



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Stora Görslöv 19:76 i Jonstorp

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

upprättats: 2005-03-29

antagits av BN: 2005-06-22

vunnit laga kraft: 2005-07-22

1284-705/319

Planens syfte och huvuddrag

Arbetets syfte är att möjliggöra avstyckning av ytterliggare en tomt inom fastigheten Stora Görslöv 19:76 med en ny byggrätt för bostadshus.

Bakgrund

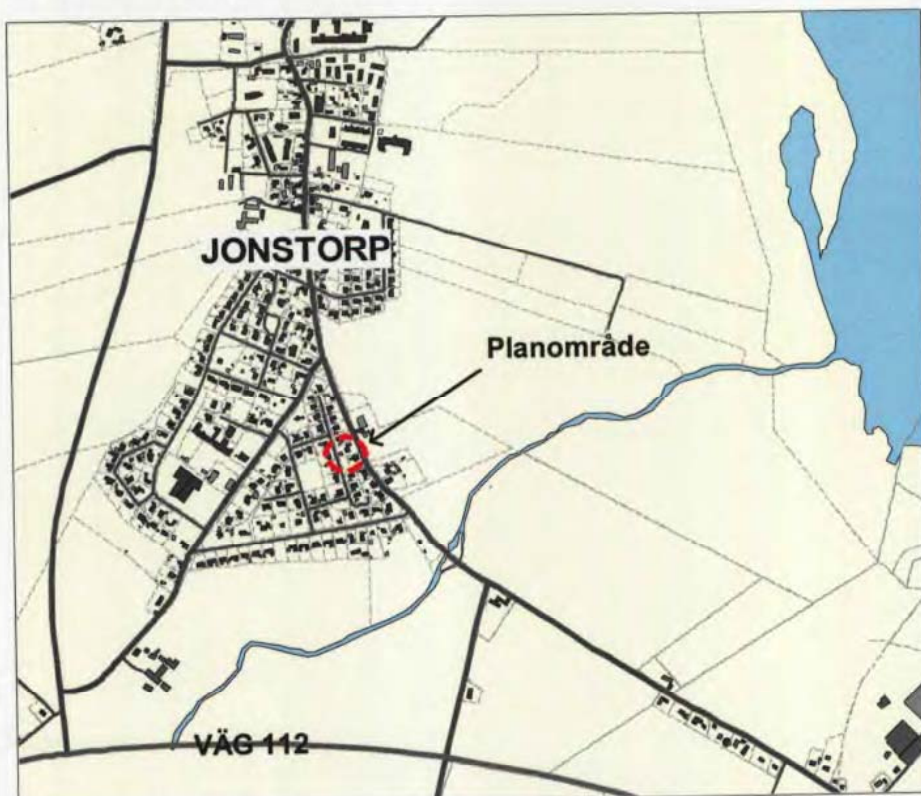
I januari 2004 inkom till planavdelningen ansökan om planändring för fastigheten Stora Görslöv 19:76. Ansökan behandlades i byggnadsnämnden den 24 februari 2004. Byggnadsnämnden beslöt att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för den berörda fastigheten på fastighetsägarens bekostnad.

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.

Plandata

Planområdets läge och omfattning



Planområdets läge i Jonstorp

Fastigheten Stora Görslöv 19:76 är belägen i södra delen av Jonstorp inom ett befintligt villakvarter. Villakvarteret angränsar i öster mot Jonstorpsvägen och i väster mot Möllebacken. Planområdets yta är 1687 m².

1284-705/319



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Stora Görslöv 19:76 i Jonstorp

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

upprättats: 2005-03-29

antagits av BN: 2005-06-22

vunnit laga kraft: 2005-07-22

1284-P05/319



Akt nr:
1284-P05/319

AU\$1284-P05/319

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Skåne län

HANDLINGAR

Upprättade år 2005	Ärendenummer M052238
Ärende Detaljplan för STORA GÖRSLÖV 19:76 i Jonstorp	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...1..... band

...23..... numrerade sidor

...-..... inneliggande kartor

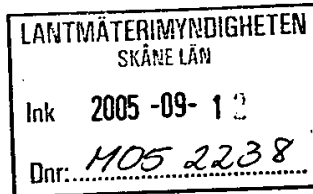
...1..... andra kartor *p3*

1284-P05/319

Registrerad 2006-03-29



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET



2005-07-28

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Stora Görslöv 19:76 i Jonstorp,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2005-06-22 § 232 antagit
detaljplan för Stora Görslöv 19:76 i Jonstorp, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

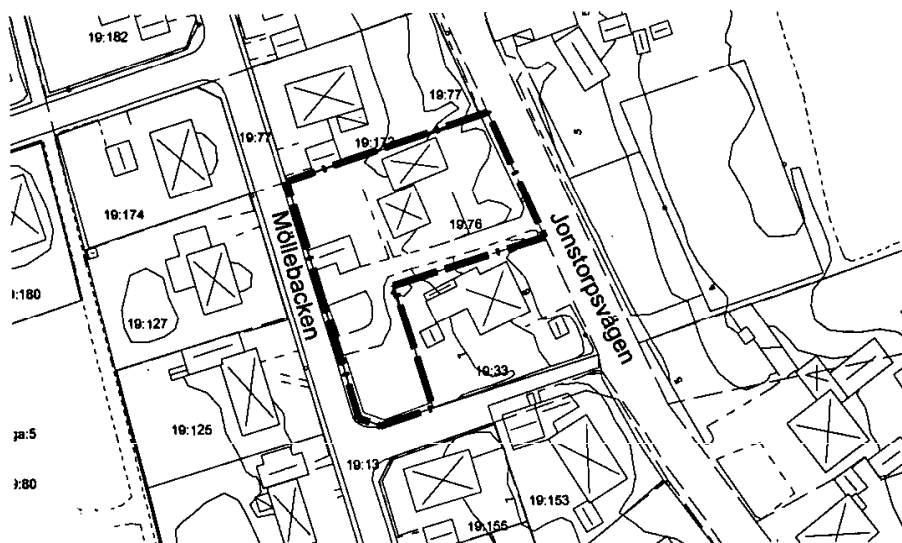
Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 22 juli 2005.

Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



Utdrag ur primärkartan med markerat planområde

Markägoförhållanden

Den aktuella fastigheten är privatägd. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet. Jonstorsvägen är en allmän väg med Vägverket som huvudman. För angöringsgata öster om planområdet, Möllebacken, är Jonstors vägförening huvudman.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planförslaget avviker inte från översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002.

I fördjupad översiktsplan för Jonstorp som vunnit laga kraft den 17 juli 2000 redovisas nästan hela södra Jonstorp, inkl. aktuell fastighet, som område där det krävs modernisering av gällande detaljplaner, större byggrätter och vindsinredning. Det här planarbetet följer därmed riktlinjer i åtgärdsprogrammet i FÖP Jonstorp d v s modernisering av gällande detaljplan och utökning av byggrätter.

Planområdet ingår i det lokala bevarandebelägg Jonstorp – Tunneberga. Det äldre huset på Stora Görslöv 19:76 har i "Kulturmiljöer på Kullahalvön" (1993) markerats som byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller som detaljplan byggnadsplan för södra delen av Jonstors kyrkby, 26/74, fastställd den 12 juli 1974. Planen medger bostadsändamål och tillåter uppförande av 1 ½ planshus med möjlighet att inreda vind.

I södra delen av fastigheten Stora Görslöv 19:76 finns markerat ett u-område för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Nu har ledningarna flyttats och u-området kan därmed avvecklas.

Trafik

Gällande detaljplan anger utfartsförbud mot Jonstorpsvägen. Dock finns det anlagda in- och utfarter mot både Möllebacken och Jonstorpsvägen.

Förändringar, planens innehåll

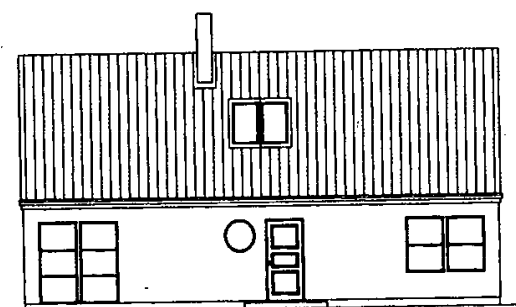
All mark inom planområdet bekräftas i planförslaget som kvartersmark för bostadsändamål. Med tanke på läget utmed Jonstorpsvägen tillåts även inredning av kontor och icke störande hantverk i en del av bostad. Det är tillåtet att bygga i upp till en våning med inredd vind inom hela planområdet.

Bebyggelseområden

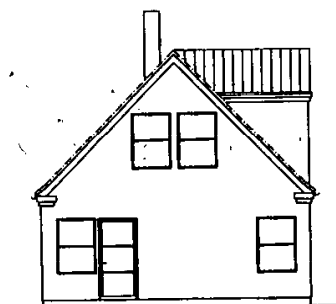
Två byggzoner föreslås inom planområdet med olika exploateringsgrader anpassade till platserna.

En större byggzon föreslås omfatta befintliga bostadshus på tomten. Prickad mark som inte får bebyggas läggs ut med Jonstorpsvägen och Möllebacken med samma bred som i gällande detaljplan. Uthus som finns i tomtgränsen mot Möllebacken omfattas inte helt av byggzonen utan ligger delvis inom prickat område. Det är tillåtet att underhålla uthusbyggnaden men om byggnaden rivs får den inte uppföras på samma plats. Befintliga byggnader upptar ca 200 m² på marken. Planförslaget medger 260 m² byggnadsyta dvs en utökning med ca 50 m² i förhållande till nuläget.

En mindre byggzon föreslås på den delen fastighetsägaren har för avsikt att sticka av som ny bostadstomt. Största tillåtna byggnadsyta inkl. uthus och garage är 120 m². Själva byggzonen omfattar ca 300 m² varav ca 150 m² kryssad mark som endast får bebyggas med uthus och garage. Största tillåtna byggnadsarea tillsammans med bygzonens placering samt bestämmelser om utformning av byggnader anses väl passa in i platsens förutsättningar. Nedan redovisas idéskisser för huvudbyggnadens utformning.



Fasad mot sydväst, mot Möllebacken



Fasad mot sydost



Fasad mot nordöst

Fasad mot nordväst

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ingår i lokalt bevarande intresse Jonstorp-Tunneberga. Typiskt för bebyggelsen är en hög skånsk takresning, traditionella takmaterial (lertegel, eternit, papp) och en blandning av korsvirke, stenhus med tegel och putsfasader samt byggnader med träpanel. Fastigheterna har häckar eller låga staket mot Jonstorpsvägen. Den äldre bostadsbyggnaden k-märkas i detaljplanen som byggnad med påtagligt värde för kulturmiljö. Särskilda krav på utformningen av ny bebyggelse anges inom hela planområdet. Hänsyn ska visas vad gäller material och förm. Huvudbyggnad ska vara av stenhuskaraktär.

Administrativa frågor

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

Övrigt

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Dock kan det finnas under mark dolda, ej kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå påträffas vid markgrepp, 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.

Konsekvenser av planens genomförande

Inga negativa konsekvenser av detaljplanens genomförande förekommer. Däremot bidrar detaljplanen till bättre hushållning med markresurser i och med att redan ianspråktagen tomtmark utnyttjas mer effektivt.

Revidering

Revidering 2005-06-08 inför antagande avseende placering av uthus, garage.

PLANÄNDELNINGEN, 2005-03-29

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Mila Sladic
Planingenjör

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planen syftar till att möjliggöra avstyckning av ytterligare en tomt inom fastigheten Stora Görslöv 19:76 med en ny byggrätt för bostadshus.

Ansvarsfördelning

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.

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet. Huvudmannaskapet åvilar Jonstorps vägförening.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av fastighetsägare vid genomförandet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under första halvåret 2005.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås till 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Två fastigheter för bostadsändamål får bildas inom planområdet. En av dem är redan bebyggd. Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Ägare till fastigheten Stora Görslöv 19:76 bekostar planarbetet i enlighet med separat avtal. Planavgift kommer därmed inte att tas ut i samband med beviljande av bygglov.

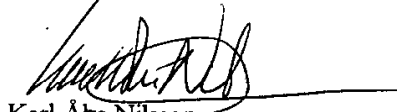
Kostnader för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

Revidering

Revidering 2005-06-08 inför antagande avseende placering av uthus, garage.

PLANAVIDDELNINGEN

2005-03-29



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Mila Sladic
Planingenjör