



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns ritad 3 m utanför planområdets gräns.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartermark

B Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

gc-väg Gång- och cykelväg

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Högsta exploateringsgrad är 30% av fastighetsarean, dock max 250 kvm, därav ska minst 25 kvm avsättas för komplementbyggnad. Minsta fastighetsstorlek 600 kvm.
- e₂ Högsta exploateringsgrad är 200 kvm per fastighet därav ska minst 25 kvm avsättas för komplementbyggnad. Minsta fastighetsstorlek 600 kvm.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Marken får inte bebyggas, dock får mur eller plank upp till 1,30 m uppföras i tomträn.
- forn Marken tillgänglig för allmän underjordisk ledning.

forn Fastigheten är berörd av fornminne. Inför markrepp ska Länsstyrelsen kontaktas angående nödvändiga åtgärder. Bevarande av fornminne kan begränsa utnyttjandet av byggrätt.

MARKENS ANORDNANDE

Utfart, stängsel

Körbar utfart får ej anordnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från tomträn. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 m från fastighetsgräns eller i fastighetsgräns med grannes tillstånd.

Utformning

Endast friliggande hus.

I Högsta antal våningar; högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 3,8 m, på komplementbyggnad 3,0 m.

V₁ Största taklutning är 45 grader. Takkupor och frontespis får anordnas till högst 1/3 av takets längd utan att det påverkar byggnadshöjd eller våningsantalet. Utmed Jonstorpssvägen ska tak utformas som sadeltak.

V₂ Källare får inte finnas.

Byggnadsteknik

Grundkonstruktion ska utföras radonskyddande.

Varsamhet

k₁ Byggnaden ska hanteras varsamt. Ursprungliga material och exteriördetaljer ska bevaras.

k₂ Byggnaden har ett kulturhistoriskt och miljöskapande värde och ska hanteras varsamt. Byggnadskarakter, utseende, volym och traditionella byggnadsmaterial, ska särskilt beaktas vid förändring. Varsamheten gäller hela den befintliga huvudbyggnaden.

Värdefulla byggnader och områden

q₁ Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och får inte rivas eller förvarnas.

STÖRNINGSSKYDD

Vid nybyggnad får högsta ekvivalenta ljudnivå inomhus inte överstiga 30 dBA. Högsta ekvivalenta ljudnivå utomhus, uteplats, får inte överstiga 55 dBA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Befintlig del av huvudbyggnad som är placerad inom prickat område utgör inget hinder vid tillbyggnad. Rådande förhållanden vad gäller placering utgör inget hinder vid bygglov.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Utökad lovplikt

- Fastigheter som omfattas av fornminne (forn) får ej beviljas bygglov innan det föreligger tillstånd från Länsstyrelsen.

- För fastigheterna utmed Jonstorpssvägen gäller utökad lovplikt för underhåll, omfärgning, byte av fasadmateriell och byte av takmateriell.

Huvudmannaskap

Höganäs kommun är inte huvudman för allmän platsmark.

Grundkartans beteckningar

- Kvarter- och traktgräns
- Fastighetsgräns
- Stödmur
- Mur
- Väg med resp utan kantsten
- GC-väkant
- Ägodelsgräns
- Höjddurva
- Avvägd höjd
- Bostadshus
- Uthus
- Skärmtak
- Offentlig byggnad
- Lövträd
- Fastighetsbeteckning
- Vattenledning
- Dagvattenledning
- Spillvattenledning
- Fornminne

Grundkartan är upprättad i juni 2007 av Kart o Mät, Tekniska förvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1992, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i juni 2007. Skala 1:1000
Standard 1
Koordinatsystem i plan SWEREF 99
Höjdsystem: RH70
Upphovsrätt/kontaktperson: Kart o Mät, Tekniska förvaltningen i Höganäs/Claes Rosberg
Höganäs 2007-06-20



Jonstorp 4:65



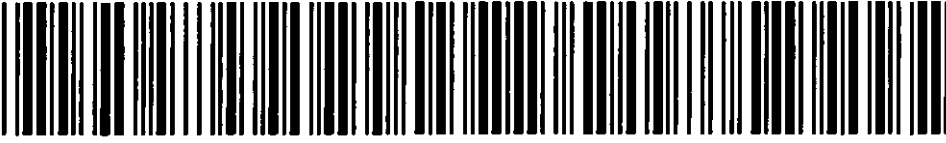
Jonstorp 4:45

0 10 20 50 100m



1284-P09/419

HÖGANÄS KOMMUN		LAGA KRAFT	
Upprättad 2008-01-22	Reviderad 2008-10-08	Detaljplan för JONSTORP 4:48 m fl i Jonstorp	
Skala 1:1000	Antagande 2008-12-09	Laga kraft 2009-01-07	Höganäs kommun, Skåne län Karl-Olle Nilsson Planchef
			Stina Hellman Plansarkitekt



Akt nr:
1284-P09/419

AU\$1284-P09/419

Upprättade år 2009	Ärendenummer M091734
Ärende Detaljplan för Jonstorp 4:48 m fl	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1..... band

.....30..... numrerade sidor

.....—..... inneliggande kartor

.....1..... andra kartor *P*

1284-P09/419



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet

Ink. 2009-08-12

Dnr: M091734

2009-01-20

MEDDELANDE LAGA KRAFT

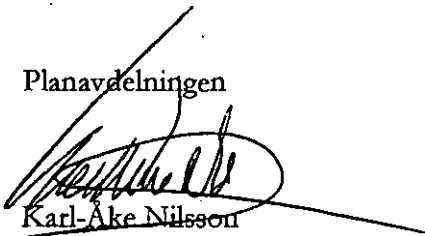
Detaljplan för Jonstorp 4:48 m fl i Jonstorp
Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2008-12-09 § 400 antagit detaljplan för Jonstorp 4:48 m fl i Jonstorp, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 7 januari 2009.

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson

planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

Jonstorp 4:48 m fl, i Jonstorp
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utlåtande samråd

Utställningsutlåtande

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-01-22, reviderats 2008-10-08

antagits av BN: 2008-12-09

vunnit laga kraft: 2009-01-07

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att höja exploateringsgraden inom planområdet och därmed anpassa planen efter befintliga förhållanden, samtidigt som de större fastigheterna får vissa utvecklingsmöjligheter. Områdets karaktär ska bibehållas. Planen tar samtidigt tillvara lokala bevarandeintressen.

Bakgrund

I december 2005 ansökte fastighetsägaren till Jonstorp 4:48 om planändring pga befintlig avvikelse från detaljplan och önskemål om utbyggnad i strid mot gällande plan. I mars 2006 ansökte fastighetsägarna till Jonstorp 4:43 om planändring pga önskemål om att resa taket och inreda en övervåning i huvudbyggnaden vilket gällande planbestämmelser inte medger. Båda fastigheterna ingår i detaljplanen för norra och nordöstra delen av Jonstorps kyrkby (1/79).

I samband med ansökningarna om planändring gjordes en utredning av området, vilken visade att en betydande del av bebyggelsen inom ovannämnd plan och angränsande detaljplan för norra delen av Jonstorps kyrkby (J 11) - som har samma bestämmelser gällande exploateringsgrad, inte överensstämmer med gällande planbestämmelser.

Planförfarande och planprocess

Planen startade med enkelt planförfarande då den inte ansågs vara av allmänt intresse.

Under samrådstiden inkom en mängd synpunkter på trafiklösningen för Fångstvägen. Synpunkterna är av sådan art att planförandet övergår i normalt förfarande i och med upprättandet av utställningshandlingarna.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

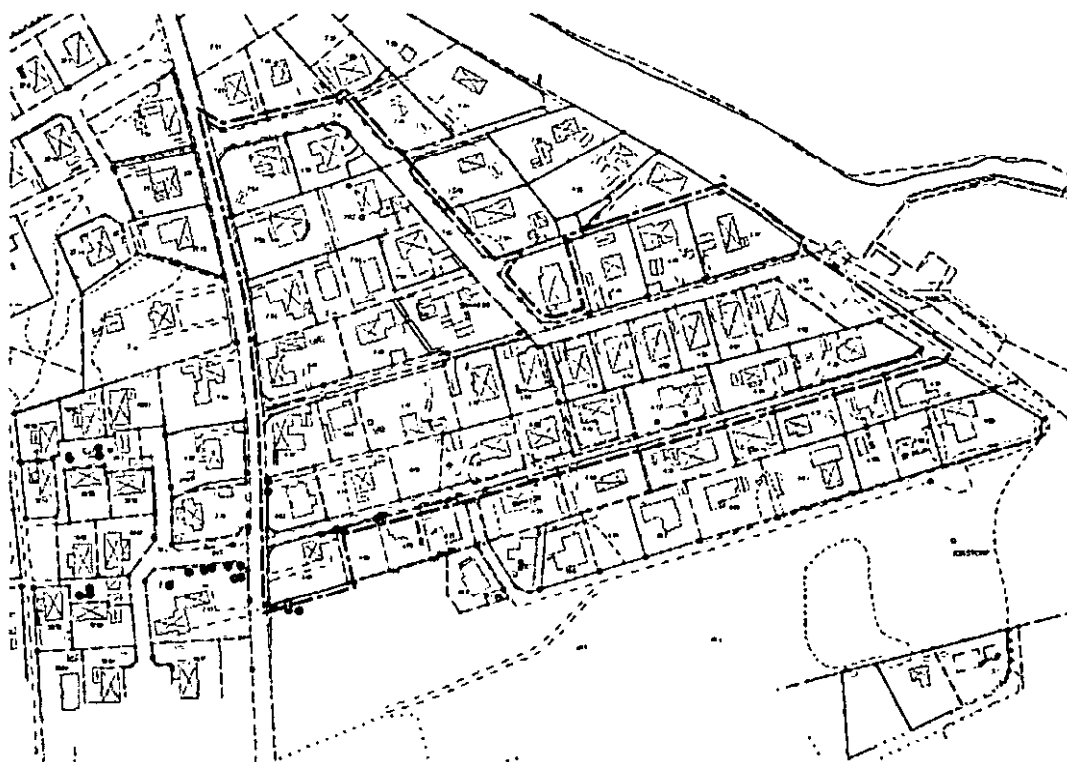
Plandata

Planområdets läge och omfattning

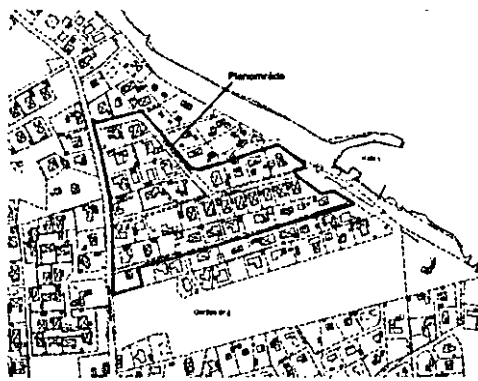
Planområdet ligger i norra delen av Jonstorp, norr om Gerdas äng. Det handlar om ett befintligt bostadsområde utmed Fångstvägen, Lillvägen och Sommarstugevägen.

Planområdet omfattar fastigheterna Jonstorp 7:54, Jonstorp 7:55, Jonstorp 7:59, Jonstorp 7:52, Jonstorp 7:63, Jonstorp 7: 34, Jonstorp 7: 64, Jonstorp 7:53, Jonstorp 4:45, Jonstorp 4:43, Jonstorp 4:39, Jonstorp 4:38, Jonstorp 4:37, Jonstorp 4:44, Jonstorp 4:64, Jonstorp 4:48, Jonstorp 4:51, Jonstorp 4:52, Jonstorp 4:53, Jonstorp 4:54, Jonstorp 4:55, Jonstorp 4:56, Jonstorp 4:57, Jonstorp 4:58, Jonstorp 4:62, Jonstorp 4:19, Jonstorp 4:63, Jonstorp 4:11, Jonstorp 4:47, Jonstorp 4:49, Jonstorp 4:32, Jonstorp 4:30, Jonstorp 4:29, Jonstorp 4:65 samt, efter samrådskedet även, Jonstorp 4:50.

Området är efter utvidgningen som skett inför utställningskedet 4, 2 ha stort och omfattar nu även del av hamnplanen (Jonstorp 4:50) samt den gångväg som sammanbinder Fångstvägen och hamnplanen.



Det utvidgade planområdet



Planområdet före utvidgningen.

Markägförhållanden

All tomtmark är privatägd. Gatufastigheterna ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan från 2002, aktualiserad 2005, är området markerat som befintlig tätortsbebyggelse.

I den fördjupade översiktsplanen för Jonstorp från 2000, är den norra delen av det nu aktuella området markerat som aktuellt för modernisering av detaljplan, vad gäller större byggrätter och vindsinredning. För området i direkt anslutning till Jonstorpssvägen har utpekats att grönskan ska bevaras.

Riksintressen

Området ingår i riksintressena för kustzon och för rörligt friluftsliv och turism.

Planområdet ansluter till Jonstorpss hamn. Därför är det viktigt att bibehålla områdets karaktär av låg villabebyggelse.

Detaljplaner

För planområdet gäller i dag, i norra delen, detaljplan för norra delen av Jonstorpss kyrkby från 1963 och i den södra delen, detaljplan för norra och nordöstra delen av Jonstorpss kyrkby från 1979. För fastigheten Jonstorp 4:65 gäller detaljplan för Jonstorp 33:1 m fl från 1996. Planen reglerar i övrigt Gerdas äng med anslutande bebyggelse.

Genomförandetiden har utgått på alla dessa planer.

Exkluderat från nu aktuellt planområde är fastigheten Jonstorp 4:42 som fick en förnyad plan 2001 och fastigheten Jonstorp 4:40 där planen moderniserades 2002.

I nordost gränsar aktuellt planområde till detaljplan för området nordost om Jonstorpss kyrkby från 1961. Väster om Jonstorpssvägen gäller detaljplanen för Jonstorp 7:30 m fl.

Kulturmiljöplan

Planområdet ingår delvis i det lokala bevarandeintresset Jonstorp-Tunneberga, redovisat i *Kulturmiljöplanen* 1993. I norra Jonstorp är det den äldre byggnadsmiljön utmed Jonstorpssvägen som är utpekad som värdefull i Kulturmiljöplanen. Här finns både korsvirkesgårdar från 1800-talet och villabebyggelse från tidigt 1900-tal.

Kulturmiljöplanen har för den västra sidan av Jonstorpssvägen följts upp med nya detaljplaner. I konsekvens med detta följs kulturmiljöplanen i denna detaljplan upp med

liknande bestämmelser på östra sidan. Fyra byggnader är särskild utpekade i kulturmiljöplanen med påtagligt värde för kulturmiljön.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 20 april 2006 att delegera planändringen för aktuella förslaget till byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden beslutade den 17 maj 2006 att uppdraga åt planavdelningen att genomföra planprocess för ändring av detaljplan för Jonstorp 4:48 m fl i Jonstorp genom tillägg.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns ingen allmän tillgänglig natur- eller parkmark. Området ligger mellan 4 och 10 m över havet.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom området finns tre kända fornminnen. Det handlar dels om två högbottnar på fastighet Jonstorp 4:48 och dels om en stenåldersboplats som enligt en preliminär avgränsning berör fastigheterna Jonstorp 4:48, Jonstorp 4:43, Jonstorp 4:64, Jonstorp 4:19, Jonstorp 4:63 och Jonstorp 4:11.



Fornminnen: Kryss markerar högbottnar, skrafferad yta markerar boplats

Stenåldersboplatser kan ha osäker utbredning, varför de även kan beröra andra fastigheter. Fasta fornlämningar skyddas av Kulturminneslagen 2 kap (KML). Det är förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada fast fornlämning.

Påträffas fornlämningar vid markingrepp gäller generellt att arbetet skall avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden mm.

Bebyggelseområden

Bostäder, bebyggelse

Området är bebyggt med villor av varierande karaktär. Bebyggelsen är från olika tider, i olika stilar och tomtstorlekar varierar. En del hus närmast havet har fortfarande sommarstugekaraktär. Ett område söder om Lillvägen är ganska enhetligt och tätt bebyggt med sju enplansvillor.



Bebyggelse utmed östra delen av Lillvägen

Offentlig och kommersiell service, arbetsplatser mm

Offentlig service i form av förskola, skola, idrottsanläggningar och äldreboende finns i Jonstorps centrum ca 1 km från planområdet. Även annan service i form av detaljhandel tillgodoses inom samma avstånd.

Tillgänglighet

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan provas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste finnas på vilka plan.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns lokalgatorna Sommarstugevägen, Lillvägen och Fångsvägen som är utformad i olika standarder. Sommarstugevägen är utbyggd med ca 8 meters bredd i sin helhet, liksom Lillvägens östra del. Den västra delen av Fångsvägen har 6 meters bredd. Däremot är den östra delen av Fångsvägen och den västra delen av Lillvägen inte utbyggd till en full gatubredd, trots att gällande detaljplaner har avsatt motsvarande mark för det. Vad gäller Lillvägen så är fastighetsreglering genomförd men inte utbyggnaden av gatan.

Planområdet angränsar till Jonstorpsvägen, som är huvudgata i nord-sydlig riktning genom Jonstorp. Fastigheterna Jonstorp 7:34, Jonstorp 4:65, Jonstorp 7:59 och Jonstorp 7:63 har direktutfert ut mot denna. Hastigheten är begränsad till 50 km/h.

Lillvägen består av två delar som är kopplad med en gångväg som enligt gällande plan är parkmark. Dessutom finns en gångväg mellan Lillvägen och Fångstvägen i anslutning till fastigheterna Jonstorp 4:52, 4:53, 4:47 och 4:49. Även den är i gällande plan parkmark.

Kollektivtrafik

Vid Gerdas äng bara några meter från planområdet finns en busshållplats för kollektivtrafik. Bussförbindelse finns mot Höganäs och Ängelholm.

Parkering

Parkering är avsedd att ske på tomtmark. Gatuparkering är tillåten inom området.

Störningar

Luftföroreningar

Från och med sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 - 2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid.

Genomförda mätningar 2002/2003 i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen. Eftersom mätpunkten ligger mitt i centrala Höganäs är det sannolikt att partikelvärdena är lägre i Jonstorp.

Buller

Av Riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller ska inte överskridas vid nybyggnad av bostäder. Därmed får inte ekvivalent bullernivå överstiga 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus på uteplats. Maximal ljudnivå får inte överstiga 45 dB(A) inomhus nattetid samt 70 dB(A) på uteplatser.

Förändringar, planens innehåll

Planen syftar till en modernisering av bestämmelserna och en anpassning till befintliga förhållanden, främst gällande exploateringsgrad och möjlighet till vindsinredning.

Bebyggelseområden

Bostäder, bebyggelse

Planområdet är utbyggt i sin helhet. Det tillkommer inga nya byggrätter. Förändringen gentemot tidigare plan är i huvudsak högsta exploateringsgrad och möjligheten till vindsinredning. Inom hela planområdet gäller en våning med högsta byggnadshöjd 3,8 m för huvudbyggnaden och 3,0 m för komplementbyggnad. Största tillåtna taklutning är 45 grader och mot Jonstorpsvägen ska tak utformas som sadeltak. Takkupor och frontespis får anordnas till högst 1/3 del av takets längd. Inom området föreslås att sentida bebyggelse kan få högre takresning än idag, vilket i sin tur ansluter till skånsk

byggnadstradition. Särskilt utmed Jonstorpsvägen bedöms detta lämpligt för helhetsbilden.

Enbart friliggande hus får uppföras, dessa ska placeras 4 m från tomtgränsen, där inget annat regleras. Komplementbyggnad får uppföras 1 m från tomtgränsen eller i tomtgräns där det är lämpligt. Vad gäller placering på tomten får befintliga förhållanden råda utan att det påverkar bygglov. Minsta fastighetsstorlek 600 kvm. Med hänsyn tagen endast till fastighetsstorlek finns 6 fastigheter inom planområdet som kan styckas.

Gällande exploateringsgraden särskiljs ett område, söder om östra Lillvägen, som har en homogen bebyggelseutformning och är tätare bebyggt än det övriga planområdet. Här föreslås en byggnadsarea på 200 kvm per fastighet, varav 25 kvm ska avsättas för komplementbyggnad. I det övriga planområdet gäller en byggnadsarea på 30 % av fastighetsarean, dock maximalt 250 kvm. Därav ska minst 25 kvm avsättas för komplementbyggnad. Det finns vissa inskränkningar beroende på kulturmiljö- och fornlämningskydd (se följande avsnitt).

Utmed hamnområdet finns utökade prickmarkszoner (mark som inte får bebyggas) med hänsyn till upplevelsen av bebyggelsen från kustzonen.

Värdefulla byggnader och varsamhet

I planen föreslås beteckningen q1 för en korsvirkesgård på fastigheten Jonstorp 4:45 och för ett vitputsat egnahem med tegeltak från omkring 1930 på fastigheten Jonstorp 4:65. Till båda fastigheterna kopplas även bestämmelsen k1. Bestämmelsen q1 innebär ett kulturmiljöskydd mot rivning och förvanskning. I bestämmelsen k1 regleras varsamheten genom krav på att ursprungliga material och exteriördetaljer ska bevaras.

Fastighet Jonstorp 4:45

På fastigheten finns en skånelänga från ca 1850 med falurött korsvirke, vita fyllningar, traditionella sexdelade fönster, rött tegeltak och traditionellt profilerade röda tegelskorstenar. Dessutom finns ett falurött uthus med korrugerat eternittak. Boningshuset är nyligen helrenoverat. Bygglov för förändringar finns från 1976, 1986 och 2007.



Jonstorp 4:45 sett från Jonstorpsvägen

Fastighet Jonstorp 4:65

Huvudbyggnaden är ett egnahem från ca 1930 med vitputsade fasader, rött tegeltak, traditionella sexdelade fönster, enkel klassicistisk dekor och gårdsflygel. Huset är i huvudsak i originalskick utvändigt och det är viktigt att fasaden kan upplevas från Jonstorpsvägen.



Jonstorp 4:65 sett från Jonstorpsvägen

För följande två fastigheter föreslås varsamhetsbestämmelsen k2 som innebär att vid förändringar ska byggnadskaraktären, utseende och volymer särskilt beaktas.

Fastigheten Jonstorp 4:19

Boningshuset är från ca 1900 och har vitputsade fasader och rött tegeltak. Uterummet är tillbyggt 1986.



Jonstorp 4:19 sett från Fångstvägen

Fastighet Jonstorp 4:44

Fastigheten är bebyggd med ett lågt gult tegelhus med gröna fönster och svarta takpannor (okänd ålder). Huset har en tillbyggnad från 1971 och bygglov för takbeläggning från 1982.



Jonstorp 4:44 sett från Jonstorpsvägen

På de skyddade fastigheterna föreslås delvis utökat område som inte får bebyggas (sk prickmark) där detta motiveras av kulturmiljöskäl. De skyddade husen utgör en del av miljön utmed Jonstorpsvägen och därför ska deras fasader kunna upplevas från vägen.

Fornlämningar

Inom planområdet förekommer fasta fornlämningar, dels som bottnar av gravhögar, dels som stenåldersboplatser. Fornlämningarna berör främst fastigheterna Jonstorp 4:11, 4:19, 4:43, 4:48, 4:63 och 4:64. Stenåldersboplatser kan ha osäker utbredning, varför det inte är möjligt att göra en tydlig avgränsning av berört fornminnesområde. Ingen arkeologisk förundersökning är genomförd. För ovan nämnda fastigheter gäller en bestämmelse som innebär att inför markningrepp ska Länsstyrelsen kontaktas. Bevarande av fornminnet kan då begränsa utnyttjandet av byggrätten. Till denna bestämmelse är även en utökad lovplikt kopplad, där det erfordras tillstånd från Länsstyrelsen vad gäller fornminnet innan bygglov kan beviljas.

Fornlämningar kan även beröra fler angränsande fastigheter. I händelse av detta träder kulturminneslagens bestämmelser i kraft.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Gatorna Sommarstugevägen, Lillvägen och Fångstvägen får bestämmelsen lokalgata. Vid Lillvägen och Fångstvägens början föreslås en genomgående gatubredd på minst 6 m i överensstämmelse med tidigare detaljplaner. Idag är utbyggnaden av gatan till 6 m bara delvis genomförd. Därför föreslås att Fångstvägens bredd befästs i detaljplanen efter befintliga förhållanden. För att möjliggöra för trafik blir passagen upp mot hamnplanen och vidare till Sommarstugevägen lokalgata. Lämpliga fartdämmande åtgärder föreslås både vid infarten till Fångstvägen och vid infarten till Lillvägen. Ett exempel på detta kan vara att belägga övergången från Jonstorpsvägen och ovannämnda gator med storgatsten. Dessutom föreslås att gatorna endast hålls öppna för behörig trafik.



Fångstvägen ner mot havet

De befintliga gångförbindelserna mellan Lillvägens båda delar samt mellan Lillvägen och Fångstvägen, som idag är parkmark föreslås få användningen gång- och cykelväg.

Parkering, utfarter

Parkering ska lösas inom fastigheterna. För villor är två bilplatser lämpligt. Utmed Jonstorpssvägen föreslås utfartsförbud förutom fastigheterna Jonstorp 4:65, Jonstorp 7:59 och Jonstorp 7:63 samt Jonstorp 7:34 som inte har någon annan möjlighet att ordna utfart.

Störningar

Av Riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller ska inte överskridas vid nybyggnad av bostäder. Därmed får inte ekvivalent bullernivå överstiga 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus på uteplats. Maximal ljudnivå får inte överstiga 45 dB(A) inomhus nattetid samt 70 dB(A) på uteplatser.

Inga andra kända störningar förekommer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar är utbyggt i området.

Värme

Planförslaget ger inget upphov till förändring.

Avfall

Sophanteringen sker på varje fastighet. Närmaste återvinningsstation ligger vid närbutiken i Jonstorp centrum ca 600 m från planområdet.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande är inte i konflikt med gällande översiktsplan eller kommunens kulturmiljöplan.

Eftersom planen är enbart en modernisering av detaljplanelagd bebyggelse medför planens genomförande inga förändringar av konsekvenser vad gäller trafik, störningar eller natur. Utökad exploatering medges men de är underordnade den befintliga bebyggelsen och områdets karaktär bibehålls. Konsekvenserna för miljömålen förändras inte genom planförslaget.

Konsekvenserna av planen är att lokala kulturhistoriska bevarandeintressen i Jonstorp säkerställs.

Medverkande tjänstemän:

Jenni Wehrmann, planarkitekt.

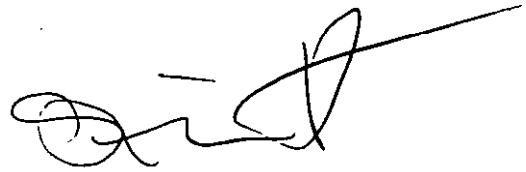
Henrik Ranby, stadsantikvarie

Agneta Olsson, planassistent.

PLANAVDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Stina Hellman
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

Jonstorp 4:48 m fl, i Jonstorp
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utlåtande samråd

Utställningsutlåtande

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-01-22, reviderats 2008-10-08

antagits av BN: 2008-12-09

vunnit laga kraft: 2009-01-07

Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att höja exploateringsgraden inom planområdet och därmed anpassa planen efter befintliga förhållanden, samtidigt som de större fastigheterna får vissa utvecklingsmöjligheter. Områdets karaktär ska bibehållas. Planen tar samtidigt tillvara lokala bevarandeintressen.

Planförfarandet har övergått från enkelt till normalt förfarande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att byggnadsnämnden antar detaljplanen i skiftet 2008/2009 och att den vinner laga kraft därefter.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom och i anslutning till planområdet. Huvdmannaskapet åvilar Jonstorp's vägförening.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

För Fångstvägens östra del gäller att tidigare detaljplaner inte har genomförts vad gäller gatubredd. I den nu föreslagna planen anpassas Fångstvägens efter vägens verkliga bredd. Dock krävs att fastigheten Jonstorp 4:29 avstår mark till hörnavskärning för att underlätta framkomligheten.

Även vägföreningens förrättning måste anpassas efter de förhållandena.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen medför inga kostnader för Höganäs kommun. Kostnader för planarbetet tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Tekniska frågor

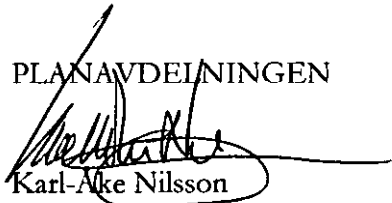
Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen är utbyggt.

Den allmänna platsmarken är utbyggd.

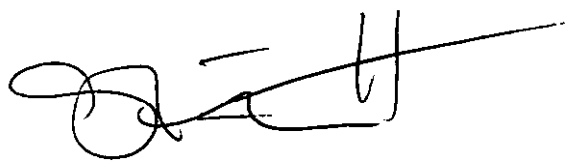
Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

Medverkande tjänstemän:
Jenni Wehrmann, planarkitekt.

PLANAVDELNINGEN



Karl-Ake Nilsson
Planchef



Stina Hellman
Planarkitekt