



**Akt nr:**

**1284-P02/262**

\*AU\$1284-P02/262\*

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

HANDLINGAR 1284-P02/262

1284-P02/262

Karta: P 3

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Upprättade år<br>2002                      | Dnr<br>M021882 |
| Ärende<br><br>Detaljplan för JONSTORP 4:40 |                |
| Kommun<br>Höganäs                          |                |
| Län<br>Skåne                               |                |

**Aktas  
noga!**

*Kartor och handlingar är  
ömtåliga. Vid användningen  
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäterlakt får inte ens med blyerts ske anteckning,  
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som  
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten  
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band  
25 numrerade sidor  
- inneliggande karta  
1 annan karta P3



**HÖGANÄS KOMMUN**  
Planavdelningen

2002-07-29

**MEDDELANDE LAGA KRAFT**

**Detaljplan för Jonstorp 4:40 i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län**

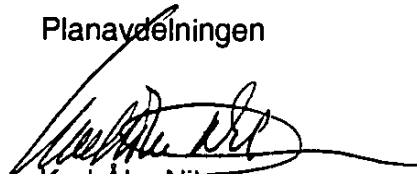
---

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2002-06-26 § 257 antagit  
**detaljplan för Jonstorp 4:40 i Jonstorp, Höganäs kommun.**

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

**Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 25 juli 2002.**

Planavdelningen



Karl Åke Nilsson  
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad  
Lantmäterimyndigheten

**Registrerad**  
020916



**HÖGANÄS KOMMUN**  
Planavdelningen

## Detaljplan för

Jonstorp 4:40 i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län

## PLANBESKRIVNING



### HANDLINGAR

Plankarta skala 1:400 med bestämmelser

#### Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

antagits av BN: 2002-06-26

vunnit laga kraft: 2002-07-25

## Syfte

Planarbetet syftar till att modernisera gällande plan och möjliggöra boende inom fastigheten.

## Bakgrund

Aktuellt planområde ligger i den norra delen av Jonstorp i hörnet Sommarstugenvägen/Lillvägen. Fastigheten används för en mindre snickeriverkstad, verksamheten ligger dock nere idag. I övrigt rymmer omgivande bebyggelse bostäder.

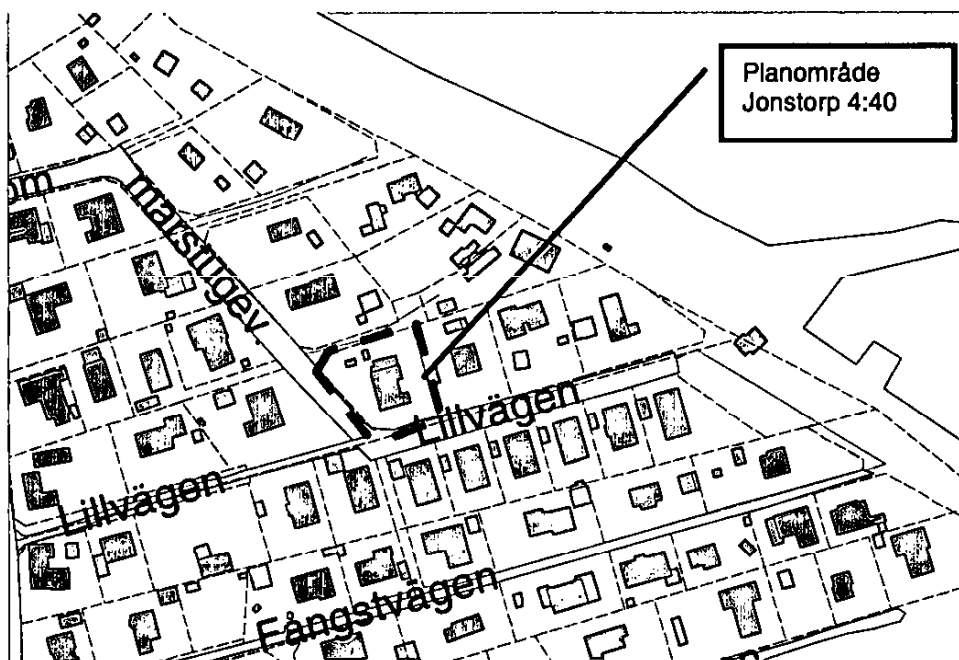
Fastigheten är ute till försäljning. I samband med detta har det framförts önskemål om att möjliggöra boende på aktuell fastighet. Gällande plan, "Byggnadsplan för norra och nordöstra delen av Jonstorp kyrkby" (1/1979), medger endast småindustri för aktuell fastighet.

Planavdelningen har ställt sig positiv till en planändring. Detta motiveras av att småindustri inte bedöms vara lämpligt mitt inne i en i övrigt renodlad bostadsbebyggelse och av att det finns ett allmänt intresse att få bort möjlighet till verksamhet som kan verka störande i sin omgivning.

Byggnadsnämnden beslutade den 20:e mars 2002 att uppdra åt planavdelningen att genomföra planarbete, och då bl.a. pröva boende, med enkelt förfarande enligt PBL 5 Kap 28 §.

## Läge och avgränsning

Planområdet ligger i norra delen av Jonstorp nära hamnen i hörnet Sommarstugenvägen/Lillvägen. Planområdet omfattar fastigheten Jonstorp 4:40. Fastigheten avgränsas i norr, väster och söder av del av fastigheten Jonstorp 7:60 vilken används som allmän platsmark (gata), samt i öster av fastigheten Jonstorp 4:39 vilken används för bostadsändamål.



## Planområdets innehåll och utseende

Fastigheten omfattar cirka 1190 m<sup>2</sup> och är bebyggd med en äldre industrilokal vilken har använts till och fortfarande är inredd som en snickeriverkstad. Tomten saknar kupering och består till största delen av grusade eller gräsbevuxna ytor. Tomten ger intryck av att delvis ha använts för upplag.

Huvudbyggnaden upptar en yta om cirka 170 m<sup>2</sup> och är uppförd till en byggnadshöjd om cirka 3,8 meter och en totalhöjd om cirka 7 meter. Fasaderna är klädda i röd korrugerad plåt vilket på avstånd ger intryck av att fasaderna är klädda i stående locklistpanel. Taket är ett sadeltak vilket är klätt med svart plåt formpressad för att likna takpannor. På tomten finns också tre uthus/garage till en samlad yta om cirka 60 m<sup>2</sup>. Totalt motsvarar befintliga byggnaders ytor en exploateringsgrad om cirka 20 %.



*Ovan till vänster: planområdet sett från nordost.*

*Ovan till höger: planområdet sett från nordväst.*

*Till vänster: planområdet sett från sydost.*

## Planområdets omgivningar

Omgivande områden rymmer boende i enfamiljshus av varierande ålder och typ. Området karaktäriseras av stora och uppvuxna trädgårdar och ger ett lummigt intryck. Planområdet ligger cirka 130 meter väster om Skälderviken.

## Markägoförhållanden

Fastigheten Jonstorp 4:40 är privatägd.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 1993, redovisas planområdet för pågående användning/boende. Planområdet redovisas på samma sätt i samrådsversionen för "Översiktsplan för Höganäs Kommun 2002".

### Fördjupad översiktsplan

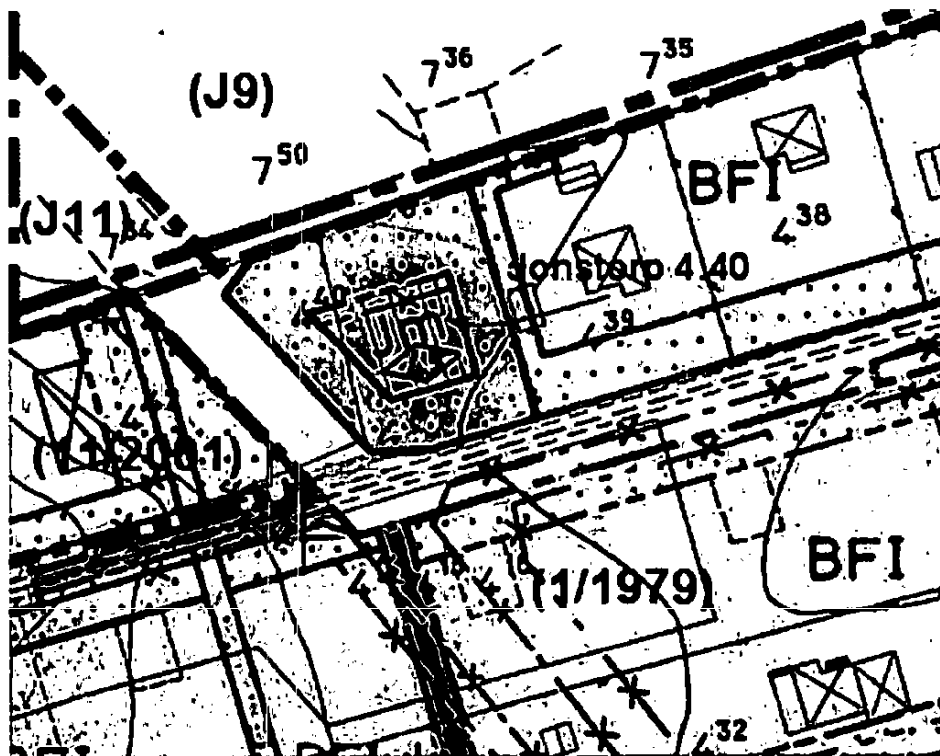
I "Fördjupad översiktsplan för Jonstorp" från 2000 redovisas aktuellt planområde som område för bostäder, inklusive kontor och icke störande bostadsanknuten verksamhet.

### Kulturmiljöplan

Inga värden finns redovisade i kulturmiljöplanen för aktuellt planområde.

### Detaljplaner

För planområdet gäller "Byggnadsplan för norra och nordöstra delen av Jonstorp kyrkby" (1/1979). Planen saknar genomförandetid. Enligt planen skall marken inom planområdet användas för småindustri. Fastighetens exploatering begränsas av tillåten byggzon. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter.



Utdrag ur gällande detaljplan (1/1979)

## Planens innehåll

### Markanvändning

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Inom planområdet tillåts boende samt icke störande verksamhet som kontor och hantverk.

### Begränsning av markens bebyggande samt exploateringsgrad

Planen är utformad med en större generell byggzon inom vilken byggnader får placeras fritt. Mot fastighetsgräns, mot grannar, i den norra respektive östra delen av fastigheten finns en fem meter bred zon, på kartan markerad som kryssmark. Inom denna får endast uthus och garage uppföras. Ut mot gatumark i den västra respektive södra delen av planområdet får ingen bebyggelse uppföras inom en cirka 2-5 meter bred zon, på kartan markerad som prickmark. I det nordvästra respektive sydvästra hörnet av planområdet är denna zon bredare för att säkra en god sikt för trafikanter.

Inom planområdet får endast en huvudbyggnad uppföras. Största tillåtna byggnadsarea, den area en byggnad tar upp på mark, är för huvudbyggnad 200 m<sup>2</sup> samt för uthus och garage 100 m<sup>2</sup>. Vid ett fullt nyttjande av bygggrätten motsvarar detta en exploateringsgrad om cirka 25 % i förhållande till fastighetens area. Sammanbyggd huvudbyggnad och uthus/garage får inte uppta större byggnadsare än 250 m<sup>2</sup>.

Uthus och garage skall placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns, eller i fastighetsgräns mot granne där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Garage skall placeras minst 5 meter från fastighetsgräns mot gata.

Fastigheten får inte delas, dock får mindre fastighetsregleringar genomföras. Denna reglering säkrar i kombination med ovan stående reglering av exploateringstalet den grönska och luftighet som karaktäriserar Jonstorp.

### Utformning

Bebyggelse får utformas i ett plan med möjlighet till inredningsbar vind (1½-plans hus). Högsta tillåtna byggnadshöjd, höjd från marknivån till takfot, för huvudbyggnad är 4 meter vilket rymmer befintlig byggnad. Utöver högsta byggnadshöjd får kupor samt frontespis uppföras till högst 1/3 av takfotens längd. Högsta tillåtna byggnadshöjd för uthus och garage är 2,8 meter.

### Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

### Fornlämningar

Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Fornlämningar är skyddade jämlikt lagen om kulturminnen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap KML.

LAGA KRAFT

## Konsekvenser

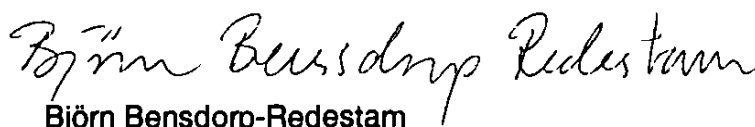
Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ inverkan på riksintresset för högexploaterad kustzon, riksintresset för rörligt friluftsliv, samt hälsa och säkerhet.

**PLANAVIDELNINGEN**  
**Höganäs 2002-05-23**



Karl-Åke Nilsson  
Planchef



Björn Bendsdorp-Redestam  
planarkitekt



**HÖGANÄS KOMMUN**  
Planavdelningen

**Detaljplan för**

**Jonstorp 4:40 i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län**

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**



### **HANDLINGAR**

Plankarta skala 1:400 med bestämmelser

Planbeskrivning

**Genomförandebeskrivning**

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

antagits av BN: 2002-06-26

vunnit laga kraft: 2002-07-25

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Allmänt**

Planarbetet syftar till att modernisera gällande plan och möjliggöra boende inom fastigheten.

#### **Ansvarsfördelning**

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde. Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av fastighetsägare vid genomförandet.

#### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under sommaren 2002. Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Inga fastighetsrättsliga åtgärder behövs för planens genomförande.

Fastigheten får inte delas. Mindre fastighetsregleringar får dock genomföras.

### **Ekonomiska frågor**

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta fastighetsägaren.

Kostnader för planarbetet tas ut enligt särskilt avtal. Planavgift skall inte tas ut i samband med bygglov.

## **PLANAVDELNINGEN**

**Höganäs 2002-05-23**