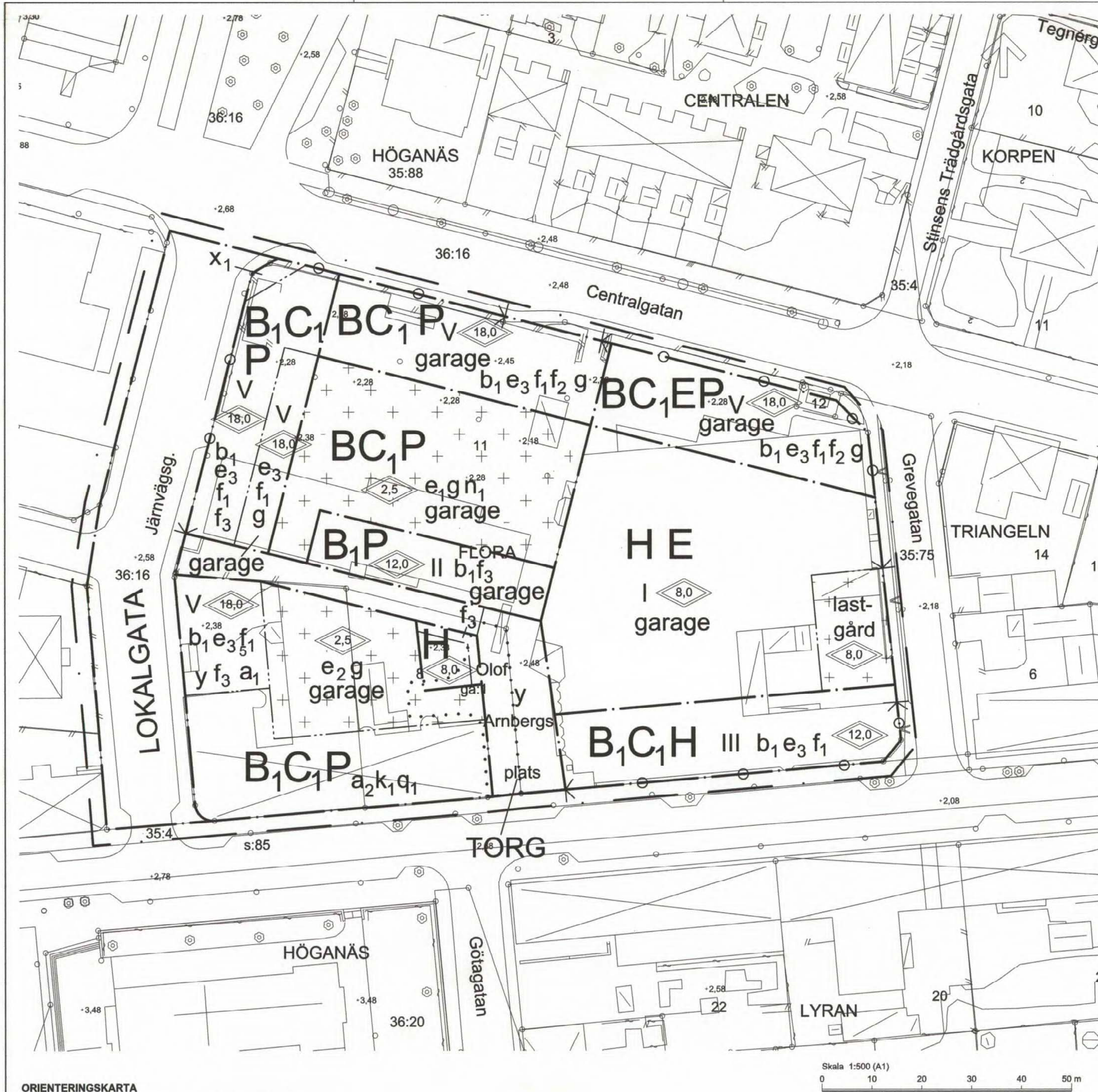




GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Illustrationslinje
- Rutnätpunkt
- Elastolpe
- Byggnad
- Byggnad, takkontur
- Skärmtak
- Buskage
- Häck
- Träd
- Staket eller plank
- Mur
- Stödmur
- Kantsten
- Slänt
- Höjdhöjd
- Gällande gatuhöjd över stadens nollplan
- Gällande gatuhöjd i övre planet
- HÖGANÄS
- Serv.
- Lr.
- Ledningsrättsutrymme
- Reguleringsbeteckningar

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse programskede
- Utlåtande över utställning
- Fastighetsförteckning

PLANKARTA

Plankartan anger vad marken inom det område som omges av plangräns får användas till genom planbestämmelser och användningsgränser på kartan. Hur och under vilka villkor olika delar av planområdet får användas, anges genom egenskapsgränser.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- LOKALGATA Lokaltrafik
- TORG Torg

Kvartersmark

- B Bostäder.
- B1 Bostäder. Bostad medges ej i bottenvåning.
- C Centrum. Centrumverksamheten Innefattar handel, service, servering, kontor eller kultur.
- H Handel.
- P Parkering i försänt plan.
- E Teknisk anläggning, näststation för el. Teknisk anläggning får vara inbyggd men skall kunna nås från allmän plats.

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 Bostadskomplement med sammanlagd maximal byggnadsarea om 100 kvm inom området.
- e2 Bostadskomplement med sammanlagd maximal byggnadsarea om 100 kvm per fastighet.
- e3 Inom området får bebyggas med högst 60% av medgiven maximal BTA.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- X1 Marken skall hållas fri för allmän passage upp till en minsta fria höjd om 6 meter.
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- y Marken skall vara tillgänglig för tillfart till fastigheter.
- Marken får endast bebyggas med bostadskomplement och garage.

MARKENS ANORDNANDE

- Parkeringsdäck/ bostadsgård skall vara planterat.
- Körbar förbindelse får ej anordnas
- n1 Parkeringsdäck/ bostadsgård skall vara planterat.

- Utöver angiven högsta nockhöjd för parkeringsdäck medges förhöjda planteringsytor.
- lastgård Marken skall vara tillgänglig för inlastning till butiker. Lastgård skall vara inbyggd.
- garage Parkering i försänt plan medges

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Entréer skall i huvudsak vara placerade mot omgivande allmän plats. Bostadshus beläget vid torg/passage skall ha entré mot allmän plats.

Fasad till parkeringsdäck som är synligt mot allmän plats, skall vara utförd med planteringar. Fasad till gångpassage skall utformas så att en varierad miljö uppnås. Belysning samt insyn från omgivande bostäder och allmän plats skall beaktas så att passagen blir trygg för fotgängare.

Nivån på färdigt golv i första inredda våningsplanet får ej understiga +2.1 meter över nollplanet.

Grundläggning ska genomföras med vattentät betong

- V Föreskrivet antal våningar. Våning fem skall vara indragen från fasadliv och får endast bebyggas till 70% av våningsplanets yta.
- Högsta nockhöjd i meter
- b1 Bottenvåning skall ha en lägsta våningshöjd om 3,5 meter. Entréer till butiker respektive garage skall anordnas i markplan.
- f1 Byggnader skall vara utförda med tegel, puts eller sten som huvudsakligt fasadmateriäl.
- f2 Fasaderna skall vara utförda så att bebyggelsen delas in visuellt i individuella huskroppar.
- f3 Del av byggnad skall ges ett lätt utseende och utföras med genomskiktighet i fasad. Det skall finnas visuell kontakt mellan lokaler och allmän platsmark. Det skall finnas visuell kontakt mellan garage och allmän platsmark.
- q1 Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och får inte rivas.
- k1 Byggnaden skall vid alla förändringar behandlas varsamt, så att dess kulturhistoriska, konstnärliga och hantverksmässiga värden består. Varsamhet omfattar fasader och tak samt interiörer i entréer, trapphallar samt i Hantverksföreningens lokal överst i Flora 8.
- Utöver detta medges att vindsvåning får inredas. För detta ändamål får fönster tas upp om dessa utförs som tidstypiska. Hiss får uppföras mot innergård.

RISK
Kvartersmark för bostad skall uppfylla kraven för känslig markanvändning innan den tas i bruk för sitt ändamål. För förorenade områden skall efterbehandlingsplan upprättas och godkännas innan bygglov beviljas. Bostäder skall uppföras i radonsäker utförande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Gällande tomtindelning upphävs genom att detaljplanen vinner laga kraft.

Utökad lovpåbjud
Källarplan beläget under grundvattensytans nivå får endast medges efter prövning i vattendom.

Bygglövsansökan skall redovisa belysning av allmän gångpassage samt garage.

- a1 Byggrätt för bostadshus är villkorad av att befintlig bebyggelse på gård rivas. Källarplan får finnas kvar.
- a2 För byggnad märkt med q och k gäller utökad bygglovsplikt avseende exteriöra förändringar Exteriört underhåll och målningsarbeten är bygglovspliktiga. Interiöra ändringar och målningsarbeten i entréer, trapphallar och i hantverksföreningens lokal högst upp i Flora 8 är bygglovspliktiga.

DETALJPLAN FÖR KV FLORA 11 M FL

HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH BYGGKONTORET
TENGBOM
MILA SLADIC
PLANCHER
DANIEL AXELSSON
PLANARKITEKT
KARIN FAGERBERG
ARKITEKT SAMMSA

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

LAGAKRAFT 2011-12-23

HÖGANÄS 1284-P472



IDÉ UTFORMNING AV KVARTERET

Skala 1:500 (A1)
0 10 20 30 40 50 m



FASAD MOT JÄRNVÄGSGATAN



FASAD MOT CENTRALSGATAN

ILLUSTRATIONSKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

Linje på kartan ritad 3 meter utanför planområdet



FÖRESLAGEN UTFORMNING AV JÄRNVÄGSGATAN



Begagnad gatsten lagd i båg höjer gatans status och förstärker gatans centrumkänsla.



Betongplattor (50x50) lagda tillsammans med granit binder ihop trottoarerna, passagen genom kvarteret och Olof Ambergs plats.



Robinia pseudoacacia med ett fint och tydligt formspråk leder vägen mellan Järnvägsgatan och Olof Ambergs plats.



Som alternativ till planterade träd i passagen används stora planteförskärl från Nola med plats för 5-6 meter höga Acer griseum.

Parkering enbart utmed högra sidan av Järnvägsgatan gör affärer lättillgängliga samtidigt som trottoaren breddas på vissa delar. Detta genererar flera bra platser för caféstolar, planteringsumror och städsliv.

>Järnvägsgatan

12/15

DETALJPLAN FÖR KV FLORA 11 M FL

HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH BYGGKONTORET
ILLUSTRATIONER UTFÖRDA AV SWECO

TENGBOM

Mila Sladic

MILA SLADIC
PLANCHIEF

DANIEL AXELSSON
PLANARKITEKT

KARIN FAGERBERG
ARKITEKT SAR/MSA

ILLUSTRATIONSKARTA

20110531 RED. INFÖR ANTAGANDE

Dnr 2008/KKA 364

HÖGANÄS 1284-P472