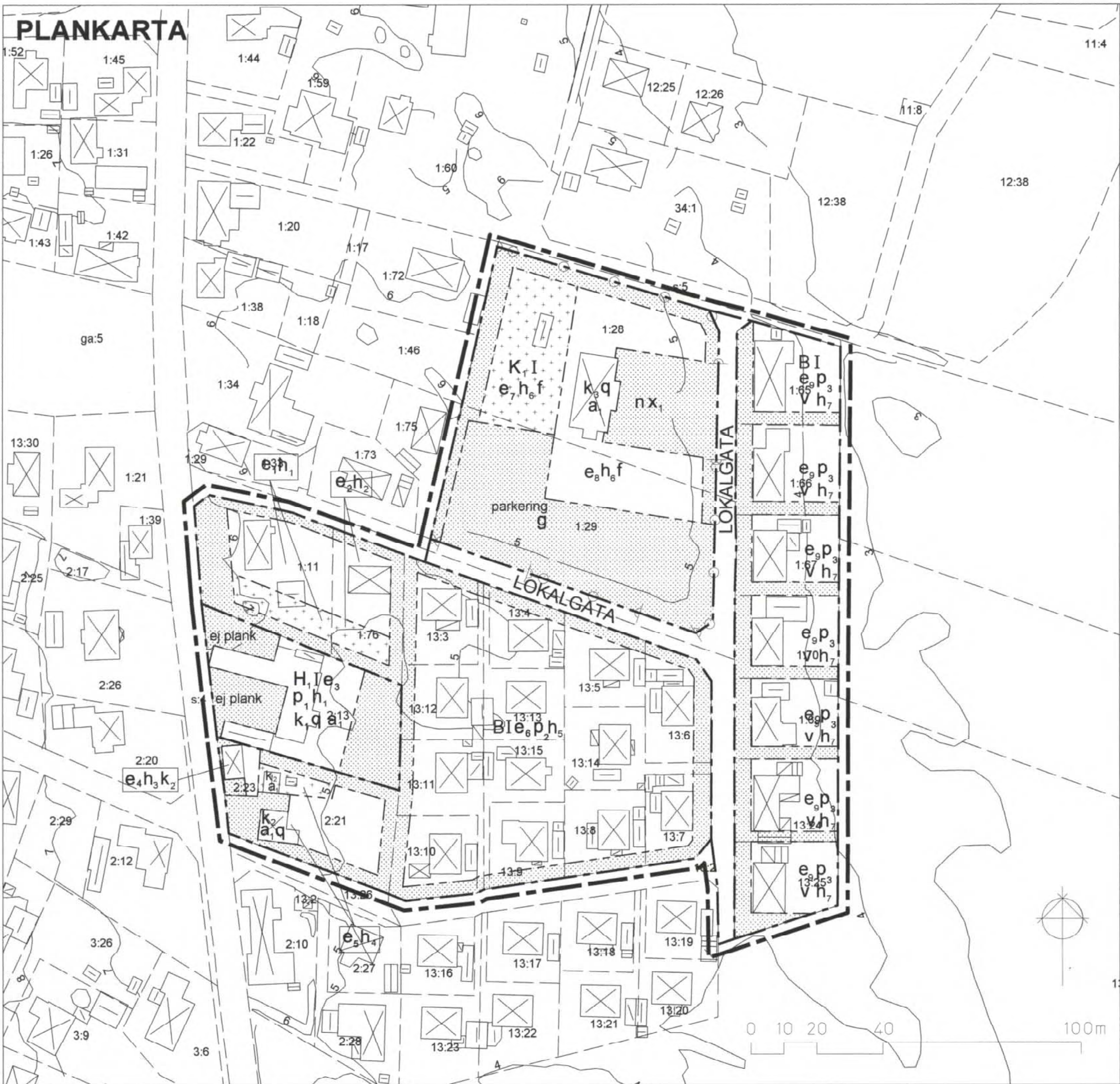
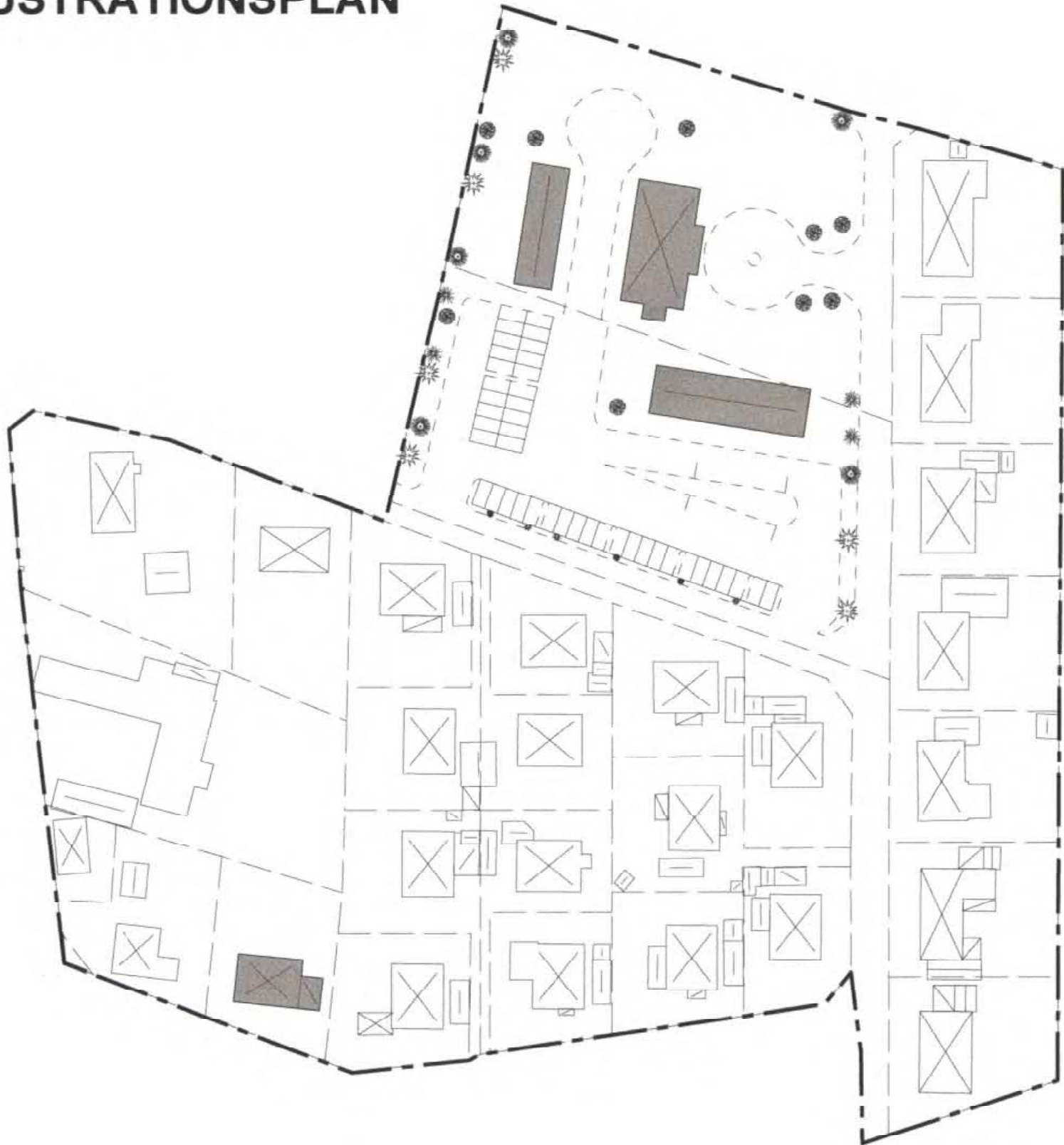




ILLUSTRATIONSPLAN



Tunneberga 2:13. Del av huvudbyggnad och södra längan, 2007-09-14.



Tunneberga 2:13. Del av huvudbyggnad och norra längan, 2007-09-14.



Tunneberga 2:21. Fasad utmed Jonstorpssvägen, 2007-01-19.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Endast angiven användning eller utformning är tillåten. Grundkonstruktion ska utföras radonskyddande. Bestämmelser med asterisk gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns, ritad 3 meter utanför avsett område
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmän platsmark

- LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartersmark

- B Bostäder
- H₁ Restaurang
- K₁ Konferens- och festlokaler med övernattnng.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största tillåtna byggnadsarea är 210 m², varav huvudbyggnad får uppta högst 150 m² och komplementbyggnad högst 60 m². Minsta tillåtna fastighetsarea är 1000 m².
- e₂ Största tillåtna byggnadsarea är 180 m², varav huvudbyggnad får uppta högst 150 m². Minsta tillåtna fastighetsarea är 700 m².
- e₃ Största tillåtna byggnadsarea är 900 m². Fastigheten får inte delas.
- e₄ Största tillåtna byggnadsarea är 65 m².
- e₅ Största tillåtna byggnadsarea är 160 m², varav huvudbyggnad får uppta högst 120 m². Minsta tillåtna fastighetsarea är 500 m².
- e₆ 30 % av fastighetsarean får bebyggas. Huvudbyggnad får dock uppta högst 150 m². Minsta tillåtna fastighetsarea är 475 m².
- e₇ Största tillåtna byggnadsarea är 250 m².
- e₈ Största tillåtna byggnadsarea är 1000 m².
- e₉ En tredjedel av fastighetsarean får bebyggas. Huvudbyggnad får dock uppta högst 30 % av fastighetsarean. Minsta tillåtna fastighetsarea är 600 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad.
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n Träd ska finnas.
- parkering Parkering

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING OCH UTSEENDE

Placering

- p₁ Huvudbyggnad och komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns, förutsatt att brandskydd beaktas.
- p₂ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns eller sammanbyggd i fastighetsgräns, förutsatt att brandskydd beaktas.
- p₃ Huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje samt minst 4 m från övriga fastighetsgränser. Huvudbyggnadsnockriktning ska vara parallell med förgårdslinje.
- * Avseende placering för befintlig bebyggelse, får rådande förhållanden kvarstå.



Tunneberga 2:23. Fasad utmed Jonstorpssvägen, 2007-09-14.



Tunneberga 1:28. Fasad mot öster, 2007-09-14.

Utformning

- I Högsta antal våningar.
- v Vind får inte inredas.
- h₁ Högsta tillåtna nockhöjd är 7,0 m för huvudbyggnad, samt 4,5 m för komplementbyggnad. Tillåten takvinkel är 38-45 grader för huvudbyggnad, samt 30-40 grader för komplementbyggnad.
- h₂ Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,8 m för huvudbyggnad, samt 2,8 m för komplementbyggnad. Tillåten takvinkel är 40-45 grader för huvudbyggnad, samt 30-40 grader för komplementbyggnad.
- h₃ Högsta tillåtna nockhöjd är 5,5 m. Tillåten takvinkel är 40-45 grader.
- h₄ Högsta tillåtna nockhöjd är 6,6 m för huvudbyggnad, samt 5,5 m för komplementbyggnad. Tillåten takvinkel är 40-50 grader för huvudbyggnad, samt 30-55 grader för komplementbyggnad.
- h₅ Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,3 m för huvudbyggnad, samt 2,8 m för komplementbyggnad. Tillåten takvinkel är 40-45 grader för huvudbyggnad, samt 10-45 grader för komplementbyggnad.
- h₆ Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,4 m för huvudbyggnad, samt 3,8 m för komplementbyggnad. Tillåten takvinkel är 40-45 grader.
- h₇ Högsta tillåtna nockhöjd är 5,8 m för huvudbyggnad. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 2,8 m för komplementbyggnad. Tillåten takvinkel är 20-30 grader för huvudbyggnad, samt 10-45 grader för komplementbyggnad.
- * För fastigheter utmed Jonstorpssvägen gäller att plank eller mur får uppföras upp till 1,3 m i fastighetsgräns, där inget annat anges.
- x₁ Plank eller mur får uppföras upp till 1,3 m i fastighetsgräns.

Utförande

- f Ny bebyggelse ska utföras med målade träfasader och ansluta till huvudbyggnads karaktärsdrag. Tak ska vara matt tegelrött eller svart.

Varsamhet

- k₁ Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull. Vid förändringar ska byggnaden behandlas varsamt. Vid renovering ska det traditionella utseendet eftersträvas. Befintliga korsvirkesfasader med detaljer, dörrar och fönster ska bevaras. På gavlar och trädgårdslasad får mindre, funktionellt motiverade tillbyggnader ske.
- k₂ Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och ska hanteras varsamt vid exteriöra förändringar.
- k₃ Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och ska hanteras varsamt vid exteriöra förändringar. Symmetrin, verandan och träkaraktären är särskilt väsentliga. Utan hinder får anpassade tillbyggnader utföras vid byggnadens gavlar.

Värdefulla byggnader och områden

- q Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och får inte rivas eller försvannas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- * Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a₁ Förhöjd bygglövsplikt gäller för exteriört underhåll, omfärgning av fasad och förändring av skorstenar.

Fornlämningar

- * Inom planområdet förekommer fasta fornlämningar. Alla fasta fornlämningar är skyddade jämfört Kulturminneslagen. Påträffas tidigare okänd och under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen. Fornlämningar kan uppträda som stolphål, hårdar, stenpackningar m m.

Huvudmannaskap

- * Höganäs kommun är inte huvudman för allmän platsmark.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
 - Väg utan kantsten
 - Höjdskurva
 - Bostadshus
 - Komplementbyggnad
 - Skärmtak
 - Fastighetsbeteckning
- 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 SIVREF 99 Höjdsystem: RH 2000 Upphovsrätt/kontaktperson: Kart o Mät, Tekniska förvaltningen i Höganäs/Claes Rosberg Höganäs 2007-06-20

HÖGANÄS KOMMUN		NORMALT PLANFÖRFARANDE	
		LAGA KRAFT	
Upprättad 2008-03-31	Reviderad 2008-10-30	Detaljplan för	
		TUNNEBERGA 2:13 m fl	
		Jonstorp	
Skala 1:1000		Höganäs kommun, Skåne län	
Antagande 2009-06-17	Laga kraft 2009-07-15	Karl-Ake Nilsson Planchef	Erik Bredmar Planarkitekt



Akt nr:
1284-P430

AU\$1284-P430

Upprättade år 2010	Ärendenummer M101293
Ärende Detaljplan för Tunneberga 2:13 m fl i Jonstorp.	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1.... band

.....29.... numrerade sidor

.....1.... inneliggande kartor

.....1.... andra kartor

1284-P430



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet

Ink. 2010-06-08

Dnr: M/01293

2009-08-05

MEDDELANDE LAGA KRAFT

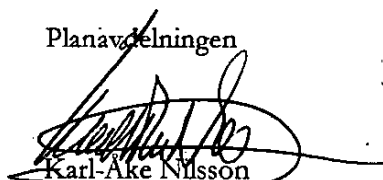
**Detaljplan för Tunneberga 2:13 m fl i Jonstorp,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2009-06-17 § 56 antagit
detaljplan för Tunneberga 2:13 m fl i Jonstorp, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 15 juli 2009.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
Tunneberga 2:13 m fl
i Jonstorp Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Utlåtande över utställning

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-03-31, reviderats 2008-10-30, 2009-01-20

antagits av KF: 2009-06-17

vunnit laga kraft: 2009-07-15

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att anpassa planbestämmelserna efter gällande förhållanden, värna om den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen och skapa utvecklingsmöjligheter för Tomtelund och Tunneberga Gästis.

Detaljplanen består av fyra delar. Tomtelund och Tunneberga Gästis ses som en helhet där byggnadernas kulturhistoriska värden tas till vara och Tomtelund får utökad byggrätt för att bli kunna ge övernattningsmöjligheter. Grupphusområdet med 1½-planshus (Tomtelundsvägen-Olof Olssons väg) och 1-plansområdet öster om Olof Olssons väg ses som varsin del där bestämmelserna moderniseras och till viss del anpassas efter gällande förhållanden. Ännu en del i planen är de befintliga fastigheter i direkt angränsning till Gästis som har var sin karaktär. De kulturhistoriska värdena inom dessa fastigheter värnas samtidigt som bestämmelserna anpassas efter miljön runt Tunneberga Gästis.

Bakgrund

Planen görs delvis för att det finns ett behov av utökade byggrätter inom Tomtelunds fastighet, för att ge utvecklingsmöjligheter för Tomtelund/Tunneberga Gästis. Vidare följs Kulturmiljöplanen (se nedan) upp där det föreslås varsamhets- och skyddsbestämmelser för historiskt värdefull bebyggelse inom det aktuella planområdet.

I den fördjupade översiktsplanen för Jonstorps samhälle (se nedan) finns en åtgärdsplan för att modernisera bestämmelserna för de gruppbyggda 1½-planshusen. Bestämmelserna har redan moderniserats för liknande bebyggelse söder om Olof Olssons väg.

Ansökan om planändring har inkommit från de boende öster om Olof Olssons väg. För att ta ett helhetsgrepp om den sydöstra delen av den gällande detaljplanen och för att bestämmelserna behöver moderniseras tas även denna del av detaljplanen J11 med.

Planförfarande och planprocess

Planen genomförs med normalt planförfarande. Programsamråd genomfördes under perioden 2007-04-20 till 2007-05-11. Plansamråd genomfördes under perioden 2008-04-25 till 2008-05-09. En första utställning ägde rum 2008-11-10 till 2008-12-08.

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

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 an-

vändningen 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, behovsbedömning upprättades 2007-03-23. 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 den sydöstra delen av Jonstorp och omfattar fastigheterna Tunneberga 1:11, 1:28-1:29, 1:65-1:67, 1:69-1:70, 1:76, 2:13, 2:21, 2:23, 13:2-13:15, 13:24 och 13:25.

Planområdets totala areal är ca 2,85 ha.



Markägoförhållanden

Fastigheterna Tunneberga 1:28, 1:29 och 13:2 ägs av Höganäs kommun. Övriga fastigheter är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I **Översiktsplan för Höganäs kommun**, antagen år 2002 anges att Jonstorp skall förbli den viktigaste tätorten på Skäldervikskusten för såväl det kontinuerliga livet som turismen. Det är därför viktigt att ge förutsättningar för etablerad näringsverksamhet att kunna fortleva och utvecklas. Översiktsplanen gäller parallellt med Fördjupad översiktsplan för Jonstorp. Där avvikelser finns ersätter den kommuntäckande översiktsplanen fördjupningen. Gällande aktuellt planområde finns inga avvikelser i markanvändningen.

I **Fördjupad översiktsplan för Jonstorp**, antagen år 2000, är fastigheterna Tunneberga 1:28 och 1:29 (Tomtelund) föreslagna som förtätningsområde för servicebostäder i park. Förutsättningen är att huvudbyggnaden behålls samt en gles bebyggelse som tar hänsyn till grönskan i parken. I åtgärdsprogrammet av fördjupningen av översiktsplanen anges att detaljplanen för fastigheterna Tunneberga 13:3-13:15 ska moderniseras för att möjliggöra större byggrätt samt medge vindsinredning.

I **Kulturmiljöplanen – Kulturmiljöer på Kullahalvön** – antagen år 1993, anges det lokala bevarandebeståndet i Jonstorp vara den samlade bybebyggelsen med en blandning av äldre och yngre byggnader. Jonstorp-Tunnebergas gamla bystruktur och ålderdomliga bykaraktär tillsammans med de offentliga byggnaderna nämns som bevarandemotiv. Programmet rekommenderar att framtida detaljplanearbete ska syfta till att skydda de kulturhistoriska intressena.

I **Naturvårdsplan för Höganäs kommun**, antagen år 1997 anges tre värdefulla naturområden i Jonstorp. Dessa är Gerdas äng, Alsumpskogen och Halsarevet. Inget av områdena bedöms påverkas av detaljplanen.

Riksintressen

Planområdet omfattas av bl a riksintresse för turism och rörligt friluftsliv. Kommunens ambitioner enligt den kommunomfattande översiktsplanen är att övernattingsmöjligheter bör utredas för ytterligare platser i kommunen samt att anläggningar som främjar friluftslivet bör värnas och utvecklas. Hela Jonstorp berörs också av riksintresse för kustzonen. Kommunens ambition som berör det aktuella planområdet är att fritidsboende och boende för turism ska kunna utvecklas. Likaså anläggningar för fritidssysselsättningar och turism.

Detaljplaner och förordnanden

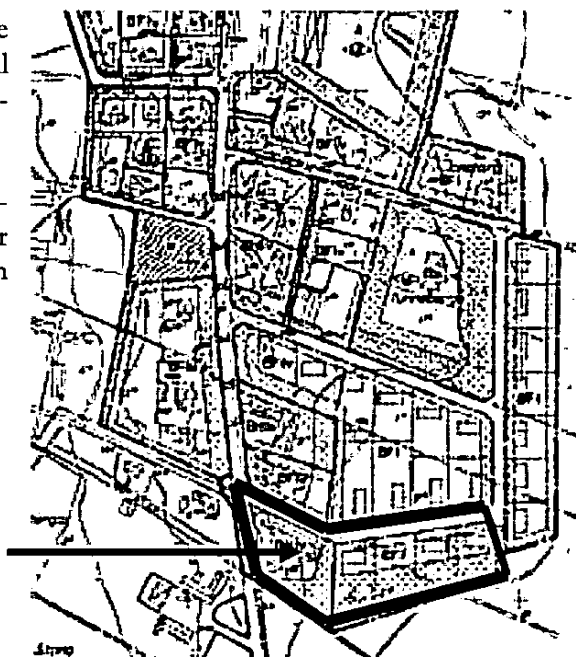
Planområdet är tidigare planlagt med en byggnadsplan från 1961 (plan JON 664). Användningen för det aktuella området är bostads-, handels- och samlingslokaler. Byggnadsarean för de gruppbyggda bostäderna är 125 m² och vindarna får inte inredas.

Direkt angränsande plan till planområdet i söder är från 1991 (se bild nästa sida) och anger användningen handel och bostadsändamål. Planen reglerar liknande villa-bebyggelse som i byggnadsplanen för det aktuella planområdet, men tillåten exploatering är 25% av fastighetsarean och vindarna får inredas.

Marken öster om planområdet är inte detaljplanlagd och inte heller aktuell för utbyggnad enligt gällande översiktsplan.

Övrig mark som angränsar till planområdet är detaljplanlagd för bostäder och ingår i detaljplan JON 664 från 1961.

*Ersatt
detaljplan
1991*



Program

Vid programsamrådet framkom bl a önskemål om utökat planområde samt en översyn av trafiken inom området.

Förutsättningar

Naturområden

Värdefulla och intressanta natur- och rekreationsområden inom Jonstorp är Gerdas äng, Alsumpskogen och Halsarevet (se Naturvårdsplan ovan).

Mark och vegetation

Området är flackt och det är främst fastigheterna Tunneberga 1:28 och 1:29, där Tomtelund ligger, som berörs av naturvärden. Marken runt Tomtelunds huvudbyggnad har parkkaraktär och det är önskvärt att vissa träd bevaras och att de ersätts med träd av liknande karaktär, när de av säkerhets- eller åldersskäl behöver fällas. Detta gäller främst en bok och två blodbokar framför Tomtelunds huvudentré. Vid markingrepp bör åtgärder för att skydda dessa träd vidtas.

Landskapsbild

Från Olof Olssons väg ges möjlighet till utblickar ut över strandängarna mellan villorna i öster. Den yttersta bebyggelsen i öster som gränsar till strandängarna består av låga enplanshus.

Radon

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Området berörs av två större fornlämningar. Dessa utgörs av en sten med sliprännor samt en väghållningssten. Båda objekten är belägna inom fastigheten Tunneberga 2:21. När det gäller väghållningsstenen är läget sannolikt inte objektets ursprungliga. Utöver dessa har mindre fornlämningar påträffats inom övriga fastigheter utmed Jonstorpsvägen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bebyggelsen inom och runt planområdet består till största delen av enbostadshus.

Offentlig och kommersiell service, arbetsplatser

Planområdet ligger centralt i Jonstorp med närhet till bl a skola med årskurs F-9 och affär.

Restaurang och festlokal finns inom området i form av Tunneberga Gästis och Tomtelund.

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 vara på vilka plan.

Byggnadskultur och gestaltning

Tunneberga 13:3-13:15

Bostadsområdet med fastigheterna Tunneberga 13:3-13:15 består av grupphusbebyggelse med 13 st 1½-plans trähus byggda under början av 1980-talet. Bebyggelsen är förhållandevis tät och tomtstorlekarna varierar från ca 480 m² till 680 m².



Tunneberga 13:3-13:15

Tunneberga 1:65-1:67, 1:69-1:70, 13:24-13:25

Bebyggelsen utmed den östra delen av Olof Olssons väg består av enbostadshus i ett plan, byggda i slutet av 1970-talet och början av 1980-talet. Långsidorna på husen är placerade parallellt med gatan. Förgårdsmarken är ca 5 m bred. Mellan husen ges utblickar från gatan ut mot strandängarna.



Tunneberga 1:65-1:67, 1:69-1:70, 13:24-13:25

Tunneberga gästgivaregård, Tunneberga 2:13

Tunneberga gästgivaregård har traditioner sedan tidigt 1700-tal. Det var i äldre tid den enda gästgivaregården inom nuvarande Höganäs kommun. Under tidigt 1800-tal tillkom en andra gästgivaregård inom den nuvarande kommunen, som sedermera blev Hotell Schweitz i Höganäs. Gästgiverisystemet från 1700-tal till 1920-tal var en viktig del av periodens kommunikationsorganisation.



Innergården, Tunneberga Gästis

Tunneberga gästgivaregård är en av Kullahalvöns äldsta näringsställen i bruk och en av Jonstorps äldsta inrättningar. Därmed har anläggningen ett mycket stort traditionsvärde.

Anläggningen består av tre byggnader i U-form. Den nuvarande huvudbyggnaden tillkom omkring 1890 och hade då träpanelsfasad. Fasaden är idag putsad. Huset har genomgått vissa förändringar men likväl bevarat sina huvuddrag exteriört och interiört. Inuti finns det bl a parspegeldörrar i ursprungliga lägen.



Baksidan av norra längan, Tunneberga Gästis

Norra längan bedöms vara den äldsta delen av gården och bör vara från perioden kring 1800. Korsvirkeslängan har sk halvpanel mot norr. Mot söder är korsvirket frilagt, men på äldre vykort har huset faluröd locklistpanel. Taket är idag lertegel lagt ovanpå ett gammalt halmtak. Huset har utskjutande bjälkändar. Interiört finns en äldre förstuga med några äldre dörrar kvar.

Södra längan är också uppförd i korsvirke och har tegeltak, men ger inte ett lika ålderdomligt intryck som den norra, vilket kan bero på att den genomgått flera renoveringar. Huset har dock stort kulturhistoriskt värde som en del av den samlade gårdsmiljön.

Norra och södra längornas kulturhistoriska värden är knutna till korsvirkestekniken, de traditionella volymerna och de traditionella fönstren.



*Gårdsidan av södra längan,
Tunneberga Gästis*

Tunneberga 2:23, korsvirkestorp 1800-tal

Huset är nyrenoverat och har åtta fack korsvirke på långsidan, en spegeldörr och traditionella fönster med mittpost och sex rutor. Sadeltaket är täckt av papp. Huset hade eternitfasader under stora delar av 1900-talet.

Byggnaden bildar med sitt traditionella utseende en samlad miljö tillsammans med Tunneberga gästgivaregård.



Tunneberga 2:23, Korsvirkestorpet



*Den vänstra fasaden m svart
korsvirke tillhör Tunneberga gästis
flygel. Th korsvirkestorpet*

Villa Hällan, Tunneberga 2:21

Villa Hällan består av ett egna hem i tegel, uppskattningsvis byggt på 1920-talet. Huset har fasader av rött förbländertegel, murade gesimser, tegeltak och en karaktäristisk smal frontespis mot Jonstorsvägen. Huset är i huvudsak i ursprungligt skick och ett gott exempel på det tidiga 1900-talets egna hemsbyggande. Till huvudbyggnaden hör ett samtida uthus i gult tegel med rött tegeltak. Uthuset har en sekundärt insatt garageport i södra gaveln.



Villa Hällan

Tomtelund , Tunneberga 1:28

År 1908 planterade maskinhandlaren Gustav Persson en park på platsen. År 1931 sålde han parken till Bondeförbundet och SLU som 1933 uppförde en förenings- och andelsgård, vilken fick namnet Tomtelund. Byggnaden har fungerat som revy- och festlokal samt som biograf. Under andra världskriget var byggnaden militärförläggning.

Tomtelund är uppförd i en herrgårdsinspirerad 1920-talsklassicism med rödfärgade fasader och vitmålade snickerier. Mot gårdsplanen finns en stor öppen veranda med sadeltak. Huset har två takkupor åt detta håll. Taket är idag eternit, tidigare papp.

Tomtelund är en välbevarad och tidstypisk bygdegård från tidigt 1930-tal. Det är typiskt att Bondeförbundet använde sig av en konservativ byggnadsstil. Huset är starkt knutet till folk-rörelsetiden och till Jonstorps sociala och offentliga liv. Därmed har huset ett tydligt kulturhistoriskt värde i byn.



Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg utgår från planområdets norra gräns och knyter samman planområdet med bl a skola och ishall. Det finns även en cykelbana utmed Jonstorpsvägen.

Kollektivtrafik

Jonstorp betjänas av två busslinjer till Arild och Höganäs/Ängelholm. Från Höganäs finns anslutning mot Helsingborg. Busshållplats ligger ca 250 m från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Tunneberga gästgivaregård har sin utfart för såväl gäster som varuleveranser mot Jonstorpsvägen. För personbilar sker parkering på gårdsplanen. Turistbussar parkeras idag utanför planområdet.

Tomtelund har utfart mot Tomtelundsvägen i söder och Olof Olssons väg i norr och öster. Utmed Tomtelundsvägen finns idag en större parkering som tillhör Tomtelund. Parkeringen används av en del boende i området.

Fastigheterna Tunneberga 2:21 och 2:23 ligger i anslutning till Jonstorpsvägen och har utfart mot denna. Övriga fastigheter inom planområdet har utfarter mot Tomtelundsvägen eller Olof Olssons väg. Parkering sker på egen fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet.

Förändringar, planens innehåll

Sammanfattning

Bebyggelsen med 1½-plans- och 1-planshusen vid Tomtelundsvägen-Olof Olssons väg får större byggrätter och för 1½-planshusen görs inredningarna av vindarna planenliga.

Rekommendationerna i kommunens Kulturmiljöplan följs upp och bebyggelsen runt Tunneberga gästgivaregård (inklusive Tomtelund) får bevarandebestämmelser för att värna kulturmiljön och karaktären.

Utfarterna vid Tomtelund regleras till viss del, av trafiksäkerhetsmässiga skäl.

Natur

Landskapsbild

Mellan byggnaderna öster om Olof Olssons väg läggs mark som inte får bebyggas för att värna de utblickar som ges från gatan mot strandängarna. Bebyggelsen i öster mot strandängarna kommer även fortsättningsvis bestå av låga enplanshus.

Radon

Ny bebyggelse ska uppföras med radonsäker grundkonstruktion.

Fornlämningar

Området berörs av två större fornlämningar. Dessa utgörs av en sten med sliprännor samt en väghållningssten. Båda objekten är belägna inom fastigheten Tunneberga 2:21. När det gäller väghållningsstenen är läget sannolikt inte objektets ursprungliga. Utöver dessa har mindre fornlämningar påträffats inom övriga fastigheter utmed Jonstorpsvägen, varför en allmän fornlämningsbestämmelse för hela planområdet införts.

Bebyggelseområden

Bostäder, bebyggelse

För grupphusbebyggelsen med 1½-planshus justeras planbestämmelserna så att inredningarna av vindarna blir planenliga. Fastigheterna får dessutom utökade byggrätter för att möjliggöra uppförande av komplementbyggnader.

Bebyggelsen öster om Olof Olssons väg får utökad byggnadsarea för att göra bebyggelsen planenlig och ge möjligheter till uppförande av komplementbyggnader.

Tunneberga Gästis huvudbyggnad och längor får varsamhets- och bevarandebestämmelser som syftar till att värna gästgiveriets karaktär samt miljön utmed Jonstorpsvägen. Huvudbyggnaden får en utökad byggrätt på baksidan för att möjliggöra utveckling av verksamheten i framtiden. Övriga bestämmelser anpassas till gällande förhållanden. Parkering för personbilar sker på gården och för varutransporter norr om den norra flygeln. Användningsbestämmelsen H, inbegriper utöver restaurangverksamhet även mindre konferens- och caféverksamhet.

Huvudbyggnad på fastigheten Tunneberga 2:23 får varsamhetsbestämmelse som syftar till att värna byggnadens kvalitéer och miljön utmed Jonstorpsvägen.

Villa Hällan och norr om denna placerat uthus, som beskrivs ovan, får varsamhetsbestämmelser samt utökade byggrätter. Dessutom får Villa Hällan bevarandebestämmelse. Bestämmelserna syftar till att värna byggnadernas kvalitéer och miljön utmed Jonstorpsvägen.

Tomtelund får varsamhets- och bevarandebestämmelser samt utökade byggrätter. Bestämmelserna syftar till att värna den f d bygdegårdens karaktär samt att ge möjlighet för utveckling av verksamheten. I och med användningsbestämmelsen K, tillåts övernattningsmöjlighet inom fastigheterna Tunneberga 1:28 och 1:29.

Kommersiell service, arbetsplatser

Tunneberga Gästis får ökade utvecklingsmöjligheter i och med den utökade byggrätten på trädgårdssidan.

Tomtelund får ökade utvecklingsmöjligheter i och med utökade byggrätter och den övernattningsmöjlighet inom fastigheterna Tunneberga 1:28 och 1:29 som planen medger.

Gator och trafik

Parkering, varumottagning, utfarter

In- och utfarterna från Tomtelund regleras vilket ger förutsättningar för en mer behovsanpassad parkering. Parkeringen ska fungera som en gemensamhetsanläggning och ska samutnyttjas av verksamheterna på Tomtelund och Tunneberga Gästis för personal och besökare. På parkeringen ska dessutom sex allmänna platser anordnas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Administrativa frågor

Se genomförandebeskrivning.

Konsekvenser av planens genomförande

Reglerade utfarter från Tomtelund förbättrar trafiksituationen på Olof Olssons väg och Tomtelundsvägen.

Möjligheter ges till uppförande av komplementbyggnader för enplanshusen öster om Olof Olssons väg.

1½-planshusen på fastigheterna Tunneberga 13:3-13:15 blir planenliga och bygglov kan därför ges för ändringar.

Genom varsamhets- och bevarandebestämmelser värnas kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på Tomtelund och utmed Jonstorpsvägen.

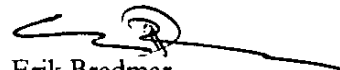
Medverkande tjänstemän

Planförfattare är Planavdelningen genom Erik Bredmar, planarkitekt.

Medverkande har också varit
 Lennart Andersson, gatuingenjör
 Ulf Andersson, exploateringschef
 Stina Hellman, planarkitekt
 Jenny Knutsson, planarkitekt
 Katinka Lovén, planarkitekt
 Henrik Ranby, stadsantikvarie

PLANAVDELNINGEN
 2008-10-30


 Karl-Åke Nilsson
 Planchef


 Erik Bredmar
 Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Lantmäteriet

Ink. 2010 -06- 0 8

Dnr: M101293

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

NORMALT PLANFÖRFARANDE

**Detaljplan för
Tunneberga 2:13 m fl**
i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande över utställning

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-03-31, reviderats 2008-10-30, 2009-01-20

antagits av KF: 2009-06-17

vunnit laga kraft: 2009-07-15

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planens syfte är att anpassa planbestämmelserna efter gällande förhållanden, värna om den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen och skapa utvecklingsmöjligheter för Tomtelund och Tunneberga Gästis.

All mark utom Tunneberga 1:28 och 1:29 är privatägd. Tomtelund som ligger på Tunneberga 1:28 och 1:29 ägs av Höganäs kommun.

Ansvarsfördelning

Jonstorps vägförening är huvudman för den allmänna platsmarken.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

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

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från fastighetsägare. Genomförandet av detaljplanen gällande fastigheterna Tunneberga 1:28 och 1:29 sker enligt upprättat exploateringsavtal.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under 2009.

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Tekniska frågor

Bebyggelse

Byggrätterna 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 bedöms vara tillräckligt för den föreslagna utbyggnaden av Tomtelund.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Enligt exploateringsavtal mellan Höganäs kommun och Torgköket Butik & Catering AB ska Tunneberga 1:28 och 1:29 överlätas till Torgköket Butik & Catering AB när detaljplanen vinner laga kraft. Fastigheterna skall då slås samman till en fastighet.

Ekonomiska frågor

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

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Den förhöjda bygglovsplikt för exteriört underhåll som avses i bestämmelse a, gäller exempelvis renovering av korsvirkesfasad, omputsning av fasad, panelbyte, fönsterbyte, byte av takmaterial och omfattande plåtarbeten.

Fornlämningar

Inom planområdet förekommer fasta fornlämningar. Alla fasta fornlämningar är skyddade jämlikt Kulturminneslagen. Påträffas tidigare okänd och under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen. Fornlämningar kan uppträda som stolphål, härdar, stenpackningar m m.

Huvudmannaskap

Höganäs kommun är inte huvudman för allmän platsmark.

Medverkande tjänstemän

Lennart Andersson, gatuingenjör
Ulf Andersson, mark- och exploateringschef
Erik Bredmar, planarkitekt
Katinka Lovén, planarkitekt
Henrik Ranby, stadsantikvarie

PLANAVIDEELNINGEN

2008-10-30

Kari-Eke Nilsson
Planchef

Erik Bredmar
Planarkitekt