

Akt nr:

1284 - P98 / 211

AU\$1284-P98/211

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P98/211

karta: P₁

HANDLINGAR

1284-P98/211

Upprättade år 1999	Dnr FMI 98/2655
Ärende Detaljplan för REVET-OMRÅDET i Jonstorp	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Aktas
noga!

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

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
försrökning eller dylikt.

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

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

Till akten hör

..... / band
..... 61 numrerade sidor
..... — inneliggande karta
..... / annan karta P₁

Detaljplan för
REKET-OMRÅDET i Jonstorp
 Höganäs kommun, Skåne län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Program

Plankarta skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning, samt samrådsredogörelse.

SYFTE

Planarbetet syftar till att ge möjlighet till året-runt boende i det tidigare fritidsområdet.

PLANOMRÅDE

Det nuvarande fritidsområdet är beläget öster om Jonstorpssvägen i Jonstorp. Området begränsas i norr av Gerdas äng, i öster av strandängarna med talldungar, i söder av Revavägen samt i väster av södra delen av Snårvägen och den utbyggda delen vid Lindesvägen/Osavägen. I nordväst sträcker sig planområdet en fastighetsrad väster om Fälgvägen.

Bebyggelsen kännetecknas av låga 1-plans hus med flacka tak på uppvuxna stora tomter. I stort sett är hela området utbyggt idag, endast ett par tomter är obebyggda.

Planområdet är privatägt. Planområdets yta är ca 122 250 m².

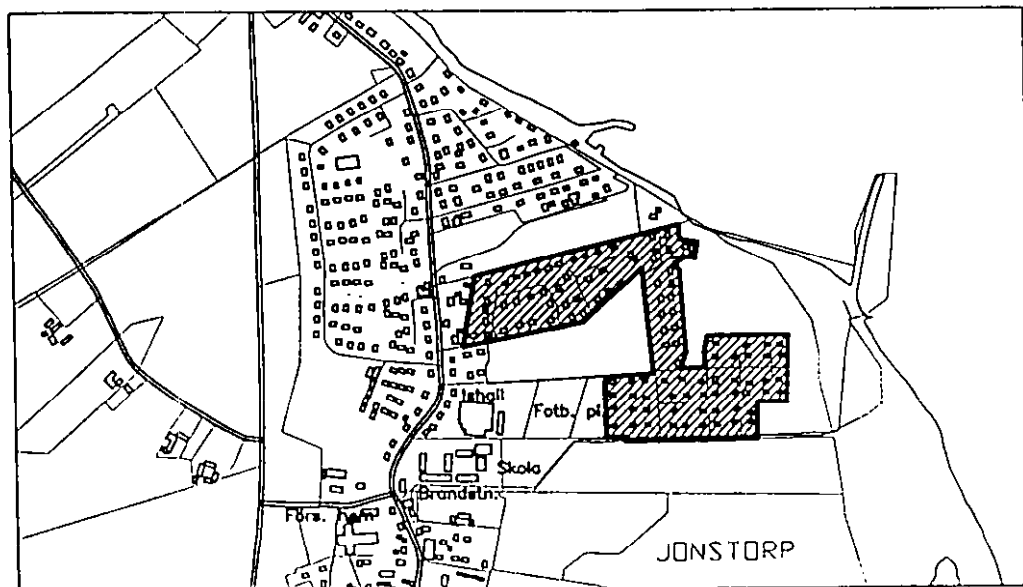


Fig.1; Planområdets läge i Jonstorp.

Registrerad
 990202

BAKGRUND

Utbyggnaden av vatten- och avlopp i Revet-området påbörjades under hösten 1996 och avslutades 1997. Området är beläget inom Jonstorp by med närhet till service och skola. Därför är det viktigt att möjliggöra helårsboende när de sanitära förutsättningarna finns. Jonstorpsskolan är under utbyggnad och kommer från och med hösten 1998 att omfatta en sammanhållen grundskola för årskurserna 0 - 9.

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Översiktsplanen.

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1993-10-07, anges att "Efter hand som avloppssystemet i Jonstorp byggs ut är det lämpligt att frilidsbebyggelsen inne i byn ges möjlighet att konverteras till åretrunt-bebyggelse." I översiktsplanen framhålls också att skolan avses byggas ut till s.k. fullstadieskola (0-9 skola) och att Jonstorp i övrigt har god service. "Det är angeläget att bibehålla befolkningsunderlaget för denna."

Områdesplan.

Områdesplan för Jonstorp antogs av kommunfullmäktige 1987-03-12. I huvudsak har översiktsplanen ersatt kommunens ställningstagande från 1987. Det framhålls bl.a. att nya bostäder i första hand bör uppföras inom nuvarande tätortsområde, för att begränsa anspråktagandet av jungfrulig mark och bättre utnyttja va- och gatunätet. Ur trafiksynpunkt kan noteras att Revavägen måste förbättras. För att bereda de boende säkra och skyddade gång- och cykelvägar framförallt till skolan föreslogs ett särskilt gång- och cykelvägnät. För att kunna erhålla ett sammanhängande cykelvägnät är det i befintlig bebyggelse nödvändigt att utnyttja bostadsgator med relativt låg trafikintensitet.

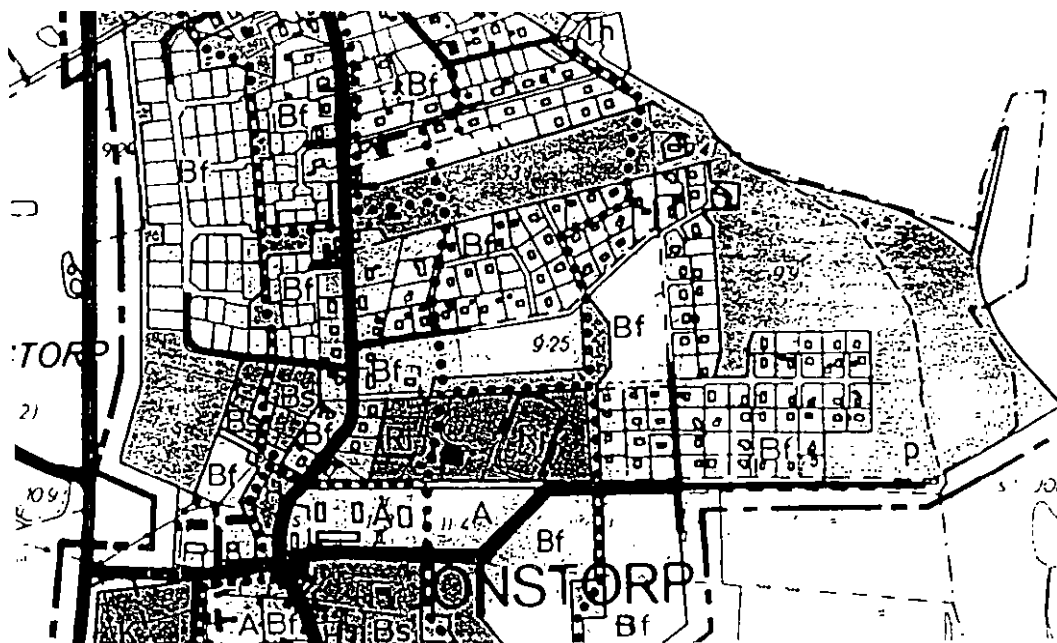


Fig.2; Utdrag ur Områdesplan från 1987.

Naturvårdsplan.

Naturvårdsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1997-10-02, beskriver området öster om fritidsbebyggelsen, benämnt Halsarevet, "Omväxlande öppen, sandig gräshed med planterade talldungar och ung björkskog. Stranden är stenig-sandig och i öster löper det stengiga Halsarevet ca 200 m rakt ut i Skälderviken. Rester av kusthedsvegetation, med ljung och kråkris, finns i området. I övrigt en ganska trivial flora. Halsarevet och omgivande grunda vattenområden utgör ett viktigt tillhåll för änder, svanar och andra sjöfåglar. I talldungarna häckar ibland hornuggla. Området utnyttjas flitigt som närströvsområde och för bad."

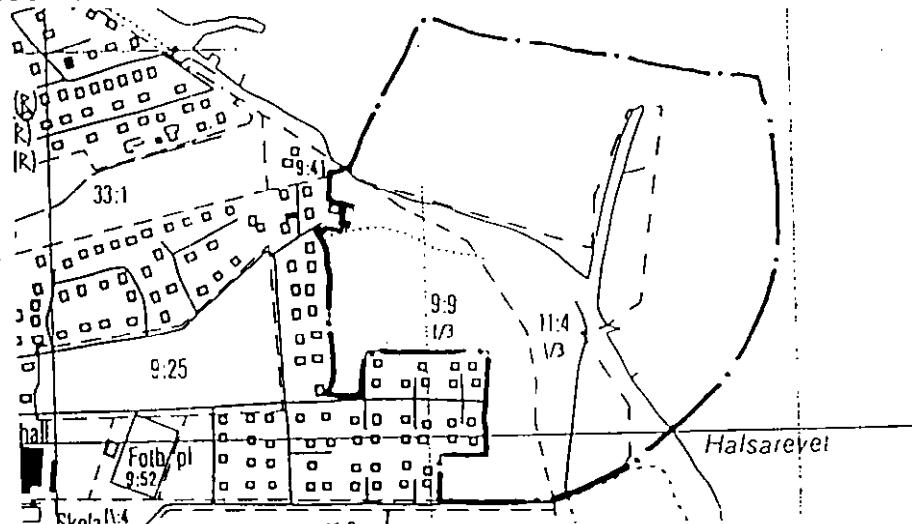


Fig. 3; Utdrag ur Naturvårdsplanen, Halsarevet.

Området ingår i område av riksintresse för naturvården (NRL 6§, NM 2 Farhult-Görslövsån, Vegeåns mynning).

Området omfattas sedan 1996-12-12 av förordnande om strandskydd (NVL §15 och §19).

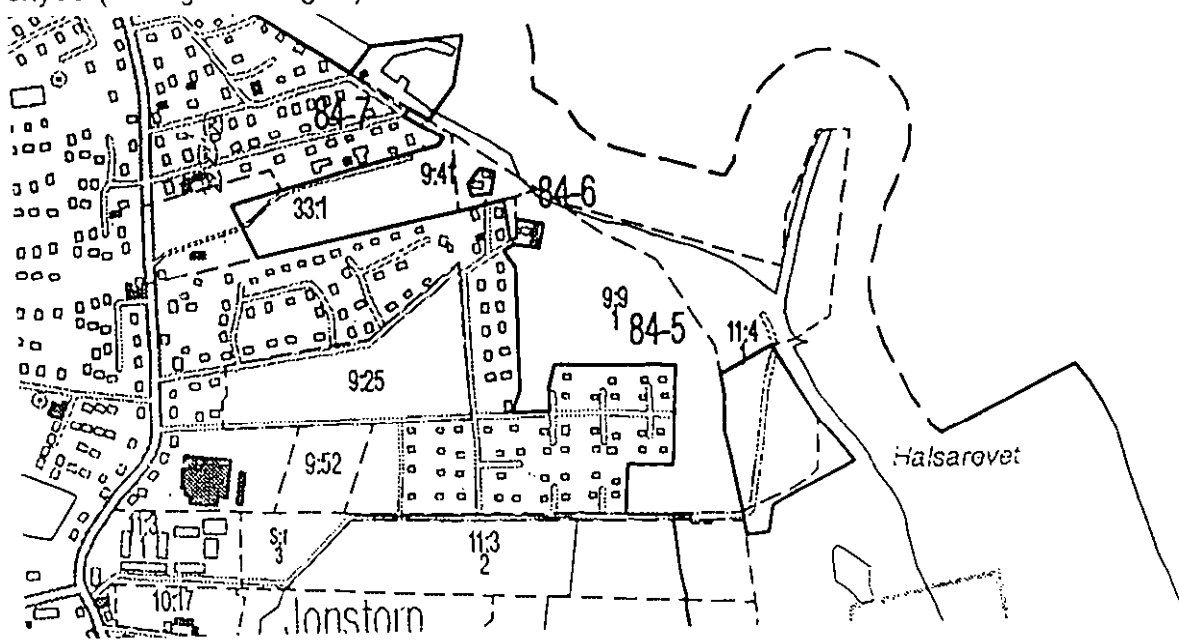


Fig. 4; Område med strandskydd.

Kulturmiljöplanen.

Kulturmiljöplanen, antagen av kommunfullmäktige 1993-05-17, visar att området inte berörs av kulturmiljöintressen.

Detaljplaner.

Flera olika detaljplaner gäller inom området.

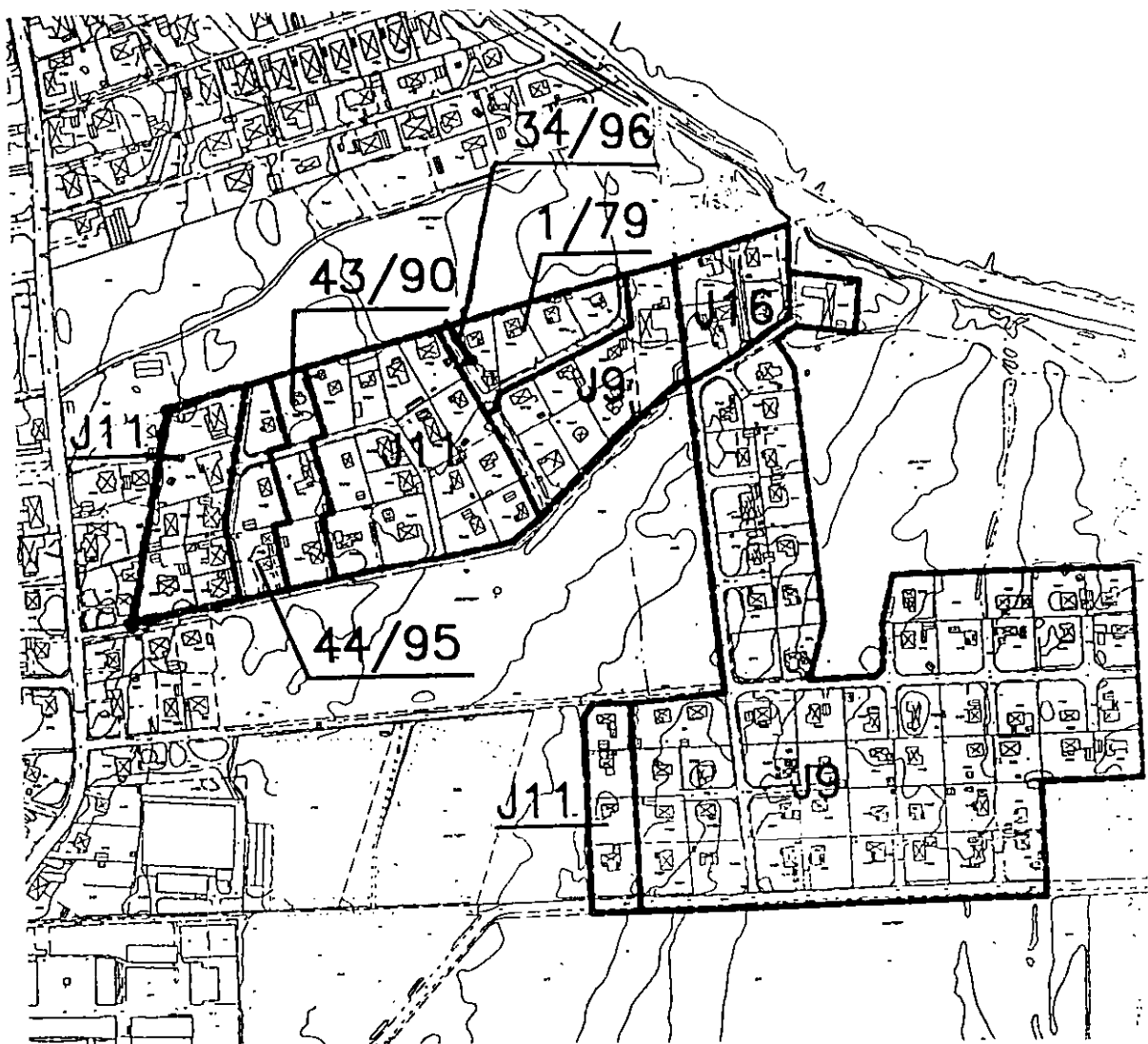


Fig.5; Gällande detaljplaner.

J9: Byggnadsplan för området nordost om JONSTORPS KYRKBY, fastställd 1961-08-01. De delar av planen som omfattar sammanhängande fritidsbebyggelse kommer att ersättas med ny plan. Område med bebyggelse norr om planområdet, samt naturmark mm öster om planområdet ligger kvar i detaljplanen.

J11: Byggnadsplan för JONSTORPS KYRKBY, fastställd 1963-10-03. Två mindre områden med husrad öster om Snårvägen längst i söder och längst i norr väster om Fälgvägen ersätts med ny plan.

J16: Byggnadsplan för Jonstorp 9:23 inom REVETS BYGGNADS-PLANEOMRÅDE, fastställd 1965-05-20. Planen ersätts i sin helhet av ny detaljplan.

J26: fastställd 1975-05-22 omfattar naturmarken inom J9. Berörs ej.

1/79: Byggnadsplan för norra och nordöstra delen av JONSTORPS KYRKBY, fastställd 1978-02-06. Området söder om Gerdas äng ersätts av ny detaljplan.

43/90: Detaljplan för JONSTORP 9:123, 9:129 och 9:131, laga kraft 1990-02-28. Genomförandetiden gick ut 1995-02-28. Detaljplanen ersätts.

44/95: Detaljplan för JONSTORP 9:122 m fl, laga kraft 1995-06-22. Genomförandetiden slutar 2000-06-22. Detaljplanen ersätts.

34/96: Detaljplan för JONSTORP 33:1 m fl i Jonstorp, laga kraft 1996-06-19. Genomförandetiden slutar 2007-01-01. Längst i söder ersätts Snårvägen och en mindre del av Jonstorp 9:55 med ny plan.

Nya detaljplaner i anslutning till området.

54/97: Detaljplan för JONSTORP 11:3 och 11:4 med syfte att möjliggöra utbyggnad av skolan vann laga kraft 1997-04-10. Ny dragning längre österut av Revavägen ingår i detaljplanen.

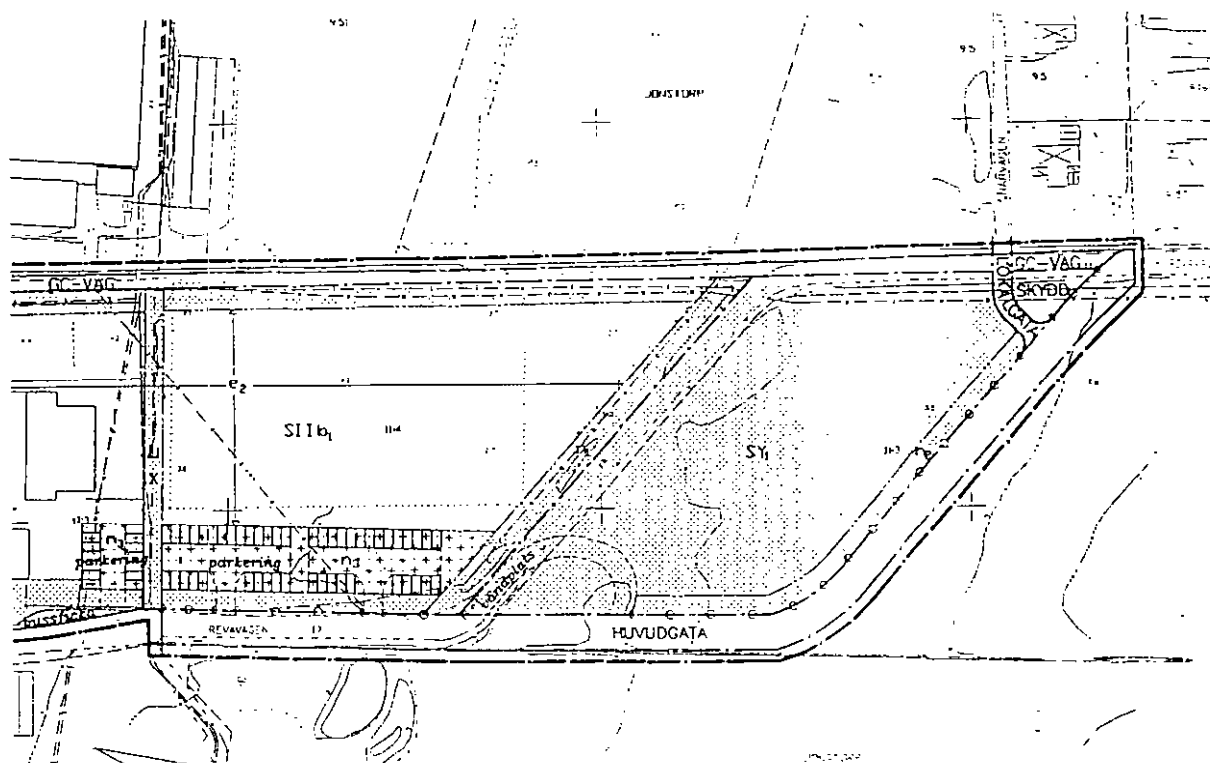


Fig.6; Detaljplan för skolans utbyggnad med ny dragning av Reva vägen.

Samtidigt med detaljplanen för skolans utbyggnad utarbetades nya detaljplaner för området norr om skolan; detaljplan för JONSTORP 9:150 m.fl. omfattande sportområdet söder om Idrottsvägen inklusive ishallen och parkeringsplats norr därom, samt detaljplan för del av JONSTORP 9:25 för ny bostadsbebyggelse söder om Osavägen, väster om Lindesvägen. Stadsbyggnadskontoret redovisade i kommunstyrelsens arbetsutskott 1997-01-28 de båda detaljplanerna och föreslog att inkomna erinringar skulle avvisas i enlighet med utställningsutlåtandet samt antagande av detaljplanerna. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt §22 och §23 att uppdra åt kommunkansliet att före antagande av respektive plan upprätta förslag till genomförandeavtal. Detaljplanerna är ännu inte antagna av kommunfullmäktige.

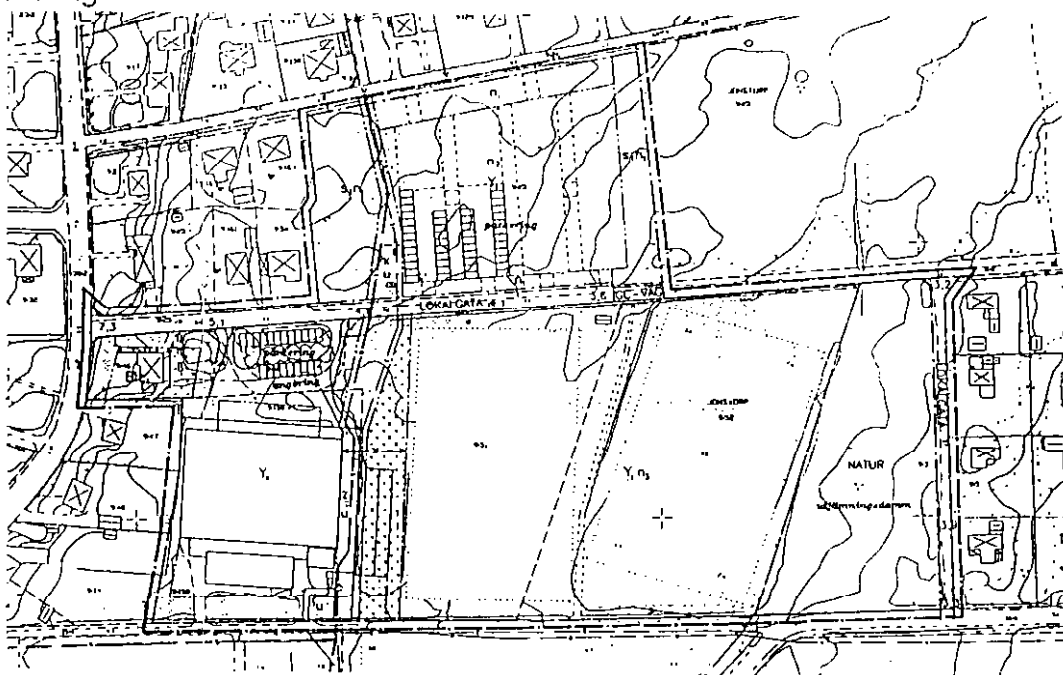


Fig. 7; Detaljplan för ishallen, fotbollsplaner och parkering.

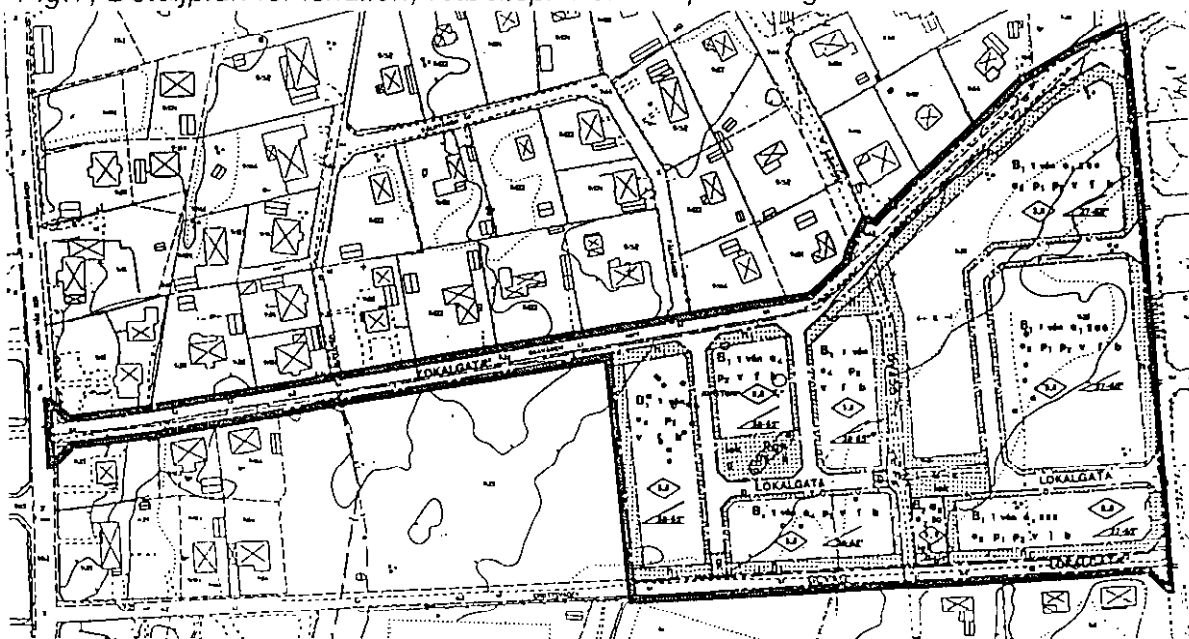


Fig. 8; Detaljplan för bostadsutbyggnad väster om Lindesvägen.

Program.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt § 369 1996-11-12 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta program för detaljplan för Revet-området i Jonstorp med syfte att höja byggrätterna och möjliggöra helårsboende. Kommunstyrelsen beslöt §11 1997-02-11 att godkänna upprättat program för detaljplan för Revet-området i Jonstorp inför samråd.

Samrådsmöte hölls i Jonstorpsskolan torsdagen den 13 februari 1997 och under samrådstiden fram till den 28 februari inkom 6 skrivelser. Programsamrådet redovisades i rapport från programsamråd daterad 1997-04-01 i kommunstyrelsens arbetsutskott, §102 1997-04-08 beslöts det att förslag till detaljplan upprättas i enlighet med programmet, samt att i första hand pröva enkelt planförfarande inom byggnadsnämnden.

Planområdet har utökats, i förhållande till vad som angavs i programmet, till att även omfatta fastigheterna väster om Fälgvägen. Dock har området närmast Jonstorpsvägen inte tagits med, då det ingår i tidigare beslutat planarbete utmed Jonstorpsvägen. Fastigheten på Gerdas äng, Jonstorp 9:41, ingår inte i detaljplanen. Fastighetens byggrätt är 100 m² och vind får inredas, på grund av dess utsatta läge har detta bedömts som en lämplig avvägning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Området ligger nära skola, ishall och andra servicefunktioner, samtidigt som det ligger avskilt från Jonstorps bykärna varför särskilda hänsyn till kulturmiljö och gatubild inte behöver tas. Tomtytorna mellan Revavägen och Idrottsvägen ligger kring 900 m², i området norr om Osavägen finns några enstaka tomter mindre än 700 m². De stora tomterna innebär att området ger ett mycket grönskande intryck. Avloppsutbyggnaden färdigställdes under 1997.

Under arbetet med detaljplanerna för Jonstorp 9:150 (idrottsområdet) och Jonstorp 9:25 (nytt bostadsområde) har det framhållits att Jonstorp saknar strövområden. Därför är det viktigt att hålla strandängarna med talledungarna obebyggda. Länsstyrelsen påpekar i sitt yttrande över programmet 1997-03-03 att "Strandängarna ligger inom ett område av högsta värde med avseende på terrängformer och landskapsbild samt är av högsta naturvärde enligt Naturvårdsprogrammet för Malmöhus län, remissupplaga 1995. Området omfattas även av strandskydd. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att stor hänsyn tas till de områden som i planerna betecknats med Rn, naturpark." Rekommenderat skydd enligt Naturvårdsplanen antagen av kommunfullmäktige 1997 är naturvårdsområde (NVL§19).

PLANENS INNEHÅLL

Planen omfattar i stort sett endast kvartersmark för bostadsändamål. Dock har avgränsningar gjorts till omgivningen så att en helhetsbild

för Jonstorps östra del uppnås genom denna plan och angränsande nya detaljplaner.

Allmän platsmark.

All gatumark inom planområdet utgörs av lokalgata eller tillfartsgata förutom Revavägen som är huvudgata och har viss funktion som uppsamlings- och fördelningslänk. Utfartsförbudet är tolkningsbart. Inom den bredd Revavägen har i detaljplanen kan gång- och cykelväg anordnas på norra sidan, som fortsättning på cykelvägen i väster.

Gatumarken överensstämmer med gällande detaljplaner med ett par undantag; t.ex. nordöstra sträckningen av Osavägen, vilken dock ingår i detaljplanen för Jonstorp 9:25. Plangränsen och gatusträckning har följt befintliga fastighetsgränser, så mycket som möjligt. Fälgvägens västra del vid anslutningen till Osavägen är mycket smal. Här föreslås samma bredd som i området i övrigt, d.v.s. 6 meter. Snårvägen är ovanligt bred i gällande plan. Vägen är i verkligheten en smal väg med gräsremsa på båda sidor. Vi föreslår att denna karaktär behålls, det kan betyda viss möjlighet till gatuparkering, eller kanske trädplantering. Norra delen av Snårvägen är återvändsgata, genom detaljplanen för Gerdas äng. Detta avsnitt föreslås minskas till 6 meters bredd.

Fälgvägen, Snårvägen och Kungsljusvägen avslutas alla som gång- och cykelvägar ut mot Gerdas äng i norr, enligt gällande detaljplaner.

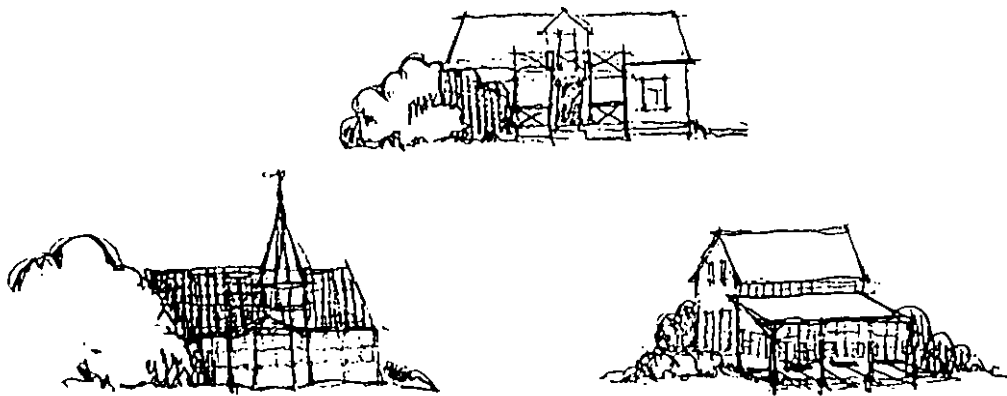
Stutligen har en remsa Naturmark tagits med i detaljplanens nordöstra hörn, för att få ett sammanhängande planområde. På så sätt ersätts byggnadsplan fastställd 1965 (J16) i sin helhet.

Bostadsbebyggelse.

Byggnadsytor, byggzoner och byggnadshöjder föreslås ökas, så att en flexibel utbyggnad kan ske i området.

Tomterna i området är stora, mellan 1790 m² och ner till 594 m², båda dessa är belägna väster om Fälgvägen. De flesta ligger kring 900 m². För att bevara grönskan i området föreslås minsta tomtstorlek 800 m². Mindre befintliga tomter får utan hinder härav finnas kvar och utvecklas.

För att uppmuntra till enkla tillbyggnader där dagens huvudbyggnad behålls föreslås en relativt stor byggnadsyta. Många föredrar 1-plans hus och då bör ett funktionellt boende vara möjligt inom byggnadsytan. Största byggnadsyta inklusive uthus, garage föreslås till 180 m² oberoende av tomtytan. Därutöver får ytterligare 30 m² byggas i ett plan, dock högst totalt 25% av tomtytan. På inte alltför små tomter kan då uterum eller garage och dylikt täckas av 30 m² kvoten. Det innebär att på tomter som är mindre än 840 m² får mindre än 30 m² byggas utöver de 180 m² som alltid får byggas. För att bygga något extra utöver 180 måste tomten vara större än 720 m².



Fg.9; Förslag på tillbyggnader.

Området föreslås få byggas upp till 2-plan. Byggnader med 45° takvinkel och inredd vind är traditionella, men även mer fantasifulla lösningar uppmuntras, som t.ex. tornrum med utsikt eller avtrappade hus. Grannhän syn tas genom en koppling av byggnadshöjd - våningsantal - avstånd till gräns. Små tomter kan därför endast bebyggas i mycket liten omfattning med 2-plans hus på grund av avståndsregeln. Fastigheten i nordöstra delen av planområdet, omgiven av naturmark, har med dess utsatta läge föreslagits till 1½-plan enligt befintliga förhållande.

Ut mot naturmarken har en 6 meter bred zon som inte får bebyggas införts. I stort sett följer det befintliga planer. På fastigheten Jonstorp 9:86 finns en tillbyggnad från 1986 inom zonen som ej får bebyggas ut mot naturområdet. Utan hinder av planbestämmelserna ska tillbyggnader kunna uppföras på fastigheten, inom byggzon. Om bostadsbyggnaderna i sin helhet ersätts får nybyggnad inte uppföras inom zon som ej får bebyggas.

Även mot gatorna inom området har en 6 meter bred zon som ej får bebyggas införts, i stort sett enligt befintliga planer. På fastigheten Jonstorp 9:23 finns en byggnad som därför delvis ligger på mark som ej får bebyggas. Byggnaden får underhållas men ej ersättas. Det samma gäller de uthus och garage som ligger på prickad mark och som ej tillkommit med hjälp av den s.k. Friggeboregeln.

Endast en bostadslägenhet på varje fastighet föreslås oförändrat, för att bevara grönskan och inte öka exploateringen.

I områdets sydöstra delar, där bebyggelsen är organiserad kring små infartsgator, har möjlighet att bygga carport utmed infartsgatan införts.

10

Detaljplan för
REKET-OMRÅDET i Jonstorp
 Höganäs kommun, Skåne län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till året-runt boende i det tidigare fritidshusområdet efter utbyggnad av avlopp.

I stort sett hela området är utbyggt, endast ett par tomter är obebyggda. Planområdet är privatägt.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till och inom planområdet. Huvudmannaskapet åvilar Jonstorps vägförening.

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.

Eventuella fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under sommaren 1998.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år från den dag då beslutet 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, medan tillbyggnader eller större ersättningsbyggnader möjliggörs i detaljplanen. Två fastigheter är inte bebyggda.

Tekniska anläggningar

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

Den allmänna platsmarken kommer att byggas om i erforderlig omfattning, i första hand i samband med exploateringen av området norr om fotbollsplanerna.

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Om fornlämning ändå påträffas vid markingrepp, ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap KML.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen medger att mark ianspråktagas från Jonstorp 9:158 (även enligt gällande plan) och Jonstorp 9:140 till hörnavskärningar samt att Jonstorp 9:35 och 9:130 avstår mark till gata. För de senare fastigheterna återstår genomförandetid från gällande plan.

Fastigheterna Jonstorp 9:55 tillföres tomtmark från gata och det samma gäller Jonstorp 9:119 (den senare även enligt gällande plan).

Jonstorp 9:5 bör delas i 6 fastigheter. Jonstorp 9:26 kan delas på minst två fastigheter. Tomtstorleken är 3 870 m² och antalet tomter är avhängigt möjlighet till angöring.

Följande befintliga fastigheter är mindre än 800 m²:

Jonstorp 9:34 (606 m ²)	Jonstorp 9:141 (720)
Jonstorp 9:55 (783)	Jonstorp 9:147 (753)
Jonstorp 9:66 (758)	Jonstorp 9:151 (671)
Jonstorp 9:118 (796)	Jonstorp 9:158 (594)
Jonstorp 9:133 (670)	Jonstorp 9:159 (674)
Jonstorp 9:138 (796)	

Utan hinder av planbestämmelserna får dessa fastigheter vara mindre än 800 och ändå nyttja de nya planbestämmelserna med tillbyggnadsmöjligheter etc.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov. För ägarna till Jonstorp 9:122, 9:123, 9:129 samt 9:131 görs avräkning för den del de tidigare bekostat genom avtal.

Kostnader för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

Kostnader för gatuombyggnader etc regleras i de detaljplaner där de ingår. Genomförandet av detta samt Fälgvägens breddning har huvudmannen, vägföreningen, ansvar för.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1998-05-04