



Detaljplan för Tegelbruket 9, Centrum, Ängelholm, Ängelholms kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd 8 juni till och med 22 juni 2021.

Förslaget har hållits tillgängligt på www.angelholm.se, på stadsbiblioteket i Ängelholm, samt i stadshuset.

Samrådet kungjordes i Nordvästra Skånes Tidningar 8 juni 2021.

INKOMNA YTTRANDEN UNDER SAMRÅDET

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Luftfartsverket, 2021-06-10
- Tele 2 AB, 2021-06-11
- Öresundskraft AB, 2021-06-14
- Räddningstjänsten Skåne Nordväst, 2021-06-15
- Telia Company AB/Skanova AB, 2021-06-15

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Bjäre Kraft, 2021-06-08
- Lantmäteriet, 2021-06-11
- Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2021-06-15
- Fastigheten Näckrosen 15, 2021-06-20
- Fastigheten Näckrosen 15, 2021-06-20
- Fastigheten Näckrosen 5, 2021-06-21
- Fastigheten Näckrosen 5, 2021-06-21
- Fastigheten Näckrosen 8, 2021-06-20

- Brf Thulins Trädgård i Ängelholm, 2021-06-20
- Fastigheten Näckrosen 14, 2021-06-22
- Fastigheten Näckrosen 14, 2021-06-22
- Länsstyrelsen, 2021-07-06

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2021-07-06

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att möjliggöra för förtätning av bostäder genom ökad byggrätt i ett befintligt bostadsområde samt möjliggöra för etablering av centrumverksamheter i bottenplan.

Planförslagets syfte är att möjliggöra för påbyggnad av bostäder på befintligt flerbostadshus utmed Thulingatan, genom ökad nockhöjd på befintlig byggnad, samt att möjliggöra för ett punkthus på innergården. Detaljplanen möjliggör också för etablering av centrumverksamheter i bottenplan. Planförslaget innebär en exploatering på redan ianspråktagen mark samt att en trädallé utmed Tegelbruksgatan måste tas ner. Trädraden omfattas av det generella biotopskyddet och dispens för att få ta ner träden har sökts hos Länsstyrelsen. Som kompensation för att träden tas ner kommer nya träd att planteras inom fastigheten. Planförslaget innebär att befintligt flerbostadshus byggs på med 2-2,5 våningar samt att nybyggnation möjliggörs på innergården i form av ett punkthus om max 8 våningar.

Planområdet är beläget i centrala Ängelholm. Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare och omfattas av stadsplan B144, lagakraftvunnen 1963. Inom planområdet medger stadsplanen användning för bostad-, handel- och garageändamål. Genomförandetiden för stadsplanen har utgått. För området gäller översiktsplan för Ängelholms kommun 2035. Enligt översiktsplanen är området utpekad som befintlig markanvändning 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 menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. I det fall det finns flera bullerkällor behöver beräkningen ta hänsyn till detta. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan.

Kommentar: Bullerberäkningar har tagits fram och redogörs för i planbeskrivningen samt regleras med bestämmelser i plankartan.

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.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen upplyser om att grundvattensänkning, både temporär och permanent, är tillståndspliktig enligt 11 kap. MB. Vattenverksamheter handläggs av Länsstyrelsens Vattenenhet. Mer info:

<http://www.lansstyrelsen.se/skane/Sv/miljo-och-klimat/vatten-och-vattenanvandning/vattenverksamhet/Pages/default.aspx>

Kommentar: Synpunkten noteras. Kommunen och exploatören är medvetna om detta.

Information om skyddsrum - 5 kap. 1 § förordning (2006:638) om skyddsrum och 5 kap. förordning om ändring i förordningen (2006:638) om skyddsrum (2008:1021)

Länsstyrelsen utläser av planhandling att det inom området finns ett skyddsrum som kan påverkas av planförslaget. Planhandlingarna redogör inte för att skyddsrum finns samt hur dess funktion och tillgänglighet ska kunna fortgå. Det framgår inte heller om avsikten är att bevara skyddsrummet eller att avveckla det. Om genomförandet av detaljplanen förutsätter att skyddsrummet avvecklas helt krävs det särskilda skäl. Alternativt att skyddsrummet avvecklas på den aktuella platsen och ersätts inom fastigheten.

Länsstyrelsen har kunskap om att aktuellt skyddsrum rymmer 173 platser och har skyddsrumnummer 102274-8 och teknisk regel NSKR. Utifrån Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) handbok Skyddsrum SR 15 utgör Ängelholm skyddsrumstötort. Skyddsrumstötorterna är uppdelade i A- respektive B-områden där A- områdena avser de områden på orten där befolkningstätheten är som störst och där skyddsrumbeståndet bör vara särskilt prioriterat. Även i dessa områden bör försiktighet iaktas när det gäller avveckling av befintliga skyddsrum. I regel ska skyddsrum dock vara kvar och får endast i undantagsfall avvecklas och då om det finns särskilda skäl för det.

Om skyddsrumfrågan inte är avgjord inom planprocessens ram kan detaljplanen bli verkningslös i vissa delar eller i sin helhet om ansökan avslås efter att detaljplanen antagits. Därför råder Länsstyrelsen att skyndsamt ansöka om avveckling om planförslagets avsikt är att avveckla skyddsrummet samt invänta beslut innan detaljplanen går till antagande.

Om kommunen avser att avveckla skyddsrum behöver de skicka in ansökan om avveckling till MSB. Ansökningsblankett och mer info om avveckling finns

i länken här: <https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/avveckling-av-skyddsrum/> . Om byggnaden med skyddsrummet i ska rivnas ska rivningslov samt information om den planerade användningen av fastigheten bifogas till ansökan.

Kontaktuppgifter till skyddsrumssakkunniga finns här:

<https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/kontakta-skyddsrumssakkunnig-eller-leverantor/>

MSB:s handbok Skyddsrum SR 15 (msb.se)

Skyddsrumskartan MSB: https://gisapp.msb.se/apps/kartportal/enkel-karta_skyddsrum/

Kommentar: Skyddsrummet bedöms inte påverkas av planförslaget. Skyddsrummet ligger i källaren, nära det nordvästra hörnet på befintlig byggnad på Tegelbruket 9 och kommer således inte att påverkas av punkthuset. Utöver punkthuset är syftet med planförslaget en påbyggnad på befintlig byggnad varav källaren och skyddsrummet inte bedöms påverkas. Information om skyddsrummet har dock lagts till i planbeskrivningen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende hälsa och säkerhet - buller, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Beslutande

Detta yttrande har beslutats av tf avdelningschef Ulrika Jerre.

Planhandläggare Anna-Mary Foltýn har varit föredragande. Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Lantmäteriet, 2021-06-11

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-06-08) har följande noterats:

- På sida 6 i planbeskrivningen under rubriken Plandata, Lägesbestämning och areal anges att ”Planområdet omfattar en del av fastigheten Tegelbruket 9”. Planområdet omfattar även en del av Tegelbruksgatan som tillhör fastigheten Ängelholm 6:6. Denna information bör läggas till här. Även på sida 19 i planbeskrivningen under rubriken Fastighetskonsekvenser nämns att planområdet enbart består av Tegelbruket 9. Vidare tas Ängelholm 6:6 upp i listan över fastigheter utom planområdet vilken därmed måste läggas till i fastigheter inom planområdet.

Kommentar: Ängelholm 6:6 har lagts till i planbeskrivningen och reviderats i fastighetsförteckningen.

- På sida 6 under rubriken Detaljplaner beskrivs gällande planer för området. Ett förslag att lägga till i detta stycke för att förtydliga vad konsekvenserna blir av planläggningen är följande: ”Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare plan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Kommentar: Den föreslagna texten har lagts till i planbeskrivningen.

- Administrativ bestämmelse om genomförandetid saknas i plankartan. I planbeskrivningen anges dock att genomförandetiden är 5 år. Kommunen ska enligt 4 kap 21 § PBL ange en administrativ bestämmelse om vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. I den aktuella detaljplanen saknas en sådan bestämmelse. Eftersom planbeskrivningen inte är rättslig gällande blir genomförandetiden därmed 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft enligt 4 kap 23 § PBL. En administrativ bestämmelse med en genomförandetid om 5 år bör därför läggas till i plankartan.

Kommentar: Bestämmelse om genomförandetid har lagts till i plankartan.

- I plankartan anges bestämmelsen n1 – Garage under mark får finnas. Lantmäteriet vill upplysa om möjligheten att reglera markanvändningen över och under markytan och således planlägga i olika nivåer, dvs. planlägga för bostad/centrumverksamhet respektive parkering i olika nivåer.
- *Kommentar: Då n1 endast är en egenskapsbestämmelse och ingen användningsbestämmelse anser Planenheten att bestämmelserna inte kolliderar med varandra och kan användas på det sätt som har föreslagits i samrådshandlingarna. Planenheten anser att plankartan är tydlig vad gäller bestämmelsen om att parkeringsgarage får finnas under mark.*

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2021-06-15

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen. Med anledning av detta vill NSR framföra följande:

- För att säkerställa att hämtning kan ske är det viktigt att Tegelbruksgatan har en vändzon som följer måtten i renhållningsordningen för Ängelholms kommun. Är inte vändzonen tillräckligt stor eller att det inte finns andra vändmöjligheter för renhållningsfordonet kommer kärnen behöva köras ut till Thulingatan på tömningsdagen.

Kommentar: Planförslaget innebär ingen förändring för befintlig vändzon på Tegelbruksgatan. Planenheten förutsätter att vändzonen idag följer måtten i renhållningsförordningen.

- Det bör även stå med i detaljplanen att miljörummen inte ska placeras så att backning förekommer.

Kommentar: Information om detta har lagts till i planbeskrivningen.

- Det är viktigt att miljörummen är tillräckligt stora för det behov som finns samt att det finns möjlighet till källsortering. NSR vill dock förtydliga att vi enbart ansvarar för hämtning av kommunalt avfall, det vill säga restavfall, matavfall och grovavfall. Från och med 1 januari 2022 ansvarar vi även för

hämtning av returpapper. Förpackningar hämtas av den aktör som fastighetsägaren anlitar.

Kommentar: Synpunkten noteras. I samrådsförslaget tilläts inga miljöbus på innergården utan endast t.ex. miljögårdar. Detta har dock reviderats till granskningen då man insåg att behovet för miljöbus skulle kunna uppstå på sikt. I granskningsförslaget har ett väl tilltaget område avsatts för miljöbus, för att placering och utformning av dessa ska vara flexibel.

- 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: Synpunkten noteras.

- Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Ängelholms kommun.

LEDNINGSÄGARE

Bjäre Kraft, 2021-06-08

Bjäre Kraft kan förse befintliga och tillkommande byggnader/lägenheter med fiber och önskar att projektera och förlägga fiberledningar med tillhör tillsammans med andra ledningsägare på ett rationellt sätt.

Flytt av befintlig utrustning utförs av Bjäre Kraft men bekostas av exploatör. Fiberledning är förlagd i Tegelbruksgatan och ska gatan göras om till torg måste hänsyn tas till ledningarna. Ev kostnader ersätts av exploatör.

Önskas kartmaterial över befintliga ledningar mm? Vänligen lägg in ett ärende i Ledningskollen.se

Kommentar: Synpunkterna noteras och exploatören har blivit informerad.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Fastigheten Näckrosen 15, 2021-06-20

Vi protesterar mot byggnationen av två våningar på befintligt flerbostadshus. Vi tycker att det blir alldeles för högt och för mycket insyn. Solljuset kommer även påverkas.

Kommentar: En solstudie över förslaget är framtagen och redovisar skuggning vid 5-6 olika tider på dygnet, vid vår- och höstdagjämning (20 mars resp. 23 september) samt under midsommar (22 juni), vilket är praxis. Studien visar att ny bebyggelse inte skuggar fastigheten Näckrosen 15 någon gång på dygnet den 22 juni och endast skuggar en mycket liten del av fastighetens södra sida runt lunchtid under vår- och höstdagjämning. Skuggningen under denna tid är så pass liten att den inte når huvudbyggnaden på Näckrosen 15. En

bedömning har även gjorts gällande insyn från de nya bostäderna till befintliga, där slutsatsen är att detta inte kommer att påverka så pass mycket att det kan anses vara en olägenhet. Detta p.g.a. avståndet mellan ny bebyggelse och fastigheterna på Thulingatans norra sida (ca 24 m), kombinerat med ökningen av höjd på ny bebyggelse som endast är två våningar (ca 6,5 m). Fastigheterna längs Thulingatans norra sida har även största delen av sina trädgårdar mot norr, som huvudbyggnaderna till största del skymmer. Ny bebyggelse på Tegelbruket 9 bedöms inte öka insynen i trädgårdarna som vetter mot norr.

Fastigheten Näckrosen 15, 2021-06-20

Vi protesterar mot påbyggnad av befintligt flerbostadshus. Det blir för högt och för mycket insyn mot vårt hus.

Kommentar: En bedömning har gjorts gällande insyn från de nya bostäderna till befintliga, där slutsatsen är att detta inte kommer att påverka så pass mycket att det kan anses vara en olägenhet. Detta p.g.a. avståndet mellan ny bebyggelse och fastigheterna på Thulingatans norra sida (ca 24 m), kombinerat med ökningen av höjd på ny bebyggelse som endast är två våningar (ca 6,5 m). Fastigheterna längs Thulingatans norra sida har även största delen av sina trädgårdar mot norr, som huvudbyggnaderna till största del skymmer. Ny bebyggelse på Tegelbruket 9 bedöms inte öka insynen i trädgårdarna som vetter mot norr.

Fastigheten Näckrosen 5, 2021-06-21

Har studerat detaljplanen och finner att denna förtätning, ändring och tillbyggnad passar dåligt in i övrig bebyggelse.

Fastigheten Näckrosen 5 kommer under större delen av vinterhalvåret att skuggas av den nya byggnationen. Insynen kommer att öka från såväl påbyggnad som balkonger. Trafiken på Thulingatan, som redan ökat, kommer troligen att ytterligare öka kraftigt.

Kommentar: En solstudie över förslaget är framtagen och redovisar skuggning vid 5-6 olika tider på dygnet, vid vår- och höstdagjämning (20 mars resp. 23 september) samt under midsommar (22 juni), vilket är praxis. Studien visar att ny bebyggelse inte skuggar fastigheten Näckrosen 5 någon gång på dygnet den 22 juni och endast skuggar en liten del av fastighetens södra sida runt kl. 9-11 på förmiddagen under vår- och höstdagjämning. En bedömning har även gjorts gällande insyn från de nya bostäderna till befintliga, där slutsatsen är att detta inte kommer att påverka så pass mycket att det kan anses vara en olägenhet. Detta p.g.a. avståndet mellan ny bebyggelse och fastigheterna på Thulingatans norra sida (ca 24 m), kombinerat med ökningen av höjd på ny bebyggelse som endast är två våningar (ca 6,5 m). Fastigheterna längs Thulingatans norra sida har även största delen av sina trädgårdar mot norr, som huvudbyggnaderna till största del skymmer. Ny bebyggelse på Tegelbruket 9 bedöms inte öka insynen i trädgårdarna som vetter mot norr. Gällande trafiken kommer majoriteten av de nya boende på Tegelbruket 9 att nyttja parkeringarna söder om fastigheten Tegelbruket 9, längs med och söder om Tegelbruksgatan, där totalt 45 nya parkeringsplatser kommer att anordnas. Den enda trafik som bedöms möjligtvis kunna medföra en ökning på Thulingatan, som är en konsekvens av det här planförslaget, är kopplad till de fem besöksparkeringarna, som dock inräknas bland de befintliga kommunala parkeringsplatserna längs med Thulingatan. Det kommer alltså inte att anläggas fler parkeringsplatser längs med Thulingatan. En trafikallsträng har dock genomförts för att kunna bedöma hur mycket trafik den nya förskolan kan komma att generera för att i sin tur kunna beräkna vilka trafikbullernivåer den föreslagna bebyggelsen kan komma att utsättas för. Trafikalstringen redovisar att den nya förskolan bedöms generera cirka 236 fordonsrörelser per dygn på Thulingatan. Det ska dock förtydligas att

förskolans trafik inte är en konsekvens av den här detaljplanen och därmed inte är något som hanteras inom ramen för detaljplanen.

Fastigheten Näckrosen 5, 2021-06-21

Tycker att denna förtätning, ändring och tillbyggnad passar dåligt in i övrig bebyggelse. Fastigheten Näckrosen 5 kommer under större delen av vinterhalvåret att skuggas av den nya byggnationen vilket kommer att påverka ljusinsläppet under den mörka årstiden. Insynen kommer att öka från såväl påbyggnad som balkonger. Trafiken på Thulingatan, som redan har ökat, kommer troligen att ytterligare öka kraftigt.

Kommentar: En solstudie över förslaget är framtagen och redovisar skuggning vid 5-6 olika tider på dygnet, vid vår- och höstdagjämning (20 mars resp. 23 september) samt under midsommar (22 juni), vilket är praxis. Studien visar att ny bebyggelse inte skuggar fastigheten Näckrosen 5 någon gång på dygnet den 22 juni och endast skuggar en liten del av fastighetens södra sida runt kl. 9-11 på förmiddagen under vår- och höstdagjämning. En bedömning har även gjorts gällande insyn från de nya bostäderna till befintliga, där slutsatsen är att detta inte kommer att påverka så pass mycket att det kan anses vara en olägenhet. Detta p.g.a. avståndet mellan ny bebyggelse och fastigheterna på Thulingatans norra sida (ca 24 m), kombinerat med ökningen av höjd på ny bebyggelse som endast är två våningar (ca 6,5 m). Fastigheterna längs Thulingatans norra sida har även största delen av sina trädgårdar mot norr, som huvudbyggnaderna till största del skymmer. Ny bebyggelse på Tegelbruket 9 bedöms inte öka insynen i trädgårdarna som vetter mot norr. Gällande trafiken kommer majoriteten av de nya boende på Tegelbruket 9 att nyttja parkeringarna söder om fastigheten Tegelbruket 9, längs med och söder om Tegelbruksgatan, där totalt 45 nya parkeringsplatser kommer att anordnas. Den enda trafik som bedöms möjligtvis kunna medföra en ökning på Thulingatan, som är en konsekvens av det här planförslaget, är kopplad till de fem besöksparkeringarna, som dock inräknas bland de befintliga kommunala parkeringsplatserna längs med Thulingatan. Det kommer alltså inte att anläggas fler parkeringsplatser längs med Thulingatan. En trafikallstring har dock genomförts för att kunna bedöma hur mycket trafik den nya förskolan kan komma att generera för att i sin tur kunna beräkna vilka trafikbullernivåer den föreslagna bebyggelsen kan komma att utsättas för. Trafikalstringen redovisar att den nya förskolan bedöms generera cirka 236 fordonsrörelser per dygn på Thulingatan. Det ska dock förtydligas att förskolans trafik inte är en konsekvens av den här detaljplanen och därmed inte är något som hanteras inom ramen för detaljplanen.

Fastigheten Näckrosen 8, 2021-06-21

Vår och andras fastigheter på motsatt sida av gatan har alla sina tomter i norrläge. Önskar absolut inte få solen mer skymd av ett högre hus på motsatt sida av gatan. Anser att det blir ökad insyn till vår tomt, från de planerade våningsplanen.

Kommentar: En solstudie över förslaget är framtagen och redovisar skuggning vid 5-6 olika tider på dygnet, vid vår- och höstdagjämning (20 mars resp. 23 september) samt under midsommar (22 juni), vilket är praxis. Studien visar att ny bebyggelse inte skuggar fastigheten Näckrosen 8 någon gång på dygnet den 22 juni och endast skuggar en mycket liten del av fastighetens södra sida runt kl. 14-15 under vår- och höstdagjämning. Skuggningen under denna tid är så pass liten att den inte når huvudbyggnaden på

Näckerosen 8. En bedömning har även gjorts gällande insyn från de nya bostäderna till befintliga, där slutsatsen är att detta inte kommer att påverka så pass mycket att det kan anses vara en olägenhet. Detta p.g.a. avståndet mellan ny bebyggelse och er fastighet (ca 26 m), kombinerat med ökningen av höjd på ny bebyggelse som endast är två våningar (ca 6,5 m). Fastigheterna längs Thulingatans norra sida har även största delen av sina trädgårdar mot norr, som huvudbyggnaderna till största del skymmer. Ny bebyggelse på Tegelbruket 9 bedöms inte öka insynen i trädgårdarna som vetter mot norr.

Brf Thulins Trädgård i Ängelholm, 2021-06-20

Allmänt

Svårighet att ta till oss hur förtätningen kommer att bli då det helt och hållet saknas gestaltning sett från öster och vår fastighet Tegelbruket 13. Tycker även att det är missvisande i handlingarna att förskolan Tegelbruket på fastigheten mellan Tegelbruket 13 och Tegelbruket 9 inte visar hur skolan är tänkt att byggas vilket det finns beslut på. Detta hade behövts för att få en helhetsbild av kvarteret. I beskrivningen skriver man endast om Tegelbruket 9 och inte ett ord om de båda bostadsrättsföreningar som finns längst in på Tegelbruksgatan eller förskolan. Detta hade behövts för att visa hela situationen för kvarteret men speciellt avseende in- och utfart till fastigheterna längst in på Tegelbruksgatan.

Kommentar: Det är inte praxis att ta fram visualiseringar/illustrationer från flera olika väderstreck och vinklar om det inte anses vara av vikt för planförslaget. Den södra byggnaden på fastigheten Tegelbruket 13, som är den som ligger närmast föreslagen bebyggelse, ligger ca 120 m ifrån det föreslagna punkthuset och ungefär lika långt ifrån den del av den föreslagna påbyggnaden som ligger närmast er fastighet, d.v.s. kortsidan mot öst. I detta fall har en bedömning gjorts att flerbostadshuset på fastigheten Tegelbruket 13 ligger på ett sådant avstånd från föreslagen bebyggelse att det inte anses vara en olägenhet. Då uppförandet av den nya förskolan inte är kopplat till den här detaljplanen utan endast är ett bygglovsärende och att planförslaget inte kommer att påverka förskolan negativt, har inget material kring denna tagits fram till planhandlingarna, samma sak gäller för flerbostadshuset på Tegelbruket 13. Till granskningen har dock den nya förskolan ritats in på illustrationsmaterialet och i solstudierna, för att ge en mer realistisk bild av hur området kan komma att se ut i framtiden. In- och utfarterna till flerbostadshuset på Tegelbruket 13 bedöms inte påverkas av planförslaget.

Tegelbruksgatan

Redan i dag är det en svår trafiksituation på Tegelbruksgatan som kommer bli ytterligare svårare då området kommer att belastas med ytterligare parkeringsplatser vid och i närheten av gatan samt att det planeras en Torgbildning. På kartan avslutas vägen med en vändzon och inget mer. Man får därmed intrycket att det bara är de på kartan inritade parkeringsplatserna som har tillfart över det tänkta torget. Dessa är i storleksordningen 80 parkeringsplatser. Till detta skall läggas 51 parkeringsplatser som Brf Thulins Trädgård har och Brf Tegelbrukets där vår bedömning är att det kan finnas ca 100 parkeringsplatser. M.a.o. kommer det tilltänkta torget att belastas med trafik till och från parkeringsplatser i storleksordningen 230 platser.

Kommentar: Illustrationskartan är endast en illustration och representerar nödvändigtvis inte exakt hur planförslaget kan komma att se ut. I detta fall har arkitekten valt att illustrera den östra sidan av Tegelbruksgatan som endast en vändzon. Detta främst p.g.a. att man

någonstans måste avgränsa illustrationskartan och inte kan ha med ett hur stort område som helst, och här har en bedömning gjorts att det för planförslaget inte var relevant att rita in gatorna, parkeringarna och busen öster om vändzonen. Mindre revideringar i illustrationsmaterialet har dock gjorts till granskningen, där det t.ex. inte längre ser ut som att det endast är en vändzon. Torgbildningen bedöms inte påverka trafikflödet på Tegelbruksgatan negativt. Körbanan kommer att vara lika bred som i dagsläget och det kommer inte vara tillåtet att t.ex. ställa möblemang eller liknande på den del av torgytan som idag utgörs av körbana. Hastighetsbegränsningen är tänkt att vara samma som idag, d.v.s. 30 km/h.

Vändzonen används redan i dag som parkeringsplats av boende och besökande till fastigheterna på Tegelbruksgatan vilket försvårar och ibland omöjliggör in- och utfart till vår fastighet. Vidare sker det otillbörlig trafik, då förare som letar parkeringsplats, kör genom vår fastighet trots att det är skyltat att det är förbjudet då den inte är dimensionerad för detta. Denna typ av trafik bedömer vi kommer öka vid den tilltänkta förtätningen och ytterligare parkeringar. Finner det mycket märkligt att ni planerar att plantera ett träd mitt i vår infart.

Kommentar: Det är olyckligt om vissa väljer att idag parkera i vändzonen och därmed försvårar in- och utfart till era fastigheter samt kör genom er fastighet trots förbud. Detta är dock inga frågor som hanteras inom ramen för detaljplan. Den rådande trafiksituationen bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Detta då nya parkeringsplatser kommer att anordnas till de nya bostäderna enligt kommunens parkeringsnorm. Dessa parkeringsplatser kommer som närmast att vara lokaliserade ca 60 m väster om infarten till fastigheten Tegelbruket 13. Trädet ni syftar på finns på platsen idag och står precis i hörnet vid förskolans inbägnad, men i illustrationsmaterialet ser det ut som att det är större än det upplevs på platsen p.g.a. att det är trädkronans utbredning som redovisas. Till granskningen har dock detta reviderats så att trädet inte ser ut att stå i infarten.

Vem skall ansvara för skötsel av Torgbildningen, kommunen eller Bro Gripen? Varför frånhänder sig kommunen väg som är den enda in och utfart från vår fastighet och även för BRF Tegelbruket?

Kommentar: Det är kommunen som kommer att ansvara för driften av torgbildningen, d.v.s. samma som idag gällande Tegelbruksgatan samt den gata som går mellan Tegelbruksgatan och Thulingatan, förbi fastigheten Tegelbruket 13.

Sammantaget menar vi att det är högst olämpligt att det anläggs en torgbildning på den förslagna platsen på Tegelbruksgatan.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Förtätning via påbyggnad och Punkthus

Föreslagen påbyggnad på befintligt hus på fastigheten bedöms som rimlig och bör kunna harmonisera med omkringliggande fastigheter. Arkitekten skriver att det är viktigt med god arkitektur då det syns från Mejeribron. Än en gång har det missats hur det kommer att se ut från vår fastighet. Gestaltning av detta måste utföras så att vi kan ta ställning till hur påbyggnad kommer att se ut men även hur tornet för hiss skall se ut då vi bedömer att denna kan bli mycket iögonfallande.

Även det tilltänkta Punkthuset med en planerad höjd på 26 meter blir mycket iögonfallande från vår fastighet och kommer att skymma vår utsikt i allt för stor omfattning. Bedömningen är att denna byggnad inte kommer att harmonisera med befintlig fastighet efter den planerade tillbyggnaden. Skall Bro Gripen få en verklig effekt av förtätning skall detta hus i stället läggas mellan deras redan befintliga hus på andra sidan Tegelbruksgatan. Det ideala bör vara så nära Östra vägen som möjligt.

Vi anser att den planerade placeringen av Punkthuset som felaktig och icke effektiv och anser att denna byggnad inte skall uppföras på denna plats då Punkthuset kommer väsentligt förändra utsikten från vår fastighet.

Kommentar: Som nämnt tidigare så är den södra byggnaden på fastigheten Tegelbruket 13, som är den som ligger närmast föreslagen bebyggelse, belägen ca 120 m ifrån det föreslagna punkthuset och ungefär lika långt ifrån den del av den föreslagna påbyggnaden som ligger närmast er fastighet, d.v.s. kortsidan mot öst. Det är även ca 175 m till hisstornet, som dock i princip helt kommer att skymmas av punkthuset sett från fastigheten Tegelbruket 13. I detta fall har en bedömning gjorts att flerbostadshuset på fastigheten Tegelbruket 13 ligger på ett sådant avstånd ifrån föreslagen bebyggelse att det inte anses vara en olägenhet.

Förtätning av städer är bra ur många aspekter, till exempel ökar det underlag för kollektivtrafik och underlättar för människor att leva ett mer hållbart liv utan bil. Men det får så klart inte ske på bekostnad av andra värden i staden. Samhällsplanering handlar i stort om att göra avvägningar mellan olika intressen och att hitta den väg som är mest lämplig i varje enskilt fall. Byggnation av nya bostäder i centrum är ett stort allmänt intresse och en bedömning har gjorts att aktuell förtätning lämpar sig väl på platsen och inte medför någon betydande olägenhet för befintliga boende i området.

Att placera punkthuset mellan de befintliga husen söder om Tegelbruksgatan är inte möjligt, då det i så fall skulle hamna ca 7 m ifrån de befintliga husens fasader, vilket är alldeles för nära. Enligt plan- och bygglagen ska byggnader placeras på ett avstånd av minst åtta meter ifrån varandra, för att förhindra brandspridning. Det finns helt enkelt inte plats för en förtätning mellan husen och en bedömning har gjorts att aktuell placering av punkthuset är den mest lämpliga inom området, sett till många olika aspekter.

Nedan kan ni se utdrag ur kommunens 3D-stadsmodell som visar utsikten från våning 5 från det södra respektive det norra huset på Tegelbruket 13, och där vi även har ersatt den befintliga förskolan med en enkel volymmodell av den nya förskolan.



Övrigt

Vid bygget av våra hus fraktades det bort stora mängder jord som för att säkerställa de miljömässiga aspekterna. Varför bortser man från detta krav på denna fastighet då båda fastigheterna har haft samma typ av verksamhet och miljöbelastning.

Kommentar: En markmiljöutredning samt en komplettering till denna är framtagen i samband med detaljplanen. Utredningarna visar att även om uppmätta halter överstiger generella riktvärden och det finns en föroreningsituation inom fastigheten, ska risken för människors hälsa eller miljön anses vara liten och acceptabel. En efterbehandling av fastigheten genom ett utbyte av ytliga massor mot bakgrund av uppmätta halter går inte att motivera ekonomiskt eller miljömässigt. Då området sedan tidigare är bebyggt efter nedläggning av tegelbrukets verksamhet, har stora delar av markföroreningarna redan hanterats och massor har med största sannolikhet redan transporterats bort en gång i tiden, framförallt då det finns ett underjordiskt garage på fastigheten. Er fastighet Tegelbruket 13 har, fram tills att den bebyggdes runt år 2017, varit obebyggd sedan tegelbrukets verksamhet lades ner, varpå man tidigare troligtvis inte hanterat markföroreningarna på samma sätt som krävs när man idag planerar för bostäder.

Trots all information ovan skriver vi dock ändå i planbeskrivningen: "Inför framtida entreprenadarbeten behöver eventuella överskottsmassor provtas och analyseras inför borttransport från fastigheten. Överskottsmassor ska hanteras i enlighet med gällande avfallsstiftning och transporteras till godkänd mottagningsanläggning."

Fastigheten Näckrosen 14, 2021-06-22

Opponerar mig mot förslaget om påbyggnad av befintlig bebyggelse på tegelbruket, det kommer att bli alldeles för högt och tar bort all personlig integritet då det tar bort insynskyddet för oss, det kommer dessutom att skymma solen. Denna höga byggnad kommer att ligga väldigt nära villorna på andra sidan gatan, vilket inte alls känns bra.

Kommentar: En solstudie över förslaget är framtagen och redovisar skuggning vid 5-6 olika tider på dygnet, vid vår- och höstdagjämning (20 mars resp. 23 september) samt under midsommar (22 juni), vilket är praxis. Studien visar att ny bebyggelse inte skuggar fastigheten Näckrosen 14 någon gång på dygnet den 22 juni och endast skuggar en mycket liten del av fastighetens södra sida runt lunchtid under vår- och höstdagjämning. Skuggningen under denna tid är så pass liten att den inte når huvudbyggnaden på Näckrosen 14. En bedömning har även gjorts gällande insyn från de nya bostäderna till befintliga, där slutsatsen är att detta inte kommer att påverka så pass mycket att det kan anses vara en olägenhet. Detta p.g.a. avståndet mellan ny bebyggelse och fastigheterna på Thulingatans norra sida (ca 24 m), kombinerat med ökningen av höjd på ny bebyggelse som endast är två våningar (ca 6,5 m). Fastigheterna längs Thulingatans norra sida har även största delen av sina trädgårdar mot norr, som huvudbyggnaderna till största del skymmer. Ny bebyggelse på Tegelbruket 9 bedöms inte öka insynen i trädgårdarna som vetter mot norr.

Fastigheten Näckrosen 14, 2021-06-22

Motsätter mig förslaget om påbyggnad på befintliga flerbostadshus då våra villor inte blir insynsskyddade samt att det kommer att bli mer trafik på gatan, som redan är hårt trafikerad när förskolan öppnar igen. Kommer dessutom att ta bort all sol från oss under större delen av året.

Kommentar: En solstudie över förslaget är framtagen och redovisar skuggning vid 5-6 olika tider på dygnet, vid vår- och höstdagjämning (20 mars resp. 23 september) samt under midsommar (22 juni), vilket är praxis. Studien visar att ny bebyggelse inte skuggar fastigheten Näckrosen 14 någon gång på dygnet den 22 juni och endast skuggar en mycket liten del av fastighetens södra sida runt lunchtid under vår- och höstdagjämning. Skuggningen under denna tid är så pass liten att den inte når huvudbyggnaden på Näckrosen 14. En bedömning har även gjorts gällande insyn från de nya bostäderna till befintliga, där slutsatsen är att detta inte kommer att påverka så pass mycket att det kan anses vara en olägenhet. Detta p.g.a. avståndet mellan ny bebyggelse och fastigheterna på Thulingatans norra sida (ca 24 m), kombinerat med ökningen av höjd på ny bebyggelse som endast är två våningar (ca 6,5 m). Fastigheterna längs Thulingatans norra sida har även största delen av sina trädgårdar mot norr, som huvudbyggnaderna till största del skymmer. Ny bebyggelse på Tegelbruket 9 bedöms inte öka insynen i trädgårdarna som vetter mot norr.

Gällande trafiken så kommer i princip alla nya boende på Tegelbruket 9 att nyttja parkeringarna söder om fastigheten Tegelbruket 9, längs med och söder om Tegelbruksgatan, där totalt 45 nya parkeringsplatser kommer att anordnas. Den enda trafik som bedöms möjligtvis kunna medföra en ökning på Thulingatan, som är en konsekvens av det här planförslaget, är kopplad till de fem besöksparkeringarna, som dock inräknas bland de

befintliga kommunala parkeringsplatserna längs med Thulingatan. Det kommer alltså inte att anläggas fler parkeringsplatser längs med Thulingatan. Trafik till och från förskolan är ingen konsekvens av den här detaljplanen. En trafikallsträng har dock genomförts för att kunna bedöma hur mycket trafik den nya förskolan kan komma att generera för att i sin tur kunna beräkna vilka trafikbullernivåer den föreslagna bebyggelsen kan komma att utsättas för. Trafikallsträngen redovisar att den nya förskolan bedöms generera cirka 236 fordonsrörelser per dygn på Thulingatan. Det ska dock än en gång förtydligas att förskolans trafik inte är en konsekvens av den här detaljplanen och därmed inte är något som hanteras inom ramen för detaljplanen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planhandlingarna kompletteras vad gäller:

- Ängelholm 6:6 har lagts till i planbeskrivningen och reviderats i fastighetsförteckningen.
- Information om vilka konsekvenser detaljplanen kommer att ha för gällande detaljplaner när den vinner laga kraft, har lagts till i planbeskrivningen.
- Bestämmelse om genomförandetid har lagts till i plankartan.
- Information om sophantering har lagts till i planbeskrivningen.
- Information om skyddsrum har lagts till i planbeskrivningen.
- Bullerberäkningar har lagts till i planbeskrivningen.
- Område med korsmark för komplementbyggnader har lagts till i plankartan.

NAMNLISTA

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

Sakägare

- Fastigheten Näckrosen 15
- Fastigheten Näckrosen 5
- Fastigheten Näckrosen 8
- Fastigheten Näckrosen 14

Övriga

- Brf Thulins Trädgård i Ängelholm

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Carl Fogelklou

SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 13 december 2021.

Linda Svederberg
Planchef

Carl Fogelklou
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.