



► **PLANBESKRIVNING
DETALJPLAN FÖR
STORA GÖRSLÖV 19:117 M FL,
I JONSTORP
HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN**



Backavändan

LAGA KRAFT-HANDLING 2015-07-20



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

Detaljplanen styr hur marken får användas, t ex för bostäder, handel, kontor, park etc, storlek och höjd på byggnad, avstånd från byggnad till fastighetsgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande, och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, planprogram och miljökonsekvensbeskrivning.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

BEHOVSBEDÖMNING

När en detaljplan upprättas eller ändras, till exempel genom tillägg till detaljplan, ska kommunen göra en behovsbedömning för att avgöra om planen kan medföra betydande miljöpåverkan. Alla detaljplaner ska behovsbedömas och behovsbedömningen ska samrådas med Länsstyrelsen samt eventuellt berörda grannkommuner. Bestämmelserna om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas.

Om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Om planens genomförande *inte* kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska behovsbedömningen redovisas i planbeskrivningen med ett motiverat ställningstagande till varför planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV

Plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning med behovsbedömning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är André Persson (planarkitekt) m.fl.

Övriga tjänstemän som medverkat:

Mila Sladic planchef, Linda Adler lantmäteringenjör, Oliver Werth mättningsingenjör, Pär Ragvald exploateringsingenjör, Lennart Andersson avdelningschef gata & park, Sverker Tingdal stadsarkitekt, Henrik Ranby stadsantikvarie och Magnus Svederberg parkingenjör.



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att möjliggöra viss tillbyggnad, att tillåta inredning av vind samt att skydda de kulturhistoriska värdena hos den äldre bebyggelsen och förgårdsmarken intill huvudgator inom planområdet. Dessutom regleras mark utefter cykelvägen som byggs längs Görslövsvägen.

Förslaget till ny detaljplan innebär att avsikterna i den fördjupade översiktsplanen för Jonstorp och Kulturmiljöplan för Högnäs kommun följs upp. Det gäller dels en modernisering av detaljplan och dels att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas. Byggrätterna för flera av fastigheterna är med dagens mått relativt små. En ökad möjlighet att bygga till bedöms vara viktig för att Jonstorp ska kunna utvecklas som en attraktiv bostadsort inom kommunen och i förlängningen för att barnfamiljer ska vilja bosätta sig i Jonstorp. Detta gynnar underlag för handel, kollektivtrafik och skola. Säkerställandet av kulturhistoriska värden bidrar också till Jonstorps attraktivitet som bostadsort.

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Större byggrätter skapas
- Skydds- och varsamhetsbestämmelser införs för den äldre bebyggelsen i området
- Förgårdsmarken intill huvudgator skyddas genom begränsning av markens bebyggande
- Utökad bygglovplikt införs för de byggnader som omfattas av skyddsbestämmelse (q)
- Uppförande av takkupor och inredning av vind tillåts
- Övrig befintlig, och eventuell tillkommande, bebyggelse regleras genom bestämmelser om takvinkel, byggnadsarea, byggnadshöjd och/eller nockhöjd, samt för en del av fastigheterna placering i förhållande till gatan
- Kvartermark berörd av gång- och cykelvägen längs Görslövsvägen regleras till allmän platsmark.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalken.

BAKGRUND

Ägaren till fastigheten Stora Görslöv 19:117 inkom den 17 februari 2005 med en ansökan om bygglov för tillbyggnad av bostadshus med uterum. Ansökan avslogs av byggnadsnämnden den 23 mars 2005 då åtgärden stred mot gällande detaljplan. Byggnadsnämndens presidium fick samtidigt i uppdrag att hos kommunstyrelsens arbetsutskott begära planändring.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 23 augusti 2005, § 225, att uppdra åt planavdelningen att genomföra föreslagen ändring av detaljplanen med arkivnummer J8, innefattande fastigheten Stora Görslöv 19:117. Byggnadsnämnden kan ansvara för och slutföra planärendet.

Byggnadsnämnden godkände den 23 juni 2009, § 173, planuppdrag och planprioritering enligt förteckning daterad juni 2009 och uppdrog åt planavdelningen planprocess för Stora Görslöv 19:63 m fl enligt redovisad tidsplan.

Granskningsförslaget återremitterades av byggnadsnämnden den 10 april 2014 för ytterligare utredning gällande k- och q-märkning av byggnader. En konsult underrättades för att genomföra en övergripande antikvarisk bedömning av området. En ny bedömning gjordes därefter av Samhällsbyggnadsförvaltningen vilket resulterade i några revideringar av planförslaget. Detaljplanen var därefter ute på granskning mellan den 26 november och den 17 december 2014. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden den 17 juni 2015.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med normalt planförfarande, se figuren nedan.



Detaljplaneprocessen för normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare. Efter beslut i byggnadsnämnden sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i byggnadsnämnden genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. Om man berörs av planförslaget och har kritik mot planen måste man framföra sina synpunkter skriftligen till kommunen. Detta måste göras senast innan granskningstiden har gått ut. Annars har man ingen rätt att senare överklaga detaljplanen. Efter granskningen bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I det anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till byggnadsnämnden för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Om någon är missnöjd med planen kan kommunens beslut att anta detaljplanen överklagas till Länsstyrelsen. Det är de som är sakägare och som har lämnat skriftliga synpunkter under antingen samrådet eller granskningen som kan överklaga planen. Sakägare är till exempel de som bor eller är fastighetsägare inom planområdet eller är grannar till det.

De kan överklaga under tre veckor som börjar räknas när kommunen meddelar på sin anslagstavla att planen är antagen.

LAGA KRAFT

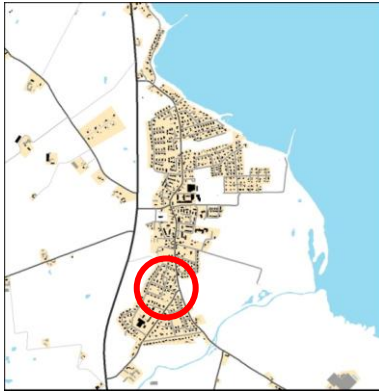
En ny detaljplan vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande gått ut och ingen har överklagat. Om någon har överklagat börjar planen gälla antingen när länsstyrelsen beslutat att inte ta hänsyn till den som har överklagat eller när överklagandet är slutligen avgjort i domstol.

När detaljplanen har vunnit laga kraft och kan börja användas ska kommunen meddela detta med en annons i lokala dagstidningar. Ofta meddelar kommunen även om nya planer på sin webbsida.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger i den sydvästra delen av Jonstorp.
Planområdet är ca 6,4 ha (63653 kvadratmeter) stort.



Aktuellt planområde i Jonstorp



Jonstorp

PLANENS AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

I nedanstående karta visas planens avgränsning och de fastigheter som ingår i planområdet.



Planområdet med fastigheterna som ingår i detaljplanen. Området i mitten ingår inte i planområdet.

Kartan visar samfällt, statligt och kommunägd mark



Fastigheter Stora Görslöv 19:3, 19:4, 19:7, 19:82 och 19:166 ägs av Höganäs kommun och består inom planområdet av allmän platsmark. Stora Görslöv 19:15 och 19:16 ägs av Trafikverket. Stora Görslöv s:1 och s:6 samt Tunneberga s:3 och s:4 är samfällt ägda. Övriga inom planområdet fastigheter är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN (ÖP) FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002, vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är ett planeringsunderlag för efterkommande beslut. ÖP 2002 gäller parallellt med Fördjupad översiktsplan för Jonstorp. Där avvikelser finns ersätter den kommuntäckande översiktsplanen fördjupningen. För aktuellt planområde finns inga avvikelser när det gäller markanvändningen.

I översiktsplanen sägs bland annat, som berör det aktuella planområdet:

- Planområdet är del av den befintliga tätorten och utgör lokalt bevarandeintresse.



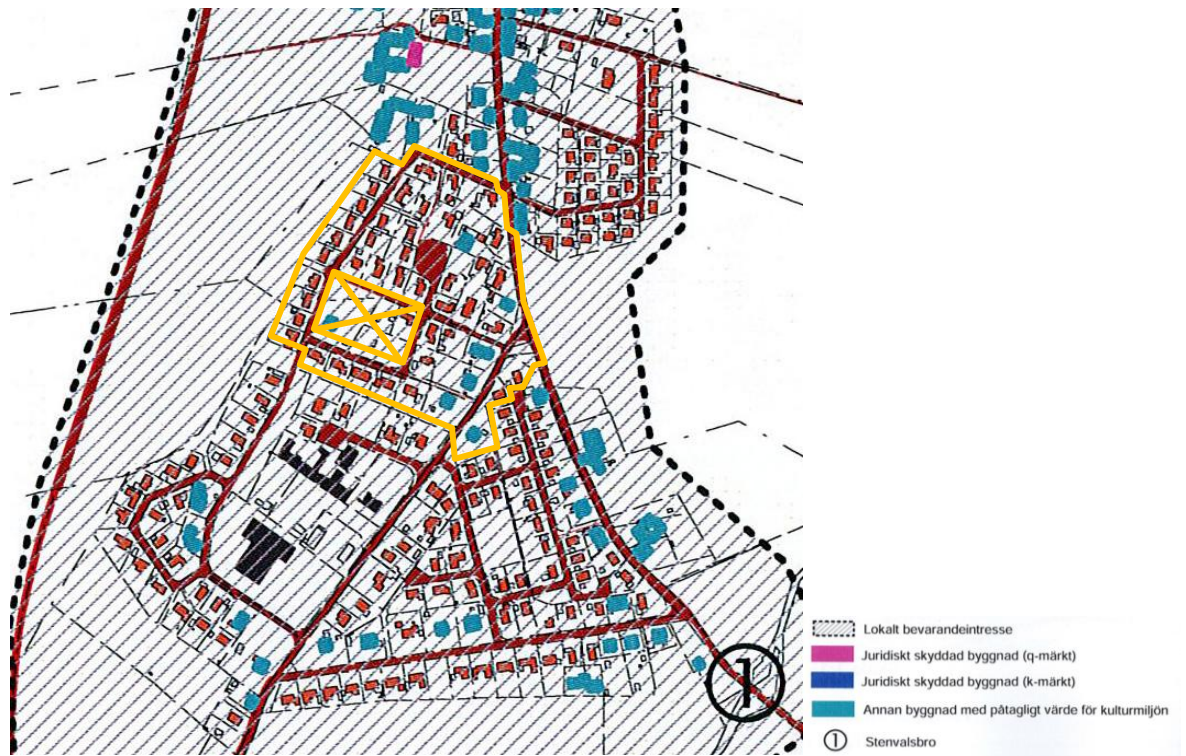
Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN (FÖP) FÖR JONSTORP

Fördjupad översiktsplan för Jonstorp vann laga kraft 2000-07-17.

I fördjupningen sägs bland annat, som berör det aktuella planområdet:

- Detaljplanen för det nuvarande planområdet ska moderniseras för att ge bl.a. rätt till vindsinredning och större byggrätter.
- Ett antal byggnader pekats ut som påtagligt värdefulla för kulturmiljön (se kartutsnitt nedan).
- Nybyggnation bör ske i en skala som överensstämmer med befintlig bebyggelse.
- Inom område av lokalt bevarandebetydelse bör byggnader i material och form ansluta och harmonisera med på platsen rådande byggnadstradition.
- Om- och tillbyggnad av den äldre bebyggelsen och i viss mån de goda representanterna för 1920-70-talens villabebyggelse ska ske försiktigt och på ett sätt som gör att dess särart och arkitektoniska värden så långt som möjligt bevaras.



DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För och i anslutning till planområdet gäller följande detaljplaner:

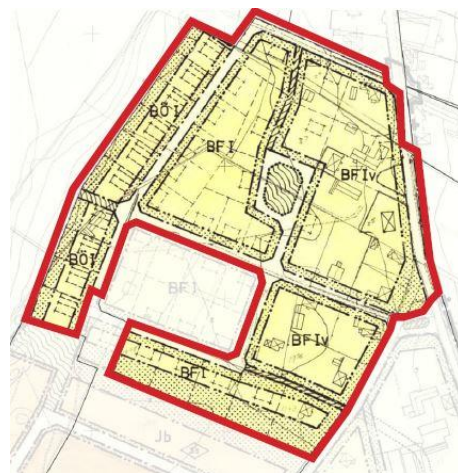


FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR SÖDRA DELEN AV JONSTORPS KYRKBY (12-JON-606)

Omfattar större delen av det aktuella planområdet. Planen saknar genomförandetid. Hela detaljplanen kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Bostadsbebyggelse i ett plan.
- I västra och södra delen av planområdet är det inte tillåtet att inreda vinden.
- Byggnadshöjd anges som 3,2 respektive 3,5 meter.
- Fastigheterna får bebyggas till $\frac{1}{4}$ av fastighetsarean, men som mest 140 kvm.
- Komplementbyggnader får inte vara större än 40 kvm.
- Fastigheterna får inte bebyggas med mer än en huvudbyggnad och en komplementbyggnad.
- Minsta fastighetsstorlek: 600 kvm.



12-JON-606. Aktuellt område är markerat med röd linje

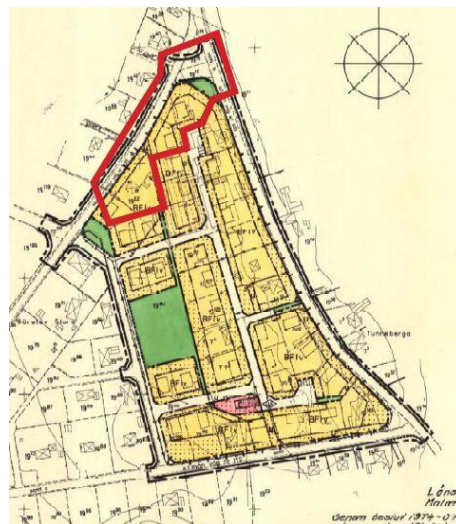
FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN FÖR SÖDRA DELEN AV JONSTORPS KYRKBY (12-JON-796)

Fastigheterna Stora Görslöv 19:15, 19:16, 19:186, 19:185 och 19:62 inom planområdet omfattas av byggnadsplan från 1974.

Fastigheterna redovisas som allmän plats, väg samt bostadsbebyggelse. Planen saknar genomförandetid. Den markerade delen av denna detaljplan kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Inom B betecknat område får bostadsbebyggelse uppföras i ett plan.
- Vind får inredas inom Iv betecknat område.
- Minsta fastighetsstorlek: 600 kvm.
- Fastigheterna får bebyggas till $\frac{1}{4}$ av fastighetsarean, men som mest 140 kvm.
- Komplementbyggnader får inte vara större än 40 kvm.
- Inom u betecknad mark får inte läggas anordningar som hindrar framtagande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- Byggnadshöjd anges som 3,5 för huvudbyggnad och 2,5 meter för komplementbyggnad.
- I uthus eller garage får boningsrum inte inredas.
- Inom med F betecknat område får huvudbyggnad uppföras intill ett avstånd av 3,0 m från tomtgräns och uthus eller garage intill ett avstånd av 1,5 m från tomtgräns. Om så prövas lämpligt och grannarna är överens får dock uthus eller garage utföras i tomtgräns.



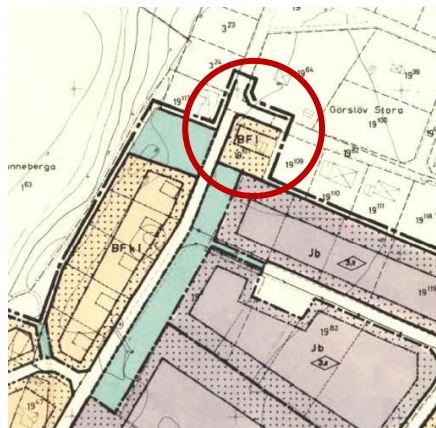
12-JON-796. Aktuellt område är markerat med röd linje

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV BYGGNADSPÄN FÖR SÖDRA DELEN AV JONSTORPS KYRKBY (12-JON-715)

Fastigheten Stora Görslöv 19:121 i den sydvästra delen av planområdet omfattas av detaljplan från 1967. Planen saknar genomförandetid. Den del av gällande detaljplan som rör Stora Görslöv 19:121 kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Bostadsbebyggelse i ett plan.
- Byggnadshöjd maximalt 3,2 meter och taklutning maximalt 30 grader.
- Fastigheterna får bebyggas som mest 140 kvm.
- Uthus får vara högst 5 kvm och garage 30 kvm.
- Minsta fastighetsstorlek: 600 kvm.

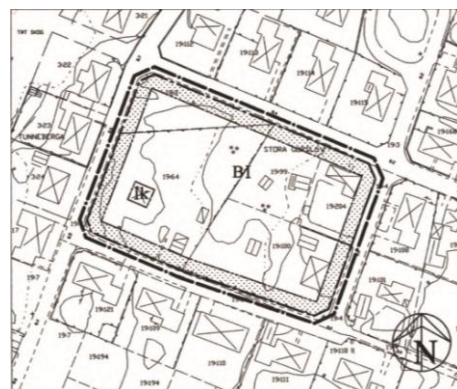


12-JON-715. Aktuellt område är markerat med röd linje

DETALJPLAN FÖR STORA GÖRSLÖV 19:100 M FL I JONSTORP (1284-P02/250)

Utanför planområdet inom det område som avgränsas av Tallkottsvägen, Grankottsvägen och Tunnebergavägen gäller detaljplan från 2001. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Planen syftar till att möjliggöra inredning av vind och utöka byggrätter inom planområdet.

Denna detaljplan kommer INTE att ersättas med föreslagen detaljplan för syftet med planen är fortfarande aktuell.



1284-P02/250

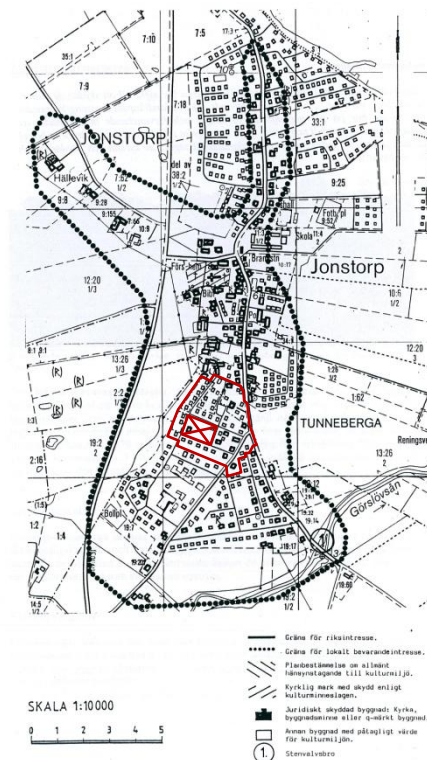
Detaljplanen redovisar bland annat:

- Planen omfattar kvartersmark för bostadsändamål.
- Inredning av mindre lokal för kontor, hantverk och liknande är möjligt där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.
- Största tillåtna byggnads yta inkl. uthus och garage är 250 m² per fastighet.
- Minsta tomtstorlek är 900 m² för att behålla den lummiga karaktären av bostadskvarteret och hindra alltför tät bebyggelse.
- Huvudbyggnad skall placeras på ett minsta avstånd om 4 m från fastighetsgräns mot granne. Uthus och garage får byggas i fastighetsgräns där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.
- Huvudbyggnader får byggas i högst ett plan, vind får inredas.
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4 m respektive 3 m för uthus och garage. Oberoende av högsta byggnadshöjd får takkupa anordnas till högst 1/3-del av takets längd.
- Byggnad på Stora Görslöv 19:64 är klassad som kulturhistoriskt intressant och skyddas genom k bestämmelse.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullahalvön –
Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, del 1
antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17
och är ett vägledande planeringsinstrument.
I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat,
som berör aktuellt planområdet:

- Att det lokala bevarandebegäret i Jonstorp är den samlade byggnadsbebyggelsen med blandningen av äldre och yngre byggnader. Jonstorp-Tunnebergas gamla bystruktur och ålderdomliga bykaraktär tillsammans med de offentliga byggnaderna.
- Att framtida detaljplanearbete ska syfta till att skydda de kulturhistoriska intressena.
- Att Stora Görslöv 19:39, 19:41, 19:42, 19:56, 19:62, 19:63, 19:101, Tunneberga 3:9 och 2:11 är byggnader med påtagligt värde för kulturmiljön.



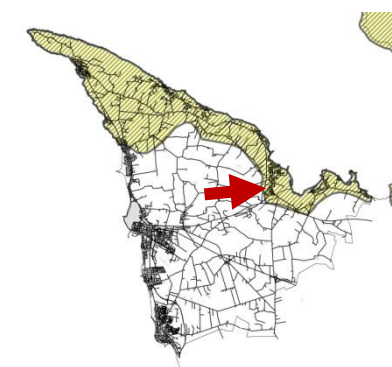
RIKSINTRESSEN

FRILUFTSLIV

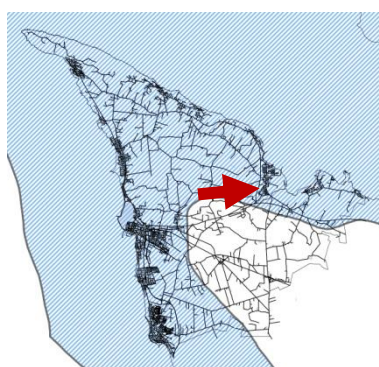
Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken



Riksintresse - friluftsliv



Riksintresse - kustzon

ÖVRIGA BESLUT

Regeringen avslag den 24 oktober 2013 överklagande av Trafikverkets beslut om fastställande av arbetsplan för anläggande av gång- och cykelväg mellan Höganäs och Jonstorp. Fastigheterna längs Görslövsvägen berörs av cykelvägen.



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Bebyggelsen inom planområdet består till större delen av enbostadshus i 1,5 plan från 1950-talet och framåt, med inslag av äldre hus och gårdar. En del är byggda som grupphusbebyggelse. Området karaktäriseras av sitt läge mellan Littorinavallen och den gamla infartsvägen till Jonstorp men även av de många uppvuxna trädgårdarna. Bebyggelsen präglas av viss variation när det gäller byggnadshöjder, takvinklar och stilar. Norr och öster om planområdet fortsätter villabebyggelsen och söderut ligger en rad med villor som hör till industriområdet.

Byggrätterna för flera av fastigheterna är med dagens mått relativt små. Från 1970-talet och framåt har flera bygglov beviljats för om- och tillbyggnader som avviker från gällande detaljplaner. Några bygglov har även avslagits med hänvisning till att de strider mot gällande detaljplan. Vindar är inredda, trots att detta strider mot gällande plan.



Området består till större delen av enbostadshus i 1,5 plan från 1950-talet och framåt

OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet ligger söder om den medeltida kyrkbyn Jonstorp, i vilken bondgårdarna ligger på den så kallade Littorinavallen. Planområdet motsvarar delvis gamla Tunneberga by. Öster om planområdet går den gamla Kullavägen, alltså landsvägen som via Allerum, Tunneberga och Jonstorp sedan medeltiden varit vägen till Brunnby. Nordost om planområdet ligger Tunneberga gästgiveri som etablerades under 1700-talets första hälft och fortfarande fungerar som restaurang.

I östra kanten av planområdet (Görslösvägen-Jonstorpsvägen) ligger ett vägskäl där vägarna mot Tunneberga bro och landsvägen mot Görslöv skildes åt redan på Skånska rekognosceringskartan 1812-20. På nämnda karta ligger fem Tunnebergagårdar inom planområdet, alla kringbyggda. På 1917 års ekonomiska karta är dessa gårdar utskiftade och viss gathusbebyggelse har tillkommit. Sannolikt har byggnaderna på fastigheterna Tunneberga 2:11 och Tunneberga 3:9 anknytning till de gamla gårdslägena, medan Stora Görslöv 19:39, 19:41 och 19:42 bedöms ha tillkommit genom 1800-talets skiften och hemmansklyvningar.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet är relativt plant men väster om området finns en brant sluttning längs Littorinavallen ner mot åkrarna.

VEGETATION

Inom planområdet finns en liten park med en klippt gräsmatta och tolv tallar i en dunge samt ett mindre fristående bokträd. Marken är planlagd som parkmark. Platsen kallas för Backavändan. Generellt är området lummigt med uppväxta privata trädgårdar.

Vid korsningen mellan Jostorpsvägen och Görslösvägen finns även en grönya med några uppväxta träd. Den verkliga ytan är bara till hälften planlagd som park i övrigt som allmän plats, väg.

I Grankottsvägens förlängning är ett mindre område planlagt som allmän platsmark och skulle kunna fungera som genväg till skogsområdet i väster. Området har dock blivit ianspråktaget av fastigheten Tunneberga 3:21 och passage är i dagsläget inte möjlig.

FORNLÄMNINGAR

Fem fastigheter inom den nordvästra delen planområdet omfattas av Jonstorp bytomt från medeltid och framåt. Området är bebyggt. Fastighet Jonstorp 6:1 strax utanför planområdet omfattas av en boplatz från Stenålder-Bronsålder. Platsen är bebyggd och inga synliga lämningar finns.

Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger centralt i Jonstorp med närhet till skola (årskurs F-9) och livsmedelsbutik. Söder om området ligger ett mindre verksamhetsområde med tillhörande bostäder och en bensinstation.

TRAFIK

BILTRAFIK

Planområdet trafikmatas från Tunnebergavägen, Grankottsvägen och Lidéns väg. Utfart sker idag även från Tallkottsvägen som dock inte är planenligt.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet nås med busslinje 225 som trafikerar Höganäs - Ängelholm med entimmetrafik på vardagar och helgdagar. I Höganäs finns sedan anslutning mot Helsingborg. På vardagar i rusningstrafik körs linjen med halvtimmetrafik. Närmaste hållplats finns cirka 200 meter från planområdet. Linje 224 trafikerar Arild - Jonstorp och körs med enstaka turer morgon och eftermiddag. Närmaste hållplats finns cirka 500 meter från planområdet.

GÅNG- OCH CYKELVÄG

En ny gång- och cykelväg håller på att anläggas i området och göra det mer tillgängligt med cykel. Fastigheterna längs Görslösvägen påverkas direkt av cykelvägen.

PARKERING

Parkering löses inom fastigheterna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området är försörjt med kommunalt vatten och avlopp samt ledningar för tele, el och gas.

HÄLSA, SÄKERHET

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för det specifika planområdet har inte genomförts.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Planen omfattar kvartersmark för bostadsändamål. Planförslaget innebär att:

- Större byggrätter skapas:
 - Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 1/4 av fastighetsarean dock maximal 230 m². Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 m². Oavsett angiven utnyttjandegrad får rådande förhållande avseende bebyggelse gälla.
- Skydds- och varsamhetsbestämmelser införs för den äldre bebyggelsen i området
- Förgårdsmarken intill huvudgator skyddas genom begränsning av markens bebyggande
- Utökad bygglövpplikt införs för de byggnader som omfattas av skyddsbestämmelse (q)
- Uppförande av takkupor och inredning av vind tillåts
- Övrig befintlig, och eventuell tillkommande, bebyggelse regleras genom bestämmelser om takvinkel, byggnadsarea, byggnadshöjd och/eller nockhöjd, samt för en del av fastigheterna placering i förhållande till gatan
- Kvartermark berörd av gång- och cykelvägen regleras till allmän platsmark.
- Gemensamhetsanläggningen GA:5 omprövas och regleras utefter rådande förhållanden.

Förslaget avviker inte från kommunens översiktsplan eller fördjupad översiktsplan för Jonstorp.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

UTFORMNING OCH PLACERING AV BEBYGGELSE INOM KVARTERSMARK

Bestämmelserna bekräftar i huvudsak befintlig bebyggelse som till viss del idag inte är planerlig och medger viss tillbyggnad. Ökad möjlighet för tillbyggnad bedöms vara viktig för att Jonstorp ska kunna utvecklas som en attraktiv bostadsort inom kommunen och i förlängningen att barnfamiljer ska vilja bosätta sig i Jonstorp. Detta förbättrar underlaget för handel, kollektivtrafik och skola.

KULTURHISTORISKA VÄRDEN

De kulturhistoriska värdena hos bebyggelsen är knutna till den äldre bebyggelsen från 1800-talet och egna hem från 1900-talets första hälft. Bebyggelsen består av äldre skånelängor, delvis i korsvirke men också med inslag av putsade hus. De utgör ryggraden i Jonstorps historia. Byggnaderna har skånsk takresning, traditionella takmaterial och traditionell fönster- och färgsättning. Helhetsmiljön i anslutning till Tunneberga gästis samt utmed Görslövsvägen är särskilt väsentliga för Jonstorp-Tunnebergas bykaraktär.

Längs Görslövsvägen ligger även några putsade villor med 1920-talsklassicistisk/tidig funktionalistisk karaktär. Villorna utgör en tydlig årsring och skapar variation i området. Läget utmed en genomfartsleden, Görslövsvägen, gör de intressanta ur det allmänna intresset. Bebyggelsen från olika tidsepoker ger karaktär åt byn och möjliggör förståelse av bygdens framväxt och dess historiska sammanhang. Bebyggelsen tillsammans med förgårdsmarken längs Görslövsvägen skapar en bevarandevärd kvalitet i området. Säkerställandet av de kulturhistoriska värdena bidrar till att göra Jonstorp till en attraktiv boendeort.



Tunneberga 2:11

Vitputsad skånelänga i vinkel (1800-tal) med gult tegeltak, vitputsad skorsten och traditionella sexdelade fönster. Två homejor i vinkelbyggnaden. Faluröda gavelvrösten, röda fönster, och gröna dörrar.



Tunneberga 2:11 sedd från gång- och cykelvägen mellan Tunnebergavägen och Backavändan

Tunneberga 3:9

Uthus i falurött korsvirke med brunröda tegelfyllningar, traditionella svarttjärade portar, vitmålat träfönster och stallfönster i gjutjärn. Tak av korrugerad eternit och skorsten i gult tegel med profilerad krans.



Uthuset till Tunneberga 3:9

Stora Görslöv 19:56

Egnahemsvilla (ca 1930) med putsade fasader, dekorativa detaljer, takfriser, och rött tegeltak. Originalfönster nertill på gavel men annars utbytta och moderniserade.



Stora Görslöv 19:56 sedd från Görslösvägen.

Stora Görslöv 19:62

Putsat egnahem (1930–40-tal) med dekorativa detaljer och rött tegeltak. Fönster är spröjsade ovanpå glas men är ej original. Huvudbyggnaden är tilläggsisolerad och sockeln har putsats över och målats vit som resten av huset. På ena gaveln har en balkong uppförts. Byggnadens huvudkaraktär består men med förvanskade detaljer.



Stora Görslöv 19:62 sedd från Görslösvägen.

Tunneberga 3:9

Vitputsad mangårdsbyggnad (ca 1900) med rött tegeltak, tegelskorsten och jugendfönster. Tegelomfattade entrédörrar. På framsidan en mindre takkupa, på baksidan en glasveranda.



Tunneberga 3:9 sedd från Görslösvägen.

Stora Görslöv 19:39

Locklistpanelklädd skånelänga (1800-tal) med äldre betongtakpannor och ospröjsade, brunmålade fönster.



Stora Görslöv 19:39 sedd från Görslövsvägen.



Stora Görslöv 19:41

Korsvirkesgård (i 1800-talsstil) i vinkel med utskjutande bjälkändar, grönmalade gavelrösten, tak täckt med gula tegelpannor, vitputsad skorsten och traditionella sexdelade fönster.



Stora Görslöv 19:41 sedd från grankottsvägen respektive Görslövsvägen.

Stora Görslöv 19:42

Vinkelbyggnad i rött korsvirke med vita fyllningar och shingeltäckt tak. Glasveranda mot Grankottsvägen. Byggnaden har en äldre del med fasad mot gatan och ett sentida tillägg i öster i samma stil.



Stora Görslöv 19:42 sedd från Grankottsvägen.

Stora Görslöv 19:63

Putsat egnahem (1930–40-tal) med dekorativa detaljer och rött tegeltak. Ospröjsade fönster men bytta och förvanskade i flera fall. Takkupor och balkong mot Görslövsvägen. Byggnadens huvudkaraktär består men med några förvanskade detaljer.



Stora Görslöv 19:63 sedd från Görslövsvägen respektive Tallkottsvägen.

FÖRESLAGEN ALLMÄNPLATSMARK

RIKTLINJER FÖR NATUR OCH PARKS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Bestämmelsen park i Backavändan bekräftar befintlig användning och utformning av platsen. Bestämmelsen natur i förlängningen av Tallkottsvägen i väster är densamma som i gällande plan men stämmer inte överrens med användningen i dag. Naturmarken består även i aktuell detaljplan för att säkerställa kopplingen till skogsområdet i väster.

Det finns även ett grönområde med uppvuxna träd i anslutning till korsningen vid Görslövsvägen och Jonstorpsvägen som idag ingår i allmän plats, väg. Tanken har tidigare varit att svänga Görslövsvägen mot Jonstorpsvägen i en mer vinkelrät korsning vilket aldrig har genomförts. Grönområdet sköts idag av Vägföreningen GA:5, men ingår inte i den. Grönområdet ligger på fastigheterna Stora Görslöv 19:15 och 19:16 som ägs av Trafikverket. Parkområdet i detaljplan har utökats för att omfatta befintligt grönområde. Grönområdet inkluderas i gemensamhetsanläggningen GA:5.

HÖRNAVSKÄRNING

Hörnavskärning är inte genomförd inom GA:5 för fastigheterna Stora Görslöv 19:40, 19:41, 19:64 och 19:121. (Stora Görslöv 19:64 ligger till största delen utanför planområdet men hörnet ligger inom planområdet.) Hörnavskärningarna införs i en omprövning av GA:5

LOKALGATA

Tallkottsvägens förlängning ut mot Görslövsvägen planläggs delvis som lokalgata då den idag fungerar som infart till fastigheter i anslutning till gatan. Detta möjliggör även delning av någon fastighet intill gatan. Tidigare låg hela sträckan som allmän plats, park, och därmed var inga utfarter mot den juridiskt möjliga.

GC-VÄG

Tallkottsvägens förlängning närmast Görslövsvägen planläggs som gång- och cykelväg för att förhindra utfarter mot Görslövsvägen från intilliggande fastigheter samt genomfart, vilket tidigare varit fallet. Enligt 7§ Väglagen ska kommunen som huvudman där staten är väghållare tillhandahålla den mark eller det utrymme som behövs för väg inom område med detaljplan.

UTFARTSFÖRBUD

Utfartsförbud införs på vägar där Trafikverket är väghållare förutom där befintliga utfarter finns. Undantas görs för fastigheten Stora Görslöv 19:63 där en privat utfart mot Görslövsvägen anses vara rimlig om den placeras i det sydöstra hörnet, i närheten av grannens utfart så långt ifrån korsningen med Grankottsvägen och Jonstorpsvägen som möjligt. Dessutom möjliggörs utfart för en eventuell framtida styckning.

MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Mark som inte får bebyggas utformas för att värna om kulturmiljön och gatukaraktern i området. Därför tillåts inte tillbyggnader mot gatan för fastigheter vars huvudbyggnader är karaktärsgivande. Dessutom värnar ”prickmarken” om den lummiga miljön runt vägen med uppväxt vegetation.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTEN

Dagvatten hanteras på respektive fastighet.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

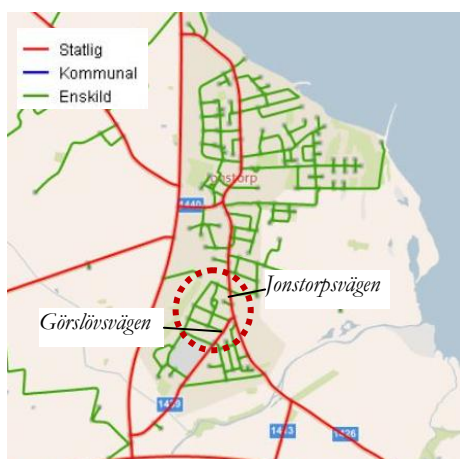
ORGANISATORISKA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är femton år från den dag planen vinner laga kraft. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ANSVARSFÖRDELNING

I kartan nedan till vänster visas vilka vägar som sköts av respektive huvudman, väghållare i Jonstorp. De vägar som är grönmärkade sköts av Jonstorps vägförening och de rödmärkade vägarna bl.a. Görslövsvägen och Jonstorpsvägen - som passerar genom planområdet - sköts av Trafikverket. I kartan till höger visas Jonstorps vägförenings ytor inom planområdet (det grönmärkade området). Kommunen har erbjudit vägföreningen att ta över skötseln för gatorna men de har tackat nej.



Olika väghållare i Jonstorp



Jonstorps vägförenings ytor inom planområdet (det grönmärkade området)

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Huvudmannaskapet inom planområdet är delat. Jonstorps vägförening är huvudman för lokalgatorna och kommunen för huvudgatorna. Trafikverket är väghållare för, och sköter huvudgatorna. Ansvarsförhållandet ska fortsättningsvis vara uppdelat på samma sätt då vägföreningen önskar att behålla skötseln.

Den grönmärkade naturmarken i kartan till höger ska hållas öppen. Marken är planlagd som allmän plats men används idag av fastigheten Tunneberga 3:21 och är inte tillgänglig för allmänheten. Vägföreningen är huvudman för området och bör se till att marken blir tillgänglig för allmänheten..



Återställande av naturmark och passage bör öppnas upp. (grönmärkade)

För att genomföra hörnavskärning, bekräfta ny cykelväg och bekräfta befintligt grönområde (blåmarkerade i kartan på nästa sida) görs en omprövning av anläggningssamfälligheten Jonstorp GA:5. Gemensamhetsanläggningen ska omfatta allmänna platser, lokalgator, lokala gc-vägar och park- och naturmark enligt plankartan. För **huvudgatorna** är Trafikverket även fortsättningsvis väghållare för. Ansvaret för skötsel av lokalgator, park- och naturmark läggs på Vägföreningen, och för huvudgatorna på Trafikverket. Höganäs kommun tar initiativ till lantmäteriförrättning. Det är Lantmäteriet som sedan bedömer hur kostnaderna fördelas mellan kommunen och huvudman.



Omprövning av anläggningssamfälligheten Jonstorp ga:5 för hörnavskärningar, parkmark och ny gång- och cykelväg (inringade, blåmarkerade områden i kartan).

Viss kvartersmark längs Görslösvägen tas i anspråk av Trafikverket för anläggandet av cykelvägen mellan Ängelholm och Höganäs. Fastigheterna som drabbas är Stora Görslöv 19:41, 19:56, 19:63, 19:62 och 19:186. Detaljplanens allmänna platsmark justeras efter Görslösvägens nya vägområde.

Trafikverket ersätter fastigheterna för de skador de lider efter gällande normer, i enlighet med väglagen. Kommunen löser in allmän platsmark där de är huvudman och står för kostnader för fastighetsregleringen på fastighetsägarens initiativ.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får kostnader i samband omprövning av GA:5 samt eventuellt inlösen av allmän platsmark. Höganäs kommun initierar omprövningen av GA:5. Lantmäteriet bedömer hur kostnaderna fördelas mellan kommunen och väghållare.

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas genom planavgift som tas ut i samband med bygglovsprövning.

ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

För att värna den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen införs utökad bygglovsplikt för ändring av fasad, ändring av takmaterial, ändring av fönster eller ändring av skorsten för de byggnader som föreslås få skyddsbestämmelserna q.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING, MILJÖKONSEKVENSER

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken utan planförslagets konsekvenser för miljön.

En behovsbedömning har gjorts där följande bedöms påverkas positivt eller negativt av detaljplanens genomförande: Miljömålet God bebyggd miljö, kulturhistoriskt värdefull miljö samt utnyttjandet av naturresurser: mark.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

Sammantaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande. Att skydd införs för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse innebär att God bebyggd miljö och delmålet Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse påverkas positivt.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Detaljplanen medverkar till att skydda den bebyggelse som pekas ut som värdefull i den fördjupade översiktsplanen för Jonstorp samt i kommunens kulturmiljöprogram.

UTNYTTJANDET AV NATURRESURSER: MARK

Då detaljplanen möjliggör en viss utbyggnad inom redan bebyggt område bedöms den ge en mer effektiv användning av marken. Samtidigt säkras ett grönområde som tidigare ej varit planlagt som park.

RIKSINTRESSEN

Detaljplanen ingår i område som omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken samt riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

Eftersom detaljplanen rör ett redan bebyggt område och endast medger viss utbyggnad bedöms inte riksintressena påverkas negativt.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Sammantaget bedöms inte gällande miljökvalitetsnormer påverkas negativt av planförslagets genomförande.

SOCIALA KONSEKVENSER

TILLGÄNGLIGHET

I kommunens handikapplan, antagen den 18 december 2008, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan prövas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

PLANAVDELNINGEN

Mila Sladic
Planchef

André Persson
Planarkitekt