



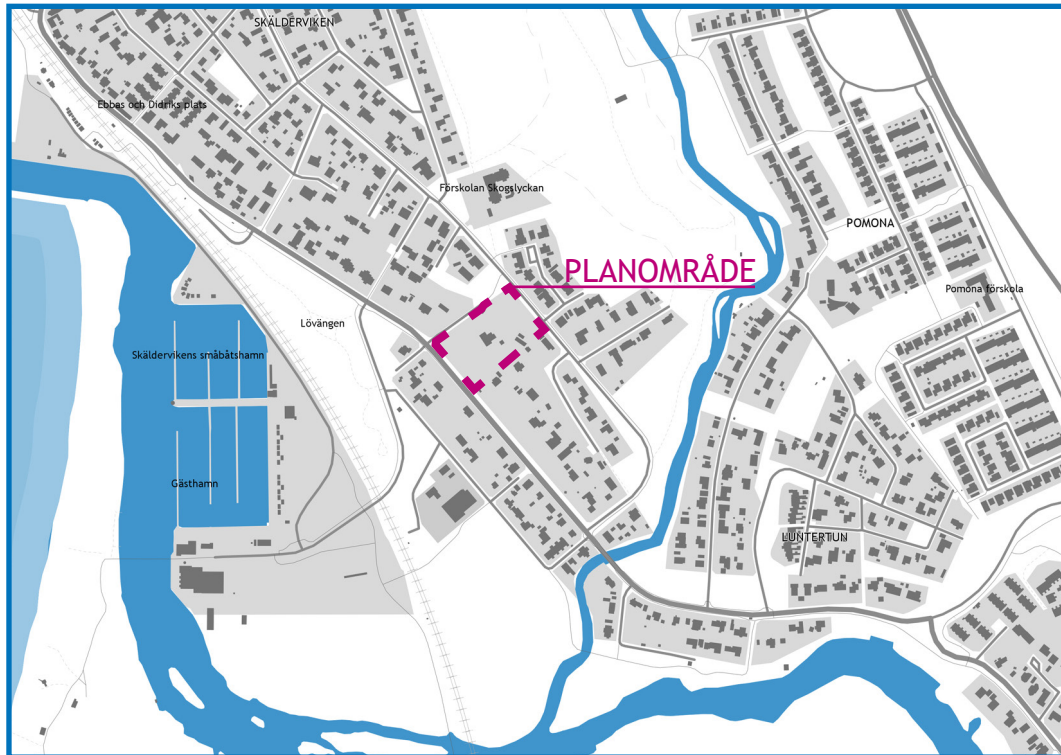
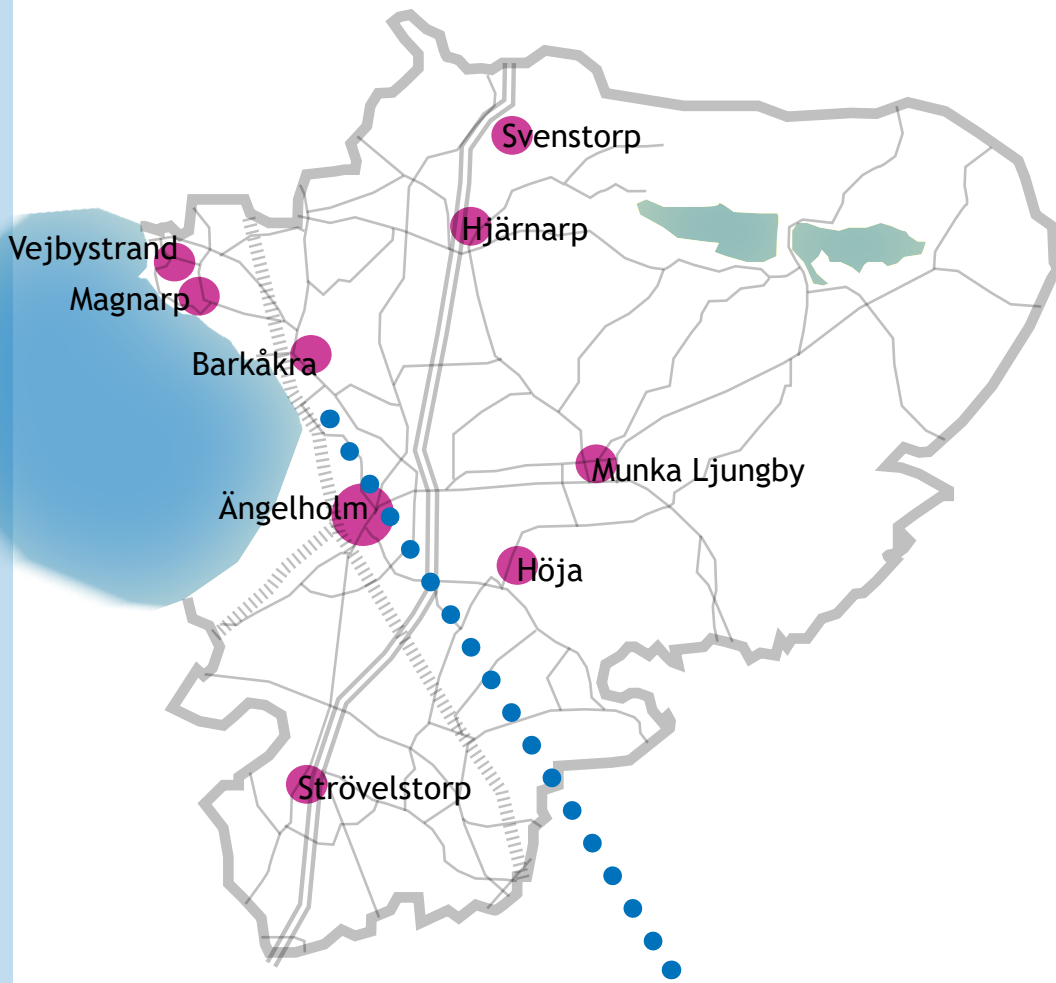
Ängelholms
kommun

Detaljplan för Kajutan 1, Skälderviken,
Ängelholm, Ängelholms kommun

Planbeskrivning

ANTAGANDEHANDLING





INNEHÅLLSFÖRTECKNING	
SAMMANFATTNING	4
DETALJPLANEPROCESSEN	5
OM DETALJPLAN	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE	6
PLANDATA	6
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
KONSEKVENSER	14
PLANENS GENOMFÖRANDE	15

SAMMANFATTNING

Detaljplaneförslaget syftar framför allt till att bevara karaktären inom Kajutan 1 både vad gäller den befintliga byggnaden men även gällande tomtens utformning och hur den upplevs från Valhallsvägen och havet. Omkringliggande bostadsområden är uppförda med en betydligt tätare bebyggelsestruktur. För att på bästa sätt tillvarata läget med befintlig infrastruktur och kollektivtrafik föreslår planförslaget en mindre förtätning i form av tre nya fastigheter mot Bjärevägen.

Planområdet omfattar fastigheten Kajutan 1 och avgränsas av Valhallsvägen i söder, Lövängsvägen i väster, Bjärevägen i norr samt av befintliga bostadsfastigheter i öster. Planområdets areal är cirka 10700 m².

Huvudbyggnaden inom Kajutan 1, Villa Thorshall, skyddas i planförslaget genom bestämmelser om rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för att byggnadens karaktär och särdrag ska bevaras och beaktas.

Mot Bjärevägen i norr möjliggörs för avstyckning av maximalt tre nya fastigheter som ska vara minst 800 m² styck, största byggnadsarea inom dessa fastigheter blir 250 m² per fastighet. En förutsättning för detta är att gällande tomtindelingsplan upphävs för Kajutan 1.

För tillkommande bebyggelse regleras bland annat höjder, placering, takutformning och takvinkel för att på bästa sätt smälta in bland omgivande bebyggelse och bevara kulturmiljön runt Villa Thorshall.

Konsekvenserna av planförslaget innebär att det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet kan bevaras, vilket bidrar till att miljömålet ”God bebyggd miljö” kan uppnås. Miljömålet handlar även om att hushålla med mark. Genom att möjliggöra för tre nya

fastigheter bakom Villa Thorshall påverkas inte de kulturella aspekterna samtidigt som marken utnyttjas på bästa sätt då befintlig infrastruktur utnyttjas optimalt.

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standardförfarande. Planen förväntas kunna antas av kommunstyrelsen andra kvartalet 2023.

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.

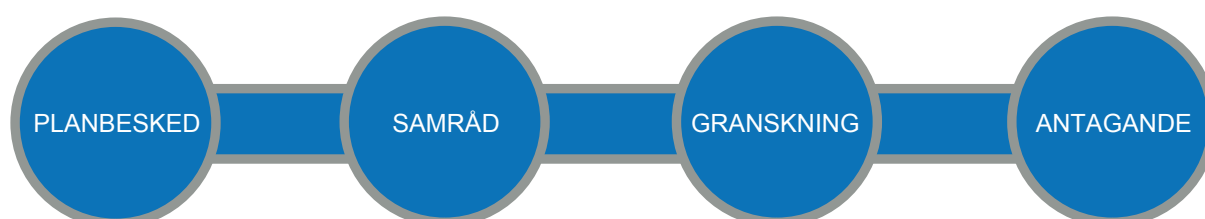
Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen. Denna detaljplan handläggs med standardförfarande, se illustration nedan.

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
- Detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1000
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Bullerutredning Kajutan 1 m.fl. (Ramböll, 2022-09-29)
- PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Kajutan 1 (DeKa Enviro AB, 2022-09-28)

PLANENS SYFTE

Huvudsyftet med detaljplanen är att bevara fastighetens karaktär mot Valhallsvägen, dels avseende befintlig byggnad och dels avseende tomten. Syftet är även att möjliggöra förtätning mot Bjärevägen genom avstyckning av tre nya fastigheter.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standardförfarande. Planen förväntas kunna antas av kommunstyrelsen andra kvartalet 2023.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2021-12-01 § 246 att meddela positivt planbesked för Kajutan 1. Av planansökan framgår att sökande önskar att tomtindelingsplanen upphävs för att möjliggöra för fyra nya fastigheter bakom befintligt bostadshus mot Bjärevägen. Med hänvisning till kulturmiljöaspekterna samt möjligheterna att nyttja fastigheterna på ett effektivt sätt beslutade kommunstyrelsen dock att det maximalt fick bli tre nya fastigheter mot Bjärevägen.

Kajutan 1 har tidigare varit aktuellt för planläggning i planförslaget för Kajutan 1 och Jungmannen 10 m.fl. mellan 2012 och 2015. Planförslaget kom till antagandet men avslogs av kommunstyrelsen.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Kajutan 1 och avgränsas av Valhallsvägen i söder, Lövängsvägen i väster, Bjärevägen i norr samt av befintliga bostadsfastigheter i öster. Planområdets areal är cirka 10700 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Kajutan 1 är privatägd.

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

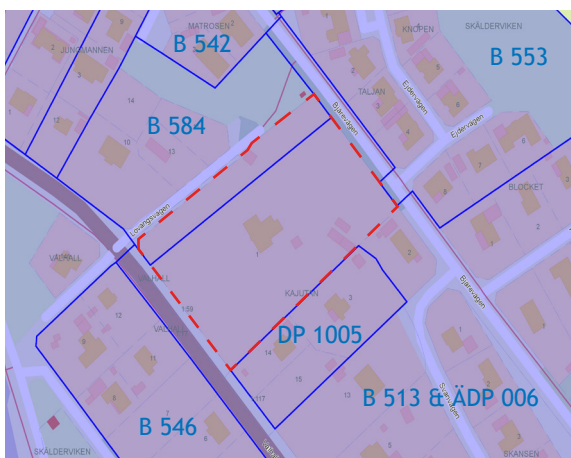
I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekad som *Befintlig bebyggelse - bostäder*. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.



Utsnitt från ÖP 2035 med planområdets läge inom röd markering

DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare och omfattas av två detaljplaner samt en ändring av detaljplan. För den västra delen av planområdet gäller detaljplan B 584 som anger bostäder men där all mark inom den delen består av prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. För den östra delen av planområdet gäller detaljplan B 513 tillsammans med ÄDP 006 som anger bostäder i två våningar. Ingen av planerna har någon kvarvarande genomförandetid.



Gällande detaljplaner i närområdet angränsade med blåa beldragna linjer. Aktuellt planområde inom röd streckad linje.

För planområdet gäller även *Förslag till tomtindelning för kvarteret Kajutan* fastställt den 15 augusti 1963.

Enligt övergångsbestämmelser ska tomtindelningsplan räknas som en fastighetsindelningsbestämmelse i gällande detaljplan.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN ÄNGELHOLMS FLYGPLATS

Planområdet ingår i influensområde 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 ligger även inom den MSA-påverkande zonen för Ängelholms,

Halmstads och Ljungbyheds flygplatser. MSA-zonen kan påverkas av byggnation högre än 20 meter. För att inte riskera att MSA-zonen påverkas regleras högsta totalhöjd till 15 meter inom hela planområdet.

PÅ PLANKARTAN:

Högsta totalhöjd är 15 meter

TOTALFÖRSVARET

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse eller objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse riskerar att påverka väderradarn. Aktuellt planområde är beläget inom sammanhållen bebyggelse och regleras med högsta totalhöjd på 15 meter. Riksintresset kommer således inte påverkas.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet är delvis beläget inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap. 2 § - Kullaberg och Hallandsåsen med angränsande kustområden. Det finns ingen ytterligare beskrivning, utan lagtexten anger: *Inom följande områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.* Aktuellt planförslag medger ny bebyggelse genom förtätning i redan befintligt bebyggelseområde varpå planförslaget inte bedöms medföra någon påverkan på gällande riksintresse.

HÖGEXPLOATERAD KUST

Planområdet är beläget inom riksintresse för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. 4 §. Riksintresset handlar främst om vilka förhållanden fritidsbebyggelse får komma till stånd. Aktuellt planförslag bedöms därmed inte påverka riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Detaljplaneförslaget syftar framför allt till att bevara karaktären inom Kajutan 1 både vad gäller den befintliga byggnaden men även gällande tomtens utformning och hur den upplevs från Valhallsvägen och havet. Omkringliggande bostadsområden är uppförda med en betydligt tätare bebyggelsestruktur. För att på bästa sätt tillvarata läget med befintlig infrastruktur och kollektivtrafik föreslår planförslaget en mindre förtätning i form av tre nya fastigheter mot Bjärevägen.

OMRÅDETS HISTORIA

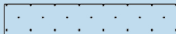
Den befintliga byggnaden inom Kajutan 1, Villa Thorshall, uppfördes år 1914-1915 i nationalromantisk stil. Byggnaden beskrivs mer ingående i kapitlet ”Kulturmiljö”. Omkringliggande bebyggelse varierar mycket i ålder där byggnaderna väster, söder och öster om Kajutan 1 är uppförda cirka 1910-1930. Befintlig bebyggelse i norr är huvudsakligen uppförd i slutet av 1980-talet.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Marken inom planområdet sluttar kraftigt från nordost (+18 meter över havet) till sydväst (+5 meter över havet). Generellt är husen i området placerade på de övre, flackare delarna medan de brantare delarna utgör en grön zon mot Valhallsvägen. De sluttande tomterna ger området karaktär och bör därför inte bebyggas. Slänterna är dessutom mest påverkade av buller varför det ur denna synpunkt inte heller är lämpliga att bebygga. I planförslaget har slänten närmast Valhallsvägen därför försetts med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad, så kallad prickmark.

PÅ PLANKARTAN:

 Prickmark. Bestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnader. Andra anläggningar såsom parkeringsplats, lekplats, pool, murar och staket får uppföras.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken i området består till största delen av grus och sand. En geoteknisk undersökning bedöms inte som nödvändig.

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. Ansvaret 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 ska dessa, i enlighet med kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

BEBYGGELSE KULTURMILJÖ

Huvudbyggnaden inom Kajutan 1, Villa Thorshall, finns med i Ängelholms kommuns bevaringsprogram från 1987.

Byggnaden uppfördes år 1914-1915 av dåvarande ägaren till Valhalls farm, Max Langenheim i nationalromantisk stil med ljusputsade fasader, naturstenssockel, småspröjsade fönster och brant tegeltak med brutet takfall. Byggnaden är placerad i en kraftig sluttning på en avsats som bildats genom urschaktningar av stora jordmassor samt uppfyllning av dränerande stenmaterial. Avsatsen liksom de ovanför liggande jordmassorna hålls uppe av kraftiga stenblock. Under slutet av 40-talet och början av 50-talet ägdes villan av Barkåkra kommun varvid den stod obebodd och så småningom förföll. När den nya ägaren därefter tillträdde genomfördes en omfattande upprustning där bland annat nedgångna fönster och dörrar ersattes med nya från en rivningsfastighet i Helsingborg. Byggnaden är idag välbevarad och har klass I i bevaringsprogrammet, vilket betyder att byggnaden är omistlig för stadsmiljön.



Villa Thorshall

I detaljplanen skyddas byggnaden med bestämmelser om rivningsförbud och varsamhet.

PÅ PLANKARTAN:

r_1 - Huvudbyggnad får inte rivnas

k_1 - Byggnadens karaktär och särdrag, så som byggnadsvolym, takets utformning och material samt fasadernas utformning och material, ska bevaras och beaktas vid ändring och underhåll. Ursprunglig utformning och ursprungliga dimensioner ska beaktas och ursprungligt material ska bibehållas

Fastighetsägare kan ha rätt till ersättning för den skada som rivningsförbudet innebär. Se rubriken ”Inlösen, ersättning” på sidan 16 för mer information.

BOSTÄDER

Gällande detaljplan för kvarteret Kajutan medger byggrätter som är relativt små i förhållande till fastigheternas storlek. I förslaget till detaljplan utökas därför byggrätten för befintlig fastighet till 400 m². Förslaget till detaljplan möjliggör att det som mest kan bli tre nya fastigheter i den nordöstra delen av planområdet. För dessa fastigheter begränsas byggrätten till högst 250 m² per fastighet.

PÅ PLANKARTAN:

e_1 - Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras på varje fastighet. Fristående komplementbyggnad får inte ges större byggnadsarea än 60 m²

e_2 - Största byggnadsarea är 400 m². Endast en huvudbyggnad och tre komplementbyggnader får uppföras på fastigheten. Fristående komplementbyggnad får inte ges större byggnadsarea än 60 m²

I planförslaget regleras minsta fastighetsstorlek till 800 m² för tillkommande fastigheter och 7000 m² för fastigheten där befintligt bostadshus ligger. Kajutan 1 är i nuläget 10697 m² stor. Ovanstående regleringar innebär att det maximalt kan bli tre nya fastigheter och att Kajutan 1 inte kan styckas av ytterligare. En förutsättning för att detta ska vara möjligt är att den gällande tomtindelningsplanen upphävs för Kajutan 1. Detta är därför reglerat i planförslaget.

PÅ PLANKARTAN:

d_1 - Minsta fastighetsstorlek är 800 m²

d_2 - Minsta fastighetsstorlek är 7000 m²

Den tomtindelning för kvarteret Kajutan som fastställdes 1963-08-15, upphör att gälla inom planområdet

STADSBILD

I planförslaget regleras att tillkommande bebyggelse får uppföras i en liknande skala som närmast omkringliggande bebyggelse både gällande höjder, placeringar och taklutningar. Vyn från Valhallsvägen ska fortsatt domineras av Villa Thorshall varpå planförslaget inte bedöms ge någon nämnvärd förändring på stads- eller landskapsbilden.

GESTALTNING

Bebyggelsen i den direkta omgivningen varierar i både stil och ålder men en aspekt som binder samman området är att bebyggelsen överlag är uppförda med antingen sadeltak, valmat tak eller mansardtak. För att den nya bebyggelsen ska smälta in i området föreskriver planförslaget därför att takutformningen ska vara antingen sadeltak, valmat tak eller mansardtak. Även taklutningarna varierar i närområdet mellan cirka 20 och 45 grader. För att säkerställa detta även för tillkommande bebyggelse finns planbestämmelse om minsta takvinkel

för huvudbyggnad som är satt till minst 35 grader. För komplementbyggnad finns bestämmelser om högsta byggnadshöjd samt nockhöjd som därmed reglerar vilken takvinkel det blir.

PÅ PLANKARTAN:

Takutformning ska vara sadeltak, valmat tak eller mansardtak

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 35 grader

Ytterligare en aspekt som binder samman området är att det består av friliggande bostadshus. I planförslaget regleras detta med minsta avstånd till fastighetsgräns på 4 meter för huvudbyggnader och 1 meter för komplementbyggnader. Minsta avstånd mellan huvudbyggnader blir då 8 meter vilket också utgör skyddsavståndet för brandspridning mellan byggnader enligt Boverkets byggregler (BBR).

PÅ PLANKARTAN:

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

För att värna Villa Thorshall och dess fria placering ska tillkommande huvudbyggnader placeras så långt från Villa Thorshall som möjligt. I planförslaget regleras detta med bestämmelse om att antingen långsida eller gavel ska placeras i gräns mot förgårdsmark vilket i det här fallet utgörs av egenskapsgränsen som är placerad 6 meter från Bjärevägen.

PÅ PLANKARTAN:

p_1 - Huvudbyggnad ska placeras med långsida eller gavel i gräns mot förgårdsmark

Begreppet våningsantal är otydligt i plansammanhang då det kan variera huruvida till exempel suterrängvåning räknas som en våning eller inte. För att undvika denna otydlighet regleras inte våningsantal i detaljplanen. Istället regleras nockhöjden för tillkommande huvudbyggnader till 6,5 meter, det vill säga höjden mellan markens medelnivå vid fasaden som är vänd mot gatan upp till taknocken. 6,5 meter nockhöjd motsvarar byggnader i 1,5 plan. Beroende på markens lutning kan eventuellt en suterrängvåning inrymmas också men för fasaden som är vänd mot gatan kommer huset bara upplevas som att det är 1,5 plan högt med en maximal nockhöjd på 6,5 meter.

För komplementbyggnader till tillkommande fastigheter regleras byggnadshöjden till 2,8 meter och nockhöjden till 4 meter. Komplementbyggnader till befintligt bostadshus regleras till 3 meter byggnadshöjd och 4,5 meter nockhöjd. Anledningen till skillnaden är dels att det befintliga bostadshuset med dess komplementbyggnader fortsatt ska dominera vyn från Valhallsvägen och havet och dels ligger det något lägre än tillkommande fastigheter.

PÅ PLANKARTAN:

h_1 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 6,5 meter

h_2 - Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,8 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter

h_3 - Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska utformas så att det blir tillgängligt för alla oavsett rörelseförmåga.

LEK OCH REKREATION

Direkt nordväst om planområdet finns ett mindre naturområde. Större ytor för lek och rekreation finns norr om planområdet i Valhallsskogen. Planområdet är också beläget i nära anslutning till stranden och havet som erbjuder ytor för rekreation.

GATOR OCH TRAFIK GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planområdet omges av Valhallsvägen i söder, Lövängsvägen i väster och Bjärevägen i norr. Både Valhallsvägen och Bjärevägen har avgränsade ytor för gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelväg finns även i Lövängsvägens förlängning.

KOLLEKTIVTRAFIK

Skånetrafikens linje 2 mot Vejbystrand trafikerar planområdet. Närmsta busshållplats är belägen på Valhallsvägen i anslutning till Lövängsvägen.

GATUNÄT

Planförslaget omfattar inga gator. För att hindra att utfart sker direkt från Kajutan 1 till Valhallsvägen läggs utfartsförbud där. Tillkommande fastigheter föreslås få egna anslutningar direkt mot Bjärevägen.

PÅ PLANKARTAN:

⊥ ○ · ○ ⊥ Utfart får inte finnas

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Enligt "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande" bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats. Riktvärdena avser den sammanvägda ljudnivån från alla trafikbullerkällor.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Minst hälften av bostadsrummen bör vändas mot den skyddade sidan.

Även här gäller högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Planområdet är utsatt av buller från både Västkustbanan och Valhallsvägen. Längs den östra sidan av Västkustbanan finns en 400 meter lång bullerskärm som har en höjd på cirka 1,2 meter över rälsen.

I samband med att planförslaget för Kajutan 1 och Jungmannen 10 m.fl. togs fram upprättades en bullerutredning. Med anledning av aktuellt planförslag har utredningen uppdaterats för att utgå från prognosår 2040 samt redovisning av hur ljudnivåer på uteplats kan klaras (Ramböll, 2022-09-29).

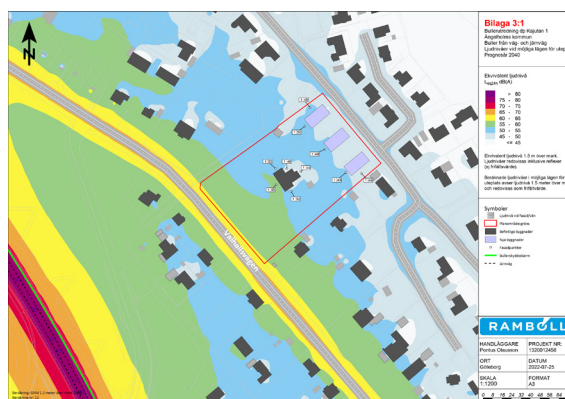
Resultatet av utredningen visar att riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras inom hela planområdet både i nuläget och för år 2040.

Riktvärdet för den maximala ljudnivån på 70 dB(A) överskrids både i nuläget och för år 2040 på grund av de ljudnivåer som tågen ger upphov till. De maximala ljudnivåerna år 2040 beräknas uppgå till 73 dB(A) vid fasad på befintligt bostadshus och upp till 71 dB(A) vid fasad på planerade bostadshus.

Riktvärdet på uteplats, 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå, beräknas överskridas inom huvuddelen av planområdet. De högre ljudnivåerna förekommer dock främst inom den sydvästra delen av planområdet. Uteplatser bör kunna anläggas där riktvärdena kan klaras. Vid det befintliga bostadshuset bör en ljudskyddad uteplats kunna anordnas vid den ljuddämpade nordöstra fasaden. För de planerade bostadshusen bör ljudskyddade uteplatser kunna anordnas utan åtgärder (se kartbilder nedan). I plankartan regleras detta med planbestämmelse.

PÅ PLANKARTAN:

En uteplats per bostad ska utformas så att gällande riktvärde för trafikbuller innehålls



Ekvivalenta ljudnivåer vid möjliga lägen för uteplats



Maximala ljudnivåer vid möjliga lägen för uteplats

MARKFÖRORENING

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet (DeKa Enviro AB, 2022-09-28). Den historiska inventeringen visar att fastigheten har använts för bostadsändamål under de senaste dryga hundra åren vilket typiskt sett inte föranleder några större risker för föroreningar.

Då planen möjliggör för bostäder jämförs resultaten från markundersökningen med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Undersökningen har genomförts genom provgroppgrävning i totalt 16 punkter; 4 punkter runt befintlig bostad samt 4 punkter per tillkommande planerad ny fastighet. Provgroparna har placerats ut slumpvis men med god spridning för att få så bra representativitet som möjligt. Se bild nedan för namn och läge på de olika punkterna.



Provpunkter i den miljötekniska markundersökningen

Resultatet av den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar på låga PID-värden (mellan 0–7,3 ppm). I de fyra analyserade samlingsproverna (MSA 1–4, MSB 1–4, MSC 1–4 och MSD 1–4) låg uppmätta halter av alifater, aromater, BTEX, PAH, metaller och PCB tydligt under KM. Halterna låg mestadels under laboratoriets rapporteringsgräns eller under MRR (mindre än ringa risk).

Bedömningen efter utförd översiktlig miljöteknisk markundersökning är därmed att inga ytterligare undersökningar eller åtgärder krävs och att området är lämpligt för bostadsändamål.

FARLIGT GODS

Väst kustbanan är transportled för farligt gods. Enligt de riktlinjer som finns i rapporten ”Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods”, utgiven av Länsstyrelsen i Skåne län, kan småhusbebyggelse placeras på ett avstånd om 70-150 meter från transportled för farligt gods utan att särskilda åtgärder eller analyser krävs. Befintlig och tillkommande bebyggelse är placerade mer än 150 meter från järnvägen.

SKRED OCH HÖGA VATTENSTÅND

Planområdet ligger inte inom område med risk för skred och höga vattenstånd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet för vatten, avlopp och dagvatten. Dagvattnet leds vidare till Kågleån. Planens genomförande medför en viss ökning av hårdgjorda ytor i området och därmed även en viss ökning av mängden dagvatten som måste tas omhand och ledas vidare till Kågleån. Kommunen gör dock bedömningen att ökningen är liten i förhållande till den mängd som redan leds vidare till Kågleån och att miljö kvalitetsnormerna för vatten därför inte kommer att påverkas.

Tillkommande fastigheter föreslås få anslutningspunkt för dricksvatten mot Bjärevägen där det finns en befintlig större vattenledning. Spill- och dagvattenledningar saknas i en del av Bjärevägen nordväst om korsningen med Ejdervägen. Den sydöstra fastigheten kan anslutas till spill- och dagvatten vid korsningen med Ejdervägen.

Den mittersta fastigheten kan möjligen också anslutas till denna punkt, beroende på höjdsättningen av marken. I annat fall ska denna mittersta fastighet, liksom den nordvästra, anslutas till spill- och dagvattenledningarna i Lövängsvägen vilket då medför förläggning av servisledningarna genom den nordvästra fastigheten. Servisledningarna på kvartersmark ägs och förvaltas av respektive fastighetsägare och ska hållas tillgängliga.

TELE OCH BREDBAND

Anslutning till tele och bredband är möjligt.

VÄRME

Fjärrvärme finns framdraget i Bjärevägen och Lövängsvägen.

EL

Planområdet ligger inom Öresundskrafts eldistributionsområde.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophantering och återvinningen i Ängelholms kommun. Avfallshantering sker inom respektive fastighet mot Bjärevägen.

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 grundvattenförekomst SE624463-131830 samt grundvattenförekomst Ängelholm-Ljungbyhed, båda med god kvantitativ status. Den kemiska statusen är otillfredsställande på grund av att PFAS har upptäckts inom SE624463-131830 (www.viss.lst.se). Tidsfristen för att uppnå god status är satt till 2027. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

MILJÖMÅL

Sverige har 16 miljökvalitetsmål, av dessa bidrar planförslaget framförallt till målet ”God bebyggd miljö” kan uppnås. Definitionen av målet är att *Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.*

I det här fallet handlar det om ett förtätningsprojekt i ett befintligt bostadsområde som redan har utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Planen syftar även till att bevara det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet vilket också bidrar till att målet ”God bebyggd miljö” kan uppnås.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av kommunstyrelsen andra kvartalet 2023.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Planförslaget medför att det kan styckas av maximalt tre nya fastigheter i den nordöstra delen av Kajutan 1. Detaljplanen reglerar inte den exakta avgränsningen mer än att minsta fastighetsstorlek är 800 m². I bilden till höger

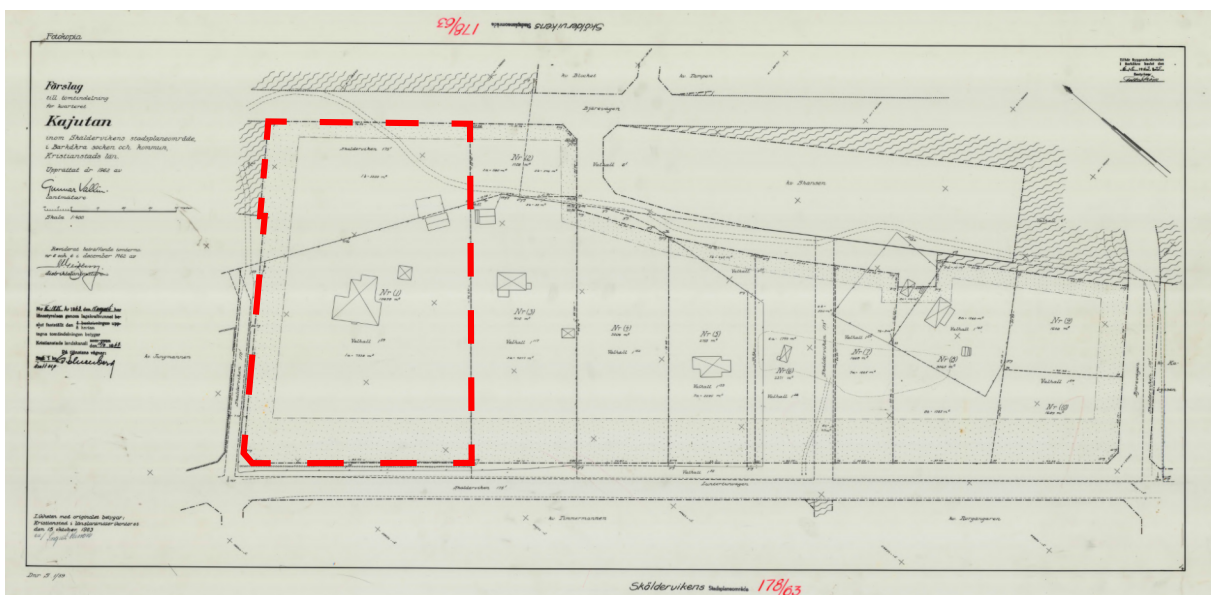
visas ett exempel på en möjlig avstyckning av tre nya fastigheter. Fastighetsbildningen initieras och bekostas av den part som har nytta av åtgärden.



Möjlig framtida fastighetsindelning där de tre nya fastigheterna (grön avgränsning) blir 800 m² styck

TOMTINDELNING

Den tomtindelning för kvarteret Kajutan som fastställdes 1963-08-15, upphör att gälla för Kajutan 1. Bilden nedan visar tomtindelningsplanen där Kajutan 1 är markerad med röd streckad linje. För resterande fastigheter fortsätter tomtindelningen att gälla som tidigare.



Tomtindelningsplanen för kvarteret Kajutan

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

I det fall ledningar förläggas över privata fastigheter behöver servitut upprättas mellan berörda fastighetsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

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

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Detaljplanen anger bestämmelse om rivningsförbud (r₁) för huvudbyggnaden inom Kajutan 1.

Enligt PBL 14 kap. 7 § har fastighetsägaren rätt att begära ersättning av kommunen inom två år från det datum detaljplanen får laga kraft, om fastighetsägaren anser att skada uppkommer på grund av rivningsförbudet. Rätten till ersättning gäller endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

För att hantera frågan innan planens antagande får kommunen förelägga fastighetsägaren som berörs av rivningsförbud att anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen innan planen antas enligt PBL 5 kap. 26 §. 2022-11-22 har kommunen informerat fastighetsägaren till Kajutan 1 om detta. 2022-11-29 har fastighetsägaren godkänt rivningsförbudet samt meddelat att några ersättningskrav inte kommer ställas på kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Henrik Eliasson, Planenheten. Fastighetsförteckningen har tagits fram av Madeleine Bergvall, Kart- och mäthenheten.

Övriga som varit delaktiga i planarbetet är:

- Ilir Musa, biträdande planarkitekt
- Alexander Bredén-Jonsson, planchef
- Pernilla Theselius, stadsarkitekt
- Denice Aderklint, VA-ingenjör
- Emilie Larsson, miljöinspektör
- Emilie Feuk, miljöinspektör
- Johan Maniet, bygglovshandläggare

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 13 mars 2023

.....
Alexander Bredén-Jonsson
Planchef

.....
Henrik Eliasson
Planarkitekt

Information om behandling av personuppgifter (GDPR)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Den rättsliga grunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Kommunstyrelsen är personuppgiftsansvarig. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Kommunstyrelsen, 262 80 Ängelholm.



Upprättad av Samhälle/
Planenheten
Ängelholms kommun
2023-03-13