



KS § 247

Dnr. KS 2021/315, PL 2021-000014

Planbesked Detaljplan Vejby 246:13 samt del av Vejby 246:2

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en planansökan för fastigheten Vejby 246:13 och del av fastigheten Vejby 246:2. Enligt ansökan gäller det planläggning för bostäder.

Förutsatt beslut om planuppdrag bedömer planenheten att en detaljplan skulle kunna startas våren 2022.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande daterat 25 oktober 2021
- Bilaga 1. Ansökan om planbesked

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att meddela positivt planbesked, för fastighet Vejby 246:13 och del av fastigheten Vejby 246:2, samt

att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området.

Justeringspersons signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------------	--------------------



Planarkitekt
Hanna Hjalmarsson
0431-870 00
Plan@engelholm.se

Till: Kommunstyrelsen
Diarienummer: KS 2021/315
Ytterligare dnr: SBN 2021/179
Ytterligare dnr: PL 2021-000014
Typ av dokument: Tjänsteutlåtande
Datum: 2021-10-25

Planbesked för fastigheten Vejby 246:13 och del av fastigheten Vejby 246:2, Vejbystrand, Ängelholms kommun

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en planansökan för fastigheten Vejby 246:13 och del av fastigheten Vejby 246:2. Enligt ansökan gäller det planläggning för bostäder.

Förutsatt beslut om planuppdrag bedömer planenheten att en detaljplan skulle kunna startas våren 2022.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande daterat 25 oktober 2021
- Bilaga 1. Ansökan om planbesked

Utredning

På kartbilden på sidan 2 är ungefärligt område som ansökan avser markerat.

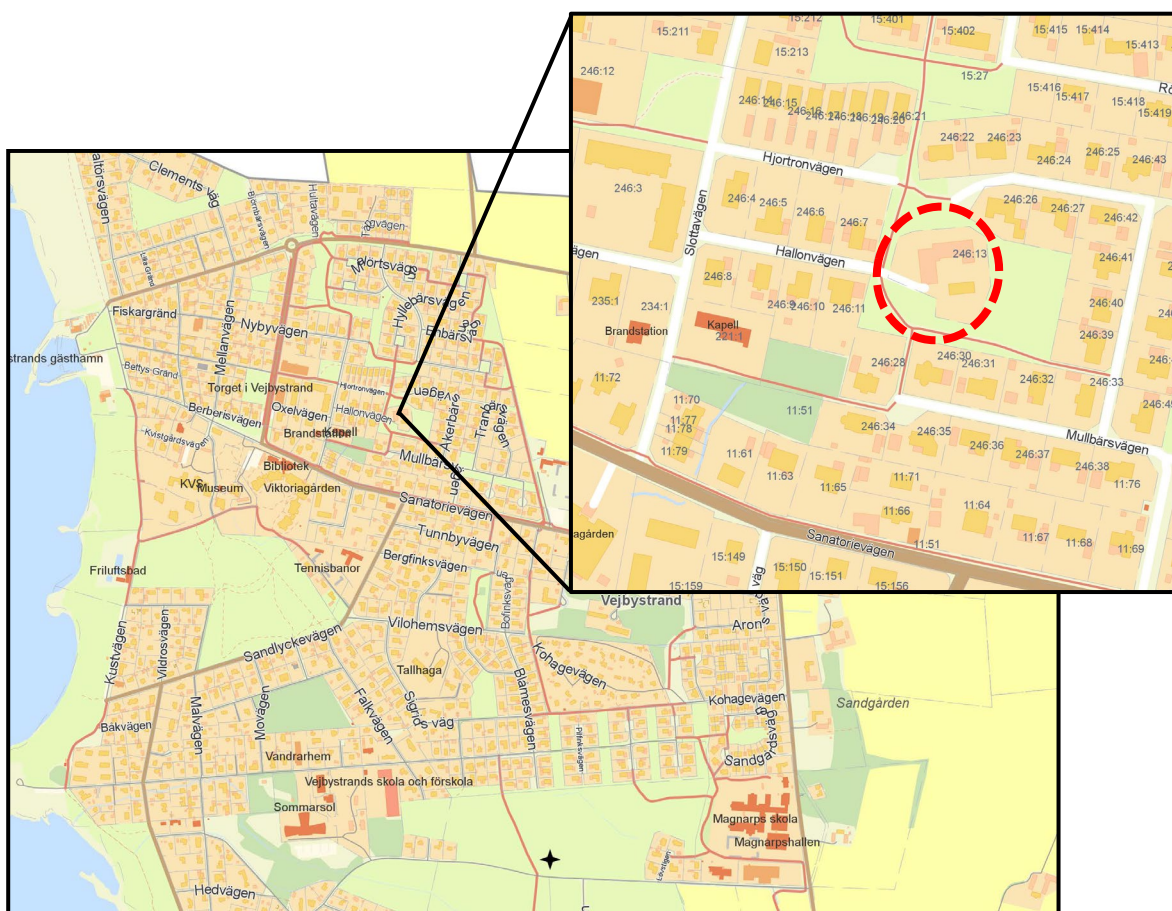
Ansökan

Ansökan om planbesked mottogs den 16 juli 2021 för fastigheten Vejby 246:13 och del av fastigheten 246:2. Ansökan avser bostadsbebyggelse i form av rad-, par-, kedje- samt enbostadshus. Sökande avser att riva och ersätta befintlig gårdsbebyggelse med upp till 6 nya bostäder. I ansökan föreslås gata från området ansluta till Åkerbärsvägen i nordöst. Ägare till fastigheten Vejby 246:13 är JoSö AB och ägare till fastigheten Vejby 246:2 är Ängelholms kommun. Sökande är JoSö AB.



Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Vejby 246:13 och del av fastigheten Vejby 246:2. Området är beläget i centrala Vejbystrand ca 250 meter öster om ortens centrum. Området gränsar i alla väderstreck till befintligt parkområde med gång- och cykelväg samt lekplats. Parkområdet gränsar i sin tur till befintliga bostäder i form av enbostadshus i ett till två plan. Idag består fastigheten av en gammal gård i form av ett boningshus med tillhörande ladugårdsbyggnader. Området är ca 3000 kvadratmeter stort.



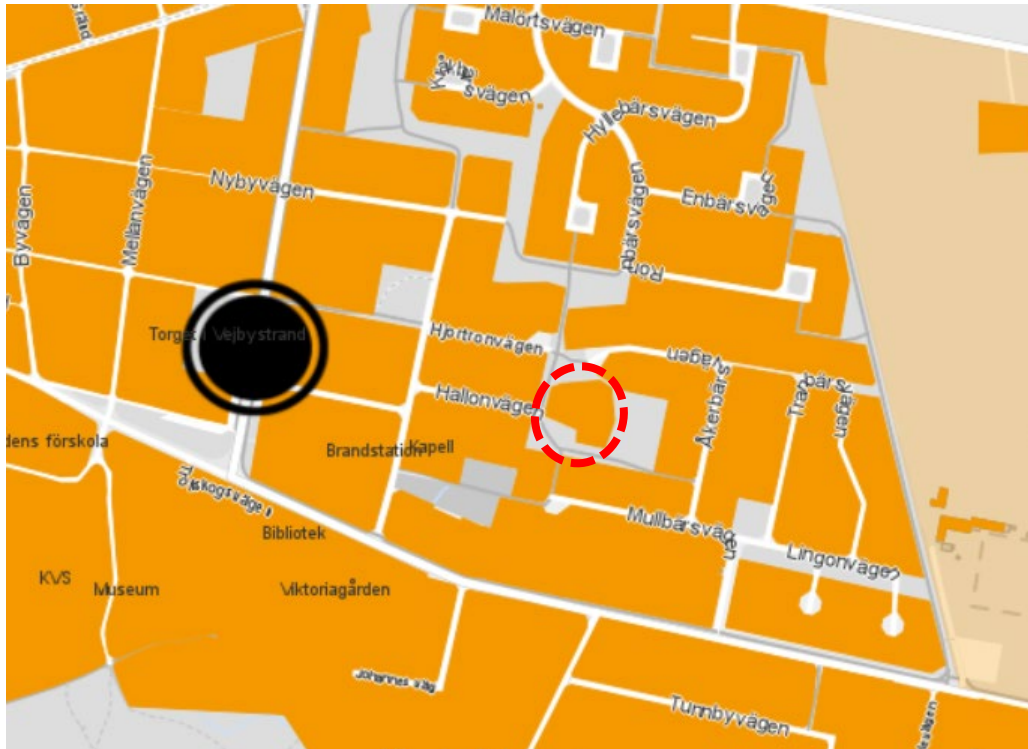
Kartbildens visar ungefärligt område som ansökan avser med röd streckad linje.

Kommunala plan- och styrdokument

Fastighet Vejby 246:2 omfattas idag av byggnadsplan B 581 och marken är planlagd som allmän plats; park, gc-väg och lek. Ingen genomförandetid kvarstår. Fastigheten Vejby 246:13 omfattas inte av någon detaljplan. Fastigheten har varit planlagd sedan tidigare men i samband med att byggnadsplan B 581 vann laga kraft 1998 upphävdes gällande detaljplan för berörd fastighet.



I översiktsplan 2035 är aktuellt område utpekad som befintlig markanvändning, bostad.



I översiktsplan 2035 är aktuellt område redovisat som pågående markanvändning bostäder.

Övergripande planförutsättningar

Regionala och kommunala planer förespråkar förtätning för att bevara värdefull jordbruksmark och ny bebyggelse i kollektivtrafikkära läge. Av kommunens miljöplan 2014-2021 framgår att kommunen ska arbeta för en hållbar bebyggelseutveckling med nybyggnation i anslutning till befintlig bebyggelse.

Planerad bebyggelse innebär en förtätning av Vejbystrand, vilket bidrar till en resurshushållande bebyggelsestruktur. Infrastruktur finns redan i form av vägar, gång- och cykelvägar, el och fjärrvärme mm. Fastigheten är belägen med närhet till grönområde, handel och kommunal service. Tillgänglighets- och trygghetsaspekterna bedöms kunna tillgodoses.

Planförutsättningar

Riksintresse

Området är beläget inom område för rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken (MB) 4 kap 1§ och 2§ samt högexploaterad kust enligt MB 4 kap 1§ och 4§. Enligt MB 4 kap 1§



utgör bestämmelsen inte något hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Planförslaget bedöms utgöra utveckling av Vejbystrands tätort.

Området omfattas av riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde väderradarn samt influensområde för flygplatsen, hinderfri yta. Ansökan bedöms inte påverka de båda riksintressena då någon bebyggelse över 20 meter inte planeras.

Gator och trafik

Området angörs idag via Hallonvägen. I samband med detaljplanearbete behöver lämplig tillfartsväg till de nya bostäderna utredas. I det arbetet bör hänsyn tas till befintliga gång- och cykelvägar inom området. En utbyggnad av infrastrukturen kan komma att medföra investerings- och driftskostnader för kommunen.

Grönområde och rekreation

Fastigheten är belägen i direkt anslutning till befintligt parkområde/parkstråk med lekplats och gång- och cykelväg. Området stäcker sig genom befintliga villakvarter från Tångvägen i norr till Sanatorievägen i söder. I kommunens gröstrukturplan beskrivs delar av området ha höga ekologiska och sociala värden. Då området för ansökan ligger i direkt angränsning till en befintlig park bör detaljplaneprocessen beakta att inga befintliga höga naturvärden tar skada till följd av exploateringen.

Teknisk försörjning

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Kapaciteten i befintliga ledningsnät bedöms som tillräcklig i förhållande till tänkt utbyggnad. Närmaste brandpost finns i Postvägen.

En dagvattenutredning kommer att behöva tas fram som utreder hantering samt eventuellt fördröjningsbehov av dagvatten från området. Dagvattenhantering skall ske i enlighet med gällande dagvattenpolicy (2015-09-21). Om tekniskt möjligt kommer fördröjning motsvarande naturmarksavrinning (1,5 l/s, ha) att krävas inom planområdet.

I området kring berörd fastighet finns ett registrerat dikningsföretag, Vejby - Stora-Hult. Det oklart om dikningsföretaget är aktivt i nuläget. Längs med planområdet är diket kulverterat. I samband med detaljplanearbetet bör det kartläggas huruvida dikningsföretaget fortfarande är aktivt och om detaljplanen kan ha någon påverkan på detta.

Översvämningsrisk

Risken för översvämnning vid skyfall bedöms som låg. Inom fastigheten finns endast en mindre lågpunkt med begränsad utbredning. Fastigheten tar inte emot



skyfallsvatten från större uppströms belägna områden, vilket innebär att planen endast behöver hantera det regn som faller inom fastigheten.

En mindre del av fastigheten längst i söder ingår i ett avrinningsområde som avvattnar delar av tätorten samt ett större område med jordbruksmark öster om Vejbystrand. Inom nedströms belägna avrinningsområde finns instängda områden som riskerar att översvämmas i samband med kraftiga regn. Planens potentiella påverkan på nedströms belägna riskområden bedöms dock som låg. I detaljplanearbetet bör det dock säkerställas att detaljplanen inte försämrar för nedströms belägna områden.



Tänkt planområde är en del av ett större avrinningsområde öster om Vejbystrand

Någon risk för översvämning till följd av höga flöden i vattendag eller höga havsnivåer föreligger inte.

Mark och exploatering

I det fall det finns genomförandefrågor som behöver hanteras sker det i ett exploateringsavtal där kostnader och ansvar fördelas mellan exploatören och kommunen. Om det inom planområdet läggs ut område för allmän plats (till exempel gata, natur eller park) och kommunen ska ansvara för områdena ska marken överföras till kommunens gatufastighet utan ersättning. Exploatören ska bekosta projektering och utförande av områdena. Exploatören ska även bekosta nödvändiga anslutningar som behövs till övrig allmän plats, till exempel befintliga vägar.



Sammanfattad bedömning

Planenheten bedömer att det är lämpligt att pröva planansökan i en detaljplan. Det finns dock en del aspekter som behöver beaktas/utredas närmare i detaljplanearbetet såsom lämplig anslutning till befintligt gatustruktur, dagvattenhantering samt eventuell risk för påverkan på befintliga avrinningsområden kopplat till risken för översvämning vid skyfall. För att optimera markanvändningen och för att få till en så ändamålsenlig bebyggelsestruktur som möjligt för området som helhet bör detaljplanearbetet även utreda hur den nya bebyggelsen på bästa sätt förhåller sig till angränsande bostadsområden. Det skulle i sin tur kunna innebära en omDispositionering av berörda fastigheter.

Planprocess

Eftersom planförslaget inte antas innebära betydande miljöpåverkan förväntas planen bedrivas med standard planförfarande. Detta kan dock ändras under arbetets gång. För planbeskedet kommer kostnad för medelstor åtgärd debiteras, enligt taxan som är fastställd hos kommunfullmäktige.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

- att meddela positivt planbesked, för fastighet Vejby 246:13 och del av fastigheten Vejby 246:2

- att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området

Kristina Magnusson
Kommundirektör

Pernilla Fahlstedt
Chef Samhälle

Beslutet expedieras till:

- Huvuduppdrag Samhälle, Planenheten
- Mark- och exploateringsenheten