

KARTBETECKNINGAR

Fastighetsgräns
Kvartergräns
Fastighetsbeteckning
Mur
Stödmur
Staket
Höck
Plank
Gång- eller cykelväg, plantering
Väg, gata
Vegetationsgräns
Kantsten, refug
Stiort
Höjdukurvor
Höjdpunkt
Servitut
Ledningsgrätt
Gemensamhetsanläggning
Servitut
Ledningsgrätt
Dike, bäck
Vattenyta
Mörgelgrav
Träd
Åker resp öng
Lövskog, barrskog resp blandskog
Byggnad - fasad karterad
Byggnad - takkant karterad
Byggnad
Skärmtak
Trappa
Transformatorstation
Växthus
Rutnätskors

Höjdsystem: RH2000
 Koordinatssystem: Sweref 99 13 30
 Grundkartans riktighet bestyrkes
 Helsingborg 27 mars 2009
 Aino Ericsson
 Kartingenjör

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.

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmän plats**
- HUVUDGATA Trafik mellan områden
 - KOMMUNIKATION Kommunikationsstråk för allmän gång- och cykeltrafik. Tillfart för biltrafik till fastigheter utmed stråket.
 - PARK Anlagd park

- Kvartermark**
- B Bostäder samt till bostaden hörande verksamheter.
 - BCDS Bostäder, centrumverksamhet, vård och skola.
 - C Mindre centrumverksamhet såsom café, föreningsverksamhet, galleri, hantverksbutik. Bostadskomplement till en yta av högst 250 m² BTA tillåts inom området.
 - Q Användningen ska vara anpassad till bebyggelsens kulturhistoriska värden. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

- UTNYTTJANDEGRAD**
- e₁ För byggnad i en våning gäller: minsta tomtyta 240 m² och största byggnadsarea 150 m². För byggnad i två våningar gäller: minsta tomtyta 165 m² och största byggnadsarea 120 m².
 - e_{2,00} Största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Inom kvarter vid Kungshultsvägen skall i öst-västlig riktning finnas ett gångstråk minst 1,5 m brett.
- Gemensamhetsanläggning för hushållsavfall skall anordnas på kvartermark. Anläggningarna skall fördelas så att avstånd till den enskilda bostaden minimeras och skall vara avskärmda mot intilliggande bebyggelse.
- Byggnader får inte finnas.
 - Marken får endast bebyggas med uthus, garage, carport och sophus där SBN prövar det lämpligt. Entrépartier och burspråk får förekomma.
 - Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 - Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Mur eller plank får ej uppföras i tomtråns mot KOMMUNIKATION, PARK eller Kungshultsvägen.
- Körbar förbindelse får inte anordnas från enskilda tomter mot Mariehällsvägen eller Kungshultsvägen.
- n₁ Befintligt träd får inte fällas
 - n₂ Bostadsbebyggelse utmed Mariehällsvägen skall ha sekundära entréer till trädgård/byggnad från Mariehällsvägen alternativt entré för gäende till kvarteret. Se exempel i planbeskrivningen.

- kvarterspark** Marken skall vara tillgänglig för gemensam park
- dagvatten** Marken skall delvis vara tillgänglig för omhändertagande av dagvatten.

GRÄNSBETECKNINGAR

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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader utmed Mariehällsvägen placeras så att gavlar vetter mot Mariehällsvägen. Max 10 m breda byggnader. Fönster skall finnas i fasad mot Mariehällsvägen.

Fasader mot Mariehällsvägen och Kungshultsvägen skall i huvudsak uppföras av tegel, puts eller stenmaterial. Sadeltak skall vara av rött material.

- Garage, carport, förråd och sophus får uppföras till högst 3,0 m byggnadshöjd.
- Högsta byggnadshöjd för bostadshus, i m.
 - II Högsta antal våningar
 - f Byggnad skall uppföras med sadeltak och utformningen anpassas till angränsande byggnader.
 - grupp Endast gruppshusbebyggelse.
 - k Vid ändring skall byggnadernas växthuskaraktär beaktas och bevaras. Nya fasader och väggar skall utföras med glasytor.
 - p₁ Huvudbyggnad närmast Mariehällsvägen skall placeras i gräns mot Mariehällsvägen.
 - q₁ Byggnaden får inte rivas. Ändringar skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag bevaras. Takkupor får uppföras i takfall mot norr till max en tredjedel av takets längd. Se beskrivning nedan.
 - q₂ Byggnaden får inte rivas. Ändringar skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag bevaras. Se beskrivning nedan.
 - v Inom området får, utöver angivet högsta antal våningar, en tredje våning inredas som en del av bostaden med en storlek av max 50 kv m per bostad. Byggnader utmed Mariehällsvägen skall rymma en sådan del. Sadeltak får ej uppföras på den tredje våningen.

STÖRNINGSKYDD

Bostäder inom planområdet, inkl uteplats, skall utföras med beaktande av de av riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller. Fasader skall dämpa så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej överskrider 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inomhus nattetid inte överskrider 45 dB(A). Varje bostad skall ha tillgång till en enskild uteplats där den maximala ljudnivån understiger 70 dB(A). Minst hälften av bostadsrummen skall placeras mot tyst sida. Se vidare i planbeskrivningen.

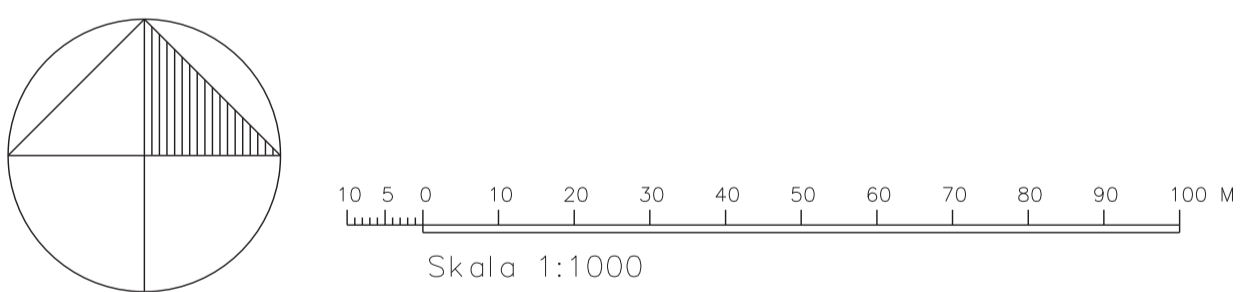
Mur skall anordnas till en höjd av 1,5 m

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Marklov krävs för fällning av träd inom område markerat med n₁. Träd som på grund av sjukdom eller skada måste fällas skall kompenseras med nyplantering av ett eller flera träd, motsvarande det fällda trädets art, inom fastigheten.

Redovisning av tänkt markutformning skall göras i samband med bygglov.



Karaktärsdrag
 Vattenverket
 Byggnader med murad stomme, putsade fasader och detaljer i vitt. Sadeltak täckta med enkupigt tegel. Fria gröna ytor mellan byggnaderna.

Linnéträdgården
 Växthusen är bevarade i original i varierande grad, bl a böjda glas som tar upp vinkeln mellan vägg och tak. Konstruktioner i trä.

Villa med ekonomibyggnader
 Byggnaderna med sin långsträckt grundform, branta sadeltak täckt med enkupigt rött tegel och skorsten på nacken.

Villa med ljusgrå tunn puts där det underliggande teglet syns.



Översikt

BESLUT
 Antagen av kommunfullmäktige: 28 oktober 2009 §154
 Laga kraft: 2 december 2009
 Genomförandetid t o m: 2 december 2014

Detaljplan för del av fastigheten
 Pölsjö 3:1 m fl, Mariehällsvägen,
 Mariastaden, Helsingborgs stad

Upprättad 3 april 2009
 Red. ändrad 14 augusti 2009

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bendsorp-Redestam
 Emma Olvenmyr
 Planchef

16692
 Planarkitekt FP dnr 148/2007





Illustrationskarta: Asterios Tolikas efter skiss av Vandkunsten Arkitekter och Forum Arkitekter



Förslag till bebyggelse längs med Mariehällsvägen med gavelställda lågenergihus i form av parhus (Forum arkitekter, PEAB).



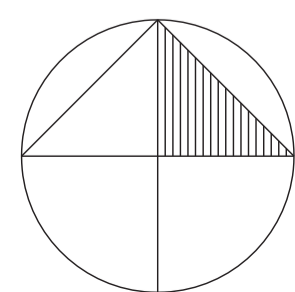
Förslag till bebyggelse längs med Mariehällsvägen med gavelställda lågenergihus i form av kedjehus (Forum arkitekter, PEAB).



Fågelperspektiv över volymstudie av nyplanerad bebyggelse i anslutning till Mariehällsvägen (Illustration Asterios Tolikas)



Fågelperspektiv över volymstudie av nyplanerad bebyggelse och eventuell framtida torgbildning i anslutning till Kungshultsvägen (Illustration Asterios Tolikas).



10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M
Skala 1:1000

Illustrationsplan

Detaljplan för del av fastigheten
Pålsjö 3:1 m fl, Mariehällsvägen,
Mariastaden, Helsingborgs stad

Upprättad 3 april 2009
Red. ändrad 14 augusti 2009

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
FOJAB Arkitekter

Björn Bendsorp-Redestam
Planchef

Emma Olvenmyr
Planarkitekt FP

16692
dnr 148/2007

