



Akt nr:
1284-P03/271

AU\$1284-P03/271

1284-P03/271

Karta: P₃

1284-P03/271

Upprättade år 2003	Ärendenummer M031149
Ärende Detaljplan för JONSTORP 33:2	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

..... / band

..... 33 numrerade sidor

..... - inneliggande kartor

..... / andra kartor p 3

1284-P03/271



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2003-05-16

MEDDELANDE LAGA KRAFT

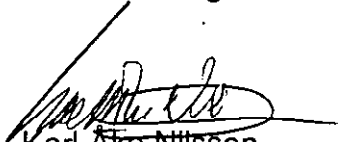
Detaljplan för Jonstorp 33:2, Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2003-02-25 § 59 antagit detaljplan för Jonstorp 33:2 i Höganäs kommun.

Överklagande över Byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 1 april 2003.

Planavdelningen



Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad

000526



Datum
2003-01-10

Detaljplan för
Jonstorp 33:2 i Jonstorp,
Höganäs kommun, Skåne län

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser och
illustrationskarta, skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

Samt efter samråd särskilt utlåtande över samråd

SYFTE

Arbetet syftar till att bekräfta befintliga förhållanden, byggrätt
för befintligt korsvirkeshus, samt möjliggöra avstyckning av
ytterliggare två tomter med byggrätter för nya bostadshus.

PLANOMRÅDE

Fastigheten Jonstorp 33:2 är belägen i norra Jonstorp,
utmed Jonstorpsvägen i sydvästra hörnet av Gerdas äng.

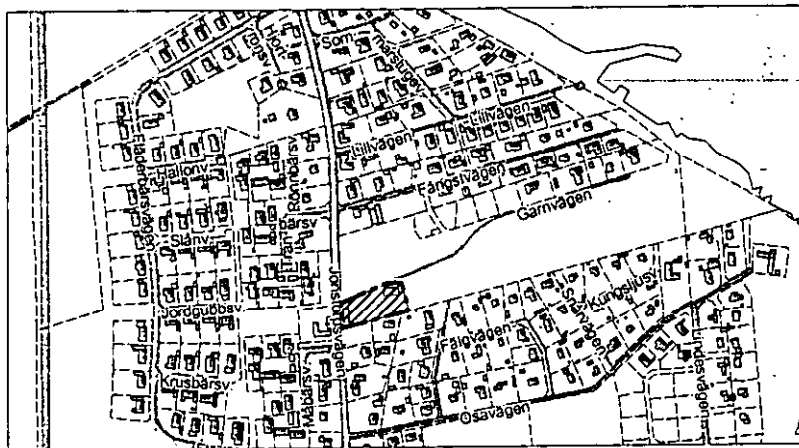


Fig. 1; Områdets läge i Jonstorp

Planområdet omfattar endast fastigheten Jonstorp 33:2 som
är privatägd. I västra delen av fastigheten, med långsida
utmed Jonstorpsvägen finns ett äldre korsvirkeshus vilket är
q-märkt i gällande detaljplan. Resten av planområdet är
obebyggt.

Minsta tomt-storlek är 600 m². Största byggnadsarea per fastighet är 185 m², dock högst 25 % av fastighetsarean. Minsta avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad är 4 m och för uthus / garage 1,5 m. Uthus, garage får dock uppföras i fastighetsgräns om så prövas lämpligt. Det är tillåtet att bygga 1 1/2-plans hus med högsta byggnadshöjd 3,5 m. Taklutning ska vara högst 45°. Planområdet gränsar i öster och norr till allmän platsmark, naturområde, och i väster till allmän platsmark, gata. I söder finns utbyggt bostadsområde med tomter för småhus. Tillfart till bakomliggande tomt är planerad i södra fastighetsgränsen med utfartsförbud i övrigt.

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Fastigheten Jonstorp 33:2 är bebyggd med ett gammalt korsvirkeshus. Ladan i nordöstra delen av tomten har brunnit ner. Fastigheten är bildad i sin nuvarande omfattning 1996 med stöd av ett avtal träffat mellan dåvarande ägaren och kommunen.

Genom ett avtal om bostadsarrende, daterat 1986-04-15, var hela fastigheten Jonstorp 33:1, innefattande även nuvarande fastigheten Jonstorp 33:2, utarrenderat till Åke Blomqvist under 99 år från avtalstillfället. 1988-05-18 förvärvade Åke Blomqvist fastigheten Jonstorp 33:1. Höganäs kommun utövade förköpsrätt till förvärvet. Beslut om förköpet överklagades. 1989-09-28 har regeringen lämnat kommunen tillstånd till förköpet. 1990-01-25 träffade kommunen ett avtal med Åke Blomqvist som dels reglerar försäljning av ett område om ca 2500 m² av Jonstorp 33:1, dels vissa förhållanden kring genomförandet av kommunens förköp av fastigheten. I avtalet förbinder sig kommunen att upprätta detaljplaneförslag som medger två byggrätter för småhus på det överlåtna området. Detta genomfördes i samband med planläggning av Gerdas äng och bostadsfastigheter norr om Gerdas äng med tillfartsgator. Detaljplanen har vunnit laga kraft den 19 juni 1996. Den 9 september 2002 inkom nya fastighetsägare med en förfrågan om ändring av detaljplan med syfte att möjliggöra en avstyckning av två tomter med byggrätter för småhus, varav ev. ett fritidshus.

Med hänsyn till fastighetens läge i området gjordes bedömningen att det är möjligt att upprätta detaljplan för rubricerad fastighet med bestämmelser som bekräftar byggrätt för befintligt korsvirkeshus och möjliggör avstyckning av två nya tomter för bostadsändamål. Området är redan bekräftat som kvartersmark i gällande detaljplan och snålt tilltagen byggrätt upplevs omotiverad ur samhällsekonomiskt synpunkt. Byggnadsnämnden beslutade 2002-10-09 att uppdra åt Planavdelningen att genomföra planarbete för Jonstorp 33:2.

PLANENS INNEHÅLL

Planområdet omfattar endast kvartersmark för bostadsändamål.

Två byggzoner finns inom planområdet, en för befintligt korsvirkeshus och en för två nya bostadshus som möjliggörs genom planförslaget. Den norra delen av planområdet skall inte bebyggas så att siktlinje från Jonstorpsvägen mot Gerdas äng bevaras.

För befintligt korsvirkeshus bibehålles q-märkning från gällande detaljplan. Bestämmelsen q innebär att byggnaden inte får rivas. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär. Ursprungliga exteriördetaljer ska bevaras.

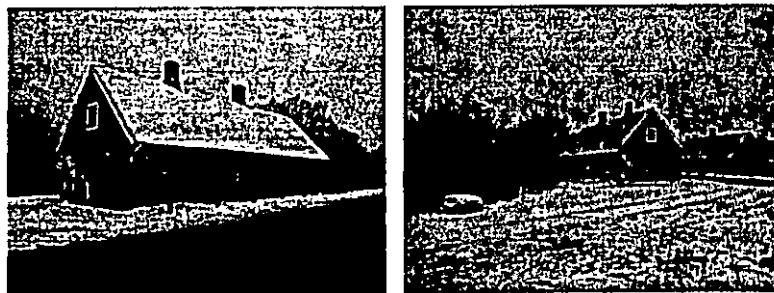


Fig. 4; Befintligt korsvirkeshus

Byggnaden finns inte med på Skånska rekognosceringskartan 1812-20 men bedöms ha uppförts kort därefter, sannolikt kring 1840-50. Huset har tolv "väggerum", rödfärgad korsvirkestimra med snedsträvor vid hörnen, utskjutande och profilerade bjälvänder och fyllningar av tegel. Mot vägen finns två pardörrar, mot baksidan kullerstensläggning utmed fasaden. Huset har två tegelskorstenar, uppskattningsvis från omkring år 1900. Taket är delvis täckt med eternit (mot vägen), delvis med papp (mot gården). Ursprungligen bör huset ha haft halmtak. Huset utgör en god och oförvanskad representant för Kullahalvöns äldre byggnadsskick och har inga störande moderniseringar eller takkupor. Efter en längre tids förfall har det renoverats under 1990-talet.

Tillbyggnadsmöjligheter samt bygggrätt för uthus, garage grundar sig på gällande detaljplans bestämmelser och tillåts endast på baksidan av huset. Det är tillåtet att inreda vind, men takkupor får byggas endast på baksidan av huset och inte mot Jonstorpsvägen.

Planförslaget är utformat så att det möjliggör ytterliggare två bostadshus inom planområdet. Största byggnadsyta per fastighet är 180 m² varav uthus och garage får uppta högst 45 m². Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från gräns mot granne. Uthus och garage placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns.

Anpassning av nya byggnader till omgivningen styrs i detaljplanen genom planbestämmelser om byggnadshöjd, taklutning och placering. Huvudbyggnader skall placeras med gavlar mot Gerdas äng och taklutning skall vara mellan 40° och 50°. Huvudbyggnader får byggas i högst ett plan, vind får inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är

3,5 m respektive 2,7 m för uthus och garage. Oberoende av högsta byggnadshöjd får takkupa anordnas till högst 1/3-del av takfotens längd.

Illustrationskarta visar förslag till bebyggelse där huvudbyggnad upptar 130 m² och uthus 40 m², sammanlagt 170 m².

Gällande detaljplan ändras även när det gäller tillfart. Tillfart i södra fastighetsgränsen i gällande detaljplan verkar svår att genomföra. Dels är det trångt mellan det befintliga huset och fastighetsgränsen och dels finns det nivåskillnad och tät vegetation som försvårar genomförande. Sikten blir inte så bra. Därför föreslås tillfart i norra delen av fastigheten med planbestämmelser om lämpligt utförande, grusad väg, som säkrar att tillfart smälter in i befintlig miljö. I övrigt införs utfartsförbud.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Övriga frågor

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalken.

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Dock kan det finnas under mark dolda, ej kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

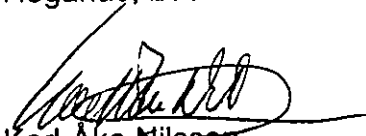
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

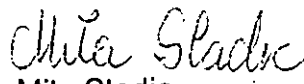
Henrik Ranby, stadsantikvarie.

Revidering 2003-02-17 inför antagande

Planhandlingarna revideras 2003-02-17 avseende planbestämmelsen n₁ på plankartan och föreslagen genomförandetid under rubriken administrativa bestämmelser.

PLANAVALDELNINGEN
Höganäs, 2003-01-10


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Mila Sladic
Planingenjör



Datum
2003-01-10

Detaljplan för
Jonstorp 33:2 i Jonstorp,
Höganäs kommun, Skåne län

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med planbestämmelser och
illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta skala 1:1000
Fastighetsförteckning
Samt efter samråd särskilt utlåtande över samråd

**ORGANISATORISKA
FRÅGOR**

Arbetet syftar till att bekräfta befintliga förhållanden;
byggrätt för befintligt korsvirkeshus, samt möjliggöra
avstyckning av ytterliggare två tomter med byggrätter
för nya bostadshus.

Fastigheten Jonstorp 33:2 är privatägd.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för
vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för
elddistributionen i området.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att arbetet ska vara
slutfört under våren 2003.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås till 5 år från
den dag detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns
ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

**FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA FRÅGOR**

Detaljplanens utformning möjliggör avstyckning av två
nya fastigheter för bostadsändamål. Tillfart till nybildade
fastigheter anordnas i norra delen av nuvarande
fastigheten Jonstorp 33:2 inom område betecknat på
plankartan med y- marken skall vara tillgänglig för utfart
från angränsande fastigheter. Servitut kan bildas.

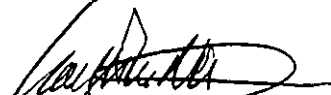
**EKONOMISKA
FRÅGOR**

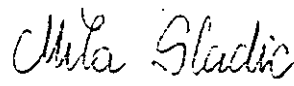
Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Ägare till fastigheten Jonstorp 33:2 bekostar planarbetet i enlighet med separat avtal.

**Revidering 2003-02-17
inför antagande**

Planhandlingarna revideras 2003-02-17 avseende planbestämmelsen n₁ på plankartan och föreslagen genomförandetid under rubriken administrativa bestämmelser.

PLANAVDDELNINGEN
Höganäs 2003-01-10


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Mila Sladic
Planingenjör