

PLANBESTÄMMELSER

NOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR ÄR ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER GÄLLER BESTÄMMELSEN FÖR HELA PLANOMRÅDET.

GRÄNSBETECKNINGAR

- PLANOMRÅDESGRÄNS, RITAD 3 METER UTANFÖR DET OMRÅDE FÖRSLAGET AVSER.
- - - ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS

ILLUSTRATIONER (EXEMPEL PÅ UTFORMNING)

- - - ILLUSTRERAD FASTIGHETSGRÄNS
- - - ILLUSTRERAD STIG

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN ALLMÄNNA PLATSER

- NATUR** NATUROMRÅDE
- LOKALGATA** LOKALGATA
- GC-VÄG** GÅNG OCH CYKELVÄG

KVARTERSMARK

- B** BOSTÅD
- B1** BOSTÄDER, ENBOSTADSHUS
- B2** BOSTÄDER, FLEHBOSTADSHUS
- B3** BOSTÄDER, ENBOSTADSHUS ELLER PARHUS
- C** CENTRUM
- V** VÅRD
- P** PARKERING, ENDAST MARKPARKERING OCH GARAGE
- S** SKOLA
- N** NATUR

UTNYTTJANDEGRAD, FASTIGHETSINDELNING

- E1** STÖRSTA BYGGNADSAREAN ÄR 210 KVM, VARAV HÖGST 150 KVM FÖR BOSTÄDSYTA OCH HÖGST 60 KVM FÖR GARAGE/FÖRRÄDYTA. VARJE FASTIGHET FÅR BEBYGGAS MED HÖGST EN HUVDUBBYGGNAD.
- E2** MINSTA TOMTSTORLEK I KVM.
- E3** MINSTA TOMTSTORLEK ÄR 1500 KVM.
- E4** VARJE FASTIGHET FÅR BEBYGGAS MED HÖGST EN HUVDUBBYGGNAD OCH HÖGST TVÅ KOMPLEMENTBYGGNADER. HÖGST 25 PROCENT AV FASTIGHETEN FÅR BEBYGGAS, DOCK HÖGST 300 KVM.

- E5** AV TILLÅTEN BYGGNADSAREAN SKA MINST 40 KVM OCH HÖGST 80 KVM TAS I ANSPRÅK FÖR KOMPLEMENTBYGGNADER. ENSKILD KOMPLEMENTBYGGNAD FÅR EJ GES STÖRRE BYGGNADSAREAN ÄN 60 KVM. MINSTA TOMTSTORLEK ÄR 800 KVM.
- E6** STÖRSTA BYGGNADSAREAN ÄR 400 KVM.
- E7** STÖRSTA BYGGNADSAREAN FÖR LUSTHUS ÄR 50 KVM.
- E8** STÖRSTA BYGGNADSAREAN ÄR 80 KVM DÄR ENSKILD BYGGNAD EJ FÅR ÖVERSTIGA 60 KVM.
- Z** MARKEN FÅR EJ BEBYGGAS.
- Z1** MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE.
- Z2** MARKEN SKA VARA TILGÄNGLIG FÖR ALLMÄN KÖRTRAFIK (VÄNNINGSGÄNGER, MÖJLIGHETER).

MARKENS ANDRONANDE (UTFORMNING AV KVARTERSMARK)

MARK OCH VEGETATION

- H1** HÄCK SKALL FINNAS MOT FASTIGHETSGRÄNS I SÖDER.
- H2** YTTAN SKA HÅLLAS PLANTERAD.
- H3** STÄNGSEL, PLANK OCH MURAR FÅR EJ UPPFÖRAS.
- P** PARKERING FÅR ANDRONAS.
- X** MARKEN SKA VARA TILGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.

UTFART, STÄNGSEL

- K** KÖRBAR FÖRBINDELSE FÅR EJ ANDRONAS.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

PLACERING

- P1** HUVDUBBYGGNAD SKA PLACERAS MINST 4,0 METER FRÅN FASTIGHETSGRÄNS.
- P2** KOMPLEMENTBYGGNAD SKALL PLACERAS MINST 2 METER FRÅN FASTIGHETSGRÄNS.
- P3** HUVDUBBYGGNAD SKA PLACERAS MED SIDA I GRÄNS MOT FÖRGÅRDSMARK.

UTFORMNING

- 0,0** HÖGSTA NOCKHÖJD 1 METER.
- V1** HÖGSTA NOCKHÖJD FÖR HUVDUBBYGGNAD ÄR 8,5 METER OCH FÖR KOMPLEMENTBYGGNAD 4,5 METER. STÖRSTA TAKLUTNING ÄR FÖR TVÅVÄNNINGSHUS SAMT FÖR KOMPLEMENTBYGGNADER 27 GRADER. TAKKUPOR FÅR ANDRONAS TILL HÖGST 1/3 AV FASADLÅNGDEN UTAN ATT VÄNINGSANTALET PÅVERKAS. ENDAST SADELTAK ELLER PULPETTAK ÄR TILLÅTET. TAKFÄRG SKA VARA SVARTGRÅ PAPP ELLER TRADITIONELLT RÖTT LERTEGEL.
- V2** HÖGSTA NOCKHÖJD FÖR HUVDUBBYGGNAD ÄR 8,5 METER OCH HÖGSTA BYGGNADSHÖJD ÄR 4,5 METER. TAKKUPOR FÅR ANDRONAS TILL HÖGST 1/3 AV FASADLÅNGDEN UTAN ATT VÄNINGSANTALET PÅVERKAS. ENDAST SADELTAK.
- V3** HUS I PARK. UTÖVER ANGIVET ANTAL VÄNNINGAR FÅR TAKVÄNING, "PENTHOUSE", UPPFÖRAS TILL HÖGST 150 KVM BRUTTOAREAL. TAKVÄNINGEN SKALL I HUVDUBB SKILLAS UTFRÅN ÖVRIGT FASADLIV.
- V4** ENDAST SADELTAK ÄR TILLÅTET.
- V5** HÖGSTA BYGGNADSHÖJD FÖR LUSTHUS ÄR 3 METER.
- V6** HÖGSTA BYGGNADSHÖJD ÄR 6,5 METER. HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR 8,5 METER. BYGGNAD SKA I HUVDUBB SKILLAS UTFRÅN ÖVRIGT FASADLIV. VISS DEL AV BYGGNADEN, UTÖVER GARAGE, FÅR UTFORMAS I EN VÄNNING.
- V7** UTÖVER TILLÅTET ANTAL VÄNNINGAR SKALL MINST 20 P-PLATSER ANDRONAS I KÄLLARE.
- V8** HÖGSTA ANTAL VÄNNINGAR.

UTSEENDE

- F1** TAKFÄRG SKA VARA TRADITIONELLT RÖTT LERTEGEL. FASADMATERIAL SKA VARA LJUS PUTS. VIT FÄRG FÅR EJ FÖREKOMMA.
- F2** FASADMATERIAL SKA VARA PUTS. VIT FÄRG FÅR EJ FÖREKOMMA. TAKFÄRG SKA VARA SVARTGRÅ PAPP.
- F3** FASADMATERIAL SKA VARA LJUS PUTS. VIT FÄRG FÅR EJ FÖREKOMMA. TAKFÄRG SKA VARA TRADITIONELLT RÖTT LERTEGEL ELLER SVARTGRÅ PAPP ELLER PLÅT.
- F4** FASADMATERIAL SKA VARA PUTS, VIT FÄRG FÅR EJ FÖREKOMMA. TAKFÄRG SKA VARA TRADITIONELLT RÖTT LERTEGEL. FÖR INSLASNING AV BALKONGER, SE PLANBESKRIVNINGEN.
- F5** HUVDUBB AV FASAD SKALL VARA LJUS SANDFÄRGAD PUTS. BEBYGGELSEN SKA UTFORMAS I LIGHET MED ILLUSTRATION FÖR INSLASNING AV BALKONGER, SE PLANBESKRIVNINGEN.

VARSAMHETSBESTÄMMELSE

- K1** VARSAMHET GEMENFÖR BEBYGGELSENS SÄMRÅG OCH MILJÖSKAPANDE VÄRDEN SKA IAKTAS. DESSA ANGES I PLANBESKRIVNINGEN. KARAKTÄRSORAG OCH VÄRDEN HOS BEBYGGELSE SKA SÄRSKILT BEAKTAS VID ÄNDRING.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDE
GENOMFÖRANDEBETIDEN ÄR S.JU FRÅN DEN DAG PLANEN VINNER LAGA KRAFT.

DETALJPLAN FÖR VEBY 412, 2B1 M FL. ÄNGELHOLMS KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET DEN 18 DECEMBER 2008

Eivind Jørgensen
ERIK LÖNNERHOLM PLANKONTEXT
TORBJÖRN NILSSON PLANKONTEXT

Anläggen av BN	Laga kraft	Dir / Arkivnr
2007-05-22	2008-12-18	DP 1007

PLANHANDLINGAR

- DENNA PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- SAMRÅDSREDOGÖRELSE
- UTLÅTANDE
- ILLUSTRATIONER
- FASTIGHETSFÖRTECKNING
- PLANPROGRAM OCH PLANPROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- - - SERVITUTSGRÄNS
- TRAKTNAMN
- FASTIGHETSBECKNING
- GATUNAMN
- BYGGNADER, FASADLINJER REDDOVISADE
- BYGGNADER, TAKENS BEGRÄNSNINGSLINJER REDDOVISADE
- STAKET
- HÄCK
- GATA
- TRÄD
- RUTNÄTSPUNKT, MED KOORDINAT

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m

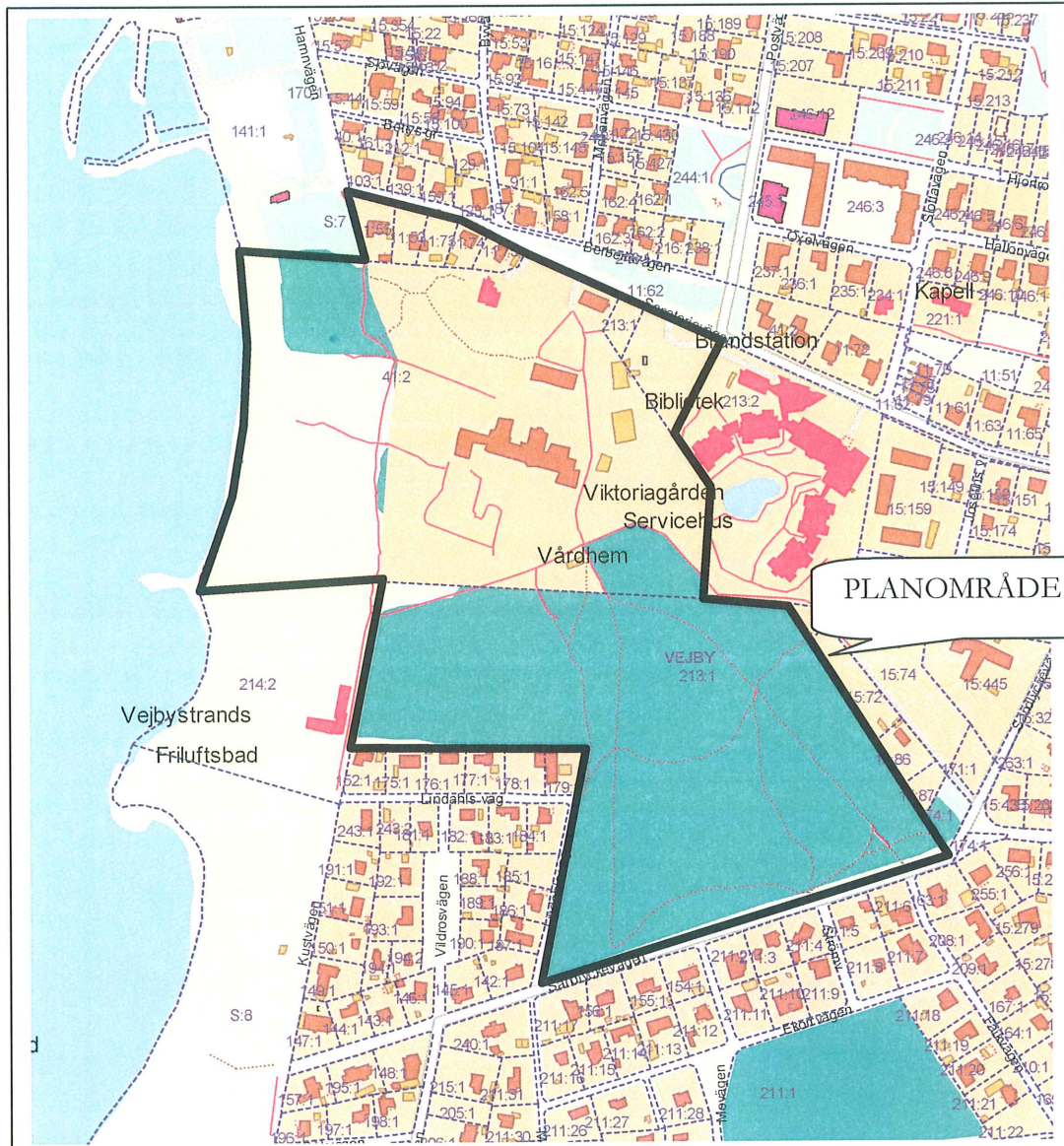
Koordinatsystem i plan: Ängelholms lokala koordinatsystem i höjd: WGS79
Koordinatavstånd: 1:50 000, 1:100 000
Lagområde: 13 Da, Dc, Dd, Df
Fastighetsredovisningen aktual: 2007-01-15

Kopiera tillstånd med originalet beaktas i tjänsten
Anette Gustavsson
Ge-tekniker

KOPIA



DETALJPLAN FÖR VEJBY 41:2, 213:1 m fl, Vejbystrand, Ängelholms kommun



PLANBESKRIVNING TILL DETALJPLAN FÖR VEJBY 41:2, 213:1 M FL, VEJBYSTRAND, ÄNGELHOLMS KOMMUN

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att förtäta det gamla sanatorieområdet och säkerställa värdefull natur. Den gamla bebyggelsen ska bevaras och framhävas genom att tillföra kompletterande bebyggelse. Syftet är inte att återskapa sanatorieområdet men att bevara och förstärka vissa delar och utveckla andra delar. Syftet är att sanatorieområdet åter ska bli en levande del i samhället.

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram. Förslaget har sedan dess bearbetats utifrån inkomna synpunkter och utvecklats med nya idéer. Planområdet har, jämfört med programförslaget, ökats i nordlig riktning för att omfatta befintliga villor, som idag saknar detaljplan, samt den grusyta som finns mellan KVS området och Viktoriagården.

Huvuddragen i planförslaget är följande. Stranden och skogen avsätts som naturområde där kommunen blir huvudman. Vissa gator i området planläggs som lokalgata där kommunen är huvudman. Rosenstigen och gång- och cykelvägen söder om bebyggelseområdet blir kommunala gång- och cykelvägar. I området för övrigt säkerställs tillgängligheten genom x-områden.

Befintlig bebyggelse bevaras i enlighet med programmet. Byggnaderna får en varsamhetsbestämmelse. Köket och garaget tillåts ersättas med byggnader som ansluter till befintlig karaktär för att förstärka miljön kring huvudbygganden. Befintliga villor i den norra delen planläggs. I anslutning till dessa planläggs det för nya villor i enlighet med programmet. Bakom huvudbyggande har programförslaget bearbetats och de tunga flyglarna har ersatts med hus i park. Flerbostadshusen i parken och på krönet blir 3-4 våningar där möjlighet därutöver ges till en mindre indragen takvåning.

HANDLINGAR

Planhandlingarna är vid antagandet av planen följande:

- detaljplanekarta med planbestämmelse, skala 1:1000
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationer
- samrådsredogörelse för detaljplanen
- utlåtande
- fastighetsförteckning (hålls tillgängligt på stadsarkitektkontoret)
- planprogram och samrådsredogörelse för programmet (hålls tillgängligt på stadsarkitektkontoret)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planförfarande

Detaljplanen för Vejby 41:2, 213:1 m fl handläggs med normalt planförfarande (d.v.s. såväl plansamråd och formell utställning). Planen avses att antas i Byggnadsnämnden enligt ny delegationsordning.



Förenligt med 3,4 och 5 kap. Miljöbalken

Konsekvenserna av planen förväntas ej ge upphov till överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

Plandata

Planområdets läge framgår av kartan på försättsbladet. Området avgränsas av Sanatorievägen i norr, av Viktoriagården och rekreationsanläggning i öster, vilabelbebyggelse i söder och av Skälderviken i väster. Marken ägs till största del av Ängelholms kommun och KVS fastigheter. Planområdet är ca 21 ha.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan (antagandehandling 2004) utpekar nuvarande bebyggelseområde som befintlig blandad bebyggelse med bostäder, service och verksamheter. Den utpekar skogen och stranden som grönområde för rekreation samt friluftsliv i tätorter och i närheten av tätorter.

Detaljplaner

För större delar av planområdet finns inga gällande detaljplaner. Den grusyta, som har tillförts förslaget efter programförslaget, omfattas av detaljplan B558 och innebär att marken ej får byggas (utöver den byggrätt som redovisas för uthus och garage).

Detaljplaneprogram

I enlighet med riksintresse kustzon föregicks denna detaljplan av ett detaljplaneprogram som samrådsbehandlades i november-december 2004.

Huvuddragen i programmet är följande:

I planprogrammet presenteras en förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse för att stora delar av grönytorerna ska bevaras. Bebyggelsen ges en bred användning, bostäder, service, handel och kontor. Allmänna stråk lyfts fram och ska finnas i bebyggelseområdet. För att säkra kvaliteten i området, som avses exploateras under en längre tid, behöver ett kvalitetsprogram tas fram i samband med detaljplanen. Skogen, klitterna och stranden ska avsättas som naturområde och allmän platsmark.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Enligt den s.k. MKB-förordningen skall kommunen alltid göra en bedömning om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planområdet berörs av riksintresse för kustzon och riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv. Området för exploatering berör inte orörda områden mellan tätorter som riksintresset avser. Området ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Riksintresset för friluftsliv och rörligt friluftsliv påverkas inte negativt av planförslaget. Befintliga stråk planläggs som allmän platsmark eller hålls tillgängliga via x-områden. KVS-skogen planläggs för NATUR vilket är i enlighet med riksintressena.

Detaljplanen innebär påverkan på landskapsbilden men påverkan anses ej vara betydande. Idag är huvudbygganden inom KVS-området väldigt dominant ut mot havet. Den nya bebyggelsen, hus i park, kommer även att upplevas från havet men den kommer att bryta upp huvudbygganden och bädda in området med grönska.

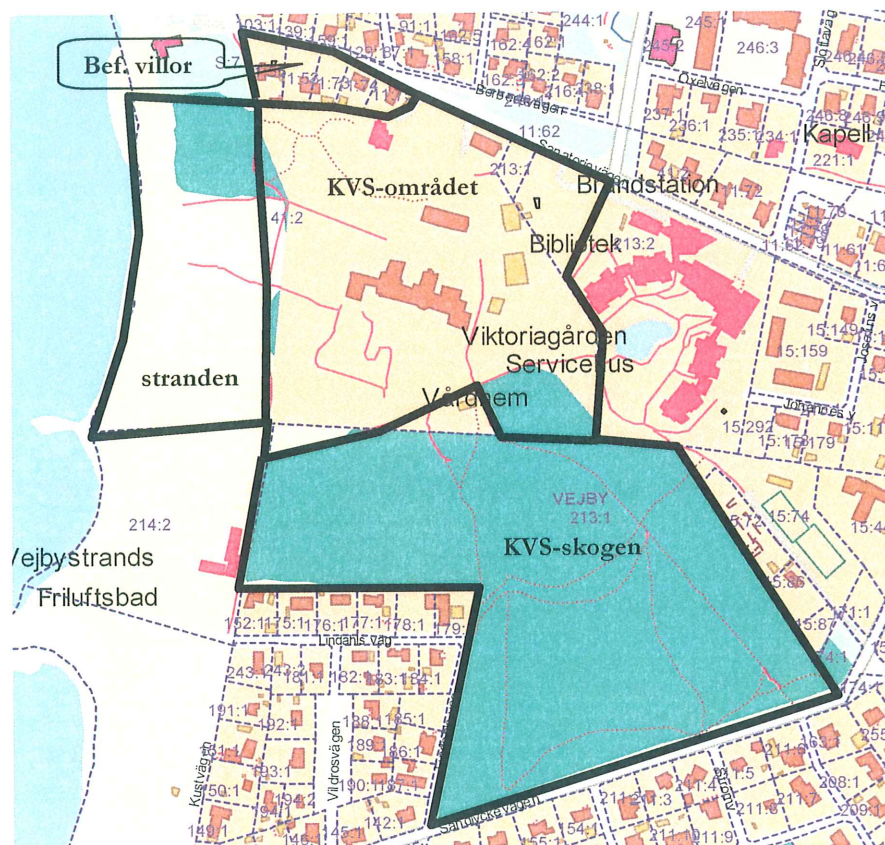
Skogen och stranden avsätts som natur. Detta innebär att viktig vegetation sparas som dessutom utgör ett viktigt inslag för samhället i stort men också för regionen då strandnära skogar utgör ett viktigt inslag i kustzonen. Förslaget medför visst intrång i befintlig vegetation som idag finns i bebyggelseområdet. Bebyggelsen har dock i stor utsträckning placerats för att stora träd ska kunna sparas. Dessutom kommer ny vegetation tillföras.

Detaljplanen innebär påverkan på kulturmiljön men påverkan anses ej vara betydande. Kulturmiljön har utretts av Regionmuseet och det har konstaterats att nya byggnader kan tillföras och då gärna i större volymer. En utbyggnad i området gör också att befintlig miljö renoveras. Den nya bebyggelsen förstärker vikiga rum och tillför nya inslag som framhäver den gamla bebyggelsen. Skogen, som är en del av kulturmiljö, bli allmän platsmark och säkerställer den gröna miljön.

Den nya bebyggelsen och de ökade trafikmängderna bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Trafikmängderna bedöms heller inte öka nämnvärt i förhållande till befintlig trafikmängd.

Sammantaget görs bedömningen att konsekvenserna av planen ej förväntas leda till betydande påverkan av miljön. Därför behövs ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER



Natur och landskapsbild

Stranden

Stranden och klitterna övergår till kommunen och blir allmän platsmark, NATUR. Gränsen för strandzonen blir en något uträtad Rosenstigen i öster. Konsekvenserna av planen är att tillgängligheten till strandzonen tryggas genom att den blir allmän platsmark.

KVS-skogen

KVS-skogen saknar idag detaljplan och bevaras genom att planläggas. Området blir allmän platsmark, NATUR. Avsikten med planbestämmelsen är att bibehålla den varierade skog som idag finns. Området utgör ett viktigt naturområde i Vejbystrand och för kustzonen bevaras biologiskt viktig strandnära natur. En mindre yta på befintlig privat fastighet, i den nordöstra delen av skogen, avsätts som kvartersmark med bestämmelsen N - natur. Denna del ska kunna utvecklas till ett område med naturparkskaraktär. Ytan ska fortsatt vara tillgänglig för allmänheten genom att bli x-område och stängsel, plank och murar ska ej uppföras inom området.

KVS-området

Planförslaget innebär att området förtätas med flerbostadshus och villor vilket medför att en del vegetation försvinner. Placeringen av husen tar till stor del hänsyn till befintlig vegetation, främst större ekträd. I det nordvästra hörnet kommer en del krattskog att försvinna för att fyra villatomter ska komma till stånd. En zon ska hållas planterad längs Rosenstigen för att naturupplevelsen

ska bibehållas. Väster om portvaktshuset förslås en tomt där vissa större träd kommer att försvinna men träd på dagistomten kan bevaras. Ny vegetation tillförs bakom huvudbyggnaden för att skapa hus i park. Nya träd ska även planteras vid parkeringsplatsen framför huvudbyggnaden. För övrigt ligger mycket viktig vegetation på prickmark som inte är i konflikt med bebyggelsen.

Rekreation

Planförslaget avsätter stora områden centralt i Vejbystrand för rekreation och natur. Förslaget innebär att man tryggar tillgängligheten till strandområdet genom att kommunen blir huvudman. KVS-skogen och trolls-kogen nyttjas idag flitigt av Vejbystrandsbor och genom planläggning får skogen ett bättre skydd.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att befintliga värdefulla hus får varsamhetsbestämmelse, k, för att bevara den gamla sanatoriemiljön. Varsamhetsbestämmelsen innebär att varsamhet gentemot bebyggelsens särdrag och miljöskapande värden ska iakttas. (Se vidare under Bebyggelse – befintlig bebyggelse.) De hus som man avser spara är huvudbyggnaden, museet, portvaktshuset, tvätten och läkarvillan.

Bebyggelse

Planförslaget har bearbetats och vidareutvecklats efter programsamråd, dels på grund av inkomna synpunkter och dels på grund av nya förutsättningar i form av nya markägare. Planområdet har utökats för att inkludera befintliga villor i norr som har saknat detaljplan. Den nya bebyggelsens placering har utretts och förslaget har vidareutvecklats med ett nytt gestaltungs-grepp bakom huvudbyggnaden. Byggnadernas höjd har också justerats efter inkomna synpunkter. Jämfört med samrådsförslaget har utställningsförslaget omarbetats vad gäller flerbostadshusen söder och öster om huvudbyggnaden, se vidare ”Nya bostadshus” nedan.

Befintlig bebyggelse

Planförslaget är i enlighet med planprogram vad gäller befintlig bebyggelse. Huvudbyggnaden, portvaktshuset, museet, dagiset och tvätten bevaras genom att de förläggs med varsamhetsbestämmelse. Varsamhetsbestämmelsen innebär att varsamhet gentemot bebyggelsens särdrag och miljöskapande värden ska iakttas. Det innebär att ”byggnadernas exteriöra kvaliteter skall hanteras varsamt, ursprungliga träfönster och andra snickerier bevaras eller bytas mot identiska, enhetliga tak- och fasadmateriäl bibehålls liksom färgsättningen”¹. Bebyggelsens särdrag, miljöskapande värden och exteriöra kvaliteter är följande;

- Bebyggelsen är enhetlig med klassiserande drag, som symmetrisk fönstersättning, fönsteromfattningar och andra former av listverk,
- Taken är sadeltak, valmat och våningsgenombrutet.
- Fasaderna är i huvudsak putsade.

¹ Översiktlig utredning angående kulturmiljövärden inför planering av KVS i Vejbystrand. Fastigheterna Vejby 41:1, 214:1, 213:1 samt 58:1, Barkåkra socken, Ängelholms kommun i Skåne län, (2003), Regionmuseet Kristianstad

- Färgsättningen är likartad där fönster och dörrsnickeriernas mättade kromgröna färg står mot ljusa fasadfärger i grått och beige. (utdrag ur, ²) Utöver befintliga byggnader är gravkammaren unik i miljön och är ett inslag som har kulturhistoriskt värde för området.

Planförslaget innebär att planområdet har utökats norrut för att omfatta de villor som har saknat detaljplan. Planförslaget medger stora byggrätter. Bebyggelsen tillåts uppföras i två våningar för att bebyggelsen ska tillåtas anpassas till nya villor inom KVS-området.

Nya villor

I enlighet med programmet kvarstår de villor som var utlagda i planområdets nordvästra hörn. Dessa anses kunna fungera som en fristående del från sanatorieområdet och kunna komplettera den befintliga villabebyggelsen. De bildar en separat enhet med egen tillfart. Bebyggelsen ska vara sammanhållen för att kunna fungera med den nya bostadsbebyggelsen i området. Villorna ska uppföras i två våningar för att områdets karaktär mår bra av stora hus. Byggnadsarean är begränsad till 210 kvm och husen ska byggas i två våningar. Delar av byggnaden får uppföras i en våning, t ex garage eller uterum.

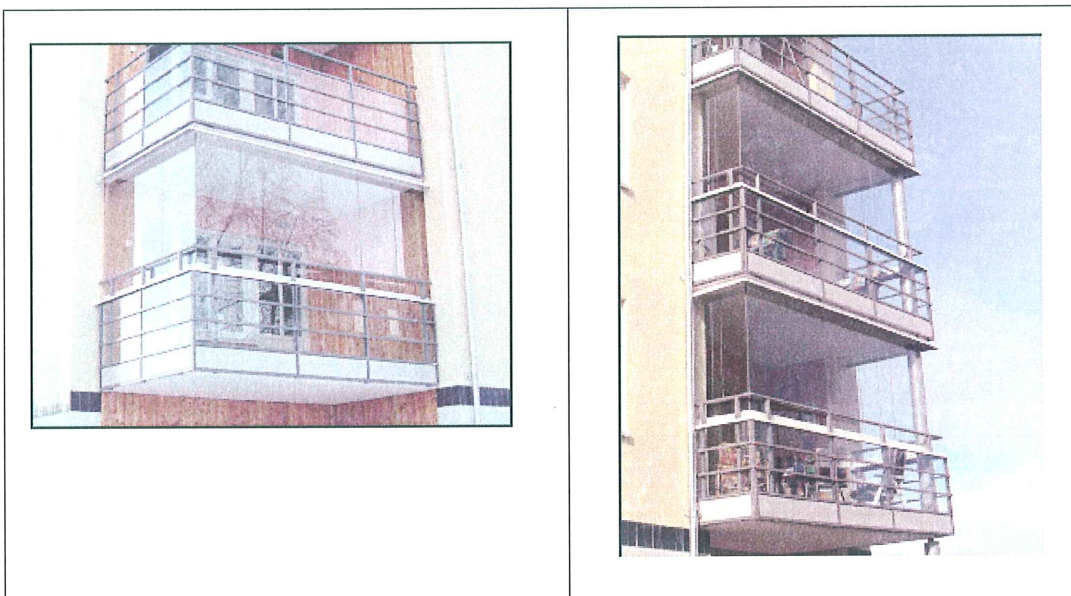
Nya bostadshus

Den kulturmiljöutredning som har utförts har pekat på att ny bebyggelse i relativt stora volymer kan tillföras i området. Förslaget i programmet har bearbetats efter programsamråd och justeringar har gjorts, det höga huset har sänkts och ytan mellan KVS- området och Viktoriagården har bearbetats. För att bättre rama in parkeringsytan vid Viktoriagården har byggrätten för det gamla garaget vridits för att få en framsida mot parkeringen. Väster om köket har byggrätten tagits bort och en ny har tillförts öster om huvudbyggnaden. Denna byggnad är en del av det nya helhetsgreppet i gestaltningen som har gjorts bakom huvudbyggnaden. De två flyglar som utpekades i programförslaget har ansetts för dominanta. Det är dock angeläget att kunna utnyttja detta välbelägna och kvalitativa område för bostadsbebyggelse och ett förslag till hus i park har utarbetats. Ur ett fastighetsägarperspektiv är det också angeläget att kunna förtäta området. Genom att tillföra nya byggnader kan man framhäva den gamla bebyggelsen.

Hus i park är ett ledord. Efter samråd, inför utställning, har nya byggnadsvolymer studerats. Dessa nya volymer är rätvinkliga och relativt kvadratiska i sin form. Byggnaderna föreslås placeras på ett sådant sätt att de får samma riktningar som den gamla huvudbyggnaden och på så sätt harmoniserar bättre med den. Byggnaden närmast stranden har sänkts en våning medan byggnaden söder om denna har höjts en våning, jämfört med samrådsförslaget. Byggnaden närmast stranden har även placerats drygt tio meter längre från stranden än i samrådsförslaget. Husen skall utformas i stil med illustration. Fasaden ut mot havet ska vara lätt med möjlighet till utsikt. Det är viktigt att inglasade balkonger ej blir dominanta i fasaden, utan att de är underordnad byggnaden (se bilder nästa sida). Byggnaderna är tre till fyra våningar där möjlighet därutöver

² Översiktlig utredning angående kulturmiljövärden inför planering av KVS i Vejbystrand. Fastigheterna Vejby 41:1, 214:1, 213:1 samt 58:1, Barkåkra socken, Ängelholms kommun i Skåne län, (2003), Regionmuseet Kristianstad

ges till en indragen takvåning som höst får uppta en tredjedel av tillåten byggnadsarea. En mindre takvåning skapar ett smäckrare hus vilket är önskvärt i området. Husen regleras genom en största tillåtna byggnadsarea, våningsantal och en högsta nockhöjd. Befintlig KVS- huvudbyggnad har en nockhöjd på ca 16 meter. Fyrvåningshuset med takvåning söder om huvudbyggnaden har en nockhöjd som inte överstiger huvudbyggnadens.



Balkonger skall underordnas byggnaden i övrigt.

Köket och garaget tillåts ersättas med andra hus men husen kommer att anpassas till övrig sanatoriebebyggelse genom utformnings- och utseendebestämmelser. Dessa hus anpassas till den befintliga bebyggelsen för att förstärka det rum som idag utgör en viktig del av det resterande sanatorieområdet. Husen ska utformas i ljus puts, ha röda sadeltak och ha enkel rektangulär form. Garagets bygg rätt förändras och medger ett tre- våningshus med inredningsbar vind.

Längs Sanatorievägen föreslås tre kompletterande hus till portvaktshuset som ska utformas i samma skala och uttryck. Husen ska uppföras i en våning med röda sadeltak och ha ljusa putsade fasader. Detta för att förstärka gaturummet.

Garage och förrådsutrymmen

Garage/miljöhus/cykelförråd föreslås uppföras väster om gamla köket samt på ytan mot Viktoriagården. Källargarage skall uppföras under flerbostadshuset sydost om huvudbyggnaden. Det har bedömts viktigt att samla garagen till platser där de minst påverkar miljön. Det har också bedömts viktigt att inga garage placeras mellan bostadshusen i parken.

Gator och trafik

Gator och stråk

Planförslaget innebär att infarten till KVS- området bibehålls. Denna kompletteras med en infart i förskjutet läge till parkeringen vid Viktoriagården. Den nya förskjutna infarten är avstämmd med Vägverket.

Planförslaget innebär att två gator i området blir LOKALGATA med kommunen som huvudman. För trafik på gatan som leder i nord-sydlig riktning införs möjlighet att vända på kvartersmark vid parkeringsplatsen i söder (z-område på plankartan). Förskoletomten har möjlighet att nyttja gatan som leder i nord-sydlig riktning (till villorna).

Rosenstigen och gångvägen söder om kanalen (den södra delen av bebyggelseområdet) blir kommunala gång- och cykelvägar. För att trygga tillgängligheten till området kommer tvärstråk hållas tillgängliga för allmänheten, s.k. x-områden.

Parkering

Planförslaget följer Ängelholms kommuns parkeringsnorm med 1,3 parkeringsplatser per lägenhet. Befintliga parkeringar i området kommer att fortsätta nyttjas, vid huvudbyggnaden samt väster om köket. En större parkering kommer också att iordningställas på ytan mot Victoriagården där garage även tillåts. Källargarage skall uppföras under flerbostadshuset sydost om huvudbyggnaden. Parkeringsyta avses även anläggas sydost om huvudbyggnaden. Mindre parkeringar, t ex handikapparkering, kommer placeras i anslutning till de nya bostadshusen.

Störning

Planförslaget innebär ingen markant ökning av den totala trafiken. Ett hushåll alstrar genomsnittligt max ca 4-6 rörelser per dag och detta medför max ca 350-500 bilrörelser per dag. Ökningen är beroende av åldersgrupper samt deras bilinnehav. Det är troligt att trafikökningen faller inom det lägre spannet då det främst är lägenheter som avses byggas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförslaget innebär att området kommer att försörjas med kommunalt vatten och avlopp. Detta innebär att vissa ledningar behöver flyttas, på bekostnad av exploitören. Ledningarna kommer främst placeras i gator där kommunen är huvudman men vissa ledningsstråk måste göras tillgängliga via x-områden. En större dagvattenledning mynnar ut i kanalen från Victoriagården och den måste dras om för att få till stånd en byggnation. Detta anses möjligt.

Fjärrvärme

Området är försörjt med fjärrvärme och möjlighet finns till inkoppling. Ledningarna är inte i konflikt med förslaget.

Service

Planförslaget har genomgått vissa förändringar från planprogrammet. Förslaget innebär att större delen av byggnationen avsätts för bostad. Förslaget medger dock att befintliga verksamheter i området kan fortsätta bedrivas. KVS- huset planläggs för vård och bostad, dagiset för förskola och bostad samt KVS-museet för centrumverksamheter och bostad. Här har man möjlighet att utveckla verksamheten i flera olika riktningar.

I området avsätts några olika platser för miljöhus där sop- och återvinningshantering kan ske från bostadsrättshusen. För villor gäller vanlig sophantering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Mark och vegetation

I de västra delarna av planområdet ligger stranden med buskklädda klitter. Söderut ligger KVS skogen, ett större sammanhängande naturområde som förbinder södra och norra delen av Vejbystrand. I den västra delen av KVS-skogen finns "trollskogen", där väder och vind har förvridit tallarna till en mystisk skog.

Inom bebyggelseområdet finns många stora träd spridda i området, främst ekar. I zonen ut mot havet finns låga vindpinade tallar och ekar. Vegetationen har inventerats och klassificerats övergripande i programskedet. Under sommaren 2005 har en gallring av sjuka almar genomförts bakom huvudbyggnaden. Det har påverkat upplevelsen av miljön och öppnat upp mot havet.

Geotekniska förhållanden / Markbeskaffenhet

En översiktlig geoteknisk undersökning för planläggning har utförts av Geokonsult firma Sven Stjernqvist. Av utredningen framgår bla: Geoteknisk bedömning, nybyggnation – De geotekniska förutsättningarna för planerad bebyggelse är övervägande mycket goda för hus utan källare. Hus med källare kan rekommenderas inom övre platån, på nivåer +7 till +11, både i öster och väster. Inom den lägsta delen i sydväst, krävs vattentäta konstruktioner om man vill bygga ned källargolv lägre än +2,0. I lägen motsvarande borrhål 3 kan dock källarhus accepteras, under förutsättning att erforderlig grundvattensänkning kan utföras.vidare bör allt skakt-, grundläggnings- och dräneringsarbete ske under geoteknisk kontroll.

Markradon

Planområdet är ett lågriskområde för markradon.

Fornlämningar/Kulturmiljö

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Det kan emellertid inte uteslutas, att under mark dolda fornlämningar finns varför en särskild utredning kan bli aktuell.

Regionmuseet har gjort en kulturhistorisk utvärdering som ingick i programrådet. Planområdet finns även med i kommunens bevarandeplan. Området finns också med i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram, för särskilt värdefulla miljöer i Skåne. Motivet för bevarande är att sanatoriet är ett av fyra sanatorier i Skåne som utvecklades under tidigt 1900-tal. "Arkitekturen exemplifierar de ideal som var rådande för den tidens vårdinrättningar. Byggnaderna tillsammans med parken och strandområdet utgör en väl sammanhållen miljö."

Lokalklimat

Planområdet skyddas delvis från förhärskande havsvindar i väster av klitter och i söder av skogen.

Bebyggelseområden

Bebyggelse/Bostäder

Planområdet omfattas av byggnader från det gamla sanatorieområdet. Många byggnader är rivna men det som återstår är huvudbyggnaden, köket, tvätten, garaget, läkarvillan, portvaktshuset och annexet. Flera hus står tomma och är i dålig kondition. I huvudbyggnaden finns KVS-vård och ett antal hyresrätter. I det gamla annexet finns KVS-museum. Läkarvillan rymmer en förskola och portvaktshuset är bostadshus.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns två arbetsplatser, KVS-vård samt förskola.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Vejbystrands centrum där det finns livsmedelsbutik, post, restaurang, och bibliotek. Det finns dessutom distriktsköterska och serviceboendet Viktoriagården. I anslutning till naturområdet finns utomhusbad och tennisbanor. Inom planområdet finns förskola, dagis och vårdboende.

Tillgänglighet

Husens tillgänglighet granskas i bygglovshandlingen.

Friytor (lek/rekreation/naturmiljö)

Inom planområdet finns goda förutsättningar för lek och rekreation. Stranden och skogen är en naturlig lekplats och område för rekreation.

Gator och trafik

Gatunät, även gång och cykeltrafik

Planområdet angörs från Sanatorievägen vid det gamla portvaktshuset. Vägen delar sig på båda sidor om köket och leder fram till huvudbyggnaden. Gångvägar leder genom området och ut mot havet eller in mot skogen. Parallellt med havet ligger Rosenstigen, ett gångstråk som kopplar norra och södra Vejbystrand. I skogen finns många stigar med anslutningspunkter till kringliggande vägar.

Kollektivtrafik

Hållplats finns på Postvägen, ca 250 m från planområdet. Planområdet anses vara väl försörjt av kollektivtrafik.

Störningar

Planområdet är beläget utanför område som belastas av flygbuller och järnvägsbuller.

Vägverket har utfört trafikmätningar på Sanatorievägen och Postvägen. Mätningarna utfördes en vecka i augusti 2004 och en vecka i september 2005. På Sanatorievägen, i augusti, varierade trafiken mellan 1575 (onsdag) och 2184 (fredag) rörelser per dag, totalt 12 908 rörelser hela veckan. I september varierade trafiken mellan 980 (onsdag) och 1787 (lördag) rörelser per dag, totalt 11 157 rörelser hela veckan. På Postvägen, i augusti, varierade trafiken mellan 1 135 (onsdag) och 1515 (fredag) rörelser per dag, totalt 9 490 rörelser hela

veckan. I september varierade trafiken mellan 744 (onsdag) och 1455 (fredag) rörelser per dag, totalt 8654 rörelser hela veckan. Trafikmängden är mindre mitt i veckan än vad den är under helgen. Det framgår också att trafikmängden är något större under augustiveckan jämfört med septemberveckan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är försörjt med kommunalt vatten och avlopp. Kapacitet finns på det befintliga nätet för att ansluta den nya bebyggelsen.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärme. Ledningar leder från Sanatorievägen längs den östra kanten på planområdet, i kanten på tvätten och sen bort till östra gaveln på huvudbyggnaden.

El och tele

Optokabel och kabel TV ligger i samma stråk som fjärrvärmen.

Avfall

Återvinningsstation för enskilda bostäder finns ca 700 meter från planområdet, vid idrottsplatsen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanekartan och fastighetsförteckningen har framtagits av GIS-ingenjör Anette Gustavsson.

Ängelholm den 18 december 2008

STADSARKITEKTKONTORET



Erik Lönnerholm
Planchef



Torbjörn Nilsson
Planarkitekt

ANTAGEN AV KF 2007-05-22

LAGA KRAFT 2008-12-18

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING FÖR VEJBY 41:2,
213:1 M FL, VEJBYSTRAND, ÄNGELHOLMS KOMMUN****ORGANISATORISKA FRÅGOR***Planförfarande*

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna bli antagen 2 kv 2007 av Byggnadsnämnden.

juni 2006	BN	Beslut om samråd
januari 2007	BN	Beslut om formell utställning
maj 2007	BN	Antagande i BN
juni 2007		Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är sju år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Inom kvartersmark finns stråk och områden, (x-områden) som ska vara tillgängliga för allmänheten. Kommunen är huvudman för det allmänna VA-nätet. Bjäre kraft står för elförsörjningen i området.

Exploateringsavtal

Genomförandet av detaljplanen och kostnader för områdets utbyggnad regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören. I exploateringsavtal skall även regleras uppförande av källargarage enligt detaljplanen.

Inom området bekostar och genomför exploitören projektering och utbyggnad av två allmänna gator samt allmänna VA-ledningar. Ledningarna dras i gatan. Dagvattenkylverten, som ligger mellan servicehusets damm och bäcken/kanalen, måste flyttas. Utanför kvartersmark ska exploitören iordningställa gång – och cykelvägarna som begränsar kvarteret i söder och väster (Rosenstigen).

Markbyten kommer att ske. Gränsen mot naturområdet i söder (Trollskogen) justeras/rätas ut, naturområdet i väster (stranden) överlämnas till kommunen samtidigt som kommunen säljer kvartersmark (Vejby 213:1) intill Sanatorievägen.

Avtal

Exploatören kommer att förvärva areal även från Vejby 213:2 av AB Ängelholmshem. Arealen innehåller både byggrätt och nödvändiga parkeringsutrymmen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR***Fastighetsbildning***

Marköverlåtelseerna i exploateringsavtalet och köpet från AB Ängelholmshem genomförs i en lantmäteriförrättning. Området kommer att styckas i flera fastigheter, både villatomter och flerbostadstomter. Detaljplanen läser inte tomtindelningen. För den nya bebyggelsen krävs servitut på fastigheten Vejby 213:2 avseende tillfart.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen får en intäkt från försäljning av kvartersmark.

Vilka eventuella anläggningsavgifter för VA-anslutningar avseende tillkommande bebyggelse är för nuvarande inte helt utrett.

TEKNISKA FRÅGOR***Tekniska utredningar***

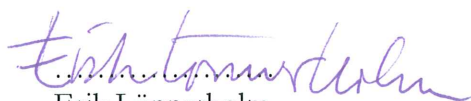
En fördjupad teknisk utredning krävs för att fastställa om det är rimligt att bevara det före detta tvätteriet eller om en ny byggnad ska uppföras.

Översiktlig geoteknisk undersökning för planläggning har upprättats av Geokonsult firma Sven Stjernqvist.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Geomförandebeskrivningen är utarbetad av planförfattaren i samråd med markingenjör Lars Gunnar Ludvigsson, Tekniska kontoret.

Ängelholm den 18 december 2008
STADSARKITEKTKONTORET



Erik Lönnérholm
Planchef



Torbjörn Nilsson
Planarkitekt

ANTAGEN AV KF 2007-05-22

LAGA KRAFT 2008-12-18