

KS/2024/1791

► Planbeskrivning

Detaljplan för

Väsby 12:126–128 m.fl.

i Väsby, Höganäs kommun, Skåne län

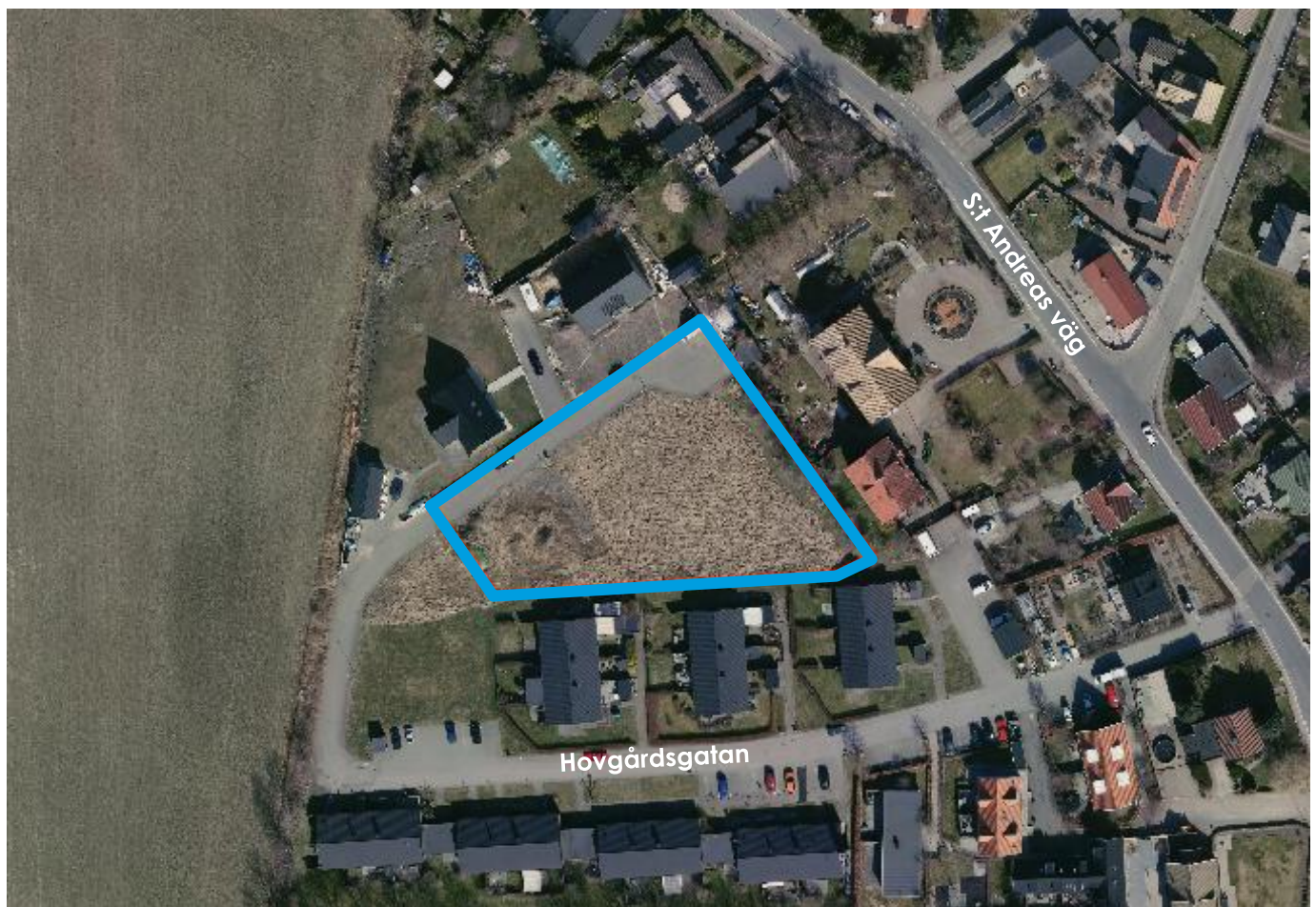


Bild: Ungefärligt planområde markerat med blått.

Laga kraft-handling
24 juni 2026

Innehållsförteckning

Förord	1	Kvartersmark	22
Om detaljplan	1	Föreslagen teknisk försörjning	23
Handlingar	1	Motiv till detaljplanens	
Medverkande tjänstepersoner	1	regleringar	25
Detaljplanens syfte	2	Användning av allmän plats.	25
Planens syfte	2	Användning av kvartersmark	25
Bakgrund och planbesked	2	Egenskapsbestämmelser för	
Ärendeinformation	2	kvartersmark	25
Planeringsförutsättningar	4	Detaljplanens genomförande ..	28
Området idag	4	Genomförandetid	28
Områdets historia	5	Organisatoriska frågor	28
Landskapsbild	6	Fastighetsrättsliga	
Bebyggelse	8	genomförandefrågor	29
Allmän och kommersiell service ..	8	Ekonomiska frågor	30
Trafik	9	Tekniska frågor	31
Teknisk försörjning	9	Konsekvenser av detaljplanens	
Hälsa och säkerhet	10	genomförande	32
Planeringsunderlag	12	Miljökonsekvenser	32
Kommunala		Undersökning om betydande	
planeringsunderlag	12	miljöpåverkan	32
Riksintressen	16	Riksintressen	32
Regionala planeringsunderlag ..	17	Sociala konsekvenser	33
Beskrivning av detaljplanen	19	Miljökvalitetsnormer	33
Planområdets läge och		Nationella miljömål	34
avgränsning	19	Klimatförändringar	34
Markägoförhållanden	19	Konsekvenser på infrastruktur	34
Hela detaljplanen	20	Fastighetsrättsliga konsekvenser	35
Allmän plats	21	Ekonomiska konsekvenser	36



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 (till exempel för bostäder, handel, kontor och park, 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 syftet med planen, förutsättningar för planen, vilka konsekvenser planen får 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
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 tjänstepersoner

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:

- Tove Olsson, planarkitekt och planförfattare
- Gunilla Sandebert, stadsarkitekt/planchef



Detaljplanens syfte

Planens syfte

Detaljplanens syfte är möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet. Syftet är också att skapa en ändamålsenlig vändplats.

Bakgrund och planbesked

Kommunstyrelsen beslutade den 12 november 2024 §197, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheterna Väsby 12:126, Väsby 12:127 och Väsby 12:128.

Ärendeinformation

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

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

Samråd

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga kommunala förvaltningar. Efter beslut om samråd 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 och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses.

Samråd för detaljplanen hölls 13 oktober – 3 november 2025. Samrådsträff hölls den 23 oktober 2025 kl. 15-18 i anslutning till planområdet. Två representanter från kommunens planavdelning (Tove Olsson, planarkitekt och Johanna Augustsson, planarkitekt) fanns på plats och sammanlagt kom fyra personer och tog del av förslaget.

Granskning

Efter beslut om granskning i kommunstyrelsen planutskott genomförs granskning då medborgare, myndigheter och övriga 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 på nytt, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses.

Granskning för detaljplanen hölls 9 mars – 30 mars 2026.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunstyrelsen för antagande.

Eventuellt överklagande

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

Laga kraft

Om beslutet om antagande av detaljplan inte överklagas får detaljplanen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

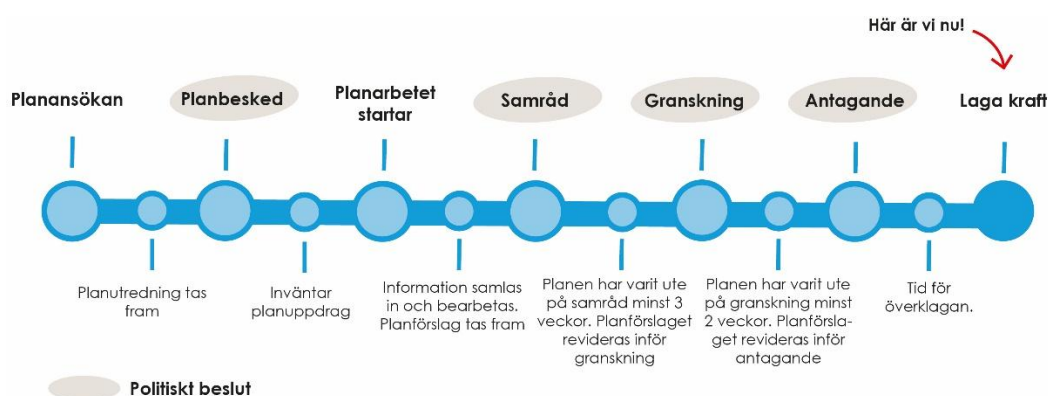


Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut.

► Planeringsförutsättningar

Området idag

Planområdet består idag av gräsytor med sly, inslaget mellan befintlig bostadsbebyggelse. Planområdet är sedan tidigare planlagt för bostadsutveckling, men de planerna har aldrig genomförts. I planområdets norra del ligger Hovgårdsgatan, som angör fastigheterna längs gatan.

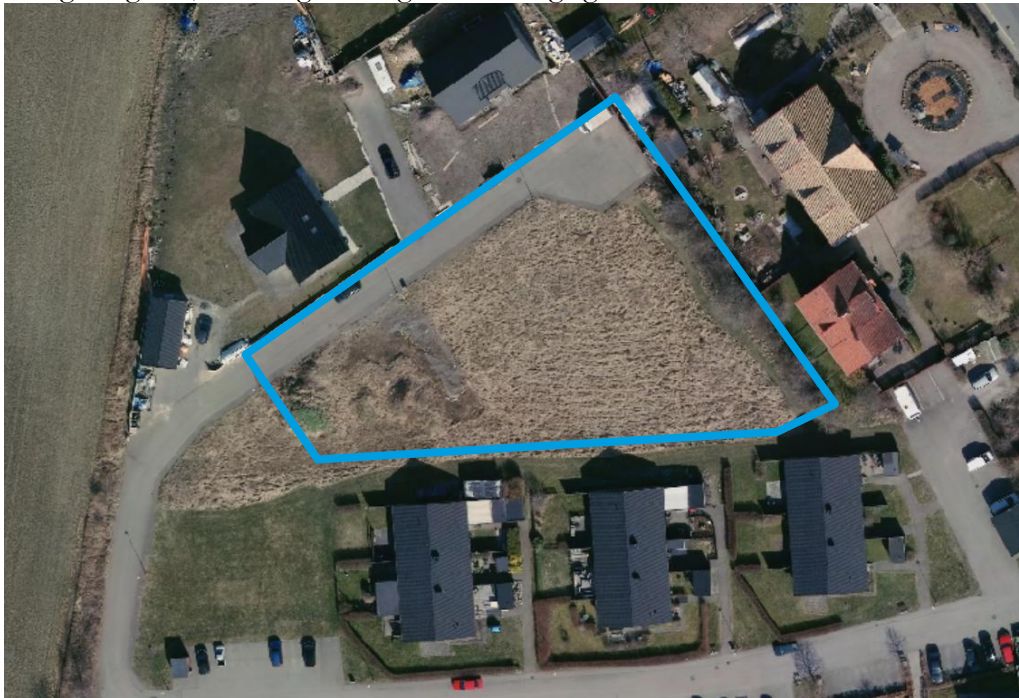


Bild: Planområdet



Bilder: Till vänster, planområdet från väst. Till höger, planområdet från öst.

Områdets historia

Väsby kyrkby ligger i nordöstra utkanten av Höganäs och är en av Kullahalvöns äldsta orter. Bygatan S:t Andreas väg slingrar sig fram genom byn med den äldsta bebyggelsen i form av mindre gårdar och gathus placerade tätt inpå vägen, liksom kyrkan från 1140. I västra delen finns ett större bostadsområde med enhetlig villabebyggelse från 1950- och 60-talen. Söder om bykärnan finns ett lummigt rekreationsområde och markeras här av en höjdplatå som är platsen för Alströmerschaktet.



Bild: Historiskt ortofoto från 1940 över Väsby.



Bild: Historiskt ortofoto från 1973 över Väsby.

En byggnadsplan för västra delen av Väsby kyrkby fastställs år 1959 och bebyggelse börjar uppföras därefter. Området runt planområdet planlades första gången år 2011 då villabebyggelse planerades att uppföras. Samtliga tomter, utom fastigheterna Väsby 12:126–128 har därefter bebyggts.

Landskapsbild

Landskapsbild, topografi och geologi

Planområdet finns i ett äldre jordbrukslandskap som är platt. Inom planområdet finns befintliga mindre jordhögar, som följd från tidigare förberedelser för bebyggelse. Det är dessa som kan ses på nedan höjdsättningskarta. Generellt ligger planområdet cirka +7 meter över havet. Jordarten inom planområdet är morängrovlera och bergarten är slamsten/lersten/siltsten.

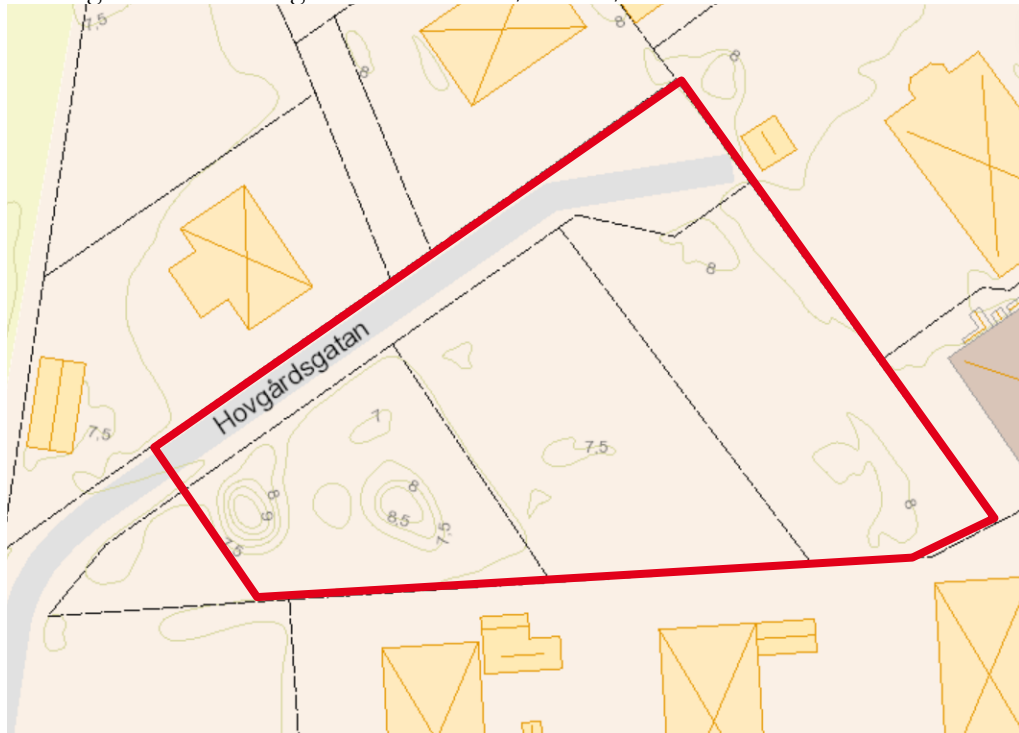


Bild: Höjdsättningskarta med planområdet markerat med rött.

Fritid och rekreation

Fritids- och rekreationsmöjligheterna i Väsby är koncentrerade till samma område där natur och vegetationen är som tätast. I sydöstra hörnet av Väsby finns en fotbollsförening med tillhörande fotbollsplan och byggnader. Nära fotbollsanläggningen ligger Väsby Lerberget Scoutkår med tillhörande byggnad.

Planområdet ligger också cirka tre kilometer från havet med mycket rekreationsmöjligheter, samt cirka två kilometer från Höganäs centralort med både fritids- och rekreationsmöjligheter.



Bild: Fritid och rekreation i närheten av planområdet.

Vegetation

Vegetationen inom planområdet består av sly av unga träd i olika vanliga arter som sälg, lönn, hagtorn och asp, samt övervuxet gräs. Längs den östra fastighetsgränsen finns en mer tätbevuxen trädyta med några vuxna träd, såsom två äldre hagtornsträd med ett något högre biologiskt värde. Det finns möjlighet att återanvända unga träd inom planområdet i genomförandet av detaljplanen eller på andra platser.

Träden i den östra fastighetsgränsen bedöms inte utgöra en allé i den bemärkelsen att den automatiskt är biotopskyddad. Motiveringen är bland annat

- att träden inte är planterade,
- att de inte till övervägande del är vuxna träd som mäter minst 20 centimeter i diameter i brösthöjd
- att träden inte är skötta med avseendet att skapa en allé, utan uppfattningen är att de är självetablerade.



Bild: Träd längst öster i planområdet.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till det föreslagna planområdet. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950) KML.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Bebyggelsen runt planområdet är byggt mellan 1950-talet till 2010-talet och består av villor och radhus med tillhörande trädgårdar och parkeringsytor.

Allmän och kommersiell service

Närmaste förskolor och grundskolor finns i centrala Höganäs cirka två kilometer från planområdet. Skolskjuts finns för barn som går på Bruksskolan (F-9) upp till årskurs sex. I Höganäs finns också närmaste vårdcentraler.

Flertalet olika kommersiella servicemöjligheter finns inom fem kilometers radie från planområdet. Nämnas kan Handelsplats Bruket där exempelvis byggvaruhandel och klädbutik finns. Även Höganäs centrum erbjuder flera kommersiella servicetillfällen, såsom flera alternativ på dagligvaruhandel och restauranger.

Trafik

Övergripande trafikstruktur

Gatunätet i området är utformat med matargator från S:t Andreas väg. Matargatorna är i flera fall länkade med varandra och bildar ett mindre nätverk. S:t Andreas väg knyter an till väg 112 som kopplar till väg 111, E4 och E6 mot Helsingborg, Stockholm, Malmö och Göteborg.

Inom planområdet ingår en del av Hovgårdsgatan som ansluter till S:t Andreas väg. Huvudman för Hovgårdsgatan är Höganäs kommun.

Biltrafik

Hovgårdsgatan inom och intill planområdet försörjer endast boende längs gatan med trafik. Tillåten hastighet är 40 kilometer i timmen. Flödet bedöms vara lågt.

Gång- och cykeltrafik

Längs S:t Andreas väg finns trottoar med cykel- och gångmöjlighet. Längs väg 112 finns bilseparerad gång- och cykelväg, för ökad säkerhet vid färd mot Höganäs centrum.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats *Höganäs Sankt Andreas väg* ligger cirka en kilometer från planområdet. Linje 224 Höganäs – Jonstorp – Helsingborg med avgångar en gång per timme mellan klockan 06–18 och linje 225 Ängelholm – Höganäs med avgångar en gång per timme per linje mellan klockan 07–00, trafikerar hållplatsen stora delar av året.

Parkering

Runt planområdet löses parkering inom de egna fastigheterna. Det finns även en kommunalt förvaltnad besöksparkering precis söder om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapaciteten är tillräcklig.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten fastighet och dagvatten gata. Kapaciteten är tillräcklig.

Värme

Det finns inte verksamhetsområde för fjärrvärme inom planområde.

Avfall

Avfallshantering sker på den egna fastigheten. Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas. Miljörum bör placeras så att backning inte förekommer.

Närmsta återvinningsstation för hushållsavfall ligger vid fotbollsplanen i Väsby, cirka 800 meter från planområdet. Närmsta återvinningscentral finns strax norr om Höganäs centralort, cirka tre kilometer från planområdet.

Övriga ledningar

Fibernätet blev helt utbyggt i kommunen 2019, vilket innebär att det inom planområdet finns möjlighet att ansluta till fiber.

Inom planområdet går två koppar-teleledningar som ägs av Skanova/Telia. Enligt Skanova släcktes kopparnätet ned i kommunen den 30 september 2025, och de ser inte att ledningarna kommer att påverkas eller behöva skyddas vid eventuell byggnation.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Hovgårdsgatan som omger planområdet bedöms ha ett lågt trafikflöde där buller inte påverkar planområdet.

Risk för översvämningar

Enligt översvämningskartering vid ett eventuellt 100-årsregn riskerar de centrala delarna av planområdet att drabbas i högst grad. Detta är dock något som påverkas av de nuvarande ojämnheter som finns inom planområdet som tillkommit under tidigare förberedande arbeten för byggnader. Under genomförandet av denna detaljplan går dessa att hantera för att undvika skaderisk vid ett 100-årsregn.

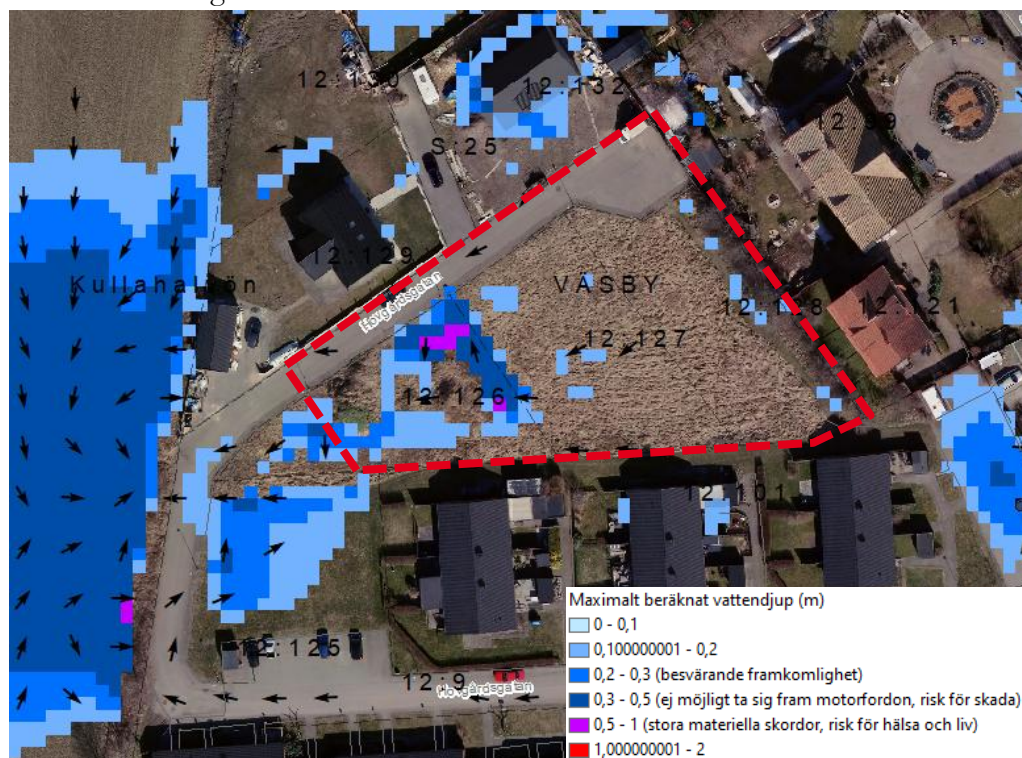


Bild: Urklipp från översvämningsrisk vid ett 100-årsregn. Planområdet i streckat rött.

Radon

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning inom det specifika planområdet har inte genomförts. Riskerna att utsättas för markradonstrålning inom aktuellt planområde bedöms därför som små förutsatt att byggnation sker i enlighet med gällande normer för radonskyddat utförande.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Det är fördelaktigt om räddningstjänstens fordon kan komma fram till byggnaden på alla sidor. Det får vara högst 50 meter från ställplatsen för fordonen till byggnadens ingång.

Markföroreningar

Inom planområdet finns varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

Utanför planområdet finns en mörkelgrav som fyllts igen någon gång mellan 1960 och 1973 och den bedöms inte ha utökats i omfång. Mörkelgraven bedöms vara på ett sådant avstånd från planområdet att den inte påverkar detaljplanen.

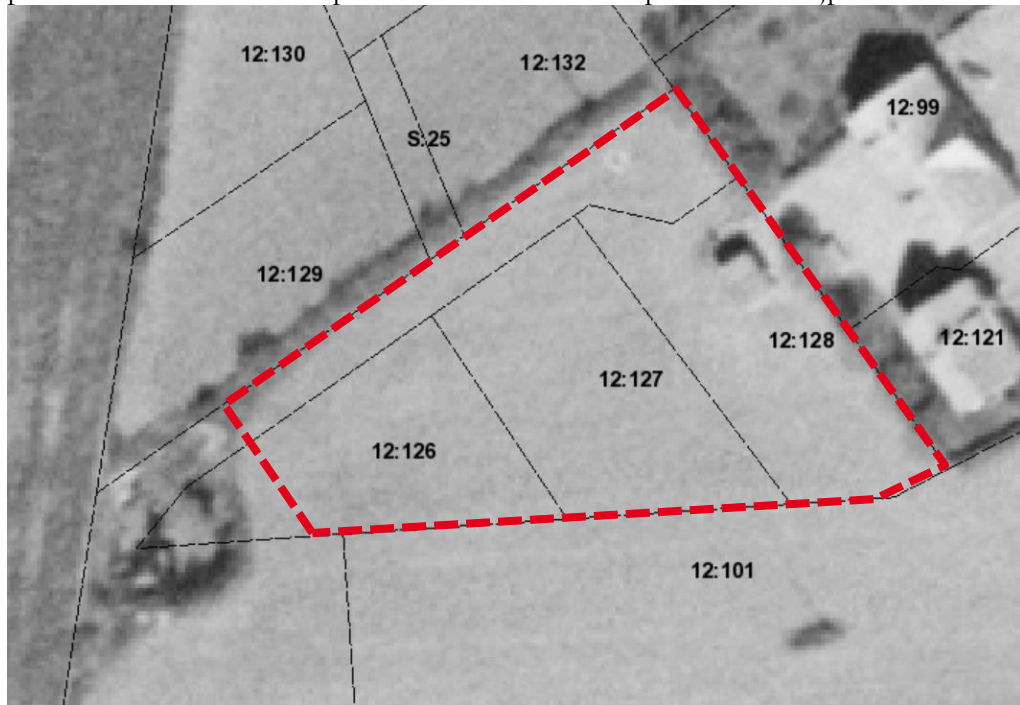


Bild: Planområdet (rött) på en historisk kartbild från 1960.

► Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för Höganäs kommun

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035, fick laga kraft 6 december 2019, kommunfullmäktige §80. Den 13 juni 2024, kommunfullmäktige §87, aktualiserades översiktsplanen i kommunens planeringsstrategi, där den samlade bedömningen var att översiktsplanens strategier, inriktningar och föreslagen markanvändning är aktuell, likaså för det aktuella planområdet. En översiktsplan är inte juridiskt bindande men visar på kommunens vilja och långsiktiga vision. I översiktsplanen sägs bland annat följande som berör aktuellt planområde:

- Planområdet ligger inom ”tätortsområde” vilket innebär ”Område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, och där bostäder ingår. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Utgörs av stads- eller tätortsliknande bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder.”
- Riktlinjer för utvecklingen av Väsby är att ”Orten ska bibehålla sin karaktär som kyrkby, med bygatan som den naturliga ryggraden, och med försiktig tillväxt i form av enstaka kompletteringar. Varsamhet ska råda gällande rivningar och förvanskande ombyggnader inom den äldre bebyggelsen. Enstaka bostadsbebyggelse kan uppföras inom de lucktomter som finns utmed vägarna inne i byn.”
- Utveckling på landsbygden i kommunen ska koncentreras till byarna Väsby, Ingelstråde och Mjöhult – tre småsamhällen med tydlig bykaraktär. För att bevara det öppna odlingslandskapet och motverka fragmentering ska ny enstaka bostads- eller verksamhetsbebyggelse utan kontakt med befintlig bebyggelse prövas med stor varsamhet.
- Ny bebyggelse får inte försvåra brukandet av jordbruksmarken.



Bild: Kartutsnitt av gällande översiktsplan. Planområdet i rött ligger inom tätortsområde.

Gällande detaljplaner

För planområdet finns två olika gällande detaljplaner:

- **Detaljplan för Del av Väsby 12:102 m.fl.** i Höganäs kommun, Skåne län.
Planen fick laga kraft 22 mars 2011. Genomförandetiden har gått ut.

Lantmäteriets aktbeteckning: 1284-P462

Kommunens aktbeteckning: 11/04

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Planområdet ska användas till friliggande enbostadshus i högst en våning. Huvudbyggnader måste placeras minst fyra meter från fastighetsgräns.

- **Ändring av detaljplan för Väsby 12:127 och 12:128** i Höganäs kommun, Skåne län.

Planen fick laga kraft 26 juni 2020. Genomförandetiden har gått ut.

I samband med denna ändring av detaljplan upphävdes delar av detaljplaneområdet för ovanstående Del av Väsby 12:102.

Lantmäteriets aktbeteckning: 1284-P2020/10

Kommunens aktbeteckning: 43/20

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Planområdet ska användas till radhusbebyggelse i två våningar där huvudbyggnaderna måste placeras minst fyra meter från fastighetsgräns.

Gällande detaljplaner kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.

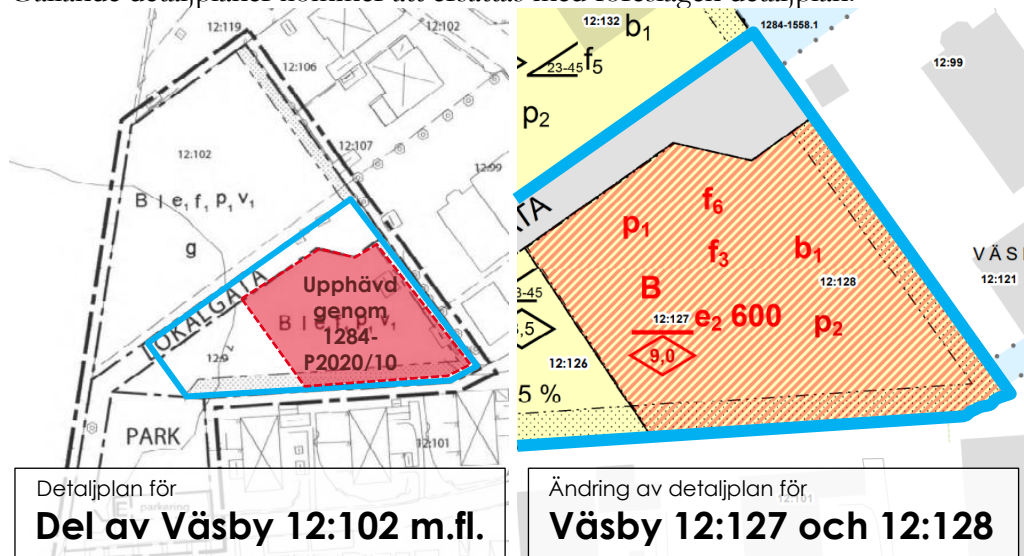


Bild: Kartutsnitt av gällande detaljplaner inom planområdet. Planområdet för denna detaljplan markerat med blått.

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöwebben som visar kommunens kulturmiljöprogram, som antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2018 § 56 är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument.

Intill planområdet finns två kulturmiljöklassificerade skolbyggnader enligt 8 kap. 13§ PBL. Byggnaderna tillhörde en tidigare folkskola i Väsby och byggdes 1906.

I kulturmiljöprogrammet ingår planområdet i ”Väsby område 2 – Västra Väsby”. Följande karaktärer nämns för området:

Planrelaterade egenskaper

- Öppet byggnadssätt med förträdgårdar mot gatan är dominerande. Husen är indragna från gatan med förträdgård. Entré är placerad på långsidan, som är vänd mot eller från gatan.
- Byggnaderna är till stor del fristående med vidbyggda garage.
- Låga socklar, i viss utsträckning med källarvåningar, med varierande markbeläggning och anlagda trädgårdar.
- Fristående en- till en och halvplansvillor
- Nockriktningarna är varierande men relationen till gatan är det dominerande karaktärsdraget.

Form

- En- och tvåbostadshus är dominerande
- Sadeltak är dominerande, medan lutningen varierar.
- Takarkitekturen är sparsam med dekorativa element. Skorstenar och kupor som viss variation.
- Fasaderna är varierande i utförande med rött tegel, putsade ytor och träpanel i modernistisk stil med rationell symmetrisk utformning som dominant karaktärsdrag.

Material, färgtyp, kulör

- Betongpannor i svart eller rött är det dominerande takmaterialet, men tjärpapp förekommer också.
- Mörka och ljusa fasadpartier som definieras av olika material, mörkt tegel eller ljus puts.

Stadsarkitektens utlåtande nedan:

”Omgivningen består av villabebyggelse från i söder 70-talsvillor, villor från 2010-talet i norr samt österut lite äldre villor i väl uppvuxna trädgårdar. Västerut öppnas åkerlandskapet upp. Fastigheterna i den blivande detaljplanen är placerade längst in på en återvändsgata. Här krävs endast normal anpassning till omgivningen vilket gäller främst byggnadshöjd och placering på de blivande tomterna.”



Bild: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram. Planområdet markerat med rött.

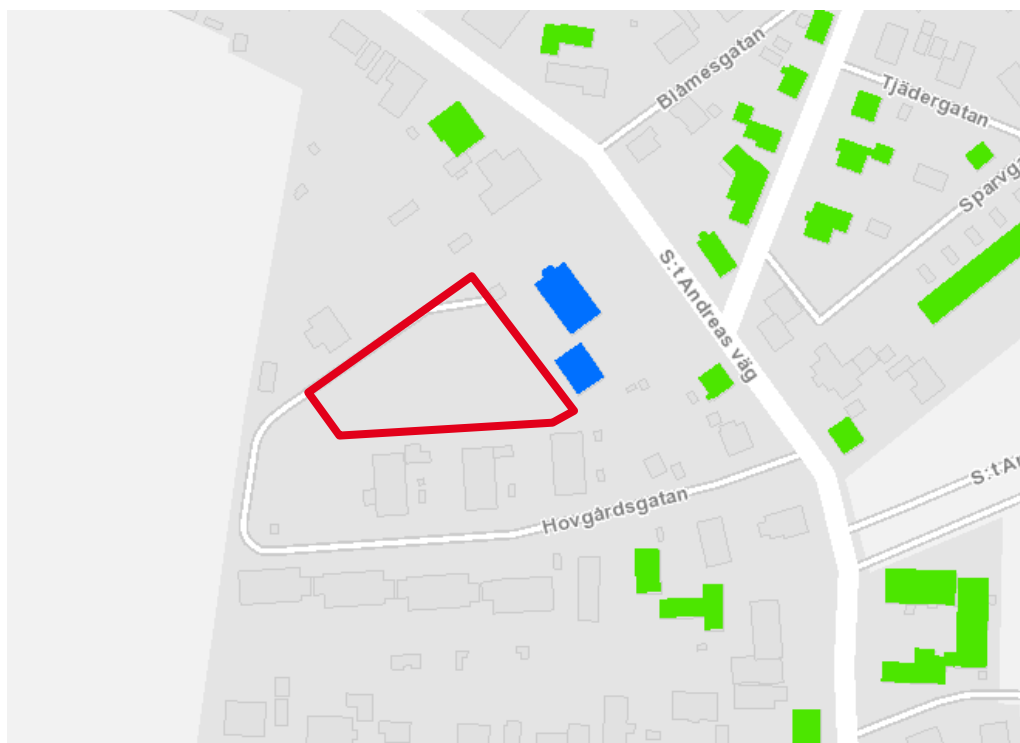


Bild: Urklipp ur kulturmiljökartan. Blå och gröna byggnader avser byggnader med kulturmiljöklassificering. Planområdet är markerat med rött.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram för Höganäs kommun 2021–2024 - riktlinjer för bostadsförsörjning antogs den 25 november 2021 §110 av kommunfullmäktige. Bostadsförsörjningsprogrammet behandlar bland annat nationella och regionala mål, utvecklingen på bostadsmarknaden och de verktyg kommunen har att tillgå för att påverka den lokala bostadsmarknaden. I bostadsförsörjningsprogrammet

finns också kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen samt en åtgärdstabell som beskriver hur kommunen arbetar för att nå riktlinjerna. Genom detaljplanen kan följande riktlinjer uppnås.

- Under förutsättning att marknaden tål det bör den årliga nyproduktionen uppgå till minst 150 bostäder.
- Kommunen bör eftersträva att minst hälften av nyproduktionen tillkommer genom förtätning. Vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden.
- Kommunen ska främja en god bebyggd miljö och möjliggöra bostäder för hela befolkningen som anpassas efter livets alla skeden.

Vattentjänstplan (vatten & avlopp)

Vattentjänstplan för Höganäs kommun antogs den 14 december 2023 § 238 av kommunfullmäktige. I denna vattentjänstplan finns en långsiktig helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. Genom denna långsiktighet avser man att säkra ett hållbart VA-system, både vad gäller att säkra anläggningars och ledningssystemens funktion, minska utsläpp av näringsämnen till recipienterna och att tydliggöra vilka behov av till exempel åtgärder eller kunskapsuppbyggnad som finns i framtiden.

I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet. Strävan ska vara att i första hand hantera dagvattnet inom aktuellt planområde.

Dagvattenanläggningar bör uteslutande placeras på allmän platsmark så att kommunen äger och har skötselansvaret för anläggningarna. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdamningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

Parkeringsstrategi och parkeringsnorm

Kommunens parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021 § 148 och har som syfte att stödja kommunens ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag. För att parkeringsstrategin ska kunna tillämpas på rätt sätt behöver den användas tillsammans med parkeringsnormen, som antogs av kommunstyrelsen den 7 februari 2023 § 28.

Parkeringsnormen anger en miniminivå för hur många parkeringsplatser som ska anläggas för olika typer av bostäder, skolor och förskolor. För bostäder gäller normen två platser per bostad vid enskild parkering, och 1,6 platser per bostad vid gemensam parkering. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Riksintressen

Kustzon

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap MB. Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3–5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så

att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt.

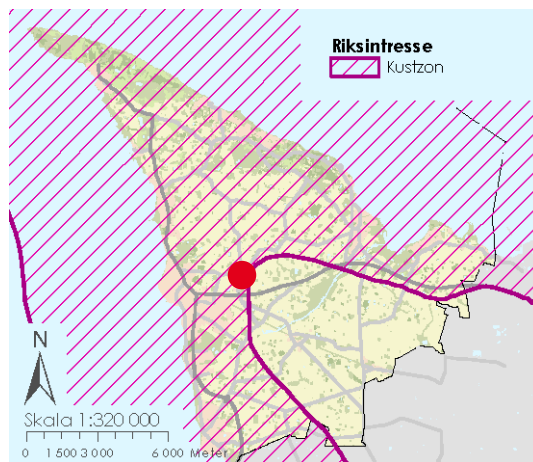


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till floran och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycket MB som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

Totalförsvaret – väderradar Bjäre

Försvarmaktens Vädertjänst och SMHI har en gemensamägd meteorologisk infrastruktur i Sverige, till vilken denna radarstation hör. Denna infrastruktur är en förutsättning för båda myndigheternas funktion inom sina ansvarsområden och måste fungera i samtliga beredskapsnivåer. Inom influensområdet finns en stor risk att etablering av höga objekt, såsom vindkraftverk, kommer i konflikt med riksintresset. I övrigt finns inga riksintressen inom kommunen som kan redovisas öppet. Det generella riksintresset för totalförsvarets militära del kan dock påverkas av uppförande av höga byggnadsobjekt såsom master och vindkraftverk och Försvarmakten ska därför kontaktas i tidigt skede i sådana plan- och bygglovsärenden. Samtliga ärenden, som rör objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska remitteras till Försvarmakten.

Regionala planeringsunderlag

Kultuhistorisk värdefull miljö

Planområdet innefattas av/angränsar till bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande. Motivet för bevarandet är:

”Väsby är en väl samlad bymiljö med flera välbevarade byggnader och strukturer. Det för kyrkbyar traditionella mönstret med kyrka och närliggande prästgård är väl utvecklat i Väsby. Ett speciellt intresse är knutet till prästgården såsom ett välbevarat exempel på 1800-talets av högreståndsanskriftur påverkade prästgårdsanläggningar. Alströmerschaktet är ett industriminne över den för Kullabygden kännetecknande stenkolsbrytningen.”

Skånelinjen - Per Albin-linjen

Skånelinjen, eller *Per Albin-linjen* som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land. Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör.

► Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet ligger i Väsby strax nordöst om Höganäs tätort. Väsby är en av kommunens mer tätbebyggda bymiljöer med omkring 450 invånare. Planområdet omfattar cirka 3000 kvadratmeter och ligger i ett befintligt bostadsområde längs Hovgårdsgatan.



Bilder: Aktuell planområde i kommunen och aktuell planområde i byn. Planområdet markerat med rött.

Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet innefattar del av fastigheten Väsby 12:126, hela fastigheterna Väsby 12:127 och 12:128 samt del av gatufastigheten Väsby 12:9. Samtliga fastigheter ägs av Höganäs kommun.

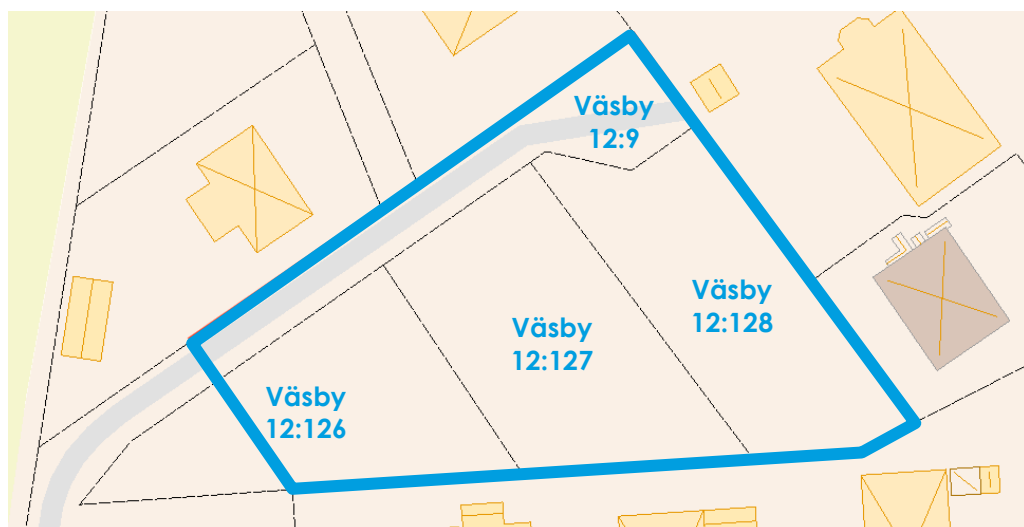


Bild: Aktuella fastigheter som ingår i planområdet

Hela detaljplanen

Den framtida markanvändningen möjliggör småhusbostäder (B) inom planområdet. Genom det markanvisningsavtal som beslutats, är det framförallt radhus som avses utvecklas. Två radhus föreslås med tre bostäder i vardera, totalt sex bostäder. Byggnaderna föreslås uppföras i envåningsbyggnader med sadeltak med tillhörande förråd, uteplats och privat trädgårdsmark. Lägenheternas storlek varierar mellan tre (typ 2) och fyra (typ 1) rum och kök.

Planförslaget innefattar också gemensamma vistelseytor och parkering som genomförs genom samfälld mark med en gemensamhetsanläggning på kvartersmarken.

Inom detaljplanen ingår också en yta för GATA. Syftet är att ändra utformningen på befintlig gata för att göra den mer ändamålsenlig för arbetsfordon som behöver använda gatan, exempelvis sopbilar eller räddningsfordon. Vändplatsen utformas som en t-vändning.

Planförslaget innefattar:

- Två radhuslängor i en våning, med totalt sex bostäder.
- Gemensamhetsytor för boende, såväl vistelseytor som parkering.
- Omformad gata för ändamålsenlighet för arbetsfordon.



Bild: Skiss över förslagen utveckling inom planområdet.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen ryms inom definitionen för tätortsområde samt sker inom en befintlig lucktomt inom tätbebyggt område. Översiktsplanen klargör också att utveckling utanför utpekade serviceorter ska koncentreras till byarna Väsby, Mjöhult och Ingelstråde, vilket planförslaget följer genom att det lokaliseras till just Väsby. Bedömningen är också att bykaraktären i Väsby inte påverkas negativt av planförslaget, i linje

med översiktsplanen. Planförslaget försvårar inte heller jordbruksanvändning på grund av planområdets geografiska läge inom tätbebyggt område.



Bild: Rendering över föreslagen utveckling.



Bild: Rendering över föreslagen utveckling.

Allmän plats

Gata

En yta för allmän plats för GATA finns i norra delen av planområdet. Gatan är den befintliga Hovgårdsgatan, som behöver utvecklas för att vara mer ändamålsenlig för arbetsfordon som behöver använda gatan, exempelvis sopbilar eller räddningsfordon. Gatan omformas i sin vändplats, genom att utformas som en så kallad t-vändning där tillräckligt utrymme skapas för vändning för större arbetsfordon. Detta effektiviserar även ytorna då en viss del av befintlig gata kan användas till privat mark genom kvartersmark för bostäder.

Huvudmannaskap

Kommunen kommer fortsatt att vara huvudman för den allmänna platsen inom planområdet. Det innebär att kommunen kommer ansvara för drift och skötsel av gatan, såsom det fungerar idag.

Biltrafik

Planförslaget bedöms leda till en ökad trafikalstring på Hovgårdsgatan, främst av nya boende inom de bostäder som möjliggörs inom planområdet. Trafikökningen bedöms dock inte vara betydande och kapaciteten på gatan bedöms tillräcklig.

Kvartersmark

Bostadsbebyggelse

Planförslaget möjliggör bostäder inom hela planområdet, i synnerhet småhusbebyggelse. Byggnadernas placering begränsas av prickmark (mark där byggnad inte får placeras) längs fastighetsgränsen runt hela planområdet. I stort sett gäller minst fyra meters avstånd mot allmän plats, och tre meters avstånd mot omgivande bostadsfastigheter. Längs den östra fastighetsgränsen är gränsen sex meter, på grund av skydd av befintliga träd samt markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar.

Bostadshus inom planområdet tillåts högst vara 6,0 meter i nockhöjd och ha en takvinkel mellan 23–45 grader, likt övriga bostäder i området. I praktiken innebär detta byggnader i en våning med sadeltak.

Byggarean inom planområdet tillåts uppgå till högst 725 kvadratmeter inklusive eventuella komplementbyggnader. Dock får en enskild byggnad högst uppta 355 kvadratmeter per byggnad. Detta innebär att detaljplanen tillåter högst två byggnader på högst 355 kvadratmeter.

Planen medger också en viss typ av flexibilitet mellan olika boendeformer, främst i form av småhusbebyggelse på grund av begränsningen i nockhöjd. För att säkerställa en god användning av marken har en ytterligare begränsning för byggrätt gjorts för friliggande enbostadshus. Denna innebär att högsta byggarean vid friliggande enbostadshus är 25 procent av fastighetsarean inklusive komplementbyggnader, dock högst 180 kvadratmeter huvudbyggnad.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader tillåts på all mark som inte är prickad. Byggarean räknas in i den totala största byggarean för planområdet, 725 kvadratmeter eller 25 procent av fastighetsarean och innebär att komplementbyggnaders storlek begränsas av och samspelar med huvudbyggnadens storlek. Dock får en fastighet sammanlagt inte ha mer än 60 kvadratmeter komplementbyggnader. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader föreslås till 3,0 meter.

Parkering och utfarter

Parkering löses inom den egna fastigheten. För planområdet gäller normen minst två parkeringsplatser per bostad vid privat parkering, eller minst 1,6 bostäder per bostad vid gemensam parkering. I föreslagen skiss har vissa lägenheter egen parkering, medan andra delar på gemensamma parkeringsytor. Sammantaget uppfylls parkeringsnormen genom att antingen två privata parkeringar per bostad möjliggörs, alternativt 1,6 parkering per bostad för de med gemensam parkering. Totalt möjliggörs 12 parkeringsplatser inom planområdet. Parkeringsfrågan anses därmed vara tillfredsställande löst.

Utfart kommer ske från parkeringar till Hovgårdsgatan. Lösningen bedöms vara acceptabel med hänsyn till att gatan har ett lågt flöde och endast förser boende längs gatan med angöring till sina fastigheter.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Räddningstjänsten når flertalet av bostäderna via Hovgårdsgatan. I östra delen av planområdet finns plats för en fyra meter bred yta som bland annat kommer fungera som räddningsväg för räddningstjänsten. Sammantaget bedöms tillgängligheten för räddningstjänsten vara god.

Hållbart byggande

Höganäs kommun är generellt positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området. Dock bör hänsyn tas till natur- och kulturmiljö.

Föreslagen teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i VA-avdelningens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapaciteten i Väsby bedöms tillräcklig för att möjliggöra sex nya bostäder. Befintliga VA-ledningar finns under Hovgårdsgatan, där det behöver skapas serviser för den radhuslänga som ligger längs gatan. Det finns även befintliga anslutningspunkter i gatan, då området tidigare varit planerat för bostäder. Eventuellt kan befintliga serviser användas för de nya bostäderna, men oavsett måste minst en ny servis anläggas.

Nya ledningar och anslutningspunkter kommer behöva dras från Hovgårdsgatan in i planområdet längst i öster, för att försörja den radhuslänga som placeras där. Ytan har prickmarkerats (får inte förser med byggnad) med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som är fyra meter brett.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger cirka +7 meter över havet och ingår i VA-avdelningens verksamhetsområde för ”dagvatten fastighet”. Kapaciteten i befintliga ledningar bedöms tillräcklig och fastigheterna inom planområdet kommer att kopplas till VA-avdelningens dagvattensystem.

Många av de lågpunkter som pekas ut i den skyfallskartering som kommunen genomfört (se sidan 10), kommer att kunna avhjälpas genom att marken jämnas ut i samband med byggnation. Genomförandet av planen antas därmed förbättra dagvattenförhållandena vid skyfall inom planområdet.

Värme

Det finns inte möjlighet att koppla in till fjärrvärmenätet i Väsby. Värmeförsörjning löses inom den egna fastigheten.

Avfall och återvinningsstation

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon. Avfallskärl möjliggörs inom privata fastigheten för de som ligger längst Hovgårdsgatan, och på gemensam plats i anslutning till t-vändplatsen för de fastigheter som inte ligger längs Hovgårdsgatan. Det möjliggör en effektiv sophantering.

Närmsta återvinningsstation för hushållsavfall ligger vid fotbollsplanen i Väsby, cirka 800 meter från planområdet. Närmsta återvinningscentral finns strax norr om Höganäs centralort, cirka tre kilometer från planområdet.

Övriga ledningar

Det finns möjlighet att koppla in till fiber inom planområdet.



Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av allmän plats

GATA **Gata**

Bestämmelsen innebär att marken får användas för gata och har använts i planen för att möjliggöra att fastigheterna i området får tillgång till sina fastigheter.

Användning av kvartersmark

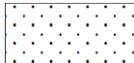
B **Bostäder**

Bestämmelsen används för att möjliggöra bostäder inom planområdet, i enlighet med detaljplanens syfte samt andra kommunala dokument och beslut, såsom översiktsplanen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens nyttjande

Prickmark **Marken får inte förses med byggnad.**



På prickad mark får byggnad inte placeras. Prickmarken har i detaljplanen använts för att styra var byggnad får placeras med hänsyn till gata, omgivande bebyggelse och ledningar. Det garanterar också att skötsel och förvaltning av byggnaden kan ske från den egna fastigheten.

Exploateringsgrad

e₁ 725 **Största tillåtna byggnadsarea är 725 kvadratmeter inom planområdet, dock får en byggnad högst uppgå till 355 kvadratmeter.**

Inom bestämmelsen ryms både huvudbyggnader och komplementbyggnader, vilket innebär att storleken på de olika byggnaderna förhåller sig till varandra. Syftet med bestämmelsen är att begränsa hur stor del av planområdet som får bebyggas, vilket skapar en ändamålsenlig boendemiljö i samklang med omgivningen och i enlighet med översiktsplanen.

e₂ 25 **Vid friliggande enbostadshus är största tillåtna byggnadsarea 25 procent av fastighetsarean inklusive komplementbyggnader, dock får en huvudbyggnad högst uppgå till 180 kvadratmeter.**

Eftersom detaljplanen inte begränsar vilken typ av bostadshus som byggs gör en ytterligare begränsning för friliggande enbostadshus, för att skapa en ändamålsenlig boendemiljö i samklang med omgivningen och i enlighet med översiktsplanen om en sådan hustyp väljs. Även för denna bestämmelse ryms både huvudbyggnader och komplementbyggnader vilket innebär att storleken på de olika byggnaderna förhåller sig till varandra.

**e₃ 60 Största tillåtna totala byggnadsarea för
komplementbyggnader är 60 kvadratmeter per fastighet.**

Bestämmelsen innebär att varje enskild fastighet som skapas inom planområdet får ha komplementbyggnader som högst uppgår till totalt 60 kvadratmeter, oavsett om planområdet delas i en eller flera fastigheter. Syftet är att säkerställa en enhetlig bebyggelsestruktur. Detta är en bestämmelse som ska tolkas tillsammans med övriga e-bestämmelser, där arean för komplementbyggnader också ingår. Bestämmelsen syftar till att begränsa hur mycket komplementbyggnadsyta som högst får finnas inom en fastighet, eftersom olika scenarion lämnar olika mycket byggnadsyta möjlig för komplementbyggnader.

Höjd

h₁ 6,0 Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6,0 meter.

Bestämmelsen används för att begränsa hur hög en huvudbyggnad får vara. Syftet är att skapa en boendemiljö och byggnadsstruktur i samklang med omgivningen och i enlighet med översiktsplanen.

h₂ 3,0 Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.

Bestämmelsen används för att begränsa hur hög en komplementbyggnad får vara. Syftet är att skapa en boendemiljö och byggnadsstruktur i samklang med omgivningen och i enlighet med översiktsplanen.

Takvinkel

o₁ 23 Minsta tillåten takvinkel för huvudbyggnad är 23 grader.

Bestämmelsen används för att begränsa hur liten takvinkel ett tak får ha. Bestämmelsen omöjliggör platta tak. Syftet är att skapa en boendemiljö och byggnadsstruktur i samklang med omgivningen och i enlighet med översiktsplanen.

o₂ 45 Största tillåten takvinkel för huvudbyggnad är 45 grader.

Bestämmelsen används för att begränsa hur stor takvinkel ett tak får ha. Bestämmelsen möjliggör inredd vind, men används tillsammans med nockhöjdsbestämmelserna vilket skapar olika förutsättningar beroende på hur en byggnad utformas. Syftet är att skapa en boendemiljö och byggnadsstruktur i samklang med omgivningen och i enlighet med översiktsplanen.

Markreservat för allmännyttiga ledningar

**u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
(begränsas av sekundär egenskapsgräns).**

Bestämmelsen används för att reservera mark för underjordiska ledningar som behöver ligga inom planområdet. Marken får ej bebyggas då det finns eller kommer att finnas underjordiska ledningar vilket innebär att inga bygglov får ges som förhindrar genomförandet av markreservatet. Även bygglovsbefriade åtgärder och växtlighet ska noga övervägas, eftersom syftet med bestämmelsen är att mark ska hållas fri och tillgänglig för underjordiska åtgärder, exempelvis vid vattenläckage eller avloppsstopp. Bestämmelsen är nödvändig för att trygga tillgång och plats till de underjordiska ledningar som behöver ligga planområdet.

Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns i plankartan.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns (begränsas av sekundär egenskapsgräns).

Syftet med bestämmelsen är att reglera var huvudbyggnad får placeras inom planområdet. Bestämmelsen används för att skapa en boendemiljö och byggnadsstruktur i samklang med omgivningen.

Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns i plankartan.

Detaljplanens genomförande

Genomförandetid

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får 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 byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Målsättning är att detaljplanen ska antas hösten 2026.

Avtal

I samband med planläggningen har ett markanvisningsavtal beslutats mellan Höganäs kommun och A13 Bostad AB. Beslutet togs 29 januari 2026 § i kommunfullmäktige. Genomförandet av detaljplanen går i detalj igenom i genomförandeavsnittet. Nedan är i korthet vad som är avtalat gällande detta i markanvisningsavtalet:

- Områden för överlåtelse: Kvartersmark inom fastigheterna Väsby 12:126, 12:127 och 12:128, från kommunen till A13 Bostad AB, enligt ny detaljplan. Marken säljes i befintligt skick och marken ska vara lämplig för sitt ändamål det vill säga rå tomtmark där matjordslagret ligger kvar och inga förbättringsåtgärder är gjorda.
- Genomförande: Innan genomförandet påbörjas avser Parterna ingå särskilda avtal (genomförandeavtal) som definitivt fastslår Parternas rättigheter och skyldigheter (marköverföring, kostnadsansvar, osv.) under genomförandet av slutgiltig detaljplan.
 - Kvartersmark: Byggherren ansvarar för projektering och uppförande av samtliga byggnader, anläggningar, stadigvarande konstruktioner och växtlighet på kvartersmark (undantaget eventuella kommunala anläggningar på sådan mark). Kostnaderna förknippade med projektering och uppförande av dessa bärs i sin helhet av Byggherren.
 - Kommunala ledningar och VA-avgifter: Kommunen svarar för projektering och nedläggning av samtliga ledningar som Kommunen är ledningsägare till. Anläggningsavgifter för upprättande av förbindelsepunkter till den allmänna vatten- och avloppsanläggningen skall erläggas av Byggherren i enlighet med gällande taxa för Höganäs kommuns allmänna vatten- och

avloppsanläggning när Byggherren ges tillgång till
förbindelsepunkt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

El och fiber

Allmän plats

Tele

Kvartersmark

Ansvar och drift

– Höganäs kommun

– Höganäs energi

– Höganäs kommun

– Skanova

– exploatören

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som GATA. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av omformningen av gatan och den vändplats som ingår i denna, samt den fortsatta driften av gatan.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten (avlopp), dagvatten gata och dagvatten fastighet. VA-avdelningen ansvarar för projektering och nedläggning av nödvändiga VA-anläggningar samt att påkopplingspunkt finns tillgänglig för exploatören.

Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u₁” – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar hålls fritt så att ledningshavaren kan komma åt sina ledningar vid behov. Ledningshavaren ansvarar för att söka exempelvis servitut eller ledningsrätt för samma yta.

Exploatören skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsägare

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

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet kommer att medföra ny fastighetsbildning.

Ansökan om förrättning som berör korrekta gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark ansvarar kommunen för.

Bostadsfastigheterna inom planområdet kan ingå i en gemensamhetsanläggning som omfattar de allmänna grönytor, parkeringsytor samt väg för räddningstjänst. Deltagande fastigheter ansvarar gemensamt för drift och underhåll av de ytor som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning kommer att belastas av ett servitut eller en ledningsrätt avseende VA-ledning i den östra delen av planområdet.

Ansökan om förrättning inom kvartersmark för nya bostadsfastigheter, samfällad mark där bostadsfastigheterna deläger samt gemensamhetsanläggning ansvarar exploatören för.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning kan bildas på de ytor som utgör samfällad mark. Ändamålet med gemensamhetsanläggningen ska vara skötsel av gemensamma grön-och vistelseytor, gemensamma parkeringsytor samt räddningsväg. Även gemensam avfallshantering kan ingå som ändamål med anläggningen.

Rättigheter

Området berörs inte av några servitut eller ledningsrätter idag. Området kan efter detaljplanens genomförande komma att belastas av något av detta, för de ledningar som behöver läggas i östra delen av planområdet. Ledningshavaren ansvarar för att söka servitut enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) FBL eller ledningsrätt enligt ledningsrättslagen (1973:1144) LL för det beskrivna området.

Ekonomiska frågor

Planavtal och planavgift

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommun genom planavtal mellan kommunens exploateringsavdelning och kommunens planavdelning. Plankostnad tas ut i samband med samråd, granskning och antagande av detaljplanen.

Fastighetsbildningskostnader

Ansökan om förrättning som berör korrekta gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark bekostas av kommunen.

Ansökan om förrättning inom kvartersmark för nya bostadsfastigheter, samfällad mark där bostadsfastigheterna deläger samt gemensamhetsanläggning bekostas av exploatören.

Utbyggnad – Gata

Kommunalt

Kommunens exploateringsavdelning bekostar ut- och ombyggnation av allmän plats enligt detaljplanen.

Utbyggnad – VA

Kommunalt

Kommunens VA-avdelning bekostar utbyggnation av allmänt VA-nät inom planområdet för genomförandet av detaljplanen. Exploatören betalar anslutningsavgift vid anslutning till det kommunala VA-nätet.

Drift allmän plats

Kommunalt

Den allmänna platsen kommer ha ett kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att drift och förvaltning sköts av kommunen.

Drift vatten och avlopp

Kommunalt

Den allmänna platsen kommer anslutas till det kommunala VA-nätet vilket innebär att drift och förvaltning sköts av kommunen. VA-avdelningen tar sedan ut avgift från fastighetsägaren genom kommunalt beslutad taxa.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Befintliga ledningar i Hovgårdsgatan kan behöva läggas om eller få nya serviser. Detta gäller såväl vatten- och spillvattenledningar, som elledningar.

Utbyggnad av allmän plats

För genomförandet av planen behöver en viss del av den befintliga Hovgårdsgatan byggas om, i syfte att skapa en ändamålsenlig vändplats för större arbetsfordon. Kommunens exploateringsavdelning ansvarar för utbyggnaden.

Utbyggnad vatten och avlopp

För genomförandet av planen krävs eventuellt byte av befintliga serviser, åtminstone en helt ny servis i Hovgårdsgatan, samt nya ledningar och serviser i den östra delen av planområdet. Kommunens VA-avdelning ansvarar för utbyggnationen.



Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Miljökonsekvenser

Förenlighet 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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning

Bestämmelserna i PBL om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB och i 4 kap. 34 § PBL.

Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. MB.

Motiveringen är att ”planens påverkan på omgivningen bedöms bli så pass begränsad och kontrollerbar att den inte uppfyller tröskeln för betydande miljöpåverkan, och följaktligen behövs ingen MKB i detta ärende. Detta stämmer överens med både lagstiftningens kriterier och tidigare liknande planfall där MKB inte har krävts.”

Påverkan på människors hälsa

Planområdet bedöms ligga på ett sådant avstånd från tidigare mangelgrav att ingen risk finns för människors hälsa. Den äldre kartbilden där mangelgraven syns (sidan 11) har säkerställts i sin lägesnoggrannhet och bedömningen är att mangelgraven inte har utökats i omfång. Mangelgraven bedöms inte som en olägenhet för detaljplanen.

Riksintressen

Riksintresse för högexploaterad kust - kustzon

Planförslaget bedöms inte ligga inom de undantagsbestämmelser som finns i 1 § sista stycket MB, då Väsby inte är en tätort med grundläggande service.

Kommunen anser dock att riksintresset för högexploaterad kust inte påverkas av detaljplanens genomförande. Detta motiveras av att tomten redan är ianspråktagen och detaljplanerad för bostadsutveckling, men ej ännu har genomförts. Den nya byggrätten bedöms ligga inom samma ramar som nuvarande byggrätt på fastigheterna. Den totala bebyggda ytan som medges i detta planförslag är lik den som medges inom planområdet idag.

Sociala konsekvenser

Bostadspolitiska mål

Detaljplanen bidrar till att uppnå kommunens bostadspolitiska mål om ett ökat antal boende i kommunen. Totalt skapas cirka sex nya bostäder. Detaljplanen följer också flera principer i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Blandning och flexibilitet

Detaljplanen bidrar med en annan boendeform i Väsby i form av radhus. Radhus finns redan, men inte i lika stor utsträckning som friliggande enbostadshus (villor). Detta kan bidra till en större blandning och flexibilitet i boendemiljön i Väsby.

Fritid och folkhälsa

Väsby ligger i en naturskön miljö i jordbrukslandskapet, vilket uppmuntrar till rörelse. I närheten av planområdet finns fritids- och rekreationstillfällen för såväl barn och unga som vuxna, vilket gynnar detta ytterligare.

Tillgänglighet

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet enligt PBL, plan- och byggförordningen (2011:338) PBF och Boverkets byggregler BBR i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Service

Med ett ökat antal boende i Väsby, antas servicebehovet gå upp. Servicegraden i Väsby är låg, men närheten till Höganäs centralort gör att servicetillgången bedöms som god. Detaljplanen medför ett ökat serviceunderlag för i synnerhet Höganäs centralort.

Miljökvalitetsnormer

Luft utomhus

Höganäs kommun ingår i Skånes Luftvårdsförbund som utför mätningar och beräkningar i Skåne. Beräkningar för Höganäs kommun visar att nivåerna av luftföroreningar ligger under för samtliga ämnen i luft enligt de nationella miljökvalitetsnormerna. Den senaste årsrapporten för Höganäs kommun vad gäller kontrollen av luftkvaliteten inom samverkansområdet Skåne är från 2022.

Sammantaget bedöms inte miljökvalitetsnormer för luft påverkas negativt av planförslaget.

Vatten

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Recipienten är Görslövsån och dess ekologiska status bedöms som *Otillfredsställande* och dess kemiska status bedöms som *Uppnår ej god*. Sammantaget bedöms inte detaljplanens genomförande påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

Buller

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller och gällande miljö kvalitetsnormer riskerar inte att påverkas negativt med anledning av detaljplanens genomförande.

Nationella miljömål

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

Klimatförändringar

Översvämningar och ökade havsnivåer

I Höganäs kommuns klimat PM som antogs av Kommunstyrelsen 24 januari 2012 § 7 redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka +7 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.

Konsekvenser på infrastruktur

Trafik

Planförslaget bedöms leda till en ökad trafikalstring på Hovgårdsgatan, främst av nya boende inom de bostäder som möjliggörs inom planområdet. Trafikökningen bedöms dock inte vara betydande och kapaciteten på gatan bedöms tillräcklig.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget bedöms leda till en ökad trafikalstring av gång- och cykeltrafikanter. Kapaciteten på omgivande gång- och cykeltrafiknät bedöms som god.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Markavvattningsföretag

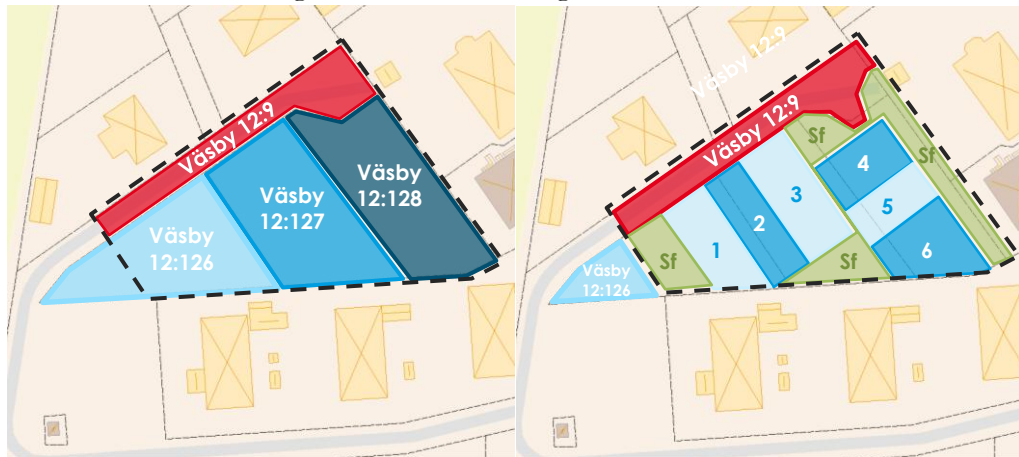
Planområdet ingår i en liten bit av båtnadsområdet för markavvattningsföretaget *Nr 17 Väsby m.fl. hemman* (akt, 12-VÄS-324). Då avvattningen av planområdet kommer ske genom kommunala dagvattenledningar, bedöms inte markavvattningsföretaget påverkas av planförslaget, då inget dagvatten kommer gå ytlades till de diken som ingår.

De kommunala dagvattenledningarna kommer att avrinna till markavvattningsföretaget *Madgropen* (akt, 12-VÄS-310). Bedömningen är dock att markavvattningsföretaget inte påverkas av planens genomförande, då byggrätten i planförslaget är snarlik den byggrätt som finns inom planområdet idag.

Lantmäteriförrättningar

En förrättning kommer att behöva göras efter att planen fått laga kraft. Nedan finns en översiktlig före-och-efter-bild för förrättningen. Inom planområdet kan existerande fastigheter ombildas och styckas av till flera mindre. Viss del av marken kan bilda samfällighet för gemensamt användande.

Väsby 12:126 kommer att få en annan storlek och form efter förrättningen. Väsby 12:9 är en gatufastighet som omfattar större yta än nedan angiven. Dess form ändras dock endast enligt bilderna, det vill säga i det nordvästra hörnet.



Bilder: Till vänster, fastighetsindelning inom planområdet före förrättning. Till höger, fastighetsindelning inom planområdet efter förrättning. Planområdet markerad med streckad linje.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning kan bildas på de ytor som utgör samfälld mark. Ändamålet med gemensamhetsanläggningen ska vara skötsel av gemensamma grön-och vistelseytor, gemensamma parkeringsytor samt räddningsväg. Även gemensam avfallshantering kan ingå som ändamål med anläggningen.

Konsekvenser för fastigheten Väsby 12:9

Väsby 12:9 kommer att omformas i den nordöstra delen och få en annan typ av vändplats, ändamålsenlig för större arbetsfordon såsom sopbilar och utryckningsfordon. I övrigt kommer utformningen av fastigheten att vara densamma.

Konsekvenser för fastigheterna Väsby 12:126, 12:127 och 12:128

Fastigheterna Väsby 12:126 (del av), 12:127 och 12:128 i deras nuvarande form kommer att upphöra och istället ombildas till flera mindre fastigheter. En mindre del av Väsby 12:126 så som den ser ut idag kommer att kvarstå. Till följd av att Väsby 12:9 kommer behöva omformas kommer den nya fastigheten skilja sig något i utformning i det nordöstra hörnet jämfört med dagens Väsby 12:128.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för kommunen

Kommunen får en utgift för lantmäteriförrättning i samband med ombildande av kommunala fastigheter. Kommunen får sedan en inkomst av försäljning av den mark som är kvartersmark.

Kommunen får en utgift för nyläggning av VA-ledningar och utbyggnad av lokalgata. Gatan inom planområdet är befintlig och under kommunalt huvudmannaskap, och kommunen kommer därmed inte få en ökad driftkostnad med anledning av detaljplanen. Däremot kommer ombyggnationen av vändplatsen på gatan medföra en investeringskostnad.

Konsekvenser för exploatören

Exploatören får en utgift i samband med köp av den mark som är kvartersmark.

Exploatören får en utgift i samband med lantmäteriförrättning för avstyckandet till nya bostadsfastigheter och bildande av gemensamhetsanläggning, samt för anslutningsavgifter till elnät och vatten- och spillvattennät.

Exploatören får sedan en inkomst vid försäljning av de nya bostadsfastigheterna.