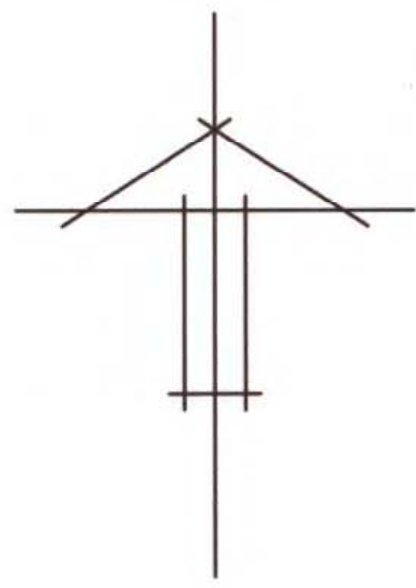
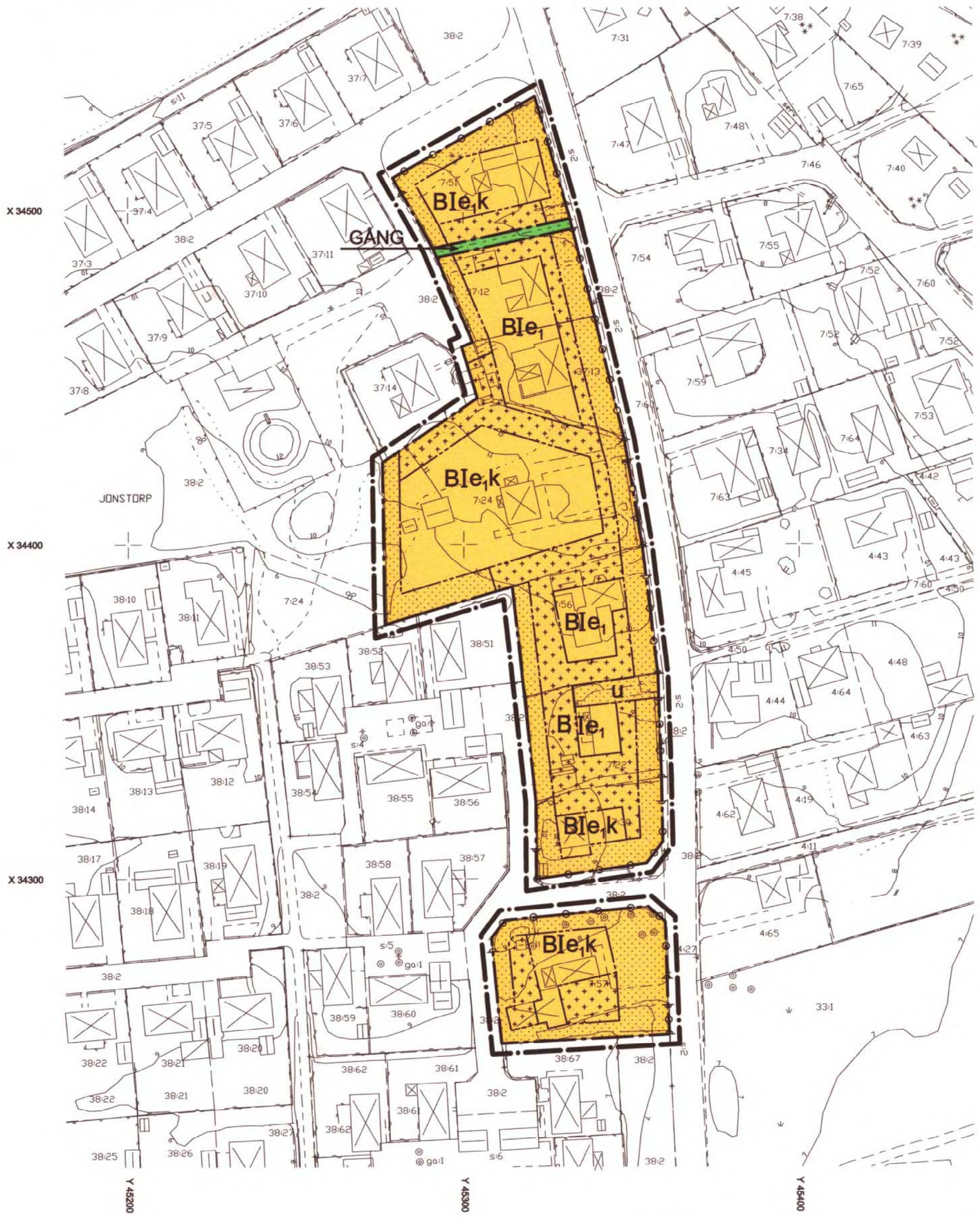


PLANKARTA



Detaljplan för
JONSTORP 7:30 m. fl.

Höganäs kommun, Skåne län
Upprättad 1999-01-29
Plankartan redaktionellt ändrad avseende Jonstorp 7:57 byggzon. Planbestämmelse
avseende byggnadshöjd redaktionellt ändrad 1999-03-01.

Kerstin Nilermark
Kerstin Nilermark
planarkitekt

Björn Bensdorp-Redestam
Björn Bensdorp-Redestam

Detaljplanen har:
antagits av BN: 1999-03-17
vunnit laga kraft: 1999-04-19

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där
bestämmelse markerats med * gäller den hela planområdet. Endast angiven
användning eller utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns, ritad 3m utanför planområdet.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING
allmän platsmark

GÅNG Gångväg

kvartersmark
B Bostadsändamål

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁** Största totala byggnadsarea 250 kvm.
- *** Minsta tillåtna tomtstorlek är 1000 kvm, befintlig mindre tomt får finnas.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med uthus, garage eller carport.
- U** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING OCH UTSEENDE

- *** Huvudbyggnad skall ligga minst 4m från gräns mot granne. Garage skall placeras minst 5m från fastighetsgräns mot gata. Uthus och garage får placeras i fastighetsgräns mot granne. Fönster mot granne får inte placeras i fastighetsgräns.
- I** Högsta antal våningar. Vind får inredas i huvudbyggnad. Utan hinder av höjdbestämmelse får takkupor anordnas till högst 1/3-del av takets längd.
- *** Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,8m. Dock får befintliga förhållanden råda, inräknat om- och tillbyggnad där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. För uthus, garage samt carport är högsta byggnadshöjd 2,8m.
- *** Minsta taklutning för huvudbyggnad 27°.

Varsamhet

- k** Byggnad med stort värde för kulturmiljön. De särdrag och värden som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid om- och tillbyggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- *** Genomförandetiden är 15 år från det att planen har vunnit laga kraft.
- *** Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.
- *** Högsta ekvivalenta ljudnivån vid nybyggnation får inte överskrida Naturvårdsverkets rekommendationer som finns angivna i planbeskrivningen.

Grundkartan är upprättad i oktober 1998 av Stadsbyggnadskontoret i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1989, flyghöjd 800 m. Fätkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i oktober 1998.

Skala: 1:1000
Standard 1
Koordinatsystem i plan RT90 5 gon V
Höjdsystem: RH70
Upphovs rätt/kontaktperson: Stadsbyggnadskontoret i Höganäs/Claes Rosberg
Höganäs 1998-10-27

Claes Rosberg
Claes Rosberg

Registrerad
990722



Akt nr:

1284 - P99 / 216

AU\$1284-P99/216

Skåne län

1284 P99/216

Karta: P₂

Upprättade år 1999	Dnr FMI 99/1549
Ärende Detaljplan för JONSTORP 7:30 mfl	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	



**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäteriakt lår inte ens med blyerts ske aneckning,
förstrykning eller dylikt.

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

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

Till akten hör

..... / band
..... 35 numrerade sidor
..... — inneliggande karta
..... / annan karta p2



HÖGANÄS KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

1999-04-20

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN
Ink 1999 -04- 2 1
Dnr FMI 99 1549

Lantmäterimyndigheten
Box 50590
202 15 MALMÖ

Härmed översändes: **MEDDELANDE LAGA KRAFT**

för detaljplan JONSTORP 7:30 m.fl. i Jonstorp, Höganäs kommun.

Med vänlig hälsning

STADSBYGGNADSKONTORET

gn.

Mona Olsson

Registrerad

990722



Detaljplan för **JONSTORP 7:30 m.fl.** i Jonstorp, Höganäs kommun.

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun, har 1999-03-17 § 106, antagit detaljplan för Jonstorp 7:30 m.fl. i Jonstorp.

Länsstyrelsen har 1999-04-01 enligt 2§ 12 kap. i plan-och bygglagen, beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut. Överklagande över kommunens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft 19 april 1999.

STADSBYGGNADSKONTORET


Kerstin Nilermark

Höganäs 1999-04-19



HÖGANÄS KOMMUN⁷

STADSBYGGNADSKONTORET

Mona Olsson
tel. 042-33 71 82

1999-05-06

Länsstyrelsen i Skåne län
Samhällsbyggnad
205 15 MALMÖ

Lantmäterimyndigheten i Skåne
Nybrovägen 5
262 63 ÄNGELHOLM

Lantmäterimyndigheten FMC
Box 50590
202 15 MALMÖ

Härmed översändes kopia av arkivhandlingar för detaljplanen
JONSTORP 7:30 i Jonstorp, Höganäs kommun.

Med vänlig hälsning

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

gn. *Mona Olsson*

Detaljplan för

Jonstorp 7:30 m.fl.

Jonstorp, Höganäs kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta skala 1:1000, med bestämmelser och illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

Syfte

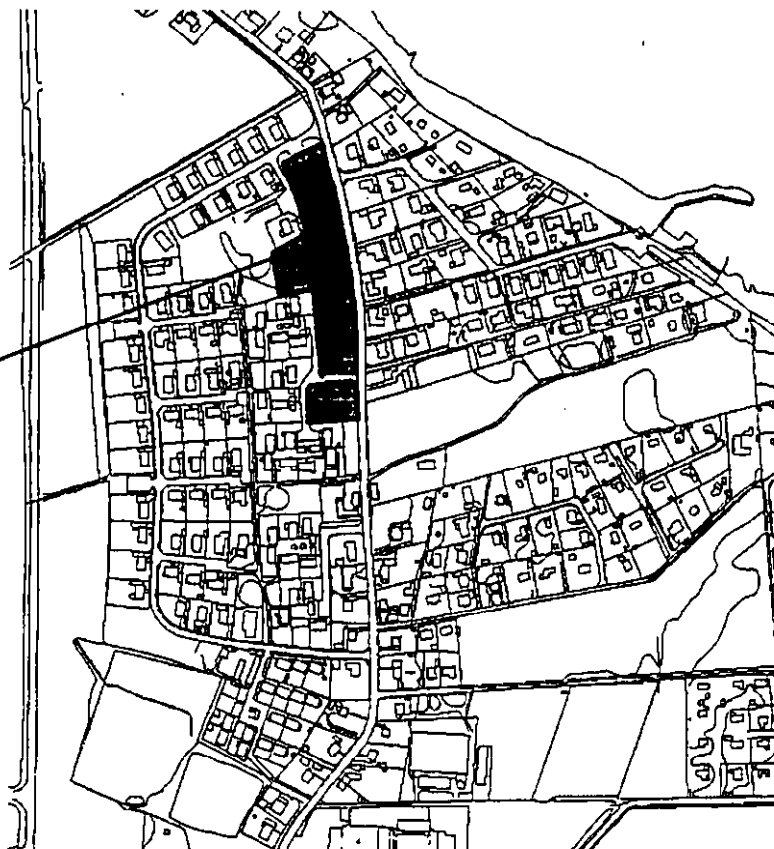
Arbetet syftar till att modernisera byggzonerna till att överensstämma med befintliga förhållanden och ge möjlighet till mindre tillbyggnader som garage etc. samt att säkra ett bevarande av grönskan längst med Jonstorpssvägen. I planarbetet ingår också att se över de kulturhistoriska värdena.

Planområde

Planområdet omfattar åtta stycken fastigheter längs med Jonstorpssvägen i Jonstorp nordvästra del. Fastigheternas areal är mellan 969m² och upp till 4566m² och de är bebyggda med fristående enfamiljshus i 1-1½ plan.

Planområdet

Jonstorpssamhället med
planområdet i den norra
delen av samhället



Bakgrund

Byggnadsnämnden uppdrog 1988 åt stadsbyggnadskontoret att se över detaljplanerna för bebyggelsen utmed Jonstorpsvägen i Jonstorp med syfte att bevara grönskan i byn samt att försvåra tomtdelningar. Uppdraget är omfattande och har inte kunnat påbörjas.

Jonstorpsvägens norra del med sin lummiga grönska, planområdet på den högra sidan



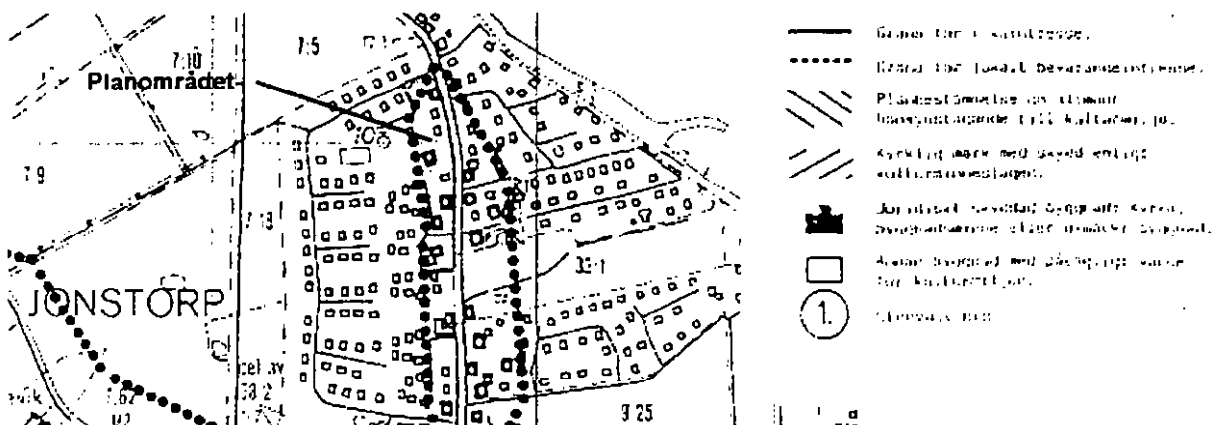
Under sommaren 1998 väcktes frågan åter i samband med ett bygglovsärende för ett garage på fastigheten Jonstorp 7:30. Stadsbyggnadskontoret föreslog då i ett yttrande daterat till 1998-08-10 att en ny detaljplan skulle upprättas vilken skulle utgöra ett pilotprojekt för det fortsatta arbetet kring Jonstorpsvägen.

Tidigare kommunala beslut

I **översiktsplanen** från 1993 pekar man på värdet av ett "den för Jonstorp typiska lummiga karaktären kring Jonstorpsvägen genom byns centrala delar bör bevaras genom ändringar i detaljplan".

I **Områdesplanen** från 1986 pekas planområdet ut som område för friliggande bostadsbebyggelse.

I **Kulturmiljöplanen** från 1993 visas att planområdet ligger inom det lokala bevarandeintresset. Huvudbyggnaderna på fastigheterna Jonstorp 7:51, 7:24, 7:22, 7:30 samt 7:57 redovisas som "byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön". I planen pekar man också på att Jonstorp-Tunneberga "bevarar en äldre bystruktur med en större mängd byggnader av ålderdomlig karaktär och med påtagliga kulturhistoriska egenvärden".



Utdrag ur kulturmiljöplanen från 1993

För området gäller idag följande **detaljplaner**:

Byggnadsplan för norra delen av Jonstorps kyrkby, arkiv nr. J/24, fastställd 1969-12-23.

Byggnadsplan för norra delen av Jonstorps kyrkby, arkiv nr. 3/1974, fastställd 1973-11-23.

Detaljplan för Jonstorp 38:18 m.fl. (ändring av bestämmelser), arkiv nr. 101/89, laga kraft 1989-03-10.

Program

Byggnadsnämnden beslöt § 277 1998-08-24 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att genomföra programsamråd för Jonstorp 7:30 m.fl. samt att godkänna stadsbyggnadskontorets yttrande daterat 1998-08-10 som program.

Samråd på programmet hölls under tiden 11:e augusti till 1:e oktober 1998. Samrådsmöte hölls i Stadsbyggnadskontorets lokaler den 24:e september 1998, kl. 17.00, efter särskild inbjudan enligt fastighetsförteckning och sändlista.

Rapport från programsamråd finns daterad till 1998-10-12 vilken Byggnadsnämnden beslöt att godkänna § 365 1998-10-19 samt att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att genomföra samråd enligt enkelt planförfarande. De synpunkter som framförts under programsamrådet har legat till grund för detaljplanen.

Planens innehåll

Planen omfattar kvartersmark för bostadsändamål och bostadskomplement samt allmän platsmark för gångväg.

Minsta tomtstorlek är 1000m², detta för att försvåra delning av fastigheterna samt för att bevara den grönska som finns. Utan hinder av planbestämmelserna kan fastigheten Jonstorp 7:30 behålla sin storlek just under 1000 m². Längs Jonstorpsvägen läggs en prickzon (mark som inte får bebyggas) om 7m för att bevara grönskan längs med Jonstorpsvägen. Huvudbyggnad skall placeras på ett minsta avstånd om 4,5m från fastighetsgräns mot granne. Uthus och garage får byggas i fastighetsgräns mot granne om denna så medger. Fastigheten Jonstorp 7:22 berörs av u-mark vilken skall vara allmänt tillgänglig för underjordisk ledning.

Huvudbyggnader får byggas i högst ett plan, vind får inredas. Husen bör utformas med sadeltak i gatans längdriktning och ha en minsta taklutning om 27°. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,8m respektive 2,8m för uthus och garage. Området är 27 grader. Oberoende av högsta byggnadshöjd får takkupa anordnas till högst 1/3-del av takfotens längd.

Buller

Utmed norra delen av Jonstorp svägen har Vägverket 1995 räknat fram antalet fordon till 660 per årsmedeldygn. Vid bullerberäkningar (hastigheten 50 km/h) visar det sig att dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA vid ett avstånd av 10 m från vägmitt. Eftersom planarbetet syftar till stora tomter är det inga problem att finna ett lämpligt läge på varje tomt som uppfyller Naturvårdsverkets rekommendationer för uteplats.

Vid nybyggnation gäller Naturvårdsverkets riktvärden:

55 dBA LEQ bostad ute

70 dBA IMPULS vid bostad ute

30 dBA LEQ inomhus i bostad

45 dBA IMPULS inomhus i bostad.

Kulturmiljö - varsamhet

Flera av planområdets byggnader är klassade som kulturhistoriskt intressanta och skyddas genom k. Följande fastigheter har dokumenterats och fått följande skydd:

Jonstorp 7:51



Bostadshuset är uppfört på gråstensgrund och är klätt med en idag blå locklistpanel. Huset har ett sadeltak vilket är belagt med ett enkupigt rött taktegel och har en nock-placerad krönt skorsten. Fönstersnickerier, vindskivor och knutar är vitmålade. Det norra uthuset har en röd locklistpanel på korsvirkeskonstruktion med tegelfyllning. Sadeltaket är klätt med sinusprofilerade eternitplattor. Med ett tredje mindre hus bildas en tydlig gårdskaraktär. Av vikt är att huvudbyggnadens karaktär av skånsk länga med rakt obrutet tak klätt med taktegel och panelklädd fasad bevaras. Vid fönsterbyten bör dessa vara sidohängda, ha äkta spröjs, inga synliga aluminiumlister samt vara täckmålade. Eventuella takkupor eller takfönster skall läggas mot gårdssidan. Eventuell utbyggnad av bostadshuset mot norr bör göras på ett sätt och få en utformning så att man fortfarande tydligt kan avgränsa det ursprungliga bostadshuset från uthuset.

Jonstorp 7:24



Bostadshuset är vitputsat på grå grund. Huset har ett sadeltak belagt med ett rött enkupigt taktegel och har en väldimensionerad takkupa åt öster. Av stor vikt för helhetsintrycket är det tidstypiska staketet. *Vid ombyggnad bör fasaden vara putsad och taket belagt med taktegel. Staketet utmed Jonstorpsvägen bör få behålla sin nuvarande utformning. Eventuell tillbyggnad bör utföras på ett sätt som inte väsentligt försvårar upplevelsen av bostadshusets nuvarande skala - storlek.*

Jonstorp 7:30



Gulputsat bostadshus på gråmålad grund och med vitputsade, kvaderstensimiterade knutar. Sadeltak med enkupigt rött tegel och med kupor åt väst och öst. Nya "spröjsade" fönster med vita snickerier. Vindskivor, gavelsnickerier och balkong är likaledes vitmålade. Röda hänggrännor med vita stuprör. Huset har genomgått omfattande renovering under 1990-talet. *Den putsade fasaden och fasadens utsmyckning som kvaderstenshörnen, takfotsgesims och gavelsnickerier bör skyddas. Vindskupor bör ej bli större än vad de är idag och taket bör behålla teglet. Eventuell till- eller ombyggnad bör utföras på ett sätt som inte väsentligt försvårar upplevelsen av bostadshusets nuvarande skala - storlek.*

Jonstorp 7:57



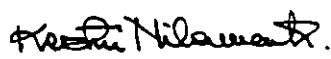
Bostadshus i korsvikskonstruktion med grå locklistpanel, gavelrösten i röd locklistpanel. Två brunmålade dörrar varav ena av döbattangtyp. Vita fönstersnickerier och vindskivor. Eternitklätt sadeltak. Vitmålad skorsten inock. Två sammanbyggda ekonomihus med rödmålade locklistpaneler, vita knutar och fönstersnickerier. Grå dörrar. Eternitklädda sadeltak. Varsamhetsönskemål är att fönsterutformning bibehållas och att de panelklädda fasaderna och karaktären av skånsk länga med rak obruten takfot, brant takfall bevaras. Eventuell utbyggnad av bostadshuset bör göras på ett sätt och få en utformning så att man fortfarande tydligt kan avgränsa det ursprungliga bostadshuset från uthuset. Därigenom kan intrycket av gård, med skilda bostadshus och uthus bibehållas.

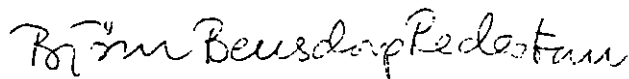
Detaljplaneområdet är del av större område som är rikt på fornlämningar. Fastigheten 7:57 kan beröras direkt av fast fornlämning men även de andra fastigheterna ligger nära flera kända men under mark dolda fornlämningar.

Övriga frågor

- Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft
- Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och områdesplanen samt är förenlig med Miljöbalkens hushållningsbestämmelser.
- Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Dock kan det under mark finnas dolda, ej kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1999-01-29


Kerstin Nilnermark


Björn Bensdorp-Redestam

Detaljplan för

JONSTORP 7:30 m fl

Höganäs kommun, Skåne län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att möjliggöra mindre tillbyggnader som garage, men framför allt att säkra ett bevarande av grönskan längs Jonstorpsvägen.

De enskilda fastigheterna är privatägda och hela området är utbyggt. Även gångväg på allmän platsmark ligger på privat fastighet.

Ansvarsfördelning

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

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Området är bebyggt med 8 bostadshus i varierande ålder på egna fastigheter. Genomförande av detaljplanen sker på initiativ av fastighetsägare. Eventuell fastighetsbildning initieras av fastighetsägarna.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att arbetet ska vara slutfört under våren 1999.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås till 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att er-hålla bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen föranleder ingen fastighetsreglering. Jonstorp 7:24 kan dock delas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark, inklusive fastighetsbildning, belastar respektive fastighetsägare. Kostnader för planarbete tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1999-01-29