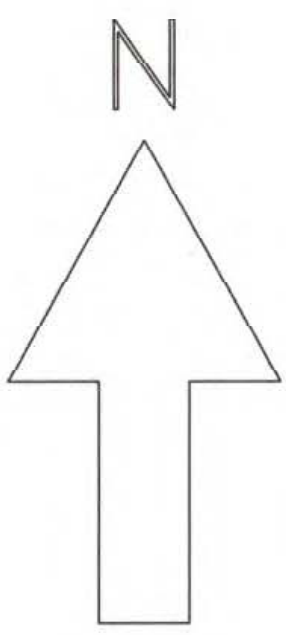
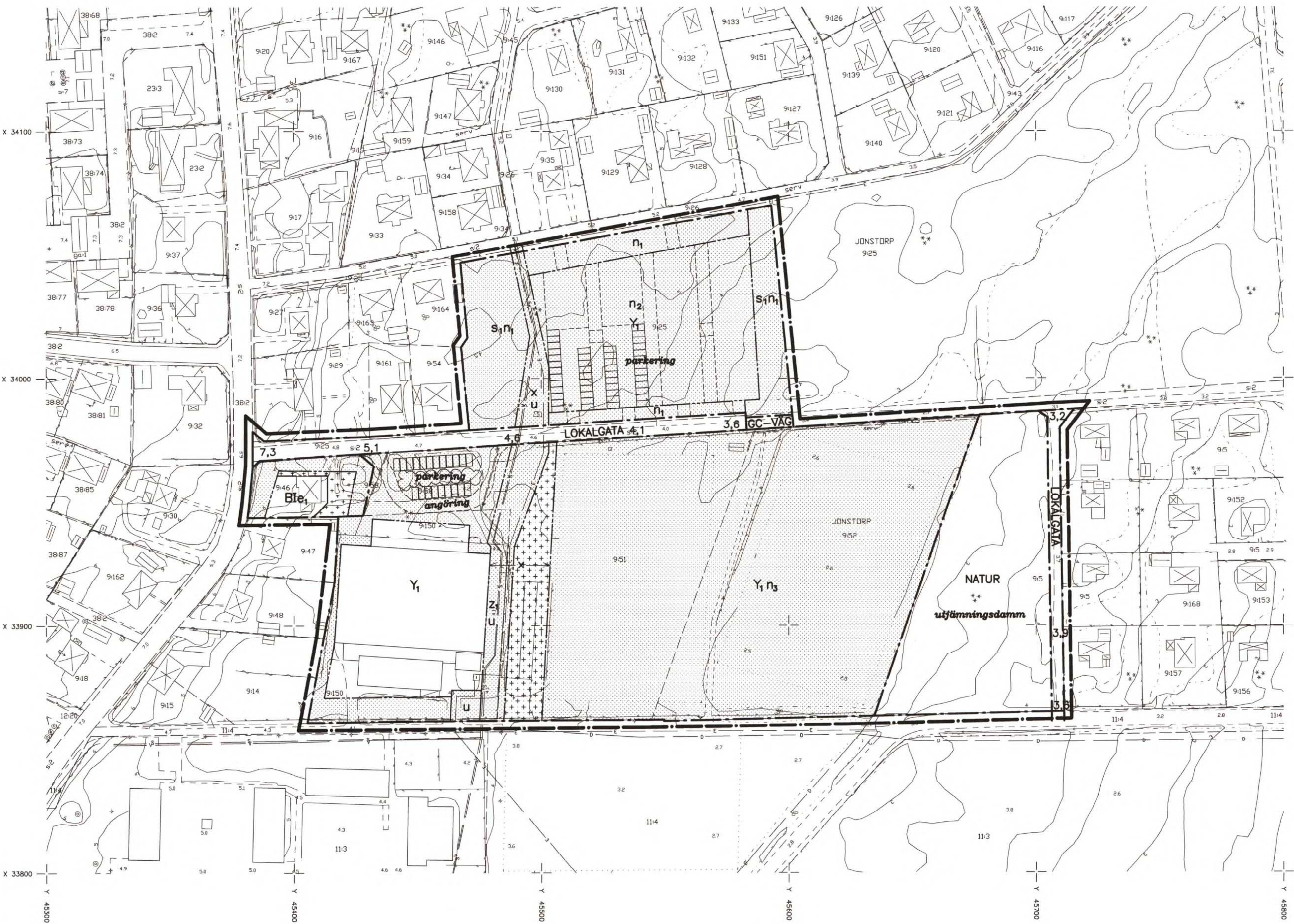


PLANKARTA



Detaljplan för
JONSTORP 9:150 m.fl.

Höganäs kommun, Malmöhus län

Upprättad 1996-11-13

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
Stadsbyggnadschef

Kerstin Nilermark
Kerstin Nilermark
Planarkitekt

Detaljplanen har:
antagits av KF: 1998-06-25
vunnit laga kraft: 1998-07-23

PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där bestämmelse markerats med * gäller den hela planområdet. Endast angiven användning eller utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns markerad 3 mm utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmän plats

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykeltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- Y₁ Idrottsanläggning, ishall, bollplaner, parkering etc, samt transformatorstation
- B Bostad

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- 0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDE

- e₁ Största byggnadsyta för huvudbyggnad 125m², endast en huvudbyggnad som innehåller en lägenhet. Största byggnadsyta för uthus, garage totalt 35m², boningsrum får ej inredas. Minsta tomtstorlek 600m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får bebyggas med servicebyggnader för t.ex. kiosk- och omlädningsfunktioner
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage, samt mindre del av huvudbyggnad
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- z₁ Marken skall vara tillgänglig för biltrafik till och från transformatorstation

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Vegetation skall finnas
- n₂ Parkering får finnas, dock skall trädvegetation finnas på minst 1/5 av markerat område
- n₃ Parkering får inte finnas

PLACERING, UTFORMNING

- I Högsta antal våningar, högsta byggnadshöjd 3,3m. Minsta avstånd till tomtgräns för huvudbyggnad 4,5m och för uthus, garage 1,5m.

STÖRNINGSSKYDD

- s₁ Tätt skyddsplantering skall finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- * Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft
- * Kommunen är inte huvudman för allmän plats

ILLUSTRATIONER

- parkering Illustrationstext
- Illustrationslinje

Grundkartan är upprättad 1996-01-25 av Stadsbyggnadskontoret i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrametrisk metod 1989, flyghöjd 800 m. Fätkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning januari 1996.

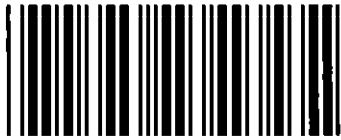
Skala=1:100
Standard 1
Koordinatsystem i plan RT90 5 gon V
Höjdsystem RH70
Upphovsrätt/kontaktperson:
Stadsbyggnadskontoret i Höganäs/Hasse Johansson
Höganäs 1996-01-25

Hasse Johansson
Hasse Johansson

0 25m



Skala 1:1000



Akt nr:
1284 - P98 / 209

AU\$1284-P98/209

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P98/209

karta: P₁

HANDLINGAR

1284-P98/209

Upprättade år 1998	Dnr FMI 98/2233
Ärende Detaljplan för JONSTORP 9:150 mfl	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäterilakt får inte ens med blyerts ske anmärkning,
förstrykning eller dylikt.

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

Om ullenad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

31 numrerade sidor

1 inneliggande karta

1 annan karta P₁

Detaljplan för
JONSTORP 9:150 m.fl.
Höganäs kommun, Malmöhus län

PLANBESKRIVNING

1. HÅNDLINGAR

Program för utbyggnad av Jonstorpsskolan
Plankarta skala 1:1000 med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta skala 1:1000
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

2. SYFTE

Planarbetet syftar till att planmässigt bekräfta befintliga förhållande för idrottsanläggningar, ishall och fotbollsplaner, samt att omdisponera planlagd yta för parkeringsplatser.

3. PLANOMRÅDE

Planområdet omfattar ishall, fotbollsplaner och delar av skogen norr om Idrottsvägen. I söder gränsar planområdet till den ost-västliga cykelvägen norr om Jonstorpsskolan, i öster ingår Snårvägen i planområdet. I norr går plangränsen mot Osavägen och i väster mot bostadsbebyggelsen. Idrottsvägen med rymning i Jonstorpssvägen ligger inom planen och likaså hela bostadsfastigheten direkt söder om Idrottsvägen.

Planområdets yta är ca 4600 kvm. Hela området är tidigare planlagt.

4. PROGRAM

Program upprättat 1995-05-29 gäller jämsides med denna beskrivning. Programmet omfattade förutom idrottsområdet med parkering även skolområdet samt ett planlagt bostadsområde utmed Osavägen. Detaljplan för skolans utbyggnad är upprättad 1996-10-15 och för bostadsområdet 1996-11-13.

Samråd kring programmet skedde under januari - februari 1996 och finns redovisat i en sammanfattande samrådsredogörelse som sammanställts efter samråd kring detaljplanen och är daterad 1996-11-12.

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

5

fornlämningar kunde inte påvisas. Inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga. Dock gäller att om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap lagen om kulturminnen mm.

6. PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelse.

Befintlig ishall ges byggrätt enligt dagens förhållande. Endast servicebyggnader såsom kiosk- och omklädningsbyggnad får uppföras inom zon vid bollplanen.

För ishallen begränsas byggrätten, men en mindre tillbyggnad i norr blir möjlig att genomföra, för att flytta entrén och ev. bygga läktare och omklädningsrum. Ishallen avses också fortsättningsvis användas för motion och mindre spel, i lägre divisioner. En större satsning är inte möjlig med ishallens placering mitt i samhället.

Transformatorstation finns inom ishallens byggzon och ingår i planbestämmelserna.

I övrigt får området inte bebyggas.

Hela bostadsfastigheten väster om ishallen och direkt söder om Idrottsvägen ingår i detaljplanen. Bestämmelserna är oförändrade från gällande detaljplan, medan byggzonen ökas något med hänsyn till befintliga förhållanden. Detaljplanen innebär att fastigheten kan utökas mot öster.

Idrotts- och rekreationsytor.

Nästan hela planområdet är avsett att användas för idrottsändamål. Förutom byggrätterna enligt ovan, bekräftas därmed befintliga fotbollsplaner i planbestämmelserna. Dessa ytor får inte användas för parkering, med tanke på att skolområdet inte helt ska begränsas av trafik.

Större delen av den trädbevuxna ytan direkt norr om fotbollsplanerna är avsedd för parkering till ishall och fotbollsplaner. Även annan användning inom planbestämmelsen "idrott" är möjlig, om beräknat nödvändigt antal parkeringsplatser i framtiden visar sig överskattat.

Parkeringsytor ska vara anordnade så att de är lämpliga för infiltration av dagvatten.

Vegetation och skyddsområde.

Området mellan Osavägen och Idrottsvägen med träd- och snårvegetation har 96-09-03 inventerats av kommunekologen. Särskilt värdefull vegetation har inmätts och markerats på grundkartan. Inom planområdet har särskilt värdefull vegetation ej uppmärksamats eller markerats.

Eftersom hela området mellan Osavägen och Idrottsvägen idag är upp-
vuxet, har karaktären med grönska utmed vägarna eftersträvat även efter plangenomförandet. Mot Osavägen ska en 10 meter bred zon be-

hållas planterad och bevuxen med träd och annan vegetation. Den breda zonen ska också förhindra att parkeringsplatsen framträder alltför tydligt. Mot Idrottsvägen är motsvarande zon 5 meter. Här berörs ej befintlig bebyggelse. I första hand ska befintlig vegetation bevaras, speciellt enstaka värdefulla träd, även om de ej särskilt markerats.

Parkeringsytan bör uppdelas i mindre ytor, och minst 1/5 av ytan skall vara trädbevuxen, så att området även fortsättningsvis i någon mån kan uppfattas som en grön lunga.

Mot öster lämnas en zon med vegetation, minsta bredd 10 meter, där tät skyddsvegetation ska komplettera befintlig för att ev. störningar från parkeringen ej ska påverka planerad bostadsbebyggelse. Samma skyddsbestämmelser är införda i väster mot befintlig bebyggelse. Skyddszonen sträcker sig här från befintlig bebyggelse i väster till planerad cykelväg.

En mindre del av idag planlagd angöringsyta framför ishallen har tillförts angränsande bostadsfastighet. Denna har anlagd trädgård på ytan och växtligheten etc utgör därmed en väl fungerande skyddszon mot angöringen.

Öster om fotbollsplanerna finns naturmark. Som stöd för fortsatt skötsel har skötselråd upprättats och bilagts genomförandebeskrivningen. Dagvatten från norr rinner i ett öppet dike och ett utjämningsmagasin planeras i områdets södra del.

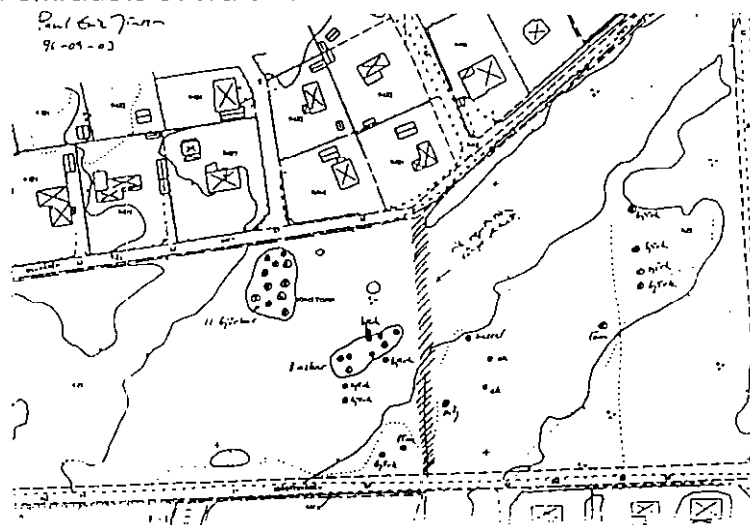


Fig. 1: Inventeringsskiss 96-09-03.

Trafik.

Tillfart till ishallen sker från Idrottsvägen med angöring och c:a 20 parkeringsplatser norr om ishallen, i enlighet med gällande plan.

Idrottsvägen är c:a 7 meter bred, även enligt gällande detaljplan. Den leder ner till sista parkeringsinfarten och övergår sedan till gång- och cykelväg fram till Snårvägen. Upp till fyra parkeringsinfarter kan iordningställas, med möjlighet att även ta in bussar på parkeringen. Flera bussar kan samtidigt angöra framför ishallen. C:a 200 parkeringsplatser kan maximalt inrymmas på området.

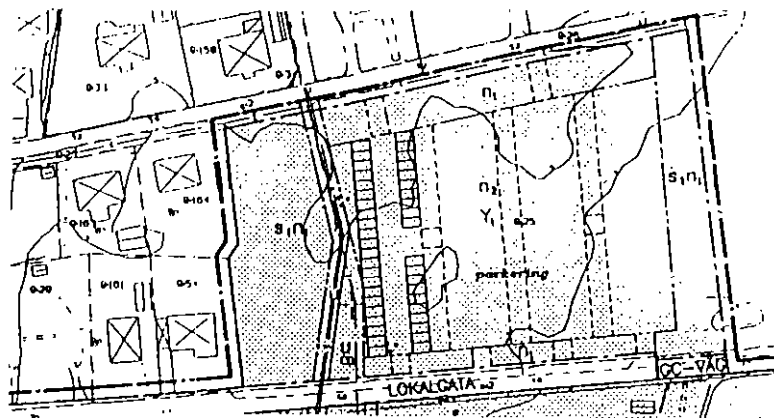


Fig. 2: Illustration av delvis utnyttjad parkeringsyta.

In- och utfart till parkeringsplatserna sker från Idrottsvägen. Reservutfart bör finnas i norr, mot Osavägen. Osavägen ingår ej i detaljplanen.

Snårvägen i öster är tillfart för befintliga fastigheter.

Buller från intilliggande vägar kan påverka befintlig bebyggelse i och i anslutning till planområdet, den dag parkeringen i skogen anlägges. Vid trafikräkning utförd av Vägverket har följande siffror framkommit för antalet fordon/årsmedeldygn;

Väg 1451 norr om norra infarten till Jonstorp:

1940 fordon varav 60 lastbilar

Väg 1426, Jonstorpssvägen, 240 m söder om norra infarten:

660 fordon varav 30 lastbilar

Väg 1440, Södåkravägen väster om kyrkan: 840 fordon varav 30 lastbilar

Väg 1426, öster om södra infarten från väg 1451:

1870 fordon varav 50 lastbilar

Väg 1426, öster om infarten från väg 112: 840 fordon varav 20 lastbilar

Siffrorna visar att en stor mängd bilar kör utanför samhället, varför trafikmängderna inne i samhället kommer att påverkas marginellt av detaljplanen.

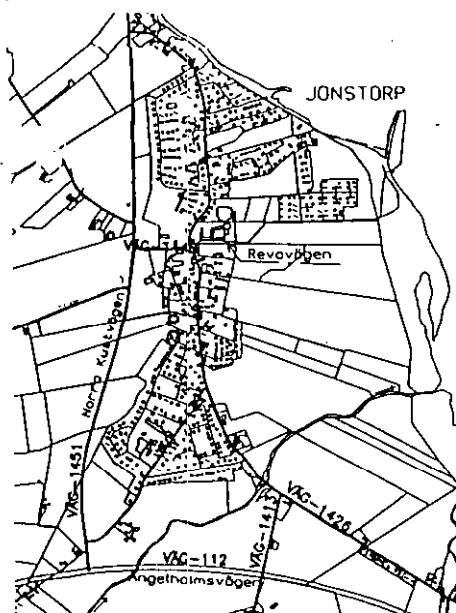


Fig. 3: Översikt av Jonstorp med vägnummer.

Två gång- och cykelvägar i nord-sydlig riktning ingår delvis i planområdet. Snårvägen i öster med dess begränsade angöringstrafik utgör en länk i gång- och cykelvägen, som fortsätter norrut genom ett planerat bostadsområde och ansluter i söder till gång- och cykelvägen norr om skolområdet. En andra gång- och cykelväg leder från Osavägen i norr, och t ex mellan ishall och omklädningsbyggnad till skolområdet i söder. Med dessa gång och cykelvägar bör bli barnens skolvägar bli säkrare.

7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området. Vägverket är huvudman för Jonstorpsvägen.

Kommunen är inte huvudman för vägar eller annan allmän platsmark i eller i anslutning till planområdet.

8. ÖVRIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering blir nödvändig för bli genomförande av parkeringsytan etc. Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft. Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och är förenlig med naturresurslagen.

9. KONSEKVENSBESKRIVNING

Noll-alternativet.

Alternativet innebär att skogen ligger kvar och att ingenting förändras inom planområdet, men att skolan bygges ut. Besökande bilar och bussar till ishallen använder den nya grusplanen öster om skolan och i viss mån befintlig angöring norr om ishallen. Om grusplansparkering inte fungerar, t ex uppfattas som för långt att gå, kommer bilar att parkeras utmed angränsande gator, Revavägen, Idrottsvägen och Osavägen och kanske också Jonstorpsvägen. Skogen kommer att finnas kvar. Gång- och cykelväg till skolan kan inte garanteras utan barnen får ta sig fram på befintliga vägar. Marknad kan anordnas på den nya grusade ytan öster om skolan och på samma område som idag, om skolan samtycker.

Enligt gällande detaljplan.

En ny väg anlägges som förlängning av Snårvägen upp mot Osavägen, för angöring till dels parkering och dels de nya husen utmed vägen. Parkeringen anlägges i södra delen av skogen, med infart från Snårvägen via Revavägen alternativt Osavägen. All angöring till parkeringen kommer att ske från Snårvägen, varför trafik kommer att belasta större område än idag. Idrottsvägen och Osavägen kan breddas. Totalt 22 st fritidshus uppföres söder om Osavägen och öster om Snårvägen. Kommunal service i form av vatten- och avlopp samt skola kommer inte att tagas i anspråk av den nya bebyggelsen i önskad omfattning. Alla träd i skogen kan fällas för parkering och bebyggelse. Ishall och idrottsanläggning saknar planmässig förankring. Bostadsfastigheten väster om ishallen kan få släppa till den östra delen av ianspråktagen trädgård för angöring till ishallen. Marknad kan anordnas på den nya grusade ytan öster om skolan, och på samma område som idag om skolan samtycker. Parkering finns i fd skogen.

Enligt planförslaget.

I första hand används den nya grusade ytan öster om skolan för parkering till idrottsområdet. Om trafikproblem uppstår kan parkering anläggas i skogen. Träd ska finnas kvar och/eller ersättas. Infart sker från Idrottsvägen. Idrottsvägen och Osavägen kan breddas. Jämfört med idag kan antalet bilar på Idrottsvägen öka om parkeringen utbygges i full utsträckning, men eftersom hastigheten blir låg, det är en angöringsgata, och med enstaka toppbelastningar, torde ev. bullerproblem kunna lösas inom resp. fastighet. Mellan bostäder och skogsparkering sker avskärmning med hjälp av tät vegetation. Då parkering anlägges i skogen kommer trafiken att öka något på Jonstorpsvägen, om man förutsätter att de flesta kommer till Jonstorp söderifrån och inte från norr. Angöring till skolan för åtminstone gående kan ske från norr genom idrottsområdet. Ishallen får byggrätt och kan byggas ut något mot norr. Marknad kan anordnas på den nya grusade ytan öster om skolan, och på skolans område, om de samtycker. Parkering får anordnas på samma sätt som idag, alternativt i skogen.

10. MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR

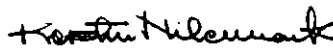
Planarbetet har skett i samarbete med fastighetskontor, gatukontor, kommunkansli, kultur- och fritidskontor samt miljö- och hälsoskyddskontor.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1996-11-13.



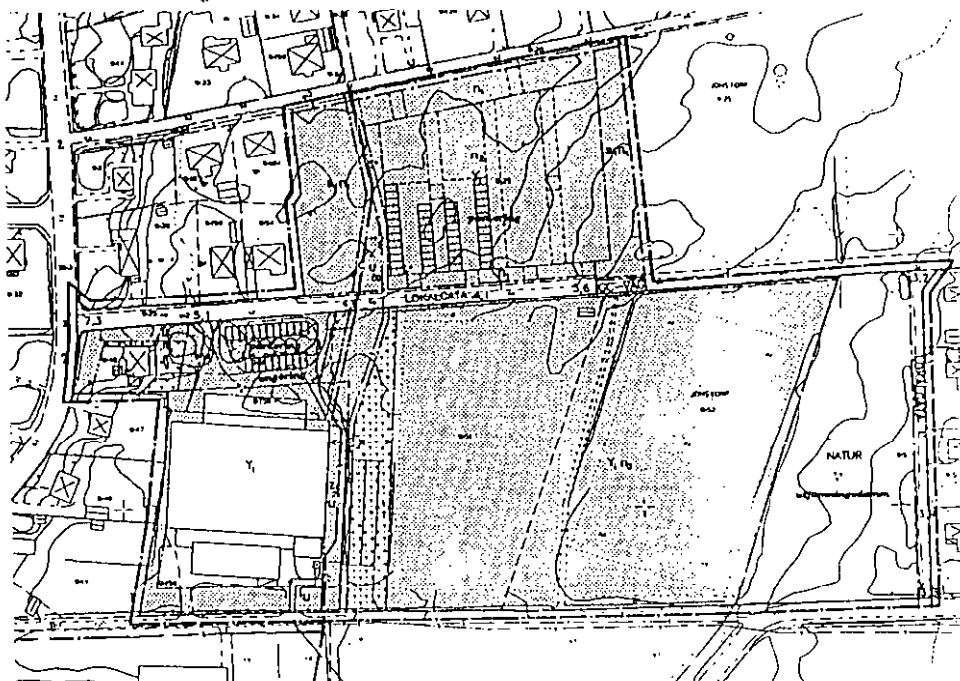
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



Kerstin Nilermark
planarkitekt

Genomförandebeskrivning tillhörande
detaljplan för
JONSTORP 9:150 m fl,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

PLANKARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planändring säkerställa områdets nuvarande användningssätt som idrottsanläggning med ishall och fotbollsplaner samt att möjliggöra en omlokalisering av tillhörande parkeringsanläggning.

Planprogrammet omfattar förutom idrottsområdet med tillhörande parkering även skolområdet söder om samt ett bostadsområde vid Osavägen. Idrottsområdet samt bostadsområdet planlägges parallellt i två separata detaljplaner och i direkt anslutning till planläggningen av skolområdet.

Huvuddragen i genomförandet är i första hand kopplat till den planerade utbyggnaden av Jonstorpsskolan med tillhörande exploateringsarbeten. Denna kan komma att ske etappvis och vara anpassad efter behovet.

Knappt hälften av marken inom planområdet är i kommunal ägo. Övriga delen är i huvudsak uppdelad på tre privata fastighetsägare varav Jonstorp 9:52 ägs av Jonstorps Idrottsförening och Jonstorp 9:25 ägs av Götenehus AB.

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. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

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

Mellan kommunen och Jonstorps Idrottsförening finns tecknat ett nyttjanderätts- och drifts-avtal för Jonstorps idrottsplats. Mellan kommunen och Svalöv-Weibull AB finns tecknat ett nyttjanderättsavtal för Jonstorps ishall.

Kommunen avser att upprätta ett genomförandeavtal med Götenehus AB avseende genomförandet av de parallella detaljplanerna för idrotts- och bostadsområdet. Genomförandeaftalet avses främst reglera fastighetsrättsliga frågor, erforderliga åtgärder inom kvartermark och för angränsande allmän platsmark mm inom berört område.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare vid genomförandet.

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

De byggrätter som detaljplanen medger är i princip redan utnyttjade genom den befintliga bebyggelsen inom idrottsområdet.

Tekniska anläggningar

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

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

Angiven naturmark består av fuktig lövslyskog kring ett öppet dagvattendike. Rekommenderad åtgärd är att området lämnas för fri utveckling utan någon egentlig skötsel.

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder är främst att genom sammanläggning och fastighetsreglering bilda angiven tomt för idrottsanläggning. Kvartersmarken för idrottsanläggning kan komma att vara uppdelad på skilda fastigheter efter aktuella förutsättningar.

Detaljplanen medger att mark ianspråktagas från Jonstorp 9:29 och 9:46 till hörnavskärningar samt att Jonstorp 9:46 genom fastighetsreglering erhåller en utökad tomt åt öster.

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.

Inom markerat Z-område skall mark vara tillgänglig för biltrafik till transformatorstationen. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Hela planområdet

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare.

Kostnaden för anläggningsarbeten på allmän platsmark mm inom planområdet har beräknats till:

Lokalgata o gc-väg, Idrottsvägen, ombyggnad	170'
---	------

För ombyggnaden av Idrottsvägen förutsättes att kostnaden bäres av kommunen såsom fastighetsägare till idrottsområdet. Tidsmässigt förutsättes detta ske i samband med utbyggnaden av P-plats och angöring vid ishall respektive P-plats vid Idrottsvägen-Osavägen.

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 angränsande skola/skoltomt har förutsatts kunna ske i två etapper där första etappen bl a innehåller en grusad yta som parkering till idrottsområdet. Utbyggnaden av P-plats Idrottsvägen-Osavägen får därmed anstå tills eventuellt behov uppkommer.

Behovet av angivna hörnavskärningar prövas i samband med ombyggnaden av Idrottsvägen.

Illustrerad utjämningsdamm inom naturmarken utgör en teknisk lösning som eventuellt erfordras för lokalt omhändertagande av dagvatten från planerad bostadsexploatering inom Jonstorp 9:25.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförande-beskrivningen:

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

REVIDERING

Datum för revidering noteras under denna punkt.

KOMMUNKANSLIET 1996-11-13

Detaljplanen har
 godkänts av KS 1998-06-09
 antagits av KF 1998-06-25
 vunnit laga kraft 1998-07-23