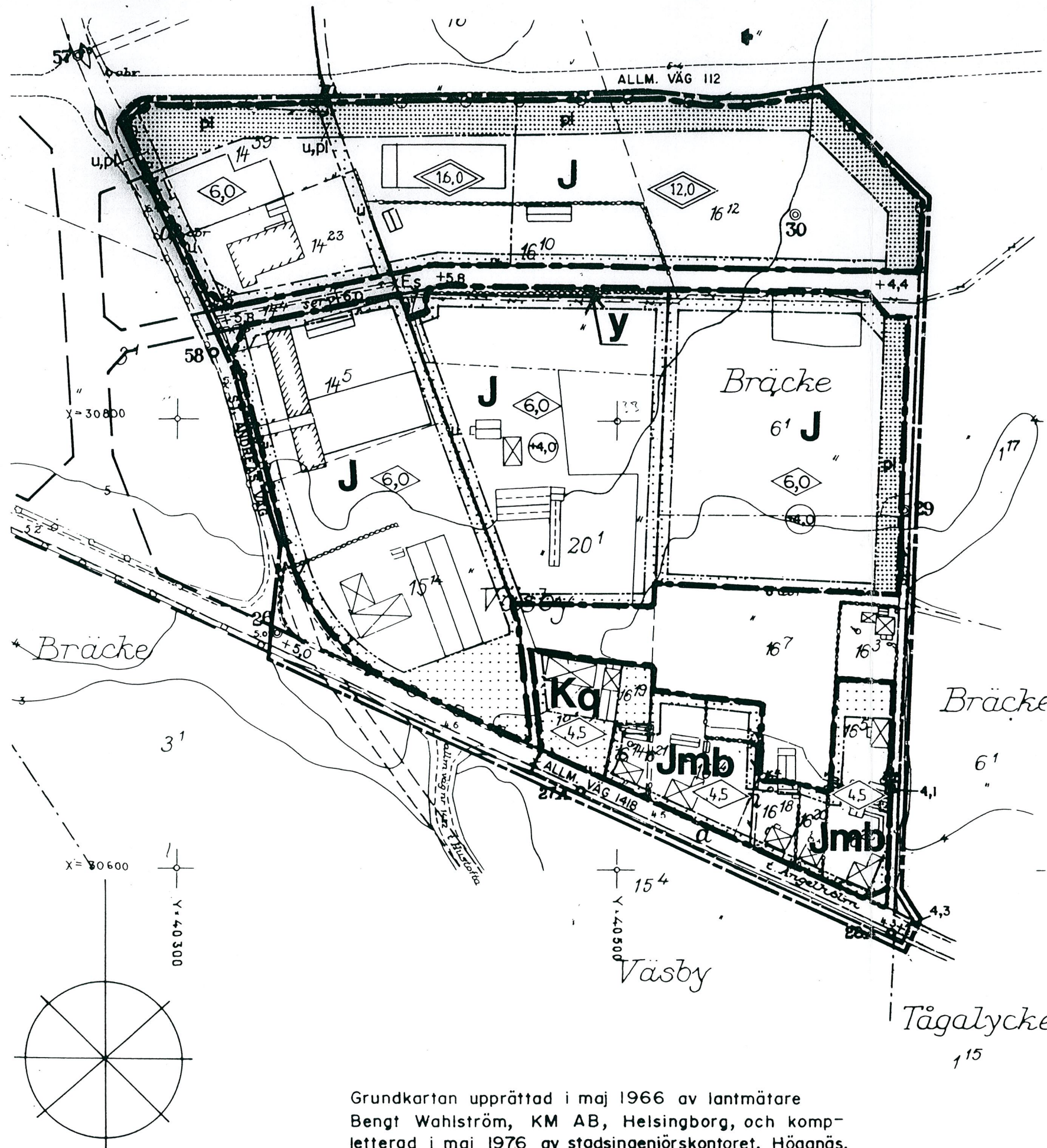




Ändring av detaljplan för

## Väsby 16:10 m.fl. Knavalycke industriområde

i Höganäs kommun, Malmöhus län.

Tillägg till bestämmelser

Upprättad 94-04-20

Sören Stenqvist Kerstin Nilermark  
stadsbyggnadschef planarkitekt

Detaljplanen har  
godkänts av BN 94-07-26  
antagits av KF 94-09-01  
vunnit laga kraft 94-10-07

### PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där bestämmelser markerats med \* gäller den hela planområdet. Endast an-  
given användning eller utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

— — — Gräns för område där tillägg till planbestämmelser skall gälla.

### ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark  
J Industri  
K Kontor och hantverk

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

### UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

◇ 12,0 Högsta totalhöjd i meter.  
q Byggnaden är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och får inte rivas eller förvanskas.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

\* Bygglov krävs även för underhåll av särskilt värdefull byggnad.  
\* Planens genomförandetid slutar 10 år efter laga kraft.

## VÄSBY 16:10 m.fl., Knavalycke industriområde

Höganäs kommun, Malmöhus län.

Tillägg till

## PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Ingående planhandlingar är:

Befintlig plankarta med nya planbestämmelser

## Illustration

## Planbeskrivning

## Genomförandebeskrivning

## Fastighetsförteckning

## Registerkarta

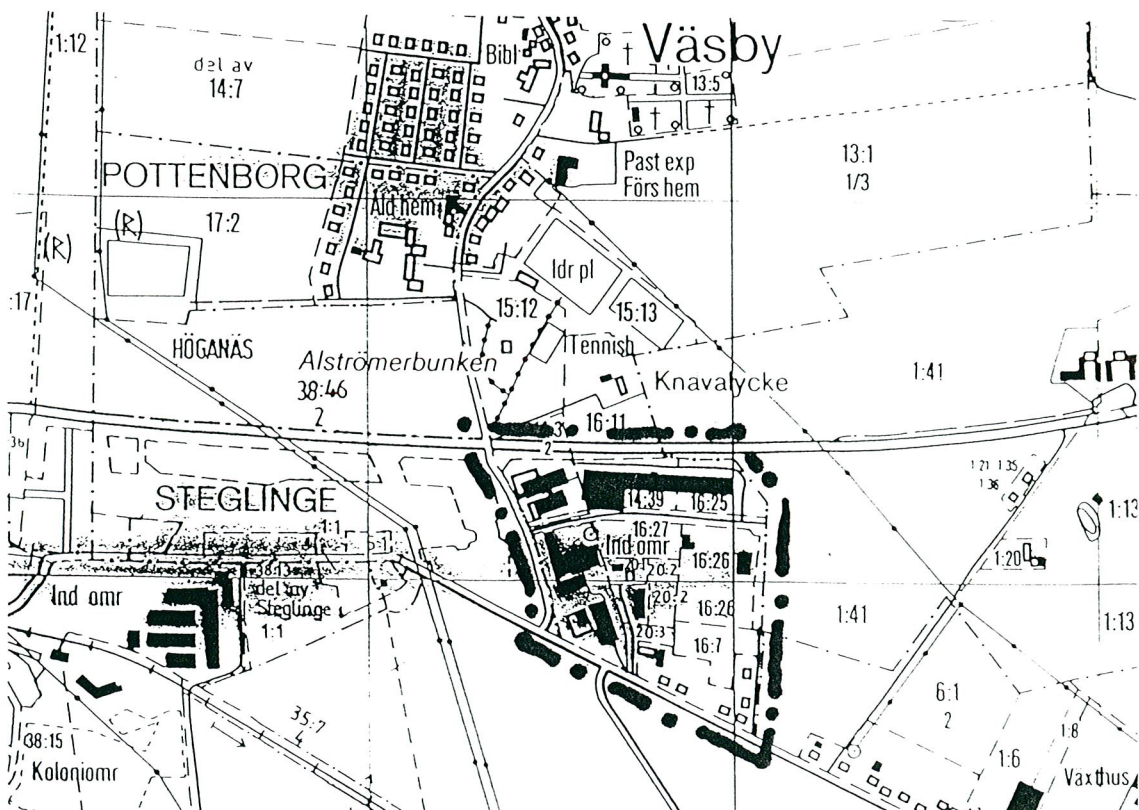
Underliggande detaljplan, stadsplan för Väsby 16:10 m.fl. fastställd 1978-02-21, gäller jämsides.

## BAKGRUND

Inom Knavalrycke industriområde söder om Ahlströmerbunken och väg 112 finns företag som är tillståndspliktiga enligt miljöskyddslagen. Enligt denna lag §4a får tillstånd inte meddelas i strid mot detaljplan. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslöt 93-02-09 att pröva ändring av Jm-bestämmelser i detaljplan, samt att som underlag för planarbetet godkänna 93-02-01 upprättat program för planändringen.

## SYFTE

Planändringens syfte är att möjliggöra fortsatt och i viss utsträckning utökad verksamhet för inom området befintliga industrier. Planbestämmelsen Jm, småindustri, avses ändras i delar av planområdet till J, ämnat för industriändamål utan de restriktioner som nu gäller.



## PLANOMRÅDETS LÄGE

Området gränsar i norr till väg 112, i öster jordbruksmark, i söder allmän väg 1418, Nygårdavägen, och i väster allmän väg 1422, St. Andreas väg. Norr om väg 112 ligger ett parkområde med en gammal slagghög, Ahlströmerbunken, och norr därom Väsby kyrkby. Området anslutar i väster till ett annat industriområde avsett för småindustri.

## GÄLLANDE DETALJPLANER

Detaljplanen för området är upprättad 1977-02-16 och med sista revidering 1977-06-28, benämnd förslag till upphävande av byggnadsplan och förslag till stadsplan för Väsby 16:10 m.fl. Planen vann laga kraft 1978-02-21.

Planen innehåller områden för småindustrier på båda sidor om en industrigata, som leder parallellt med väg 112. Det centralt belägna bostadshuset ingår i ett område för småindustrier med möjlighet till tillhörande bostäder. Ett område för samlingslokal är utlagt kring den befintliga samlingslokalen medan området i sydost reserverats för bostäder. Mellan bostads- och småindustriområdena är ett parkområde utlagt som skyddszon.

Gällande detaljplan norr om planområdet är upprättad 1968 och omfattar södra delen av Väsby kyrkby med område för idrotts- och fritidsändamål längst i söder. Gällande detaljplan väster om planområdet är upprättad 1986 och omfattar ändring och utvidgning av stadsplan för Steglinge industriområde avsett för småindustri.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I den av kommunfullmäktige 93-10-07 antagna översiktsplanen för Höganäs kommun slås fast att kommunen strävar efter mångsidigt näringsliv med tonvikt på mindre eller medelstora företag, vilka har en verksamhet som är förenlig med en god miljö. Det är kommunens avsikt att företag, större än familjeföretag, förlägges till härför planlagda områden för att slå vakt om landskapsbilden samt för att undvika fel lokaliseringar ur arbetsrese-, energi- och avloppsförsörjningssynpunkt. Här redovisas också att riksväg 112 är primär vägsträcka för farligt gods. Föreslagen planändring följer översiktsplanens intentioner och är förenlig med naturresurslagen.

Anhållan om planändring för fastigheterna Väsby 16:19 och 19:1, missionshuset, behandlades i byggnadsnämnden 93-10-26. Ändringen skulle medgiva användning av fastigheterna till bostads- och handelsändamål från enligt gällande plan samlingslokaler. Byggnadsnämnden beslöt att pröva frågan om användning för Väsby 16:19, 19:1 i pågående planarbete för området.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Pågående markanvändning redovisas på illustration 1. Följande siffermarkeringar anknyter till denna illustration.

1. Kullaplast AB, längst i norr utmed väg 112, fabrik för tillverkning av plastprodukter genom mekanisk, termisk och annan bearbetning av polymera material samt tryckeri.
2. Kullafärg AB, mitt i planområdet färgtillverkning och legotappning.

- 3 Sahlstens Charkuterifabrik AB, i nordvästra hörnet av planområdet charkuteri och styckningsanläggning med en produktion av ca 400 - 500 ton per år
- 4 Höganäs Affärstryck AB, fastigheten söder om Sahlstens
- 5 Fermia AB, i västra kanten utmed St Andreas väg omtappning av sockerlösningar
- 6 ASG AB, på samma fastighet som Fermia terminal och uppställningsplats för lastfordon
- 7 Svenska Norol Plastmaskiner AB, i sydvästra hörnet av planområdet tillverkning och service av plastmaskiner
- 8 Lastbilcentralen i Höganäs, i östra kanten av planområdet terminal och uppställningsplats för lastfordon samt lager/varpning av schakt.
- 9 Glasmästar'n i Höganäs, i väster utmed St Andreas väg
- 10 Byggnads AB Knut Rosenkvist, mitt i planområdet, söder om Kullaplast byggnadsupplag
- 11 Missionshus, i söder utmed Nygårdavägen Väsby missionsförening, nedlagt
- 12 Bostäder, i södra delen av planområdet utmed Nygårdavägen samt en mitt i planområdet totalt 6 st

I områdets centrala del finns på fastigheten Väsby 16:7 ett ca 1,9 ha stort område, som inventerats av kommuneekologen 94-03-24. Området består av högvuxen (0,5-1,0 m) gräs- och örtvegetation med inslag av självspridda små askar och almar. I gränsen mot industritomt på Bräcke 6:1 finns en 20 år gammal poppelrad. Den nordöstra delen av området utgörs av grönsaksland och planterade bärbuskar.

#### FORNLÄMNINGAR

Inom området finns en stenåldersboplats, reigstrerad som fornlämning nr 1 i Väsby socken. Fornlämningen har blivit delundersökt i flera omgångar. Alla markingrepp kräver Länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i KML 2 kap.

#### KULTURHISTORISKA VÄRDEN

I den av kommunfullmäktige 1993 antagna Kulturmiljöplanen betonas att av 1800- och 1900-talens landsbygdsbebyggelse är de f.d. offentliga byggnaderna såsom skolor och missionshus särskilt bevarandevärda.

Inom planområdet finns en skolbyggnad, Väsby 15:14, och ett nedlagt missionshus, Väsby 19:1. Av dessa har skolhuset en väl arbetad tegelarkitektur och bör anses bevarandevärd, enligt kommunantikvarien. På baksidan finns dock en stor tillbyggnad, som medför att skolhuset ej bör q-märkas. Det nedlagda missionshuset är tämligen välbevarat. Det är socialhistoriskt intressant. En kulturhistorisk dokumentation är utförd av kommunantikvarien, 93-03-28.

### *Historik*

När konventikelplakatet (lagen som förbjöd människor att samlas till religiösa möten utanför kyrkans ram) upphävdes 1858, betydde detta ett stort steg mot religionsfrihet i Sverige. En väckelserörelse växte fram. År 1856 bildades Västra Skånes Missionsförening. Missionsmötena hölls till en början mest i hemmen men det förekom även att skolor uppläts för ändamålet. År 1870 byggdes det första missionshuset i Kullabygden. Efter några årtionden kunde man räkna till ett tjugotal missionshus i Kullabygden. Dessa beskrivs närmre av Gunnar Johansson i *Kullabygd* 1968 och 1969.

När missionshuset i Väsby skulle byggas bildades Väsby Missionshus Aktiebolag. År 1873 konstituerades bolaget och byggförberedelser inleddes. Tomt inköptes. Murare för grundläggningsarbetena och brunnsgrävare skulle anlitas i juli 1873 men bygget kom att skjutas upp något på grund av den koleraepidemi som hemsökte Höganäs.

I juli 1874 var grunden lagd, brunnen grävd och korsvirkesstommen uppsatt. Huset färdigställdes under 1874 så att konsul P Olsson den 23 december kunde hålla den första predikan i Väsby missionshus. Huset innehöll från början bostadslägenheter. Tidvis förekom skolverksamhet i byggnaden.

År 1875 uppfördes en ekonomibyggnad i vinkel mot missionshuset. Denna innehöll till största delen ett stall.

År 1910 överlät aktiebolaget sin egendom på Väsby missionsförening.

År 1968 hade man 42 medlemmar.

### *Byggnaderna*

Missionshuset i Väsby utgörs av en väl tilltagen länga, uppförd med korsvirkesstomme och med skånska proportioner. Huset torde ha haft locklistpanel och fogad naturstensgrund från början, såsom fallet ännu är på baksidan (mot norr). Takfallet mot norr har en liten takkupa och är belagt med eternitplattor. Ursprungligen torde det ha legat spån, papp eller möjligen halm på byggnaden. Huset har utkragade skorstenar av originalmodell och originalfönster med beslag av 1800-talsmodell. Fasaden mot söder samt gavlarna har inklusive sockeln putsats med slätputs under 1900-talet. På sydfasaden finns två inbyggda förstukvistar, varav den västra synes vara i originalskick. Takfallet mot söder är belagt med korrugerad plåt.

Stallet utgörs av en rödbrun panelklädd länga med korrugerat plåttak och traditionella vitmålade fönster. På tomten finns en grusad gård, stora träd, barrväxter samt en pump.

### *Kulturhistoriskt värde*

Väsby missionshus bedöms vara så pass gammalt och i så pass ursprungligt skick att en q-märkning är motiverad. Anläggningen har något att berätta om bygdens historia och är tidstypisk. Redan i 1974 års kulturproposition framhölls vikten att bevara minnena från de framväxande folkrörelserna. Kulturmiljöplan för Höganäs kommun del 1 *Kulturmiljöer på Kullahalvön*, antagen av kommunfullmäktige 93.05.17 anger missionshusen på landsbygden som "särskilt bevarandevärda".

Missionshusen i Arild och Mölle håller på att skyddas med q-märkningar. En rivningsansökan för Filadelfia i Höganäs avslogs för ett par år sedan av byggnadsnämnden.

*Förslag till skyddsbestämmelser.*

Missionshuset föreslås skyddas med q-bestämmelser, vilket innebär att huset ej får rivas och att förvanskande ombyggnader ej får ske. Vid ombyggnad ska den ursprungliga exteriören eftersträvas. Bygglov krävs även för underhåll.



1. Väsby Missionshus. Fasad mot söder. Foto i januari 1994.

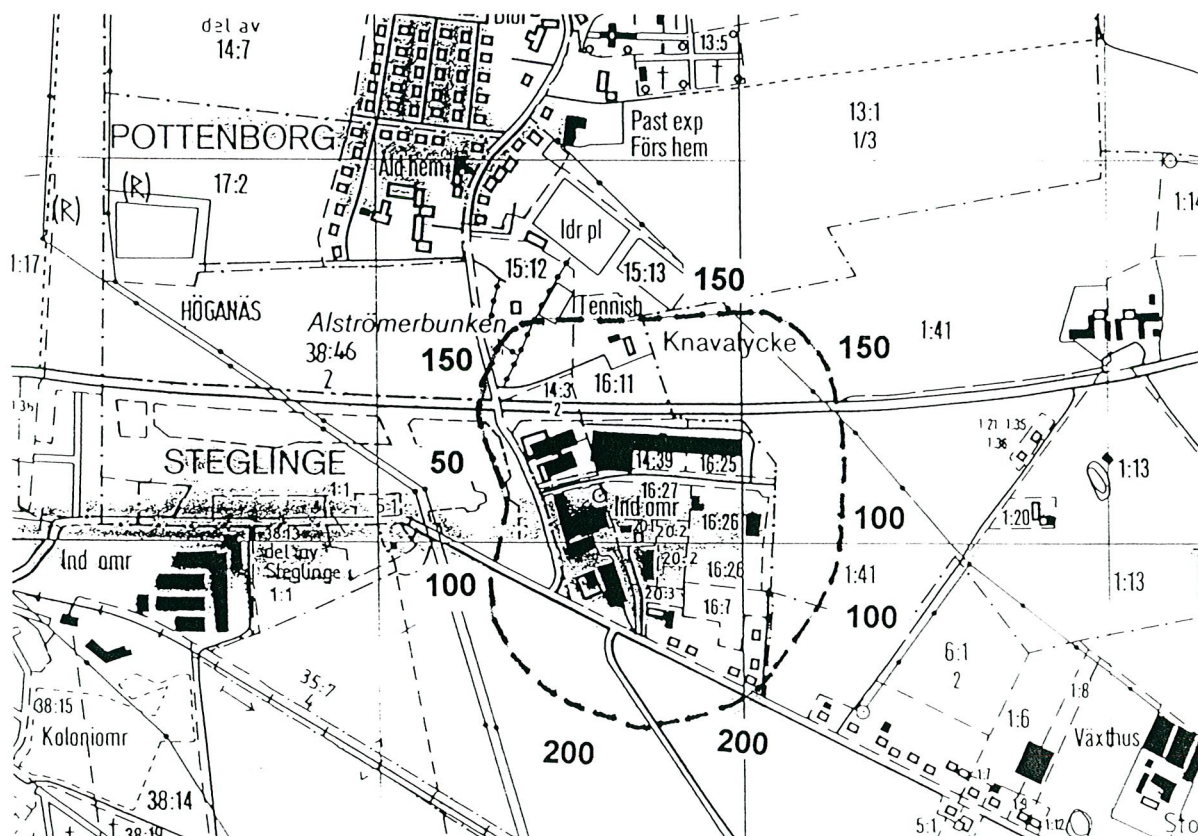


2. Fasad mot söder. Detalj av västra förstukvisten. Foto i januari 1994.

## MILJÖBESKRIVNING

### Skyddsavstånd

Inom planområdet är Kullaplast AB och Kullafärg AB tillståndspliktiga enligt miljöskyddslagen §4a. Tillstånd för fortsatt och utökad tryckeriverksamhet och färgtillverkning får tas i anspråk först sedan detaljplanen för området ändrats på sådant sätt att verksamheten överensstämmer med planbestämmelserna. (Kullaplast AB, se länsstyrelsens beslut 93-11-04.) Kullafärg AB:s ansökan om tillstånd för fortsatt legotappning och framställning av färg prövas nu av länsstyrelsen.



Socialstyrelsen, Statens naturvårdsverk och Statens planverk rekommenderar i "Plats för arbete" 1982; följande skyddsavstånd från bostäder till följande verksamheter;

Kullaplast 150 - 300 m

Kullafärg 200 - 400 m

Höganäs Affärstryck 50 - 150 m

Norol Plastmaskiner 100 - 200 m

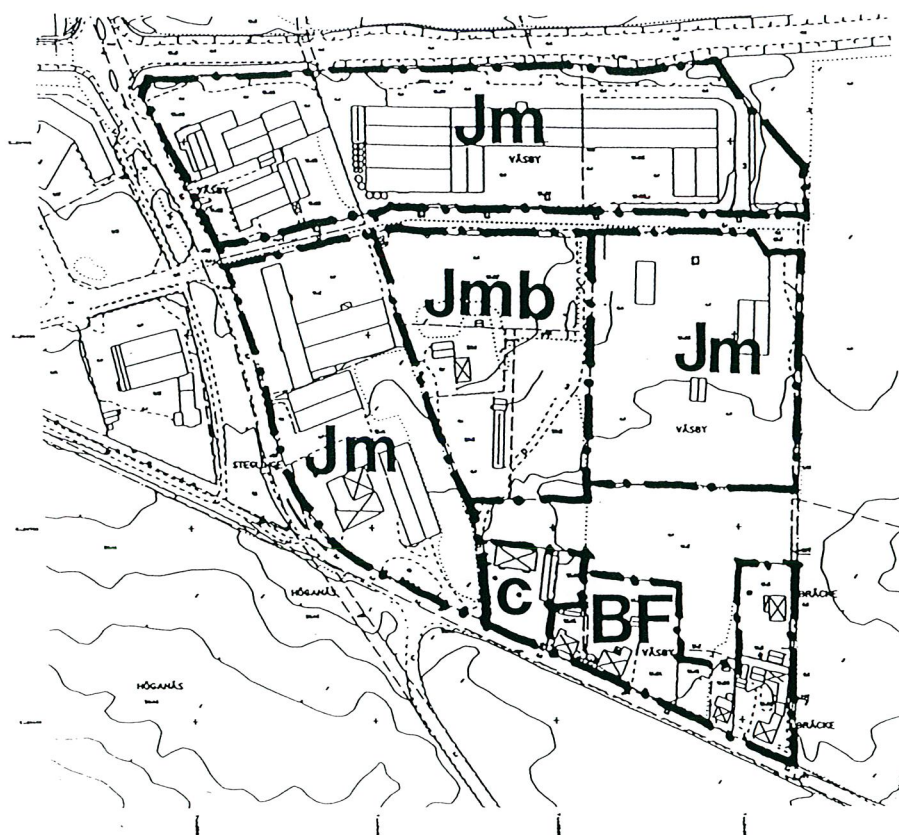
ASG och Lastbilcentralen uppställningsplats 100 - 200 m, in- och utfart 50 - 100 m.

Sahlstens Charkuteri AB 50 - 150 m

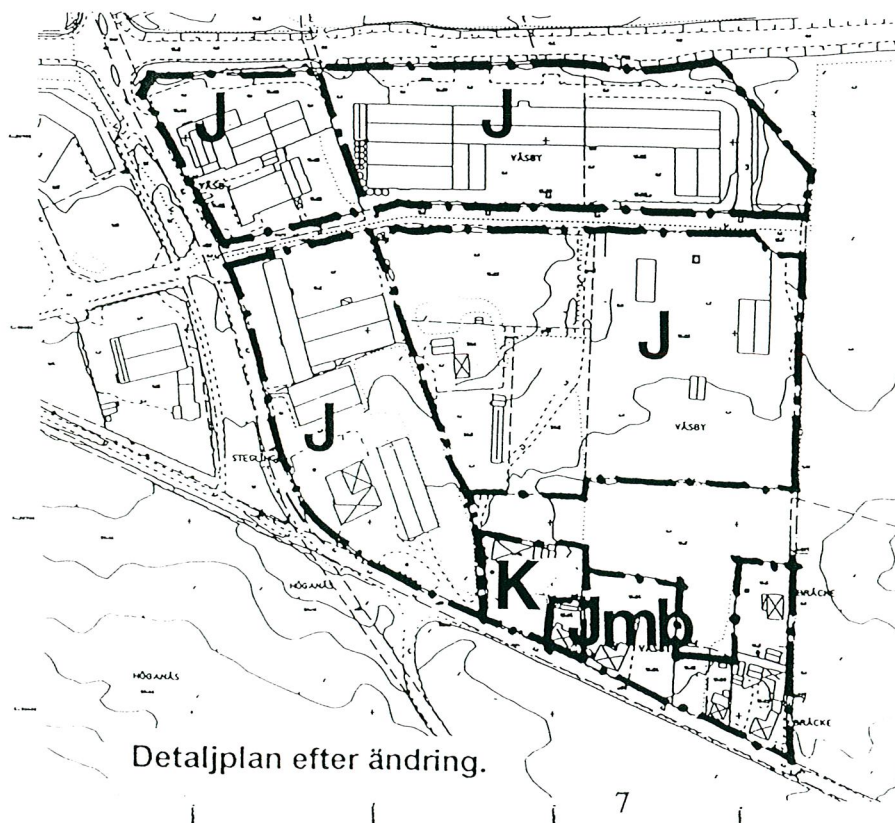
Fermia

### Planförutsättningar

Inom planen ligger en bostad på Jmb-mark, ca 20 - 30 m från Kullafärg AB. I norr, norr om väg 112, är det ca 200-250 m från industriområdets plangräns till Väsby samhälle, förutom ett mindre åkeri på ej planlagd mark där avståndet är ca 100 m, i öster är det jordbruksmark, i söder ca 50-70 m till närmaste bostäder. I väster finns en bostad inom industriområde avsett för småindustri, avstånd ca 40 m.



Detaljplan före ändring.



Detaljplan efter ändring.

## DETALJPLANENS INNEHÅLL

Område i norr, öster och väster ändras från småindustriändamål, Jm till att bli J, industriändamål. För fastigheterna, Väsby 14:39 och 16:25, i norr föreslås höjdbestämmelsen högsta tillåtna byggnadshöjd 6,0 m ersättas med högsta tillåtna totalhöjd 12,0 m respektive 16,0 m, för att motsvara befintliga förhållanden.

För fastigheterna Väsby 16:19 och 19:1 föreslås planbestämmelsen K, kontor och hantverk. Till begreppet kontor räknas även samlings- och föreningslokaler, vilket motsvarar användningen enligt gällande plan. Skyddsbestämmelse, q, föreslås för huvudbyggnaden.

Den centralt belägna fastigheten inom område Jmb, småindustri- och bostadsändamål föreslås ändras till J, industriändamål. Bostadsanvändning är olämpligt och intilliggande verksamheter föreslås för industriändamål.

Parkremsan mellan fastigheten Väsby 16:27 och lokalgatan norr därom, förses med y-bestämmelse; "marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter".

Område för bostadsändamål i söder föreslås ersättas med Jmb, område för småindustri- och bostadsändamål. Därigenom får fastigheterna ökad användningsmöjlighet, samtidigt som det tydligt markeras att störningar kan bli aktuella. Hela kvarteret bör på sikt övergå till industriområde.

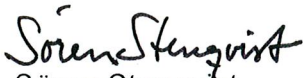
Området mellan befintliga bostäder i söder och industrierna i norr, vilket i gällande plan är avsett för park eller plantering, föreslås kompletteras för att fungera som visuell skyddsplantering. Planteringen kan utformas som en mer eller mindre sluten eklund med inslag av andra ädla lövträd, ex. bok, ask, alm och lind. Meterhöga plantor av sommarek planteras glest i grupper, blandat med bok och lind, så att en tät ridå utvecklas längs den norra gränsen, medan mindre luftiga rum sparas i områdets centrala och södra del. I gränsen mot industriområdet behålles poppelraden. En c:a 1,5 m hög vall förslås mot industrierna för att avskärma dessa. Skyddsvallen ska vara färdigställd senast 95-07-01 och erforderlig trädplantering verkställd under hösten 1995.

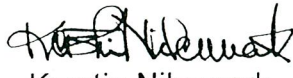
Planens genomförandetid föreslås till 10 år.

## MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR

Planarbetet har skett i samråd med Miljö- och hälsoskyddskontoret och mark- och exploateringskontoret.

Höganäs 94-04-20

  
Sören Stenqvist  
stadsbyggnadschef

  
Kerstin Nilermark  
planarkitekt

Detaljplanen har:  
godkänts av BN 1994-07-26  
antagits av KF.....1994-09-01  
vunnit laga kraft.....1994-10-17

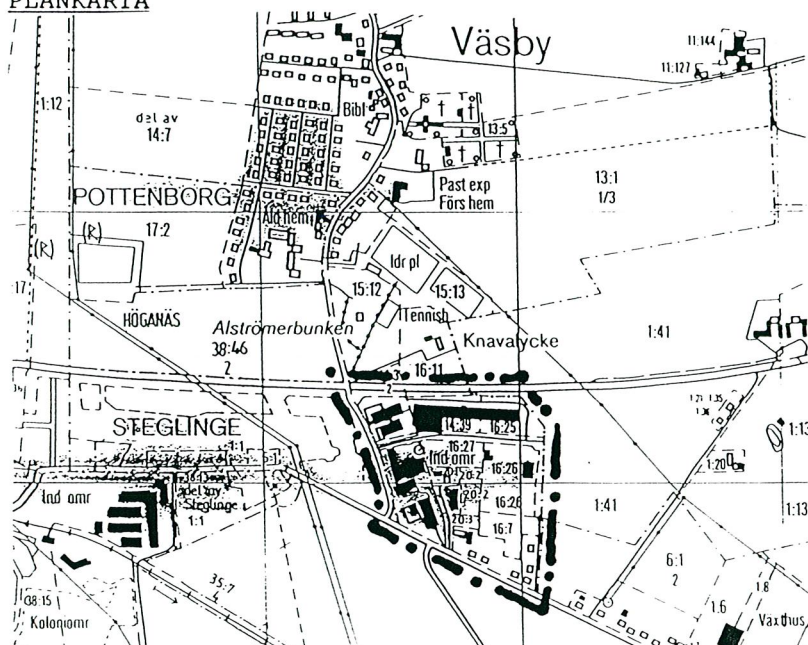
Redaktionellt kompletterad 94-07-12 och 94-08-23

Sören Stenqvist

  
Kerstin Nilermark

Genomförandebeskrivning tillhörande  
ändring av detaljplan för  
VÄSBY 16:10 mfl,  
KNAVALYCKE INDUSTRIOMRÅDE,  
Höganäs kommun, Malmöhus län.

#### PLANKARTA



#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom ändring av planbestämmelserna möjliggöra fortsatt och i viss utsträckning utökad verksamhet för inom området befintliga industrier.

I huvudsak är all kvartersmark inom planområdet i privat ägo.

##### Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. Vägförvaltningen svarar som väghållare för de angränsande allmänna vägarna nr 112, nr 1418 (Nygårdavägen) samt nr 1422 (St. Andreas väg).

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Sydgas AB är huvudman för naturgasdistributionen. Norra delen av planområdet ingår i naturgasområdet.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från respektive fastighetsägare.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare.

### Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under 1994.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner lag kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### Bebyggelse

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är i princip byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder.

#### Tekniska anläggningar mm

Den allmänna platsmarken i form av lokalgata mm är i huvudsak utbyggd inom planområdet med undantag för parkområdet i sydöst som planeras erhålla en bullervall och trädplantering.

Allmänt ledningsnät för vatten-, avlopps-, el- och naturgasförsörjning finns utbyggt för planområdet.

Inom planområdet finns en stenåldersboplats registrerad som fornlämning nr 1 i Väsby socken. För alla markingrepp krävs länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelser i 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Den nuvarande fastighetsindelningen inkl fastighetens nyttjande stämmer i huvudsak väl överens med angivet användningssätt för kvartersmarken.

Ett undantag är Väsby 20:1 som är bebyggt med ett bostadshus på kvartersmark för industriändamål. Kommunen avser att upprätta ett avtal med fastighetsägaren för att klargöra fastighetens framtida användning.

Mark som enligt detaljplanen skall användas för allmänna platser får kommunen inlösa och är skyldig att inlösa om fastighetsägaren så begär. Fastigheterna Väsby 14:5, 14:23, 15:14 och 16:22 bedöms vara berörda av dylika fastighetsrättsliga åtgärder.

Ett villkor för beviljande av bygglov är att fastighet och detaljplan i stort sett överensstämmer varför fastighetsbildning kan vara en förutsättning för dylikt lov. Ett annat villkor för beviljande av bygglov är att fastigheten har en lämpligt belägen utfart i överensstämmelse med detaljplanens intentioner.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare.

Kostnader för exploateringsarbeten på allmän platsmark mm inom planområdet har beräknats till:

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Park, trädplantering | 75' |
| Park, bullervall     | 75' |

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov. Detta gäller endast om fastighetsägaren har nytta av detaljplanen.

Kostnader för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson  
Gatukontoret: Lars Kjällkvist  
Stadsbyggnadskontoret: Kerstin Nilermark  
Miljö- o hälsoskyddskontoret: Ann-Christine Vösu  
Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Andersson

### REVIDERING

Redaktionell ändring utförd i enlighet med utställningsutlåtande 1994-07-12 avseende förslag om bullervall på parkmark.

KOMMUNKANSLIET 1994-04-20

Detaljplanen har

godkänts av BN 1994-07-26  
antagits av KF 1994-09-01  
vunnit laga kraft 1994-10-07