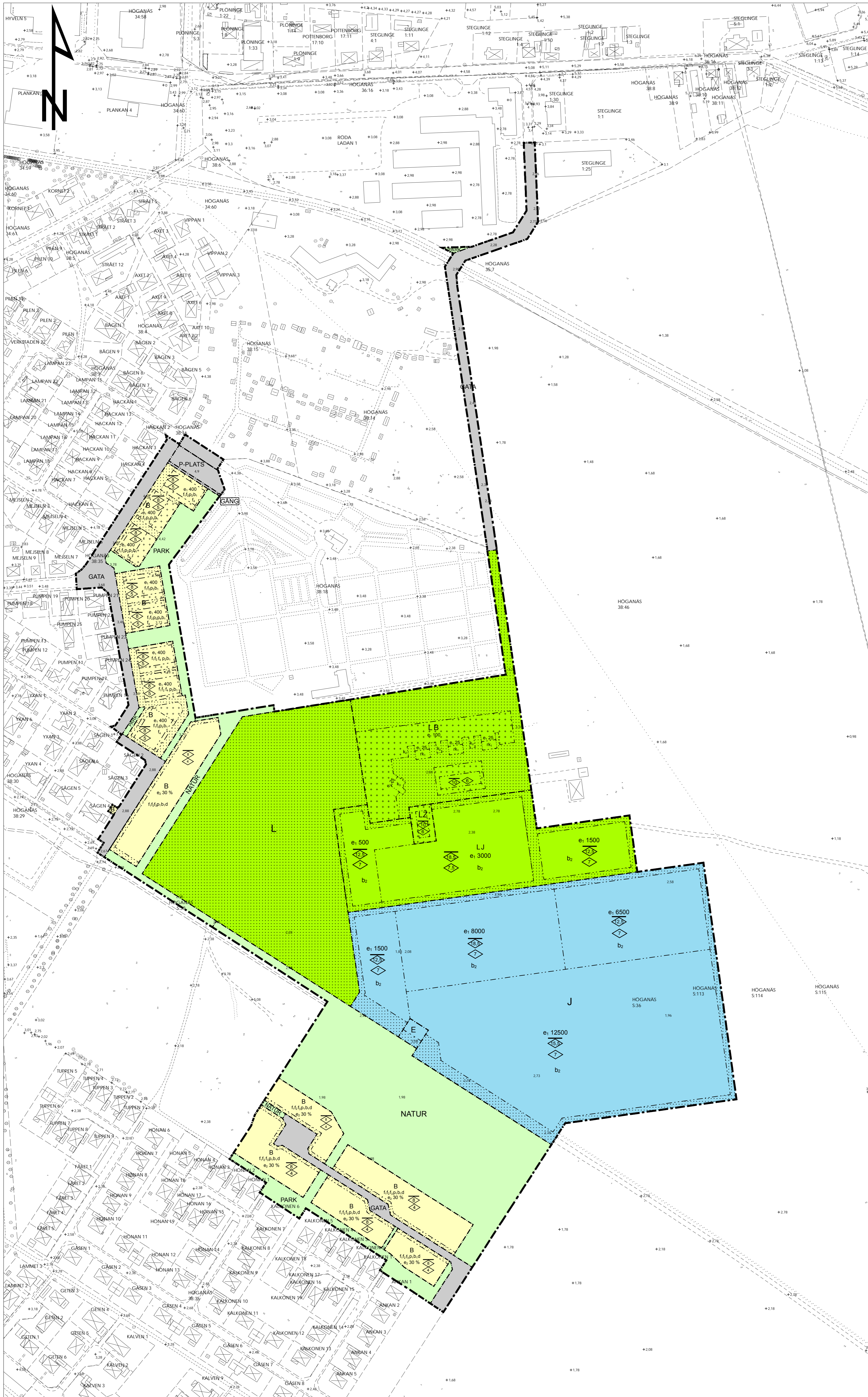


PLANKARTA



0 50 100 200 Meter

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GANG** Gångväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK** Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- P-PLATS** Parkeringsplats, 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.
- J** Livsmedelsindustri, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- L** Odling och djurhållning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- LJ** Odling och djurhållning, Livsmedelsindustri, 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, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E** Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 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 eller mindre del av huvudbyggnad, 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.
- f_1 Takkupor och frontespiser får anordnas upp till en 1/3 av takläggningen per bostadsenhet utan att angiven byggnadshöjd påverkas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_2 Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_3 Endast frilligande enfamiljshus eller parhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_4 Endast radhus eller kedjehus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

- P_1 Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska, om ej sammanbyggda och där inget annat anges, placeras minst 4,5 meter respektive 0,5 meter från fastighetsgräns. Angöringssida på garage och carport ska placeras minst 6 meter från gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- P_2 Byggnadsverk ska, om ej sammanbyggd och inget annat anges, placeras minst 0,5 meter från fastighetsgräns. Angöringssida på garage och carport ska placeras minst 6 meter från gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- P_4 Entré till huvudbyggnad ska finnas mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- P_4 Entré till huvudbyggnad ska finnas mot parkmark i söder, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Rivningsförbud

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

Utförande

- D_1 Ingen byggnad med mindre än +3 m.o.h färdig golvhöjd får medges. Endast kallriöshus får medges, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- D_2 Endast kallriöshusbyggnader får medges, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Varsamhet

- K_1 Byggnadsverkets exteriör ska underhållas så att dess arkitektur och äldre karaktär bevaras. Karaktärsdrag drag anses vara detaljer av Högånskeramik som fönsterbleck och yttertrappa, takbeläggningen i rött tegel sidohängda träfönster, spritputs och lantarbetarbostädernas horisontella tegelband. Ytterligare takkupor och takfönster får inte förekomma. Eventuell tillbyggnad får göras på baksidan och anpassas till byggnadens karaktärsdrag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- K_2 Byggnadsverkets exteriör ska underhållas så att dess arkitektur och äldre karaktär bevaras. Eventuell tillbyggnad får göras på baksidan och anpassas till byggnadens karaktärsdrag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- K_3 Byggnadsverkets värden ska bibehållas. Värdeberörande drag anses vara dess särskiljande ställning i gårdsummet samt dess ovanliga utformning jämfört med lantarbetarbostäderna. Tak- och fasadmateriäl är ett gemensamt karaktärsdrag med lantarbetarbostäderna och ska bibehållas. Eventuell tillbyggnad får göras på baksidan och anpassas till byggnadens karaktärsdrag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Omfattning

- $e_1 0$ Största exploatering per egenskapsområde är angivet värde i kvadrater byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- $e_2 0\%$ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är (30) %. Den totala byggnadsarean per fastighet får dock inte överstiga 200 kvadrater, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighet

- d Minsta fastighetsstorlek för parhus och frilligande enfamiljshus är 300 respektive 650 kvadrater, PBL 4 kap. 18 § 1 st

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden är 10 år, PBL 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

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

ORTOFOTO MED PLANOMRÅDE



SKALA 1:15 000 0 250 500 1 000 Meter

KULTURMILJÖ



Lantarbetarbostäderna till vänster med tillhörande uthus i höger bilden



Inspektörsvillan till vänster och stallbyggnaden till höger



GRUNDKARTA

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

Teckenförklaring

39:29 Fastighetsbeteckning

- | | |
|------------------------|--------------------------------------|
| Terrängpunkt | Rättighetsinformation |
| • Markhöjd | Ledningsrätt |
| ○ Lövträd | Servitut |
| • Övrig markpunkt | GA |
| Fastighetsgräns | Nyttjanderätt |
| --- Befintligt | Andra rättigheter, Odefinierad |
| Bebyggelse | |
| □ Byggnad, yta | |

SYFTE

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

Syftet är också att prova lämpligheten för bostäder på markerna vid Stora Rydsgatan, väster om kyrkogården. I områdets södra del ligger ett område 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 | | Detailplan för | |
| | | HÖGANÄS 38:46 MFL | |
| | | i Högåns, Högåns kommun, Skåne län | |
| ANTAGANDE: 20xx-xx-xx | LAGA KRAFT: 20xx-xx-xx | Samrådshandling Standard planförfarande | Skala 1: 1 500 (A0) |
| UPPRÄTTAD: 20xx-xx-xx | Mila Stadic Plan- och bygglovschef | Per-Erik Linders Planarkitekt | |