



Akt nr:
1284-P07/356

AU\$1284-P07/356

Upprättade år 2007	Ärendenummer M071283
Ärende Detaljplan för Väsby 14:6, Klockaregården	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

..... / band

..... 31 numrerade sidor

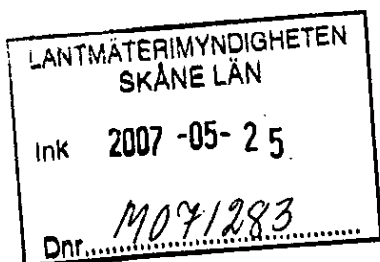
..... - inneliggande kartor

..... / andra kartor *P2*

1284-P07/356



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET



2006-05-23

MEDDELANDE LAGA KRAFT

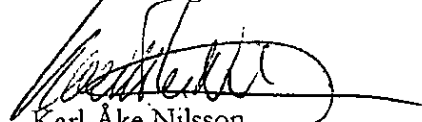
**Detaljplan för Väsby 14:6, Klockaregården, i Väsby
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2006-04-19 § 136 antagit
detaljplan för Väsby 14:6, Klockaregården, i Väsby, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 23 maj 2006.

Planavdelningen


Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Laga kraft handling

Detaljplan för

Väsby 14:6, Klockaregården i Väsby

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Detaljplanen har:

upprättats: 2006-03-08

antagits av BN: 2006-04-19

vunnit laga kraft: 2006-05-23

Planens syfte och huvuddrag

Planarbetet syftar till att tillvarata kulturhistoriska värden inom fastigheten. Planarbetet syftar vidare till att ändra användning för fastigheten Väsby 14:6 från allmänt ändamål till bostadsändamål och även möjliggöra uppförande av uthusbyggnad och garage.

Bakgrund

Arbete med detaljplan för fastigheten Väsby 14:6 initierades den 29 september 2005 då fastighetsägaren Väsby kyrkliga samfällighet ansökte om planändring med syfte att möjliggöra användning boende i samband med försäljning av fastigheten.

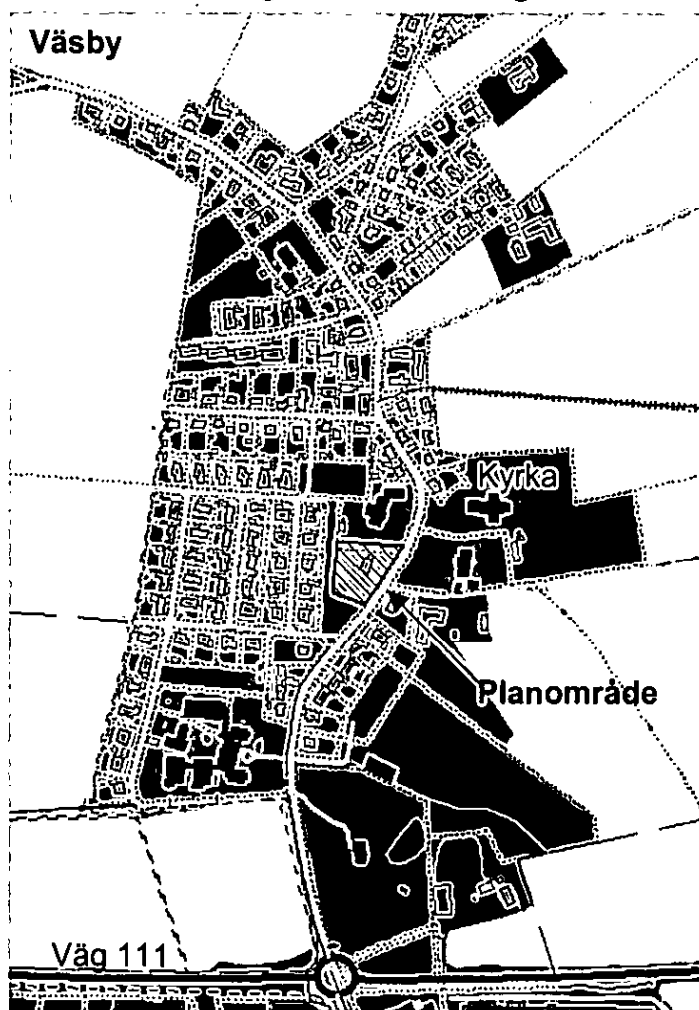
Fastighetsägaren vill att man i planarbetet beaktar önskemål om att befintligt hus inte får rivas, att fastigheten inte får styckas av, att husets exteriör inte får förändras och att möjlighet att bygga förråd och/eller garage ska finnas i väster och nordväst.

I ansökan om planändring finns även önskemål om förtur i byggnadsnämndens prioriteringslista över ärenden, då försäljning av fastigheten gäller under förutsättning att planändring kommer till stånd.

Byggnadsnämnden uppdrog den 7 december 2005 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Väsby 14:6 fram till antagande och att planärendet skulle få förtur i prioriteringslistan.

Plandata

Planområdets läge och omfattning



Fastigheten Väsby 14:6 ligger i Väsby's bykärna utmed bygatan, S:t Andreas väg. Väster om fastigheten, på andra sidan om S:t Andreas väg, ligger Prästgården och snett mittemot ligger Väsby kyrka.

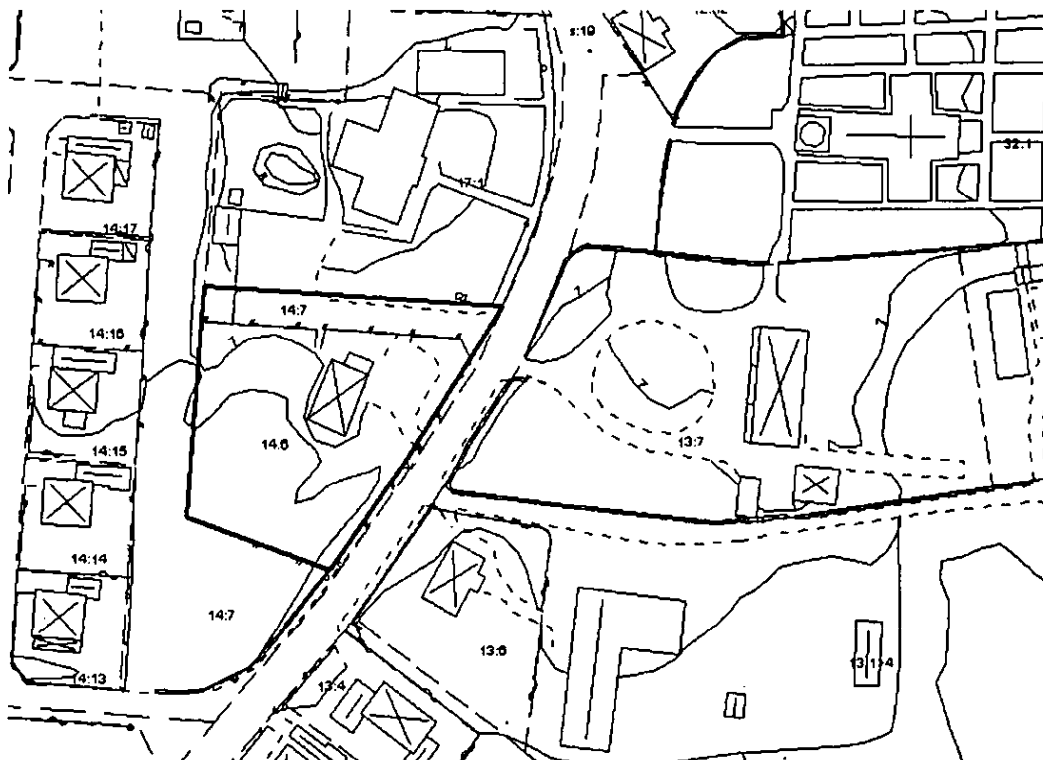
I norr angränsar fastigheten till det f.d. kommunalhuset där det idag bedrivs förskola. I väster och söder angränsar fastigheten till ett grönområde.

Planområdet omfattar fastigheten Väsby 14:6 och den del av fastigheten 14:7 som ligger i direkt anslutning norr om Väsby 14:6.

Planområdets yta är ca 3200 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Väsby kyrkliga samfällighet. I samband med att denna plan kommer i stånd kommer försäljning av fastigheten att ske till privat person.



Utdrag ut primärkarta med markerat planområde

Miljöaspekter

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 §

Enligt Plan- och bygglagen (PBL), 5 kap 18 § skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen eller ändringen, om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken (MB).

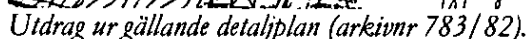
Den aktuella detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002, strider inte mot föreslagen planändring.

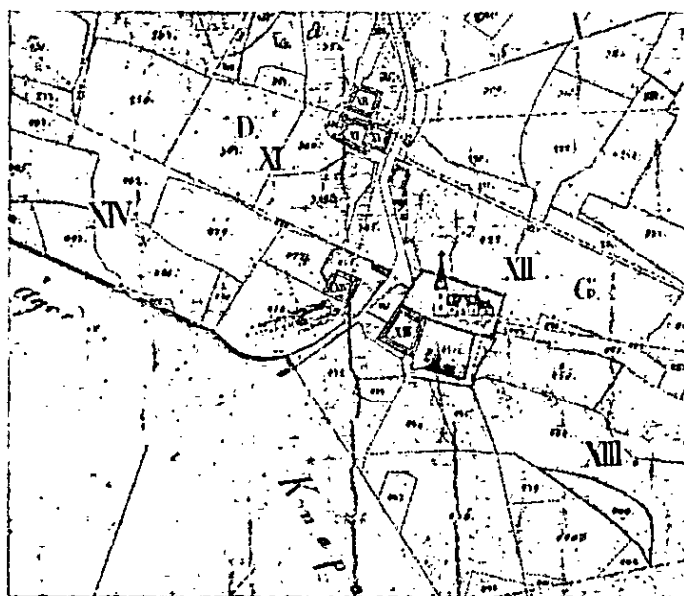
För planområdet gäller Byggnadsplan för Väsby kyrkby med kommunens arkivnummer 783/82. Planen fastställdes den 11 september 1959 och saknar genomförandetid.
Planområdet är betecknat med A och får endast användas för allmänt ändamål.



Fastigheten ingår i det lokala bevarandebeskrivningen Väsby, såsom detta definieras i den kommunala kulturmiljöplanen *Kulturmiljöer på Kullabälvön* (1993). I kulturmiljöplanen omnämns särskilt Klockaregården som en del av ett socken- och kommunkärna med lång kontinuitet. Byggnaden markeras som "byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön".

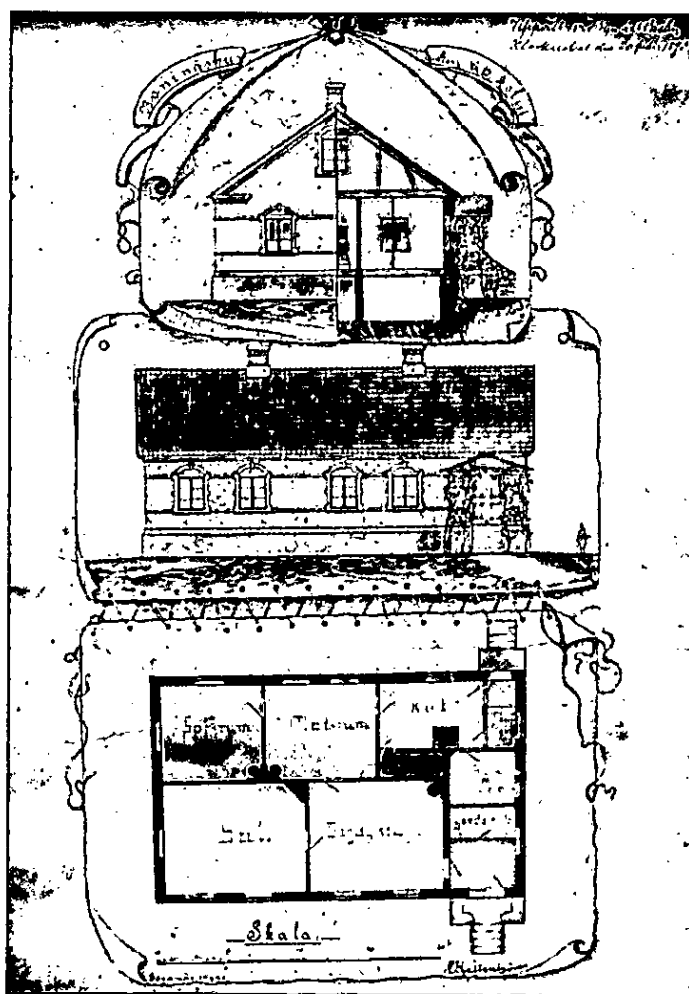
Väsby omnämns första gången 1305 i det äldsta historiska dokument som nämner en ort på Kullahalvön. Ortnamnet skrevs i början av 1300-talet Westby. Betydelsen är sannolikt "byn som ligger väster om äldre bebyggelse", nämligen det äldre Görslöv. Väsby kyrka dateras till omkring 1200 och ersatte möjligen en äldre träkyrka på samma plats. Byns förste kände präst var kanik i Lund och hovpredikant hos kung Erik Menved. Under medeltiden var Väsby knutet till ärkebiskopssätet i Lund genom det s.k. Väsby län, som vid 1500-talets ingång omfattade 43 gårdar. Väsby kyrka utvidgades redan under medeltiden. Det stora kyrkliga inflytandet minskade med reformationen. I Väsby låg redan tidigt två kringbyggda gårdar söder om kyrkan. Öster om vägen låg prästgården, mittemot låg klockaregården, som bör ha

kontinuitet ner i den danska tiden före 1658. År 1678 förstördes prästgården vid en militär attack, som möjligen också drabbade klockaregården.



Utdrag från Hackwitz' enskifteskarta 1824 (Kart o mätavdelningen).

År 1751 ombyggdes klockaregården av kantor Salling som en fyrlängad gård med ett 27 m långt boningshus och ekonomibyggnader av samma storlek. På detta sätt framträder gården på kartor från 1700-talets slut och 1800-talets början.



Erik Zetterströms ritning till Klockaregården, signerad 1889 (Väsby församling).

Den nuvarande klockaregården uppfördes 1890 efter ritning signerad av bruksinspektör Erik Zetterström i Höganäs 1889. Zetterström var den dominerande lokale arkitekten och var samtidigt involverad i restaureringen av Väsby kyrka. Initiativtagare till den nya byggnaden var kantorn och organisten Carl Peter Holm. En jämförelse med kartmaterialet tyder på att den nya klockaregården byggdes något längre söderut än den gamla gården. Zetterströms akvarellerade ritning visar en byggnad som i huvudsak stämmer med dagens klockaregård, även om förändringar har skett.

Norr om klockaregården uppfördes till kommunreformen 1952 ett kommunalhus i gult tegel, ritat av arkitekten Charles Elmström. Huset är i dag förskola.

Sammanfattningsvis utgör klockaregården historiskt och visuellt en del av kulturmiljökärnan inom den gamla kyrkbyn Väsby.

Bebyggelse och trädgård

Huvudbyggnaden är uppförd på 1890-talet, har en hög naturstensockel, mönstermurade tegelfasader i rött och gult tegel med valv ovanför fönster samt ett sadeltak täckt med tegel. Huset har vitmålade fönster och ett sekundärt tillfogat garage i norr. Interiört är huvudvåningens planlösning i huvudsak bevarad med tre större boningsrum, hallar och köksavdelning med separat ingång. I rummen finns äldre typer av socklar, spegeldörrar, taklister, rosetter och trappa. Vindsvåningen är sekundärt inredd. Under norra delen av huset finns en källare med pannrum.

Huvudbyggnaden bedöms som välbyggd, i huvudsak i ursprungligt skick och kulturhistoriskt värdefullt till exteriör och interiör. Det på 1960-talet tillbyggda garaget och den sentida vindsinredningen bedöms inte ha bevaradvärde.

Inga övriga byggnader finns på tomten.

Huset har sedan dess uppförande använts som bostadshus för Väsby kyrkas klockare och på senare tid kantorer. Under en kort period har huset stått tomt.

Klockaregården ligger i en stor trädgård som inramas av ett traditionellt spjälstaket med trägrindar. Enligt uppgift skall trädgården en gång ha varit välplanerad och påkostad. Nuvarande trädgård är av växtmaterialet att döma delvis omgestaltad under 1970-talet. Framför huset finns en grusad gårdsplan med kalkstenkanter mot planteringarna. Trädgården rymmer en flaggstång i söder, träd i form av tysklönn, järnek, pil, ett stort berberissnår, rönnsumak mm. Trädgården har ett värde som en del av Väsby:s samlade kulturmiljö, i synnerhet partierna mot söder och mot S:t Andreas väg, men rymmer också förvuxen vegetation och träd med begränsad livsduglighet.

Nuvarande markanvändning, mm

Marken nyttjas idag som tomtmark och huvudbyggnaden används som bostadshus. Detta strider mot gällande plan vilken endast tillåter användning allmänt ändamål.

Gator och trafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till S:t Andreas väg, vilken är huvudväg med genomfartstrafik i Väsby.

Angöring till fastigheten sker idag från en i plan ej fastställd väg norr om planområdet, vägen tillhör fastigheten Väsby 14:7. Denna fastighet ägs av kommunen och används främst av besökare och personal till förskolan på fastighet Väsby 17:1.

Radon

Planområdet ligger inom låg- eller normalriskområde.

Tillgänglighet

Eftersom planområdet har mycket små nivåskillnader är det lätt att tillgodose kraven på tillgänglighet.

Huvudbyggnadens tillgänglighet får provas i samband med bygglov, varvid kraven på tillgänglighet får vägas mot intresset att skydda byggnadens kulturhistoriska värde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

Planens innehåll

All mark som idag nyttjas som tomtmark bekräftas i detaljplanen som kvartersmark för bostadsändamål.

Huvudbyggnaden får en skyddsbestämmelse i detaljplanen där huset klassas som kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas eller förvanskas.

Ursprungsutseende skall eftersträvas vid underhåll.

Interiört skall planlösning i bottenvåning och fast interiör som sockellister, spegeldörrar, dörrfoder, taklister och rosetter behållas.

På husets framsida, östra sidan, får kulturanpassade ljusinsläpp monteras, max 1/10 av takfallets längd.

På husets baksida, västra sidan, får takkupa uppföras till 1/3 av takfallets längd.

En byggzon som omfattar befintlig huvudbyggnad med möjlighet till tillbyggnad bildas inom planområdet. Tillbyggnaden får utgöras av en veranda på maximalt 4 kvm på husets östra sida, framsidan. Verandan ska vara anpassad till huvudbyggnaden och den kulturhistoriska miljön.

Garaget som uppfördes i början av 1960 talet får lov att rivas.

Uppförande av garage och uthus får ske i nordvästra delen av fastigheten Väsby 14:6, bakom huvudbyggnaden. Utförande ska anpassas till kulturmiljön.

Marken i söder, öster och norr om huvudbyggnaden får inte bebyggas. Detta för att behålla den karaktär som fastigheten har idag med den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden som ligger i en stor lummig trädgård.

Trädgård och hägnad skall hållas i traditionell stil anpassad till huvudbyggnaden.

Mot S:t Andreas väg införs utfartsförbud.

Den del av fastigheten Väsby 14:7 som ingår i planområdet får bestämmelsen y vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för utfart.

Endast en fastighet för bostadsändamål får bildas inom planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Genom detaljplanen ges det möjlighet att bevara en från kulturmiljösynpunkt värdefull byggnad.

Planförslaget dels bekräftar befintliga förhållanden inom planområdet och dels möjliggör nybyggnad av garage och uthus.

Plangenomförandet innebär inga förändringar i förhållande till den nuvarande

markanvändningen.

Planen bedöms inte betydande påverka miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser.

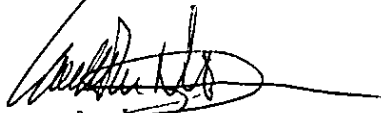
Medverkande tjänsteman

Planförfattare är Planavdelningen genom Rebecka Petersson, planarkitekt.

Övriga medverkande:

Henrik Ranby, stadsantikvarie.

PLANAVDELNINGEN,



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Rebecka Petersson
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Laga kraft handling

Detaljplan för

Väsby 14:6, Klockaregården i Väsby

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Detaljplanen har:

upprättats: 2006-03-08

antagits av BN: 2006-04-19

vunnit laga kraft: 2006-05-23

Syfte

Planarbetet syftar till att tillvarata kulturhistoriska värden inom fastigheten.
Planarbetet syftar vidare till att ändra användning för fastigheten Väsby 14:6 från allmänt ändamål till bostadsändamål och även möjliggöra uppförande av uthusbyggnad och garage.

Organisatoriska frågor**Allmänt**

Planområdet omfattar hela fastigheten Väsby 14:6 och en mindre del av fastigheten Väsby 14:7.
Väsby 14:6 ägs av Väsby kyrka, men kommer vid planens antagande säljas till privat köpare. Väsby 14:7 ägs av Höganäs kommun.

Administrativa frågor

Planarbetet sker med enkelt planförfarande.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till allmänt ledningsnät för VA och Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under andra kvartalet 2006.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.
Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom markerat y-område i planen skall marken vara tillgänglig för biltrafik till Väsby 14:6. Detta avses bli säkerställt genom avtalsservitut eller officialsservitut.

Ekonomiska frågor

Planarbetet sker på fastighetsägaren till Väsby 14:6 bekostnad.

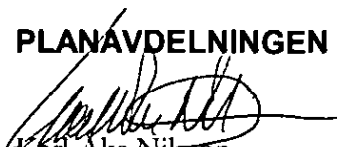
Medverkande tjänsteman

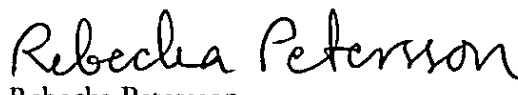
Planförfattare är Planavdelningen genom Rebecka Petersson, planarkitekt.

Övriga medverkande:

Ulf Andersson, mark och exploateringschef.

PLANAVDELNINGEN


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Rebecka Petersson
Planarkitekt