



Detaljplan för Vejby 266:5 m fl, Vejbystrand, Ängelholms kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ANTAGANDEHANDLING

SAMRÅDET

Samrådet redovisas i en samrådsredogörelse daterad 22 april 2022. De synpunkter som då kom in berörda frågor som markföreningar, översvämningsrisk vid skyfall, strandskydd, trafik, gestaltning, servitut och friyta.

Efter samrådet kompletterades planhandlingarna vad gäller:

- Planområdet har utökats och omfattar nu även hela fastigheten Vejby 266:6. Syftet med utökningen är att få till en större och mer sammanhängande friyta.
- Området som tillåter bostadsbebyggelse har utökats, vilket gör att fem, istället för tidigare fyra, radhus, parhus eller kedjehus kan uppföras.
- Planhandlingarna har kompletterats med en beskrivning om strandskydd, samt en planbestämmelse (a₂) som upphäver det återinträdda strandskyddet.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en text om biotopskyddsområde.
- För att möjliggöra sadeltak har bostädernas höjd ändrats från 8,5 meter till 9 meter nockhöjd. En minsta och högsta takvinkel regleras för att säkerställa sadeltak. Bestämmelsen om att det ska vara gröna tak på bostäderna har utgått från plankartan då gröna tak på sadeltak inte är väl lämpat.
- En beskrivning om förändringar i höjdförhållandena inom planområdet, samt en sektion, har tillförts planbeskrivningen.
- För att säkerställa att de lite större träden som bedöms vara viktiga att bevara inte fälls, har en planbestämmelse om att ”Träd som har en brösthöjdsdiameter över 40 cm får inte fällas” (n₂) samt marklov (a₃) tillförts plankartan.
- Trafikutredningen har reviderats utifrån förändrat förslag. Planbeskrivningen har uppdaterats i detta avseende.
- Det bedöms inte vara önskvärt med backande fordon ut på Skogsvägen, varpå bestämmelsen n₁ – ”Marken får inte användas för parkering” har tillförts plankartan.
- Texterna om markföreningar och översvämningsrisk har reviderats i planbeskrivningen utifrån Länsstyrelsen synpunkter.
- Befintlig transformatorstation inkluderas i planområdet och bekräftas i plankartan (E₁).

- En bestämmelse om att gemensamhetsanläggning ska anordnas för sophantering har tillförts plankartan (a₁).
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om ett servitut som belastar Vejby 266:5.

HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på granskning 20 maj till och med 14 juni 2022. På grund av en miss i utskicket fick några synpunktslämnare, som tidigare yttrat sig under samrådet, förlängd granskningstid fram till 27 juni 2022. Förslaget har hållits tillgängligt på www.engelholm.se, på stadsbiblioteket i Ängelholm, Vejbystrands bibliotek, samt i stadshuset.

INKOMNA YTTRANDEN UNDER GRANSKNINGEN

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2022-06-03

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Trafikverket, 2022-05-24
- Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2022-05-27
- Räddningstjänsten Skåne Nordväst, 2022-06-02
- Vejbyföreningen, 2022-06-06
- Vejbystrands vandrarhem, 2022-06-07
- Lantmäteriet, 2022-06-07
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 15:429, 2022-06-09
- Boende i fastighet Blåhaken 12, 2022-06-12
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:52, 2022-06-12
- Fastigheter Med Mera i Skåne AB, 2022-06-13
- Synpunkt med namninsamling, 2022-06-13
 - Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:175
 - Boende på Tegelbruksgatan 8
 - Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:105
 - Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:99
 - Fastighetsägare till fastigheterna Vejby 135:12 m.fl.
 - Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:38
 - Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:39
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:39, 2022-06-14
- Fastighetsägare till fastigheterna Vejby 135:174 & Vejby 135:123, 2022-06-14
- Fastighetsägare till fastigheterna Vejby 135:12 m.fl., 2022-06-19
- Fastighetsägare till fastigheterna Vejby 135:12 m.fl., 2022-06-27

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

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2022-06-03

Redogörelse för ärendet

Syftet är att pröva planläggning för en integrerad skola med totalt 210 förskole- och grundskoleelever f-6, samt för bostäder i form av fyra radhus, kedjehus eller parhus. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Planprocessen genomförs med ett standardförfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken (MB). Länsstyrelsen hade formella synpunkter i samrådsskedet angående risk för översvämning, markföroreningar och strandskydd.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Beslutande

Detta yttrande har beslutats av enhetschef Hanne Romanus, enheten för samhällsplanering. Planhandläggare Daniel Axelsson har varit föredragande. *Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.*

Kommentar: Synpunkten noteras.

Lantmäteriet, 2022-06-07

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-04-22) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Utfartsförbud i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om att utfartsförbud) utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser vilket innebär att utfartsförbudet så som det är utlagt saknar lagstöd i plan- och bygglagen.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Kommentar: Utfartsförbudet ligger utmed redan planlagd gatumark. Det bedöms inte vara sannolikt att användningen för Skogsvägen kommer att ändras. Med anledning av detta kvarstår utfartsförbudet i plangräns.

Trafikverket, 2022-05-24

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet för detaljplanen (yttrande daterat 2022-02-08). Trafikverket framförde då att Trafikverket tolkar planhandlingarna som att kommunen gör bedömningen att åtgärder på de statliga vägarna eller anslutningar till dessa inte bedöms behövas till följd av den nu aktuella

detaljplanen. Om det framöver visar sig att åtgärder behövs på de statliga vägarna eller anslutningar till dessa, ska dessa bekostas av kommunen.

Kommentar: Synpunkten noteras.

I plankartan saknas reglering av högsta totalhöjd för bebyggelsen. Planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ängelholms, Halmstads och Ljungbyheds flygplatser. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig om detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Likaså ska Luftfartsverket (LFV), i egenskap av sakägare, ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida:

<http://www.lfv.se/tjanster/luftrumstjanster/cns-analys>

Detaljplanen ligger dessutom inom hinderfrihetsytan för Ängelholms flygplats som är av riksintresse. Trafikverket kräver därför att kommunen låter göra en flyghinderanalys som skickas till berörd flygplats, om detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Kommunen måste säkerställa att detta sker innan detaljplanen föres till antagande. Trafikverket förutsätter att kommunen även hör Försvarmakten om detaljplanen kan påverka Försvarmaktens intressen gällande militär luftfart och/eller riksintresse för totalförsvaret. Remisser skickas till exp-hkv@mil.se.

Med avseende på detaljplanens placering inom den MSA- påverkande zonen för Ängelholms, Halmstads och Ljungbyheds flygplatser samt inom hinderfrihetsytan för en flygplats av riksintresse, anser Trafikverket att totalhöjd ska regleras för bebyggelse, för att säkerställa att byggnader/byggnadsverk och andra föremål inte kommer i konflikt med luftfarten eller med järnvägens radio- och telekommunikationssystem.

Utöver det som framfördes i samrådskedet har Trafikverket inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Som framgår i planhandlingarna är högsta tillåtna nockhöjd för föreslagen bebyggelse 10 meter, varpå ingen flyghinderanalys är nödvändig att ta fram. Det krävs heller inte samrådan med flygplatser, Luftfartsverket eller Försvarmakten. Enligt Boverkets riktlinjer är totalhöjd ofta en alltför strikt bestämmelse att använda då den inte ger samma utrymme för flexibilitet som nockhöjd. Den högsta nockhöjden är reglerad till 10 meter i detaljplanen. Det bedöms inte som sannolikt att exempelvis skorstenar eller ventilationstrummor kommer att överstiga en höjd på 10 meter. Om exploatören skulle vilja bygga en mast så är detta bygglövspliktigt och i så fall görs en flyghinderanalys i bygglövet. Kommunen vidhåller därför att totalhöjd inte behöver anges i detaljplanen.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2022-05-27

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen och noterade att tidigare synpunkter har noterats. Dock vill NSR förtydliga följande:

- NSR rekommenderar inte att miljörum placeras så renhållningsfordonet ska stanna vid hämta/lämna eller vid entrén till skolan. Detta av säkerhet för barn och vuxna samt chaufförerna och andra som vistas här.
- Det är viktigt att genomfartsgatan som ska användas av renhållningsfordonet följer de mått som finns i renhållningsordningen för Ängelholms kommun.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

- Vägen mellan bostäderna och skolområdet som är hårdgjord och som kan användas av räddningstjänsten, ska renhållningsfordonet använda denna väg också? I så fall måste den följa måtten i kommunens renhållningsordning.

Kommentar: Beroende på hur området slutligen utformas kan det bli aktuellt för renhållningsfordon att använda vägen mellan bostäderna och skolområdet. Detta är något man får titta närmare på i bygglovet. Synpunkten om mått noteras.

- Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.
- Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Ängelholms kommun.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Räddningstjänsten Skåne nordväst, 2022-06-02

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

Observera att Räddningstjänsten ser det som önskvärt att bommen mellan skolområdet och Skogsvägen utförs öppningsbar. Eventuell låsning kan ske med något av följande:

- Intelligent nyckel
- Brandskärslås enligt svensk standard SS 3654

Fastighetsägare måste ha nyckel till låssystemet för att kunna utföra kontroll och underhåll av detta. Låsen bör utformas på sådant sätt att nyckel kan tas ur låset då bommen öppnats. Detta så att Räddningstjänsten kan öppna flera lås med samma nyckel.

Kommentar: Synpunkten noteras och framförs till fastighetsägaren.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Vejbyföreningen, 2022-06-06

Sommarsol har haft en stor betydelse för många människors vård och rehabilitering. Verksamheten byggdes upp av Einar Gustavsson för att erbjuda tidigare patienter på KVK/KVS eftervård och behandlingar. På samma sätt har under senare år trafikskadade, strokepatienter och funktionshindrade vistats på Sommarsol och för dessa är Sommarsol ett positivt begrepp, vilket namnet återspeglar.

Vejbyföreningen ser därför gärna att samlingsalen, Aulan, bevaras. Aulan, byggd 1957, är en av de första byggnader som uppfördes för Sommarsols Rehabiliterings och Rekreativ verksamhet. Arkitekturen är typiskt för 1950-talet och är den enda byggnad kvar på Sommarsolsområdet som bidrar till den kulturhistoriska miljön som finns i denna del av Vejbystrand. Statyn av Sommarsols grundare, Einar Gustavsson, är bevarad med intentionen att bli överflyttad till Aulan. Många bybor har fina upplevelser från denna samlingslokal!

Byggnaden har renoverats och används idag för skolverksamhet varför vi tror att den även i framtiden borde kunna disponeras för olika evenemang och ändamål. Lokalen, med den bevarade scenen, erbjuder flera möjligheter som idag saknas i Vejbystrand. Som exempel kan nämnas att det finns intresse från Sveriges Pensionärsförbund (SPF) att ha tillgång till en flexibel lokal samt att yngre invånare i Vejbystrand har uttryckt önskemål om en lokal som kan vara lämplig att samlas i.

Vejbyföreningen, dess medlemmar och ordsbor i Vejbystrand vill därför att beslutet om rivning omprövas och att Aulan bevaras.

Kommentar: Aulan har tidigare upprustats något, men är fortfarande eftersatt och underhållet ligger efter med cirka 20 år. Bland annat är tak och fönster vattenskadade. Idag uppfyller inte byggnaden kraven enligt PBL, bland annat på grund av isolering. Tilläggsisolering riskerar att förvanska byggnaden. Byggnaden är heller inte utpekad i kommunens bevarandeprogram. Sammantaget bedöms det som acceptabelt att riva aulan till förmån för en större och bättre disponerad fryta. Statyn av Sommarsols grundare ska placeras ut på området som symbol för tidigare verksamhet som funnits på platsen.

Vejbystrands vandrarhem, 2022-06-07

Hej!

Vi anser att placeringen av sopkärlen till fastigheterna mitt emot Vejbystrands Vandrarhem/b&b är olämplig. Sopkärlen är enligt detaljplanen placerade längs med Skogsvägen, vilket betyder att dessa hamnar mitt emot huvudentrén till Vandrarhemmet/b&b.

Enligt planen är det fem fastigheter som planeras att byggas, det innebär minst två sopkärl/fastighet plus ett trädgårdskärl/fastighet. Totalt 15 kärl som ska stå längs Skogsvägen. Detta kan innebära lukt från avfall, sopor som flyger runt och brandfara. Även ohyra till ex råttor speciellt med hänsyn till antalet kärl. Som placeringen är planerad, står dessa även direkt under solljus.

Skogsvägen är även en naturlig promenadväg till havet för boende i området. Detta gynnar inte heller turismen och verksamheten som vi driver mitt emot.

Som sopkärlen är placerade enligt detaljplanen, finns det varken staket eller tak runt kärnen. Lämpligast är väl som övriga fastigheter i området, att även dessa nya har kärnen vid respektive fastighet.

Kommentar: Kommunen instämmer i att det är viktigt att sophantering för nya radhus sker på ett tillfredställande sätt. Tanken är att sopkärlen ska stå på respektive fastighet fram till dess att det är dags för tömning. Då ska sopkärlen lämnas på angiven plats utmed Skogsvägen. Området för sopkärlen kan eventuellt avskärmas med någon typ av plank eller staket. Sopkärlen kommer därmed endast att stå vid vägen ett fåtal dagar i månaden, vilket inte bedöms vara besvärande. Tänkt lösning för sophantering förtydligas i planbeskrivningen. Det är dock en fråga som behandlas mer i detalj i bygglovsprocessen.

Fastigheter Med Mera i Skåne AB, 2022-06-13

I egenskap av ägare till fastigheten Ängelholm, Vejby 267:1 får vi härmed yttra oss över förslag till detaljplan för Vejby 266:5 med flera, Vejbystrand, Ängelholms kommun.

På sidan 28 i planbeskrivningen anges att vårt befintliga vägservitut belastande Vejby 266:5 bör flyttas eller upphävas för att Vejby 266:5 ska kunna nyttjas på bästa sätt. En detaljplan i enlighet med förslaget innebär således en risk för att vårt vägservitut i förlängningen kan komma att flyttas eller upphävas genom en lantmäteriförrättning, vilket vi motsätter oss.

Med hänvisning till ovanstående motsätter vi oss den föreslagna detaljplanen.

Kommentar: Liket befintlig detaljplan planläggs marken som omfattas av servitut som kvarteretsmark. Ny detaljplan förhindrar därmed inte att ett servitut fortfarande kan finnas. Att flytta servitutet enligt planförslaget bedöms inte påverka fastighetens tillgänglighet. Detta är dock en separat process som prövas vid en lantmäteriförrättning om parterna inte är överens.

Fastighetsägare till fastigheten Vejby 15:429, 2022-06-09

Boende i fastighet Blåhaken 12, 2022-06-12

Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:52, 2022-06-12

Synpunkt med namninsamling: Fastigheterna Vejby 135:175, Vejby 135:105, Vejby 135:99, Vejby 135:12 m fl, Vejby 135:38, Vejby 135:39, samt boende på Tegelbruksgatan 8, 2022-06-13

Fastighetsägare till fastigheterna Vejby 135:174 & 135:123, 2022-06-14

Vi anser att:

- Det fortfarande är oacceptabelt med en samlokalisering av barnens entré med platsen för sophämtning och godsmottagning och en alternativ placering för dessa tjänster måste tas fram. Det behövs en gångstig mellan skolgården och LSS-boendet, bland annat för att barnen ska kunna vara skilda från "rökrutan". Stigen som fanns med i samrådsunderlaget bör återinföras.

Kommentar: Att sophämtning/godsmottagning och en av skolans entréer anordnas på samma sida bedöms vara acceptabelt. Det kommer även att finnas andra entréer till skolan. Exempelvis planeras entrén till förskolan att placeras på skolans västra sida. Det kommer även att finnas entréer till skolan på den norra sidan mot skolgården. Detaljer kring friytans utformning regleras inte i detaljplanen. Illustrationen är endast ett förslag på hur skolgården skulle kunna se ut utifrån plankartan. Detaljplanen bindar inte att gångstråk kan anordnas.

- Den K-märkta Aulan från 1950-talet är en del av den kulturhistoriska miljön i denna del av Vejbystrand och ska bevaras.

Kommentar: Aulan har tidigare upprustats något, men är fortfarande eftersatt och underhållet ligger efter med cirka 20 år. Bland annat är tak och fönster vattenskadade. Idag uppfyller inte byggnaden kraven enligt PBL, bland annat på grund av isolering. Tilläggsisolering riskerar att förvanska byggnaden. Byggnaden är heller inte utpekad i kommunens bevarandeprogram. Sammantaget bedöms det som acceptabelt att riva aulan till förmån för en större och bättre disponerad friyta. Statyn av Sommarsols grundare ska placeras ut på området som symbol för tidigare verksamhet som funnits på platsen.

- En plan som har förbättrad trafiksäkerhet för barnen, där Aulan är bevarad och där barnens friyta motsvarar Boverkets rekommendationer ska tas fram innan planläggning av nya bostäder påbörjas.

Kommentar: Planförslaget visar att det är möjligt att uppföra en skola med skolgård som följer Boverkets rekommendationer om friyta. Genom att riva aulan blir friyta mer sammanhängande och bättre disponerad. En trafikutredning har gjort en bristanalys av gång- och cykelvägar till skolan. Åtgärder kommer att vidtas för att trygga en passage över Haragårdsvägen. Cykling antas till stor del ske i blandtrafik vilket bedöms vara brukligt på Skogsvägen där trafikflödena och hastigheten är relativt låga.

- För att säkerställa att radhusen ska passa in i den historiska närmiljön är det önskvärt med bostäder som har en större tomtstorlek, en mindre bebyggelsegrad och som inte överstiger 1,5 plan.

Kommentar: En ort och ett bostadsområde har ofta olika målgrupper med olika behov gällande typ av bostad och upplåtelseform. Att möjliggöra för en större variation genom inslag av kedjehus med mindre tomter bedöms därför vara positivt för området. Bebyggelsen som tidigare fanns på Sommarsol särskilde sig också från övrig bebyggelse i närområdet, varpå förslagets påverkan på närmiljön bedöms vara relativt oförändrad. Föreslagna nya bostäder tillåts vara maximalt 2 våningar med sadeltak vilket bedöms vara väl anpassat till befintlig bebyggelse som är uppförd i liknande höjd.

- En alternativ placering för radhusens soptunnor och LSS-boendets miljöstation bör tas fram. Kommunen har uttryckt en önskan om att stimulera turism och placeringen av soptunnor och flytt av miljöstation till att vara i närheten av vandrarhuset på Skogsvägen är tvärt emot denna intention.

Kommentar: Kommunen instämmer i att det är viktigt att sophantering för nya radhus sker på ett tillfredställande sätt. Tanken är att sopkärnen ska stå på respektive fastighet fram till dess att det är dags för tömning. Då ska sopkärnen lämnas på angiven plats utmed

Skogsvägen. Området för sopkärnen kan eventuellt avskärmats med någon typ av plank eller staket. Sopkärnen kommer därmed endast att stå vid vägen ett fåtal dagar i månaden, vilket inte bedöms vara besvärande. Tänkt lösning för sophanteringens förtydligas i planbeskrivningen. Det är dock en fråga som behandlas mer i detalj i bygglovsprocessen.

- Planförslaget uppmuntrar till fortsatt lämning/hämtning av barn via Skogsvägen genom användandet av den nya lokalgatan som har byggts intill LSS-boendet. Detta kommer inte att leda till mindre trafik på Skogsvägen och troligtvis resultera i trafikkaos vid de planerade radhusen. Den nybyggda lokalgatan ingår som en del i ett utrett tillsynsärende som vi anser ska utredas och avslutas innan en ny detaljplan antas.

Kommentar: Detaljplanen är framtagen med hänsyn till trafiksituationen på Skogsvägen. Planförslaget hänvisar all biltrafik inklusive sophämtning och varutransporter till Haragårdsvägen. Genom att placera all parkering i anslutning till Haragårdsvägen uppmuntras föräldrar att hämta och lämna söderifrån. Infarten till radhusen är inte tänkt att användas för biltrafik till och från skolan eller LSS-boende. Om detta skulle bli ett problem framöver finns det möjlighet att reglera infarten med förbudsskylt eller liknande. Utifrån detta bedöms den nya planen skapa en bättre och mer genomtänkt trafiksäkerhet för barnen och områdets boende. Den nybyggda lokalgatan bedöms inte vara planstridig, och det är heller inte en lovpliktig åtgärd. Kommunens stadsmiljöenhet har bedömt att inget nytt tillstånd krävs för infarten. Pågående tillsynsärende bedöms därför inte vara något hinder för detaljplanen.

- Fastighetsägaren skickade ett brev till Vejbyföreningens årsmöte (april 2022) där det framgår att planerna för trygghetsbostäder på angränsande mark utanför planområdet fortfarande är aktuell. Det behövs ingen ändring i nuvarande detaljplan för byggandet av trygghetsbostäder varför planprövningen bör utökas till att även omfatta planläggningen av dessa bostäder.

Kommentar: Om en planändring inte är nödvändig för att få bygglov finns det generellt ingen anledning att planlägga marken på nytt.

- Vägservitutet kunde ha blivit utrett i samband med förrättningarna som har gjorts varför vi tolkar som att fastighetsägaren till Vejby 266:5 har accepterat att servitutet ska vara kvar. Om fastighetsägaren till Vejby 266:5 numera har ett önskemål om att vägservitutet ska tas bort bör även fastighet Vejby 267:1 inkluderas i området för planprövningen.

Kommentar: Vägservitut avses antingen att flyttas till föreslaget läge eller upphävas. Det finns inget som hindrar Fastigheten Vejby 267:1 att anordna en egen infart utifrån gällande detaljplan. Fastigheten har redan idag varuleverans via Skogsvägen till sin egen fastighet. Det bedöms därför inte finnas någon anledning att inkludera området i detaljplanen.

Det är viktigt att visa hänsyn till områdets förutsättningar och unika kulturhistoriska miljö. Istället för den pågående "frimärksplaneringen" bör kommunen ta ansvar för en helhetssyn. Kommunens behov av skola, trygghetsboende och bostäder måste vara styrande i planläggningen av hela detaljplaneområdet och säkerställa framtagandet av trafiksäkra lösningar för samtliga trafikanter fram till detta område.

Kommentar: Synpunkten noteras. Detaljplanen har tagit hänsyn till områdets förutsättningar och kulturhistoriska närmiljö. Ny bebyggelse har anpassats i höjd och gestaltning för att passa in i omgivningen. En trafikutredning har tagits fram och planförslaget är utformat för att styra bort trafiken från Skogsvägen för att få till en bättre trafiklösning i området. Även gång- och cykelnätet har setts över och åtgärder planeras att vidtas för att förbättra en passage över Haragårdsvägen. Cykling antas till stor del ske i blandtrafik vilket bedöms vara brukligt på Skogsvägen där trafikflödena och hastigheterna är relativt låga.

Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:39, 2022-06-14

Sammanfattning av synpunkter på Planbeskrivningen

1. En anmälan om olovlig byggnation inom planområdet med nedgrävda ledningar, kablar mm, tillsynsärende Dnr 2021-000248, måste utredas och avslutas. Hela tillsynsområdet ska därefter inkluderas i en ny planprövning.

Kommentar: Det bedöms inte vara planstridigt att anordna en infart på prickmark, och det är heller inte en lovpliktig åtgärd. Kommunens stadsmiljöenhet har även bedömt att nytt tillstånd inte krävdes för infarten. Att anordna belysning vid en gata, gräva ner elkablar eller VA-ledningar, eller utföra markarbeten som innebär mindre än 50 cm ändring är inte heller lovpliktiga åtgärder. Sammantaget bedöms därför tillsynsärendet inte vara något hinder för detaljplanen.

2. Planområdet ska utökas till att omfatta hela detaljplanen B528, bland annat för att lösa in ett vägservitut och förbereda för ytterligare planerade exploateringar.
 - En ny trafikutredning inom det utökade prövningsområdet ska genomföras. Trafikutredningen ska ta hänsyn till framkomlighetsaspekter för räddningstjänsten och för större transportfordon till alla byggnader inom området med kategori verksamhetsklass 5.
 - En väg måste finnas och vara tillräckligt bred för att räddningstjänstens brandbilar ska kunna komma till alla befintliga byggnader på Vejby 267:1, även om dessa är tomma och ingen verksamhet pågår.

Kommentar: Det är i detta skede inte aktuellt att utöka planområdet. Vad gäller att även inkludera Vejby 267:1 i planläggningen är det upp till fastighetsägaren att initiera och bekosta en detaljplan. Om det finns önskemål att planlägga fastigheten Vejby 267:1 kan fastighetsägaren skicka in en planansökan via kommunens e-tjänst.

En trafikutredning för detaljplanen är framtagen och planförslaget har tagit hänsyn till räddningstjänstens samt större transportfordons framkomlighet, vilka huvudsakligen kommer att ledas via Haragårdsvägen. Detaljplanen redovisar ett förslag på möjlig flytt av servitut med en tillräckligt bred väg för räddningstjänsten. Räddningstjänsten har yttrat sig över detaljplanen och har inte haft några synpunkter angående flytt av servitut. Räddningstjänsten kommer även att bli hörda i bygglovet.

3. En vägplan och en långsiktigt trafiksäker lösning ska tas fram för alla befintliga och påtänkta byggnader. Vägar som måste utnyttjas för att nå planområdet, dvs de angränsande områdena som regleras i detaljplan B527, måste inkluderas.

Kommentar: I samband med detaljplanen har en trafikutredning tagits fram. Trafikutredningen tittar bland annat på hur angränsande vägar som används för att nå planområdet påverkas av planförslaget. Planförslaget presenterar en trafiklösning som bedöms skapa en acceptabel trafiksituation på vägnätet. Att se över vägnätet och trafiksituationen i hela området eller för andra fastigheter är inte en fråga för den här detaljplanen.

4. Samlingslokalen (Aulan) från 1950-talet bör bevaras.

Kommentar: Aulans skick är eftersatt och underhållet ligger efter med cirka 20 år. Bland annat är tak och fönster vattenskadade. Idag uppfyller inte byggnaden kraven enligt PBL, bland annat på grund av isolering. Byggnaden är heller inte utpekad i kommunens bevarandeprogram. En avvägning har gjorts där aulans skick och friytans disponering och storlek har vägts in. Sammantaget har beslutet att riva aulan till förmån för en större, bättre och mer sammanhängande friyta tagits.

5. Miljöutredningen ska kompletteras med

- Mätningar av strålning (magnetfält) från transformatorstationen som finns på planområdet.
- PFAS-mätningar på planområdet samt från Magnarps bäck och intilliggande grönområde.

Kommentar: Transformatorstationer som finns utombes ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Befintlig transformatorstation bedöms därför inte utgöra någon risk vad gäller exponering för magnetfält. Provtagning och analys av markföroreningar baseras på en bedömning om vilka verksamheter som finns eller har funnits på eller intill platsen. Det finns inga uppgifter om att någon tidigare verksamhet som kan förorsaka utsläpp och spridning av PFAS skulle finnas i närområdet. Därför bedöms det inte finnas något skäl att prova för PFAS.

6. Barnperspektivet ska tydliggöras - En barnkonsekvensanalys, för både förskole- och skolbarn, ska göras med fokus på barns säkerhet och trygghet.

Kommentar: Barnperspektivet beskrivs i planbeskrivningen. Det bedöms inte vara nödvändigt att ta fram en barnkonsekvensanalys för detaljplanen.

7. Ett politisk ställningstagande behövs för att bestämma om

- a) "Frimärksplaneringen" inom det 27000 kvm f.d. Sommarsolsområde får fortsätta.
- b) Vägnätet i området, liksom i övriga delar av Vejbystrand, ska ingå i det kommunala vägnätet.
- c) De privatägda parkområdena, med infart från Haragårdsvägen, ska vara kommunägda för att säkerställa att allmänhetens nuvarande rätt till tillträde kvarstår oförändrat och obehindrat.

Kommentar: Synpunkten noteras. Vad gäller vägnätet är kommunen mycket sällan väghållare för gator på privatägda fastigheter. Detta då kommunen inte är intresserad av att ansvara för drift och underhåll av enskilda vägar som inte tjänar något syfte för allmänheten. Gällande de privatägda parkområdena är de idag planlagda som allmän plats, park och plantering. Detta innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänheten. Om

fastighetsägaren skulle söka planbesked för att exploatera området, har kommunen möjlighet att vid det tillfället gå in och lösa i marken om vi anser att det behövs. Alternativt kan ny detaljplan anpassas för att möjliggöra en exploatering utan att allmänhetens tillgång till grönområdena hindras. Poängen är att oavsett vem som äger marken har kommunen planmonopol och således rådighet att bestämma huruvida det är lämpligt att ianspråkta dessa områden för annat ändamål vid en eventuell framtida planläggning.

Synpunkter på Plankartan

- Nollplan för höjdmätningar, både för bostäder och skola, ska anges.

Kommentar: För bostäderna är marken flack och det finns en befintlig gata att förhålla sig till, varpå det inte bedöms vara nödvändigt att ange höjd med nollplan. Vad gäller skolan är det svårt att sätta en exakt höjd med nollplan då det endast har gjorts en översiktlig projektering för planområdet. En mer noggrann projektering görs sällan i ett så här tidigt skede, utan krävs normalt först när bygghandlingar tas fram inför bygglov. Då byggnadens markhöjd inte är fastställd behöver en marginal läggas på om höjd ska regleras med nollplan. Detta kan i slutändan innebära en högre byggnadshöjd. Därför bedöms det inte vara ett lämpligt alternativ att reglera höjden med nollplan. Det är dock konstaterat att marken behöver sänkas något och jämnas ut på sina ställen att för att bättre nyttjas och anpassas till omgivande terräng/höjder. En illustration över detta finns med i planbeskrivningen på sidan 14.

- Platsen för transformatorstationen ska INTE fastställas på plankartan.

Kommentar: Befintlig transformatorstation behöver fastställas på plankarta, annars blir det planstridigt utgångsläge. För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan ska utgångsläget vara planenligt. Det gäller att både den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser ska stämma överens med detaljplanen.

- Befintliga prickmark mot Italienska ängen, väster om planområdet, ska finnas kvar.

Kommentar: En remsa med 3 meter korsmark införs utmed Italienska ängen, vilket innebär att det inte är tillåtet att placera huvudbyggnad inom detta område. Det bedöms inte finnas skäl att helt utesluta möjligheten att exempelvis uppföra en bod eller ett förråd närmre den allmänna platsmarken.

- LSS-boendets uteplats/rökruta ska hållas separerad från skolområdet med, till exempel, en GC-stig (som i förslaget som fanns i samrådsunderlaget.)

Kommentar: Illustrationsförslaget som presenteras i detaljplanen är endast ett exempel på hur skolgården kan se ut. Detaljplanen reglerar inte skolgårdens utformning i detalj. Detaljplanen förhindrar inte möjligheten att ha en gångväg genom området om så önskas.

- En alternativ placering för gemensamhetsanläggningen för sophantering till bostäderna och LSS-boendet behövs.

Kommentar: Kommunen instämmer i att det är viktigt att sophanteringen för nya radbus sker på ett tillfredställande sätt. Tanken är att sopkärnen ska stå på respektive fastighet fram till dess att det är dags för tömning. Då ska sopkärnen lämnas på angiven plats utmed Skogsvägen. Området för sopkärnen kan eventuellt avskämmas med någon typ av plank eller

staket. Sopskärmen kommer därmed endast att stå vid vägen ett fåtal dagar i månaden, vilket inte bedöms vara besvärande. Tänkt lösning för sophantering förtydligas i planbeskrivningen. Det är dock en fråga som behandlas mer i detalj i bygglovsprocessen

- Vägservitutet till förmån för Vejby 267:1 bör vara markerad och arean undantaget beräkningar om friytan.

Kommentar: Vägservitutets area är undantaget i beräkningen om friyta. Servitut är fristående från detaljplan och kan ändras med tiden. Därför bedöms det inte vara lämpligt att markera servitutet i plankartan. I gällande detaljplan B 528 finns exempelvis inte servitutet utmarkerat men det kan ändå fylla sin funktion.

- En ändring i bestämmelserna för bostäderna behövs för att de ska anpassas till den historiska miljön. Max 6,5 m nockhöjd, största byggnadsarea 20% per fastighet och en minsta fastighetsstorlek 700 m² vore mer lämpliga.

Kommentar: En ort och ett bostadsområde har ofta olika målgrupper med olika behov gällande typ av bostad och upplåtelseform. Att möjliggöra för en större variation genom inslag av kedjehus med mindre tomter bedöms därför vara positivt för området. Bebyggelsen på Sommarsol som tidigare fanns på platsen särskilde sig också från övrig bebyggelse i närområdet, varpå förslagens påverkan på den historiska närmiljön bedöms vara relativt oförändrad. Föreslagna nya bostäder tillåts vara maximalt 2 våningar med sadeltak vilket bedöms vara väl anpassat till befintlig bebyggelse som är uppförd i liknande höjd.

- Huvudbyggnad för bostäder bör vara minst 6 m från gräns mot gata.

Kommentar: Det bedöms vara lämpligt att huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader har en viss distans från vägen. En remsa prickmark införs därför på plankartan, vilket innebär att bebyggelse behöver placeras minst 3 meter från gata. Detta bedöms vara tillräckligt stort avstånd.

- Nockhöjden på skolan bör minskas till max 9 m för att bättre passa in i den småskaliga närmiljön.

Kommentar: Skolbyggnad behöver uppföras i två våningar för att rymma förväntat antal skolbarn samt för att få till en lämplig friyta. En nockhöjd om 10 meter bedöms inte skilja sig avsevärt mot befintlig detaljplan och tidigare bebyggelse på platsen.

- Komplementbyggnader: Beräknad friyta ska minskas med arean motsvarande den som skulle upptas av högst arean för komplementbyggnader dvs 20m². Placeringen (närheten) av komplementbyggnader till fastighetsgränserna bör anges. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader bör anges.
- Prickmark mot övriga fastighetsgränser bör anges.

Kommentar: En remsa med 3 meter prickmark införs mot Italienska ängen. Det bedöms dock inte vara nödvändigt att planlägga för prickmark mot övriga fastighetsgränser, eller att ange placering av komplementbyggnader till fastighetsgränserna. En högsta nockhöjd för komplementbyggnader har dock införts (b₃ på plankartan).

Detaljerad bakgrund och motiveringar till synpunkterna:

(Siffror i parentes refererar till Bilaga: Tabell med en sammanfattning av dokumentation relevant till yttrandet.)

1. En anmälan om olovlig byggnation inom planområdet med nedgrävda ledningar, kablar mm, tillsynsärende Dnr 2021-000248 (nr 9) , måste utredas och avslutas. Hela tillsynsområdet ska därefter inkluderas i en ny planprövning.

Nuvarande detaljplan B528 i Ängelholms kommun medger bebyggelse för enbart hälso- och socialvård. Delar av planområdet (markerat ovan i detaljplanekarta B528 samt i Grafik 1 nedan) är föremål för ett outrett tillsynsärende.

Tillsynsärendet omfattar:

- Iordningställandet av en ny asfalterad, ej planlagd, lokalgata för motorfordon med ny/ändrad in/utfart över prickmark mot Skogsvägen. Inget skriftligt tillstånd enligt Väglag (1071:948) 39§ har utfärdats.
- Uppsättning av gatubelysning som inte finns noterad på något av de beviljade byggloven inom fastighetsområdet.
- Olovlig nedgrävning av diverse kablar och rör i förberedelse för byggnation av sju bostäder. Nuvarande detaljplan medger inte uppförande av bostäder.
- Anläggning av en asfalterad yta utanför Aulan längst in på den nya lokalgatan. Ytan används för parkering, med infart från Skogsvägen, och inget bygglov har beviljats.

Iordningställandet av en ny lokalgata, utan planläggning, har resulterat i minskad trafiksäkerhet i området längs Skogsvägen, bland annat har en ny fyrvägskorsning skapats, inringad på foto nedan.

Vidare har parkeringsbestämmelserna på Skogsvägen, i närheten av skolan, påverkats och numera kan bilar parkera på gatan (Foto 7) med försämrad trafikframkomlighet som följd.

LSS-boendet är en egen fastighet med infart och parkering från Skogsvägen (nr 7) . Det behövs ingen ny lokalgata till LSS-boendet. En ny gata är inte förenlig med nuvarande detaljplans syfte.

I juni 2019 beslutade Ängelholms kommunstyrelse (Dnr KS 2019/284, 2019.1864) att godkänna förhyrning av en byggnad på fastighet Vejby 266:1, "Sommarso", för användning som LSS-boende (nr 10) . Det fanns en mindre, rullstolsanpassad yta från Skogsvägen till en trädgård, "rökruta" och Sommarso's matsalsentré (Foto 1) . Information att flera parkeringsplatser på Skogsvägen skulle iordningställas och räcka till för LSS-boendet fanns med i det beviljade bygglovet för en ändrad användning av byggnaden (Ärende Nr B 2019-000506) (nr 33).

Detaljerade underlag till tillsynsärendet har skickats in till Ängelholms kommun vid ett flertal tillfällen fr o m april 2020. En sammanfattning av all dokumentation relevant till tillsynsärendet finns redovisat i tabellen (nr 1 - 5) . Några av konsekvenserna av en längre tids bortprioritering av de anmälda olovliga aktiviteterna är:

- Antalet farliga trafiksituationer i området har ökat.
- Ett felaktigt underlag till trafikutredningen har använts när planförslaget har tagits fram.
- Behovet av ändringar i vägnätet och framtagandet av en vägplan i, och angränsande till, planområdet med förbättrad barn- och trafiksäkerhet till det nybyggda äldreboendet och den planerade nya skolan har förbisetts.

Resurser för att genomföra tillsyn enligt PBL finns inte tillgängliga under 2022 (nr 11). En plan för att komma ifatt en omfattande "tillsynsskuld" har inte tagits fram (nr 12) (Dnr. SBN 2021/267, Dnr KS 2022/51). Ett eventuellt godkännande av planförslaget skulle innebära att viktiga delar av tillsynsärendet, Dnr 2021-000248, aldrig någonsin kommer att kunna bli utredda eller åtgärdade.

Det är viktigt att Ängelholms kommun följer uppställda lagar och regler, inte minst för att säkerställa allmänhetens tillit till myndigheter. Jag anser att det är felaktigt av Ängelholms kommun att underlåta att utreda anmälningen om olovligt byggande och istället prioritera exploateringsönskemål. Tillsynsärendet, Dnr 2021-000248, måste utredas och avslutas innan en ändrad detaljplan får tas för området. Området för tillsynsärendet ska sedan ingå i sin helhet som en del i en ny prövning.

2. Planområdet ska utökas till att omfatta hela detaljplanen B528, bland annat för att lösa in ett vägservitut och förbereda för ytterligare planerade exploateringar.
 - a) Planförslaget är baserat på ett önskemål om att ersätta de nuvarande skollokalerna på fastighet Vejby 267:1 med en ny skolbyggnad på grannfastigheten, Vejby 266:5. Infarten för godsmottagning till fastighet Vejby 267:1 är från Skogsvägen och de trafikfarliga situationer som uppstår har presenterats ett flertal gånger för Ängelholms kommun, både politiker och tjänstemän (Grafik 1 ovan; nr 1-5,13 samt Foton 7,8,10).

För att säkerställa framkomligheten för räddningstjänsten till alla byggnader på Vejby 267:1 finns ytterligare två infarter, en från Haragårdsvägen samt en mindre väg med servitut från Skogsvägen. I en ansökan om fastighetsförrättningar på Vejby 266:1 (nr 8) förekom en diskussion med lantmäteriet om en eventuell inlösen av vägservitutet som finns till förmån för Vejby 267:1.

Fastighetsägaren drev inte inlösningsprocessen vidare och förrättningsbeslutet, med vägservitutet kvar, skrevs in i fastighetsregistret i april 2021. Ett planbesked för prövning av en ny skolbyggnad beviljades i juni 2021 (nr 16). Med kännedom om att vägservitutet fanns kvar borde vägservitutsområdet, och eventuellt även vägen från Haragårdsvägen till Vejby 267:1, ha undantagits planområdet. Alternativt borde fastighetsägaren, som beställare, ha sett till att informationen togs med i trafikutredningen som gjordes under hösten 2021. Borttagandet av framkomligheten via både vägservitutet och infarten från Haragårdsvägen för räddningstjänstens bilar skulle kunna medföra risker för bostäder som angränsar till fastighet Vejby 267:1 och borde ha uppmärksamrats. I senaste planbeskrivning finns ett förslag på ny bilväg till

Vejby 267:1 (sida 29). En väg som är tillräcklig för att räddningstjänstens brandbilar kan komma till alla befintliga byggnader på Vejby 267:1, även om dessa är tomma och ingen verksamhet pågår, måste finnas. Det framgår inte om den föreslagna bilvägen uppfyller detta krav och vägen finns inte heller inritad på plankartan.

Det framkom i samrådsredogörelsen (nr 14) att ägaren till nuvarande skola på fastighet Vejby 267:1 är positiv till en undersökning om att även denna fastighet inkluderas i det omfattande planarbete som pågår.

En utökning av planområdet till att inkludera Vejby 267:1 ger fler möjligheter för att lösa behovet av en långsiktig trafiksäker lösning i området. Hela ytan som upptas av servitutet bör undantas från planprövning som skolgård fram till dess att en lösning har uppnåtts.

Möjliga exploateringsplaner, som inkluderade idéer om äldreboende, förskola, trygghetsbostäder och radhus, beskrevs för allmänheten för första gången i oktober 2018 (nr 25).

Dessa idéer har förfinats under åren från en översiktlig skiss till en plan för området där avstyckningar redan har gjorts (nr 8) i förberedelse för dess förverkligande. Ett illustrativt fotomontage av planen på framsidan av samrådets planbeskrivning, en redigering av bilden i informationsbroschyren (nr 29) som distribuerades i september 2020:

Ända sen köpet av Sommarsol har den nya fastighetsägaren hållit boende i Vejbystrand och kommunen uppdaterade om sina planer (nr 17, 21, 23 - 30) . I den senaste uppdatering i april 2022 (nr 24), förklarades att Aulan skulle behöva rivas för att uppfylla Boverkets rekommendationer för barnens friyta. I jämförelse med samrådsunderlaget, möjliggör också rivningen bygget av ytterligare ett radhus på planområdet. Det bekräftades att planer kvarstår för att bygga trygghetsbostäder.

Det är tydligt att alla tidiga önskemål och exploateringsplaner kvarstår och är kända för Ängelholms politiker och tjänstemän. Det är viktigt att kommunen, med sitt ansvar och planmonopol, tar en helhetssyn för att optimera markanvändning som är anpassad för långsiktiga behov. Planområdet behöver utökas för att möjliggöra förverkligande av alla planer och säkerställa en optimal användning av tillgänglig mark.

En utökning av planområdet skapar möjligheter. Några exempel är:

- Möta verksamhetens behov av att växa genom att behålla de nuvarande skollokalerna på Vejby 267:1 och komplettera med en ny mindre skolbyggnad på planområdet. För skattebetalarna i Ängelholms kommun kan denna möjlighet vara att föredra. Dessutom är det ett hållbart alternativ med miljöfördelar som kan leda till en förbättrad markanvändning i området.
- I jämförelse med mindre bostäder sker sophämtning betydligt oftare vid byggnader med Verksamhetsklass 5 och det finns särskilda krav när det gäller framkomlighet för räddningstjänsten. Med en gemensam infart från Haragårdsvägen till äldreboendet, skolan och LSS-boendet kan det finnas

synergifördelar och samhällsvinster. Dessutom blir det miljövinster när godsleveranser kan samplaneras till flera närliggande fastigheter utan ett behov av att köra på ett flertal andra vägar inom Vejbystrand.

- Med nuvarande detaljplan är det bara möjligt att bygga bostadsbeprövade trygghetsbostäder. En ändring i markanvändning, likt den som redan har beviljats för radhusen, skapar en större flexibilitet för flera bostadsformer.
3. En vägplan och ett långsiktigt trafiksäker vägnät behöver tas fram för alla befintliga och påtänkta byggnader. Vägar som måste utnyttjas för att nå planområdet, dvs de angränsande områdena som regleras i detaljplan B527, ska inkluderas.

Fastighetsägare till fastigheterna Vejby 135:12 & Vejby 135:73, 2022-06-19

Med anledning av förslag till detaljplan för Vejby 266:5 m.fl. , Ängelholms kommun, vill jag framhålla följande.

Jag befärrar att detaljplanen kommer att medföra ytterligare trafik på den hårt belastade Falkvägen- Skogsvägen. En ny detaljplan måste utmynna i att all trafik till Sommarsolsområdet (detaljplaneområdet) går via Haragårdsvägen. Jag har bott här sedan 1973 och kan bara konstatera att trafiken Falkvägen-Skogsvägen ökat väsentligt. Ett uttryck för detta är alla de ”varsamhetsskyltar” som tillkommit på senare tid. Sedan vägnätet skapades har det även tillkommit en ganska omfattande nybyggnation i området samtidigt som flera sommarstugor har blivit permanentbostäder. Även Vejbyskolan har tillkommit. Antalet personbilar och servicebilar (ofta stora lastbilar) har ökat betydligt.

Vad beträffar lastbilarna händer det dagligen att de ej kommer runt korsningen Falkvägen-Skogsvägen utan extra manövrar som ofta slutar med backning ner mot Sommarsol. Skulle jag dessutom flytta ut mitt staket till den egentliga gränsen i likhet med min granne så skulle trafiksituationen bli ännu värre.

Även om huvudtrafiken till detaljplaneområdet skulle avvecklas via Haragårdsområdet kommer den förtätning av bebyggelsen (ny skola med utökat elevantal och fem radhus) att öka belastningen på Skogsvägen-Falkvägen.

Kommentar: Detaljplanen hanterar endast den trafik som bedöms alstras av planförslaget. Planförslaget har tagit hänsyn till trafiksituationen på Skogsvägen genom att hänvisa all biltrafik inklusive sophämtning och varutransporter till Haragårdsvägen. Lastbilstrafik till och från planområdet kommer således inte att belasta Falkvägen-Skogsvägen. Genom att placera all parkering i anslutning till Haragårdsvägen uppmuntras föräldrar att hämta och lämna söderifrån. Infarten till radhusen är inte tänkt att användas för biltrafik till och från skolan eller LSS-boende. Om detta skulle bli ett problem framöver finns det möjlighet att reglera infarten med förbudsskylt eller liknande. Trafikalstring från fem radhus bedöms inte innebära någon större påverkan på Skogsvägens trafikflöden. Utifrån detta bedöms den nya planen skapa en bättre och mer genomtänkt trafiksäkerhet för barnen och områdets boende.

Fastighetsägare till fastigheterna Vejby 135:12 & Vejby 135:73, 2022-06-27

Det är viktigt att komma ihåg att Italienska ängen är privatägd även om den numera är planlagd som en allmän plats.

Vejbyföreningen använder och sköter denna oas i första hand för sina föreningsmedlemmar. Insynsskydd, uppskattad av bland annat gympadeltagare, har säkerställts genom att behålla träd, buskar och annan grönska omkring den stora öppna centrala ytan. Nässelbestånd, som medvetet behållits, är till glädje för de som gärna gör en nässelsoppa på de späda bladen och, senare under sommaren, till gagn för fjärilar och övriga insekter. Italienska ängen ska vara till för allmänheten och användandet som lek/friyta av barngrupper bör undvikas för att inte tränga undan bybor som vill utnyttja denna plats. Användning i pedagogiskt syfte av mindre grupper tillsammans med behörig personal är förstås välkommen och viktig.

Det är felaktigt av ett vinstdrivande företag att planera för en stig från sin fastighet genom den grönska som idag omgärdar Italienska ängen. Detta företag bör hellre ändra sina planer på att bygga radhus och i stället skapa en yta för barn på sin egen fastighet.

Kommentar: Mark som är planlagd som allmän platsmark ska vara tillgänglig för allmänheten, oavsett om den är privatägd eller ej. Detaljplanen uppfyller Boverkets rekommendationer om storlek på friyta och bedöms därmed tillgodose friytebehovet inom den egna fastigheten. Att ha närliggande natur- och parkmark för lek och pedagogisk verksamhet kan ses som en bonus och är positivt för skolverksamheten och barnens välbefinnande. Redan idag kan områdena användas av befintliga Vejbystrands skola. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon större förändring i hur den allmänna platsen kommer att nyttjas.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planhandlingarna kompletteras vad gäller:

- En remsa prickmark har införts på kvartersmark för bostäder i plangräns mot vägen. Korsmark har införts mot den allmänna platsmarken i väst.
- En planbestämmelse som reglerar högsta nockhöjd på komplementbyggnader har införts på plankartan (h₃).
- En bestämmelse om att eventuell mur eller stödmur som uppförs på marken vid den östra fastighetsgränsen får vara högst 1,5 meter hög (n₃), har tillförts plankartan.
- En planteknisk ändring har gjorts, där bestämmelsen om gemensamhetsanläggning har fått beteckningen g₁ istället för a₁. Detta medför i sin tur att tidigare bestämmelsen a₃ har justerats till a₁.
- Text om sophantering har förtydligats i planbeskrivningen.
- Bestämmelsen o₁ om takvinkel har ändrats till "Takvinkel på huvudbyggnad ska i huvudsak vara mellan 30-45 grader. Tak på sammanlänkande del av byggnad får vara platt."

NAMNLISTA

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Trafikverket, 2022-02-08
- Lantmäteriet, 2022-02-07
- Nordvästra Skånes Renhållning (NSR) AB, 2022-02-16
- Magnarps intresseförening, 2022-02-09
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:39, 2022-02-12 och 2022-02-15
- Fastigheter Med Mera i Skåne AB, 2022-02-16
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 15:429, 2022-02-15
- Boende på Bergfinksvägen 4B, 2022-02-15

- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:99, 2022-02-15
- Fastighetsägare till fastigheterna Vejby 135:123 & Vejby 135:174, 2022-02-15
- Boende på Gasverksgatan 10C, 2022-02-15
- Boende på Tegelbruksgatan 8, 2022-02-15
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:175, 2022-02-15
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:73, 2022-02-15
- Fastighetsägarna till fastigheten Vejby 135:95, 2022-02-15
- Fastighetsägarna till fastigheten Vejby 135:105, 2022-02-15
- Fastighetsägarna till fastigheten Vejby 135:106, 2022-02-15
- Fastighetsägarna till fastigheten Vejby 135:205, 2022-02-15

Följande har under granskningen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Trafikverket, 2022-05-24
- Nordvästra Skånes Renhållning (NSR), 2022-05-27
- Vejbyföreningen, 2022-06-06
- Lantmäteriet, 2022-06-07
- Fastighetsägare till fastighet Vejby 15:429, 2022-06-09
- Boende i fastighet Blåhaken 12, 2022-06-12
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:52, 2022-06-12
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:39, 2022-06-14 & 2022-06-13
- Fastighetsägare till fastigheterna Vejby 135:174 & Vejby 135:123, 2022-06-14
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:12 & Vejby 135:7, 2022-06-13, 2022-06-19 & 2022-06-27
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:175, 2022-06-13
- Fastigheter Med Mera i Skåne AB, 2022-06-13
- Boende på Tegelbruksgatan 8, 2022-06-13
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:105, 2022-06-13
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:99, 2022-06-13
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:38, 2022-06-13

BESVÄRSHÄNVISNING

Följande sakägare har under samrådet/granskningen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Trafikverket
- Lantmäteriet
- Nordvästra Skånes Renhållning (NSR)
- Magnarps intresseförening
- Vejbyföreningen
- Vejbystrands vandrarhem
- Boende på Bergfinksvägen 4B
- Boende i fastighet Blåhaken 12
- Boende på Gasverksgatan 10C
- Boende på Tegelbruksgatan 8
- Fastigheter Med Mera i Skåne AB
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:12 m.fl.
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:38
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:39
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:52
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:73

- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:95
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:99
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:105
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:106
- Fastighetsägare till fastigheterna Vejby 135:123 & Vejby 135:174
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:175
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 135:205
- Fastighetsägare till fastigheten Vejby 15:429

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Amelie Hillåker

SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 29 oktober 2022.

Pernilla Theselius
Tf. Planchef

Amelie Hillåker
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 rättsliga grunden 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.