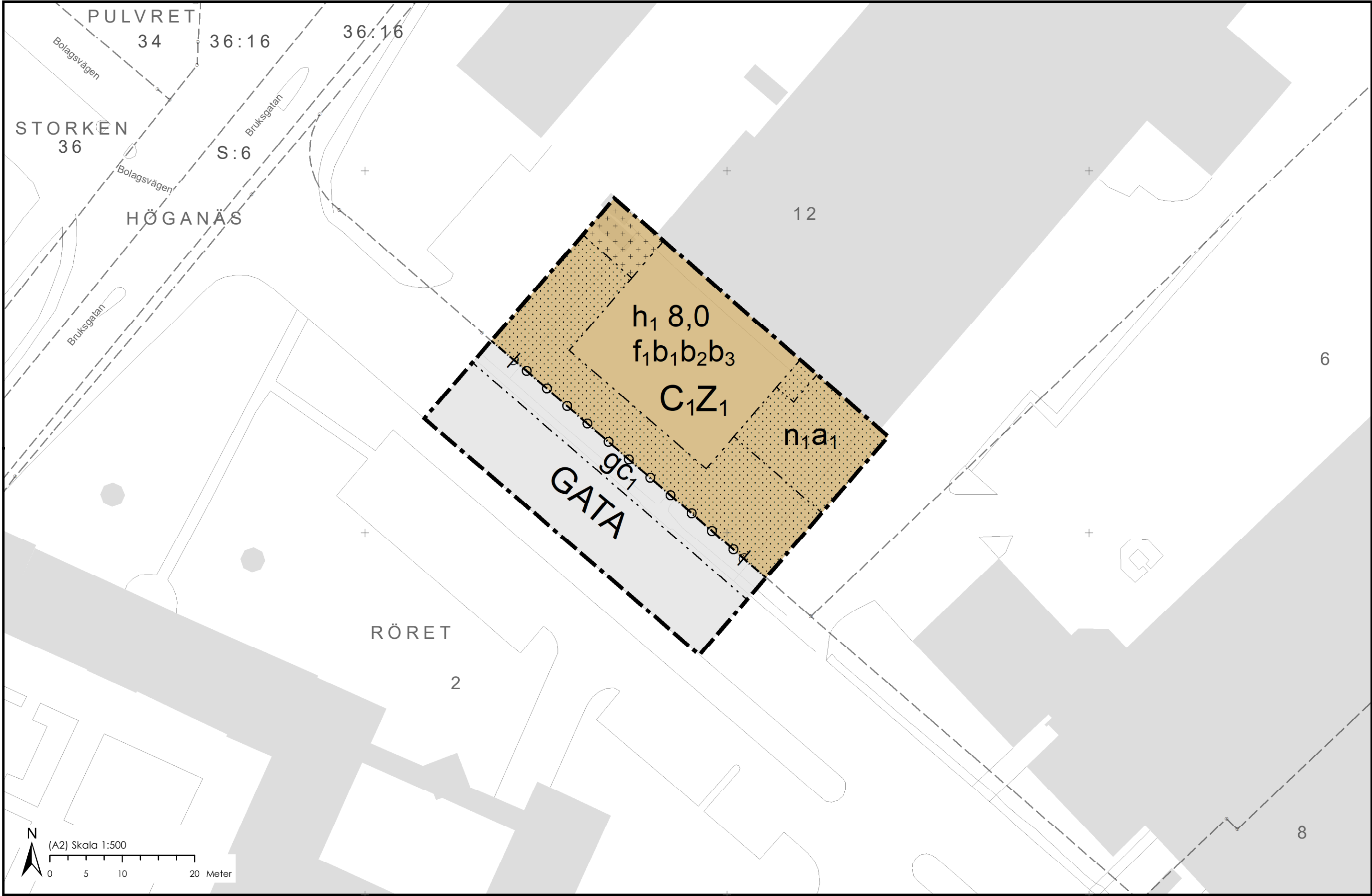
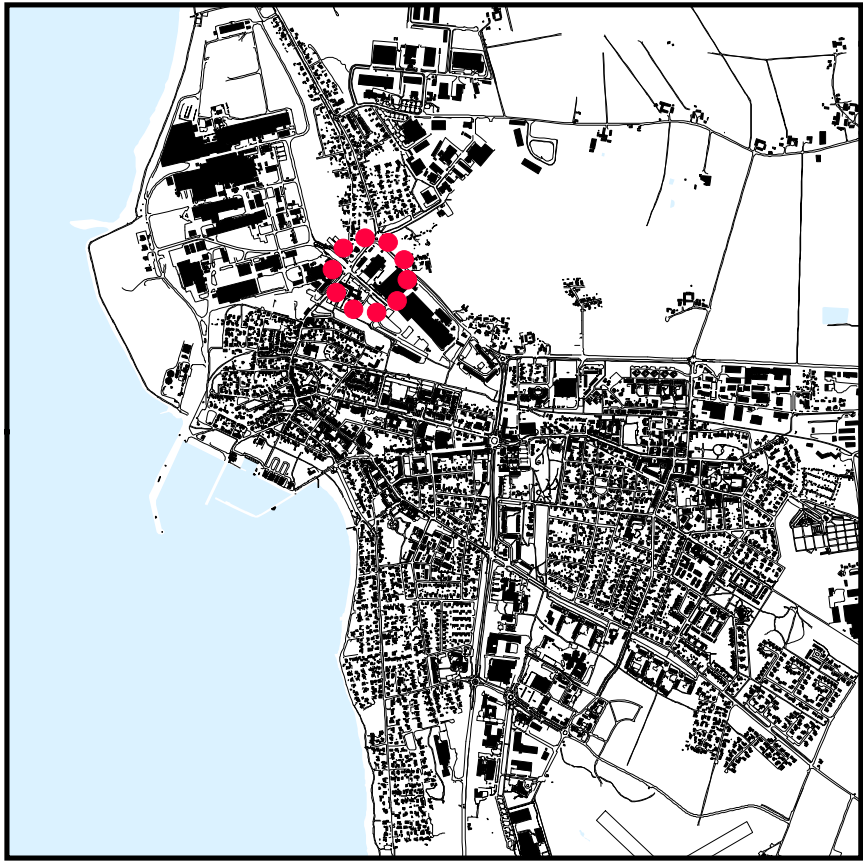


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- 4 9 : 7 1 0 Fastighetsbeteckning
- Befintliga fastighetsgränser
- Vägkant
- Byggnad

Grundkartan är upprättad 2025-05-23 av Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1991, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i maj 2025. Skala = 1:500 Standard 1 Koordinatsystem i plan SWEREF 99 13 30 Höjdsystem: RH2000 Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs/Tecumseh Hollis, Höganäs 2025-05-26

PLANFÖRFARANDE OCH REGELVERK

Planen genomförs med standardförfarande och upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

För utformning av planhandlingarna används Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6) samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

UPPLYSNING OM ANNAN LAGSTIFTNING

Inom stora delar av planområdet är marken förorenad. Enligt 10 kap. miljöbalken och förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska grävande i förorenad mark anmälas till tillsynsmyndigheten.

Om det upptäcks nya föroreningar ska detta också anmälas till tillsynsmyndigheten. Asfalten inom planområdet kan innehålla så mycket tjära att den ska hanteras som farligt avfall ifall den tas bort.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen för att bekräfta pågående verke-sambeter och att göra det möjligt för platsen att vidareutvecklas som verksamhets- och handelsområde, tillsammans med resten av fastigheten Röret 12. I syftet ingår också att med hjälp av planbestämmelser säkerställa att all kvartersmark inom planområdet saneras från de föroreningar som finns i marken, innan området bebyggs, samt att tillkommande bebyggelse anpassas till omgivningens kulturbistoriska värden.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- C1 Centrum, dock ej hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse.
- Z1 Verksamheter, dock ej lager.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

gC1 Gång- och cykelbana ska finnas.

Stängsel, utfart och annan utgång

o Utfartsförbud

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h1 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 m.

För del av huvudbyggnad som ligger på korsmark gäller, om inte annat anges, samma högsta nockhöjd som för resten av huvudbyggnaden.

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med med komplementbyggnad eller mindre del av huvudbyggnad.

Utformning

f1 Byggnad och tillbyggnad ska anpassas till den befintliga historiska industriella kulturmiljön vad gäller material, kulör och utformning och får inte dominera över den befintliga byggnaden intill. Den äldre industrimiljön ska fortsatt vara avläsbar från gaturummet. Material, utformning och kulör ska samspela och förhöja varann visuellt.

Utförande

Minst 45 procent av kvartersmarken ska vara genomsläpplig.

- b1 Byggnad ska kunna utrymmas åt minst två olika håll.
- b2 På byggnadsdelar inom 14 meter från gata ska fasader utföras i lägst brandteknisk klass EI 30 och fönster i lägst brandteknisk klass EW 30.
- b3 Byggnad ska förses med centralt avstängningsbart ventilationssystem.

Markens anordnande och vegetation

n1 Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Om fällning sker ska nytt träd planteras.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ändrad användning förrän all kvartersmark i planområdet sanerats till nivån för mindre känslig markanvändning (MKM).

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för hårdgöring av kvartersmark.

a1 Marklov krävs även för fällning av träd.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

 HÖGANÄS KOMMUN		DETALJPLAN FÖR Del av Röret 12 m.fl. (Gamla Gengasverket) HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN	
ANTAGANDE: 2025-08-28	LAGA KRAFT: 2025-10-01	LAGA KRAFT-HANDLING STANDARDFÖRFARANDE	
UPPRÄTTAD: 2025-06-17	DIARIENUMMER: KS/2022/1286	Gunilla Sandebert Planchef	Karin Stenholm Planarkitekt