

**Akt nr:**  
**1284 - P98 / 207**

\*AU\$1284-P98/207\*

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P98/207

karta: P<sub>1</sub>

HANDLINGAR 1284-P98/207

Upprättade år  
1998

Dnr  
FMI 98/2231

Ärende

Detaljplan för del av JONSTORP 9:25

Kommun

Höganäs

Län

Skåne

**Aktas  
noga!**

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

I denna lantmäterlakt får inte ens med blyerts ske anteckning,  
förstrykning efter dylikt.

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

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten  
bestämma att handlingen skall lagas på fåntagarnas bekostnad.

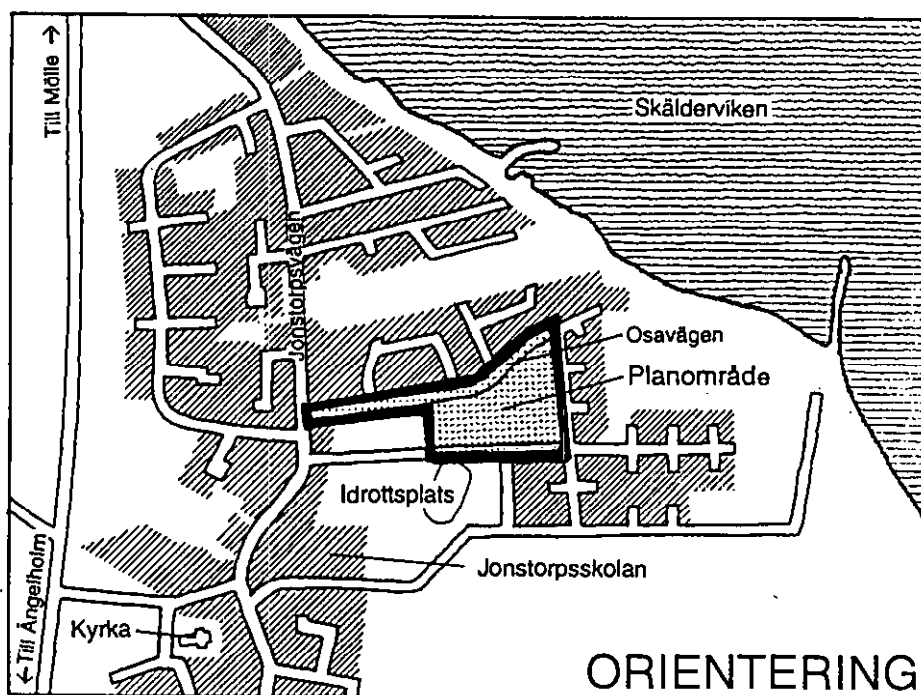
Till akten hör

1 band

27 numrerade sidor

— innetiggande karta

1 annan karta P<sub>1</sub>



Detaljplan för  
**del av Jonstorp 9:25**  
 Höganäs kommun

**PLANBESKRIVNING**

1996-11-13

---

Detaljplan för del av Jonstorp 9:25  
 Planbeskrivning

1(5)

Registrerad  
 981202

## **HANDLINGAR**

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

## **PLANENS SYFTE OCH PROGRAM**

Planens syfte är att reglera markanvändningen, så att bostäder kan byggas. Bostadsutnyttjandet överensstämmer med översiktsplanen.

Föreliggande detaljplan grundas på program upprättat november 1995, kring vilket samrådsmöte har hållits 31 jan 1996.

## **PLANDATA**

### **Läge och omfattning**

Planområdet ligger i Jonstorp norr om ishall och fotbollsplaner. Området avgränsas i norr av Osavägen, i öster av Lindesvägen, i söder av Idrottsvägen samt i väster av den skogsbevuxna del av fastigheten som ska bli parkering åt idrottsområdet. I planområdet ingår Osavägen från Lindesvägen fram till Jonstorpsvägen samt del av Idrottsvägen.

Fastighetens area är ca 36 000 m<sup>2</sup>. Planområdets area är ca 29 000 m<sup>2</sup>.

### **Markägare**

Marken för bostäder är privatägd.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Enligt översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1993-10-07, föreslås utbyggnad av bostäder på fastigheten 9:25.

Planområdet ingår i områdesplan för Jonstorp, som är antagen av kommunfullmäktige 1987-03-12. Området är avsett för bostäder. Av områdesplanen framgår även huvuddragen för gång- och cykelvägnätet där ett stråk passerar genom det aktuella bostadskvarteret.

Västra delen av planområdet ingår i byggnadsplan för norra delen av Jonstorps kyrkby, arkiv nr J11, fastställd 1963-10-03. Norra delen är avsedd för bostäder och den södra delen är naturpark med parkering.

Östra delen ingår i byggnadsplan för område nordost om Jonstorps kyrkby, arkiv nr J9, fastställd 1961-12-13. Området är avsett för fritids-  
husbebyggelse.

## **BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN**

Området är idag bevuxet med en relativt ung och risig blandskog av i huvudsak tall, gran och björk med inslag av ask och lönn. Enstaka bokar och ekar finns i öster. Skogen har i nuvarande skick lågt naturvärde.

### **Arkeologi**

Fornlämningsregistret redovisar inga kända fornlämningar inom området. En arkeologisk utredning har genomförts.

### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk undersökning skall utföras.

## **PLANENS INNEHÅLL**

Planförslaget innebär att envånings bostäder skall byggas i form av ca 16 friliggande och ca 17 kopplade småhus på egen tomt. Planen är förenlig med naturresurslagen (NRL).

### **Bebyggelse och kvartersmark**

Tillåten byggnadshöjd är 3,8 meter med möjlighet att inreda vinden. För uthus till bostäder gäller generellt 2,8 m som högsta byggnadshöjd.

Största byggnadsarea inklusive uthus och garage är 200 m<sup>2</sup> per fastighet för friliggande hus. Minsta tomtstorlek är 600 m<sup>2</sup>.

För kopplade hus gäller att högst 40 % av fastighetens areal får bebyggas.

För att ge området en bykaraktär kan husen placeras 2 m från gatumarken vid det inre gatunätet. Garage skall dock placeras minst 5 m från gatumarken. Mot omgivande gator placeras husen minst 5 m från gatumarken.

### **Vegetation**

För att ge området ett lummigt intryck finns i planen en bestämmelse om att vegetation inom fem meter närmast omgivande vägar skall sparas eller ersättas. All vegetation kan inte sparas men i alla fall större träd.

Dessutom har ett antal värdefulla träd mätts in. Utav dessa har några askar och ekar en bestämmelse som innebär att de skall bevaras och att marklov krävs för fällning.

Ett gemensamt område för bostadskomplement finns i södra delen mot Idrottsgatan med möjlighet att uppföra en mindre byggnad samt central radio och TV-antenn. Lekplats skall också finnas.

### **Trafik**

Osavägen och Lindesvägen är tillfarter till området.

Idrottsvägen är öppen för biltrafik i vissa delar och enbart gång- och cykelväg i andra delar.

Två biluppställningsplatser ordnas vid varje fastighet. Gatumark skall inte utnyttjas för parkering.

Genom området planeras en gång- och cykelväg som förbinder Snårvägen med Idrottsvägen.

### **Skyddsrum**

För området gäller inte skyldighet att bygga skyddsrum.

### **Teknisk försörjning**

Området kommer efter utbyggnad av VA- nätet att ligga inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-utbyggnaden beräknas vara klar sommaren 1997.

Befintligt dike med dagvatten från områden norr om planområdet, kommer att ersättas av rör som placeras utefter GC-vägen.

Dagvattnet inom området skall tas om hand lokalt.

Höganäs energi AB svarar för elförsörjningen inom området.

Byggnaderna kommer att uppvärmas med el, värmepump eller miljövänligt fastbränsle.

## **KONSEKVENSER**

### **O-alternativet**

O-alternativet innebär att inget byggs inom området och att skogen ligger kvar som idag. Detta betyder att intentionerna i gällande översiktsplan, områdesplan och detaljplan ej fullföljs. Det blir därför inte den utbyggnad av Jonstorp som kommunen tänkt sig för att få förbättrat underlag för service och skola.

### **Gällande detaljplan**

En utbyggnad enligt gällande detaljplan innebär att skogsmarken tas i anspråk för bostadsbebyggelse i delen närmast Osavägen, för fritidshusbebyggelse närmast Lindesvägen och för parkering till idrottsplatsen och ishallen i delen norr om Idrottsvägen.

Att bygga fritidshus stämmer inte överens med kommunens intentioner.

En utbyggnad enligt gällande detaljplan innebär också att Snårvägen förlängs genom området. Viss del av trafiken på Jonstorpsvägen förs då över till Snårvägen.

### **Planförslaget**

En utbyggnad enligt planförslaget innebär att skogsmarken tas i anspråk för bostadsbebyggelse med tillhörande bostadskomplement. En 5 m bred vegetationsridå lämnas kvar mot de yttre vägarna. Dessutom sparas enstaka träd och en trädsamling med åtta askar.

Utbyggnaden innebär bättre underlag för service och skola.

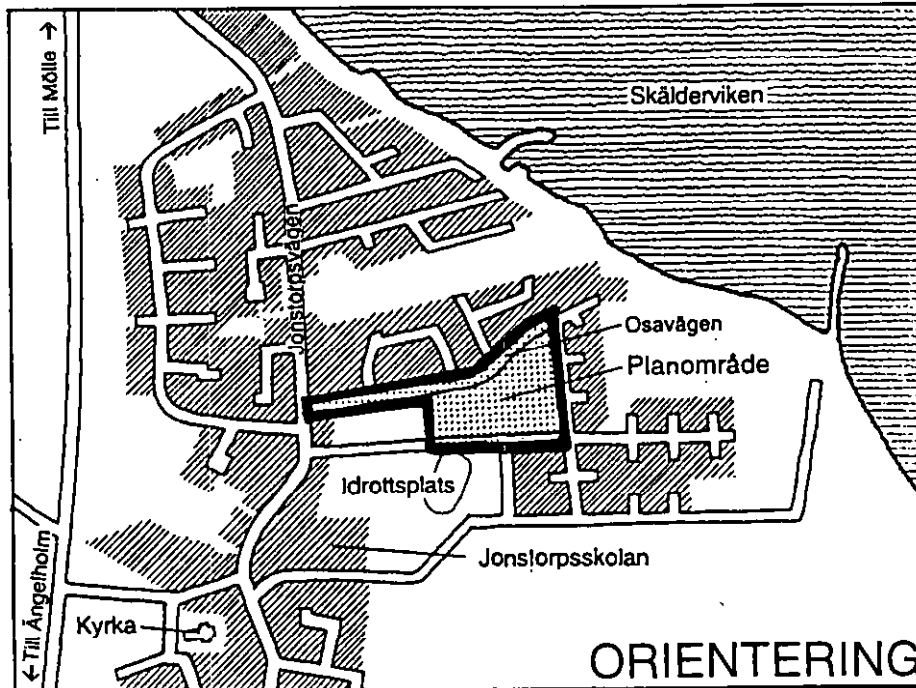
### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planen har en genomförandetid på 15 år.

Helsingborg 1996-11-13

Westerström planarkitekter AB

  
Jerry Westerström  
Ark SAR



Detaljplan för

## del av Jonstorp 9:25

Höganäs kommun

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1996-11-13

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

För utbyggnad av vägar, gång-och cykelvägar, VA-ledningar inom exploateringsområdet är fastighetsägaren ansvarig.

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 kan inrymmas inom föreningens verksamhet.

Avsikten är att vägföreningen efter utbyggnaden övertar skötsel och underhåll av vägar samt gång- och cykelvägar.

Fastighetsägaren är huvudman för utbyggnad inom kvartersmark samt av lekplatser och område för bostadskomplement.

Skötsel och underhåll av lekplatser och område för bostadskomplement kommer att övertas av en gemensamhetsanläggning som förvaltas av samfällighetsförening.

För el-distribution till området är Höganäs energi AB ansvarig.

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft våren 1997.

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Utbyggnaden beräknas påbörjas hösten 1997.

## **GENOMFÖRANDEAVTAL**

Innan planen antas kommer avtal att upprättas mellan kommunen och Götenehus.

I avtalet regleras exploateringen av området och frågor om marköverföring samt övriga åtaganden och kostnader.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

Kvartersmarken ägs av Götenehus. Omgivande vägar ägs av kommunen. Gemensamhetsanläggning bildas för lekplats och område för bostadskomplement.

Sedan planen vunnit laga kraft kommer en förrättning att genomföras genom fastighetsbildningsmyndighetens försorg på Götenehus begäran.

Någon fastighetsplan bedöms inte nödvändig för genomförandet av kommande fastighetsbildning.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Götenehus ansvarar för och bekostar utbyggnad av vägar, GC-vägar, bostadskomplement samt bostadskvarter inom exploateringsområdet och anslutning till omgivande vägar.

Avsikten är att skötsel och underhåll av vägar och GC-vägar tas över av vägföreningen.

Skötsel och underhåll av lekplats och område för bostadskomplement tas över av en gemensamhetsanläggning.

Götenehus står för plankostnader med tillhörande utredningar, geoteknisk undersökning inom kvartersmark, anslutningsavgifter för VA samt fastighetsbildningskostnader.

**Helsingborg 1996-11-13**

**Westerström planarkitekter AB**

  
Jerry Westerström  
Ark SAR