

Akt nr:
1284-P09/409

AU\$1284-P09/409

Upprättade år 2009	Ärendenummer M0962
Ärende Detaljplan för Jonstorp 38:67 m fl i Jonstorp	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1..... band

...22... numrerade sidor

.....-..... inneliggande kartor

.....1.... andra kartor P1

1284-P09/409



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

2.

Lantmäteriet
Ink. 2009-02-23
Dnr: M0962

2009-02-05

MEDDELANDE LAGA KRAFT

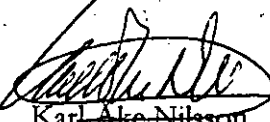
Detaljplan för Jonstorp 38:67 m fl i Jonstorp
Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2007-06-19 § 216 antagit detaljplan för Jonstorp 38:67 m fl i Jonstorp, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2008-12-16. Länsstyrelsens beslut har inte överklagats.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 23 januari 2009.

Planavdelningen


Karl Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT

Detaljplan för Jonstorp 38:67 m fl i Jonstorp Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-06-07

antagits av BN: 2007-06-19

vunnit laga kraft: 2009-01-23

Planens syfte och huvuddrag

Syfte med planläggningen är att utöka byggrätten samtidigt som bebyggelsens karaktär bevaras. Syftet är också att säkerställa kulturvärden för byggnader och miljöer längs Jonstorpsvägen.

Bakgrund

Det har inkommit ansökningar om att få bygga garage på tomten inom ett 70-talsområde med friliggande hus där befintliga parkeringar är samlad centralt i området. Garage medges ej inom gällande detaljplan. Tomtstorlekarna inom området varierar och det finns möjlighet för vissa tomter att rymma ett garage på tomten. Under årens lopp har dispenser getts för tillbyggnader samt komplementbyggnader och föreskriven byggnadsarea överensstämmer inte med verkligheten.

Söder om detta område finns ett 70-talsområde med kedjehus. Planbestämmelserna är i behov av modernisering och inkluderas i planarbetet.

Längs Jonstorpsvägen ligger äldre randbebyggelse. Norr om denna bebyggelse har detaljplanen moderniserats och det är rimligt att göra en översyn även för detta område och samtidigt säkra kulturvärden för byggnader och miljön längs Jonstorpsvägen med stöd av kulturmiljöplanen.

Byggnadsnämnden uppdrog senast i september 2007 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Jonstorp 38:67 m fl. Planarbetet prioriterades enligt turordning.

Planförfarande

Detaljplanen för Jonstorp 38:67 m fl handläggs med enkelt planförfarande. Efter samråd och underrättelse antas detaljplanen av byggnadsnämnden.

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 i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

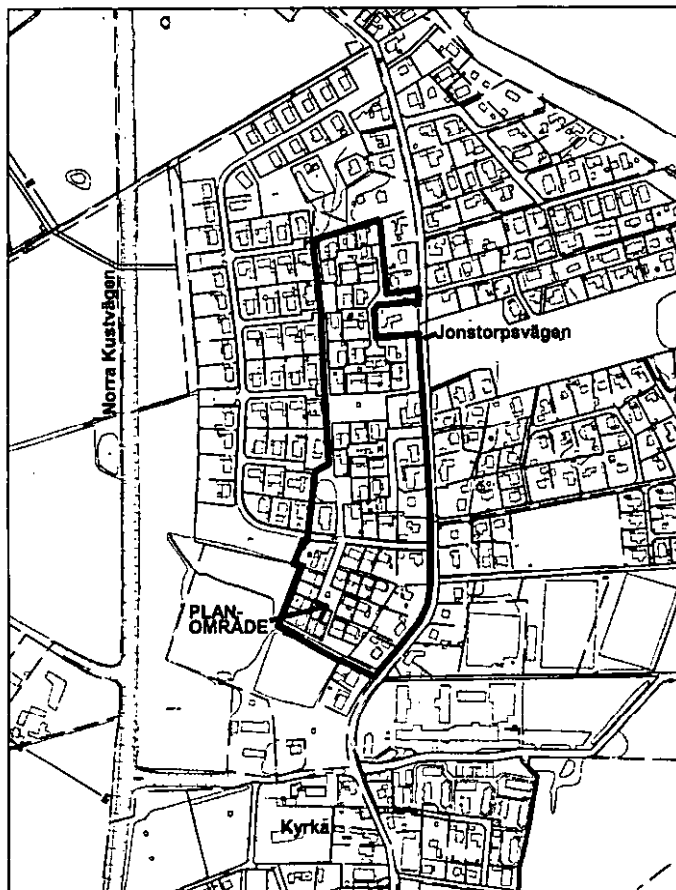
Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen 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. 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

Planområde ligger i norra delen av Jonstorp, väster om Jonstorpsvägen. Området omges av bostadsbebyggelse i alla väderstreck. Områdets läge framgår av orienteringskarta nedan.



Planområdet omfattar fastigheterna Jonstorp 38:67 m fl och utgörs främst av privat tomtmark.

Området är ca 66 000 m².

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen år 2002 och aktualiserad 2005, ingår det aktuella planområdet som befintlig tätortsbebyggelse.

I Fördjupad översiktsplan för Jonstorp utpekas bebyggelsen längs Jonstorpsvägen som värdefull kulturmiljö.

I anslutning till planområdet finns två områden som finns utpekade i kommunens Naturvårdsplan, 1997-10-02, Gerdas äng och en alsumpskog. Båda områdena är klassade som områden med höga naturvärden.

Bebyggelsen utefter Jonstorpsvägen ingår i det lokala bevarandebeslutet Jonstorp-Tunneberga som finns redovisat i kommunens Kulturmiljöprogram, 1993.

Rekommendationerna är att "vidare detaljplanearbete inom Jonstorp-Tunneberga bör syfta till att skydda de kulturhistoriska värdena... Rivningar och förvanskande ombyggnader av kulturhistoriskt värdefull och annan äldre bebyggelse i anslutning till bykärnorna bör ej tillåtas". Flera av husen längs Jonstorpsvägen är redovisade som byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön.

Riksintressen

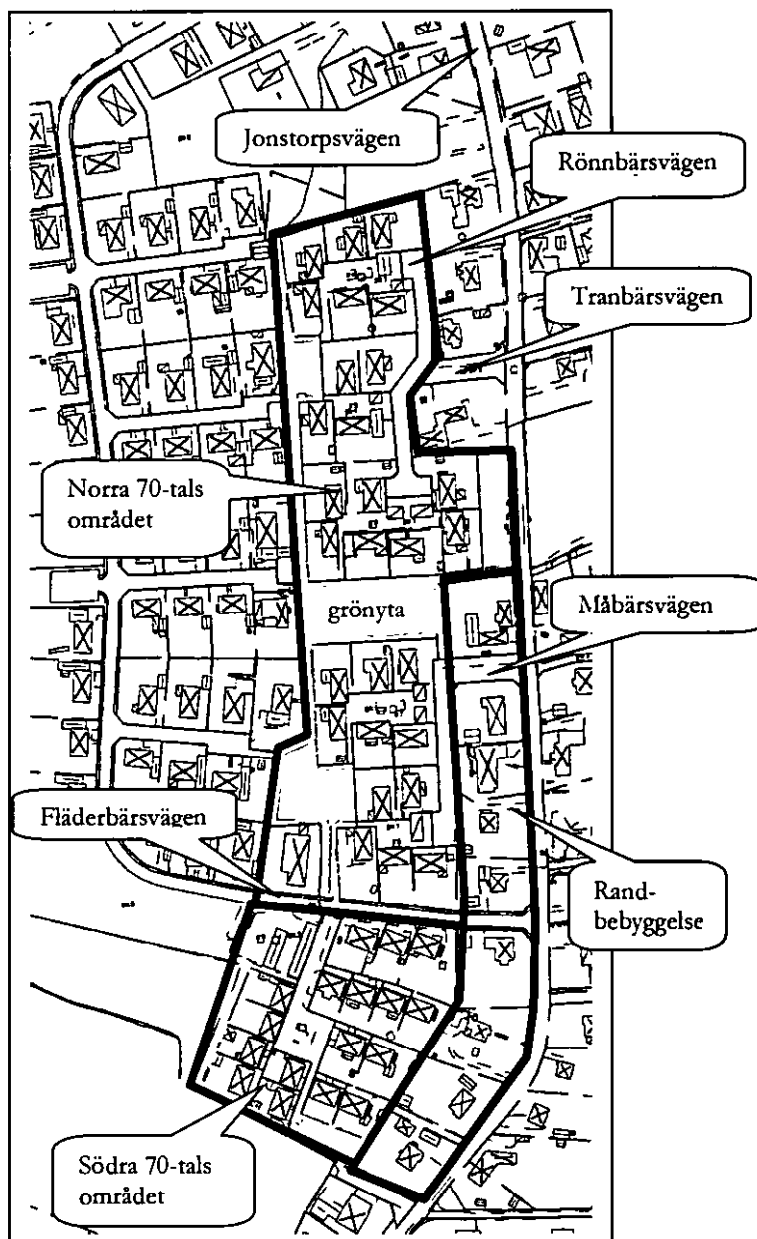
Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kustzon, riksintresse turism och rörligt friluftsliv samt riksintresse för naturvård. Planområdet är redan ianspråktaget av bebyggelse och förslaget utgör ingen konflikt med riksintressena.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan 3/1974, förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för norra delen av Jonstorps kyrkby, med laga kraft datum 1973-11-23. Kvartermarken är reglerad för friliggande bostadshus. Planändringen innebär en ersättning av befintlig plan. Planområdet omfattas även av byggnadsplan J/24 där friliggande bebyggelse utmed Jonstorpssvägen och vägen ingår. Denna detaljplan ersätter enbart dessa delar av byggnadsplanen.

Förutsättningar

Översiktskarta



Natur

Mark och vegetation

Området är relativt plant, höjderna varierar mellan +7 meter och +9 meter. I planområdet finns flera små parktytor som är sammankopplade av gröna stråk. Det finns utspridda träd och buskar i området. Planområdet angränsar till Gerdas äng i öster, ett större naturområde med koppling till stranden. Detta område är planlagt som naturpark. I sydväst angränsar planområdet till en alsumpskog, som säkerställs i ny detaljplan. Övrig mark utgörs av tomtmark och gatumark.

Fornlämningar

De fyra tomterna längst i söder längs Jonstorpsvägen ligger inom fornlämningsområde för Jonstorps medeltida bytomt. Under mark dolda fasta fornlämningar är skyddade jämlikt lagen om kulturminnen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap KML.

Bebyggelse

Planområdet är idag fullt utbyggt med bostadsbebyggelse. Det finns tre olika bebyggelseområden där två områden har bostadsbebyggelse med stark prägel från 1970-talets mitt, både friliggande villor (norra området) och kedjehus (södra området). Det tredje området består till större del av äldre bebyggelse från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet.

Det norra och södra 70-tals området

De båda 70-talsområdena har bevarat sin karaktär med vitmålade tegelhus, svarta matta takpannor i betong och målade trägavlar i dova färger.

Det norra området har rektangulära stora hus med hög takresning. Mindre kupor och takfönster finns längs visa takfall. Husen är grupperade enligt två olika principer. Mellan husen bildas karaktärsfulla gårdar, som utgör en viktig del av områdets identitet.

Tillbyggnader har gjorts i form av uterum och friliggande komplementbyggnader men de har en underordnad karaktär och påverkar inte den samlade helheten. Tomtstorleken varierar mellan 500 och drygt 800 kvm.

Det södra området har kopplade hus med låg takresning.



Foto 1: Det norra 70-tals området med grupphus.



Foto 2: Det södra 70-tals området med kedjehus.

Fastigheterna Jonstorp 9:18, 9:30, 9:32, 9:36 och 9:37

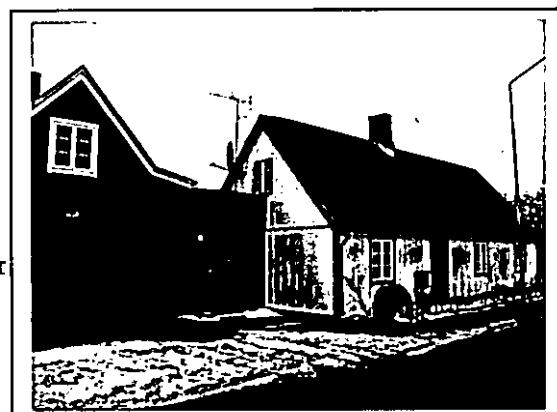
Längs Jonstorpsvägen ligger villabebyggelse från 1900-talets första hälft. Merparten av dessa villor är välbevarade sedan byggnadstiden och har ett starkt miljöbildande värde utmed Jonstorpsvägen. Ett karaktärsdrag är att de ligger i uppväxta trädgårdar med prydliga framsidor och att uthusbebyggelsen ligger på baksidan. Villorna karakteriseras av stildrag från 1920-talsklassicism och funktionalism (Jonstorp 9:36 & 9:37). De har höga socklar, sadeltak med tegelpannor eller eternitplattor och traditionella träfönster. Takkuporna mot vägen är begränsade. Flera av husen har mindre burspråk eller verandor (Jonstorp 9:18, 9:30, 9:32 & 9:36). Jonstorp 9:30 har fasad av liggande träpanel, de övriga fasader av slätputs.



Foto 3-7 redovisade uppifrån från vänster till höger; Jonstorp 9:18, 9:30, 9:32, 9:36 & 9:37.

Fastigheten Jonstorp 23:4

Huset består av en trelängad gård, sannolikt uppförd omkring 1870. Mot vägen ligger boningshuset, uppfört i panelklätt korsvirke. Huset har vit locklistpanel, traditionella fönster med mittpost och sex rutor, en skorsten och tak täckt med eternitplattor. Mot gården finns en källarhals och en utbyggd förstuga.



I söder ligger en f.d. ekonomibyggnad i trä, vars södra del är inredd till bostad. Denna har fasader av rödfärgad locklistpanel och har traditionellt utformade fönster och dörrar. Byggnaden är ihopbyggd med huvudbyggnaden med ett sentida uterum bakom ett högt plank. Tillsammans bildar byggnaderna en trelängad gård kring en kullerstenbelagd gårdsplan. Gården utgör en tidstypisk och i huvudsak välbevarad gårdsmiljö från 1800-talet. Tillsammans med den gamla korsvirkeslängan mitt över vägen, som är q-märkt, bildas ett tydligt kulturmiljösammanhang och en "port" in till Jonstorps gamla bymiljö.

Offentlig och kommersiell service

Centralt i Jonstorp finns grundskola och förskola. I anslutning till skolan finns även en idrottsplats och ishall. Vårdboende finns i anslutning till centrum.

I centrala Jonstorp finns ett bra utbud av service. Det finns affär med post- och apoteksservice, bibliotek och restaurang i det gamla gästgiveriet.

Friktor och rekreation

Inom planområdet finns flera grönytor med en central lekplats och området angränsar till ett större grönområde med koppling till stranden i öster. Möjligheterna till rekreation är goda.

Trafik

Planområdet angränsar till Jonstorpsvägen, huvudgata i nord-sydlig riktning genom Jonstorp. De friliggande husen längs med gatan har direktutfart ut mot gatan. Hastigheten är begränsad till 50 km/h. Det norra 70-tals området angörs via två gator, Tranbärsvägen och Måbärsvägen. Tranbärsvägen viker av norrut och söderut ansluter Rönnbärsvägen. Båda vägarna slutar i en vändplan. Här finns gemensamma parkeringar och carportar. Det södra 70-tals området angörs via Fläderbärsvägen. Längs vägen finns en gemensam parkerings- och garageyta. Gator inom områdena är gemensamhetsanläggningar och drift och underhåll ansvaras för av Jonstorps vägsamfällighet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger centralt i planområdet, mitt för Gerdas äng. Bussförbindelse finns mot Höganäs och Ängelholm.

Luftföroreningar

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 - 2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid.

Genomförda mätningar 2002/2003 i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen. Eftersom mätpunkten ligger mitt i centrala Höganäs är det sannolikt att partikelvärdena är lägre i Jonstorp.

Buller

Av Riksdagen antagna riktvärden för trafikbullar ska inte överskridas vid nybyggnad av bostäder. Därmed får inte ekvivalent bullernivå överstiga 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus på uteplats. Maximal ljudnivå får inte överstiga 45 dB(A) inomhus nattetid samt 70 dB(A) på uteplatser.

Förändringar, planens innehåll

Byggrätten har utökats och är proportionell till tomtstorleken inom det norra 70-tals området. En maxbyggrätt finns dessutom för att områdets karaktär inte ska förändras. Detta medför att tomter med kontakt med gatorna kan bygga garage och andra tomter kan bygga uterum eller andra komplementbyggnader. Inom det södra 70-talsområdet kvarstår byggrätten. För randbebyggelsen har byggrätten utökats och kulturvärden säkerställs.

Bebyggelse

Det norra 70-tals området

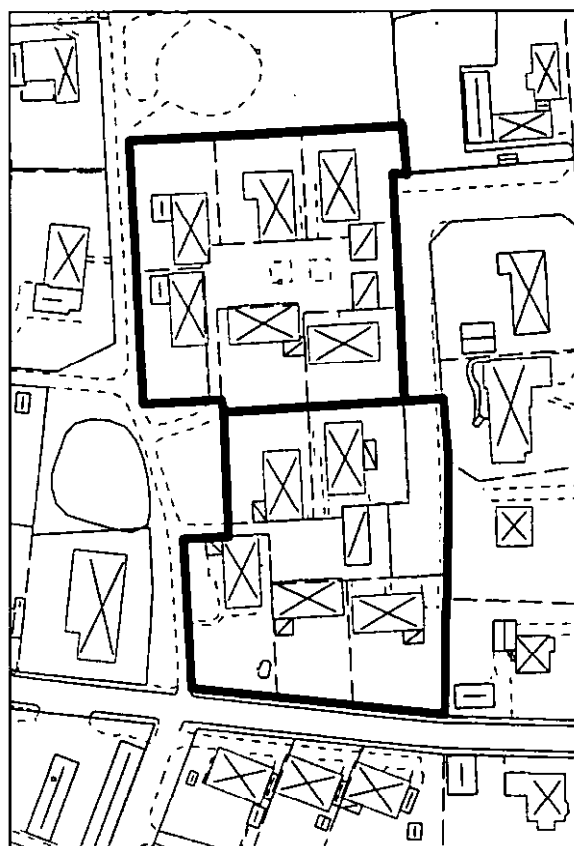
I det norra 70-tals området finns en procentuell byggrätt på 35 % för att legalisera tillbyggnader som har gjorts och för att skapa förutsättningar för att bygga garage eller andra komplementbyggnader på tomten. För att områdets karaktär inte ska förändras är den maximala byggrätten 250 kvm. Av dessa får huvudbyggnad högst uppta 200 kvm för att det tydliga formspråket inte ska ändras. Enskilda komplementbyggnader får högst uppta 60 kvm för att den ska vara underordnad huvudbyggnaden. Huvudbyggnad ska placeras enligt den ursprungliga principen för att karaktären ska bevaras. Se de två olika principerna till höger.

Bebyggelsens utformning regleras för att bevara den enhetliga karaktären, tegelfasader ska vara vitmålade, taken ska vara svarta, matta betongtakpannor och den branta taklutningen bibehålls. Trädetaljer, som gavlar, regleras inte.

Det södra 70-tals området

Inom det södra 70-tals området kvarstår byggrätten på 35 respektive 40 %. Inom området finns kvarstående byggrätt för flertalet fastigheter. Planförslaget har tydliggjort var man får bygga på tomten. Karaktären på området är viktigt att bevara och därför har prickmark lagts till framför husen.

Bebyggelsens utformning regleras för att bevara den enhetliga karaktären, med tegelfasader som är vitmålade, svarta matta tak med takpannor och befintlig takvinkel.



Fastigheterna Jonstorp 9:18, 9:30, 9:32, 9:36 och 9:37

I konsekvens med tidigare detaljplan för Jonstorp 7:30 (5/99) föreslås varsamhetsbestämmelse för villabebyggelsen utefter Jonstorpsvägen. Byggnaderna är kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla. Byggnaden skall vid förändringar hanteras varsamt så att dess arkitektoniska och materialmässiga särdrag behålls.

Fastigheten Jonstorp 23:4

För fastigheten Jonstorp 23:4 föreslås en skyddsbestämmelse som innebär att huset inte får rivas eller förvanskas. Byggnaderna ska hanteras varsamt vid förändringar och vid exteriöra renoveringar ska det ursprungliga utseendet vara vägledande.

Värdebärande uttryck som ska beaktas vid utvändig förändring eller renovering är husens volymer och gårdskaraktär, de traditionella locklistfasaderna med traditionella fönsterformer och fönstergrupperingar, färgsättningen med åtskillnad mellan huvudbyggnad och ekonomibyggnader och gårdsplanen med sin kullersten.

Friytor och rekreation

Befintliga grönområden kvarstår som parkmark.

Gator och trafik

Gatustrukturen förblir oförändrad. Planförslaget medger byggnation av garage inom tomtmark där tomtens förutsättningar så medger. Detta innebär nya utfarter på Rönnbärsvägen, Tranbärsvägen och Mullbärsvägen.

Öster om planområdet finns en befintlig gång- cykelväg som kopplar området med övriga Jonstorp.

Störningar

Planförslaget ger inte upphov till förändring.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Eftersom planområdet redan är utbyggt innebär planförslaget ingen förändring. Vatten- och avloppsanslutningar finns i gatorna.

Värme och el

Planförslaget ger inte upphov till förändring.

Avfall

Sophantering sker på varje fastighet. Närmaste återvinningsstation ligger vid Kullens livs på Jonstorpsvägen, ca 300 meter från planområdet.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande är inte i konflikt med gällande översiktsplan, kommunens kulturmiljöplan eller naturvårdsplan.

Eftersom planen är en modernisering av detaljplanlagd bebyggelse medför planens genomförande inga konsekvenser vad gäller trafik, störning, natur eller stadsbilden. Tillbyggnader medges men de är underordnade den befintliga bebyggelsen.

Konsekvenserna av planen är att kulturvärden i Jonstorp säkerställs.

Medverkande tjänstemän:

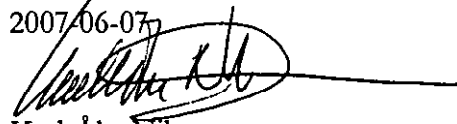
Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.

Övriga medverkande:

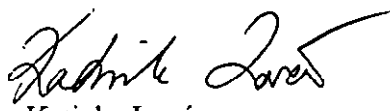
Planchef Karl-Åke Nilsson, Stadsantikvarie Henrik Ranby

PLANAVDELNINGEN

2007-06-07



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Katinka Lovén
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT

Detaljplan för
Jonstorp 38:67 m fl i Jonstorp
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-06-07

antagits av BN: 2007-06-19

vunnit laga kraft: 2009-01-23

Organisatoriska frågor

Allmänt

Syfte med planläggningen är att utöka byggrätten samtidigt som de olika områdenas karaktär bevaras. Syftet är också att säkerställa kulturvärden för byggnader och miljöer.

Planarbetet sker med enkelt planförfarande.

Tomtmarken är privatägd och gator ingår i en gemensamhetsanläggning som sköts av vägföreningen.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom och i anslutning till planområdet. Huvudmannaskapet åvilar Jonstorps vägförening (Jonstorp ga 5).

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.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under sommaren 2007.

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

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

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

Den allmänna platsmarken är utbyggd.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Planen innebär inga fastighetsrättsliga åtgärder. Området är fastighetsbildat och bebyggt.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen medför inga kostnader för Höganäs kommun. Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

PLANAVDELNINGEN

Karl-Ake Nilsson
Planchef

Katinka Loven
Planarkitekt