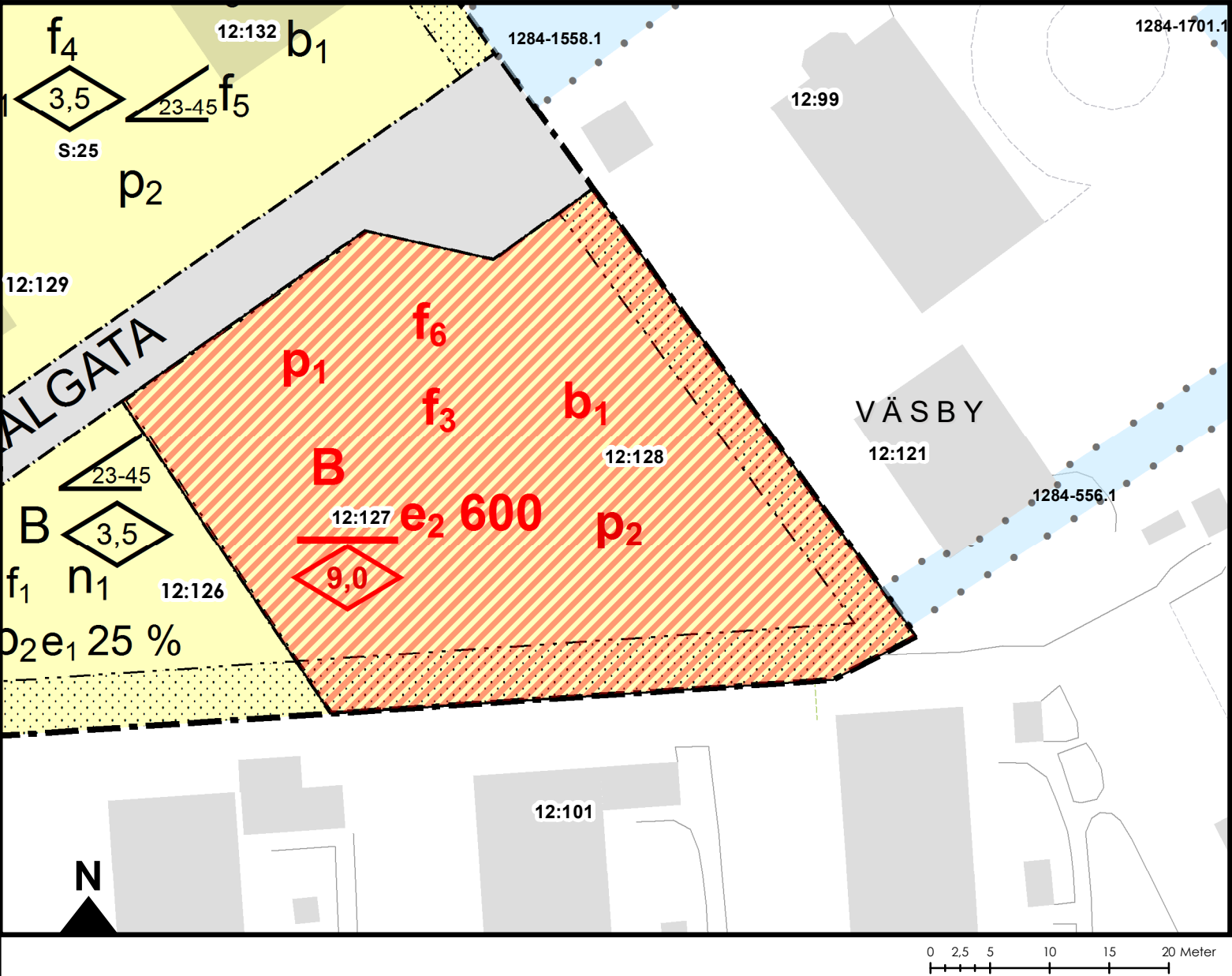
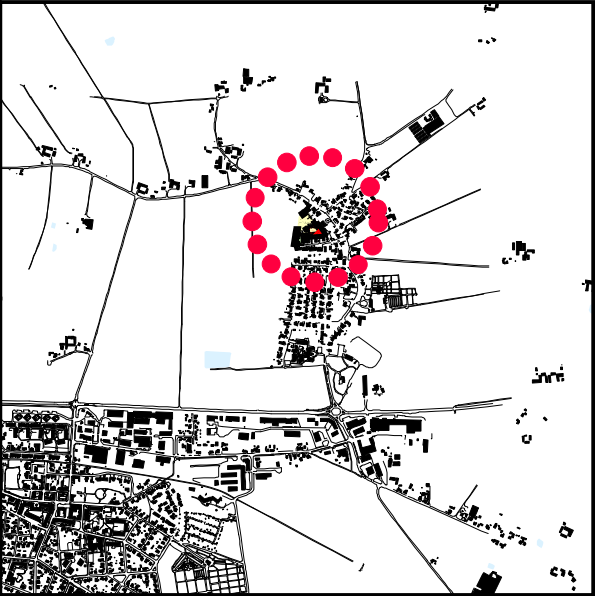


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- 49:710 Fastighetsbeteckning
- Befintliga fastighetsgränser
- Ledningsrätt
- Vägkant
- Byggnad

Grundkartan är upprättad 2018-11-09 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 november 2018.

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

/Anders Skoog, Höganäs 2018-11-12

PLANENS SYFTE

Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra radhus.

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
 - Egenskapsgräns och administrativ gräns

FÖRTYDLIGANDE AV GRÄNSBETECKNINGAR

Rödmarkerade planbestämmelser gäller ändring av detaljplanen för Väsbys 12:127 och 12:128. Övriga planbestämmelser gäller fortfarande enligt detaljplanen för Väsbys 12:102 m.fl (laga kraft 2011). Se bilaga 1 i planhandlingarna för de nuvarande migrerade planbestämmelser i gällande detaljplan. För övriga fastigheter hänvisas information till kommunens hemsida www.hoganas.se.

ÄNDRINGENS OMFATTNING

- Berörda fastigheter inom ändringen.
- Ändringens gräns.

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte föras med byggnad, dock får staket/plank uppföras i tomtgräns om så provas lämpligt., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §
Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats., PBL 4 kap. 7 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- 0.0 Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e2 0 Största byggnadsarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f3 Endast sadeltak är tillåtet för huvudbyggnad. Pultettak är dock tillåtet på uterum och mindre tillbyggnader., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f6 Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

- p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen. , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p2 Komplementbyggnad ska placeras minst 5 meter från lokalgata och minst 1 meter från granne., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

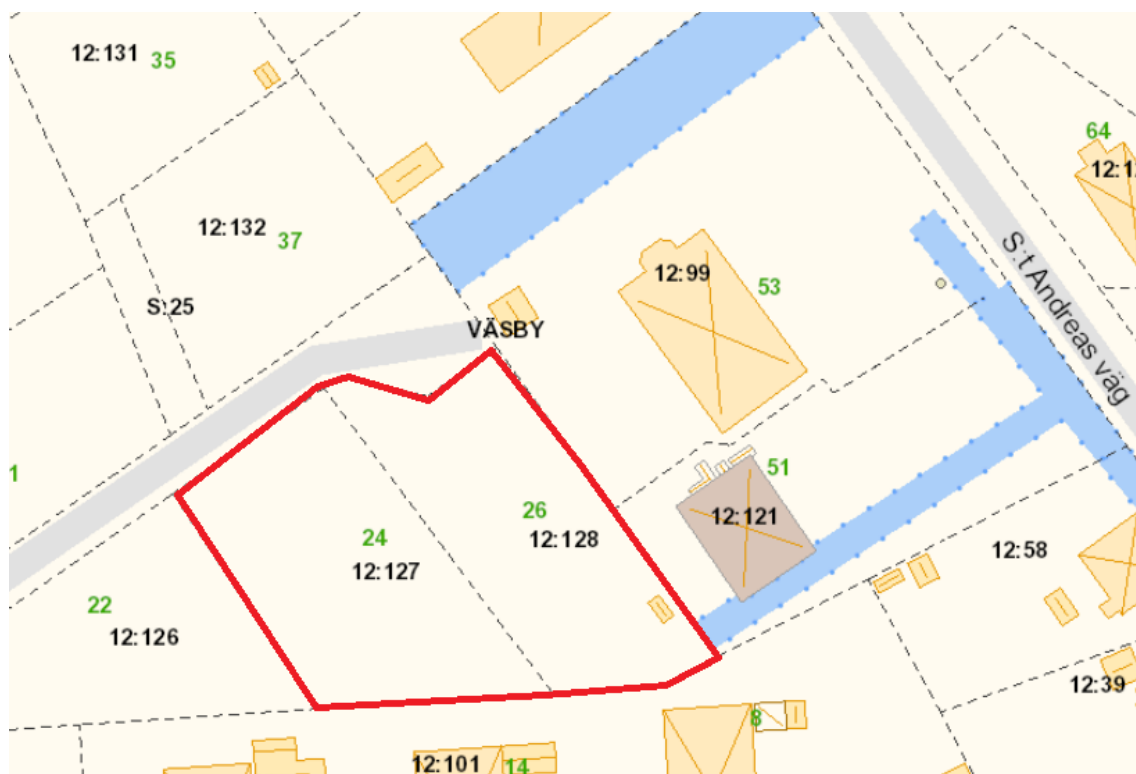
Utförande

- b1 Byggnader ska vid behov utformas med radonsäker grundläggning., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

 HÖGANÄS KOMMUN		ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR VÄSBY 12:127 och 12:128 VÄSBY, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN	
ANTAGANDE: 2019-08-09	LAGA KRAFT: 2020-06-26	LAGA KRAFTHANDLING STANDARDFÖRFARANDE	SKALA 1:500 (A3)
UPPRÄTTAD: 2018-12-12	Anna Thott Plan- och bygglovschef	Fredrik Zelmerlöv Planarkitekt	

KS/2018/896

► **ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR
VÄSBY 12:127 och VÄSBY 12:128
I VÄSBY, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN**



► LAGA KRAFTHANDLING, 2020-06-26



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Fredrik Zelmerlöv, planarkitekt och planförfattare
Anna Thott, tf plan- och bygglovschef
Pär Ragvald, Exploateringsansvarig
Linda Adler, lantmäteringenjör



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ändra befintlig detaljplan för att kunna möjliggöra radhus på en fastighet och därmed kommer en fastighetsreglering för fastigheterna Väsby 12:127 och Väsby 12:128 att ske parallellt med planprocessen.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 27 november 2018 (KS/2018/896) att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för rubricerad detaljplan.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med begränsat standardförfarande.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige/byggnadsnämnden för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

▶ PLANDATA

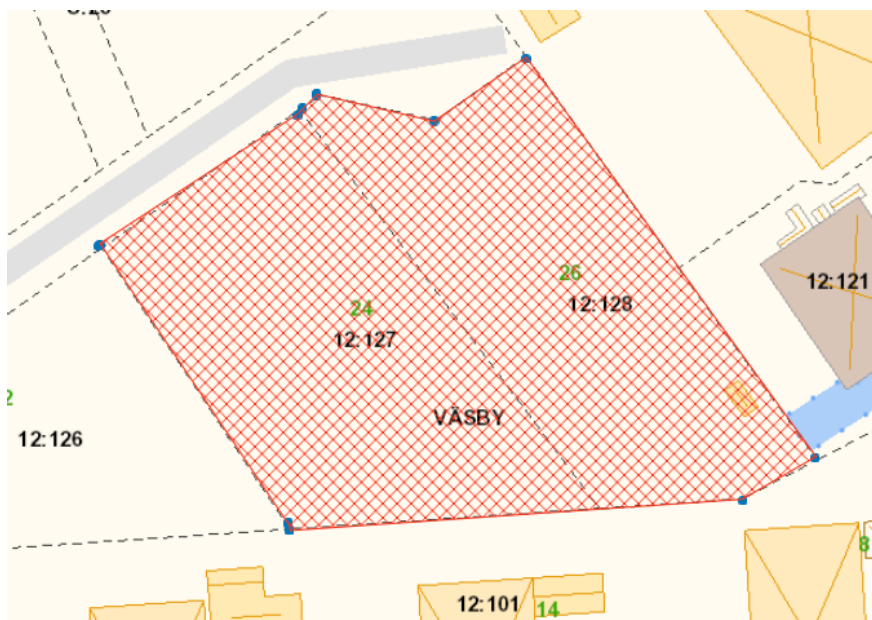
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i Höganäs kommun (se bild nedan).



Aktuellt planområdet i kommunen (blå prick).

Planområdet omfattar två fastigheter. Väsby 12:128 som är 891 m² och Väsby 12:127 som är 915 m²



Aktuella fastigheter (röda) i planområdet.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheterna Väsby 12:127 och Väsby 12:128
Fastigheterna ägs av Höganäs kommun.

► TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG AV ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN 2035

En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I utställningsförslaget (1 oktober – 7 december 2018) till ny översiktsplanen för Höganäs kommun 2035 sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att det aktuella planområdet är befintlig tätortsområden.



Den röda cirkeln visar det aktuella planområdets placering i utställningsförslaget av Höganäs kommuns översiktsplan till 2035.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller detaljplan för del av Väsby 12:102 m.fl. som vann laga kraft 2011-03-22.

Planområde, genomförandetid

Detaljplanen redovisar bland annat:

B – Bostäder, enbostadshus

I – Högsta våningsantal

c₁ – Högsta byggnadsarea är 25 % dock högst 280 m². Av föreskriven byggnadsarea ska minst 50 m² avsättas för komplementbyggnad. Minsta tomtstorlek är 700 m².

f₁ Takfärg ska vara röd, gul eller svart samt matt.

p₁ Huvudbyggnad ska placeras friliggande och minst 4 meter från fastighetsgränsen. Komplementbyggnad ska placeras friliggande minst 5 meter från lokalgata och minst 1 meter från granne.

v1 Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3 meter. Takvinkel ska vara 23-45 grader, gäller ej uterum och mindre tillbyggnader. Endast sadeltak är tillåtet för huvudbyggnad. Pultettak är dock tillåtet på uterum och mindre tillbyggnader. Utöver föreskriven byggnadshöjd och våningsantal får kupor och frontespis anordnas till högst 1/3 av takets längd.

Gällande detaljplan för del av Väsby 12:102 m.fl. kommer att ersättas med föreslagen ändring av detaljplan på fastigheterna Väsby 12:127 och Väsby 12:128.



Karta: Kartutsnitt av gällande detaljplan. Inom röd cirkel är det aktuella planområdet för denna detaljplan.



FÖRUTSÄTTNINGAR

BILAGA 1 till planbeskrivning är en sammanställning av gällande detaljplan (analog plankarta) med tillhörande planbestämmelser från 2011.

DIGITALISERAD GÄLLANDE DETALJPLAN

Höganäs kommun har kommit långt med digitalisering av analoga detaljplaner i syfte att effektivisera det interna arbetet inom samhällsbyggnadsområdet och även för att kunna utveckla e-tjänster för bland annat bygglovsansökningar och i andra frågor om markanvändning. För att underlätta läsbarheten av den aktuella planändringen samt för att tydligt redovisa föreslagen modernisering av planbestämmelser som reglerar byggnadsvolymer inom planområdet (utifrån Boverkets allmänna råd) redovisas detaljplan på en digitaliserad plankarta.



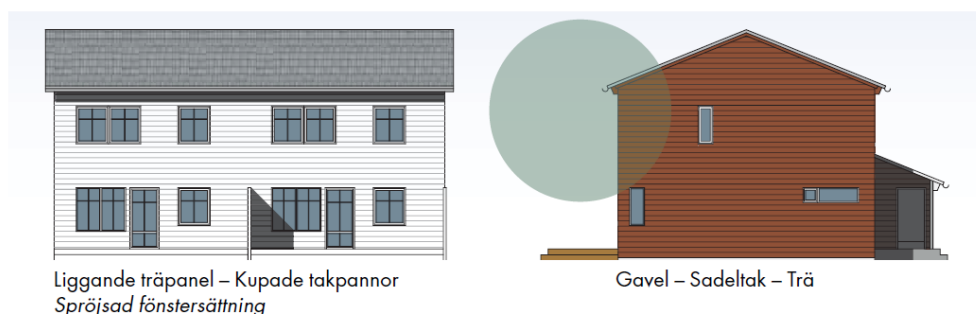
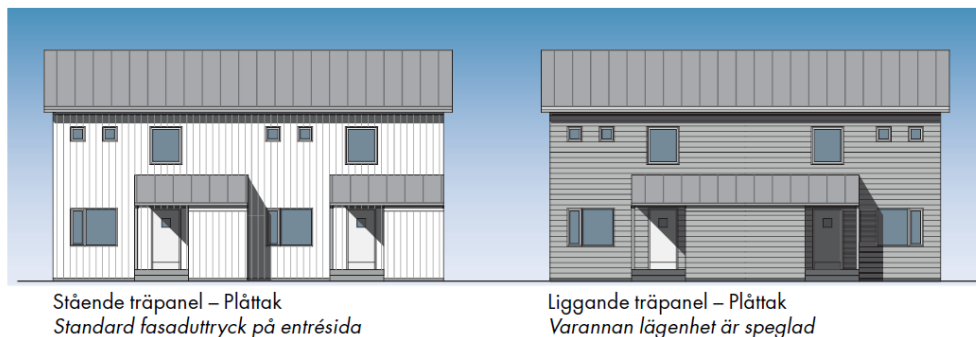
FÖRSLAG PÅ ÄNDRING

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar fastigheterna Väsby 12:127 och Väsby 12:128. Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra radhus.

Angående parkering ska utformningen och antal parkeringsplatser följa Höganäs kommuns parkeringspolicy.

Nedan kommer förslag på skisser angående ny bebyggelse från Sabos kombohus :



ÄNDRING AV GÄLLANDE PLANBESTÄMMELSER OCH INFÖRANDET AV NYA PLANBESTÄMMELSER

Sammanfattningsvis förslås följande ändringar:

- **e₁ 25 %** - Högsta utnyttjandegrad är angivet värde i % byggnadsarea, dock högst 280m². Av föreskriven byggnadsarea ska minst 50m² avsättas för komplementbyggnad., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- **I** - Högsta antal våningar är angivet som I. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- **f₁** - Takfärg ska vara röd, gul eller svart samt matt., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- **d₁** - 700 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st.
- **n₁** - Minst två parkeringsplatser ska anordnas inom fastigheten., PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
-  - Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  - Takvinkeln får vara mellan angivet värde i och angivet värde i grader, gäller ej uterum och mindre tillbyggnader., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- **f₄** - Utöver föreskriven byggnadshöjd och våningsantal får kupor och frontespis anordnas till högst 1/3 av takets längd., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- **f₅** - Enbostadshus PBL 4 kap, 16 § 1 st 1 p.

Plan-
bestämmelser
som tas bort

-  - Högsta nockhöjd för huvudbyggnad angivet i meter (9 meter). PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- **e₂** - Största byggnadsarea angivet i m² (600 m²)
- **f₆** - Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 m eter., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Plan-
bestämmelser
som läggs till



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas första kvartalet 2019.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

I samband med planläggningen har ett planavtal upprättats då exploatören bekostar planläggning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

Fastigheterna Väsby 12:127 och Väsby 12:128 kommer att slås samman och bilda en fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

Kostnaderna för fastighetsbildningsåtgärderna står Höganäs kommun för.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom VA-område och VA kommer att anordnas för fastigheterna.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av den sammanlagda fastigheten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETERNA

Det kommer att ske en fastighetsreglering gällande Väsby 12:127 och Väsby 12:128.
Syftet är att de två fastigheterna ska bli en fastighet.