



Detaljplan för Kajutan 1, Skälderviken, Ängelholm, Ängelholms kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ANTAGANDEHANDLING

SAMRÅDET

Samrådet redovisas i en samrådsredogörelse daterad 23 januari 2023.

Efter samrådet kompletterades planbeskrivningen vad gäller:

- Bullerutredningen uppdaterades för att utgå från prognosår 2040.
- En översiktlig miljöteknisk markundersökning gjordes som inte visade några föroreningar över riktvärdena för känslig markanvändning och att området därmed är lämpligt för bostadsändamål.
- Stycket om PFAS reviderades 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 kompletterades vad gäller:

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

HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på granskning den 25 januari till och med den 15 februari 2023. Förslaget har hållits tillgängligt på www.angelholm.se, på stadsbiblioteket i Ängelholm, Skäldervikens bibliotek samt i stadshuset.

INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGEN

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2023-02-01
- Räddningstjänsten Skåne Nordväst, 2023-01-26

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2023-02-16
- Trafikverket, 2023-02-06
- Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2023-02-01
- Fastighetsägarna till Taljan 2, 2023-02-13
- Fastighetsägarna till Taljan 3, 2023-02-02

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2023-02-16

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 bebyggt 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.

Planförslaget har varit på samråd mellan 11 maj - 5 juni 2022. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående *Hälsa och säkerhet – buller och markföroreningar*.

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Riksintresse Totalförsvaret 3 kap. 9 § MB

Detaljplanen har inte reglerat högsta totalhöjd. Detaljplanen har enbart reglerat högsta nockhöjd. Länsstyrelsen efterfrågar ett klagörande om totalhöjden då detta kan påverka riksintresse för totalförsvaret. Om kommunen avser att totalhöjd ska vara under 20 meter ger länsstyrelsen rekommendationen att reglera detta så behöver inte Försvarsmakten bli hörda i nästa skede. Om kommunen inte reglerar totalhöjden måste Försvarsmakten bli hörda och kan då ha synpunkter på detaljplanen.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen har tagit del Trafikverkets yttrande. Länsstyrelsen instämmer med Trafikverket att om fel invärden har använts i bullerutredning bör bullerutredningen uppdateras och detaljplanen bedömas utifrån resultatet.

Länsstyrelsens rådgivning

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

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL gällande *riksintresse för totalförsvaret och hälsa och säkerhet - buller* om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

Kommentar:

Riksintresse totalförsvaret – Det är enbart ”Påverkansområde väderradar” som berör aktuellt planområde. Gränserna för påverkansområdet är samma som gränserna för ”höga objekt” som gäller för hela Sverige. Objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse eller objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse riskerar att påverka väderradarn. Definitionen av vad som är sammanhållen bebyggelse utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000. Aktuellt planområde är belägen inom sammanhållen bebyggelse varpå gränsen således är 45 meter. Försvarsmakten har inte blivit hörda i just den här planen då de tidigare har meddelat kommunen att de inte vill ha remisser för planer som reglerar höjder så pass långt ifrån gränsen på 45 meter.

Anledningen till att kommunen inte har reglerat totalhöjd i aktuellt planförslag är att en detaljplan inte får vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte enligt PBL 4 kap. 32 §. Kommunen anser att totalhöjd är en obehövlig bestämmelse i det här fallet då PBL 2 kap. 6 § bl.a. säkerställer att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. I detaljplanen regleras nockhöjden till 6,5 meter. Kommunen gör bedömningen att ovanstående paragraf hindrar byggnationer som är så pass höga att de kan komma i konflikt med riksintresset.

Efter granskningen har kommunen efterfrågat ett förtydligande från länsstyrelsen avseende rimligheten i att reglera totalhöjd. Länsstyrelsen har då framfört att anledningen till att totalhöjd behövs är att det kan komma framtida lagändringar som möjliggör för så pass höga byggnadsverk, för exempelvis förnyelsebara energikällor, och att detaljplanen därför måste säkerställa att riksintresset inte påverkas. Länsstyrelsen framförde även att totalhöjd bör kunna läggas till efter granskningen då det utgör en begränsning av planförslaget.

Kommunen anser att det är orimligt att planera för teoretiska framtida lagändringar utan måste istället utgå från den lagstiftning vi har idag. Skulle något sådant komma i framtiden blir problemen betydligt större för all befintlig byggnation som inte regleras med totalhöjd eller ens omfattas av detaljplan varpå framtida lagändringar därmed kommer behöva anpassas utifrån detta. Men då länsstyrelsen inte kan utesluta att den nu aktuella detaljplanen kan dras in för prövning om totalhöjd inte regleras i detaljplanen får kommunen helt enkelt lägga till detta.

Hälsa och säkerhet - buller – Se svar till Trafikverket nedan.

Trafikverket, 2023-02-06

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet för detaljplanen.

Trafikverket har också tagit del av bullerutredningen som hör till detaljplanen (Bullerutredning Kajutan 1 m.fl. Malmö 2022-09-29. Ramböll). Antalet tågpassager per dygn, fördelat på olika klockslag, förefaller inte stämma fullt ut med det som anges på Trafikverkets hemsida. Om detta får betydelse för utfallet avseende buller och de bulleråtgärder som detaljplanen föreslår, anser Trafikverket att bullerutredningen ska uppdateras i detta avseende och detaljplanen ska anpassas efter resultatet.

Med avseende på detaljplanens placering inom den MSA-påverkande zonen för Ängelholms, Halmstads och Ljungbyheds flygplatser samt inom hinderfrihetsytan för en flygplats av riksintresse (Ängelholm), vidhåller Trafikverket att vi anser 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:

Bullerutredning – Det verkar ha blivit något fel i tabellen för järnvägstrafik år 2022 för tågtyp X60. Felet är dock bara i tabellen för nuläget, för år 2040 stämmer alla siffror. Enligt Trafikverkets hemsida är antalet passager år 2022 dock färre både mellan kl. 06-18 och mellan kl. 18-22 jämfört med vad som uppges i bullerutredningen. Det är enbart antalet passager mellan kl. 22-06 som är marginellt högre med 6,5 istället för 6,3. Detta har ingen påverkan på bullersituationen för planområdet. Detaljplanen anger dessutom att "En uteplats per bostad ska utformas så att gällande riktvärde för trafikbuller innehålls". Antalet tågpassager år 2022 har därmed ingen betydelse då skyddade uteplatser måste uppföras oavsett.

Totalhöjd – Kommunen vidhåller att PBL 2 kap. 6 §, som bl.a. anger att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, hindrar byggnationer som är så pass höga att de kan komma i konflikt med luftfarten eller med järnvägens radio- och telekommunikation. Men då länsstyrelsen inte kan utesluta att den nu aktuella detaljplanen kan dras in för prövning om totalhöjd inte regleras i detaljplanen får kommunen helt enkelt lägga till detta.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2023-02-01

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

- För att säkerställa att hämtning kan ske säkert renhållningsordningen för Ängelholms kommun följas, här finns det viktig information gällande bland annat framkomlighet.
- Det ska även stå med i detaljplanen att avfallskärnen inte ska placeras så att backning förekommer samt utmed farbar väg där renhållningsfordonet kan stanna säkert.

- 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.

Kommentar: Utfarter för tillkommande fastigheter kommer ske mot Bjärevägen varpå även avfallskärnen kommer placeras mot vägen, renhållningsfordon kommer därmed inte behöva backa. Planbeskrivningen förtydligas angående detta. Övriga synpunkter har redan efter samrådet vidarebefordrats till exploatören.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Fastighetsägarna till Taljan 2, 2023-02-13

Efter granskning av samråd av Kajutan 1 vill vi att följande respekteras

Avseende våra synpunkter på Kajutan 1, så hävdar vi att på en så stor tomt måste man ta hänsyn till alla vyerna som boende i området ser och upplever och inte bara ifrån Valhallsvägen, där det större delen av året skymms av höga växter.

Vad kommunen menar med att man inte kan behålla ”prickad mark” utmed Lövängsvägen förstår inte vi då den befintliga byggnaden som ligger inom prickad mark låg där redan när detaljplanen antogs och kan inte vara något hinder för att bibehålla detta område ”prickat”.

Om man tar bort byggförbudet enligt detaljplanen b584 så måste även den ändras, men vi vill att den kvarstår utan förändring.

Vidare vad det gäller prickad mark i Skälderviken så gäller att det är prickad mark utmed alla vägar och parkmarker, så vi vill att det finns prickad mark utmed Lövängsvägens hela längd upp till Bjärevägen enligt den gamla detaljplanen dvs samma som utmed Bjärevägen.

Kommentar: Med vyn från Valhallsvägen menar kommunen hur fastigheten upplevs från det hållet. Fastigheten syns från flera håll västerut och den karaktären är något som kommunen vill bevara. Det handlar dels om slänterna som är karaktärsskapande för området, dels om byggnaden vars värden och karaktärsdrag kan gå förlorade om byggnation tillåts framför byggnaden. Marken är dessutom mest bullerutsatt där varför byggnation inte anses lämplig på den sidan. Vi behöver förtäta våra sambällen och för Kajutan 1 anser kommunen att den lämpligaste platsen för detta är i öster längs med Bjärevägen.

Kommunen kan inte svara på varför prickmark lades över den byggnaden i tidigare detaljplaner. Såvida det inte är direkt olämpligt finns det ingen anledning att ”pricka bort” befintliga byggnader. Generellt bör planläggning vara restriktiv med prickmark och bara använda det när det finns skäl till det. I aktuellt planförslag föreslås prickmark framför befintlig huvudbyggnad för att markera att slänterna är en viktig del av fastighetens karaktär som ska bevaras. Prickmark föreslås även längs med Bjärevägen för ökad trafiksäkerhet då prickmarken säkerställer att bilar kan vänta inne på fastigheten med fri

sikt över Bjärevägen. Lövängsvägen är ingen genomfartsgata varpå kommunen inte anser att det är nödvändigt med prickmark där. Prickmark är inte heller det enda sättet att reglera var byggnader inte får placeras. I planförslaget finns placeringsbestämmelser som anger att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns samt att komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Byggs komplementbyggnad samman med huvudbyggnad gäller placeringen minst 4 meter från fastighetsgräns för både komplementbyggnad och huvudbyggnad.

Nu aktuellt planområde ersätter de delar av andra detaljplaner som aktuellt planområde berör. Det innebär att den östra delen av detaljplan B 584 kommer ersättas av det här planförslaget medan de delar som ligger utanför fortsätter att gälla i B 584.

Fastighetsägarna till Taljan 3, 2023-02-02

Vi vill att man har samma syn nu som när vi byggde 1989. Att det skulle vara 1,1/5 plan mot skogen och en plan mot havet. Vi vill inte hamna i någon gryta.

Kommentar: Detaljplanen som gäller för Ejdervägen (B 553) har inte ändrats utan det är möjligt att bygga 1,5 plan både mot skogen och mot havet. Tillkommande fastigheter inom Kajutan 1 ligger någon meter lägre än Ejdervägen men möjliggör också för bostäder i 1,5 plan.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planhandlingarna kompletteras vad gäller:

- Totalhöjd läggs till på plankartan vilket regleras till 15 meter för hela planområdet. Planbeskrivningen revideras även utifrån detta.
- Texten om placering av avfallskärl justeras i planbeskrivningen.

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

Följande har under granskningen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Fastighetsägarna till Taljan 2
- Fastighetsägarna till Taljan 3

BESVÄRSHÄNVISNING

Följande har under planprocessen 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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Henrik Eliasson.

SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 13 mars 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.