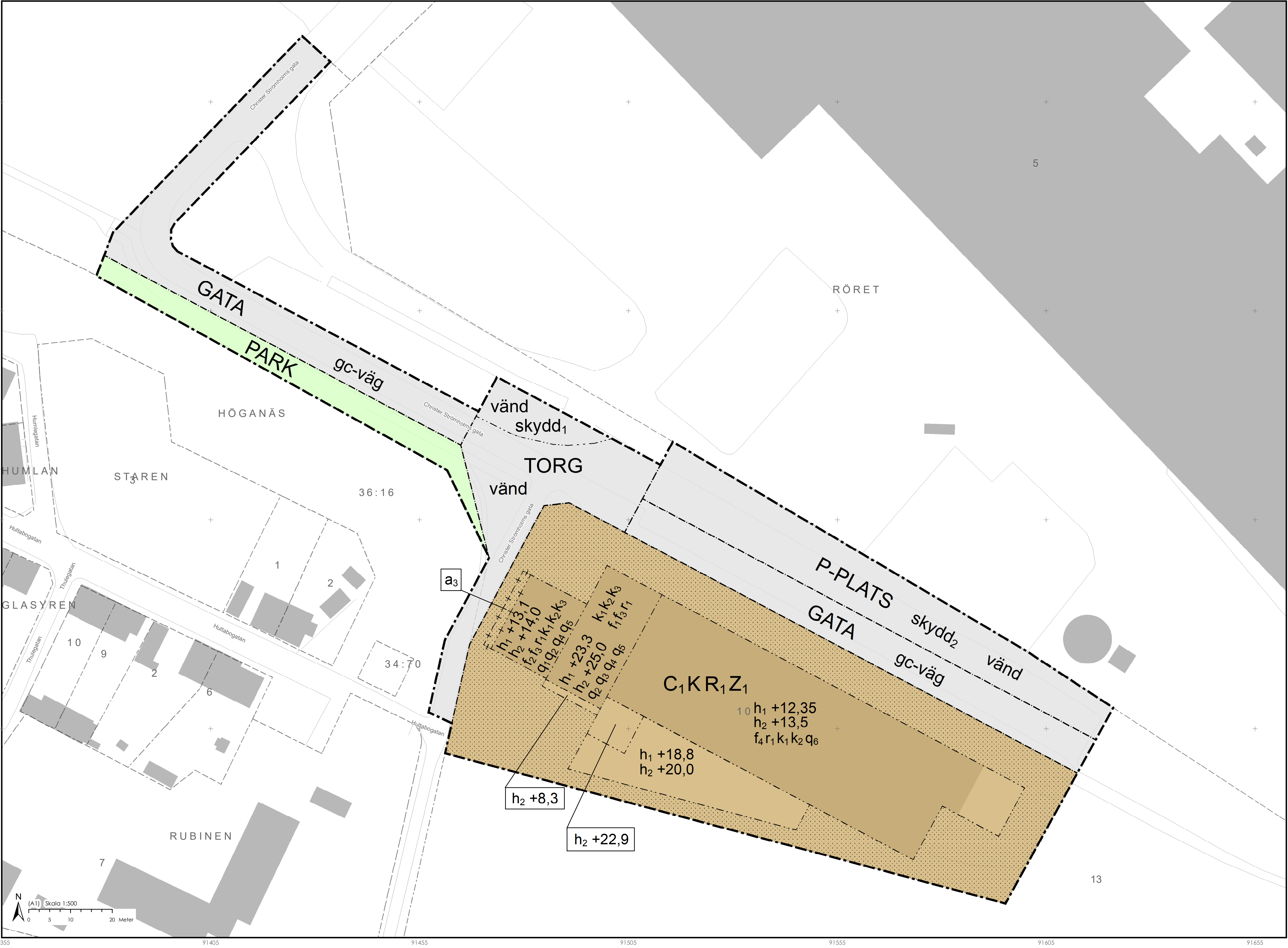
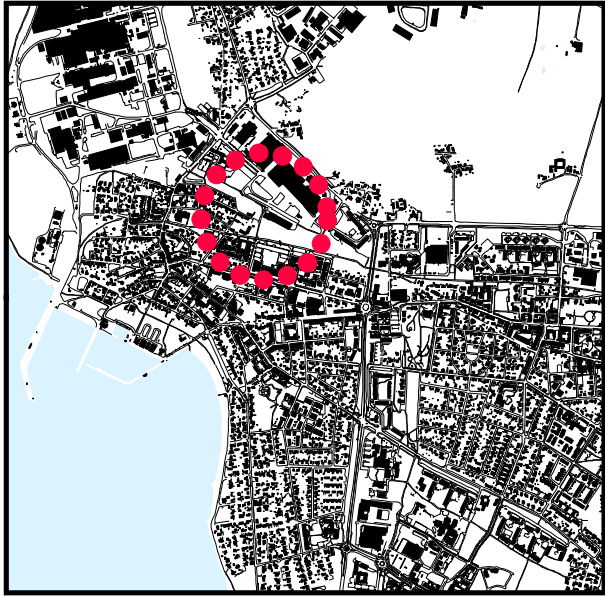


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- 49:710 Fastighetsbeteckning
--- Befintliga fastighetsgränser
— Vägkant
■ Byggnad

Grundkartan är upprättad 2026-02-05 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 februari 2026.

Skala 1:1000
Standard 1
Koordinatsystem i plan SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs

/Tecumseh Hollis, Höganäs 2026-02-06

PLANFÖRFARANDE OCH REGELVERK

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

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detalplanen är att planlägga fastigheten Röret 10 för markanvändningarna centrum (C₁), kontor (K), besöksanläggningar (R₁) och verksamheter (Z₁). Centrum och besöksanläggningar har begränsats, så att hotell, vandrarhem och annat som innebär tillfällig vistelse (det vill säga övernattnin) inte tillåts. Verksamheter har begränsats så att lager inte tillåts. Det innebär att etableringar vars huvudsakliga verksamhet är ren lagerverksamhet inte tillåts. Ett undantag görs för lager för personbilar, husbilar, husvagnar och båtar. Övriga får ha lager för sin egen verksamhet. I syftet ingår också att säkra bebyggelsens kulturhistoriska värden, samt att säkra tillfarten till området via allmän platsmark.

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
--- Sekundär egenskapsgräns
+ + + Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
TORG Torg
PARK Park
P-PLATS Parkering

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- C₁ Centrum, dock ej hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse.
K Kontor
R₁ Besöksanläggningar, dock ej hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse.
Z₁ Verksamheter, dock ej lager. Dock tillåts lager för personbilar, husbilar, husvagnar och båtar.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

gc-väg Gång- och cykelbana får finnas.

skydd₁ Marken får inte förses med byggnad. Marken ska utformas så att den inte uppmuntrar till mer än kortvarig vistelse. Uteserveringar, sittplatser, lekplatser och liknande tillåts inte. Parkering och körtyta tillåts.

skydd₂ Skyddsplantering mot industri ska finnas.

vänd Vändplats får finnas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

Största tillåtna byggnadsarean inom kvartersmarken är 3700 kvm.

Höjd på byggnadsverk

h₁ +0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

h₂ +0,0 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Utformning

Tillbyggnader ska utformas med hänsyn till kulturmiljön och byggnadens karaktär.

f₁ Tak ska vara av rött enkupigt lertegel eller svart, slät papp.

f₂ Tak ska vara av svart, slät papp.

f₃ Solceller, solfångare eller liknande får inte finnas.

f₄ Lanterniner som placeras minst 4,0 m från tegelfasaden får sticka upp högst 1,0 m över högsta tillåtna nockhöjd.

Utförande

Minst 30,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Nya byggnadsdelar ska förses med centralt avstängningsbart ventilationssystem. Gäller ej för byggnadsdelar som endast innehåller förråd.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas.

Skydd av kulturvärden

q₁ Takstolar av stål ska bevaras.

q₂ Betongkonstruktion av pelardäckstyp ska bevaras.

q₃ Takstolar av trä ska bevaras.

q₄ Tegelfasaden och den utvändiga utformningen ska bevaras. Nya fönster, takkupor och dörröppningar får dock göras i enlighet med byggnadens originalritning.

q₅ Originalfönster av järn ska bevaras.

q₆ Konstruktion med limträbalkar ska bevaras.

Varsamhet

k₁ Invändiga takkonstruktioner ska framhåvas.

k₂ Intrycket av öppna våningsplan invändigt ska bevaras.

k₃ Fönster som inte är original får bytas, men ska i så fall ersättas av fönster som är likadana som originalen.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för ändringar av planlösningen, byte av fönster, åtgärder som påverkar de bärande delarnas utformning, funktion eller synlighet, samt för uppsättning av solceller och solfångare.

Marklov krävs även för hårdgörning av mark.

Villkor för startbesked

a₃ Startbesked får inte ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ändrad användning förrän marken inom området sanerats till nivån för mindre känslig markanvändning (MKM), alternativt täckts med markduk och lämplig markbeläggning (begränsas av sekundär egenskapsgräns).

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft datum.

HÖGANÄS KOMMUN		DETALJPLAN FÖR RÖRET 10 M.FL. (BLÅ HALLEN) HÖGANÄS STAD, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN	
ANTAGANDE: 2026-03-26	LAGA KRAFT: 2026-04-29	LAGA KRAFTHANDLING STANDARDFÖRFARANDE	
UPPRÄTTAD: 2026-02-24	DIAURNUMMER: KS/2015/754	Gunilla Sandebert Planchet	Karin Stenholm Planarkitekt