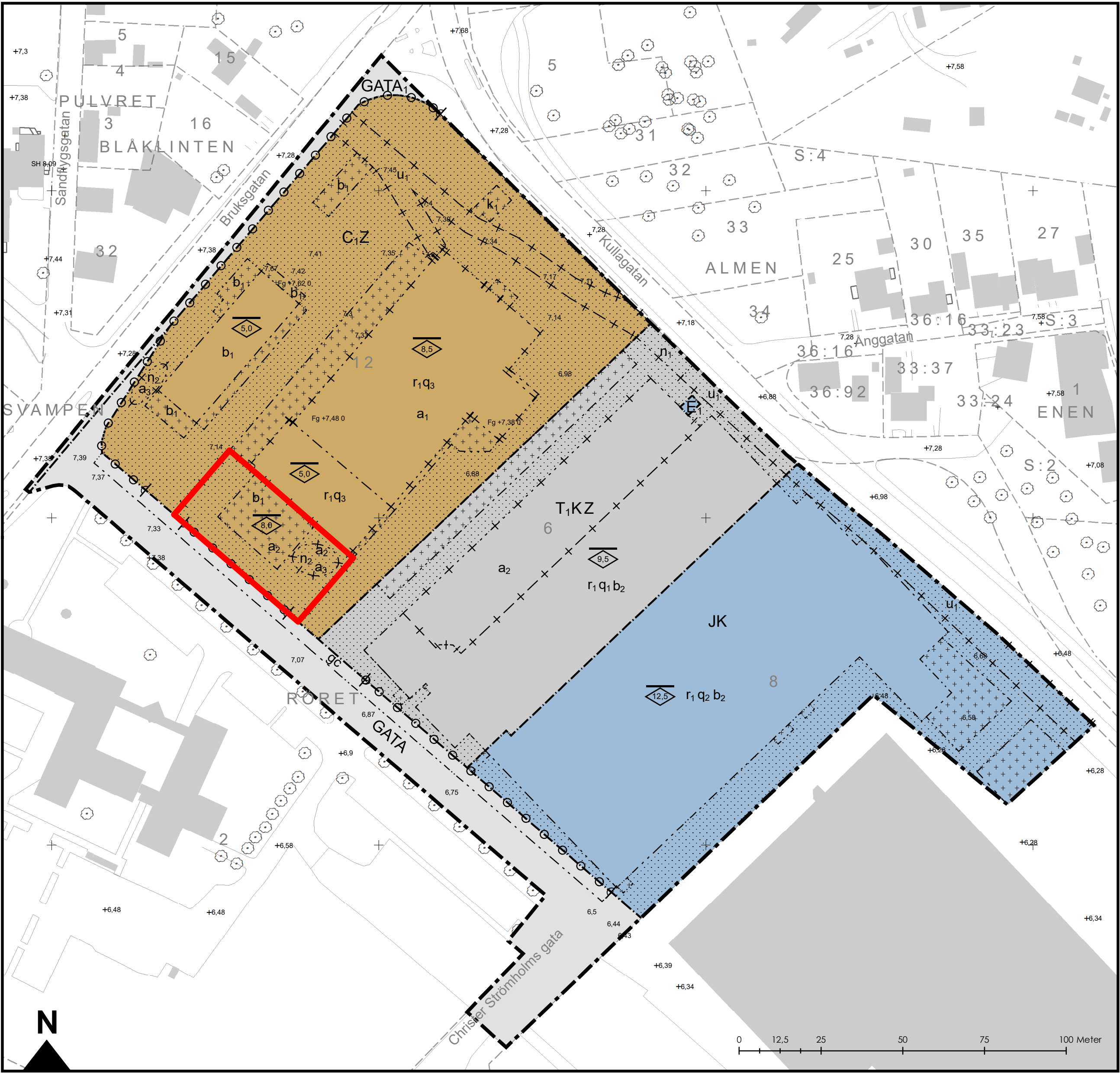


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



UPPLYSNINGAR OM ANNAN LAGSTIFTNING

Inom 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.

Eftersom Trafikverket är väghållare för Kullagatan (väg 111) regleras inte eventuella utfartsförbud mot denna gata i detaljplanen, utan Trafikverket beslutar om utfarter och utfartsförbud enligt väglagen (1971:948).

Där Bruksgatan ansluter till Kullagatan och vid Räddningstjänstens utfart till Kullagatan måste krav på fri sikt enligt gällande VGU (Vägars och gators utformning) uppfyllas.

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
- + - Administrativ gräns
- + · · + Egenskapsgräns och administrativ gräns
- — — Område upphävt av Länsstyrelsen enligt beslut 404-44773-2021, 2021-12-17

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.

GATA Huvudgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.

Kvartersmark

JK Industri, inklusive verksamheter med krav på 25 meters skyddsavstånd till bostäder, Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.

T₁KZ Räddningstjänst, Kontor, Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.

C₁Z Centrum, dock ej hotell, vandrarhem eller annat som innebär övernattnig, Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.

E₁ Nätstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

gc Gång- och cykelbana ska finnas , PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.

Utfart

o o o Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

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.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Utfart endast för Räddningstjänstens utryckning får finnas, PBL 4 kap. 10 §

n₂ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Efter fällning ska nytt träd planteras, PBL 4 kap. 10 §

Rivningsförbud

r₁ De delar av byggnaden som försetts med bevarandeskydd får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 4 p.

Skydd av kulturvärden

q₁ Bevarandeskyddet berör byggnadens nordöstra fasad. Fasaden får inte förvanskas. Särskilt bevarandevärda element som ger byggnaden dess industriella karaktär är takformens gestaltning och tegelfasadens utförande, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 3 p.

q₂ Bevarandeskyddet berör byggnadens samtliga fasader. Fasaderna får inte förvanskas. Särskilt bevarandevärda exteriöra element för byggnaden som helhet är takformen, fasadrytmen, de murade listverken och de karaktäristiska konreforena. För den sydöstra fasaden är dessutom fönstertypen och fönsteromfattningen samt den grova putstypen och dess kulör särskilt bevarandevärda karaktärsdrag. För tegelfasaderna är även tegeltypen och utförandet med mönstermurningar särskilt bevarandevärda. Senare tillägg i form av modernare fönster, dörrar och solskydd ingår inte i bevarandeskyddet, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 3 p.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

4 9 : 7 1 0 Fastighetsbeteckning

— — — — — Befintliga fastighetsgränser

— — — — — Vägkant

■ Byggnad

+ 0,0 Höjdvärde

☉ Träd

Grundkartan är upprättad 2020-08-24 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 augusti 2020.

Standard 1

Koordinatsystem i plan Sweref 99 13 30

Höjdsystem: RH2000

Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs/Anders Skoog

Höganäs 2020-08-25

q₃ Bevarandeskyddet berör huvudbyggnaden i sin helhet med särskilt fokus på samtliga fasader, de tre bevarade rundugnama inne i byggnaden samt byggnadens invändiga ursprungliga bärverkskonstruktion i trä och stål. Förändringar som enstaka muröppningar kan tillåtas under förutsättning att ändringen underordnas byggnaden så att dess karaktärsdrag bevaras. Karaktärsbärande exteriöra element är: takformen, smärutiga gjutjärnsfönster, murade listverk, den grova rödgula putsen samt fasadrytmen skapad genom upprepade pilastrar och fönstersättning. Karaktärsbärande interiöra element är: Synlig bärverkskonstruktion. Material och färgsättning typisk för denna industriella arkitektur. De tre bevarade rundugnama. Ugnarna får inte förvanskas. Ändringar gällande ugnar, ugnshall och den över hallen ovanliggande våningsytan är bygglovspliktiga och ska vara reversibla. Senare tillägg i form av modernare fönster, dörrar och ytterligare tillägg gjorda efter år 2000 ingår inte i bevarandeskyddet, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 3 p.

Varsamhet

k₁ Skyddsvärnet ska behålla sin karaktär av försvarsanläggning från andra världskriget. Byggnaden skall vid förändringar behandlas varsamt, så att dess arkitektur och karaktärsdrag bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 2 p.

Höjd på byggnader

Högsta nockhöjd i meter, ÄPBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 m, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

För del av huvudbyggnad som ligger på korsmark gäller, om inte annat anges, samma högsta nockhöjd som för resten av huvudbyggnaden , PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

Utformning

Tillkommande bebyggelse samt om- och tillbyggnader ska anpassas till den befintliga historiskt industriella kulturmiljön vad gäller material, kulör och utformning i enlighet med angivna karaktärsdrag i skydds- och varsamhetsbestämmelser, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

Utförande

För byggnader inom 12 meter från Kullagatan, Bruksgatan och gatan i sydvästra delen av planområdet ska utrymning kunna ske i riktning bort från gatan , PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

Vid nybyggnad eller större ombyggnad ska byggnader på fastigheten Röret 12 förses med centralt avstängningsbart ventilationssystem. PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

b₁ Vid nybyggnad eller större ombyggnad ska byggnadsdelar inom 14 m från Bruksgatan och gatan i sydvästra delen av planområdet utföras med fasad i lägst brandteknisk klass EI 30 och fönster i lägst brandteknisk klass EW 30. PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

b₂ Om verksamheten ändras med högre persontäthet som följd ska fasader inom 12 meter från Kullagatan och gatan i sydvästra delen av planområdet utföras i obrännbart material och lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster i dessa fasader ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Vid Kullagatan mäts detta avstånd från vägområdesgräns. Vid gatan i sydvästra delen av planområdet mäts avståndet från bilkörbanans kant. PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

Skydd

Stålbalksräcke, typ W-profil, ska finnas på Röret 12 längs Kullagatan och Bruksgatan. Det ska placeras bakom den befintliga muren, sett från gatan. PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

För fastigheterna Röret 6 och Röret 8 gäller att ingen ny bebyggelse får uppföras inom 12 meter från Kullagatan och gatan i sydvästra delen av planområdet. Inom detta område ska marken utformas så att den inte uppmuntrar till mer än kortvarig vistelse. Detta innebär att uteserveringar, uteplatser, lekplatser och liknande inte får finnas inom denna zon. Markparkering och körytor kan tillåtas. Vid Kullagatan mäts detta avstånd från vägområdesgräns. Vid gatan i sydvästra delen av planområdet mäts avståndet från bilkörbanans kant. PBL 4 kap. 12 § 1 st. 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

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

Ändrad lovplikt

a₁ Bygglov krävs även för ändringar gällande ugnar, ugnshall och den över hallen liggande våningsytan, PBL 4 kap. 15 § 1 st. 1 p.

a₂ Bygglov får inte ges för nybyggnad eller tillbyggnad förrän markföroreningar åtgärdats, PBL 4 kap. 14 § 1 st. 4 p.

a₃ Marklov krävs även för fällning av träd, PBL 4 kap. 15 § 1 st. 3 p.

Dessa planbestämmelser har utformats utifrån Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan från 2015 (BFS 2014:5).

 HÖGANÄS KOMMUN		DETALJPLAN FÖR RÖRET 12 M.FL. HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN	
ANTAGANDE: 2021-09-30	LAGA KRAFT: 2021-12-17	LAGA KRAFT-HANDLING NORMALT PLANFÖRFARANDE	SKALA 1:1000 (A1)
UPPRÄTTAD: 2021-08-13	DIARIENUMMER: KS/2012/230	Gulistan Batak Plan- och bygglovschef	Karin Stenholm Planarkitekt