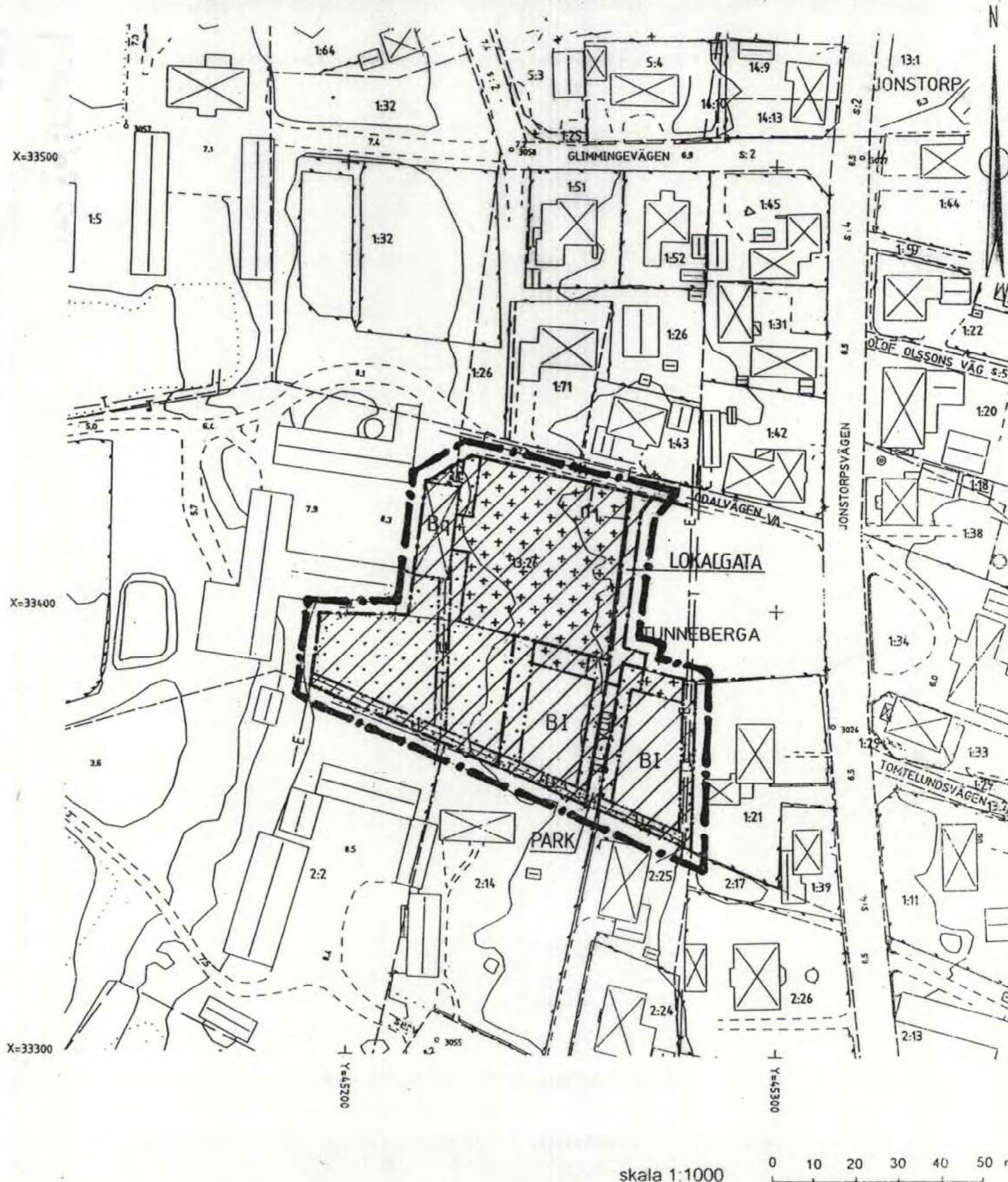
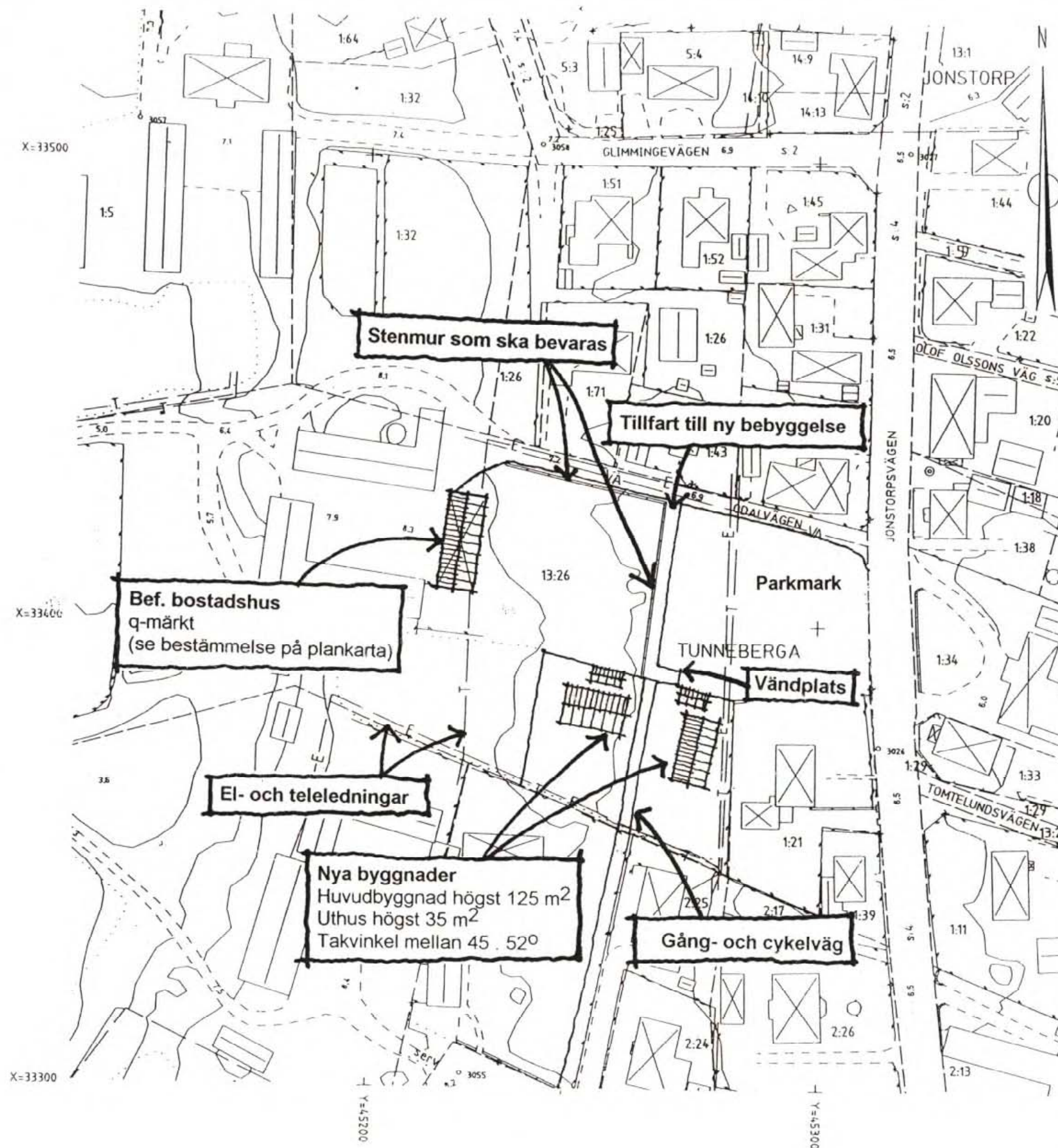




Detaljplan för
DeI av TUNNEBERGA 13:26 i Jonstorp
Höganäs kommun, Malmöhus län

- * Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.
- * Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.



Detaljplan för
Del av TUNNEBERGA 13:26 i Jonstorp
Höganäs kommun, Malmöhus län

ILLUSTRATION

Stadsbyggnadskontoret 1995-09-05.
Laga kraft 1995-12-14

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

Kerstin Nilnermark
Kerstin Nilnermark
planarkitekt

Ink. 1996-01-17

Dnr



Akt nr:
1284 - P162

AU\$1284-P162

Fastighetsbildningsmyndigheten

1284-P162
karta: p3(2)

HANDLINGAR

1284-P162

Upprättade år 1995	Dnr 96/1097
Ärende Detaljplan för del av TUNNEBERGA 13:26 i Jonstorp	
Registerområde Höganäs	
Kommun Höganäs	Län Malmöhus

**Aktas
noga!**

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

I denna löntmäterakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

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

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band
23 numrerade sidor
— inneliggande karta
1 annan karta p3

Registrerad 1996-04-02



LÄNSSTYRELSEN
MALMÖHUS LÄN
Enheten för Samhällsplanering
Byrådirektör
Ralph Friberg
040-14 61 10

MEDDELANDE/LAGAKRAFTBEVIS

1995-12-18

2023-16674/95
84-B-0079

Kommunfullmäktige
Höganäs kommun
Stadshuset
263 82 HÖGANÄS

Detaljplan för del av TUNNEBERGA 13:26 i Jonstorp,
Höganäs kommun.

MEDDELANDE

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har den 14 november 1995 § 479 antagit detaljplan för del av TUNNEBERGA 13:26 i Jonstorp.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

LAGAKRAFTBEVIS

Enligt länsstyrelsens diarium har överklagande över kommunfullmäktiges beslut inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 14 december 1995.

Ralph Friberg

Kopia till

Fastighetsbildningsmyndigheten i
Landskrona lantmäteridistrikt
Lantmäteriet
Byggnadsnämnden i Höganäs kommun
Enheten för samhällsplanerings arkiv

/RFg/2023/95-16674.doc

Detaljplan för

Del av TUNNEBERGA 13:26 i Jonstorp

Höganäs kommun, Malmöhus län

Ink. 1050-01- 17

Dnr.....

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Program

Plankarta med bestämmelser

Illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Detaljplanen avses handläggas som ett enkelt planförfarande.

PLANOMRÅDETS OMFATTNING OCH LÄGE.

Fastigheten Tunneberga 13:26 omfattar en av de mellersta gårdarna på gamla strandvallen vid Jonstorp. Ågorna sträcker sig västerut förbi väg 1451 och österut ner mot Jonstorpsvägen och Skälderviken.

I planområdet ingår den gamla gårdens bostadshus med trädgård och potatisland, som sträcker sig fram till bebyggelsen utmed Jonstorpsvägen.

SYFTE

Planarbetet syftar till att möjliggöra exploatering av ytterligare en tomt i anslutning till befintlig, men outnyttjad byggrätt i öster. Härutöver föreslås tillfart till de båda byggrätterna från Odalvägen. Den befintliga byggrätten saknar idag tillfartsmöjligheter.

Områdets kulturhistoriska värden föreslås skyddas.

MARKANVÄNDNING

Hela fastighetens areal är 35.9125 ha, varav planområdet omfattar 4522 m².

Den gamla gården ingår som en i raden på litorinavallen. Tillsammans utgör de Jonstorps "fasad" mot väster och det öppna landskapet.

Gården är i bruk som jordbruksfastighet med viss djurhållning i form av uthyrning av några stallplatser. Idag planeras inga förändringar av användningen. Däremot har potatisåker för eget bruk blivit för stor och den befintliga byggrätten önskas tas i anspråk.

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT.

Byggnadsnämnden beslöt 1994-10-25, § 478

att godkänna program till detaljplan för Tunneberga 13:26 och

att planläggning ska ske på fastighetsägarens bekostnad.

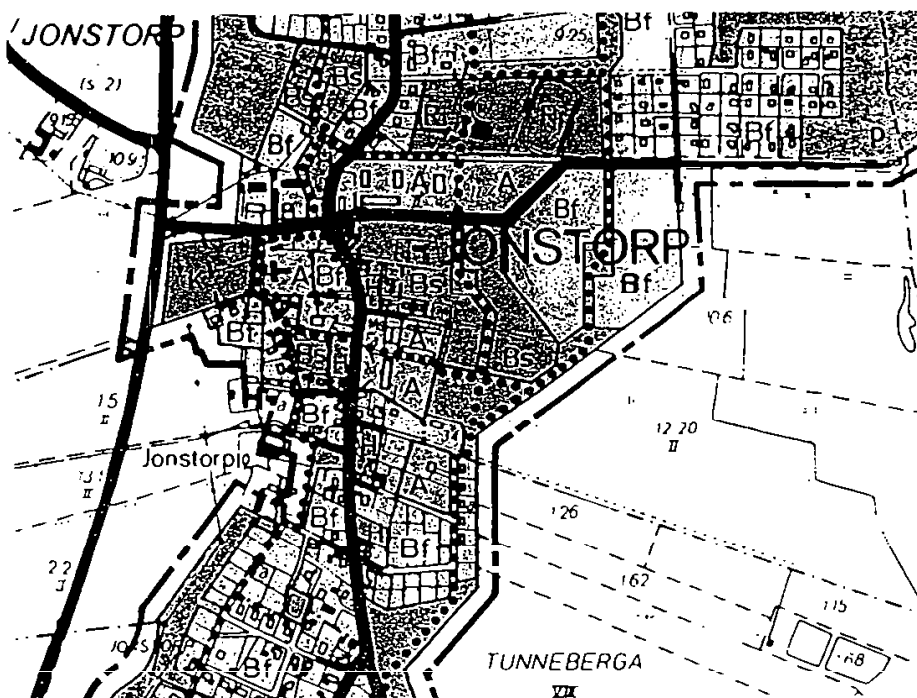
Kommunstyrelsens planeringsutskott beslöt 1994-09-27 § 45

- att uppdra åt stadsbyggnadskontoret meddela fastighetsägarna att kommunen i enlighet med utredningen tillstyrker en exploatering av högst två tomter,
- att en ev. exploatering förutsätter planläggning på fastighetsägarnas bekostnad, samt
- att en ev. planläggning av området f. n. inte kan ges högsta prioritet.

ÖVERSIKTSPLANER

I områdesplan för Jonstorp, antagen av kommunfullmäktige 87-03-12, anges att området ingår i värdefull bebyggelsemiljö och att miljön bör skyddas.

En gång- och cykelväg väster om Jonstorpsvägen, genom befintlig bostadsbebyggelse, förbi kyrkan och församlingshemmet, berör planområdet.



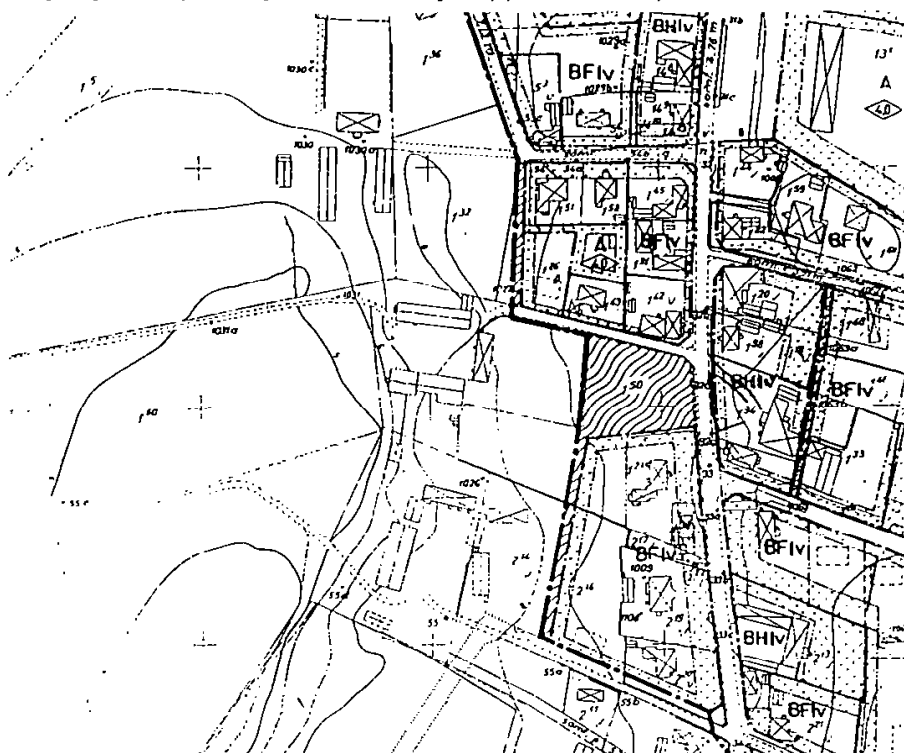
Översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 93-10-07, anger att Jonstorps gräns mot väster, med kyrkan och en rad gårdar som fasad ut mot jordbrukslandskapet, ger Jonstorp dess särprägel, belyser samhällets historia och har stort skönhetsvärde. Åt detta håll bör Jonstorp inte byggas ut med hänsyn till landskapsbilden. Därutöver bör den för Jonstorp typiska lummiga karaktären kring Jonstorpsvägen bevaras.

GÄLLANDE DETALJPLAN

För de östligaste delarna av fastigheten utmed Jonstorpsvägen samt för området i anslutning till fastigheten, gäller byggnadsplan fastställd 1963-10-03.

Området mellan gårdens trädgård och Jonstorpsvägen är i gällande plan markerat som naturpark. Det sydostligaste hörnet av fastigheten ingår i detaljplanen som en byggrätt. Samma planbestämmelser gäller som för närmast angränsande planlagt område.

I gällande plan finns ett parkstråk väster om planlagd bebyggelse, avsett för gång-och cykelväg. Detta har följts upp i Områdesplanen från 1987.



Utdrag ur byggnadsplan fastställd 1963.

KULTURMILJÖ

I kulturmiljöplanen, antagen av kommunfullmäktige, framhålls stråket av gårdar på Iitorinavägen. Kulturmiljöplanens rekommendation är att vidare detaljplanearbete inom området bör syfta till att skydda de kulturhistoriska värdena. Jonstorps gräns mot jordbrukslandskapet utgörs av kyrkan och gårdarna och bör så bevaras.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har 1994-07-11 meddelat att föreslagen avstyckning kan accepteras ur kulturmiljösynpunkt med följande hänvisningar:

- kommunens kulturmiljöplan; området ingår i lokalt intresse för kulturmiljövärden där gårdarna har påtagligt värde för kulturmiljön. Utformningen av den nya bebyggelsen bör ske i samråd med kommunantikvarien.

- den föreslagna västligaste tomten tangerar Tunneberga bytomt, registrerad som fornlämning nr 79 i Jonstorps socken. Bytomten är det område inom vilket byns bebyggelse låg från tidig medeltid fram till enskiftet och inom vilken medeltida lämningar kan finnas kvar.
- i Jonstorp har betydelsefulla lämningar från den s. k. "gropkeramiska" kulturen - en fångstkultur från yngre stenålder - påträffats. Boplatserna ligger ca 500 m söder om och ca 700 m norr om aktuell avstyckning. Fastighetens läge i förhållande till dåvarande kusten är dock snarlik det som de kända boplatserna har.
- efter besiktning har inte arkeologiska åtgärder bedömts nödvändiga.

Skulle mot förmodan likväl under mark dolda, ej kända, fasta fornlämningar påträffas i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m. m., omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Länsstyrelsen erinrar även om bestämmelserna i 2 kap 6, 12, 13 och 14 §§ lagen om kulturminnen.

Fornlämningar kan uppträda som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

PLANUTFORMNING

Exploateringen omfattar dels en tomt enligt gällande plan i öster på 714 m² samt ytterligare en tomt innanför denna på potatisåker omfattande 689 m². Området mellan de gamla gårdarna och de nya fastigheterna skall hållas obebyggt och kan främst användas till grönsaks- och potatisodling. Den nya bebyggelsen skall placeras med tydligt avstånd från litorinavall och Tunneberga bytomt.

Tillfart sker från Odalvägen i norr så att den nya bebyggelsen kopplas ihop med stamfastigheten. Tillfartsvägen går öster om stamfastighetens gamla stenhägnad vilken utgör en tydlig gräns till den ursprungliga miljön. Denna stenhägnad föreslås få skydd i planbestämmelse. Hörnavskärningen föreslås därför endast mot öster och då för att tillgodose de mest förekommande trafikorörelserna, nämligen till och från Jonstorpsvägen. I byggnadsplanen från 1963 ingår redan Odalvägen med hörnavskärningar mot Jonstorpsvägen.

Kontakten mellan Jonstorpsvägen och gårdarna med jordbrukslandskapet där bakom bibehålls, genom att parkmarken i gällande plan ej berörs av detaljplanen, förutom att tillfarten möjliggöres, och genom att befintliga trädgården endast får bebyggas med lusthus eller liknande.

Gång- och cykelstråk mellan de båda nya fastigheterna ligger kvar enligt gällande plan och intentionerna i områdesplanen, anlagen av kommunfullmäktige 1987-03-12.

Stamfastighetens huvudbyggnad ingår i detaljplanen och föreslås få särskilda skyddsbestämmelser för att tillvarata det kulturhistoriska värdet. Ekonomibyggnaderna ingår ej i detaljplanen. Eventuell ny bostadsbyggnad i anslutning till ekonomibyggnaderna skulle strida mot Översiktsplanens intentioner.

Hela planområdet utmärkes som värdefull miljö där byggnaders utformning är särskilt viktig med avseende på volym, skala och proportioner. Traditionellt material skall användas.

Detaljplanen är förenlig med NRL och kommunens Översiktsplan.

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Behov av fastighetsplan finns ej.

För planens genomförande krävs fastighetsregleringar. Mark skall avstyckas från Tunneberga 13:26.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

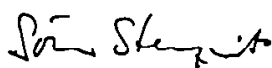
Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsnätet och planområdet ingår i verksamhetsområdet.

Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Jonstorps vägförening är huvudman för vägen och allmän platsmark i anslutning till planområdet. Vägförvaltningen är väghållare för väg 1426, Jonstorpsvägen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs den 5 september 1995.



Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



Kerstin Nilermark
planarkitekt

Detaljplanen har:
antagits av BN.....95.11-14
vunnit laga kraft...95.12.14

Detaljplan för

Del av TUNNEBERGA 13:26 i Jonstorp

Höganäs kommun, Malmöhus län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att möjliggöra exploatering av ytterligare en tomt i anslutning till befintlig, men outnyttjad bygggrätt, med lämplig utformning av utfart. Därutöver föreslås skydd för kulturhistoriska värden.

All mark inom planområdet är i privat ägo.

Ansvarsfördelning

Jonstorps vägförening är huvudman för vägen och allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Jonstorps vägförening bildades 1967 och omfattar bl. a. i stort sett då all planlagd mark inom Jonstorp. Ansvar för vägar och allmänna platser, inkl. grönområde, enligt förrättningsutlåtandet. Huvudprincipen är att vägar och allmänna platser övertages av vägföreningen sedan de i samband med exploatering iordningställts. I förrättningen ingår även den gångväg, ännu ej anlagd, som i gällande plan är utlagd som parkmark.

Lokalgatan inkl. ev. erforderlig gatubelysning bygges ut av berörda fastighetsägare i samband med exploateringen. Skötseln överläts på sikt till vägföreningen.

Vägförvaltningen är väghållare för väg 1426, Jonstorpsvägen.

Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsnätet. Planområdet ingår i verksamhetsområdet.

Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från fastighetsägarna.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder initieras av fastighetsägarna.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under 1995.

Genomförandetid.

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avstyckning av de två nya byggrätterna sker på fastighetsägarnas initiativ genom fastighetsbildningsmyndigheten.

Inom markerade u-områden skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställt genom ledningsrätt.

Fastighetsplan finns ej.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planarbete m.m. tas ut genom särskilt avtal med fastighetsägarna.

Kostnader för åtgärder på fastigheten belastar fastighetsägarna. Utbyggnad av tillfartsvägen inkl. ev. erforderlig gatubelysning göres i samband med exploateringen och bekostas av berörda fastighetsägare.

Kostnader för fastighetsbildning fördelas efter erhållen nytta.

STADSBYGGNADSKONTORET

1995-09-05.

Ett redaktionellt förtydligande har gjorts beträffande kostnader och utbyggnad av ev. gatubelysning.

Höganäs 1995-10-31

Detaljplanen har:

antagits av BN 95.11.14.....

vunnit laga kraft 95.12.14.....

Detaljplan för

del av TUNNEBERGA 13:26 i Jonstorp

Höganäs kommun, Malmöhus län

SÄRSKILT UTLÅTANDE ÖVER SAMRÅD

Byggnadsnämnden godkände detaljplanen för samråd 95-09-19 och uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att genomföra samrådet enligt enkelt planförfarande.

Kungörelse om samråd var införd i ortens tidningar tisdagen den 3 oktober 1995. Direkt inbjudan till samråd utgick till myndigheter, berörda kommunala förvaltningar och sakägare enligt fastighetsförteckning.

Samrådstiden har varit 95-10-10 - 95-10-24. För utbyte av information och synpunkter hölls samrådsmöte tisdagen den 10 oktober 1995 klockan 18.30 i S:t Olofsgården i Jonstorp.

SAMRÅDSMÖTE

Samrådsmötet besöktes av 11 personer förutom kommunens tjänstemän. Planförslaget presenterades och vid den efterföljande diskussionen framfördes bl.a. från **ägarna till Tunneberga 1:26, 1:43 och 2:25** frågor på

- hur bred cykelvägen ska bli
- hur stort avståndet blir från byggzon till tomtgräns
- om de nya husen blir 1 1/2-plans
- när husen ska byggas.

Kommentar: Cykelvägen, som ska utgöra en del av det, i den fördjupade översiktsplanen samt i gällande detaljplan, planerade cykelstråket från kyrkan och församlingshemmet söderut, är ritad 3,0 m. Enligt förrättningen från 1967 för Jonstorps vägförening ska vägföreningen stå för utbyggnaden och skötseln av cykelvägen. Fastighetsreglering kommer inte att bli nödvändig. Kommunen kommer inte att ta initiativ rörande cykelvägen.

Avståndet från byggzon till tomtgränsen mot bebyggda fastigheter i öster och söder är 3,0 m. I samma gränser ligger elkablar nergrävda inom planområdet, vilket är markerat som "u-område", d.v.s. "marken skall vara tillgänglig för allmänna, underjordiska ledningar", vilket innebär att någon form av bebyggelse ej ska förekomma. Enligt idag gällande detaljplan skall avstånd till tomtgräns vara 4,5 m från huvudbyggnad och 1,5 m från uthus och garage. Planförslaget innebär att alla typer av byggnader skall ligga inom byggzon, dvs minst 3,0 m från tomtgräns i öster och söder, samt mot cykelvägen. Mot angränsande obebyggda områden i norr får dock uthus och garage byggas i tomtgräns.

Den nya bebyggelsen ska uppföras med en takvinkel mellan 45 och 52 grader och vind får inredas.

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från lagakraftdatum, därefter finns ingen garanterad byggrätt.

Sammanfattning: Synpunkter framförda vid samrådsmötet har inte föranlett ändringar av detaljplanen.

INKOMNA SKRIVELSER MED KOMMENTARER

Totalt har 6 skrivelser inkommit under och i anslutning till samrådstiden. Datum i anslutning till inlämnad skrivelse anger dagen då skrivelsen inkommit till stadsbyggnadskontoret.

Yttrande från myndigheter och förvaltningar:

Fastighetsbildningsmyndigheten har 95-10-10 ingen erinran.

Miljö- och hälsoskyddskontoret skriver 95-10-16 att detaljplanen utgår från att avstycka mark från Tunneberga 13:26 för att bilda ny byggrätt från jordbruksfastigheten. Jordbruksfastigheten har viss djurhållning med några stallplatser. Miljö- och hälsoskyddsnämnden förutsätter att djurhållningen i grannskapet ej kommer att utökas gentemot dagsläget. Detta då framtida djurhållning i området kan försvåras av ny byggrätt.

Kommentar: Den ytterligare byggrätt som möjliggöres genom detaljplanen förändrar ej situationen beträffande djurhållning. Redan idag ligger gårdarna samlade på litorinavallen i anslutning till bebyggelsen i Jonstorp. Vid ev. ändringar av djurhållning tillämpas gällande miljölagstiftningen.

Höganäs Energi AB meddelar 95-10-19 att det inom planområdet finns befintliga kabelstråk, som förutsättes bli säkerställda genom ledningsrätt. Kabelstråken har redovisats på bifogad ritning. Kostnad för utbyggnad av belysningen på lokalgata och GC-väg har beräknats till ca 27 t.kr.

Kommentar: Kabelstråken är redan markerade som u-områden på plankartan. I genomförandebeskrivningen är ett säkerställande genom ledningsrätt uppmärksammat.

Kommunen är inte huvudman för vägar etc. och bör därför inte av-göra belysningsstandarden inom området. Elverkets kostnads-uppskattnig gäller två nya armaturer på tillfartsvägen och en på gc-vägen. Idag finns en belysningsarmatur vid Odalgatan, just vid den nya tillfarten. Skäligheten för gatubelysningens omfattning bedömes i förhållande till likartade gator inom vägföreningens ansvars-område. Belysningen bör i detta fall kunna anläggas i samband med utbyggnad av gc-vägen. Belysning utmed tillfartsvägen bekostas i annat fall av exploatören i samband med exploateringen. Genom-förandebeskrivningen har redaktionellt förtydligats med avseende på gatubelysning.

Länsstyrelsen skriver 95-10-24 att från de synpunkter Länsstyrelsen har att pröva enligt 12 kap, plan- och bygglagen, PBL, angående statlig kontroll, finns inget att erinra.

Utformningen av korsningen Odalvägen-Jonstorpsvägen bör utformas i samarbete med Vägverket.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att vändplatsen bör förses med hörnavskärning så att erforderlig radie rymms inom planen.

Kommentar: Lokalgatan är endast avsedd för tillfart till de två nya bostadshusen varvid en enklare vändplats har möjliggjorts; för att inte ta för mycket allmän platsmark i anspråk.

Vägverket hänvisar 95-10-27 till tidigare yttrande (95-08-14) rörande områdets trafikmatning till den allmänna vägen. Synpunkterna kvarstår.

I det tidigare yttrandet skriver Vägverket att Odalvägen, enligt deras bedömning, har en från trafiksäkerhetssynpunkt otillräcklig siktstandard vid dess koppling till den allmänna vägen för att tåla ytterligare trafikbelastning. Man anser därför att planförslaget måste redovisa annan trafikmatning.

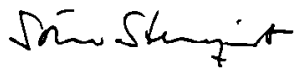
Kommentar: I byggnadsplanen från 1963 ingår Odalvägen med hörnavskärningar mot Jonstorpsvägen. Hörnavskärningar är utförda, men vid ytterligare arbete, som i detta fall får initieras av väghållaren d.v.s. Vägföreningen, bör utformningen ske i samarbete med Vägverket, i enlighet med Länsstyrelsens yttrande. Annan trafikmatning har diskuterats, men dels innebär redovisat förslag minsta störningar av kringboende, och dels har avsikten varit att koppla ihop den nya bebyggelsen med stamfastigheten genom bl.a. gemensam tillfart.

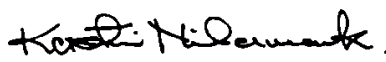
Telia har 95-10-30 inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

SAMMANFATTNING

Skriftliga synpunkter från berörda fastighetsägare har ej inkommit under samrådstiden. Inkomna skrivelser har ej föranlett någon revidering av planförslaget. Dock har genomförandebeskrivningen redaktionellt förtydligats med avseende på gatubelysning.

Höganäs 95-10-31


Sören Stenqvist


Kerstin Nilnermark