



Detaljplan för Kajutan 1, Skälderviken, Ängelholm, Ängelholms kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd den 11 maj till och med den 5 juni 2022. Förslaget har hållits tillgängligt på www.angelholm.se, på stadsbiblioteket i Ängelholm, Skäldervikens bibliotek samt i stadshuset.

INKOMNA YTTRANDEN UNDER SAMRÅDET

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Postnord, 2022-05-23
- Räddningstjänsten Skåne Nordväst, 2022-05-18
- Skanova/TeliaCompany, 2022-06-01
- Tele2, 2022-05-13
- Öresundskraft, 2022-06-03
- Boende på Valhallsvägen 25, 2022-05-14

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2022-06-17
- Lantmäteriet, 2022-05-31
- Trafikverket, 2022-05-24
- Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2022-05-27
- Fastighetsägare till Taljan 1, 2022-05-30
- Fastighetsägarna till Taljan 2, 2022-05-29
- Fastighetsägarna till Taljan 3, 2022-06-04
- Fastighetsägarna till Taljan 4, 2022-05-27
- Fastighetsägare till Knopen 6, 2022-06-03

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2022-06-17

Redogörelse för ärendet

Detaljplanens syfte är att bevara fastighetens karaktär mot Valhallsvägen samt att möjliggöra förtätning mot Bjärevägen genom avstyckning av tre nya fastigheter. Planområdet är lokaliserat i norra Ängelholm och är bebyggd med ett befintligt bostadshus. Planförslaget möjliggör för bostadsändamål och bland annat rivningsförbud för befintlig byggnad. Planområdet är planlagt sedan tidigare för bostäder.

För området gäller Översiktsplan 2035 för Ängelholms kommun (antagen 2017) där området är utpekad som Befintlig bebyggelse – bostäder. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen att bullerutredningen är framtagen med prognosår 2030. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska bullerutredningar ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Trafikverkets senaste basprognos sträcker sig till 2040. Länsstyrelsen menar att bullerutredningen behöver utgå ifrån den senaste basprognosen för 2040.

Vid framtagandet av en ny detaljplan prövas markens lämplighet på nytt, vilket innebär att befintlig bebyggelse prövas på samma sätt som tillkommande. Inför granskningen behöver kommunen ta höjd för eventuella åtgärder kopplat till buller även för befintligt bostadshus.

Av planhandlingarna framgår att riktvärdena för uteplats överskrids och att åtgärder behöver vidtas. Länsstyrelsen efterfrågar förtydligande resonemang kring hur bullervärdena för uteplats är tänkt att innehållas.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Av planhandlingarna framgår att kommunen tittat på förekomsten av PFAS-föroreningar inom planområdet men det framgår inte varför förekomsten av andra eventuella markföroreningar inte utretts. Även om ingen miljöfarlig verksamhet bedrivits på platsen kan föroreningar förekomma, exempelvis i form av utfyllnadsmassor, påverkan från biltrafik eller läckage från byggnader. Gällande de identifierade PFAS-föroreningar som påträffats menar Länsstyrelsen att kommunen inom ramen för detaljplanen med fördel bör ta hänsyn till risken för eventuell påverkan och spridning i samband med exploatering. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att det finns andra rikt- och gränsvärden för PFAS för jord och grundvatten som

kommunen bör förhålla sig till som är mer aktuella för förestående detaljplan, än Livsmedelsverkets åtgärdsgräns för dricksvatten.

Om det finns eller har funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953-1973 kan det också finnas risk för att PCB förekommer i mark. Länsstyrelsen manar att kommunen bör ta hänsyn till detta i en historisk genomgång av området och i eventuella provtagningar av mark. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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 hälsa och säkerhet kopplat till buller och markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar:

Buller – Bullerutredningen har uppdaterats och utgår numera från prognosår 2040. Enligt utredningen överskrids inte riktvärdet för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad varken för befintligt eller tillkommande bostadshus. Ljudskyddade uteplatser är möjliga att anordna både vid befintligt och vid tillkommande bostadshus. Planförslaget revideras utifrån detta.

Markföroreningar – En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram efter samrådet. Resultatet från proverna visade på låga PID-värden och att inga riktvärden överskreds gällande alifater, aromater, BTEX, PAH metaller eller PCB. Undersökningen konstaterar därmed att området är lämpligt för bostadsändamål. Kommunen reviderar planbeskrivningen med detta inklusive skrivningen om PFAS.

Lantmäteriet, 2022-05-31

Lantmäteriet framför att planförslaget bör redogöra för den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras utifrån lantmäteriets synpunkter.

Trafikverket, 2022-05-24

Planområdet omges av kommunala och enskilda gator och vägar. Väst kustbanan ligger drygt 150 meter väster om planområdet. Väst kustbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot

åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Trafikverket har tagit del av den bullerutredning (Bullerutredning Kajutan 1 m.fl. Ramböll, 2015-02- 24.) som används som underlag i detaljplanen. I bullerutredningen används prognos för år 2030 för tågtrafiken. Trafikverket anser att bullerberäkningar ska göras för nuläge och för prognos för år 2040. Bullerutredningen behöver uppdateras i detta avseende.

I planbeskrivningen konstaterar kommunen att den maximala ljudnivån från spårtrafik överskrider inom nästan hela planområdet och att uteplatser därmed måste placeras på den sida av bebyggelsen som vetter bort från bullerkällorna alternativt måste uteplatserna förses med bullerskydd. I plankartan saknas dock reglering för detta. Trafikverket anser att reglering för uteplats, i enlighet med bullerutredningens slutsatser, måste införas i plankartan. Om en uppdaterad bullerutredning visar på behov av ytterligare reglering med avseende på buller förutsätter Trafikverket att detta återspeglas i plankartan.

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. 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 i så fall 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.

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.

Kommentar:

Buller – Bullerutredningen har uppdaterats och utgår numera från prognosår 2040. En planbestämmelse läggs till på plankartan som anger att en uteplats per bostad ska utformas så att gällande riktvärde för trafikbuller innehålls.

Totalhöjd – Totalhöjd är inte det enda sättet att reglera höjden på byggnadsverk. I planförslaget finns en bestämmelse om varsambet för befintlig huvudbyggnad som anger att byggnadens karaktär och särdrag ska bevaras. Att bygga något som är 20 meter högt är inte förenligt med detta.

För tillkommande byggnader regleras nockhöjden till 6,5 meter. Oavsett om detaljplanen reglerar totalhöjd eller inte så gäller PBL 2 kap. 6 § som bl.a. anger att byggnader ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Att bygga exempelvis en skorsten som är över 20 meter hög är inte förenligt med detta varpå det inte finns någon rimlig anledning att reglera totalhöjd i planförslaget.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

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

NSR framför följande:

- För att säkerställa att hämtning kan ske på de avstyckade tomterna är det viktigt att avfallskärnen är placerade utmed Bjärevägen på tömningsdagen. Backning ska inte förekomma vid hämtning av avfallsbehållare.
- Det bör även stå med i detaljplanen att avfallshanteringen sker på den enskilde fastigheten.
- 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.
- Slutligen hänvisar NSR till en bilaga med det viktigaste att säkerställa i gällande renhållningsordning för Ängelholms kommun.

Kommentar: NSR:s synpunkter kan inte regleras i detaljplan men information om att avfallshantering sker på den egna fastigheten har lagts till i planbeskrivningen. Övrig information vidarebefordras till exploitören.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Fastighetsägare till Taljan 1, 2022-05-30

Jag har tagit del av den föreslagna detaljförändringen rörande Kajutan 1. I grund och botten anser jag att det är helt ok att det styckas av tre tomter enligt förslaget men det är samtidigt viktigt att Kajutan 1 tidstypiska miljö bibehålls efter denna avstyckning för framtiden. Med tanke på tomternas storlek och bebyggelsen på andra sidan Bjärevägen samt övrigt i omgivningen känner jag att enplanshus (gärna med varierande utseende) passar betydligt bättre in på de aktuella tomterna och den aktuella miljön. Det är dessutom viktigt att det luftiga bibehålls genom att byggnaderna placeras 4 meter från tomtgränserna.

Kommentar: I syfte att ta ännu större hänsyn till miljön och storleken på omkringliggande fastigheter väljer kommunen att ändra minsta tillåtna fastighetsstorlek till 800 m². Även tillåten byggnadsarea minskas till 250 m² som en följd av detta. Angående våningsantalet så tillåter gällande detaljplan redan idag att bostäder får uppföras i två våningar vilket innebär att det utöver två våningar också får uppföras ett tak med 45 graders vinkel, denna del får dock inte inredas för bostad. Redan till samrådet har alltså kommunen sänkt antalet våningar från 2,5 till 1,5.

Fastighetsägarna till Taljan 2, 2022-05-29

Vår uppfattning om planförslaget är att man har fått för sig att huvudvyn på Kajutan 1 är från Valhallsvägen. Tomten har fler vyer och vi som har fastighet utmed Bjärevägen ser det från vår synvinkel. När vi byggde fick vi endast uppföra enplans hus på västra sidan om Ejdervägen, dvs de tomter som gränsar till Bjärevägen. Vidare så detaljplanen B542 säger att man endast får uppföra enplanshus på dessa tomter och ingen utfart till Bjärevägen, detta tycker vi ska gälla även för Kajutan 1.

Vidare så finns det en detaljplan som har betäckning B584 som talar om att det är ”prickad mark” på Kajutan 1:s Norra sida ut med Lövängsvägen. Denna ”prickade mark” tycker vi ska kvarstå och bevaras med dess ursprungliga karaktär.

Idén har varit ute på samråd tidigare 2014. Detaljplan för ”fastigheterna Kajutan 1 och Båtsmannen 3 m.fl. Skälderviken, Ängelholms kommun”, men om vi har förstått det rätt så har detta lagts ner av kommunfullmäktige, men i den föreslogs att högsta nockhöjd på byggnader som ska uppföras på Kajutan 1 östra sida, skulle begränsas till 6,5 m från befintlig nivå.

Vi vill att prickad mark på Kajutan 1 enligt detaljplan B584 ska finnas kvar samt att högsta nockhöjd enligt tidigare förslag begränsas till 6,5 meter över nuvarande markhöjd. Plus att det byggs i ett plan.

Om man vill stycka av tomter utmed Valhallsvägen så kommer vi inte att ha några åsikter om detta.

Kommentar: Det finns flera vyer som kan vara intressanta för Kajutan 1 men sett till kulturmiljövårderna handlar det framför allt om hur fastigheten upplevs från Valhallsvägen.

Detaljplanen som gäller för Ejdervägen (B 553) tillåter bebyggelse i 1,5 plan inom hela planområdet, detta framgår av både planbestämmelserna och av planbeskrivningen till detaljplanen. Att byggrätten inte utnyttjades fullt ut när husen uppfördes är inte en anledning till att begränsa byggrätten i aktuellt planförslag. Även detaljplan B 542 tillåter bebyggelse i 1,5 plan.

I detaljplan B 542 var det motiverat med ett utfartsförbud längs med Bjärevägen då det fanns möjlighet att ansluta fastigheterna direkt till Matrosvägen. Det är möjligt att lösa detta inom Kajutan 1 också men det kommer då bli väldigt långa skaftegator med servitut till Lövängsvägen vilket kommer ta mycket mark i anspråk. Med anledning av detta är det därmed inte motiverat att hindra utfart mot Bjärevägen.

Kommunen instämmer i att det är rimligt att tillåten nockhöjd ändras till 6,5 meter då det var förslaget sist planläggning var aktuellt.

Det är inte möjligt att behålla prickmarken på den norra sidan av Kajutan 1 då det redan i dagsläget finns en byggnad inom detta område som i det fallet kommer bli planstridig.

Fastighetsägarna till Taljan 3, 2022-06-04

Vi ser helst att det byggs enplanshus för att följa de bestämmelser som rådde under den tiden som vi byggde. Med 1 1/2 plan mot skogen och en plan mot havet.

Kommentar: Detaljplanen som gäller för Ejdervägen (B 553) tillåter bebyggelse i 1,5 plan inom hela planområdet. Att byggrätten inte utnyttjades fullt ut när husen uppfördes är inte en anledning till att begränsa byggrätten i aktuellt planförslag.

Fastighetsägarna till Taljan 4, 2022-05-27

Vi äger huset Taljan 4 som ligger i direkt anslutning till den nya tilltänkta byggnationen på Kajutan 1. Höjden på husen har stor betydelse. När husen på Ejdervägen byggdes så placerades husen med 1,5 plan närmast skogen. Husen närmast Bjärevägen fick endast byggas i 1 plan för att alla skulle ta del av utsikten mot havet. Principen i alla kustnära områden bör vara att det skall gagna alla parter. Av den anledningen borde det räcka att bygga i 1 plan då tomterna är större än vad brukligt är i dag. Vad är er motivering till att bygga 1,5 plan framför vår rad med 1 planshus. Vårt förslag går ut på att huvudbyggnaden bygges som ett L eller U där garage och carport är sammankopplad med huvudbyggnaden. Varje fastighet får en fin och lugn uteplats mot söder. Med detta förslag får man 4 meter till tomtgränsen + 4 meter till nästa granne. Vi får fri sikt på 8 meter. Det betyder mycket för oss då vi har fri sikt över Skälderviken i dag. Man undviker att få spridda komplementbyggnader som kan placeras 1 meter från tomtgränsen. Bygges en komplementbyggnad på 60 kvadratmeter och med 1 meter från tomtgränsen kommer vår utsikt mot havet att försvinna helt.

Våra önskemål ang. byggnationen. Takhöjd tillnock 5 meter, komplementbyggnad nockhöjd 5 meter, taklutning 27 grader, valmat tak är att föredra, det blir en mjukare linje, ingen bebyggelse närmare än 4 meter från tomtgränsen. Vårt hus Taljan 4 är 5 meter tillnock samt 27 graders lutning på valmat tak.

Kommentar: Detaljplanen som gäller för Ejdervägen (B 553) tillåter bebyggelse i 1,5 plan inom hela planområdet. Valet att inte utnyttja hela byggrätten när bebyggelsen uppfördes är inte en anledning att begränsa byggrätten i den här detaljplanen. Detaljplanen som gäller för Kajutan 1 (B 513 & ADP 006) tillåter dessutom byggnader i 2,5 våningar redan idag. Kommunen har alltså valt att föreslå en sänkning till 1,5 våning redan till samrådet. Planområdet är även beläget någon meter lägre än husen längs med Ejdervägen. Kommunen bedömer därför sammantaget att det är rimligt att tillåta bebyggelse i 1,5 våning inom planområdet. Däremot föreslås en sänkning av nockhöjden till 6,5 meter då det var förslaget sist planläggning var aktuellt.

Planförslaget möjliggör att komplementbyggnad kan byggas ihop med huvudbyggnad varpå byggnaden isåfall behöver placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Kommunen väljer dock att fortsatt möjliggöra för friliggande komplementbyggnader 1 meter från fastighetsgränsen då detta generellt tillåts i närområdet.

Även takutformningen varierar i närområdet varpå kommunen inte ser någon anledning till att reglera hårdare än att det ska vara minst 35 graders lutning.

Planförslaget möjliggör att byggnader kan uppföras i princip enligt ert önskemål men kommunen anser inte att det finns anledning att förbjuda andra typer av utformningar med tanke på hur varierad bebyggelsen i närområdet redan är. Det är möjligt att byggherren väljer att utforma byggnationen inom planområdet så att alla byggnader placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen men det är alltså inget krav enligt detaljplanen.

Fastighetsägare till Knopen 6, 2022-06-03

För att bevara Skäldervikens karaktär och visa hänsyn till befintliga fastigheter, bör Kajutan 1 endast få bebyggas med enplanshus. Då man på andra sidan Bjärevägen endast fick bygga enplanshus. Så likabehandling bör gälla för oss fastighetsägare på Ejdvägen.

Kommentar: Detaljplanen som gäller för Ejdvägen (B 553) tillåter bebyggelse i 1,5 plan inom hela planområdet. Att byggherren som uppförde husen inte valde att utnyttja hela byggrätten är inte en anledning till att begränsa byggrätten i aktuellt planförslag. Bostaden på Knopen 6 är uppförd i 1,5 plan men det finns inga hinder i detaljplanen om grannarna på andra sidan gatan väljer att bygga om och uppföra en halv våning till. Synpunkten om likabehandling tillgodoses därmed.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planbeskrivningen kompletteras vad gäller:

- Bullerutredningen har uppdaterats och utgår numera från prognosår 2040.
- En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts som inte visade några föroreningar över riktvärdena för känslig markanvändning och att området därmed är lämpligt för bostadsändamål.
- Stycket om PFAS revideras då planen inte kommer påverkas av detta.
- Den rätt till ersättning som fastighetsägaren kan ha när detaljplanen anger bestämmelser om rivningsförbud.
- Förtydligande gällande riksintressena för området.

Plankartan kompletteras vad gäller:

- En planbestämmelse läggs till om att en uteplats per bostad ska utformas så att gällande riktvärde för trafikbuller innehålls.
- För tillkommande fastigheter ändras minsta fastighetsstorlek från 1000 m² till 800 m², med anledning av detta ändras även största byggnadsarea från 300 m² till 250 m² per fastighet.
- För fastigheten där befintlig huvudbyggnad ligger ändras minsta fastighetsstorlek från 6000 m² till 7000 m².
- För tillkommande huvudbyggnader sänks högsta tillåtna nockhöjd från 7 meter till 6,5 meter då det var förslaget sist planläggning var aktuellt för Kajutan 1.

NAMNLISTA

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Fastighetsägare till Taljan 1
- Fastighetsägarna till Taljan 2
- Fastighetsägarna till Taljan 3
- Fastighetsägarna till Taljan 4
- Fastighetsägare till Knopen 6
- Trafikverket

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Henrik Eliasson

SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 20 januari 2023

Alexander Bredén-Jonsson
Planchef

Henrik Eliasson
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.