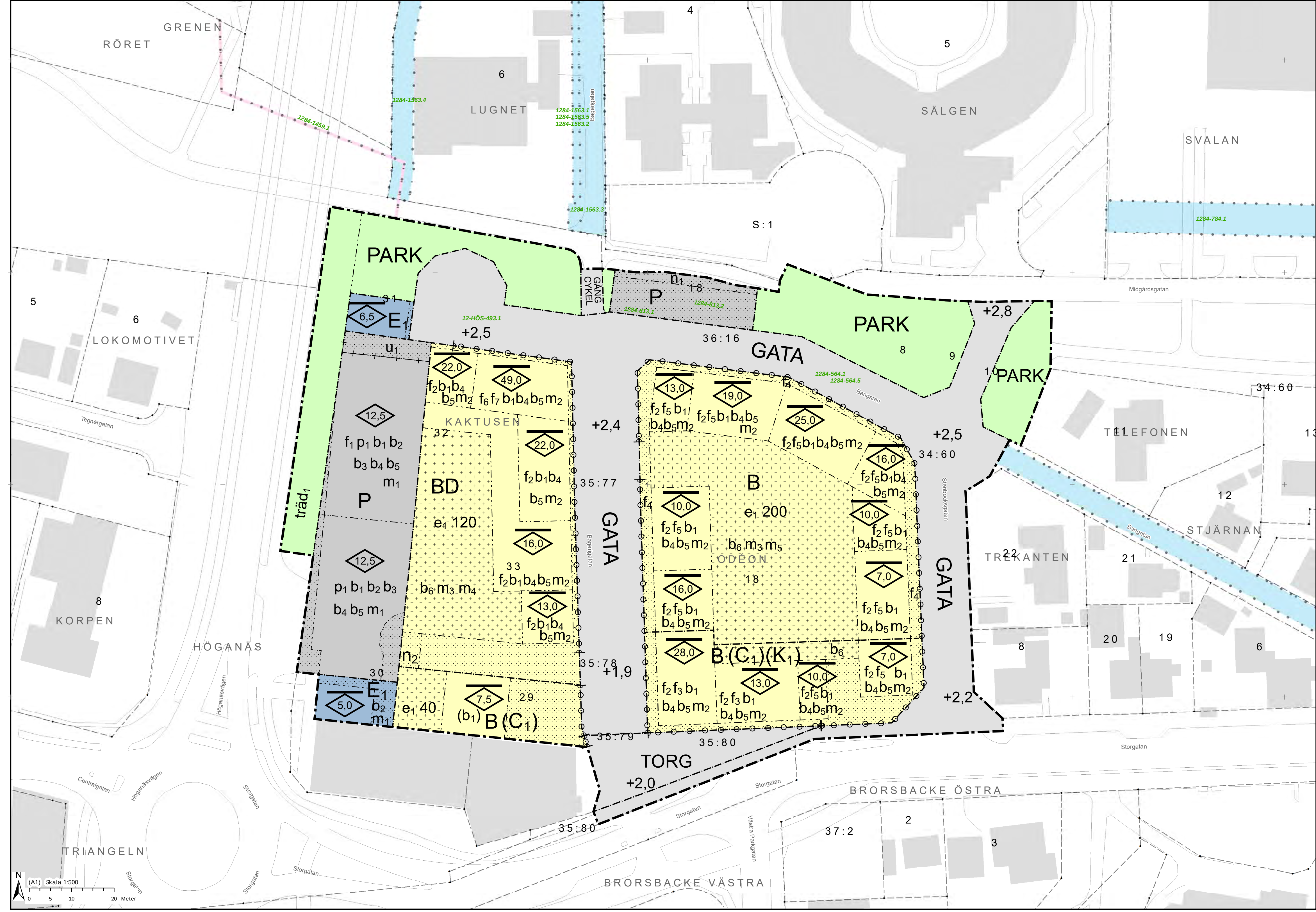


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- 49:710 Fastighetsbeteckning
- Befintliga fastighetsgränser
- Vägkant
- Byggnad
- +0,0 Höjdvärde
- Grundkartan är upprättad 2024-08-19 av Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1990, flyghöjd 800 m. Fälikomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i augusti 2024.
- Skala=1:1000
- Standard 1
- Koordinatsystem i plan Sweref 99 13 30
- Höjdsystem: RH2000
- Upphovsrättskontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs/Tecumseh Hollis
- Höganäs 2024-08-19
- Tecumseh Hollis

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för en omstrukturering, förtätning och en stadsmässig förändring av kvarteren Kaktusen och Odéon. Avsikten är att planera för bostäder, äldreboende och i viss mån kontor och verksamheter. Trafiksituationen ska ses över och möjligheten att i några punkter bygga högre arses prövas.

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.

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.
- TORG Torg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GANGCYKEL Gångväg, Cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- BD Bostäder, Vård, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁ Teknisk anläggning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- P Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- (C₁) Centrumverksamhet får finnas i bottenvåning, dock ej handel med dagligvaror eller sallanköpsvaror. (Etikett inom parentes indikerar 3D-bestämmelse), PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- (K₁) Kontor får finnas i bottenvåning och våning 2. (Etikett inom parentes indikerar 3D-bestämmelse), PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

- Mark
- träd₁ Träd får inte fällas. Inga träd eller annan stambildande växtlighet får planteras inom 3 m från cykelbanans kant, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- +0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Utfart

- Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Endast kompletteringsbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största bruttoarea för kompletteringsbyggnader är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Gemensam takterrass om minst 250 kvm ska finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Fasad ska utformas med fasadmateriell i puts, sten, trä och/eller tegel. Byggnaderna ska utformas med varierade fasadmateriell och fasadiv, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Plan fyra ska utformas med en tydlig indragning mot Storgatan och Bagerigatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Balkonger får kraga ut över prickmark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Trapphus i flerfamiljshus ska utformas genomgående, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Högshuset ska ha ett tydligt avslut uppåt, utan uppstickande byggnadsdelar som teknikum och hisschaft. Byggnaden ska ha ett vertikalt uttryck, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₇ Fasad mot norr ska utformas med utstickande element, såsom balkong, burspråk eller liknande, så att vindhastigheten på gatan mildras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- n₁ Marken ska planteras, PBL 4 kap. 10 §
- n₂ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 10 §

Placering

- p₁ Parkeringsgarage ska placeras minst 15,0 meter från vägkant, med undantag för ramp, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Källare får inte finnas (Etikett inom parentes indikerar 3D-bestämmelse), PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Fasad uppförs med obrännbar fasad inom 20 meter från vägkant, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₃ Lokaler belägna inom 30 meter från vägkant ska ha möjlighet att utrymma bort från vägen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₄ Takdäggvatten ska avledas till kvartersmark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₅ Byggnad ska utföras så att naturligt översvämnande vatten upp till nivån +2,4 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₆ Endast 35 % av markytan får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

- m₁ Skyddande murkonstruktion för översvämnning ska uppföras till en höjd av +2,1 meter över nollplanet, mot väg 111, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m₂ Bostäder ska utformas så att riktvärden för buller innehålls, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m₃ Gården ska ha uteplatser om minst 50 kvm som klarar gällande riktvärden för buller, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m₄ Skydd mot skyfall ska finnas i form av fördröjningsyta för minst 350 kubikmeter, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m₅ Skydd mot skyfall ska finnas i form av fördröjningsyta för minst 250 kubikmeter, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för exploatering av bostäder förrän markens lämplighet för bostadsbebyggelse har säkerställts, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Marklov krävs även för förändringar av markens genomsläpplighet, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

 HÖGANÄS KOMMUN		DETALJPLAN FÖR KAKTUSEN OCH ODEON M.F.L. HÖGANÄS STAD, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN	
ANTAGANDE: 2024-09-26	LAGA KRAFT: 2025-04-25	ANFÄRANDEHANDLING UTÖKAT FÖRÄNDRING	
UPPRÄTTAD: 2023-08-17	DIARIENUMMER: KS/2020/370	Gunilla Sandebert Tf. Planchef	Kaisa Diuron Planarkitekt