

Akt nr:
1284 - P462

AU\$1284-P462

Upprättade år 2011	Ärendenummer M111576
Ärende Del av Väsby 12:102 m fl i Väsby	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹ band

.....⁵⁷ numrerade sidor

.....¹ inneliggande kartor

.....¹ andra kartor

1284-P462

P



HÖGANÄS KOMMUN

2011-07-06

Lantmäteriet
Vänersborg

MEDDELANDE LAGA KRAFT

2011 -07- 15

Dnr...11/1576

Detaljplan för del av Väsby 12:102 m fl
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2010-12-16 § 157 antagit detaljplan för del av Väsby 12:102 m fl i Höganäs kommun.

Överklagande över Kommunfullmäktiges beslut har inkommit.
Länsstyrelsen beslutade 2011-03-01 att avslå överklagandet.

Länsstyrelsens beslut överklagades till regeringen men återkallades 2011-05-26.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 22 mars 2011.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Höganäs kommun • Samhällsbyggnadsförvaltningen • 263 82 Höganäs

Tel 042-33 71 82 • Fax 042-33 77 55

E-post: planavdelningen@hoganas.se • Internet www.hoganas.se



HÖGANÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lantmäteriet
Vänersborg

2011-07-15

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT

Dnr.....

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för del av Väsby 12:102 m fl i Väsby, Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Detaljplanen har:

upprättats för samråd: 2009-07-10

upprättats för utställning: 2009-11-04

redaktionell ändring inför antagande: 2010-11-30

antagits av KF: 2010-12-16

vunnit laga kraft: 2011-03-22

Planens syfte och huvuddrag

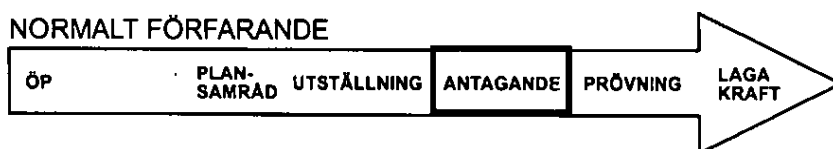
Syftet med planen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse med villor inom del av fastigheten Väsby 12:102 och 12:9.

Bakgrund

Kommunstyrelsen uppdrog senast 2010-01-26 åt planavdelningen att genomföra planprocess för Väsby 12:102 i Väsby för nya bostäder. Höganäs kommun äger angränsande fastighet och det har bedömts lämpligt att denna ingår i planuppgiftet.

Planförfarande och planprocess

Detaljplanen för del av Väsby 12:102 och 12:9 handläggs med normalt planförfarande, dvs plansamråd och formell utställning. Planen antas av kommunfullmäktige. Planarbetet utgår ifrån en tidplanering som innebär att planen antas våren 2010.



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 i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

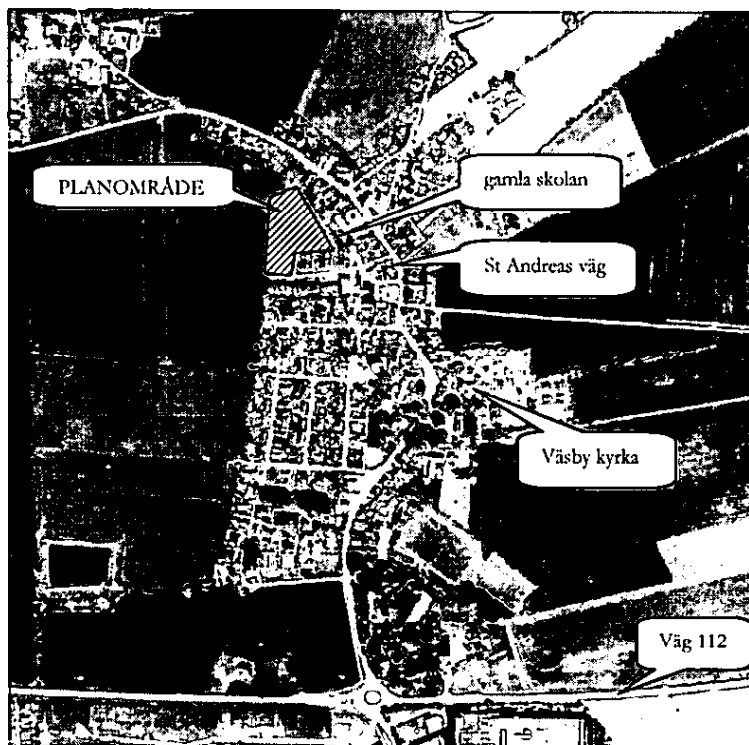
Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För det har kommunen sammanställt ett underlag för bedömning om betydande miljöpåverkan med anledning av detaljplanearbete för Väsby 12:102 och 12:9. I underlaget sammanställs planens tänkbara effekter och kommunens förslag på ställningstagande. Slutligt ställningstagande sker efter samrådet med ett beslut av kommunstyrelsen.

Konsekvenser av planförslaget redovisas i slutet av denna planbeskrivning.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i norra Väsby, väster om St Andreas väg och den gamla skolan. Söder om planområdet ligger ett grupphusområde med radhus och norr om ligger friliggande villor. Väster om området finns jordbruksmark.



Planområdet är knappt 8 300 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten Väsby 12:102 är privatägd och fastigheten Väsby 12:9 ägs av Höganäs kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002 och aktualiserad 2005, redovisar planområdet som befintlig tätort. Något väster om planområdet finns ett större utbyggnadsområde för bostäder redovisat.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse kustzon. En förtätning inom planområdet bedöms inte vara i konflikt med riksintresset eftersom förslaget innebär förtätning inom befintlig tätort.

Planområdet ligger utanför område för lokalt bevarandebeslut, **Kulturmiljöplan 1993**. Öster om planområdet ligger den gamla folkskolan med lärarbostaden som har ett påtagligt värde för kulturmiljön. Randbebyggelsen norr om planområdet ligger inom lokalt bevarandebeslut men har inte särskilt pekats ut som påtagligt värde för kulturmiljön. Vid nyexploatering mellan Väsby och Höganäs *"bör stor hänsyn tas till befintliga kulturhistoriska värden och till landskapsbilden"*.

Planområdet ligger inom Länsstyrelsens kulturmiljöprogram, särskilt värdefulla kulturmiljöer i Skåne. Motivet för bevarande är en *"väl samlad bymiljö med flera välbevarade byggnader och miljöer"*. Speciell vikt läggs vid kyrkmiljön med den gamla prästgården och industriminnet Alströmerschaktet från stenkolsbrytningen.

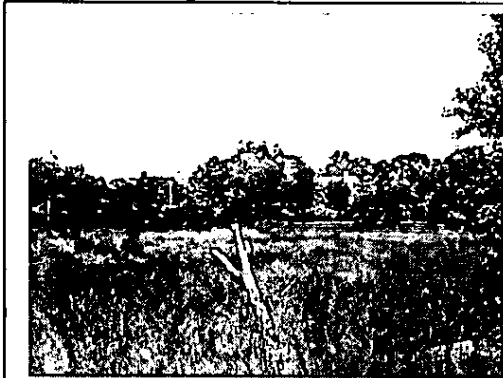
Detaljplaner

Planområdet är redovisat som park i gällande plan, byggnadsplan för Väsby kyrkby, laga kraft 11 september 1959. Planen ersätts i denna del. Gällande detaljplan, inom planområdet, har endast blivit genomförd i den södra delen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation



Planområdet består till stor del av jordbruksmark. Mellan fastigheterna och längs den västra delen finns träd och buskage. I den östra delen av fastigheten 12:9 finns också ett trädgårdsland. På angränsande fastigheter i öster finns häckar och träd, som ligger utanför planområdet.

I den södra delen av planområdet finns en liten klippt gräsyta med en sitt/grillplats.

Marken består främst av morän mellanlera

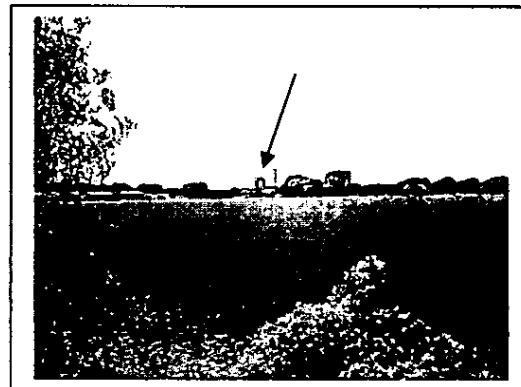


Landskapsbild

Planområdet ligger exponerat i landskapet i västra kanten av Väsby.

Området har en fin utsikt mot Höganäs med kyrkan som landmärke.

Den äldre bebyggelsen som omger området är främst 1½ planshus. Nyare bebyggelse är framför allt i 1 plan.



Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar enligt fornlämningsregistret i området.

Bebyggelseområden

Bostäder, bebyggelse

Det finns inga bostäder inom planområdet. Inom planområdet ligger en transformatorstation i den östra delen samt ett hönshus.

Bebyggelsen söder om planområdet är radhus i en plan med sadeltak. Den äldre bebyggelsen öster och norr om planområdet är framförallt i 1½ plan och har sadeltak.

Offentlig och kommersiell service

I Väsby finns förskola för åldrarna 1-5 år. Grundskola och gymnasium finns i Höganäs, ca 3 km bort. Vårdboende och gruppboende finns i södra Väsby, Väsbyhemmet. Här erbjuds också fotvård och frisör.

Höganäs centrum ligger ca 3 km bort och har ett brett utbud av kommersiell service.

Tillgänglighet

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan prövas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

Friytor

I den södra delen av planområdet finns en mindre gräsyta med en grill/sittplats på. I södra delen av Väsby finns Bunken, vid scoutstugan ca 700 meter bort, med anlagda promenadstråk och idrottsplats.

Gator och trafik

Planområdet ligger väster om S:t Andreas väg och angörs via Hovgårdsgatan, som idag är en återvändsgata. Hastigheten är 30 km/h genom Väsby. Trafikmängden på St Andreas väg norr om planområdet är ca 1050 fordon/dygn och söder om planområdet ca 1200 fordon/dygn (ÅDT 2004).

Kollektivtrafik

I södra Väsby, vid Väsbyhemmet ca 600 meter bort, finns närmsta busstation. Här går enstaka turer mellan Höganäs och Väsby.

Störningar

Från och med sommaren 1999 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.

Buller

Av Riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller ska inte överskridas vid nybyggnad av bostäder. Därmed får inte ekvivalent bullernivå överstiga 30 dB(A) inomhus och

55 dB(A) utomhus på uteplats. Maximal ljudnivå får inte överstiga 45 dB(A) inomhus nattetid samt 70 dB(A) på uteplatser.

Stigande havsnivåer

Planområdet ligger på + 7 meter över havet och ligger 2,5 kilometer från havet.

Planområdet ligger betryggande över den långsiktigt högsta beräknade havsnivån enligt SMHI.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Längs den norra delen av fastigheten 12:9 ligger en större dagvattenledning och den har bedömts som olämplig att flytta. I den södra delen av planområdet ligger en mindre dagvattenledning som kan plockas bort efter undersökning av ledningen.

Spill och vattenledningar ligger i Hovgårdsgatan.

El och värme

En transformatorstation ligger i den östra delen av fastigheten 12:9. Den kommer att flyttas till den sydvästra delen av fastigheten, i den västra delen av parkeringsplatsen.

Befintliga ledningar ska läggas om från S:t Andreas väg och in på Hovgårdsgatan.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns på idrottsplatsen i Väsby.

Planens innehåll

Planförslaget medger nybyggnation av enbostadshus i upp till 1½plan. Bebyggelsetypen ansluter till omgivande bebyggelse och kulturmiljön i Väsby.

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att vegetationsridån centralt i planområdet försvinner vid anläggandet av lokalgata. Det är inte lämpligt att ha vegetation rakt ovanför en större dagvattenledning. Vegetationsridån i den västra delen hamnar på tomtmark och det är möjligt att en del kan sparas.

Den del av planområdet som har varit anlagd park kvarstår som parkmark och är lämpligt placerad vid den tätare bebyggelsen.

Landskapsbild

Kopplingen ut i landskapet bibehålls i Hovgårdsvägen förlängning. I söder bibehålls parkmark, som ligger exponerat i landskapet.

Bebyggelsen som föreslås överensstämmer med befintlig bebyggelse och kommer att smälta in i stadsbilden i Väsby och från v 112 i söder.

Radon

Planförslaget innehåller allmän bestämmelse om radon.

Fornlämningar

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Bostäder, bebyggelse

Planförslaget medger enbostadshus i 1-1½ våning med sadeltak för att ansluta till omgivande bebyggelse och kulturmiljön i Väsby. På mindre tillbyggnader, uterum och komplementbyggnader tillåts dock pulpettak för att medge en enklare konstruktion. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter och högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter. Kupor och frontespis tillåts till max 1/3 av takets längdriktning utan att det påverkar våningsantalet eller byggnadshöjden. Omgivande bebyggelse har både kupor och frontespiser. Takfärg ska utformas i rött, svart eller gult och vara matt för att ansluta till den lokala traditionen.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 1 meter från fastighetsgräns, dock 5 meter från lokalgata för att möjliggöra biluppställningsplats framför garage/carport. Byggnaderna ska vara fristående. Längs den östra delen finns en 3,5 meter bred prickzon för att skapa en större distans mellan befintlig och ny bebyggelse.

Friytor

Den sydöstra delen av planområdet, som idag används som grönyta med sittplats, föreslås kvarstå som parkmark. Parken ligger i anslutning till kedjehus längs Hovgårdsgatan och är en integrerad del av deras friyta.

Gator och trafik

Planområdet angörs via Hovgårdsgatan och en ny lokalgata föreslås centralt i området. Lokalgatan avslutas med en vändplan. Gatans placering är anpassad till befintligt dagvattennät som har bedömts olämpligt att flytta. På så vis behöver inte extra mark avsättas för allmänna underjordiska ledningar genom u-område på de föreslagna tomterna.

Vissa tomter kan komma att angöras via stickgator inom kvartersmark, som måste säkras via servitut och sköts av fastighetsägarna. Mark för gemensamhetsanläggning är avsatt i det norra området.

Störningar

Planförslaget bedöms alstra ca 40 bilar per dag, vilket medför en ökning med ca 3 % på St Andreas väg. Den ökade trafiken bedöms inte vara av den omfattningen att den medför betydande påverkan. På Hovgårdsgatan blir ökningen större men bedöms acceptabel i befintlig miljö.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförslaget innebär en koppling till befintligt vatten- och avloppssystem i Hovgårdsgatan.

Befintlig dagvattenledning centralt i området ligger i lokalgatans sträckning. Den nya bebyggelsen kan ansluta till befintlig dagvattenledning.

Värme

Vattenburet värmesystem förordas.

El och övriga ledningar

Område för transformatorstation föreslås i den västra kanten av parkeringsytan längs med Hovgårdsgatan. Detta innebär att den gamla transformatorstationen tas bort och ledningar flyttas.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Konsekvenser av planens genomförande

Planområdet ligger inom riksintresse kustzon. En förtätning inom planområdet bedöms inte vara i konflikt med riksintresset eftersom förslaget innebär förtätning inom befintlig tätort.

Planförslaget är inte i strid med gällande översiktsplan.

Planområdet ligger utanför men angränsar till område för lokalt bevarandebestånd. I Kulturmiljöplanen framgår att vid nyexploatering mellan Väsby och Höganäs ska hänsyn tas till befintliga kulturhistoriska värden och till landskapsbilden. Planförslaget följer dessa riktlinjer med utformningsbestämmelser och bebyggelsestyp. Kopplingen ut i landskapet bibehålls också öppen. Planområdet bedöms inte vara i strid med bevarandevärda miljöer enligt kulturmiljöprogram för Skåne, särskilt värdefulla kulturmiljöer i Skåne. Planförslaget påverkar inte den samlade kulturmiljön kring St Andreas väg.

Mark som tas i anspråk för bostadsbebyggelse är jordbruksmark, genomförd parkmark. Byte av markanvändning bedöms inte innebära väsentlig skada för jordbruket eller för kustzonen i Skåne.

Planområdet medger ny bebyggelse som utnyttjar befintlig infrastruktur i en tätort med närhet till kollektivtrafik och rekreationsområde i södra Väsby och uppfyller miljö kvalitetsmålet god bebyggd miljö.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan avseende trafikökning eller miljö kvalitetsnormer.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.

VA-avdelningen: Anders Johansson VA-tekniker

Höganäs energi AB: Klas Zimmer, driftansvarig

PLANAVDELNINGEN

Mila Sladic
Planchef

Katinka Lovén
Planarkitekt

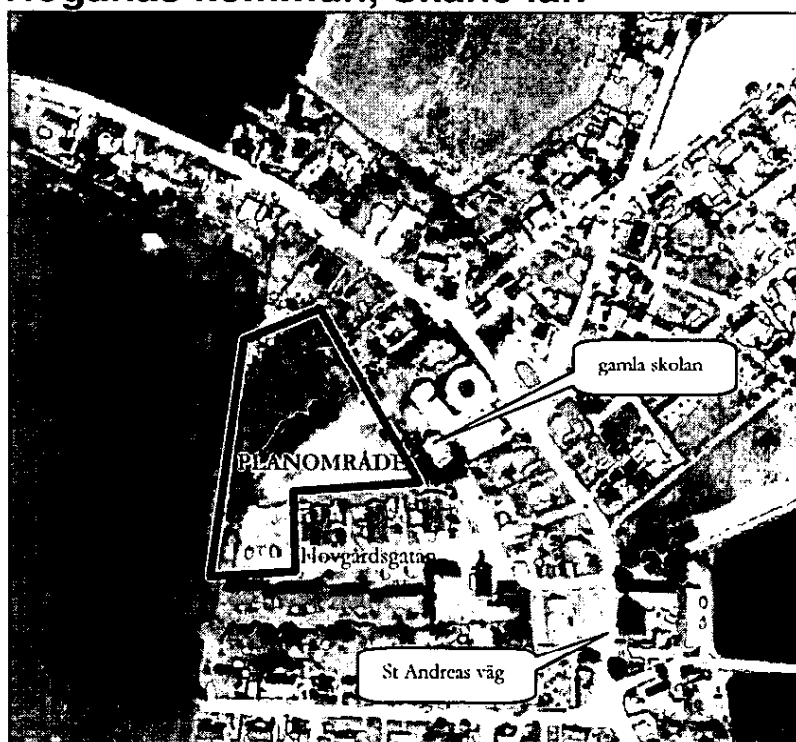


HÖGANÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för del av Väsby 12:102 m fl i Väsby, Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Detaljplanen har:

upprättats för samråd: 2009-07-10

upprättats för utställning: 2009-11-04

redaktionell ändring inför antagande: 2010-11-30

antagits av KF: 2010-12-16

vunnit laga kraft: 2011-03-22

Syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Väsby 12:102 och 12:9.

Kommunstyrelsen uppdrog senast 2009-03-10 åt planavdelningen att genomföra planprocess för Väsby 12:102 i Väsby för nya bostäder. Höganäs kommun äger angränsande fastighet och det har bedömts lämpligt att denna ingår i planuppdraget.

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft våren 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

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.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren till Väsby 12:102 och Höganäs kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Väsby 12:102 är privatägd och fastigheten Väsby 12:9 ägs av Höganäs kommun.

När planen vunnit laga kraft skall en förrättning ansökas hos lantmäterimyndigheten. Berörda ledningar säkras genom ledningsrätt eller servitut. Nödvändiga tillfarter säkras via servitut.

Ekonomiska frågor

Exploateringen ska bär kostnaderna av planförslaget.

Höganäs energi bekostar flytt av transformatorstation samt omdragning av ledningar.

Tekniska frågor

Det allmänna ledningsnätet för vatten- och avloppsförsörjning är redan utbyggt. Flytt av transformatorstation och omdragning av ledningar pågår under 2009.

Befintlig dagvattenledning centralt i området ligger kvar. Den södra dagvattenledningen kan tas bort.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.
Mark- och exploateringschef Dag Strandin

PLANAVDELNINGEN

Mila Sladic
Planchef

Katinka Lovén
Planarkitekt