

PLANKARTA



GRUNDKARTA

Grundkartan är upprättad 2016-02-19 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 februari 2016. Skala=1:1000 Standard 1 Koordinatsystem i plan Sweref 99 13 30 Höjdsystem: RH2000 Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs/Anders Skoog Höganäs 2016-03-01 Anders Skoog

Teckenförklaring

39:29 Fastighetsbeteckning

Terrängpunkt

- Markhöjd
- Lovträd
- Övrig markpunkt

Fastighetsgräns

- Befintligt

Bebyggelse

- Byggnad, yta

Rättighetsinformation

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

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- 4 kap 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

GATA

Lokal trafik

PARK

Anlagd park

Kvartersmark

- 4 kap 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

B

Bostäder

E

Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

- 4 kap 5 § 2, 8 §, 16 § 3, 30 och 32 §§ PBL

Mark och vegetation

- + 0,0 Plushöjd över angivet nollplan,
- n1 Fornlämningsområde ska bevaras.
- n2 Skymmande vegetation ska finnas

Utformning

gång

Gångbana ska finnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- 4 kap 9 och 10 §§, 11 § 1 och 3, 12-13 §§, 14 § 4-5, 16 § 1-4, 30 och 32 §§ PBL

Utnyttjandegrad

- e1 00 Största byggnadsarea inom angiven byggrätt i kvm (uppdelad i flera eigenskapsområden)
- e2 00 Största byggnadsarea per eigenskapsområde i kvm.

Utvöver angiven byggnadsarea får 10 kvm per bostadsenhet i en radhuslänga användas till komplementbyggnader. Högsta byggnadsarean för varje enskild bostadsenhet i en radhuslänga får inte överstiga 100 kvm.

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad,
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader

Höjd på byggnader

- Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 m
- Högsta byggnadshöjd i meter. Vid byggnad med gavel ställd mot gata ska byggnadshöjd mätas utifrån byggnadskroppens längsida. Hisschakt får överstiga angiven byggnadshöjd med högst 0,5 m.
- Högsta nockhöjd i meter,

Stängsel och utfart

- Utfartsförbud

Placering

- p1 Huvudbyggnad ska i huvudsak placeras med entréside alternativt gavelside ställd mot gata. Byggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns. Om inte sammanbyggd ska byggnad placeras minst 0,5 m från fastighetsgräns. Garage/carport ska placeras i eller indraget från fasadliv vid gatan. Angöringssida till garage eller carport ska placeras minst 5,5 m från gata.
- p2 Huvudentré ska finnas mot gata.
- p3 Skärmtak för cykelparkering och entréer får finnas.

Utformning

- Endast radhus och lamellhus får uppföras.
- Flerbostadshus ska utföras med ett varierat och slankt formspråk. Tydliga förskjutningar ska finnas i fasad minst var 20 m samt i höjd minst var 15 m (inglasning av gemensam uteterrass undantas). Trapphus ska utföras genomgående.
- Fasadlängd på byggnad får inte överstiga 35 m.
- Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak.
- Minsta samt högsta takvinkelutlutning på huvudbyggnad är 30 respektive 48 grader. Enskilda byggnadsdelar så som trapphus och hisschakt får utföras med lägre takvinkel.
- Inglasning av balkong och uteplats ska ske med enhetlig utformning och inom angiven byggnadsarea.
- Fasadmaterial ska utföras av tegel, natursten, puts eller träpanel. Dominerande fasadmaterial ska dock vara tegel. Kulörer ska variera i anlingen jordnära eller dova färgkulörer i harmoni med omgivande kulturlandskap och bebyggelse. Högblanka eller glatta ytskikt får inte medges på fasad eller tak.
- f1 Bostadsbyggnad ska utföras med en skyddad sida där minst hälften av bostadsrummen (förutom kök och badrum) ska vara vända mot den skyddade sidan.

Utförande

Endast källarlösa hus

Markens anordnande och vegetation

Fastighet ska tydligt avgränsas mot allmän plats genom exempelvis kantsten, vegetation, mur eller staket.

Nivåskillnader ska tas upp på egen fastighet. Stödmurar ska utföras med natursten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- 4 kap 5 § 2, 6, 7 §§, 8 § 2, 14, 15 17, 18, 21 och 30 §§ PBL

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Enklare bulleravskärmning får anordnas.

Ändrad lovplikt

Bygglövsbefriade åtgärder, enligt 9 kap 4 a-c § pbl, kräver bygglov Marklov krävs inte för höjning av mark upp till +8,10 över nollplanet

SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostäder. Detaljplanen syftar även till att säkra yta för allmän plats i form av gata och park där bland annat fornlämningsområde ska beaktas och införlivas i området. Planområdet ska anpassas i sin struktur och utformning till kommunens planerade utveckling av det centrala hållplatsläget i Viken samt understödja en vidare utbyggnad av Södra Viken.

 HÖGANÄS KOMMUN		Detaljplan för VIKEN 26:15 MFL i Viken, Höganäs kommun, Skåne län	
ANTAGANDE: 20170928	LAGA KRAFT: 2019-01-15	Antagandehandling Standard planförfarande	Skala 1: 500 (A1)
UPPRÄTTAD: 2016-04-07 rev. 2017-08-17	Mila Sladic Per-Erik Linders Plan- och bygglovschef Planarkitekt		

ILLUSTRATIONSKARTA



FÅGELPERSPEKTIV över föreslagen bebyggelse från sydöst. Notera de gemensamma uteplatserna på lamellhusens tak som antingen kan lämnas helt öppna eller vid behov glasas in.
Illustration: VILHELM LAURITZEN ARKTIKETER



GATUVY från Karlspåltsvägen mot sydväst I med Sophia möllan till höger i bild
Illustration: VILHELM LAURITZEN ARKTIKETER

SEKTION genom Hamngatan sett österifrån med planområdet längst till höger i bild.
Illustration: HÖGANÄS KOMMUN



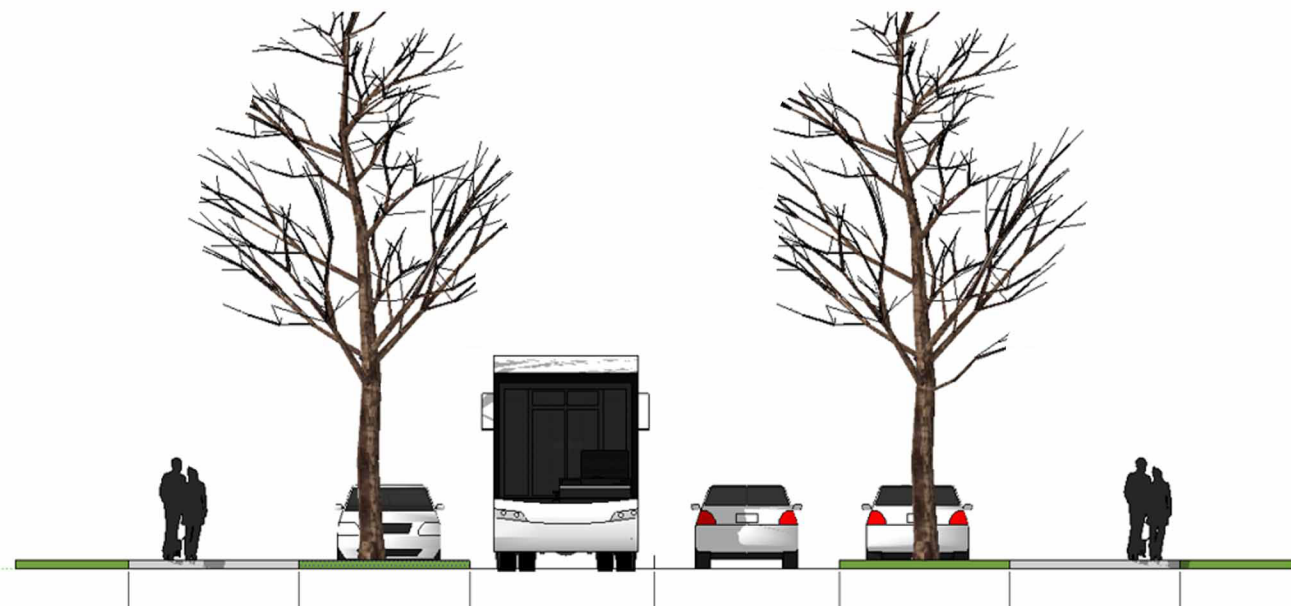
EXEMPEL på bebyggelse med placerade med entrésida samt gavelsida mot gata.
T. v ovan: Tre gudar Viken
T. v nedan: Wäckare äng Upplands väsby Bild
källa: pS arkitektur
T. h: Plats okänd. Bildkälla: Brunnbergoforshed.se



FASADSKISS av föreslagna lamellhus
Källa: VILHELM LAURITZEN ARKTIKETER



GATURUMSSTUDIE av gata i planområdet. Vy mot norr.
Illustration: HÖGANÄS KOMMUN



PRINCIPSKISS av Hälsingborgsvägen
Illustration: HÖGANÄS KOMMUN

 HÖGANÄS KOMMUN		Detaljplan för VIKEN 26:15 MFL i Viken, Höganäs kommun, Skåne län	
ANTAGANDE: 2017-09-28	LAGA KRAFT: 2019-01-15	Granskningshandling Standard planförfarande	
UPPRÄTTAD: 2016-01-12		Mila Sladic Plan- och bygglovschef	Per-Erik Linders Planarkitekt