

PLANKARTA



SKALA 1:1 000

Teckenförklaring

39:29 Fastighetsbeteckning

Terrängpunkt

- Markhöjd
- Lövträd
- Övrig markpunkt

Fastighetsgräns

- Befintligt

Bebyggelse

- Byggnad, yta

Rättighetsinformation

- Ledningsrätt
- Servitut
- GA
- Nyttjanderätt
- Andra rättigheter, Odefinierad

GRUNDKARTA

Grundkartan är upprättad 2018-04-11 av Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1991, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i april 2018. Skala=1:2000 Standard 1 Koordinatsystem i plan Sweref 99 13 30 Höjdsystem: RH2000 Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs/Anders Skoog Höganäs 2018-04-11 Anders Skoog

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap PBL 4 k ap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA Gata
- PARK Park
- TORG Torg
- Kvartersmark PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- B Bostäder
- C Centrumverksamhet i endast mindre omfattning får finnas i bottenvåning mot TORG eller mot gemensamhetsanläggning, g1.
- D Vårdboende
- H Detaljhandel
- J Industri
- S Skola
- P Parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

- Mark** PBL 4 k ap. 5 § 1 st 2 p.
- +0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter,

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Omfattning** PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad
- Marken får inte förses med byggnad. Balkong, mindre utstickande byggnadsdel, mindre skyttar, skärmtak på fasad samt garage för cykel och kundvagnar får finnas.
- Största byggnadsarea för huvudbyggnader är angivet värde i kvadratmeter per eigenskapsområde.
- Största byggnadsarea för huvudbyggnader är angivet värde i kvadratmeter per användningsområde. För handel och parkering gäller angivet värde även för komplementbyggnader.
- Största bruttoarea för huvudbyggnader är angivet värde i kvadratmeter per användningsområde
- Totala bruttoarea för alla användningsområde per bostadskvarter får inte överstiga angivet värde i kvadratmeter
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter

Placering PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Huvudbyggnad inom bostadsområde ska om inget annat anges, placeras parallellt och med gavel eller entréfasad mot gata. Entrépartier på flerfamiljshus får inte placeras närmare än 1,5 meter till fastighetsgräns. Eventuella loftgångar ska placeras mot innergård. Skyttar ska om inget annat anges placeras på byggnad och vara kopplad till verksamheten. Skyttar får inte överstiga angiven nockhöjd.

- P1 Huvudbyggnad ska placeras med längsida och entréfasad mot TORG. Huvudbyggnad ska placeras högst 1,5 meter från fastighetsgräns vid TORG.
- P2 Minst två friliggande huvudbyggnader ska finnas inom användningsområdet placerade minst 6 meter från varandra. Huvudbyggnaderna får kopplas samman med loftgångar eller med en transparent inglasad mellansektion.
- P3 Huvudbyggnad ska placeras högst 6 meter från fastighetsgräns vid GATA. Garage eller carport ska placeras i eller indraget från fasadliv vid gata. Angöringssida till garage eller carport får inte placeras närmare än 5,5 meter från fastighetsgräns vid GATA. Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Om ej sammanbyggd ska byggnad placeras minst 1 meter från grannfastighet.
- P4 Huvudbyggnad ska placeras parallellt och högst 4 meter från förgårdsmark i norr. Huvudentré får finnas mot gemensamhetsanläggning i väst.

- P5 Huvudbyggnad ska placeras högst 3 meter från eigenskapsgräns i väst.
- P6 Huvudentré får finnas mot gemensamhetsanläggning, g1, i söder.
- P7 Huvudbyggnad ska placeras parallellt med gavel eller entréfasad mot GATA i öst. Avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns vid GATA i öst får inte överstiga 5 meter.

Utfart PBL 4 kap. 9 §

Körbar förbindelse får inte anordnas

Utformning PBL 4 k ap. 16 § 1 st 1 p.

För komplementbyggnader inom område för bostäder och parkering är högsta nockhöjd 4,5 meter. Inglasning av balkong och uteplats ska ske med enhetlig utformning och inom angiven bruttoarea. Trapphus på flerfamiljshus förutom äldreboende, ska utföras genomgående. Hisschakt och ventilationsdon på flerfamiljshus får sticka upp högst 0,5 m över högsta angivna nockhöjd.

Komplementbyggnad inom område för handel får sammanbyggas med huvudbyggnad. Komplementbyggnads nockhöjd ska vara tydligt lägre än huvudbyggnads takfot. Enskilda byggnadsdelar samt tekniska anläggningar och utrymmen på byggnader för handel får sticka upp högst 2 meter över angiven nockhöjd.

- f1 Fasadmaterial ska i huvudsak bestå av tegel
- f2 Endast radhus eller kedjehus uppförda i minst två våningar.
- f3 Huvudbyggnad ska uppföras i minst fyra våningar.
- f4 Huvudbyggnad ska uppföras i fem våningar. Översta våningsplanet får högst uppta 50 % av underliggande våningsplanets byggnadsarea och ska placeras i anslutning till eigenskapsområdets nordöstra hörn.
- f5 Översta våningsplanet på huvudbyggnad som överstiger 6 våningar ska utformas indragen och uppta högst två tredjedelar av underliggande våningsplans byggnadsarea.

Utförande PBL 4 k ap. 16 § 1 st 1 p.

Källare får inte medges

b1 Bottenvåningens rumshöjd mellan bottenplatta och bjälklag mot TORG får inte understiga 3 meter för att möjliggöra butiker eller upphöjda bostadslägenheter. Möjlighet till att utforma bottenvåning för större uppglasade fönsterpartier mot TORG ska finnas.

Störningsskydd PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

- m1 Om maximal ljudnivå vid uteplats enligt gällande riktvärden för trafikbuller eller verksamhetsbuller inte uppfylls ska en gemensam uteplats anordnas i anslutning till bostaden.
- m2 Bostäder ska placeras och utformas med hänsyn till buller från verksamheter.
- m3 Bullerskyddsskärm på minst 3 meters höjd ska finnas mot närliggande bostäder i form av till exempel ett plank eller en mur. Bullerskyddsskärm ska utformas med hänsyn till angränsande bostäders byggrätt. Exakt placering, höjd och omfattning bestäms i bygglov.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål PBL 4 kap. 6 §

- u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Genomförandetid PBL 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 10 år.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar PBL 4 k ap. 18 § 1 st 1 p.

- g1 Markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata mellan handel och bostäder/centrum/vård.
- g2 Markreservat för gemensamhetsanläggning för i huvudsak angöring och parkering.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

- a1 Attefallsåtgärder, enligt 9 a-c kap 4 § pbl, kräver bygglov
- a2 Uppförande av stängsel inom handel är bygglovspliktigt

Villkor för startbesked PBL 4 k ap. 14 § 1 st 1 p.

- a3 Startbesked för bostäder inom användningsområde får inte ges förrän adekvat bullerskydd vid angränsande verksamhet har säkerställts.

Orienteringskarta



SKALA 1:15 000



**HÖGANÄS
KOMMUN**

ANTAGANDE:

2019-05-23

LAGA KRAFT:

2019-06-26

UPPRÄTTAD:

2018-11-01 reviderad 2019-04-16

Detaljplan för

HÖGANÄS 37:39 MFL, DELPLAN 2; LEXIKONVÄGEN

i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län

Antagande

Standard planförfarande

Skala 1: 1 000 (A1)

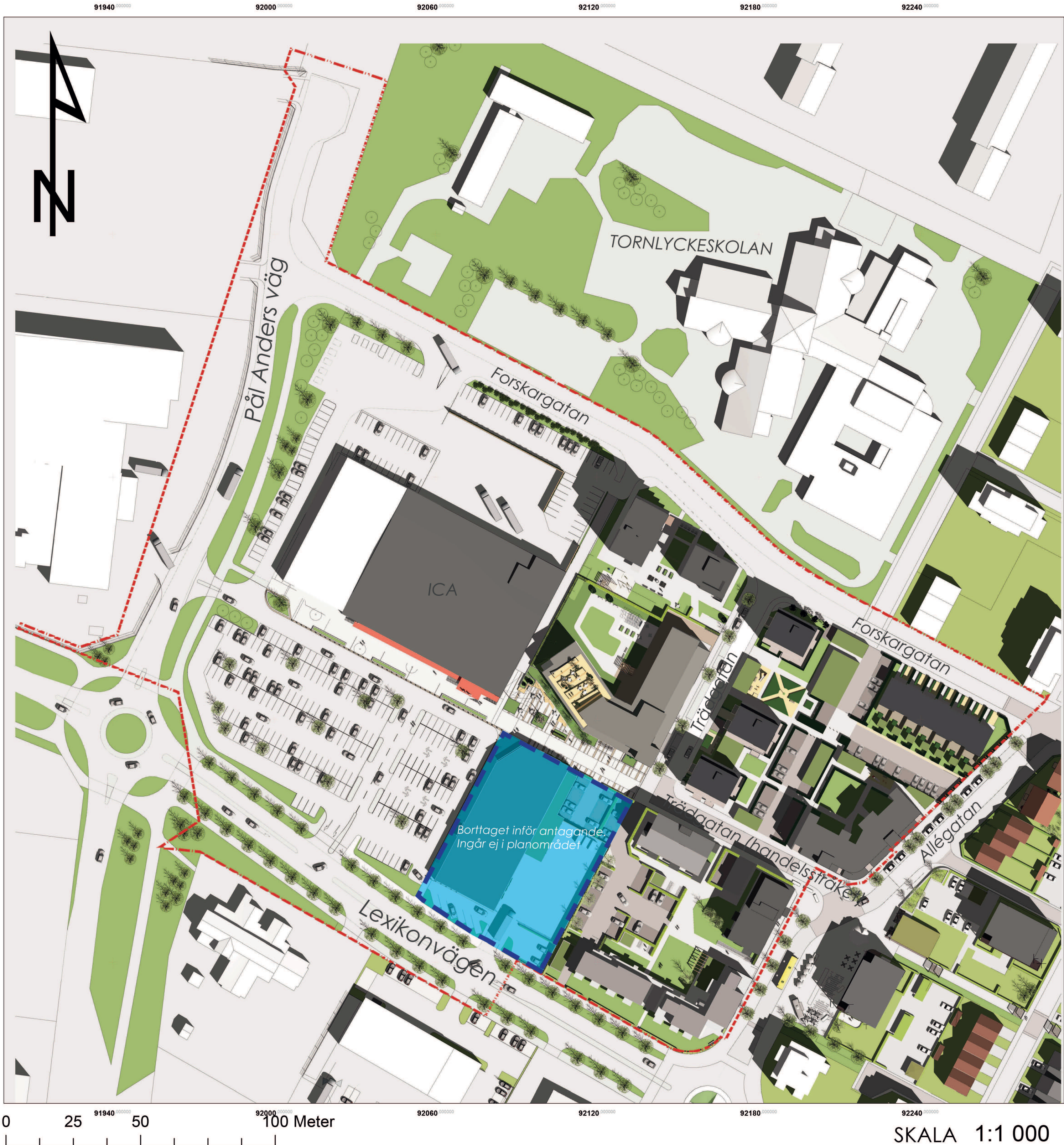
Anna Thoht

Tf Plan- och bygglovschef

Per-Erik Linders

Planarkitekt

ILLUSTRATIONSKARTA



Volymstudie - fågelperspektiv från syväst

Inspirationbilder



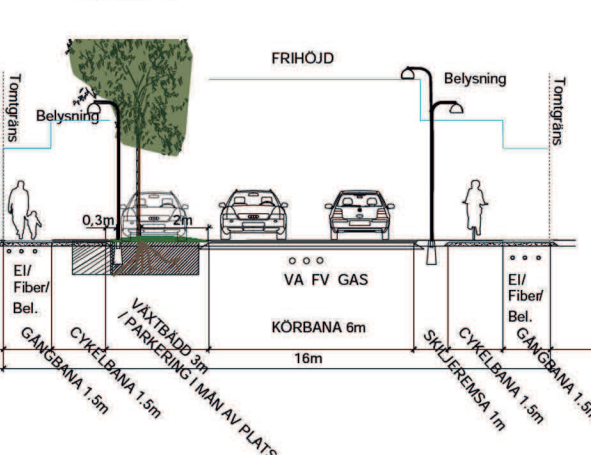
Gatuvy vid framtidsplatsen från norr



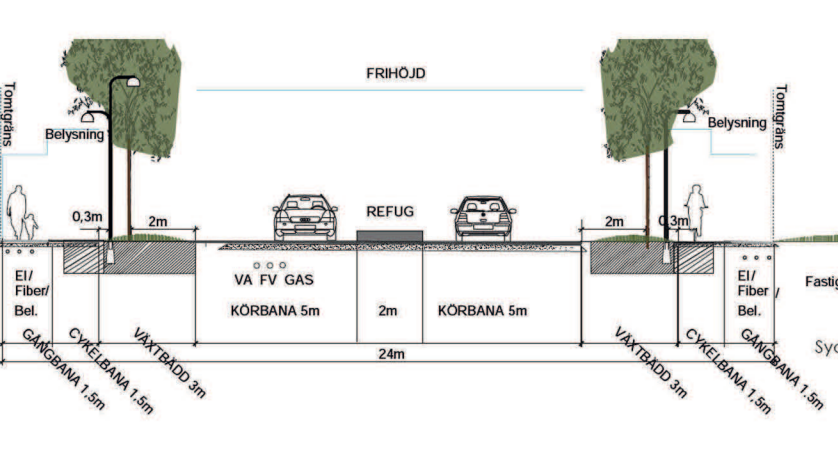
Gatuvy vid triangelplatsen (kvartersmark) från väst

GATUSEKTIONER

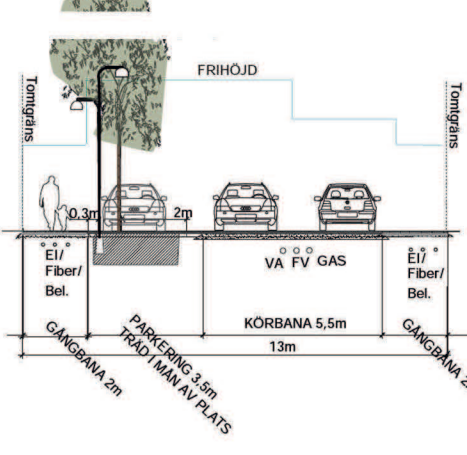
Allégatan



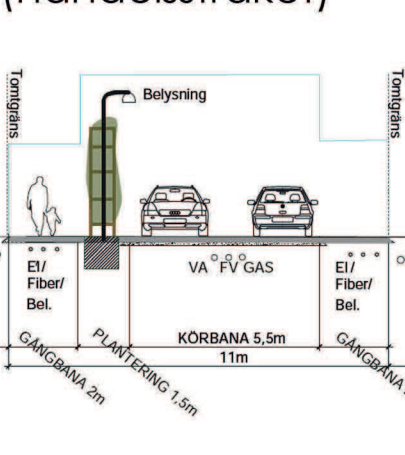
Lexikon vägen



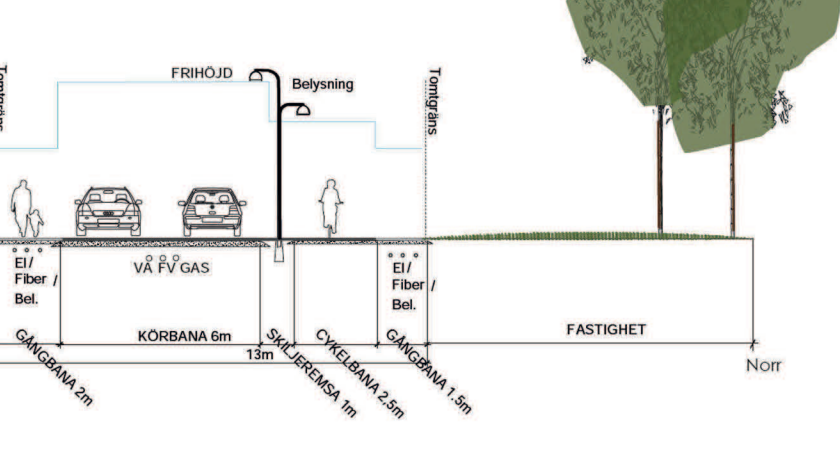
Trädgatan



Trädgatan (handelssträket)



Forskargatan



**HÖGANÄS
KOMMUN**

ANTAGANDE:

2019-05-23

LAGA KRAFT:

2019-06-26

UPPRÄTTAD:

2018-11-01 reviderad 2019-01-18

Detaljplan för

HÖGANÄS 37:39 MFL, DELPLAN 2; LEXIKONVÄGEN

i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län

Granskningshandling

Standard planförfarande

Skala 1:1 000 (A1)

Anna Thott

Tf Plan- och bygglovschef

Per-Erik Linders

Planarkitekt