

Beteckningstabell med bestämmelser

Linjetyper

	Detailplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

Bestämmelser

Allmänna platser

	HUVUDGATA	Trafik mellan områden
	LOKALGATA	Lokaltrafik

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

	gc-väg	Gång- och cykelväg
	allé	Trädtrader skall finnas

Kvartersmark

	B	Bostäder
	BJ	Bostäder med tillhörande verksamheter
	E	Transformatorstation
	E1	Panncentral, Fjärrvärme
	HJK	Handel, verksamheter och kontor
	J	Verksamheter som inte får vara störande
	J1	Återvinningsstation samt verksamhet som inte får vara störande
	Y	Idrottsområde

Utnyttjandegrad

e ₁	Största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 50
e ₂	Största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 25
e ₃	Största tillåtna byggnadsarea är 800 kvm

Begränsningar av markens bebyggande

	Marken får inte bebyggas
U	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Markens anordnande

n ₁	Biotopskydd (stenmur) marken skall inte hårdgöras
n ₂	Befintlig vegetation skall finnas och vid behov kompletteras
n ₃	Trädrad skall finnas utmed kvartersgräns
n ₄	Ny stenmurs- och vegetationsgräns skapas i fastighetsgräns, befintligt material skall användas och vid behov kompletteras.

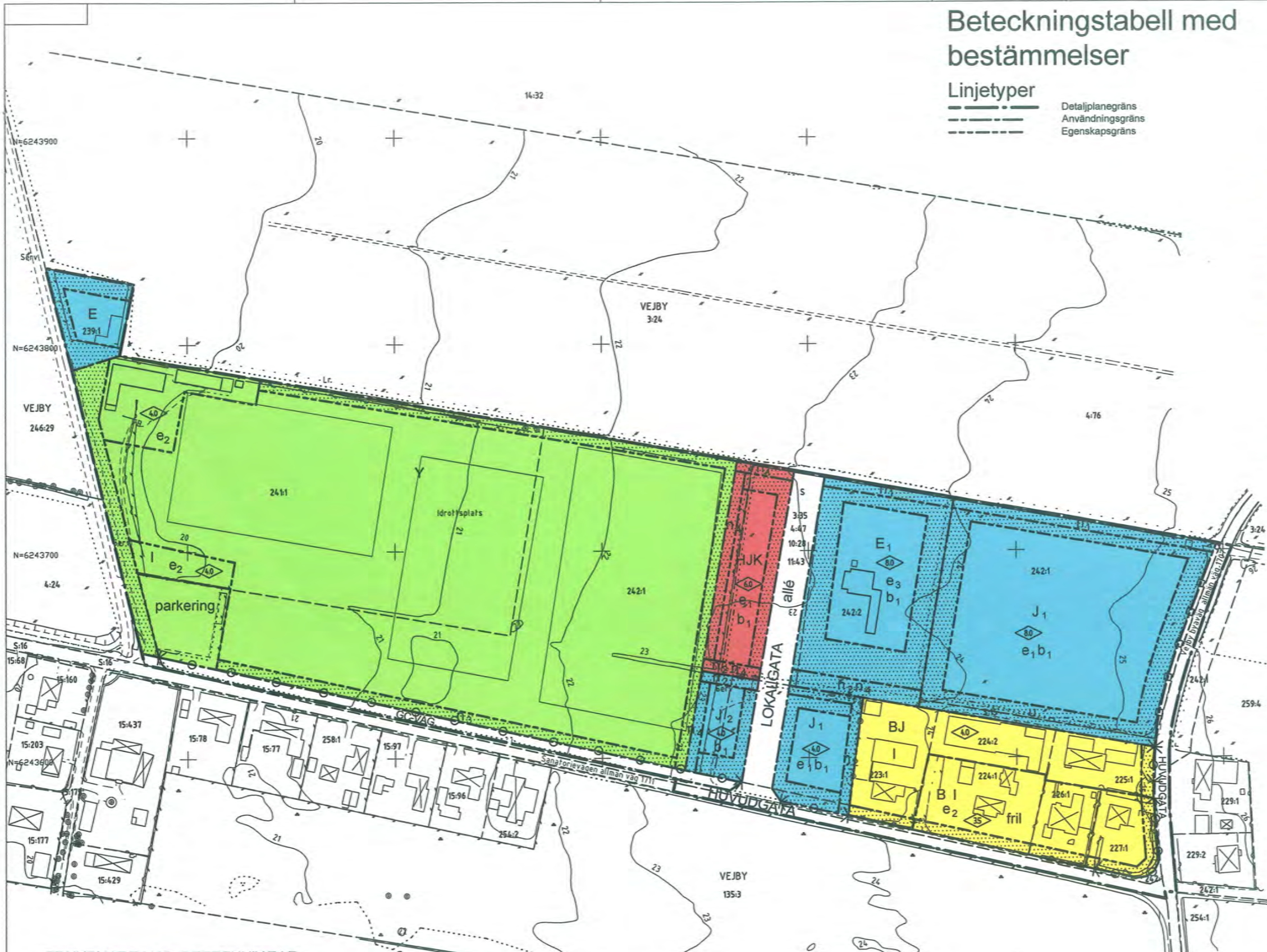
parkering Parkering skall finnas

Utfart

	Körbar utfart får inte anordnas
	På markerad sträcka får högst en utfart med högst 6 meters bredd anordnas

Utformning, Utförande

	Högsta byggnadshöjd i meter, utöver detta får skorsten och elektrofilter uppföras till högst 12 respektive 30 meters höjd
fril	Högsta antal våningar
b ₁	Endast friliggande hus
b ₁	Dagvatten skall i första hand tas omhand lokalt genom infiltration. Om markens genomsläpplighet inte medger detta, måste dagvattnet fördröjas innan det släpps ut på kommunens ledningsnät. Generellt får 1.5 l/s x ha släppas ut.



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	FASTIGHETSGRÄNS
	SERVITUTSGRÄNS
	VEJBY
	24:1
	Sanatorievägen
	BYGGNADER, FASADLINJER REDDOVISE
	STAKET
	HÄCK
	STÖDMUR
	STENMUR
	SLÄNT
	VÄG
	GATA
	NIVÅKURVOR
	ELLEDNING
	AVVÄGD HÖJD
	RUTNÄTSPUNKT

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 38
 Koordinatsystem i höjd: RH870
 Koordinatavvikelse: 25 MM
 Fastighetsredovisningen aktuellt: 2009-07-02



Kopiens likhet med originalet
 bestyrkes i tjänsten
Anette Gustavsson
 Anette Gustavsson
 GIS-ingenjör

PLANHANDLINGAR
 Denna plankarta
 Illustrationskarta
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Fastighetsförteckning
 Samrådsredogörelse
 Utlåtande

Detaljplan för fastigheten VEJBY 242:1 m fl i Vejbystrand

Ängelholms kommun
 Stadsarkitektkontoret den 29 december 2009

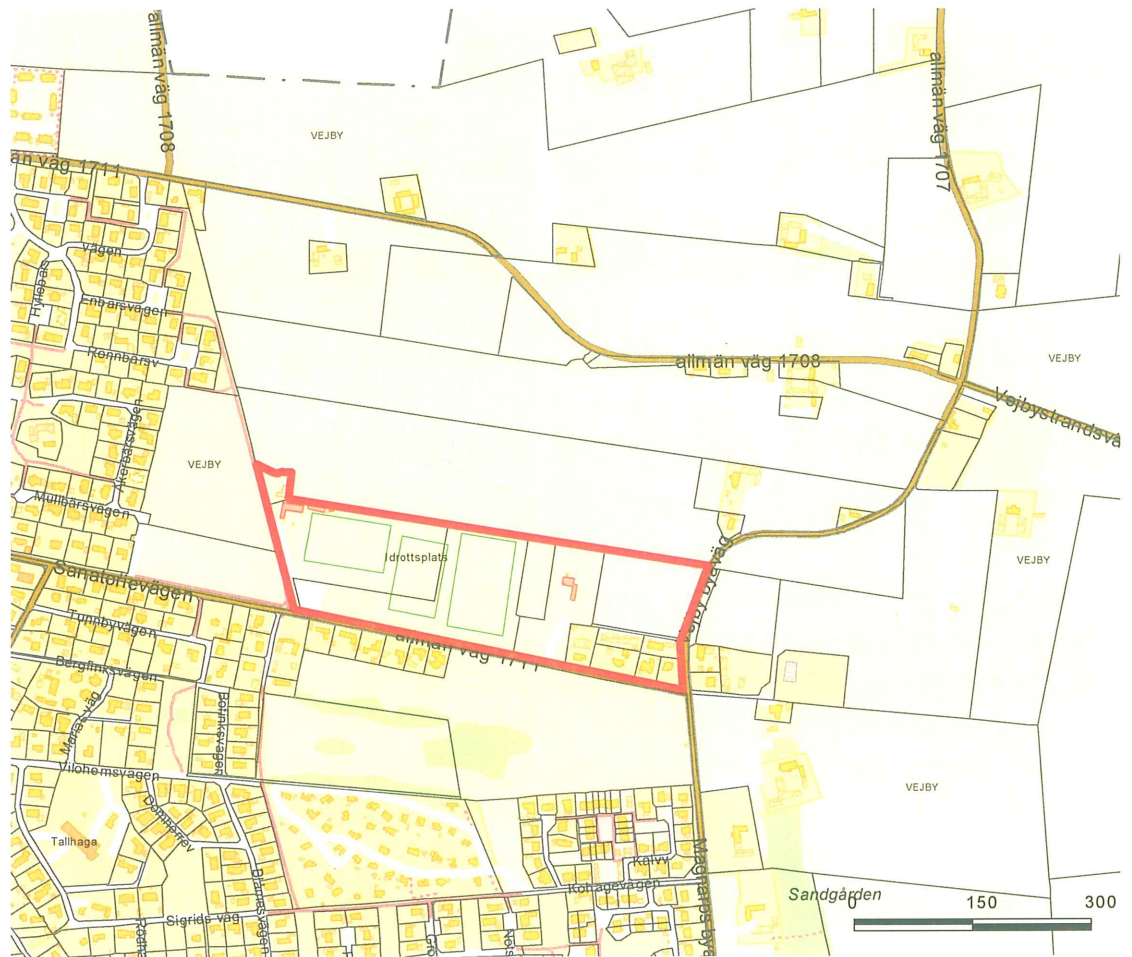
Sverker Tingdal
 Sverker Tingdal
 Stadsarkitekt

Ralph Blomqvist
 Ralph Blomqvist
 Planarkitekt

Antagen	Laga kraft	Dnr
KF 2009-11-23	2009-12-29	DP 1019



DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN VEJBY 242:1 m fl, Vejbystrand, Ängelholms kommun



Översiktskarta utvisande planområdet

PLANBESKRIVNING FÖR FASTIGHETEN VEJBY 242:1 M FL, VEJBYSTRAND, ÄNGELHOLMS KOMMUN

HANDLINGAR

Planhandlingarna består under samrådstiden av följande:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1000
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (ej bilagd)
- samrådsredogörelse

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.



Tidplan

Planens samrådsskede kan ske under kvartal 2, 2009, utställningsskede kvartal 2-3, 2009. Detaljplanen förväntas därefter kunna bli antagen under kvartal 4, 2009.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att etablera ett nytt verksamhetsområde intill ett befintligt verksamhetsområde/bostadsområde. Vidare att förnya ett idrottsområde med nya byggnader och parkering, samt att anlägga en väg till ett framtida exploateringsområde och i anslutning till denna väg, bereda plats för ytterligare verksamheter samt en återvinningsstation.

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen eller ändringen, om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas

PLANBESKRIVNING

medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen finner att så är fallet.

I de avvägningar som gjorts och som ligger till grund för den aktuella detaljplanens genomförande, bedöms denna inte medföra betydande miljöpåverkan.

MILJÖKVALITETSNORMER

Från och med sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer för sju typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM₁₀), bensen, svaveldioxid, bly, ozon och kolmonoxid.

Ängelholms kommuns miljökontor har under vinterhalvåret 2003-2004 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Ängelholms centralort.

De genomförda mätningar visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljö kvalitetsnormen. För bly, ozon och kolmonoxid utfördes inga mätningar (bly mäts generellt bara i särskilt utsatta områden). Värdet för partiklar kan ibland närma sig normen. Kommunen gör den bedömningen att inga värden för de i miljö kvalitetsnormen ingående ämnena riskerar att överskridas.

PLANDATA

Planområdet gränsar i söder till Sanatorievägen och i öster till Vejby Byaväg samt i väster till en gång- och cykelväg och ett område för vilket det pågår planarbete för småhusbebyggelse. I norr finns jordbruksmark som på sikt kommer att exploateras för främst bostadsbebyggelse med visst inslag av verksamheter. Centralt i området finns ett mindre värmeverk. I områdets nordvästra hörn finns en transformatorstation. Exploateringsområden inom planområdet är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, ÖP 2004, för Ängelholms kommun visar området dels som befintlig fritidsanläggning och dels som utredningsområde för bostadsbebyggelse. Särskilda studier om rekreations- och friluftsliv krävs. För ställningstagande krävs även studier av kulturmiljövärden.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för friluftsliv/rörligt friluftsliv och riksintresse för kustzon. De föreslagna åtgärderna bedöms inte negativt påverka riksintressena. En fortsatt utbyggnad av gång- och cykelvägnätet samt förnyelsen av idrottsområdet måste ses som en positiv utveckling för det rörliga friluftslivet. En utmed planområdets norra gräns belägen stenmur är av stort värde för kulturmiljön, denna bevaras i sin helhet förutom ett framtida genombrätt för ny gata, muren ges en skyddsbestämmelse.

Riksintresset för kustzon påverkas inte heller negativt, här har kommunen gjort ett ställningstagande när området i översiktsplanen utlagts som utredningsområde.

PLANBESKRIVNING

Detaljplaner

I planområdet ingår en tidigare detaljplan för en panncentral för fjärrvärme, den vann laga kraft 2000-02-29. I sydväst gränsar planområdet till en detaljplan som vann laga kraft 1945-00-00. I öster gränsar planområdet till en detaljplan som vann laga kraft 1992-10-22. De två sistnämnda planernas administrativa bestämmelser förnyades 1995-08-31.

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Landskapsbild

Landskapet är öppet och flackt

Mark och vegetation

Planområdet är plant, vegetation finns i huvudsak i gränser mellan relativt stora fastigheter. I områdets sydöstra del finns ett område med blandad bebyggelse, bostäder och verksamheter, här finns en del uppväxta trädgårdar.

Biotoper

Biotoper finns i området i form av stenmurar och vegetationsgränser. Stenmuren i planområdets norra gräns har givits en skyddsbestämelse. Genombrottet mot ett eventuellt nytt exploateringsområde i norr är inte aktuellt att genomföra i samband med denna plan. Det finns ytterligare två stenmurar eller rester av stenmurar inom området, en i nordsydlig riktning inom HJK- området och en i öst-västlig riktning söder om samma område. Som kompensationsåtgärd föreslås en ny stenmur/vegetationsgräns anläggas i den nya gränsen mellan idrottsplatsen och HJK och J2- områdena och då i huvudsak med befintligt material. Den öst-västliga gränsen är i stort sätt raserad och avses återskapas till sin ursprungliga utformning. Även detta bör ses som en kompensationsåtgärd.

Geotekniska förhållanden/markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och grundläggningsförhållanden för de planerade byggnaderna skall undersökas i samband med planens samråds-skede.

För det större verksamhetsområdet är de geotekniska förutsättningarna kända genom den grundundersökning som finns för fjärrvärmestomten.

Markradon

Med bakgrund av tillgängligt material har miljökontoret, Ängelholms kommun, gjort bedömningen att planområdet är ett lågriskområde för markradon.

Fornlämningar

Den östra delen av planområdet sammanfaller med fornlämning nr 137 i Barkåkra socken. Fornlämningen utgörs av ett boplatsoområde som

PLANBESKRIVNING

framkom i samband med en arkeologisk utredning under 1999. Länsstyrelsen kommer enligt kulturminneslagens 2 kap att ställa krav på att en arkeologisk förundersökning genomförs innan exploateringen börjar.

Risk för höga vattenstånd

Risken för höga vattenstånd är obefintligt.

Bebyggelseområde

Bebyggelse

Det större verksamhetsområdet i östra delen av planområdet ges stor flexibilitet som förutom möjlighet till nyetablering/nyetableringar, bland annat ger utrymme för en eventuell expansion av det befintliga snickeriet.

De för verksamheter planerade byggnaderna, som flyttas från Valhall park, uppförs med en högsta byggnadshöjd av 6,0 meter respektive 4,0 meter och med en flack taklutning. Detta ger utrymme för handelsverkstads- och lagerlokaler samt föreningsverksamhet.

I anslutning till idrottsplatsens entré placeras en relativt lång låg byggnad som kommer att innehålla entré till idrottsplatsen samt klubblokaler och omklädningsrum.

Öster om idrottsplatsen, utmed den nya lokalgatan, placeras nästa byggnad, den är något högre och kommer i första hand att innehålla "loppis försäljning" knuten till den idrottsliga verksamheten, finns utrymme kan byggnaden även användas för annan verksamhet.

Utmed lokalgatans östra sida finns utrymme för ytterligare en inte preciserad verksamhet, ett utnyttjande av denna del kräver en omläggning av ledningar till värmeverket.

På lokalgatans västra sida finns utrymme för en omlokalisering av den återvinningsstation som finns vid idrottsplatsens entré.

Genom omdisponeringen av idrottsplatsens funktioner behövs ytan som nu domineras av återvinningsstationen till parkering för idrottsplatsens behov.

För den befintliga villagruppen med ett visst inslag av verksamheter i sydöstra delen av planområdet befästs befintliga förhållanden.

Arbetsplatser

Inom detaljplanens ram finns möjligheten att nya arbetstillfällen etableras.

Offentlig service

Offentlig service finns i närområdet i form av bibliotek och förskola. Skola finns i Magnarp.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i form av närbutik i närområdet, även frisör och blomsterhandel finns.

Tillgänglighet

De nya byggnaderna skall uppfylla kommunens krav på tillgänglighet.

PLANBESKRIVNING

Byggnadskultur och gestaltning

Det är viktigt att nya byggnader ges en till omgivningen anpassad utformning i såväl form, färgsättning och detaljutformning.

Gator och trafik

Gatunät, även gång och cykeltrafik

Befintligt gatunät behålls och kompletteras med en gata från Sanatorievägen och norrut. På sikt kommer denna gata kunna förlängas och bli en av huvudtillfarterna till nya bostadskvarter. Utmed Sanatorievägens norra sida finns utrymme att anlägga en gång- och cykelväg.

Anslutningar till Vejby Byaväg från det nya verksamhetsområdet kan inte ännu preciseras, därför ges en planbestämmelse som innebär att en anslutningar om högst 6,0 meters bredd, exklusive svängningsradier får anordnas på den aktuella sträckan.

Kollektivtrafik

Lokalbuss passerar området på Sanatorievägen (linje 2)

Parkering

Parkering kommer att finnas till de nya verksamheterna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i området, eventuellt krävs vissa kompletteringar.

Dagvatten ska i första hand tas omhand lokalt genom infiltration. Om markens genomsläpplighet inte medger detta, måste dagvattnet fördröjas innan det släpps ut på kommunens ledningsnät. Generellt får 1,5 l/s x ha släppas ut.

Tele

Teleledningarna finns anlagda i området och vid behov skall komplettering av dessa göras för bredbandsanslutning. Vid en effektiv exploatering av det nya verksamhetsområdet behövs troligen befintliga teleledningarna läggas om, kostnader för detta regleras i ett exploateringsavtal mellan den blivande exploatören och Ängelholms kommun.

Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Genomförandet av planen kräver inga förändringar.

El

Genomförandet av planen kräver troligen en förnyelse av ledningsnätet.

PLANBESKRIVNING

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget ger möjlighet till etablering av nya verksamheter och utveckling av befintliga verksamheter.

Genom omlokalisering av återvinningsstationen och nybyggnation får idrottsplatsen en förbättrade entréförhållanden.

De föreslagna åtgärderna bedöms inte innebära några negativa effekter för omgivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Ängelholm den 23 november 2009

STADSARKITEKTKONTORET


Sverker Tingdal
Stadsarkitekt


Ralph Blomqvist
Planarkitekt

Denna handling tillhör DP 1019

Antagen av KF

2009-11-23

Laga kraft

2009-12-29



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING FÖR FASTIGHETEN VEJBY 242:1 M FL, VEJBYSTRAND, ÄNGELHOLMS KOMMUN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Tidplan

Planens samrådsskede kan ske kvartal 2, 2009, utställningsskede kvartal 2 -3, 2009. Detaljplanen förväntas därefter kunna bli antagen under kvartal 4, 2009.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. Kommunen är huvudman för det allmänna VA-nätet. Bjärekraft står för elförsörjningen i området, möjlighet finns att ansluta området till fjärrvärmenätet.

Avtal

Kommunen och Öresundskraft AB är markägare till den mark som skall exploateras. Ett avtal om marköverföring upprättas för "återvinningstomten".

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nya fastigheter kommer att avstyckas efter företagets behov. För tomten där återvinningsstationen är placerad krävs att kommunen förvärvar Öresundskrafts del (eller tvärt om).

Idrottsområdet kommer att minska längs Sanatorievägen på grund av utbyggnad av gång- och cykelväg och i öster till förmån för verksamheterna.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

STADSARKITEKTKONTORET

Fastighetsplan

Behov av fastighetsplan finns inte.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens framtida exploatering av mark bekostar planens genomförande.

Detta gäller även de ledningsomläggningar av TeliaSonera Scanova Access ledningar i den östra delen av planområdet som kommer att beröras vid en exploatering.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

De geotekniska förutsättningarna är kända genom den grundundersökning som finns för fjärrvärmestomten.

En omlokalisering av en återvinningsstation kommer att ske inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Ängelholm den 23 november 2009
STADSARKITEKTKONTORET


Sverker Tingdal
Stadsarkitekt


Ralph Blomqvist
Planarkitekt

Denna handling tillhör DP 1019

Antagen av KF 2009-11-23

Laga kraft 2009-12-29