



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄNNA PLATSER

- 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

- GATA Lokaltrafik
- PARK₁ Anlagd park
- PARK₂ Natur park
- NATUR Grönområde

KVARTERSMARK

- 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

- B Bostäder
- C Centrumverksamhet av icke störande karaktär får finnas i bottenvåning
- E Tekniska anläggningar
- S Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

ALLMÄNNA PLATSER

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

Utförning

- plantering Trädplantering eller annan lämplig skymmande vegetation ska finnas mellan skola och bostad

- gång Gångväg
- damm Damm för fördröjning av dagvatten
- dike Dike för avledning av dagvatten
- cykel Cykelväg

Mark och vegetation

- + 0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- n Befintliga ekträd i allé ska bevaras. Om träd skadas eller dör ska det ersättas med ett nytt av motsvarande art och storlek.

KVARTERSMARK

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

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 500 kvm, ytterligare 50 kvm får användas till komplementbyggnader. Vid utnyttjande av högsta våningsantal ska den översta våningen vara indragen och endast utföras till 60 % av huvudbyggnadens byggnadsarea.
- e₂ Största bruttoarea inom fastighet är 3 500 kvm, total byggnadsarea för huvudbyggnader får inte överstiga 1 500 kvm.
- e₃ Minsta fastighetsstorlek för friliggande enfamiljshus är 650 kvm, högsta byggnadsarea per fastighet får inte överstiga 200 kvm. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från grannes fastighetsgräns.
- e₄ Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 180 kvm. Största byggnadsarea per fastighet är 40 %. Utöver största byggnadsarea per fastighet får 10 kvm per bostadsenhet användas för komplementbyggnader. Byggnadsarean för varje enskild bostadsenhet i en radhus-/parhuslänga får inte överstiga 100 kvm. Total längd för radhus-/parhuslänga eller flerbostadshus får högst vara 40 m.

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad så som garage/carport, miljöhus etc.

Mark och vegetation

- parkering Parkering får anordnas och ska avgränsas med plantering mot anslutande allmänplats. Passage/gångväg från kvartersmark ska finnas till anslutande parkmark.

Utförning

Högsta nockhöjd för garage/ carport och annan komplementbyggnad är 4,5 m

Hisschakt och ventilationsdon på flerbostadshus samt skolbyggnad får sticka upp högst 1 m över högsta angivna höjd för byggnad

- 0.0 Högsta nockhöjd i meter

- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter. Vid byggnad med gavel ställd mot gata ska föreskriven byggnadshöjd mätas utifrån byggnadskroppens långsida.

Placering

Byggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns. Om ej sammanbyggd ska byggnad placeras minst 1 m från fastighetsgräns.

- p₁ Huvudbyggnader på fastigheter vid gata i norr ska i huvudsak placeras med entré mot gata.

- p₂ Garage/carport ska placeras i eller indraget från fasadliv vid gata. Angöringssida på garage och carport ska placeras minst 6 m från gata.

- p₃ Entré till huvudbyggnad ska finnas mot gata

Utförande

- radhus Endast radhus

- f Inglasning av balkonger ska utföras med enhetlig utförning.

Byggnadsteknik

Ingen byggnation med mindre än +3 m färdig golvhöjd får medges

Endast källarlösa hus

- b₁ Bottenvåningens rumshöjd får inte understiga 3 m för att möjliggöra för verksamheter i bottenplan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- 4 kap. 5 § 2, 6–7 §§, 8 § 2, 14, 15, 17, 18

Genomförandetid är 10 år från det planen vinner laga kraft

- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

- a₁ Marklov krävs inte för anläggandet av enstaka kullar upp till +7,5 m över nollplanet

- a₂ Startbesked får inte ges förrän förorenad mark är avhjälpt och lämplig markanvändning säkerhetsställt.

- a₃ Marklov krävs inte för höjning av marken upp till +3,5 m över nollplanet. Enstaka mindre kullar får anläggas upp till +5 m över nollplanet

Teckenförklaring

39:29 Fastighetsbeteckning

Terrängpunkt

- Markhöjd
- Lövträd
- Övrig markpunkt

Fastighetsgräns

- Befintligt

Bebyggelse

- Byggnad, yta

Rättighetsinformation

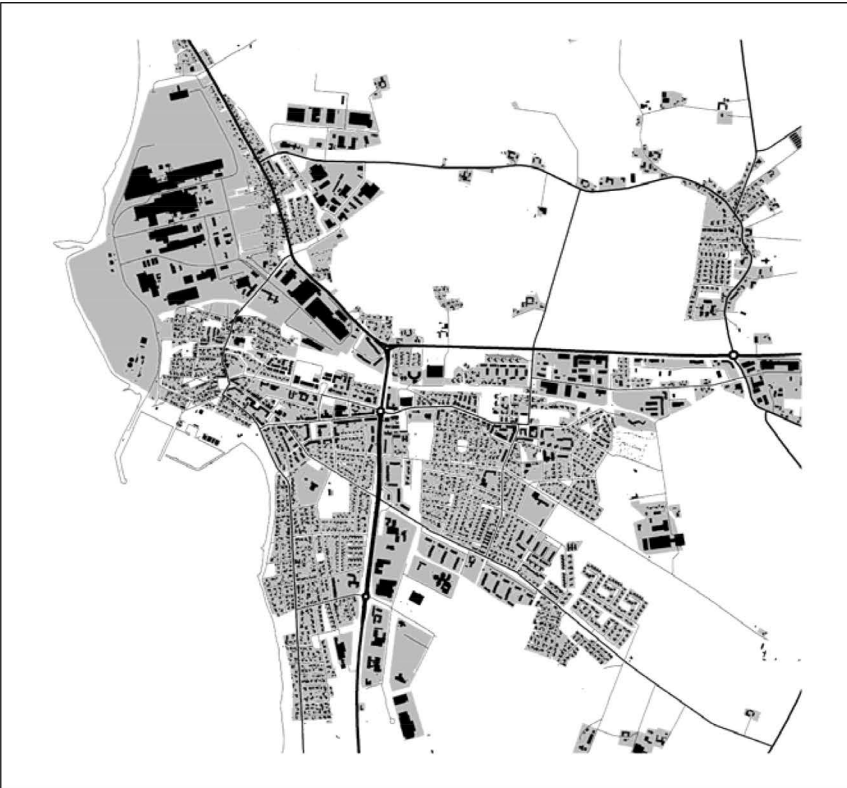
- Ledningsrätt
- Servitut
- GA
- Nyttjanderätt
- Andra rättigheter, Odefinierad

0 25 50 100 Meter

Skala 1:1 000(A1)

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostäder samt möjliggöra för en utbyggnad av den befintliga förskolan i Sjöcrona/Steglingeområdet.

Detaljplanen ska även säkerhetskälla allmän plats för rekreation, gång- och cykelstråk samt dagvattenfördröjning där även avrinningen från närliggande kvarter ska avlastas.



Grundkartan är upprättad 2015-02-19 av Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1989, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i februari 2015.

Skala=1:2 000
Standard 1
Koordinatsystem i plan Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000

Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen,
Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs/Anders Skoog
Höganäs 2015-02-24

Anders Skoog

 HÖGANÄS KOMMUN		Detaljplan för Sågcröna 1 och del av Höganäs 38:29 m.fl i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län Antagandehandling Normalt planförfarande	
ANTAGANDE: 2016-02-25	LAGA KRAFT: 2016-03-29	Skala 1:1 000 (A1)	
UPPRÄTTAD: 2016-01-14	Mila Sladic Planchef	Per-Erik Linders Planarkitekt	

Illustrationskarta

Referensbilder



Exempel på kvarter med varierad bostadsbebyggelse. Maria Park



Exempel på friliggande enfamiljshus gavelställd mot gata. Laröd



Exempel på punkthus i sex våningar med 4 lgh per plan
Källa: www.sabo.se (Kombohus)



Skala 1:2 000

Referensbilder



Exempel på förskola uppförd i 2,5 plan



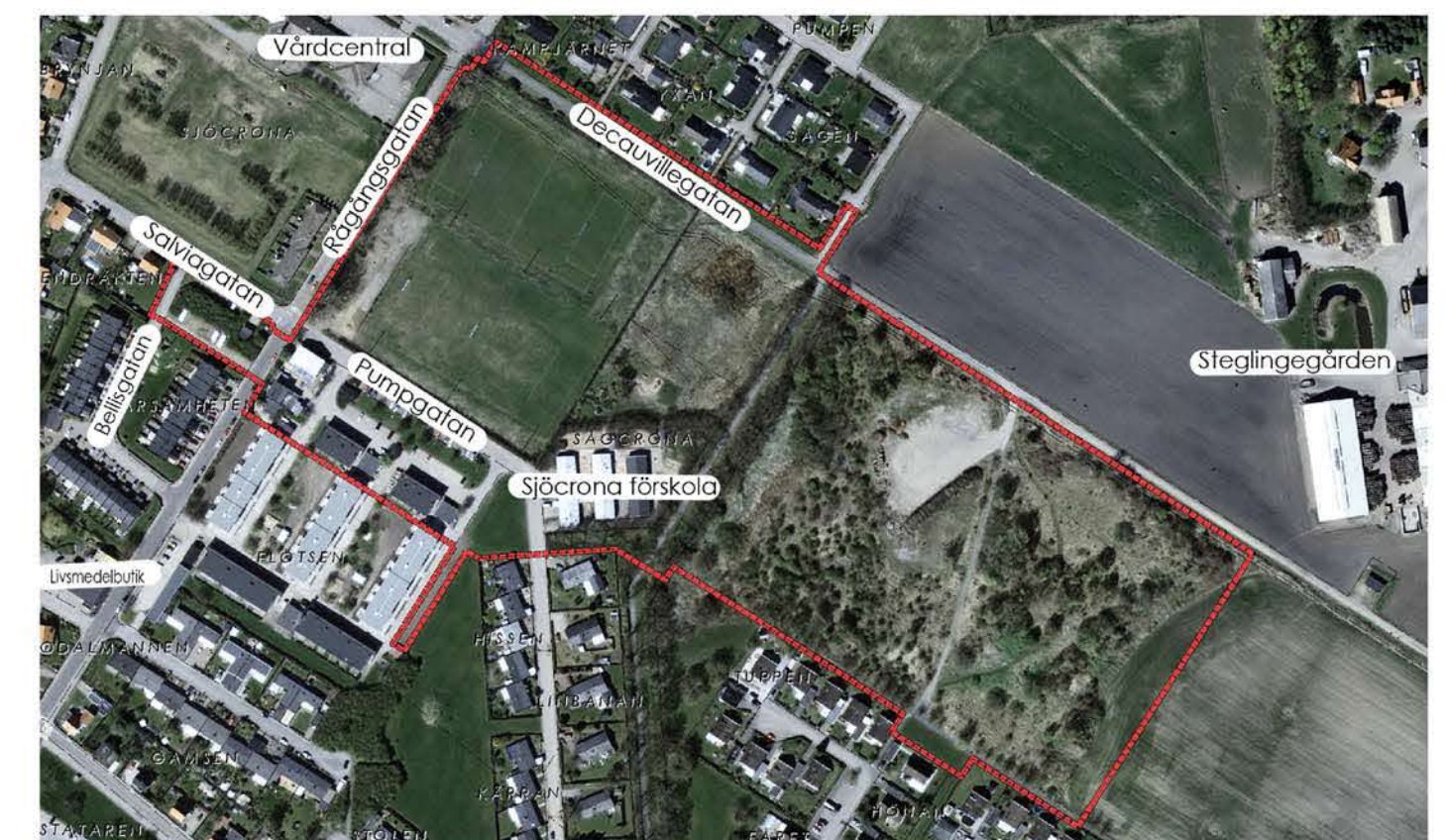
Exempel på parkmiljö med kuperad terräng. Jordbodalen Helsingborg



Illustrationsbild/Volymstudie. Fågelvy från norr över västra delen av planområdet

Innehållsförteckning

Planområde	-----	Trädplantering	
Bebyggelse		Vegetation	
Parkering		Gång- eller Cykelväg	
Stig		Gata	



Ortofoto med planområde, Höganäs kommun 2012



HÖGANÄS KOMMUN

ANTAGANDE:
2016-02-25

LAGA KRAFT:
2016-03-29

UPPRÄTTAD:
2015-05-07 rev. 2015-09-10

Detaljplan för
**Sågcröna 1 och del av
Höganäs 38:29 m.fl**
i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län

Granskningshandling
Normalt planförfarande

Mila Sladic
Planchef

Per-Erik Linders
Planarkitekt

Skala 1:2 000 (A2)