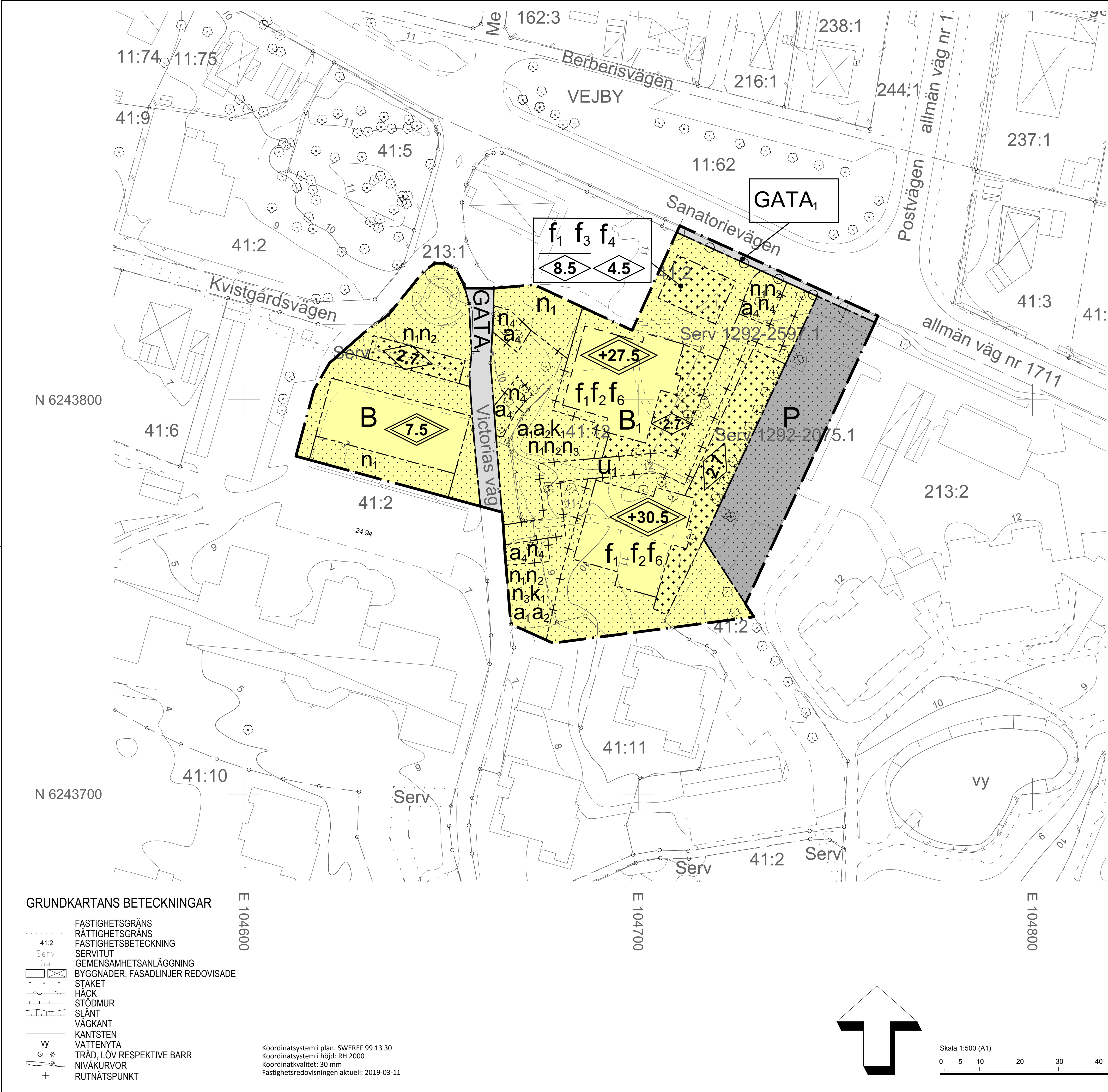




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA, Lokalgata

Kvartermark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- B. Flerbostadshus
- P Parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR

KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är 8.5 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta totalhöjd är 7.5 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Fasad ska utformas i puts. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Fasadkulör ska vara NCS - S0505-Y20R tom S0505-Y60R eller S1005-Y20R tom S1005-Y60R. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Tak ska vara av matt rött enkupigt tegel. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Tak ska vara sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Översta våningen ska i huvudsak vara tydligt indragen från fasadlinjen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Marken får inte användas för parkering. 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
- n₂ Markytan får inte hårdgöras. 4 kap. 10 §
- n₃ Markens höjd får inte ändras. 4 kap. 10 §
- n₄ Vegetationen - träd ska bevaras. 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

- Ö Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap. 9 §

Varsamhet

- k₁ Tomtens karaktärdrag vad gäller markhöjd, murar och avgränsningar i natursten ska bevaras. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

- a₁ Rivningslov krävs även för stödmurar och avgränsningar i tuktad sten. 4 kap. 15 § 1 st 2 p.
- a₂ Marklov krävs även för ändring av markhöjd. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
- a₃ Marklov krävs även för nertagande av träd. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

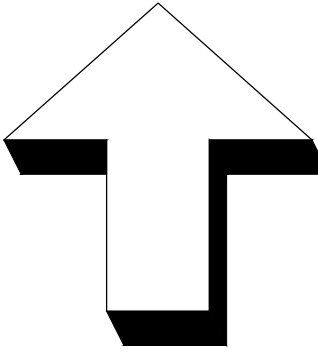
Markreservat

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- RÄTTIGHETSGRÄNS
- FASTIGHETSBETECKNING
- SERVITUT
- GEMENSAMHETSANLÄGGNING
- BYGGNADER, FASADLINJER REDOVISADE
- STAKET
- HÄCK
- STÖDMUR
- SLÄNT
- VÄGKANT
- KANTSTEN
- VATTENYTA
- TRÄD, LÖV RESPEKTIVE BARR
- NIVÅKURVOR
- RUTNÄTSPUNKT

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH 2000
Koordinatkvallitet: 30 mm
Fastighetsredovisningen aktuell: 2019-03-11



Skala 1:500 (A1)
0 5 10 20 30 40 50 m

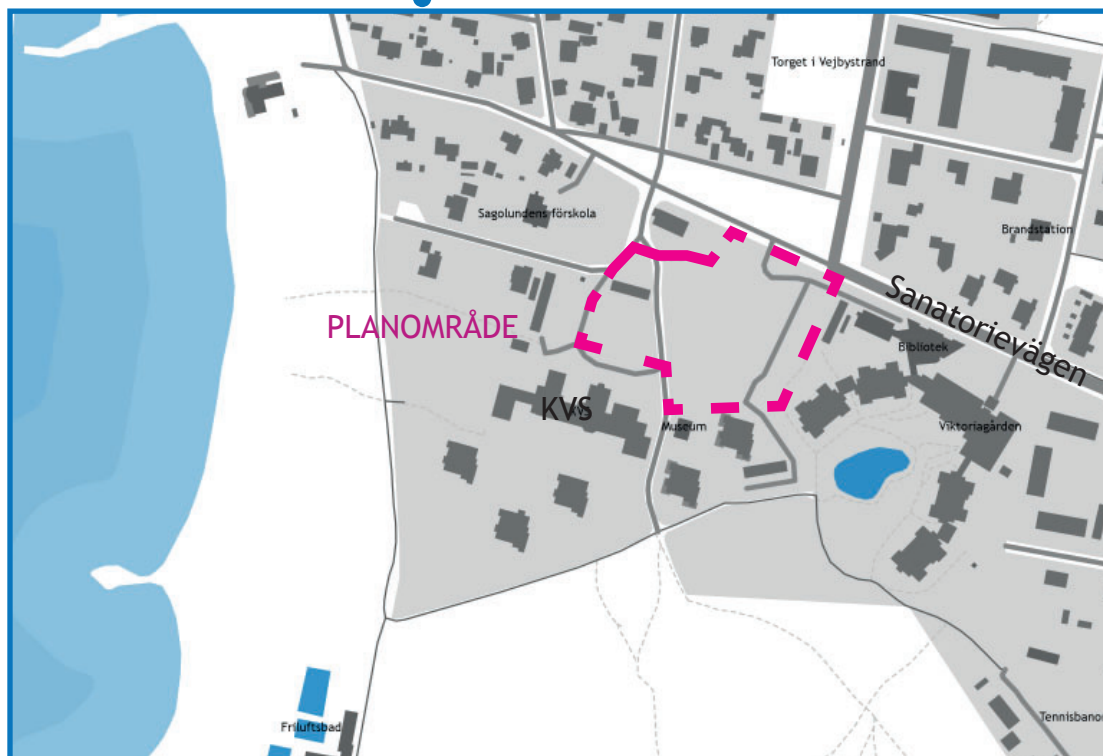
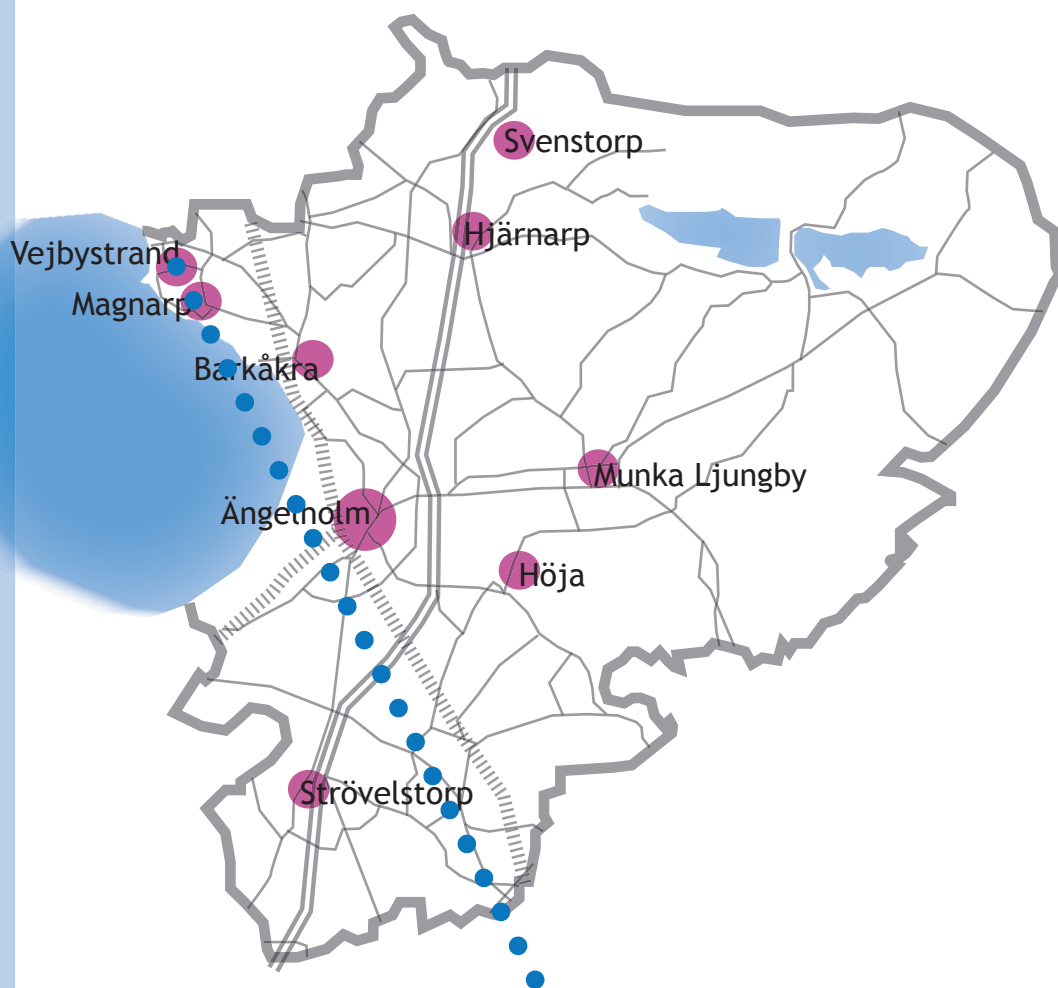
Till planen hör:		☐ Miljökonsekvensbeskrivning		☒ Planavgift debiteras ej	
☐ Planprogram	☒ Planbeskrivning	☒ Fastighetsförteckning	☒ Samrådsredogörelse	☐ Planavgift debiteras	
☐ Illustrationskarta	☒ Granskningsutlåtande	☐	☐	☐	

Detaljplan för			
Vejby 41:12 & del av Vejby 41:2 m.fl, Vejbystrand			
Ängelholms kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
Lagakrafthandling		Antagande 2019-09-11	KS
Samhällsplanenheten		Laga kraft 2019-12-28	
Upprättad den 28 december 2019		Ritad/konstruerad av DN/KL	
Helena Östling Planchef	Katinka Lovén Planarkitekt	DP 1118	

Detaljplan för Vejby 41:12 och del av Vejby 41:2 m fl, Vejbystrand, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
DETALJPLANEPROCESSEN	4
OM DETALJPLAN	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
KONSEKVENSER	17
PLANENS GENOMFÖRANDE	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19

DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Kommunstyrelsen ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen. Denna detaljplan handläggs med standardförfarande, se illustration nedan.

OM DETALJPLAN

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis till ändamålen bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning såsom husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av följande:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:500 A1
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Trädinventering (Helgessons Trädtjänst AB, 2017)
- Översiktlig utredning angående kulturmiljövärden inför planering av KVS i Vejbystrand. (Regionmuseet Kristianstad, 2003)
- Vegetationsinventering (Stadsarkitektkontoret, 2003)
- KVS Kronprinsessan Viktorias sanatorium - Analys och Vision (Stadsarkitektkontoret, 2003)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva nybyggnation av två flerbostadshus i upp till fem respektive sex våningar samt att bygga radhus/flerbostadshus i två våningar. Husens placering utgår ifrån den struktur som funnits inom sanatorieområdet.

Syftet är även att bevara delar av områdets landskapskaraktär så det går att läsa de kulturhistoriska dragen som finns i området samt sanatoriets utbredning.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standard planförfarande. Planen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen 2:a-3:e kvartalet 2019.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

BAKGRUND

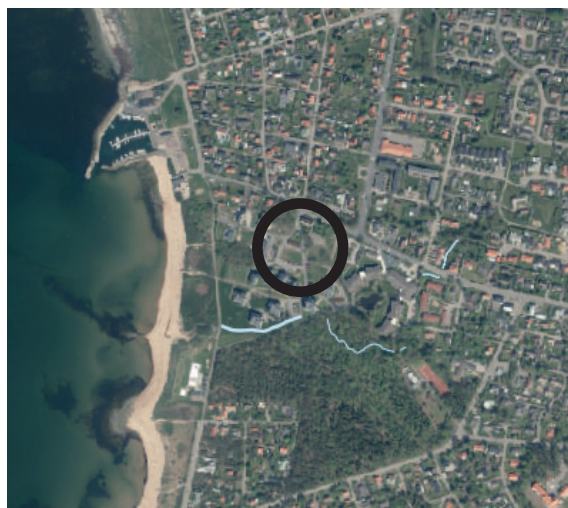
Planansökan angående planläggning av rad-, par-, kedjehus samt flerbostadshus har inkommit 2016-09-21.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-11-30 (KS § 429) att meddela positivt planbesked, för del av fastigheten Vejby 41:2, samt att uppdra åt huvuduppdrag Samhälle/planenheten att pröva planläggning av området enligt ansökan.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar del av fastigheterna Vejby 41:2, 4:12, 213:1 och 213:2 och avgränsas av Sanatorievägen i norr, Kvistgårdsvägen i väst, biblioteket och Viktoriagården i öster samt KVS museet i söder. Planområdets areal är drygt 9 140 kvadratmeter.



Planområdets läge i Vejbystrand

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Vejby 41:2 ägs idag av Victorias Strand AB, Vejby 41:12 av Kvistgården AB, Vejby 213:1 av Ängelholms kommun och Vejby 213:2 ägs av AB Ängelholmslokaler.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER

De frågor som bedöms vara av vikt för behovsbedömningen för den här planen är följande:

- Befintlig vegetation påverkas av förslaget då vissa träd kommer att behövas tas ner.
- Landskapsbilden bedöms påverkas i och med att området tas i anspråk för bebyggelse. Området är dock redan planlagt för bebyggelse.
- Området har sedan gammalt kulturmiljövärden men den bebyggelse som tidigare var bevarandevärd finns inte längre kvar på platsen. Ny bebyggelse ansluter till det som redan är utbyggt i området.
- Området har ett internt dagvattensystem och föreslagen bebyggelse ligger till stor del inom befintliga ytor för bygggrätt.

Redovisade aspekter bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanen och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekad som befintlig bebyggelse. Det framgår även att Ängelholm ska förtätas i centralorten och de större tätorterna.

NATURVÅRDSPROGRAM

I Ängelholms kommuns naturvårdsprogram finns "Vejbystrand" utpekad i nära anslutning till planområdet. Detta område behandlar kustområdet med sandstrand och "klitter" som ett högt naturvärde. Planförslaget

bedöms inte påverka kustområdet på ett negativt sätt då bebyggelsen är lokaliserad längre inåt land.

DETALJPLANER

PLANPROGRAM

Gällande detaljplan föregicks av ett detaljplaneprogram (2004) vilket har använts som ett underlag i arbetet. I planprogrammet presenteras en förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse för att stora delar av grönyttorna skulle bevaras. Bebyggelsen föreslogs ha en bred användning med bostäder, service, handel och kontor. Allmänna stråk lyfts fram som en viktig del i bebyggelseområdet. Planförslaget bedöms stämma överens med intentionerna i både gällande detaljplan och planprogram.

DETALJPLAN

Det aktuella området omfattas av detaljplan DP 1007 (Detaljplan för Vejby 41:2, 213:1 m.fl.) med användningen bostäder i 2-3 våningar, parkering och mark som ej får bebyggas. Del av området innefattar även varsamhetsbestämmelse. Planen vann laga kraft 2008-12-18.

Huvudsyftet med gällande detaljplan var att förtäta det gamla sanatorieområdet samt säkerställa värdefull natur. Den gamla bebyggelsen skulle bevaras och framhåvas genom att tillföra kompletterande bebyggelse. Syftet var inte att återskapa sanatorieområdet men att bevara och förstärka vissa delar och utveckla andra. Den gällande detaljplanen upphör att gälla inom planområdets gränser då en ny detaljplan vinner laga kraft. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2015-12-18.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor för flygplatsen, inom riksintresse för flyget. Inom planområdet planeras ingen bebyggelse bli högre än +63,2

meter över havet vilket är lägsta nivån för krav på hinderfria ytor.

Planområdet ingår i influensområde för väderradar, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 20 meter få en inverkan på gällande riksintressen. Inom planområdet är högsta tillåtna totalhöjd reglerad till + 30,5 meter över nollplanet vilket motsvarar ca 18 meter över marken.

Planområdet ingår i riksintresse för friluftsliv (MB 3:6), rörligt friluftsliv (MB 4:2) och högexploaterad kust (MB 4:4). Planförslaget innebär en justering av befintliga byggrätter avseende placering, höjd och byggnadstyp.

SUMMERING

Planförslaget bedöms till följd av detta inte påtagligt skada natur- eller kulturmiljö, det rörliga friluftslivet eller totalförsvarets intressen.

STRANDSKYDD

Planen berörs inte av strandskydd då området är beläget drygt 200 meter från strandlinjen. Vejbystrand omfattas inte av utökat strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Planförslaget omfattas av två flerbostadshus som ansluter till de nya husen inom sanatorieområdet samt en radhuslänga centralt i området. Förslaget omfattar ca 46 nya lägenheter fördelade på flerbostadshus och en radhus/flerbostadshuslänga. Utöver det vill man även möjliggöra för tillhörande komplementbyggnader.

OMRÅDETS HISTORIA

KVS - Kronprinsessan Victorias Kustsanatorium
Under 1800 talets andra hälft ökade intresset för platser med god luft, behagligt klimat, bad och vackra vyer. Detta ledde till att ett flertal brunn- och kurorter byggdes vid sjöar, berg och kuster. Samtidigt var tuberkulos en av de mest fruktade sjukdomarna för vilken frisk luft ansågs lindrande och hälsobringande. Därför uppfördes 1903 ett kustsanatorium av dr. Ernst Lindahl med Kronprinsessan Victoria som beskyddare. Arkitekt för den första byggnaden var dåvarande stadsarkitekten i Malmö, Salomon Sörensen.



Ekonomisk karta från 1926-34

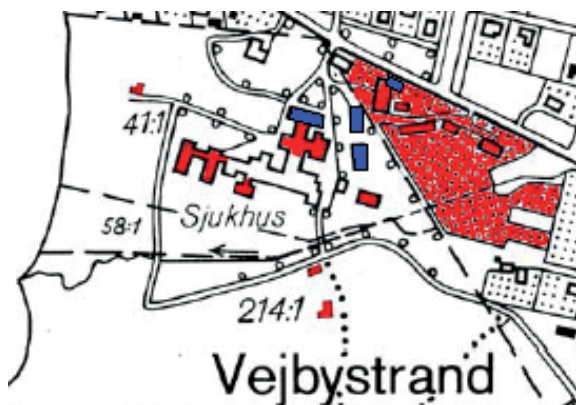


Bild tagen norrifrån mot KVS området. Modell byggd av KVS museet

Med hjälp av anslag från landstinget så kunde verksamheten växa i snabb takt. År 1910 stod den egentliga sjukhusbyggnaden färdig och dr. Lindahls ursprungliga plan, med tre parallella byggnader förenade på mitten med en korridor, hade blivit verklighet.

Sjukhusbyggnaden byggdes till år 1922 med en paviljong med friluftsbalkong. Dessutom fanns ett spår, en Decauvillebana, så att patienterna kunde rullas till en ligglada nere vid stranden.

Nytt tvätt- och bostadshus byggdes 1925. På 1930-talet var området i princip färdigbyggt, först år 1967 byggde man till och då ett par skolpaviljonger väster om sjukhusbyggnaden.



Sanatorieområdet. Röd markering är delar/byggnader som rivits/förändrats. Blå markeringar är föreslagen bebyggelse som ersätter redan rivna byggnader.

Skolpaviljongerna revs i samband med en större ombyggnad under 1990-talet. Samtidigt revs också mittpaviljongen och den förbindande korridoren.

Sanatorieverksamheten upphörde 1981 och anläggningen användes därefter omväxlande som flyktingförläggning och vandrarhem. Under 1980-talet var anläggningen rivningshotad. Den egentliga sjukhusbyggnaden byggdes om till seniorboende under 1990-talet.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Det finns flera större och äldre träd inom och i nära anslutning till planområdet. Dessa kan påverkas på olika sätt av en exploatering.

En trädinventering har gjorts för att utreda vilka träd som har ett bevarandevärde och vilka träd som kan skyddas i planförslaget (Helgessons trädjänst, 2017-10-25). Träden har klassificerats i två kategorier, grön och blå. (se bild nästa sida). Träd markerade med grön cirkel har god kondition. De har begränsade skador, acceptabel kronform och normal vitalitet.

Träd markerade med blå cirkel är ok. Träden har avvikelser i kronform, skademängd samt

nedsatt vitalitet. Dock tillför träden tydliga värden i landskapet. De som står i grupp har behov av omkringliggande träd för att komma till sin rätt.



Bild: Värdefulla träd utpekade i trädinventeringen.

Träd som inte är markerade har större avvikelser gällande vitalitet, skador och kronform. Dessa har inget högre värde och kan undvaras.

För att kunna spara träd långsiktigt bör man beräkna 200 m² orörd mark till stora träd och 100 m² orörd mark till små träd. Det vill säga träd av olika kvalitet och ålder har olika skyddsdiameter. Generellt upptar rötterna under marken minst lika mycket yta som kronans utbredning gör. Inom planområdet bedöms bevarandevärda ekar ha skyddsdiameter på åtta till tio meter från trädmitt.

Befintliga träd i planförslaget har försökt sparas. Ytan där placering av nya hus är möjlig är begränsad och medför att inte alla träd med höga värden kan sparas. Planförslaget fokuserar därför på att spara de träd som är möjliga för att få en grön stomme i planområdet. Det gäller framförallt träden i slänten som bildar en stomme i området samt ett solitärt träd ut mot

Sanatorievägen. Bestämmelse om utökad marklov för trädfällning av utpekade träd införs i slänten utmed Victorias väg och Sanatorievägen. För att inte skada sparade träd införs också utökad marklov för ändring av markhöjden.

LANDSKAPSBILD

Den västra delen av planområdet har flera drag kvar från tiden då sanatoriet var aktivt. Stödmurar och andra avgränsningar i tuktad sten är karakteristiskt för området. Höjdnivåerna i området varierar och de stödmurar som byggdes under tiden som verksamheten var aktiv finns kvar idag och bidrar till tolkningen av den kulturhistoriska miljön på platsen och därför bör dessa bevaras. Det finns även en återskapad trappa upp på slänten som tillskapats när gravkammaren togs bort och området sanerades. Även detta anses bidra till områdets karaktär och bör hanteras varsamt. I den norra delen av slänten finns dock en asfalterad väg.

För att bevara stödmurar och avgränsningar i natursten föreslås en varsamhetsbestämmelse. Till detta införs en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt för rivning av dessa anläggningar. Detta för att säkerställa varsamhetsbestämmelsen och områdets karaktär. Ytan som utgörs av asfalt omfattas ej av bestämmelse. Här är det möjligt att angöra ett förråd eller parkering under mark.



Foto: Uppväxtra träd och murar i området.

Plangenomförandet innebär viss påverkan på landskapsbilden. Utökningen av hus kommer att märkas av då området inte varit bebyggt på ca 10 år. Volymerna ökar något i förhållande till det som kan byggas på platsen idag men det bedöms som marginellt.

Planförslaget innebär att området förtätas med flerbostadshus och radhus vilket medför att en del vegetation försvinner. Planförslaget utgår ifrån att spara de träd som går för att skapa en grön stomme.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

I samband med gällande detaljplan har en översiktlig geoteknisk undersökning för planläggning utförts. I utredningen konstateras att de geotekniska förutsättningarna för planerad bebyggelse är övervägande mycket goda för hus utan källare. Hus med källare rekommenderas på nivåer +7 till +11 meter vilket är aktuellt inom planområdet.

MARKRADON

Det har visat sig att inom vissa områden i Ängelholms kommun som tidigare är bedömda som lågriskområden har det uppmätts förhöjda värden. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m³. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i

samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

BEBYGGELSE KULTURMILJÖ

Enligt Ängelholms kommuns bevarandeprogram så finns tre olika byggnader utpekade med byggnadsklass III (byggnad av kulturhistoriskt värde) inom eller i direkt anslutning till planområdet. Av dessa byggnader är samtliga rivna år 2010.

Planområdet ligger inom, av länsstyrelsen, utpekat område för särskilt värdefulla kulturmiljöer - Sanatoriet i Vejbystrand samt inom kulturmiljöstråk - Skånelinjen Per Albinlinjen. Länsstyrelsen beskriver att anläggningen Sanatoriet i Vejbystrand är ett av fyra exempel på sanatorier i Skåne. Sanatoriet tydliggör den vårdform som utvecklades under tidigt 1900-tal. Arkitekturen exemplifierar de ideal som var rådande för den tidens vårdinrättningar. Per Albin-linjen beskrivs som ett bevarande av de försvarsvärn som började byggas år 1939. Planförslaget bedöms inte påverka Per Albin-linjen eller sanatoriet på ett negativt sätt då dessa intressen inte finns inom planområdet.

Området har fortfarande kulturhistoriska värden som framgår av en utredning som Regionmuseet Kristianstad (2003) tog fram inför gällande detaljplan. Värt att beakta i planarbetet är exempelvis stenmurar samt andra inslag såsom markbeläggningar.

För att säkerställa tomtens karaktär vad gäller markhöjd, murar och avgränsningar i natur sten placeras en varsamhetsbestämmelse i den del av området som har kvarstående karaktär från sanatorietiden. För att anpassa nybyggnation till det utpekade kulturmiljöområdet (sanatorieområdet) så

har planen utformningsbestämmelser som säkerställer detta. Nya flerbostadshus ska



Foto: Delar av den gamla miljön i området med ett nytt inslag av bostäder.

utformas i ljus putsfasad för att hålla ihop området. Färgen är reglerad med en skala som har bedömts lämplig. Utmed Sanatorievägen ges förslagen gemensamhetsanläggning samma volym som intilliggande bebyggelse för att ge gaturummet en sammanhållen karaktär.

BOSTÄDER

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Bebyggelse inom sanatorieområdet är, förutom det stora sanatoriekomplexet, flerbostadshus i 4 våningar plus en indragen våning.

Mot Sanatorievägen ligger 1½-planshus. Både den gamla och nyare bebyggelsen har fasader i ljus puts.

Däremot finns det idag tre byggrätter i området som inte har nyttjats. Byggrätterna ligger där den gamla tvätten och köket samt det gamla garaget låg. Byggrätterna för tvätten och garaget är endast reglerade till tre våningar med sadeltak och byggrätterna är breda. Med högre våningsplan kan man uppföra bebyggelse som höjdmässigt nästan motsvarar planförslaget. Där det gamla köket låg är byggrätten reglerad till två våningar och sadeltak. Detta är högre än vad som föreslås i planförslaget. Av bilden nedan framgår befintliga byggrätter i området med rött. Befintliga hus är vita.

Planförslaget omfattas av två flerbostadshus där ett är 4 våningar plus en indragen våning och ett är 5 våningar med en indragen våning. De nya byggnadernas höjd har studerats i förhållande till befintliga i syfte att skapa en god stads- och landskapsbild. Bebyggelsen är reglerad med en högsta totalhöjd utifrån nollplanet för att ta hänsyn till befintliga nivåförhållanden. Den verkliga höjden för flerbostadshusen över marken är ca 15,5 och 18 meter.

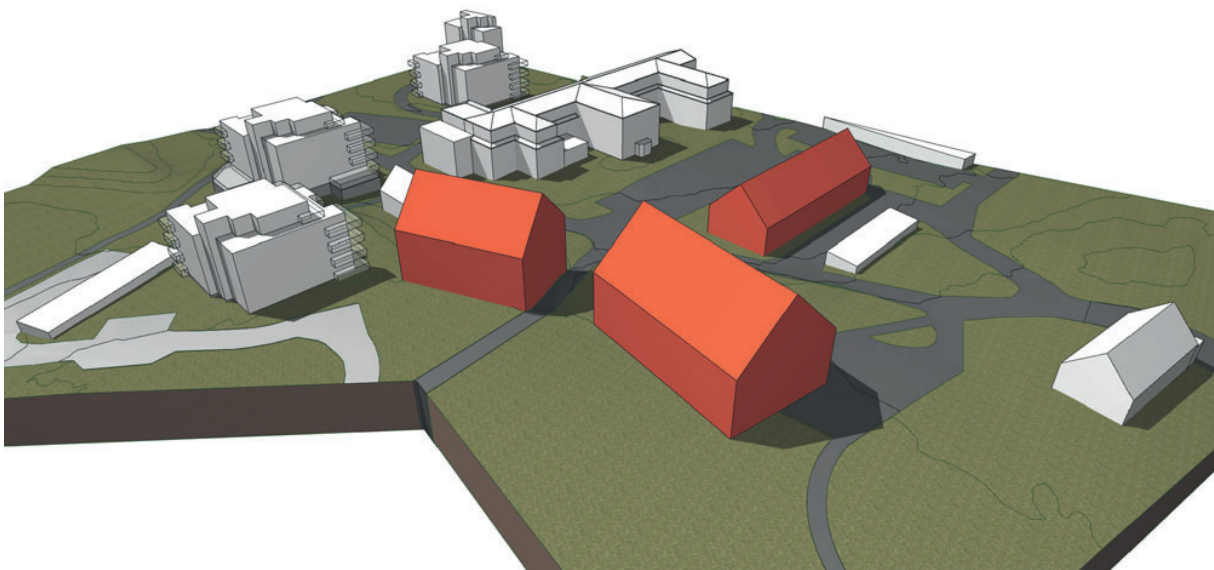


Bild: Vy från nordöst. Röda hus är befintliga outnyttjade byggrätter och vita hus är befintlig bebyggelse.



HUS B1 - MOT HAVET I VÄSTER



Foto: Den gamla sanatoriebyggnaden till höger och senare tillägg med flerbostadshus till vänster.



HUS B2 - ENTRÉ MOT ÖSTER



Bilder från ovan: Exempel på 5-våningshus med indragen våning vänt mot havet.

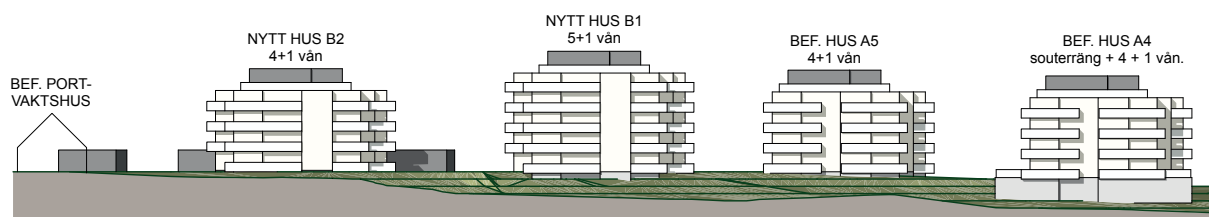
Exempel på 4-våningshus med indragen våning vänt mot Viktoriastrand.

Radhus sett från öster. (Möller arkitekter)

Förutom flerbostadshus föreslås ett radhus/ flerbostadshus i den västra delen i 2 våningar, där det gamla köket har legat. Radhuset föreslås få totalhöjd 7,5 meter. Endast radhus är tillåtet för att skapa en sammahållen bebyggelsekropp där det gamla köket har legat. Inom planområdet finns möjlighet till komplementbyggnader, dels utmed Sanatorievägen och dels i anslutning till flerbostadshusen. Det finns alltid behov av förråd, garage och cykelparkering.

GESTALTNING

Då de förslagna flerbostadshusen är större och högre än de byggnader som legat på platsen och att platsen inte varit bebyggd sen dessa revs 2010 så kommer gestaltningen i området påverkas. Delar av sanatorieområdet är sen ca 10 år bebyggt med flerbostadshus med samma moderna uttryck som finns i skisserna och därför bedöms ytterligare tillförande av liknade byggnader bidra till en sammanhållen gestaltning. För att återskapa samma upplevelse av området som tidigare



VY MOT HAVET I VÄSTER

Bild. Sektion över befintlig och ny bebyggelse. (Möller arkitekter)



så ska fasader utformas i puts samt i ljus färg som överensstämmer med befintliga byggnader i området.

Det lägre radhuset/flerbostadshuset bedöms tillföra ett rumslighetsbildande värde eftersom de är placerade på samma plats där det tidigare funnits en byggnad (kök).

VERKSAMHETER OCH ÖVRIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Det har tidigare funnits boende och verksamhetslokaler tillhörande sanatoriet. Öster om planområdet finns idag bibliotek och Victoriagårdens vårdboende. Inga nya verksamheter tillskapas genom planarbetet.

OFFENTLIG SERVICE

Vejbystrands centrum har ett varierat utbud av offentlig service i form av förskolor, skola, bibliotek, vårdboende och distriktssköterska. Denna bedöms även kunna försörja nya invånare som genereras av plangenomförandet.

KOMMERSIELL SERVICE

I Vejbystrands centrum finns tillgång till bl a livsmedelsbutik och restauranger.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

LEK OCH REKREATION

Planområdet ligger centralt i Vejbystrand nära naturområden, strand, bad och idrottsplats som ger goda förutsättningar för lek, rekreation och friluftsliv.

Söder om planområdet finns KVS-skogen som är ett välbesökt grönområde/rekreatiionsstråk i Ängelholm. Skogen har höga ekologiska, kulturella och sociala värden. Utöver detta finns även kustområdet i närheten med möjlighet till exempelvis bad och längre promenader.

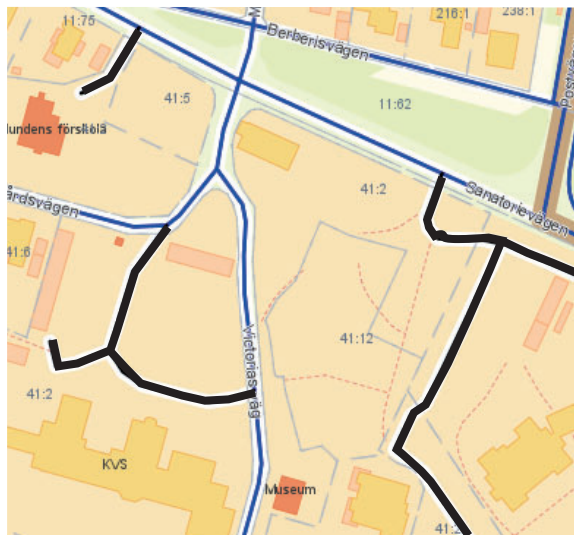
NATURMILJÖ

I Ängelholms kommuns naturvårdsprogram finns "Vejbystrand" utpekad i nära anslutning till planområdet. Detta område behandlar kustområdet med sandstrand och "klitter" som ett högt naturvärde. Planförslaget bedöms inte påverka kustområdet på ett negativt sätt då bebyggelsen är lokaliserad längre inåt land.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet nås via Sanatorievägen samt Victorias väg. Infarten från Sanatorievägen är styrd med utfartsförbud och följer tidigare reglering. Vaghållningen är kommunal inom delar av området (blå tunn linje) och enskild i andra delar av området (svart tjock linje), se bild nedan.

En trafikmätning har genomförts under februari månad och antalet fordon/dygn (ÅDT) på Sanatorievägen är 525 fordon där andelen tung trafik är 1,7 %. Trafikmängderna som plangenomförandet medför bedöms inte påverka det allmänna trafiknätet betydande som idag har en god kapacitet, detta inkluderat uppräknad av sommartrafiken.



GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns god tillgång på vägar för allmän gång- och cykeltrafik inom tätorten samt söderut till Ängelholm. Gång- och cykelväg norrut mot Förslöv i Båstad kommun är bristfällig då man behöver gå- och cykla längs med en högt trafikerad bilväg.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns goda stadsbussförbindelser mellan Vejbystrand och Ängelholm. Närmsta hållplats ligger på Postvägen, lite drygt 100 meter från planområdet.

Med hjälp av stadsbuss i kombination med pågatåg eller länsbuss med byte i Barkåkra finns goda möjligheter att resa kollektivt till Förslöv. I Ängelholm finns möjligheten att, med tåg, ta sig norrut till Göteborg och söderut till Malmö/Köpenhamn.

GATUNÄT

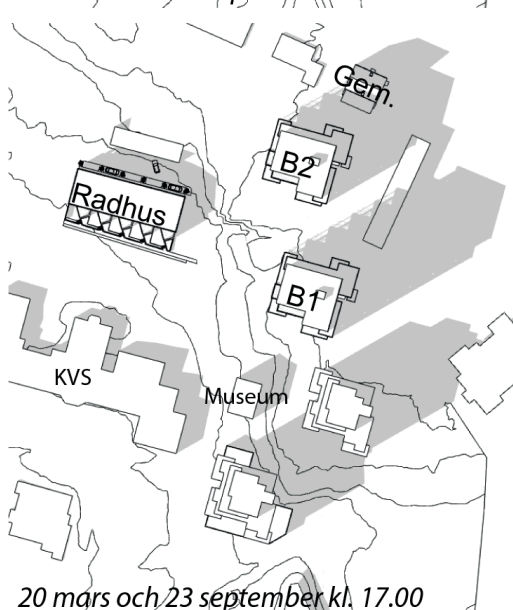
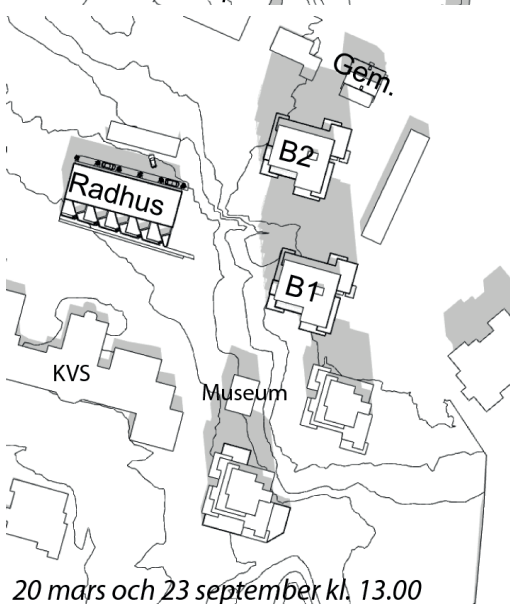
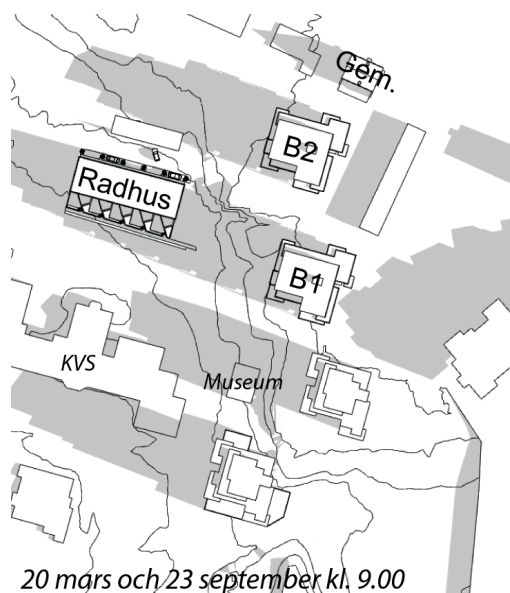
Det befintliga gatunätet bedöms kunna tillgodose den trafikökning som plangenomförandet genererar.

PARKERING OCH UTFARTER

Ängelholms parkeringsnorm (kommunfullmäktige 1991-10-21 §139) anger parkeringsnormen för bostäder-bilplatser per lägenhet till 1,3 för flerbostadshus utanför Övriga staden/tätorter.

Parkering för radhus bedöms kunna annordnas med två parkeringar inom varje radhustomt, i enlighet med kommunens parkeringsnorm (1991).

Parkeringsbehovet för tillkommande flerbostadshus, inom fastigheten Vejby 41:12, är inte möjlig att till fullo tillgodose inom fastigheten. Dock finns det ytor tillgängliga inom och direkt utanför planområdet, inom fastigheterna Vejby 41:2 och 213:2 (det gamla sanatorieområdet). Inom det totala området finns kapacitet för verksamheter och bostäder tillsammans på ca 196 parkeringsplatser vilket



är större än behovet för hela området enligt parkeringsnormen på ca 185 st. Det finns i plan möjlighet att bygga ut befintlig parkering i nordöstra området.

För att samla majoriteten av parkeringarna och minska trafikflödet inne i området så anvisas parkeringar till flera lite större parkeringsområden istället för flera mindre. Området regleras som P-parkering.

OMGIVNINGSPÅVERKAN SOLFÖRHÅLLANDEN

Planförslagets påverkan på sol- och skuggförhållanden har studerats.

Flerbostadsbyggnadernas placering på en höjd i området och med en höjd på mellan 5-6 våningar (motsvarande en totalhöjd på 15,5-18 meter) påverkar angränsande bebyggelse olika beroende på vilken tid på dygnet det är. Byggnadernas placering som "hus i park" innebär dock att påverkan begränsas då det endast finns ett fåtal byggnader i dess direkta närhet.

Skugga, utanför planområdet

På midsommar är skuggorna korta.

På förmiddagen påverkas inga byggnader av skuggor från omkringliggande byggnader.

Mellan 13.00-15.00, då solen står som högst påverkas villatomten/gemensamhetshuset marginellt i söderläge. På kvällen, när skuggorna är långa, når flerbostadshusen Victoriagården och stora delar av skogen sydost om planområdet.

Under mars och september (vår- och höstdagsjämning) är skuggorna längre.

På förmiddagen påverkas byggnaderna väster om planområdet. Flerbostadshusen kastar skugga över hela längan radhus för att sakta röra sig norrut och runt lunchtid låta den högre av flerbostadshusen skugga den lägre. KVS byggnaden står till ungefär hälften i skugga genererad av befintliga byggnader. Mellan mellan 12.00 och 17.00 påverkas inte

byggnaderna runt om planområdet. Det högre flerbostadshuset skuggar däremot det lägre flerbostadshuset. Det lägre bostadshuset skuggar villatomten/gemensamhetshuset i norra delen av planområdet.

I december under vintersolståndet står solen som lägst på himlen, vilket medför att skuggorna är som absolut längst. Innan solen hinner gå ner så påverkas stora delar av befintlig bebyggelse av skugga.

Skugga, inom planområdet

Planförslaget möjliggör för balkonger om båda sidor av byggnaden. Dessa bedöms få god tillgång till solljus under olika delar av dagen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

En beräkning av bullernivåer har genomförts med hjälp av Trivectors datorprogram Buller VÄG 8.6. Programmet för vägbuller bygger på den modell som svenska Naturvårdsverket tagit fram i samarbete med övriga nordiska länder. Enligt gällande bullerförordning gäller 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. För uteplats gäller 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maxnivå. (Förordning 2015:216)

Beräkningarna har gjorts för ett värsta scenario där avskärmande byggrätter framför flerbostadshus ej är inräknade och antalet fordon per dygn är uppräknat med 1,39 för att ta hänsyn till sommartrafik. Trafikmängden är också uppräknad till 2040, inklusive ny bebyggelse. Detta innebär 1164 fordon/dygn (ÅDT). Ekvivalentnivå vid den fasad som ligger närmst Sanatorievägen är 44 dB(A) på nedersta våningen och 48 dB(A) på övriga våningar. För uteplats är maxvärdet 69 dB(A). Planförslaget inryms i gällande bullerriktvärden.

MARKFÖRORENING

Det finns ingen kännedom om kända markföroreningar inom planområdet.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Planområdet ligger i närheten av Skälderviken men bedöms inte befinna sig i ett område med översvämningsrisk. Hela området ligger minst +7 meter över havet vilket bedöms vara tillräckligt för att undvika framtida översvämningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Området är försörjt med kommunalt vatten och avlopp. Det finns inga kapacitetsproblem i befintligt VA-nät i förhållande till vad ansökan avser för byggnation.

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Området har idag ett väl fungerande ledningsnät för dagvatten som avvattnar både gator, hårdgjorda ytor och byggnader. Ledningsnätet är fullt utbyggt och översvämningsytor i form av öppet dike med kringliggande gräsytor ingår i systemet. Nyttillkommen bebyggelse utgör inte en större förändring gentemot redan idag planlagt bebyggelse inom området.

Brandposter finns i anslutning till planområdet, strax nordost om där vägen delar området i norr. Det finns också två brandposter i anslutning till den gamla sanatoriebyggnaden.

VÄRME

Genom planområdet har Öresundskraft en fjärrvärmeledning, uppförd 1998-1999, som försörjer Vejbybadet och några flerfamiljshus söder om planområdet. Den leder genom planområdet i nordsydlig riktning från Sanatorievägen och viker i den nedre delen av i östvästlig riktning.

Planförslaget innebär att ledningen behöver flyttas och ett u-område för allmänna underjordiska ledningar på fem meter har avsatts i planen.

EL

Bjäre kraft försörjer planområdet med el. Elledningar ligger i samma kabelstråk som fjärrvärmeledningen och försörjer bebyggelse väster om området.

Planförslaget innebär att ledningar som berörs av byggrätter behöver flyttas och ett u-område för allmänna underjordiska ledningar på fem meter har avsatts i planen. Övriga ledningar som berörs kan flyttas enligt överenskommelse.

TELE OCH INTERNET

Skanova har en jordkabel som går genom planområdet. Denna behöver dras om i samband med plangenomförandet.

Bjäre kraft har en koaxialkabel för fiber i området.

Planförslaget innebär att ledningar som berörs av byggrätter behöver flyttas och ett u-område för allmänna underjordiska ledningar på fem meter har avsatts i planen i östra delen.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophantering och återvinningen i Ängelholms kommun.

KONSEKVENSER**MILJÖKVALITETSNORMER****LUFTKVALITET**

Samtliga luftkvalitetsmätningar som genomförts i Ängelholms kommun har visat på värden under miljökvalitetsnormen. Mätningarna är genomförda 2014 och 2017. Resultatet av mätningarna visar en luftkvalitet som även uppfyller de nationella miljömålen, med undantag för luftpartiklar. En dominerande källa till höga halter av grova partiklar (PM10) i gatumiljö i svenska tätorter är slitage av vägbeläggning, bromsar, däck och vägsand. Slitaget uppstår främst vid användningen av dubbdäck. Nya data pekar

på att slitagepartiklar i omgivningsluften påverkar vår hälsa. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

VATTENKVALITET

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av Grundvattenförekomsterna SE624463-131830 och Ängelholm-Ljungbyhed - SE622920-131761, båda med god kvantitativ och kemisk status. Skälderviken är recipient för dagvatten. Skälderviken påverkas till stor del av jordbruksmark och har måttlig ekologisk status med god kemisk status. (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Planförslaget innebär förtätning med bostäder. Kommunens dagvattenpolicy (2015-09-21) utgår ifrån nationella och lokala miljömål om en god vattenkvalitet. Dagvattenpolicyn har ett bedömningsunderlag i tre delar, föroreningshalter i dagvatten, klassificering av recipienter och reningskrav. Bostadsbebyggelse har en låg till måttlig föroreningshalt i dagvatten och krav på rening är inte nödvändigt utifrån markanvändning och recipient.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

MILJÖMÅL

Enligt Ängelholms miljöplan 2014-2021 och den lokala inriktningen "en levande och god bebyggd miljö" finns punkter som kan relateras till ansökan. Punkterna "i tätbebyggt område bör det inte vara längre än 500 meter till närmsta kollektivtrafikmöjlighet" samt "nybyggnation i anslutning till befintlig bebyggelse" uppfylls. Marken är redan planerad för bostadsändamål vilket förslaget avser att vidareutveckla. Befintlig infrastruktur kan utnyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt vilket stämmer överens med det nationella miljömålet god bebyggd miljö.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Ur ett ekologiskt klimatperspektiv så innebär en förtätning inom bebyggelseområdet att miljön kan bli mindre utsatt för de starka havsvindarna från Skälderviken.

Viss vegetation påverkas av förslaget men

SOCIALA KONSEKVENSER

Ur ett socialt perspektiv kan byggnation skapa en större trygghetskänsla samt att överskådlighet och orienterbarhet förbättras. Fler bostäder skapar även ett bättre underlag för kollektivtrafik i enlighet med bostadsförsörjningsplanen. Ett ökat antal lägenheter skapar möjligheter till ett kvarboende i Vejbystrand.

BARNKONVENTIONEN

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot Barnkonventionen. Detta handlar om att säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor. I området finns goda möjligheter för lek och rekreation.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ur ekonomisk hållbarhetssynpunkt är det positivt att planområdet exploateras då detta innebär att befintlig infrastruktur används på ett bättre sätt. Den ökning av boende som plangenomförandet genererar bedöms kunna hanteras inom befintlig infrastruktur och bedöms därför inte medföra några negativa ekonomiska konsekvenser.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen 2:a-3:e kvartalet 2019.

ORGANISATORISKA FRÅGOR GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER OCH FASTIGHETSKONSEKVENSER

I samband med planens framtagande så kan fastighetsgränsen för Vejby 41:12 behöva justeras utifrån förslagna byggrätter.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Inom planområdet finns två servitut för vägändamål och parkering. 1292-2597.1 belastar Vejby 213:2 och Vejby 41:2 till förmån för Vejby 41:12 och 1292-2075.1 belastar Vejby 213:2 till förmån för Vejby 41:2. Servitutet för parkering behöver ändras så att fastigheten 41:12 också har rätt att nyttja parkeringen.

Ledningsrätter föreslås bildas för ledningar som föreslås flyttas.

EKONOMISKA FRÅGOR ANSVARSFÖRDELNING

Fastigheterna Vejby 41:12 och del av 41:2 ägs av Victorias Strand AB.

Exploatören ansvarar för alla åtgärder och genomförandefrågor inom kvartersmark. Flytt av befintliga fjärrvärmeledningar, elledningar, fiberledningar och teleledningar bekostas av exploatören. Ansökan om förrättning står ledningshavaren för.

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i ett planavtal. Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

Kostnaden för förrättning står ledningshavaren för enligt ledningsrättslagen.

Det finns ingen allmän platsmark som påverkas av planläggningen. Det finns en liten bit allmän gata som ingår i planområdet men planarbetet innebär inga förändringar för gatan. Kostnader för drift och underhåll på allmän plats regleras inte i detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR**TEKNISKA UTREDNINGAR**

Geokonsult, Sven Stjernqvist, 2003

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utkast till samrådshandlingar har upprättats av planarkitekt/kulturgeograf Diana Nilsson, Planenheten. Planhandlingarna har färdigställts av Katinka Lovén, planarkitekt/landskapsarkitekt LAR/MSA.

Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätenheten.

Övriga som varit delaktiga i planarbetet är:
Torbjörn Nilsson, planarkitekt
Pontus Swahn, stadsarkitekt
Jenni Wehrmann, t.f. planchef
Marja Nordin, miljöenheten natur
Hanna Sandgren Hanzén, stadsmiljö park
Camilla Lundgren, stadsmiljö gata
Roger Karlsson, VA-enheten
Rose-Marie Stigsdotter, miljöenheten
Johan Maniet, bygglovsenheten
Sara Elmefjård, mark- och exploatering
Erik Hjort, bygglovsenheten

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 28 december 2019

.....
Katinka Lovén
Planarkitekt

.....
Helena Östling
Planchef

**TILLHÖR DETALJPLAN ANTAGEN AV KS 2019-09-11
LAGA KRAFT 2019-12-28**

"INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER:

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."

Dnr: PL 16-0016 KS 2016/679
SBN 2019/98
Detaljplan för del av
Vejby 41:2 m fl

Upprättad av Samhälle/
Planenheten
Ängelholms kommun
2019-12-28