



Detaljplan för Vejby 135:132 m fl, Vejbystrand, Ängelholms kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd 20 december 2023 till och med 19 januari 2024.

Förslaget har hållits tillgängligt på www.engelholm.se, på stadsbiblioteket i Ängelholm och på biblioteket i Vejbystrand, samt i stadshuset.

INKOMNA YTTRANDEN UNDER SAMRÅDET

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Postnord, 2023-12-20
- Räddningstjänsten Skåne NordVäst, 2023-12-21
- Skanova/TeliaCompany AB, 2024-01-09
- NSR, 2024-01-09

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Bjäre kraft, 2024-01-11
- Länsstyrelsen i Skåne, 2024-01-15
- Lantmäteriet, 2024-01-17

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan. Sent inkomna yttranden redovisas och bemöts inte i samrådsredogörelsen.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2021-01-15

Samråd om detaljplan för Vejby 135:132 m.fl., Vejbystrand, Ängelholm, Ängelholm kommun, dnr: PL 21-0021, KS 2021/485, SBN 2022/101

Beskrivning av ärendet Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken(1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att dela befintlig fastighet i flera mindre fastigheter genom avstyckning. Syftet är även att utöka befintlig fastighet genom att mindre områden mark som idag är planlagda för park i stället planläggs för kvartersändamål bostad (de aktuella områdena har under många år använts som tomtmark). I övrigt är syftet att bekräfta befintlig markanvändning med hänsyn till förutsättningarna på platsen.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller översiktsplan för Ängelholm, ÖP 2035. Enligt översiktsplanen är området utpekad som område för bostads- och parkändamål.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse Vattenförsörjning 3 kap. 8 § MB

Länsstyrelsen noterar att delar av planområdet sammanfaller med vattenskyddsområde Magnarps vattenverk (dnr. A 18/1957).

Inför granskningen behöver kommunen ta ställning till om detaljplanens genomförande och möjligheten att uppföra ny bebyggelse påverkar vattenskyddsområdet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse vattenförsörjning enligt ovan har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar: Efter avstämning med länsstyrelsen (epost dat 2024-01-23) har konstaterats att vattenskyddsområdet inte omfattas av riksintresse enligt MB 3 kap 8 §. Planområdet är beläget inom vattenskyddsområde för Magnarps vattenverk (dnr A 18/1957).

Föreskrifterna, från 1957, anger i huvudsak förbud ”mot upplag av oljor och andra för grundvattnet skadliga ämnen”. Den del av aktuellt planområde som är belägen inom vattenskyddsområdet är sedan cirka 40 år tillbaka planlagd och tillåter bostadsbebyggelse på

motsvarande sätt som föreslås i aktuell plan. Planområdet är sedan cirka 30 år fullt utbyggt, ett genomförande av planförslaget bedöms därför inte medföra någon skillnad avseende t ex exploatering jämfört med nuläge. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att följa föreskrifterna för vattenskyddsområdet. Planförslaget bedöms med bakgrund av detta inte medföra någon påverkan på vattenskyddsområdet.

Lantmäteriet, 2024-01-17

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-11-13) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,03 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget är planområdesgränsen i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,03 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

PRECISERING AV HÖJDBEGRÄNSNING

I planbestämmelsen h1 anges att ”Högsta höjd för huvudbyggnad ... och för komplementbyggnad...”. Det bör preciseras om detta avser nockhöjd eller någonting annat.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

EGENSKAPSBESTÄMMELSER RELATERADE TILL TOMT ELLER FASTIGHET

I planförslaget har bestämmelse om utnyttjandegrad (e1) relaterats till begreppet tomt. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser.

UTNYTTJANDEGRAD RELATERAD TILL BOSTAD

Bestämmelser om utnyttjandegrad brukar normalt vara relaterade till ett område (fastighetsarea eller ett avgränsat användningsområde). Finns det något särskilt syfte med den relatering som valts för bestämmelsen e2 (dvs. att den är

relaterad till ”bostad” i stället för ett visst område)? Det förefaller kunna uppkomma en risk för tolkningsproblematik om planbestämmelser relateras med begrepp som inte följer boverkets rekommendationer.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidorna 8 – 9 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Kommentar: information om lägesosäkerheter i den digitala registerkartan noteras. Aspekten har stämts av med kommunens kart- och mätenhet och bedömningen gjorts att någon ytterligare åtgärd inte är nödvändig i det här fallet. I planbeskrivningen framgår på sidan 7 (rubrik Planförslaget) att ”höjd” avser byggnadshöjd (samt att bakgrunden till denna reglering är regleringen i befintlig detaljplan). Anseende begreppen tomt/fastighet så används begreppet tomt för att inte hindra en eventuell fortsatt upplåtelseform som brf.

Utnyttjandegrad anges relaterat till bostad med bakgrund av att garage för hälften av bostäderna kommer att vara beläget på granntomt. Planbeskrivningen kompletteras med texten ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

-

LEDNINGSÄGARE

Bjäre Kraft, 2024-01-11

Bjäre Kraft el och Bjäre Kraft fiber har el o fiberförläggning till befintliga fastigheter/byggnader på detaljplaneområdet.

När ny detaljplan ger tillåtelse till mer bebyggelse måste man ta hänsyn till befintligt el o fiberledningar inkl utrustning.

El o fiber måste förläggas på ett ändamålsenligt sätt.

Bjäre Kraft yrkar på att kostnader för omgrävningar ev flytt av el/fiberutrustning ska ersättas av part som har nyttan av flytten.

Bjäre Kraft kan erbjuda el o fiber till samtliga befintliga och tillkommande byggnader.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

-

STÄLLNINGSTAGANDE

Planhandlingarna kompletteras vad gäller:

- Planbeskrivningen kompletteras med texten ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”
- Planbeskrivningen kompletteras med: Planområdet är beläget inom vattenskyddsområde för Magnarps vattenverk (dnr A 18/1957). Föreskrifterna, från 1957, anger i huvudsak förbud ”mot upplag av oljor och andra för grundvattnet skadliga ämnen”. Den del av aktuellt planområde som är belägen inom vattenskyddsområdet är sedan cirka 40 år tillbaka planlagd och tillåter bostadsbebyggelse på motsvarande sätt som föreslås i aktuell plan. Planområdet är sedan cirka 30 år fullt utbyggt, ett genomförande av planförslaget bedöms därför inte medföra någon skillnad avseende t ex exploatering jämfört med nuläge. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att följa föreskrifterna för vattenskyddsområdet. Planförslaget bedöms med bakgrund av detta inte medföra någon påverkan på vattenskyddsområdet.

NAMNLISTA

- -

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Torbjörn Nilsson

SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 23 januari 2024.

Alexander Bredén Jonsson
Planchef

Torbjörn Nilsson
Planarkitekt

Information om behandling av personuppgifter (GDPR)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Den rättsligagrunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Kommunstyrelsen är personuppgiftsansvarig. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Kommunstyrelsen, 262 80 Ängelholm.