

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

MARKANVÄNDNING

- Allmän plats
- GCVÄG Gång- och cykelväg
 - LOKALGATA Lokaltrafik
- Kvartersmark
- B₁ Bostäder
 - B₂ Bostadskomplement

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATSMARK

- 0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 200 Största byggnadsarea ovan mark per fastighet inkl uthus och garage.
- e₂ 30 Största byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark.
- e₃ Minsta tomtstorlek är 600 m².
- e₄ Högst 40 % av tomtyta får bebyggas.
- e₅ Central radio och TV-antenn får uppföras.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- x Marken får inte bebyggas.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
- g Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

MARKENS ANORDNANDE

- lek Lekplats skall finnas.
- n₁ Vegetation skall sparas eller ersättas.
- n₂ Träd skall finnas.
- p₁ Byggnad skall placeras minst 4 m från grannfastighet. Garage och uthus skall placeras minst 1 m från grannfastighet. Dock får garage och uthus sammanbyggas med grannens efter grannens medgivande.
- p₂ Garage placeras minst 5 m från gata.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 3,8 Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad.
- 27-55° Minsta resp största taklutning i grader.
- 1 vån Högsta antal våningar.
- v Vind får inredas.
- f Takkupor får anordnas utefter högst 1/3 av takfotslängden.
- b Endast källarlösa hus.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

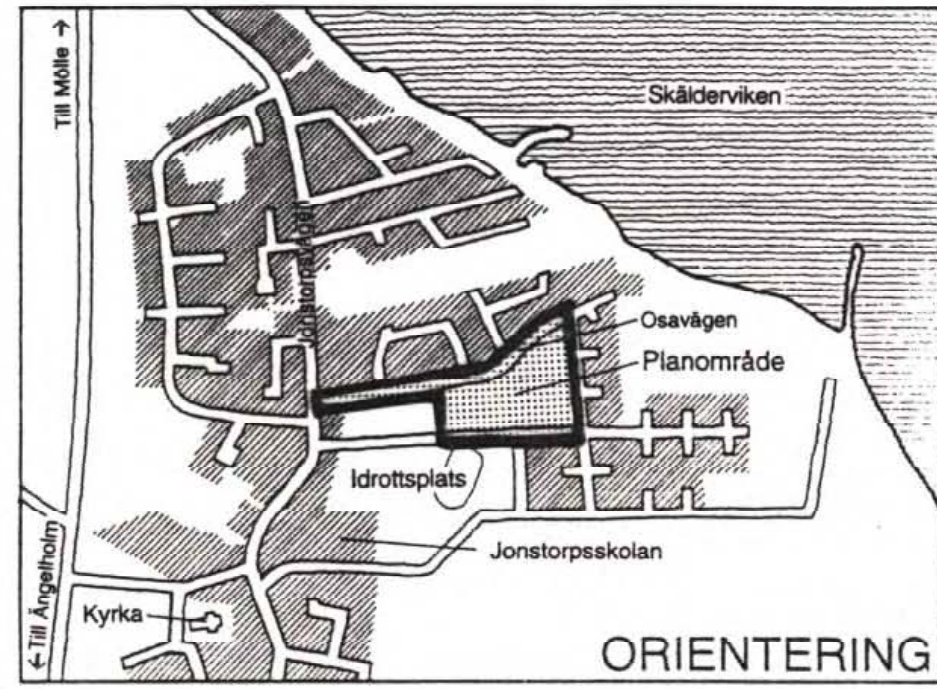
Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.
Kommunen inte är huvudman för allmän platsmark.
För uthus till bostäder gäller generellt 2,8 m som högsta byggnadshöjd.
Marklov krävs för fällning av träd markerat med n₂.
Bygglov krävs ej för uppförande av centralantenn.

Planhandlingar

- plankarta med planbestämmelser
- och illustrationskarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utställningsutlåtande

Detaljplanen har:

- antagits av KF 25 juni 1998
- vunnit laga kraft 23 juli 1998



Detaljplan för del av Jonstorp 9:25

Höganäs kommun

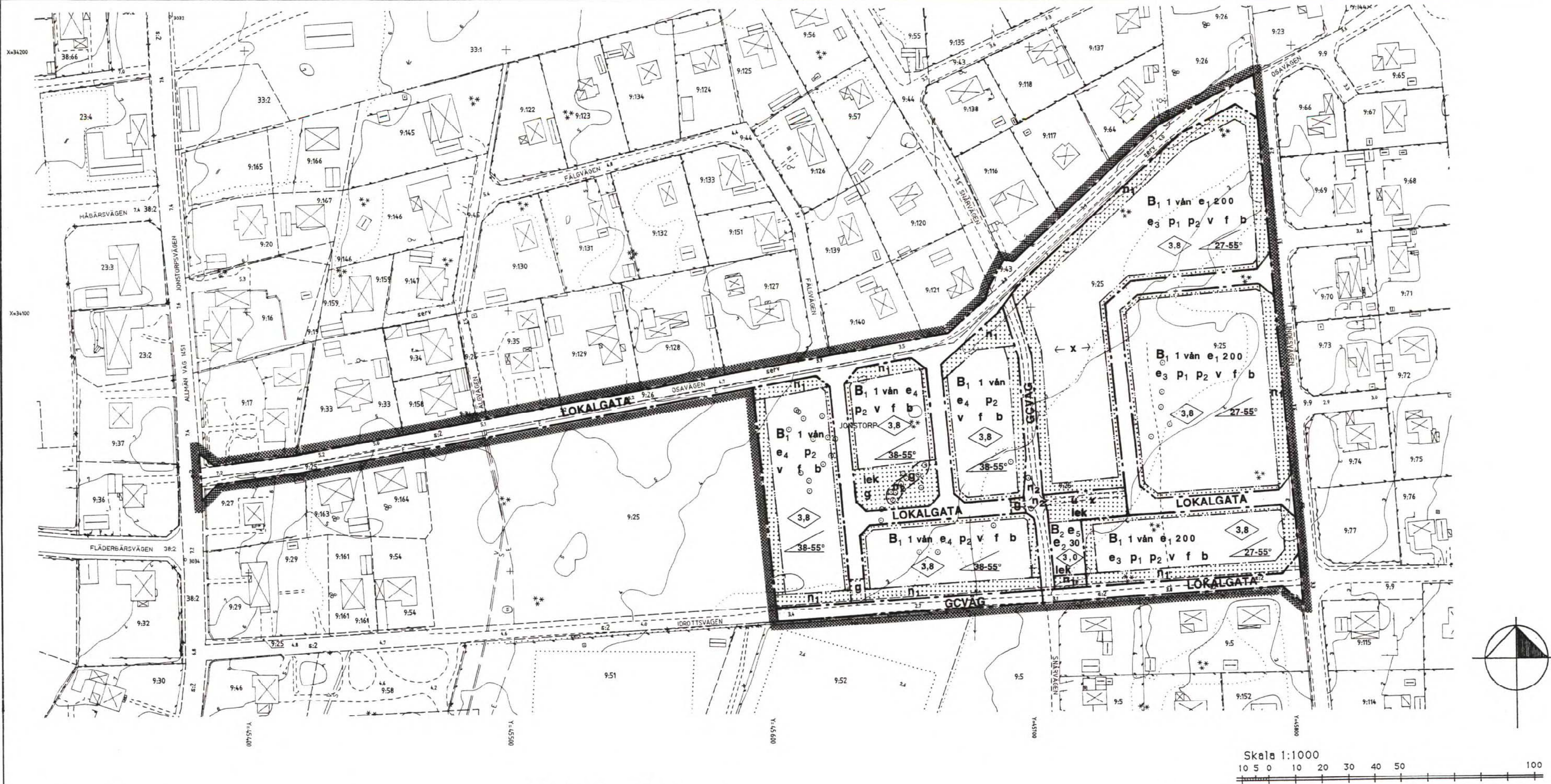
Upprättad 1996-11-13

Westerström planarkitekter AB

Jerry Westerström
Arkitekt SAR

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER ILLUSTRATIONSKARTA

Registrerad
981207



Illustrationsplan

Beteckningar

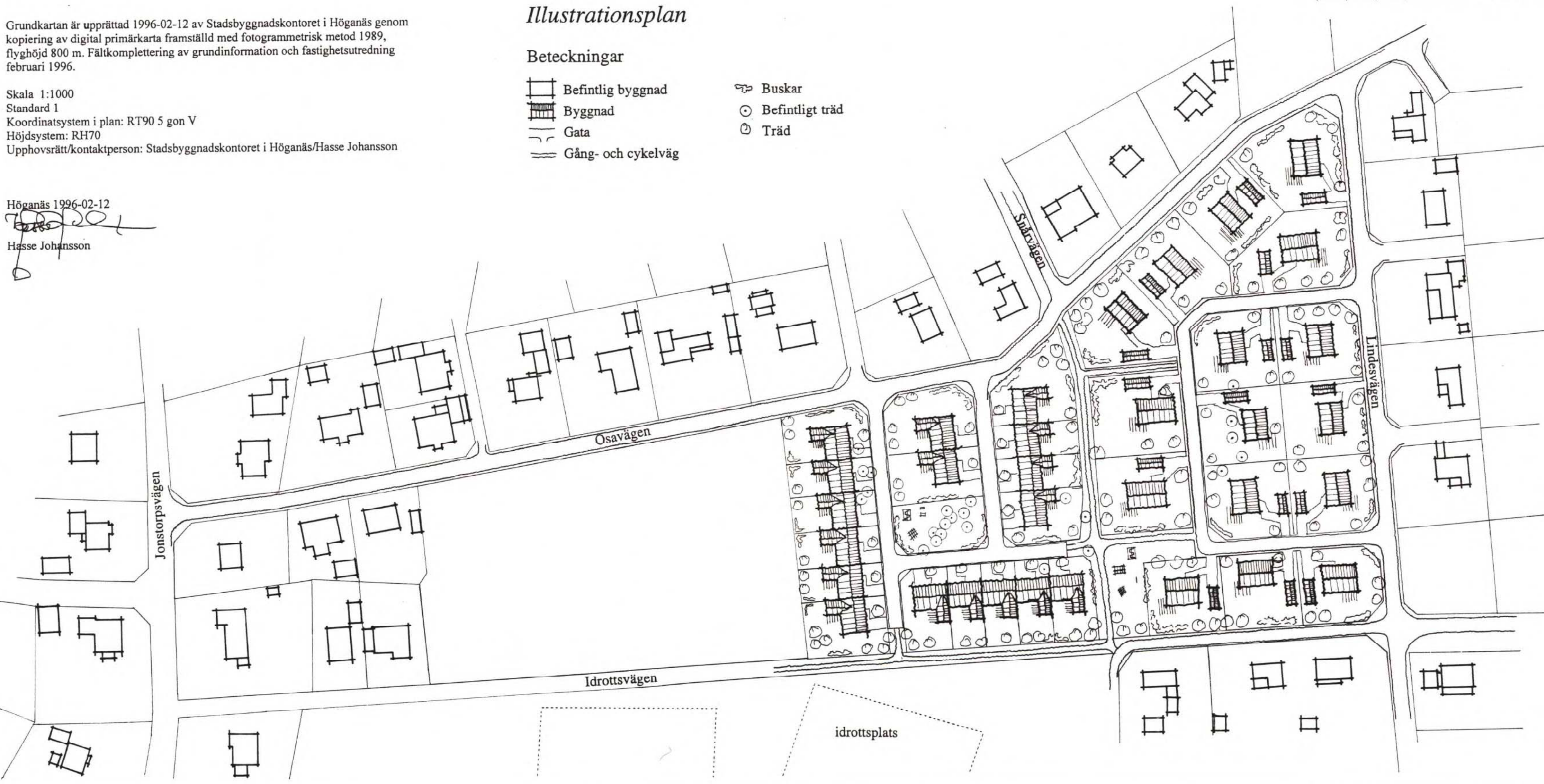
- Befintlig byggnad
- Byggnad
- Gata
- Gång- och cykelväg
- Buskar
- Befintligt träd
- Träd

Grundkarta är upprättad 1996-02-12 av Stadsbyggnadskontoret i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod 1989, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning februari 1996.

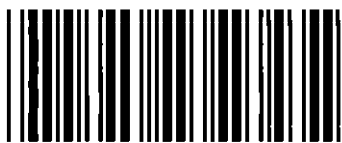
Skala 1:1000
Standard 1
Koordinatsystem i plan: RT90 5 gon V
Höjdsystem: RH70
Upphovsrätt/kontaktperson: Stadsbyggnadskontoret i Höganäs/Hasse Johansson

Höganäs 1996-02-12

Hasse Johansson



1284-P98/207



Akt nr:
1284 - P98 / 207

AU\$1284-P98/207

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P98/207

karta: P₁

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.

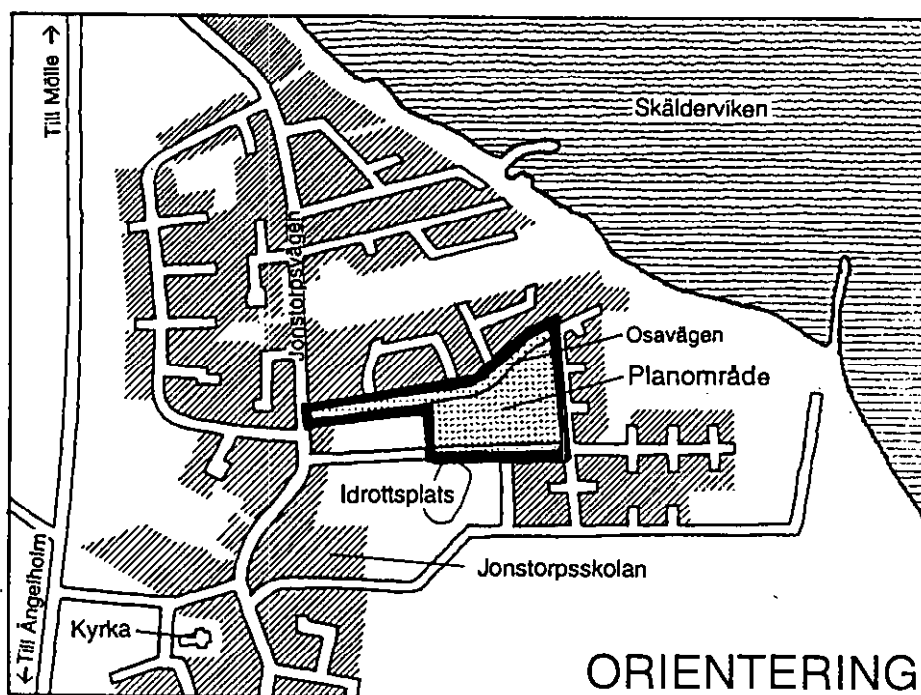
Till akten hör

1 band

27 numrerade sidor

— innetiggande karta

1 annan karta P₁



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 m². Planområdets area är ca 29 000 m².

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 m² per fastighet för friliggande hus. Minsta tomtstorlek är 600 m².

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.

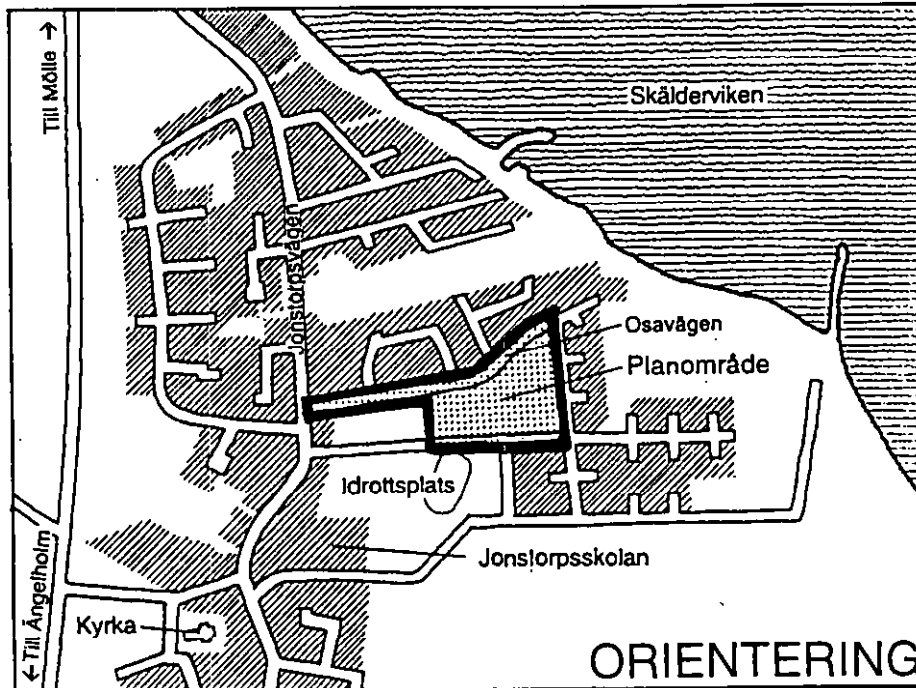
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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