

**Akt nr:**

**1284-P97/184**

\*AU\$1284-P97/184\*

Fastighetsbildningsmyndigheten

HANDLINGAR

1284- P97/ 184

1284-P97/184

Karta: P<sub>1</sub>

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Upprättade år<br>1996                           | Dnr<br>FMC 972846 |
| Ärende<br>Detaljplan för JONSTORP 11:3 och 11:4 |                   |
| Kommun<br>Höganäs                               |                   |
| Län<br>Malmöhus                                 |                   |

**Aktas  
noga!**

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

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

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

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten  
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band

23 numrerade sidor

1 inneliggande karta

1 annan karta

P<sub>1</sub>

Registrerad 1997-08-22

Detaljplan för  
JONSTORP 11:3 och 11:4  
Höganäs kommun, Malmöhus län

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
SKÅNE LÄN

Ink 1997-07-15

Dnr FMC 972846

## PLANBESKRIVNING

### 1. HANDLINGAR

Program  
Plankarta skala 1:1000 med planbestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Grundkarta skala 1:1000  
Fastighetsförteckning  
Samrådsredogörelse  
Utställningsutlåtande

### 2. SYFTE

Planläggningen syftar till att möjliggöra tillbyggnad av Jonstorpsskolan till 2-parallellig 0-9 skola.

### 3. PLANOMRÅDE

Planområdet omfattar befintlig skoltomt, den grusade ytan öster därom, idag avsedd för parkering, delar av Revavägen, samt längst i öster odlad mark. Endast den uppodlade marken är idag icke-planlagd.

### 4. PROGRAM

Program upprättat 1995-05-29 gäller jämsides med denna beskrivning. Programmet omfattade förutom skolområdet även idrottsområdet norr om skolan samt ett bostadsområde utmed Osavägen. Idrottsområdet med parkering samt bostadsområdet kommer att planläggas i två separata detaljplaner, vilka kommer att föras till samråd parallellt.

Samråd kring programmet skedde under januari - februari 1996 och redovisades i en sammanfattande samrådsredogörelse efter samrådsskedet.

### 5. ARKEOLOGISK UTREDNING

Länsstyrelsen beslöt 1996-04-09 med stöd av 2 kap 11 § lagen om kulturminnen mm om en arkeologisk utredning inom fastigheten Jonstorp 9:25 och för Jonstorpsskolan, Jonstorp socken, Höganäs kommun.

Länsstyrelsen meddelar 1996-08-13 att den av Riksantikvarieämbetet UV Syd i Lund utförda arkeologiska utredningen är avslutad. Några spår efter fornlämningar kunde inte påvisas. Inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga.

### 6. PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelse och markanvändning.

Byggzonen på befintlig skoltomt utökas något i söder för att möjliggöra en

mindre tillbyggnad av köket. Byggzonen utökas även österut för att gymnastiksalen ev. i framtiden ska kunna byggas till, ny byggrätt utläggas öster om u-område (underjordiska ledningar).

Inom kryssmarkerat område får i undantagssfall container eller mindre uthus och förrådsbyggnader uppställas, för att möjliggöra t.ex. en återvinningsgård. Inom detta område får också parkering finnas. Området utgör i första hand skyddszon mot Revavägen.

Västra delen av skoltomten, mot Jonstorpsvägen, föreslås begränsas till en våning medan östra delen av området, från en linje i jämnhöjd med ishallen, föreslås kunna byggas i två plan. Såväl ishallen som bostadsområdet söder om Revavägen har förhållandevis hög byggnadshöjd, varför skolbyggnationen skulle kunna stiga mot öster och ändå väl anpassas till omgivningen.

För den närmast planerade utbyggnaden krävs en total byggnadsyta (inkl. befintliga byggnader) på 5000 kvm. För att nå flexibilitet mellan byggnadsyta och antal våningar har tillåten byggnadsyta uttryckts i största bruttoarea inom markerat område, d.v.s byggzonen. I bruttoarea räknas alla våningsplan, även ev. vindsinredning, dock ej källare.

Denna flexibilitet som planen innehåller möjliggöres genom att den friyta, öster om skolområdet, som ska ersätta befintlig grusplan/parkering också får användningsbestämmelsen skola. Därmed kan skolans område utökas österut, vid behov, för att kommunens riktvärde för friytestandard ska följas. Området är dock i första hand avsett att ersätta den grusade yta som bebyggs. Användningen kan vara bollplan, reservparkering, yta för marknad osv. Även grön skolgård eller skolträdgård med odlingslotter kan anläggas. Ytan får inte bebyggas.

#### Trafikförhållande.

Tillfart till skolan sker från Revavägen. Även bostadsområdet öster och nordost om ishallen matas via Revavägen. Utmed skolans södra gräns har ett utfartsförbud överförts från gällande detaljplan och förlängts utmed hela skolområdet. Tillfart kan ske till kök, till nya parkeringsplatser för skolans behov, samt för angöring till Rånne skolan. Angöring av skolbuss beräknas ske på ytan strax öster om skoltomten, enligt illustration.

Revavägen har parallellförflyttats österut så att den nya grusade ytan öster om skolområdet ska kunna samnyttjas av skola, idrottsklubb och ev. ishall utan att barnen behöver korsa Revavägen. På så sätt fås en möjlighet till flexiblare nyttjande av skoltomten på sikt.

Den 1990 planerade delen av Revavägen ingår ej i planområdet, utan endast den nya dragningen samt sträckningen söder om nybyggnadsområdet.

Den i gällande detaljplan nord-sydliga gång- och cykelvägen öster om befintlig skoltomt kommer att dela den nya skoltomten i två delar. Den är viktig för gång- och cykelvägsystemet i Jonstorp och kan inte uteslutas. Den leder över befintliga ledningar i marken.

Gång- och cykelvägen norr om befintligt skolområde förlängs österut fram till Revavägen. Förlängning av Slånvägen ansluter vinkelrätt till Revavägen.

#### Skyddsbestämmelser

Rånne skola är i gällande detaljplan q-märkt. Bestämmelserna för Rånne skola med kulturvärde och byggzon har direkt överförts från gällande detaljplan.

Befintlig vegetation i skolområdets östra kant föreslås bevaras, eller ersättas, då den utgör en vacker och naturlig gräns mot det öppna landskapet österut.

#### Övriga bestämmelser

Utmed Revavägen föreslås en planteringszon som inramar den nya, grusade ytan mot det öppna landskapet.

Med hänsyn till grundvattenförhållanden införes förbud mot källare som planbestämmelse inom det nya exploateringsområdet för skolan.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och är förenlig med naturresurslagen.

Genomförandetiden föreslås till 15 år.

### 7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Dagvatten bör så långt som möjligt infiltreras. Parkeringsytor kan t ex beläggas med grus eller gräsarmering.

Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Vägverket är huvudman för Jonstorpsvägen. Kommunen är inte huvudman för vägar i eller i anslutning till planområdet.

### 8. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För att bilda ny skoltomt kommer fastighetsreglering att ske. En mindre markreglering förutsättes i enlighet med gällande detaljplan där gång- och cykelvägen norr om skolområdet mynnar i Jonstorpsvägen.

### 9. MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR

Planarbetet har skett i samarbete med barn- och utbildningsförvaltningen, fastighetskontor, gatukontor, kommunkansli samt miljö- och hälsa.

STADSBYGGGNADSKONTORET

Höganäs 1996-12-02.

  
Sören Stenqvist

  
Kerstin Nilermark

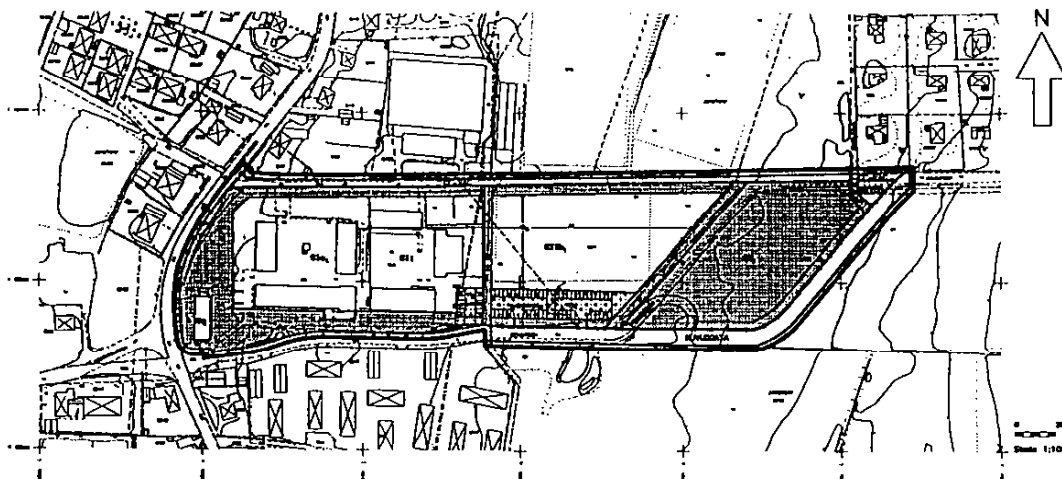
LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
SKÅNE LÄN

Ink 1997 -07- 15

Dnr .....

**Genomförandebeskrivning** tillhörande  
detaljplan för  
JONSTORP 11:3 och 11:4,  
Höganäs kommun, Malmöhus län.

## PLANKARTA



## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planändring/planläggning ge möjlighet för en skolutbyggnad av Jonstorpsskolan inkl Råneskolan till en sammanhållen grundskola för årskurs 0 till 9.

Huvuddragen i genomförandet omfattar i första hand en utbyggnad av skollokaler i anslutning till Jonstorpsskolan med tillhörande exploateringsarbeten. Utbyggnaden kan ske etappvis och vara anpassad efter behovet.

Planprogrammet omfattar förutom skolområdet även idrottsområdet norr om skolan samt ett bostadsområde vid Osavägen. Idrottsområdet med tillhörande parkering samt bostadsområdet kommer att planläggas parallellt i två separata detaljplaner och i direkt anslutning till denna detaljplan.

Med undantag för del av Jonstorp 9:15 är all mark inom planområdet i kommunal ägo.

### Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till och inom planområdet. Vägverket svarar som väghållare för den allmänna vägen nr 1426 (Jonstorpsvägen). Övrigt huvudmannaskap åvilar Jonstorps vägförening.

Jonstorps vägförenings område omfattar hela regionen Jonstorp-Svanshall med vägar och allmänna platser enligt förrättningsutlåtandet. Detta anger att inom föreningens område kan nya åtaganden göras av föreningen i överensstämmelse med gällande byggnadsplaner eller som i övrigt lagligen kan inrymmas inom föreningens verksamhet. Huvudprincipen är att vägar och allmänna platser övertages av vägföreningen sedan de i samband med exploatering eller på annat sätt iordningställts.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Hela planområdet är planerat att anslutas till verksamhetsområdet.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från kommunen såsom fastighetsägare.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder vid genomförandet initieras av kommunen såsom fastighetsägare.

#### Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under hösten 1996.

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutat att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### Bebyggelse

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark.

#### Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps, och elförsörjningen är utbyggt för planområdet.

Den allmänna platsmarken i form av huvudgata, gc-väg mm kommer att byggas ut i takt med exploateringen.

En arkeologisk utredning har utförts inom planområdet. Några spår efter fornlämningar kunde inte påvisas. Dock gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger all mark inom planområdet. Detta med undantag för en hörnavskärning som berör Jonstorp 9:15. Denna är väghållaren skyldig att förvärva med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt om fastighetsägaren begär det.

Nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder är att genom fastighetsregleringar bilda erforderlig tomt för skolverksamhet i takt med utbyggnadsbehovet.

Inom markerat X-område skall mark vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik i nord-sydlig riktning. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Inom markerat U-område skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställt genom ledningsrätt.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Hela planområdet

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta kommunen såsom fastighetsägare. För erforderliga anläggningsarbeten på angränsande allmän platsmark förutsättes att kostnaden bäres av kommunen såsom fastighetsägare.

Öster om befintlig skoltomt finns en avgrusad plan som för närvarande används till parkering och angöring åt idrottsområdet samt upplåtes tillfälligt till bollspel, marknader mm. I gällande byggnadsplan är området utlagt som allmän platsmark/parkering. Den avgrusade planen kommer att ianspråktagas för skoltomtens utökning.

Kostnaderna för att ersätta ovannämnda funktioner vid ett fullt utnyttjande av skolområdet samt kostnaderna för anläggningsarbeten på allmän platsmark inom planområdet har totalt beräknats till:

#### **Inom allmän platsmark**

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| Huvudgata (Revavägen), flyttning | 475' |
| Gc-väg, lokalgata mm, utbyggnad  | 100' |

#### **Inom kvartersmark**

|                                             |      |
|---------------------------------------------|------|
| Grusad yta, bollplan mm inkl vegetationszon | 600' |
| P-plats o angöring ishall, utbyggnad        | 250' |
| P-plats Idrottsvägen-Osavägen, utbyggnad    |      |
| ** huvudparkering                           | 255' |
| ** reservparkering                          | 170' |

Kostnaderna för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Kostnaderna för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

### Utbyggnadsetapper

Utbyggnaden av skola/skoltomt kan komma att ske i två etapper. Ett skäl för detta är att planerad P-plats Idrottsvägen-Osavägen ingår i detaljplaneläggningen för idrotts- och bostadsområdet och för dess genomförande erfordras en lagakraftvunnen detaljplan. Ett annat skäl är att för den nu aktuella utbyggnaden av Jonstorpsskolan erfordras endast en skoltomt som sträcker sig fram till den befintliga Revavägen.

Till följd härav kan en första utbyggnadsetapp i princip komma att innehålla:

- \*\* Utbyggnad av skoltomten fram till den befintliga Revavägen.
- \*\* Utbyggnad av gc-vägen.
- \*\* Utbyggnad av P-plats o angöring vid ishallen.
- \*\* Utbyggnad av grusad yta inkl vegetationszon som parkering till idrottsområdet och för tillfälliga upplåtelser till bollspel, marknader mm.

Flyttning av Revavägen och utbyggnaden av P-plats Idrottsvägen-Osavägen får i så fall anstå tills behov uppstår och de planmässiga förutsättningarna föreligger.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson  
 Gatukontoret: Lars Kjällkvist  
 Stadsbyggnadskontoret: Sören Stenqvist, Kerstin Nilermark  
 Miljö- o hälsoskyddskontoret: Richard Åkesson  
 Kommunkansliet: Erlend Bondeson, Ulf Andersson

### REVIDERING

Redaktionellt förtydligande har skett i enlighet med utställningsutlåtandet 1996-12-02 avseende krav på vegetationszon.

KOMMUNKANSLIET 1996-12-02

Detaljplanen har

antagits av KS 96-12-17  
 vunnit laga kraft 97-10-17