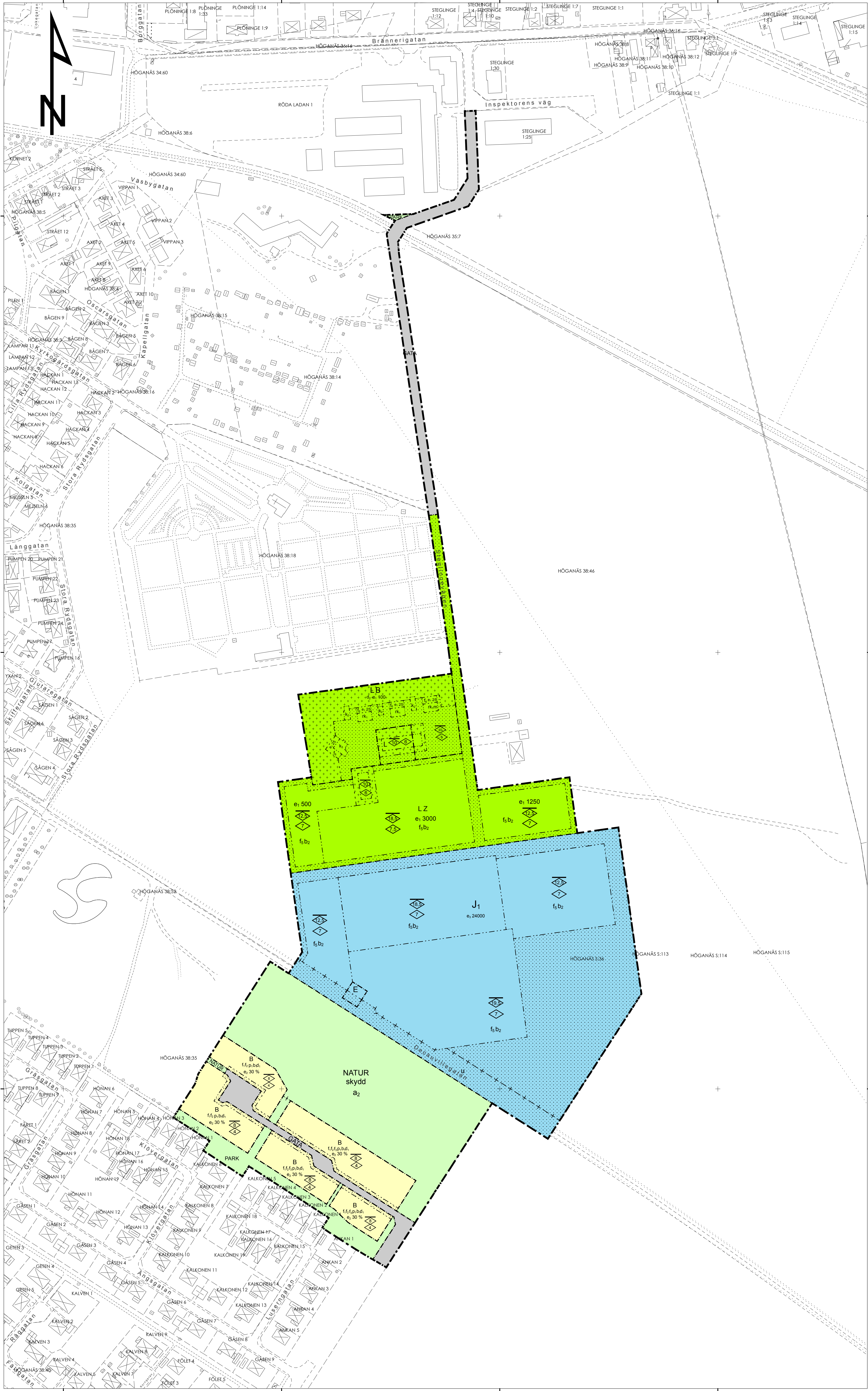


PLANKARTA



KULTURMILJÖ



Lantarbetarbostäderna till vänster med tillhörande uthus i höger bilden



Inspektörsvillan till vänster och stallbyggnaden till höger



GRUNDKARTA

Grundkartan är upprättad 2014-08-12 av Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs genom kopiering av digitalt primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1991, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning 1 juli 2016. Skala: 1:1000 Standard 1 Koordinatsystem i plan Sweref 99 13 30 Höjdsystem: RH2000 Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs/Anders Skoog Höganäs 2016-08-16 Anders Skoog

Teckenförklaring

39:29 Fastighetsbeteckning

Terrängpunkt

- Markhöjd
- Lövträd
- 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
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA: Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK: Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR: Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B: Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- J1: Livsmedelsindustri - hållning, paketering, beredning eller liknande hantering av livsmedel för medges. Tillverkning eller beredning av rökta eller friterade livsmedelsprodukter får inte medges, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- L: Odling och djurhållning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- LB: Odling och djurhållning. Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- LZ: Odling och djurhållning. Verksamheter - verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Handel med skrymmande varor får inte medges, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E: Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Skydd

skydd: Skyddande vegetation samt bullervall ska finnas, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. Inom område för kryssmark där ingen exploateringsgrad anges får mindre del av huvudbyggnad finnas, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Föreskriven byggnadshöjd ska mätas utifrån byggnadskroppens längsida, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f1: Takkupor och frontespiser får anordnas upp till en 1/3 av taklängden per bostadsenhet utan att angiven byggnadshöjd påverkas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f2: Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f3: Endast frilligande enfamiljshus eller parhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f5: Enstaka byggnadsdelar som t.ex. frontespiser, trapphus, in- och utlastning samt tekniska anläggningar får överstiga angiven högsta byggnadshöjd, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f6: Eventuell tillbyggnad ska anpassas till huvudbyggnads karaktärsdrag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

D1: Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska, om ej sammanbyggda och där inget annat anges, placeras minst 4,5 meter respektive 0,5 meter från fasthetsgräns. Angörings sida på garage och carport ska placeras minst 6 meter från gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Rivningsförbud

r: Byggnad får inte rivas. Vid brand eller annan händelse som förorsakar att byggnaderna förstörs får byggnader motsvarande nuvarande byggnaders volym, utformning och placering uppföras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Utförande

- D1: Ingen byggnation med mindre än +3 m.ö.h färdig golvhöjd får medges. Endast källaröshus får medges, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- D2: Endast källaröshusbyggnader får medges, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Versamhet

- K1: Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess arkitektur och äldre karaktär bevaras. Karaktärbärande drag anses vara detaljer av Höganäskermik som fönsterbleck och yttertrappa, takbeläggningen i rött tegel, sidohängda träfönster, spritputs och lantarbetarbostädernas horisontella tegeband. Ytterligare takkupor och takfönster får inte förekomma, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- K2: Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess arkitektur och äldre karaktär bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- K3: Byggnadens värden ska bibehållas. Värdebärande drag anses vara dess särskiljande ställning i gårdssummet samt dess ovanliga utformning jämfört med lantarbetarbostäderna. Tak- och fasadmateriäl är ett gemensamt karaktärsdrag med lantarbetarbostäderna och ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Omfattning

- e1 0: Största exploatering per egenskapsområde är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e2 0 %: Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %. Den totala byggnadsarean för enfamiljshus får dock inte överstiga 200 kvadratmeter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e3 0: Största exploatering inom byggbar mark per användningsområde är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighet

- d1: Minsta fastighetstoriör för parhus och frilligande enfamiljshus är 300 respektive 650 kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- d2: Område för bostäder får inte styckas av från stamfastighet, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Störningsskydd

m: Uteplats till bostad ska utföras bullerfri, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6 §

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglövsbefriade åtgärder, enligt 9 kap 4 a-c § pbl, kräver bygglöv, PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

- a2: Marklov krävs inte för anläggande av störningsskydd i form av vall med en höjd på högst 6 m.ö.h., PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

ORTOFOTO MED PLANOMRÅDE



SKALA 1:15 000

0 250 500 1 000 Meter

SYFTE

Detalplanens syfte är att bekräfta pågående markanvändning och säkra en framtida utveckling av den befintliga verksamheten genom att pröva området kring Steglingegården för livsmedelsindustri (J), verksamheter (Z), bostäder (B) samt odling och djurhållning (L). I planarbetet ska även en tillfredsställande angöring till verksamheten säkras.

Syftet är också att pröva lämpligheten för bostäder i området söder om Steglingegården som sen tidigare är planlagt för bostäder. I och med planarbetet med Steglingegården omformas och anpassas byggrätten till de nya utvecklingsplanerna för området.

 HÖGANÄS KOMMUN		Detalplan för HÖGANÄS 38:46 MFL, ÖSTRA DELEN i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län	
ANTAGANDE: 2018-03-08	LAGA KRAFT: 2018-05-24	Antagandehandling Standard planförfarande	Skala 1: 1 500 (A0)
UPPRÄTTAD: 2018-01-04	Anders Skoog Tf Plan- och bygglövschef	Per-Erik Linders Planarkitekt	