



Detaljplan för Vejby 246:13 m fl, Vejbystrand, Ängelholms kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ANTAGANDEHANDLING

SAMRÅDET

Samrådet redovisas i en samrådsredogörelse daterad 19 juni 2023. Under samrådet inkom huvudsakligen synpunkter kopplat till omfattning och höjd på ny bebyggelse, samt den föreslagna nya gatustrukturen i kvarteret.

Efter samrådet kompletterades planhandlingarna vad gäller:

- Bestämmelsen p1 – huvudbyggnad ska placeras med gavel/kortsida mot gata inom planområdet adderades på plankartan. Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska placeras enligt framtaget gestaltungsförslag. Gavel/kortsida mot gata bedöms bidra till att ny bostadsbebyggelse kan upplevas mer småskalig och få en mer varierad fasad.
- Avsnitten om markföreningar, trafik och buller uppdaterades i planbeskrivningen.
- Korsmark i den norra delen av planområdet mot fastigheten Vejby 246:26 ändrades till prickmark, vilket innebär att komplementbyggnader inte längre kan uppföras.

HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på granskning 28 juni till och med 10 augusti 2023. Förslaget har hållits tillgängligt på www.angelholm.se, på stadsbiblioteket i Ängelholm och Vejbystrands bibliotek, samt i stadshuset.

INKOMNA YTTRANEN UNDER GRANSKNINGEN

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Tele2, 2023-06-28
- Lantmäteriet, 2023-07-18
- Räddningstjänsten, 2023-07-03

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- PostNord, 2023-06-29
- Fastighetsägare till Vejby 15:264, 2023-07-20
- Fastighetsägare till Vejby 246:5, 2023-08-05
- Fastighetsägare till Vejby 246:27, 2023-08-07
- Vejbyföreningen, 2023-08-07
- Fastighetsägare till Vejby 246:26, 2023-08-09

Sent inkomna yttranden som fått anstånd:

- Länsstyrelsen, 2023-09-05

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

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2023-09-05

Redogörelse för ärendet

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus. Som mest går det att bygga totalt cirka 10 bostäder i två våningar. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan och handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsens bedömning

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

Kommentar: Synpunkten noteras.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

PostNord, 2023-06-29

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Synpunkten noteras. Placering av postlåda är inte en fråga för detaljplanen.

Fastighetsägare till Vejby 15:264, 2023-07-20

Önskemålet är stort i byn på 1-plans radhus. Med minimal tomt.

Kommentar: Synpunkten noteras. Detaljplanen tillåter ny bebyggelse i både en och två våningar. Det är upp till fastighetsägaren/exploatören att avgöra vad de vill bygga utifrån efterfrågan.

Fastighetsägare till Vejby 246:27, 2023-08-07

Som närboende granne önskar jag lämna mina yttrande här:

Vi köpte vårt hus pga. att det låg näst längst ner på en återvändsgata. Jag emotsätter mig att det ändras från en återvändsgata till en gata man kan köra igenom på.

Nybyggnationen, 246:13 ligger på Hallonvägen varvid det inte finns anledning enligt mig att bygga samman vägarna för att ge nybyggnationen infart/utfart via Åkerbärsvägen.

När vårt område var nybyggt dröjde det flera år innan det kom upp en bom som stoppade genomfartstrafik från att köra via vår gata-återvändsplats, över cykelvägen och ner/upp på Hjortronvägen. Det kan verka ologisk att bilister gärna valde denna väg men faktum kvarstår att så gjordes, och detta kommer säkerligen upptas igen om vår återvändsplats tas bort varpå man kan köra genom hela området och ut via Hallonvägen.

Kommentar: Det bedöms inte som troligt att obehörig trafik skulle använda villagator i stället för huvudlederna Sanatorievägen och Postvägen. I dagsläget är Hallonvägen en återvändsgränd utan vändplats. Den nya kopplingen gör att det blir bättre framkomlighet och mer trafiksäkert för bland annat renhållningsfordon då den inte längre behöver backa och vända på gång- och cykelbanan likt idag.

På 246:13 har det tidigare legat ett bostadshus, när det såldes uppgav köparna att det skulle byggas bostadshus för en till två familjer, nu är förslaget 10st! Då ytan inte räcker till ligger det som förslag att kommunen upplåter en del av grönområdet till att permanent bebyggas. Givetvis påverkar det nuvarande strövområden och lekrområden negativt. I dagsläget har barnen mer yta för att kunna åka i pulkabacken utan att krocka med någon häck åt det väderstreck som nu föreslås bebyggas istället.

Kommentar: Enligt förslaget kommer några mindre delar av grönområdet att bli kvartersmark och förvärvas av exploatören. Detta då grönytorna inte bedöms hysa några större naturvärden och kan därför bättre nyttjas för att effektivisera markens användande för bostäder. Konsekvenserna för det befintliga gröna gång- och cykelstråket som helhet bedöms bli begränsade då det är små ytor som ianspråkats. De träd som påverkas kommer att ersättas eller flyttas.

Många väljer att promenera med barn och hundar via just denna sträcka från Hjortronvägen, över grönområdet, via backen, lekplatsen och vidare ut i befintligt område. Ändras detta blir det tigare och fler tvingas välja den asfalterade vägen istället. Detta i samband med ökad biltrafik på Åkerbärsvägen (pga ingen återvändsplats längre enligt liggande förslag) kan inte anses lämpligt eller positivt för barn, cyklister och gångtrafikanter.

Kommentar: Det kommer fortsatt vara möjligt att promenera denna sträcka. Sträckan med allmän plats, parkmark i norr har enligt förslaget samma bredd som idag. Detaljplanen medför dock att stråket kommer att vara smalare en något längre sträcka. Efter samrådet ändrades korsmark till prickmark där passagen är som smalast, vilket innebär att det inte är möjligt att uppföra komplementbyggnader lika nära gränsen. Detta för att stråket inte ska upplevas för privat.

I redan bebyggt område är inte tvåplanshus på 8,5 meters höjd tillåtna, vad är anledningen till att det nu ska godkännas för just dessa nybyggnationer? Med

hus högre än samtliga angränsande hus kommer de nybyggda husen få insyn i flertalet hus och trädgårdar, något som kommer upplevas negativt av de boende där, samt presumtivt sänka marknadsvärdet på våra hus.

Kommentar: Gällande detaljplan B581 medger bostäder i både en och 2 våningar för olika delar av planområdet. Exempelvis är det idag möjligt att bygga upp till 2 våningar längs med Hjortronvägen. Det finns även 2-våningshus i närområdet, bland annat utmed Slottavägen. Ladan hade en höjd på cirka 8 meter, vilket är jämförbart med ny föreslagen bebyggelse som planeras att bli 8 meter (0,5 meter har adderats för marginal). Detta bidrar till att det inte bedöms avvikande att tillåta 2 våningar i området. Befintlig bebyggelse i närområdet har varierande utformning vad gäller exempelvis i fasadmateriell, takutformning och byggnadshöjd. Då omgivande bebyggelse inte har en enhetlig karaktär bedöms det inte vara någon större påverkan på bebyggelsemiljön att tillåta 2 våningar i stället för 1,5. Ny bebyggelse ligger även på ett relativt stort avstånd från omkringliggande befintliga bostäder vilket minskar påverkan i form av skuggning och insyn, och gör det mer tillåtande att ha en något högre byggnadshöjd.

Min förhoppning är att kommunen INTE kommer sälja grönområdesmark till exploitören, inte tillåter 2-planshus och definitivt inte tar bort återvändsplatsen på Åkerbärsvägen.

Kommentar: Synpunkten noteras, se svaren ovan.

Fastighetsägare till Vejby 246:5, 2023-08-05

Bestrider starkt att Hallonvägen Åkerbärsvägen blir sammankopplade. Vi vill värna om våra barn, och grön område ska bli bevarande samt cykelvägarna i området.

Vårt svar på foljebrev från Ängelholms kommun "Granskning av detaljplan" utskickat per den 2023-06-26. Vi står fortfarande fast vid de synpunkter som vi framförde under samrådstiden per den 4 april 2023. Vi hänvisar också till gemensamt inlämnade synpunkter från oss alla fastighetsägare på Hallonvägen, Vejbystrand.

Som fastighetsägare på Hallonvägen vill vi framföra våra synpunkter.

- Vi motsätter oss att sammankoppla Åkerbärsvägen med Hallonvägen då bil/trafik kommer att öka avsevärt. Idag är Hallonvägen en återvändsgata, har så varit sedan byggstarten på 1960-talet. Att koppla samman gator med varandra stämmer inte överens med hur Vejbystrand är uppbyggt. Många av områdena har återvändsgator för att minska bi/trafik och öka tryggheten för cykel samt andra sämre skyddade medtrafikanter. Se till exempel Hyllebärsvägen, Rönnbärsvägen, Nötskrievägen, Kohagevägen med flera.

Kommentar: I dagsläget är Hallonvägen en återvändsgränd utan vändplats. Detta innebär att renhållningsfordon och bilister behöver backa och vända på gång- och cykelbanan, vilket skapar trafikfarliga situationer. Den nya kopplingen gör att det blir bättre framkomlighet och mer trafiksäkert på Hallonvägen och i gång- och cykelpassagen. Kopplingen kommer att innebära en ökning av trafiken, men den kommer fortsatt att vara förhållandevis låg för en villagata. Ökningen bedöms inte medföra några konsekvenser som överskridna bullerriktvärden eller kapacitets- och framkomlighetsproblem.

- Hallonvägen är för smal för att två bilar ska mötas samt det finns inget utrymme till cykelväg.

Kommentar: Hallonvägens körfält är 5,5 meter brett, vilket är standard för de flesta kommunala lokalgatorna. Med en sådan bredd är det möjligt för två bilar att mötas. En smal gata brukar även bidra till att bilister behöver hålla en lägre hastighet, vilket är positivt för trafiksäkerheten. Det finns redan en trottoar för fotgängare på ena sidan Hallongatan. För cyklister bedöms det vara lämpligt med blandtrafik.

- Ett alternativ är att de nya fastigheterna nås i stället via Akerbärsvägens slut, där det idag är en vändzon. På så sätt förblir cykel- och gångvägen ännu mer säker förbi Hjortronvägen och Hallonvägen. Hallonvägen och Hjortronvägen förblir återvändsgator.

Kommentar: Då Hallonvägen saknar vändplats är den ingen trafiksäker återvändsgata idag. Exempelvis är det problem med att renhållningsfordon inte kan vända. Den nya kopplingen bedöms förbättra gatans framkomlighet samt trafiksäkerheten för gång- och cykelbanan.

- Vi tycker att mer hänsyn ska tas till platsen och omgivningens värden som till exempel mer bibehållen vegetation för att skapa förutsättningar för rikt djur- och insektsliv samt pollinering. Hänsyn tas inte heller till att befintliga bostäder omkring som idag består till största del av enplanshus. Vi tycker enplanshus är bättre än hus med två våningar.

Kommentar: Den vegetation (träd) som finns på allmän platsmark och som berörs av planförslaget ska ersättas eller flyttas i samband med utbyggnad. Befintlig bebyggelse i närområdet har varierande utformning vad gäller exempelvis fasadmateriäl, takutformning och byggnadshöjd. Den finns även radbuslängor i 2 våningar längs med Slottavägen. Då omgivande bebyggelse inte har en enhetlig karaktär bedöms det inte vara någon större påverkan på bebyggelsemiljön att tillåta 2 våningar i stället för 1,5. Planförslaget har tagit fasta på att det är vanligast förekommande med sadeltak i området, vilket har säkerställts i detaljplanen. Sadeltak anspelar även på den tidigare gård och lada som fanns på platsen.

- Den lösningen som finns i föreliggande detaljplan är inte hållbar och vi ser inget i förslaget som tyder på en bättre utnyttjande av befintliga vägar, snarare att säkerheten blir sämre för samtliga. Dels påverkas de nu boende på Hallonvägen, dels de boende på omkringliggande vägar.

Vi vill också hänvisa till gemensamt inlämnade synpunkter från oss alla fastighetsägare på Hallonvägen.

Kommentar: Synpunkten noteras. Se tidigare svar ovan.

Vejbyföreningen, 2023-08-07

Vejbyföreningen uppskattar att planförslaget vill återspegla den äldre gårdsbebyggelsen och håller med att en förtätning med bostäder blir en naturlig fortsättning på befintligt bostadsområde. Vejbyföreningen anser att en anpassning till omgivande befintlig bostadsbebyggelse bör uppnås med en mindre förtätningsgrad än det som har presenterats. Det har noterats att sly, träd och buskage som finns inom planområdet inte bedöms ha några höga

ekologiska värden. Sly och buskage är viktiga, till exempel för mindre fåglar, och bör helst behållas.

Vejbyföreningen anser att förslagen både på utnyttjandegraden av fastighetsarean och nockhöjden borde minskas för att åstadkomma en passande stadsbild med god helhetsverkan. Planförslaget med en ny gata med en bredd om 6-7 meter är en stor avvikelse från de närliggande gatorna som har en bredd på 5,5 meter. Den nya gatan kommer dessutom att korsa en befintlig gång- och cykelväg. Vejbyföreningen anser att förändringen, som innebär en större risk för oskyddade trafikanter, ska undvikas och delar inte kommunens uppfattning att planförslaget skapar en trafiksäker miljö. Vejbyföreningen vill gärna att kommunen säkerställa och utveckla en miljö där barn och unga ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor.

Kommentar: Anledningen till den nya gatans bredd är för att anpassa ny gata till anslutande gata Hallonvägen som är 7 meter bred med en trottoar på ena sidan. Gång- och cykelvägen bedöms inte vara trafiksäker idag då bilister och renhållningsfordon på Hallonvägen behöver backa in på gång- och cykelvägen eftersom Hallonvägen saknar vändplats. Detaljplanen medför att mer trafik kommer att korsa gång- och cykelvägen, men åtgärder kommer att vidtas för att göra korsningen säker.

Vejbyföreningen tycker att det vore en fördel att göra en kompletterande geoteknisk undersökning och ta hänsyn till resultatet i planförslaget hellre än att utföra undersökningar i takt med projekteringen.

Kommentar: Tidigare geotekniska undersökningar i närområdet tyder på att de geotekniska förhållandena är goda. Planområdet har även fram tills nyligen varit bebyggd, vilket också tyder på goda grundläggningsförhållanden. Därav bedöms det inte vara nödvändigt att göra ytterligare undersökningar innan projektering.

I planförslaget har det noterats att det har genomförts en inventering med provtagning av byggnadsmaterial som inte visade några tecken på farligt eller miljöskadligt material. En bedömning har gjorts att marken skulle vara lämplig för bostadsbebyggelse utan att några åtgärder föreligger. Vejbyföreningen anser att inventeringen behöver kompletteras med en miljöteknisk markundersökning för att säkerställa lämpligheten för bostadsbebyggelse.

Kommentar: Miljöteknisk markundersökning görs generellt endast om det finns indikation på eller misstanke om att marken skulle vara förorenad. I detta fall finns det inga tecken på detta, varpå det inte bedöms vara nödvändigt att undersöka marken ytterligare.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) har påpekat att från och med 1 januari 2027 ska det finnas fastighetsnära insamling av förpackningar hos alla hushåll i Sverige. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft varför Vejbyföreningen tycker att det bör planeras plats för två fyrfackskärl på tomten till alla nybyggda enfamiljsbostäder i området.

Kommentar: I den illustration som tagits fram i samband detaljplanen har 20 fyrfackskärl planerats in, vilket innebär att det har tagits höjd för 2 fyrfackskärl per bostad.

Fastighetsägare till Vejby 246:26, 2023-08-09

Genomfartsväg Åkerbärsvägen och Hallonvägen

Många gator i Vejbystrand är uppbyggda som återvändsgator med vändplatser. Detta bidrar till minskad trafik och lägre hastigheter och därmed tryggare för de boende. Att gården/kommande byggnationer fortsatt ska ha infart från Hallonvägen med en egen vändplats känns därmed som den tryggaste lösningen. Då kan sopbilen vända på denna vändplats och slipper därmed den farliga backningen. Ni nämner även att det finns ett välutbyggt gång- och cykelnät i området. Oavsett hur man ser på det kommer människan ta den smidigaste vägen. Detta medför att om man ska ta sig från Vejby IP/skolan till Ica/hamnen eller vice versa tar man cykelvägen förbi idrottsplatsen, svänger ner på Tranbärsvägen, vidare på Åkerbärsvägen och därefter Hjortronvägen. Även detta är en anledning att inte ha genomfartsväg mellan Åkerbärsvägen och Hallonvägen.

Kommentar: Den trafikallstring som medförs av detaljplanen bedöms inte vara så stor att det skulle göra det olämpligt för cyklar att fortsatt samsas med biltrafik på gatunätet.

Byggnadshöjd

Vi förstår att ni vill göra det möjligt att förtäta området så mycket som bara är möjligt, men då gården fanns kvar var det en byggnad som var 8 m. Att nu föreslå 3 byggnader med en byggnadshöjd på 8,5 m känns som en stor förändring. Förändring blir ännu större i jämförelse när det inte är andra hus i den direkta närheten som är mer än 1-1,5-planshus.

Ni nämner att man på Hjortronvägen får bygga 2-plans hus, vilket är helt korrekt. Men det faktum att inget av husen är i två plan gör att argumentet inte får samma tyngd vad gäller att ta hänsyn till befintlig bebyggelse. 2-plans hus kommer även innebära insyn i trädgårdarna för de närmast liggande husen. Detta kan till stor del undvikas om man maximalt får bygga 1,5-planshus.

Kommentar: Det bedöms inte vara en stor avvikelse eller påverkan att tillåta 2-planshus i ett område där det främst finns 1-1,5-planshus. Då föreslagen ny bebyggelse ligger i ett grönområde är det relativt stora avstånd till befintliga bostäder. Därav bedöms det som lämpligt att ha en något högre höjd. Skuggstudier visar att förslaget får minimal påverkan på omkringliggande bebyggelse och tomters tillgång till solljus. En viss insyn till trädgårdar kan förekomma, men denna insyn hade blivit liknande även med 1,5-planshus då det fortfarande är 2 våningar.

STÄLLNINGSTAGANDE

Inga kompletteringar har gjorts efter granskningen.

NAMNLISTA

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Vejbyföreningen
- Fastighetsägare till Vejby 246:4
- Fastighetsägare till Vejby 246:5
- Fastighetsägare till Vejby 246:6
- Fastighetsägare till Vejby 246:7
- Fastighetsägare till Vejby 246:8
- Fastighetsägare till Vejby 246:9

- Fastighetsägare till Vejby 246:10
- Fastighetsägare till Vejby 246:11
- Fastighetsägare till Vejby 246:25
- Fastighetsägare till Vejby 246:26
- Fastighetsägare till Vejby 246:27
- Fastighetsägare till Vejby 246:28
- Fastighetsägare till Vejby 246:30
- Fastighetsägare till Vejby 246:31
- Fastighetsägare till Vejby 246:32
- Fastighetsägare till Vejby 246:39
- Fastighetsägare till Vejby 246:40
- Fastighetsägare till Vejby 246:41
- Fastighetsägare till Vejby 246:43

Följande har under granskningen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Vejbyföreningen
- Fastighetsägare till Vejby 15:264
- Fastighetsägare till Vejby 246:5
- Fastighetsägare till Vejby 246:26
- Fastighetsägare till Vejby 246:27

BESVÄRSHÄNVISNING

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

- Vejbyföreningen
- Fastighetsägare till Vejby 246:4
- Fastighetsägare till Vejby 246:5
- Fastighetsägare till Vejby 246:6
- Fastighetsägare till Vejby 246:7
- Fastighetsägare till Vejby 246:8
- Fastighetsägare till Vejby 246:9
- Fastighetsägare till Vejby 246:10
- Fastighetsägare till Vejby 246:11
- Fastighetsägare till Vejby 246:25
- Fastighetsägare till Vejby 246:26
- Fastighetsägare till Vejby 246:27
- Fastighetsägare till Vejby 246:28
- Fastighetsägare till Vejby 246:30
- Fastighetsägare till Vejby 246:31
- Fastighetsägare till Vejby 246:32
- Fastighetsägare till Vejby 246:39
- Fastighetsägare till Vejby 246:40
- Fastighetsägare till Vejby 246:41
- Fastighetsägare till Vejby 246:43

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Amelie Hillåker.

SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 21 september 2023.

Alexander Bredén-Jonsson
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.