



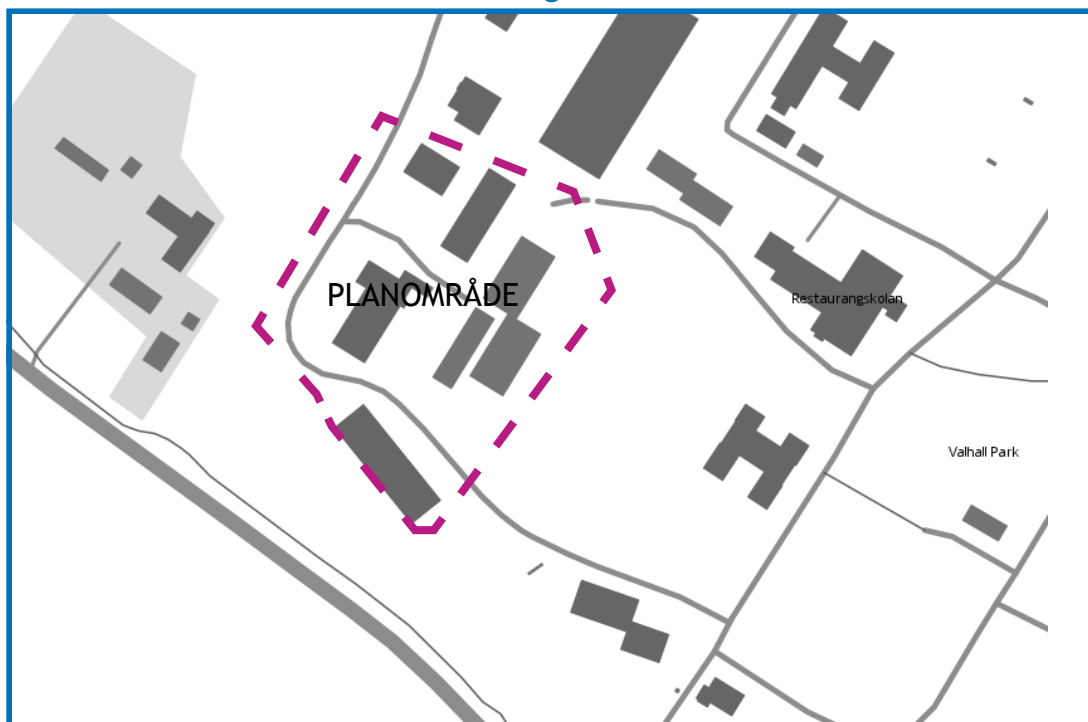
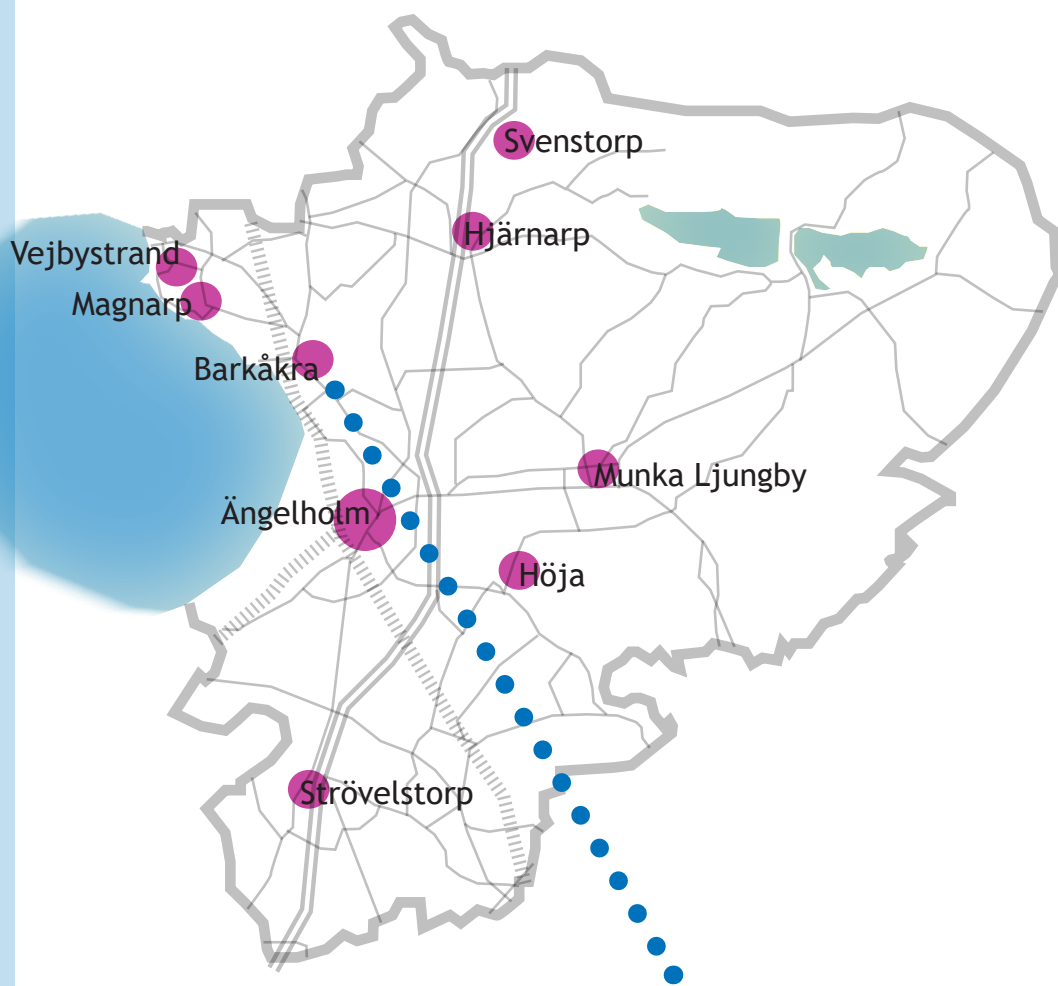
Ängelholms
kommun

DP 1133

Detaljplan för del av Barkåkra 50:3,
Valhall Park, Skepparkroken,
Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
DETALJPLANEPROCESSEN	5
OM DETALJPLAN	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDUPPDRAG	6
PLANDATA	6
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8 24
KONSEKVENSER	25
PLANENS GENOMFÖRANDE	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att pröva planläggning för detaljhandel, kontor, verksamheter, vårdcentral och gym/träningslokal.

Planområdet ligger inom området Valhall Park i Barkåkra, cirka 5 km från Ängelholms centrum.

Syftet och intentionen med detaljplanen är att ändra användningen i området för att möjliggöra etablering av en saluhall i Valhall Park, säkerställa användningen för befintliga verksamheter och möjliggöra för etablering av nya verksamheter. Saluhallen, byggnad 116, är tänkt att fungera som ett nav för näringslivet och besöksnäringen inom Valhall Park.

En del av grönytan på planområdets östra sida kommer att tas i anspråk för parkering men får inte hårdgöras. Parkeringsytan i söder tas i anspråk för ny byggnad men får enbart exploateras om befintlig byggnad, utpekad med röd linje i illustrationen nedan, har rivits. I övrigt innebär planförslaget till stor del exploatering på redan ianspråktagen mark.

Detaljplanen bedrivs med standard planförfarande.

Illustrationen nedan visar förslag på utformning och placering av byggnader samt trafik- och parkeringslösningar. Observera dock att illustrationen endast är ett förslag på hur området kan komma att se ut.

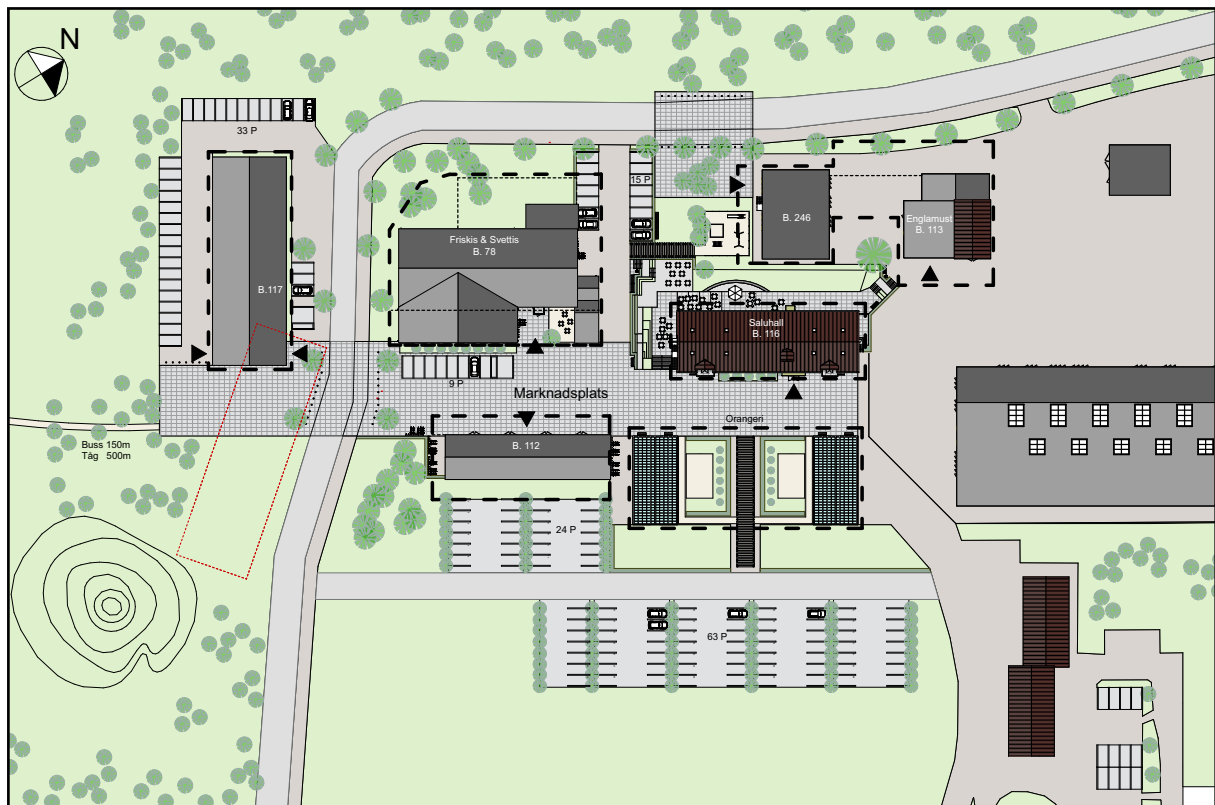


Illustration över planområdet. Observera att illustrationen endast är ett förslag. Möller Arkitekter.

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 under antagandet av följande:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- detaljplaneekarta med planbestämmelser, skala 1:1 000
- fastighetsförteckning (ej bilagd)
- granskningsutlåtande
- samrådsredogörelse

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- *Historisk inventering*, Sigma Civil AB, 2020-02-07.
- *Byggnadsinventering och kulturbistorisk värdering*, Wallin kulturlandskap och arkeologi, 2007-01-23.
- *Antikvariska synpunkter på byggnadsbeståndet*, Wallin kulturlandskap och arkeologi, 2008-01-28.
- *Arkeologisk utredning*, Wallin kulturlandskap och arkeologi, 2007-11-01.
- *F10 - en analys av kulturmiljön*, Regionmuséet Kristianstad, 2003-08-08.
- *Trafikutredning*, Atkins, 2022-10 (rev. 2022-11-14).
- *Flyghinderanalys*, Luftfartsverket, 2020-06-30.
- *Miljöteknik: VOC mätning byggnad 116*, Sigma Civil AB, 2020-10-13.
- *PM, Kostnader för omhändertagande av kvarvarande förerenade massor*, Sigma Civil AB, 2021-09-06.
- *Miljöteknisk markundersökning Valhall Park*, Sigma Civil AB, 2021-03-12 (rev. 2021-09-08, 2022-02-14 & 2022-05-05).
- *Undersökningar vid Bjälleröds källor f.d. F 10*, Niras, 2018-08-22.
- *Kompletterande MTU avseende PEAS i grundvatten vid f.d. garnisonområdet, f.d. F 10 Ängelholm*, Niras, 2017-09-17.
- *Trafikutredning som underlag till detaljplan Barkåkra 50:3 m fl*, Atkins, 2023-01-18.

PLANENS SYFTE

Syftet och intentionen med detaljplanen är att ändra användningen i området för att möjliggöra etablering av saluhall i Valhall Park, säkerställa för användningen av befintliga verksamheter och möjliggöra för etablering av nya verksamheter. Planförslaget prövar planläggning för detaljhandel, kontor, verksamheter, vårdcentral samt gym/träningslokal.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standard planförfarande. Detaljplanen förväntas antas av kommunstyrelsen andra kvartalet 2023. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2018-12-12 § 366 att meddela positivt planbesked för del av fastigheten Barkåkra 50:3 samt att uppdra åt huvuduppdrag Samhälle/planenheten att pröva planläggning av området enligt ansökan i detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-04-07 § 82 att godkänna det upprättade planförslaget för samråd. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade även att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas i Plan- och bygglagen 4 kap 34§ eller Miljöbalken 6 kap 11§.

Huvuduppdrag Samhälle beslutade genom delegation den 17 februari 2022 att godkänna det upprättade planförslaget för granskning.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar en del av fastigheten Barkåkra 50:3. Planområdet ligger inom Valhall Park och gränsar till jordbruksmark i söder, byggnader i väster, skola och lokaler i norr och grönyta i öst. Planområdets areal är cirka 2 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Barkåkra 50:3 ägs av Annehems Valhall Park AB.

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 nytt särskilt verksamhetsområde och nytt större bostadsområde. Då stora delar av Valhall Park är utpekad som nytt särskilt verksamhetsområde bedöms planförslaget inte avvika från översiktsplanen.

PLANPROGRAM

Ett planprogram upprättades år 2005 för området Valhall Park. Programmet anger utgångspunkter och mål för påföljande detaljplanering. Det västra delområdet, där planförslaget ingår, är utpekad för lättare verksamheter, samt för kultur och sport.

DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare och omfattas av DP 1015, lagakraftvunnen 2009-06-24. Detaljplanen medger användning av skola, kontor och idrott.

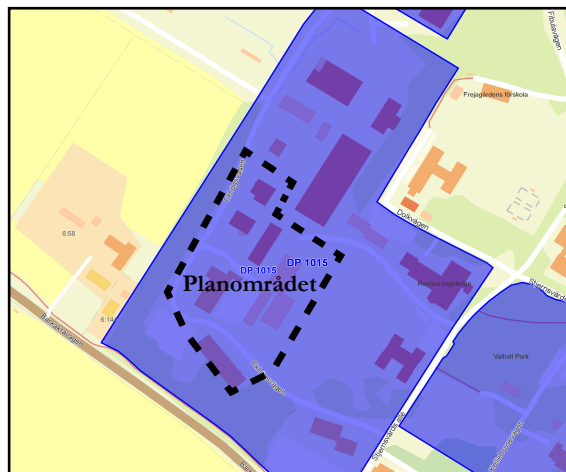
Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanens genomförandetid har utgått.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor för flygplatsen, inom riksintresse för flyget. En flyghinderanalys genomfördes av Luftfartsverket (2020-06-30) med anledning av planområdets närhet till Ängelholms flygplats för att utreda planförslagets påverkan på CNS-utrustning samt civila in- och utflygningsprocedurer. Utredningen beaktar även flygplatserna Halmstad och Ljungbyhed då planområdet ligger inom MSA-ytan för båda flygplatserna där civila start- och inflygningsprocedurer finns publicerade, enligt svensk civil AIP.

Enligt flyghinderanalysen bedöms planförslaget inte ha någon påverkan på varken flygplatsernas CNS-utrustning eller på civila in- och utflygningsprocedurer.

Tillfälliga hinder, såsom exempelvis byggkranar, omfattas av hinderfrihetskraven. Gällande föreskrifter och förordningar för hindermarkering i enlighet med Transportstyrelsens föreskrifter ställer krav på noggrann planering av den framtida produktionen inom området.



Karta över detaljplan DP 1015 och aktuellt planområde markerat med svart streckad linje.

Planområdet ingår i område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 20 meter få en inverkan på gällande riksintressen. Byggnader eller andra anläggningar som är högre än ovan nämnda gränsvärde är inte aktuellt inom planområdet. Detaljplanen bedöms därmed inte ha någon påverkan på riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Planförslaget föreslår planläggning för detaljhandel, kontor, verksamheter, vårdcentral och gym/träningslokal. Syftet är att möjliggöra för en etablering av saluhall, orangeri samt en mer flexibel markanvändning i området.

PÅ PLANKARTAN:

- C₁ - Gym/träningslokal.
- D₁ - Vårdcentral.
- H - Detaljhandel.
- K - Kontor.
- Z - Verksamheter.



Utegym som är belägen i planområdets sydöstra del.

Saluhallen, byggnad 116, är tänkt att fungera som ett nav för näringslivet och besöksnäringen inom Valhall Park. Saluhallsbyggnaden avses användas för försäljning av livsmedel och restaurang med uteservering i entré- och suterrängdelen. Pop up butiker, butiker samt kontor avses användas i andra våningen och byggnadens tredje våning avses användas som konferensrum.

OMRÅDETS HISTORIA

Området har varit planlagt sedan år 2009 (DP1015 - Detaljplan för del av Barkåkra 50:3, Campus, Valhall Park) för skola, kontor och idrott. Innan dess ägdes Valhall Park av Försvarsmakten som bedrev militär verksamhet i området genom flygflottilj F10. Den 1 oktober 1945 förlades F10 permanent i Barkåkra efter att tidigare legat i Bulltofta utanför Malmö. På platsen fanns redan några byggnader men det stora byggnadsbeståndet med bland annat mässor, skolbyggnader, bostäder, hangarer, verkstäder och förråd är från 1940-talet. Hit flyttades även flygskolan under 1990-talet. Byggnad 116 har tidigare använts som batteriverkstad för laddning, tvättning och förvaring av batterier. Därefter användes byggnaden för tvättning och torkning av fallskärmar. Efter att Försvarsmakten avvecklade Flygflottiljen F10 i Valhall Park har ingen verksamhet bedrivits i byggnaden.



Grönområde belägen öster om planområdet.

NATUR

LEK OCH REKREATION

Ett mindre utegym är beläget i planområdets sydöstra del som kan inbjuda till lek och rörelse. I övrigt innehåller planområdet inga ytor för lek. Angränsande till planområdets östra, södra och västra del finns dock en större grönyta, en gravhög och mindre naturområden som kan ge upphov till lek och rekreation.

MARK OCH VEGETATION

Marken inom planområdet är flackt och är sedan tidigare exploaterat. Planområdet består till större delen av hårdgjorda ytor. Inom området finns ett antal skogsekar som bedöms som bevarandevärda. Träden är gamla och bedöms ha biologiska värden samt andra värden som bidrar till områdets kulturmiljö. Träden skyddas i planförslaget genom skydd- och marklovsbestämmelser.

Ett mindre naturområde är utpekad i detaljplanens södra del. Det utpekade naturområdet angränsar till övrigt naturområde som har enskilt huvudmannaskap. Bedömningen görs därmed att den allmänna platsen i planförslaget ska vara av enskilt huvudmannaskap.



Bevarandevärda träd som ligger inom planområdets sydöstra del.

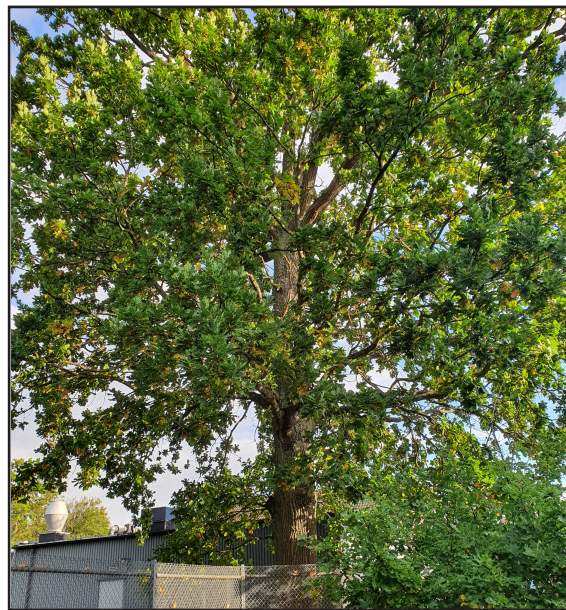
PÅ PLANKARTAN:

NATUR₁ - Naturområde.

- a₁ - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.
- a₂ - Marklov krävs för fällning av träd med en brösthöjdsdiameter om minst 70 cm.
- n₂ - Träd med en brösthöjdsdiameter om minst 70 cm får inte fällas.
- n₃ - Träd med en brösthöjdsdiameter om minst 70 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

LANDSKAPSBILD

Planförslaget ligger i Valhall Parks sydvästra del och angränsar till den vegetationsridå som omger Valhall Park. I den sydöstra delen av planförslaget består marken av en gravhög som syns från väg 1710. Valhall Park hyser kulturvärden från olika tidsepoker. Från



Bevarandevärt träd som ligger mellan byggnad 113 och byggnad 116.

bronsåldern med det öppna landskapet som omges av en del skogsriddar och skogsdungar samt gravhögar, till flygflottiljens prägel med sina tidstypiska byggnader i park från 1940-talet. Planförslaget innebär en exploatering på redan ianspråktagen mark och bedöms inte påverka landskapsbilden för området.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU jordartskarta utgörs marken inom planområdet av jordarten isälvsediment bestående av genomsläpplig grus- och sandavlagringar. Eftersom planområdet redan är ianspråktaget och bebyggt bedöms markens grundläggningsförhållanden vara goda.

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 ett utpekade fornlämningsområde sydost om planområdet. Fornlämningsområdet består av en gravhög, *Snöfleshög*, från bronsåldern. En mindre del av gränsen av det utpekade fornlämningsområdet går genom byggnad 117 som är med i planförslaget. Planförslaget medger en rivning av byggnad 117 som inte bedöms ha något kulturhistoriskt värde. Rivningen

bedöms som välgörande för den intilliggande gravhögen.

En arkeologisk utredning genomfördes av Wallin arkeologi och kulturlandskap (2007-11-01) i planområdets östra del. Totalt grävdes fem sökschakt med en sammanlagd längd av 50 löpmeter. Inga anläggningar eller fynd påträffades i området. Eftersom marken är ianspråktagen sedan tidigare bedöms det därmed inte föreligga någon risk för fornlämningar i området. 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. Tillstånd bör sökas från Länsstyrelsen innan arbete påbörjas som riskerar att påverka eller förstöra fornlämningen *Snöfleshög*. Ansökan ska vara länsstyrelsen tillhanda i mycket god tid innan planerade markarbeten ska påbörjas.

PÅ PLANKARTAN:

Villkor för startbesked

a₃ - Startbesked får inte ges för byggnation förrän byggnad 117 rivits.

BEBYGGELSE KULTURMILJÖ

Områdets kulturhistoriska intresse är knutet till de förhistoriska lämningarna, odlingslandskapet och en av kustnäringen präglad bebyggelsemiljö. Fastigheten Barkåkra 50:3 består av kulturskyddade byggnader och är utpekad av Länsstyrelsen som särskilt värdefull kulturmiljö med välbevarade bebyggelser från 1940-talet.

Fastigheten bedöms som bevarandevärd utifrån PBL 8 kap. 13 § och har således tilldelats varsamhetsbestämmelser.

Varsamhetsbestämmelserna (k) omfattar de element som är viktiga att beakta vid förändring för att karaktären ska bestå.

Det före detta F10:s anläggning i Barkåkra, fastigheten Barkåkra 50:3, tydliggör krigsmaktens utveckling under efterkrigstiden. En byggnadsinventering och kulturhistorisk värdering har tagits fram av Wallin kulturlandskap och arkeologi (2007-01-23) och innan dess utfördes en analys av kulturmiljön av Regionmuséet Kristianstad (2003-08-08). I utredningen av Wallin kulturlandskap och arkeologi är tre byggnader i Valhall Park utpekade som byggnader med högt kulturhistoriskt värde och tjugoåtta byggnader som byggnader med kulturhistoriskt värde. Två byggnader inom planområdet, byggnad 113 och byggnad 116, har i utredningen tilldelats

klass 3. Klass 3 motsvarar byggnader av stort kulturhistoriskt värde. Motiveringen till detta är att byggnaderna är representativa för sin tid och för sitt ändamål, varför de bedöms ha ett miljöskapande värden för Valhall Park. Byggnaderna är även utpekade i utredningen framtagna av Regionmuséet Kristianstad som för flottiljorområdet karaktäristiska byggnader med delvis förändrad exteriör.

Byggnad 116 är utpekad som karaktäristisk byggnad med välbevarad exteriör och interiör. Utredningen föreslår rivningsförbud för byggnaden och att arkitektoniska detaljer som portar och fönster ska skyddas. För att bevara de element som bedöms som bevarandevärda för byggnadens karaktär samt skydda byggnaden omfattas byggnaden i planförslaget av varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Byggnad 113 är ett bra exempel på en karaktärsfull industribyggnad från 1900-talets



Byggnad 116. Vy från öster.



Byggnad 116. Vy från sydväst.



Byggnad 116. Vy från sydost.



Byggnad 113. Vy från nordost.

första del och bedöms ha ett kulturhistoriskt värde som betydelsebärare för miljön. Byggnaden är en enplans murad tegelbyggnad med låg sockel. Byggnaden skiljer sig från andra tegelbyggnader i området vilket framgår av tegelvalven över fönster- och dörröppningar. Fönstren är tvåluftsfönster med överluster och snickerierna är mörkbruna. Byggnadens arkitektoniska detaljer som fasad och fönster bedöms som bevarandevärda för att bibehålla byggnadens karaktär och skyddas därmed i planförslaget med varsamhetsbestämmelser.

Planförslaget möjliggör för att en ny byggnad får sammabyggas med byggnad 113. Karaktären från byggnad 113 ska dock beaktas vid sammanbyggande. Detta kan ske genom en övergång som inger en känsla av att byggnad 113 är fristående och intakt. Övergångar kan exempelvis ske genom att nya byggnaden inte går helt i liv med fasaden på byggnad 113 utan sammanbyggs med indragningar. Takutformningen på den nya byggnaden som kan sammanbyggas med byggnad 113 får inte påverka upplevelsen av byggnad 113 som en fristående byggnad.

PÅ PLANKARTAN:

- r_1 - Byggnad får inte rivas.
- k_1 - Fasader ska vara av befintlig karaktär och färg. Fasadtegel får inte putsas, slammas, säckskuras eller målas. Solskydd får uppföras mot fasad, dock ska det anordnas på ett sådant sätt att det integrerar med fasadlivet och samspelar med byggnadens arkitektoniska karaktärsdrag.
- k_2 - Taktäckning ska vara av matt rött tegel.

- k_3 - Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning på första våningen. Fönster får dock tas bort för tillskapande av ny entré på första våningen.
- k_4 - Justering av fönsterstorlekarna får göras på andra våningen, dock ska fönster till material och indelning bibehållas. Justering av fönster och skapande av nya fönster får inte påverka byggnadens arkitektoniska karaktärsdrag.
- k_5 - Takfönster får uppta max 15 procent av takytan. Takkupor får inte uppföras.
- k_6 - Balkong får ej uppföras.
- k_7 - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller portöppningarnas utformning ska bibehållas.
- k_8 - Skyltar får placeras på fasad. Skyltar ska dock utformas på ett sådant sätt att de är underordnade och inte dominerar över byggnadens fasad och arkitektoniska karaktärsdrag. Utstående, blinkande eller bildväxlande skyltar tillåts ej.
- k_9 - Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.
- k_{10} - Fasader ska vara av befintlig karaktär och färg. Fasadtegel får inte putsas, slammas, säckskuras eller målas.

UPPLYSNINGAR

Fönster (k_3 , k_4 och k_5) Byggnad 113 och byggnad 116

Fönstren på byggnad 113 är en arkitektonisk detalj som är betydelsefull för byggnadens karaktär. Varsamhetsbestämmelsen är tänkt att skydda fönsterna så att karaktären på byggnaden inte förvanskas.

Fönstren på byggnad 116 är betydelsefulla för byggnadens arkitektoniska karaktärsdrag. Varsamhetsbestämmelsen är tänkt att skydda fönsterna så att karaktären på byggnaden inte förvanskas. Dock kan fönster på första våningen tas bort om det finns behov för tillskapande av ny entré för att klara av tillgänglighetsanpassningskraven. Varsamhetsbestämmelsen avseende utformning och indelning innefattar inte fönsterna på sutterängvåningen.

Skyltar (k_6) - Byggnad 116

Med bestämmelsen "skyltar ska dock utformas på ett sådant sätt att de är underordnade och inte dominerar över byggnadens fasad och arkitektoniska karaktärsdrag.", menas att skyltar inte får vara av sådant antal eller storlek att den arkitektoniska karaktärsdragen påverkas. Det innebär även att skyltar ska utformas på ett sådant sätt att de inte är så iögonfallande att de påverkar byggnadens arkitektoniska karaktärsdrag.



Exempel på skyltar och skyltbelysning som används på saluhallen i Lund. Den utstående skylten på bilden (systembolaget) är ett exempel på skylt som inte tilläts på byggnad 116.

Därutöver ska skyltar placeras och utföras på ett sådant sätt att de harmoniserar med byggnadens fasadliv.

Portöppningarnas utformning (k_7) - Byggnad 116

Portöppningarnas utformning bedöms vara av vikt för byggnadens karaktär. Portarna, vinscharna och skydden bedöms inte ha en inverkan på byggnadens arkitektoniska karaktärsdrag. Varsamhetsbestämmelsen innefattar inte portarna eller vinscharna på byggnadens övre våning.

VERKSAMHETER OCH ÖVRIG BEBYGGELSE

Planförslaget möjliggör för etablering av gym, vårdcentral och kontor i området. Planförslaget möjliggör även för etablering av verksamheter för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning samt handel av skrymmande varor. Verksamheter som får etableras i området ska vara av sådan karaktär att omgivningspåverkan är begränsad. Med det menas att hänsyn ska tas till omkringsliggande områden.

Byggnadsrätterna inom planområdet är begränsade av storleken på egenskapsområdet samt av bestämmelser om högsta nockhöjd och högsta totalhöjd. Planförslaget tillåter inom de flesta exploateringsytor en nockhöjd upp till 14 meter. Inom ett egenskapsområde är dock nockhöjden satt till sex meter och exploateringsgraden begränsad med en egenskapsbestämmelse om största byggnadsarea på 600 m². Syftet med begränsningen är att säkerställa siktlinjer till byggnad 116. Ytan närmast sutterängvåningen är tänkt att möjliggöra för komplettering till verksamheter som etableras i byggnad 116. Inom ytan är exploateringsgraden begränsad med egenskapsbestämmelse om högsta byggnadshöjd över nollplan och friliggande byggnad.

PÅ PLANKARTAN:

e_1 - Största byggnadsarea är 600 m².

e_2 - Största byggnadsarea är 30 m².

f_2 - Endast friliggande byggnad.



Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan.



Högsta nockhöjd i meter.



Högsta totalhöjd i meter.

GESTALTNING

Planförslaget är belägen i Valhall Park, före detta F10 området i Barkåkra. Valhall park karaktäriseras av tidstypiska byggnader från 1940-talet. Enhetlig bebyggelse med lågmäلت intryck präglar området. Planförslaget säkerställer att karaktärsdrag i Valhall Park, så som vinklade tak, bibehålls genom bestämmelse om att takvinkel får vara mellan 20 till 45 grader. Valhall Park karaktäriseras av inslag från olika tidsepoker. En balans mellan befintligt och nytt är av största vikt.

Planförslaget möjliggör för en utveckling av modernare karaktär i området men bibehåller samtidigt den funktionalistiska karaktären som präglar området.

Exploateringsytan i anknötning till saluhallsbyggnaden möjliggör enbart för utbyggnad av nya entréer. Det ska tydligt framgå vad som är ett tillägg till byggnaden. Utbyggnad av nya entréer ska inte ha en för stor inverkan på byggnadens arkitektoniska karaktär och kvalitén. För att förebygga detta regleras entréerna med en bestämmelse om totalhöjd. För sutterängvåningen gäller högsta totalhöjd från dess marknivå.

PÅ PLANKARTAN:

Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen.

f_1 -

Endast ny entré i anknötning till porten/portarna får byggas. Det ska tydligt framgå vad som är ett tillägg till den befintliga byggnaden.



Högsta totalhöjd i meter.



Illustrationen visar förslag på saluhall i byggnad 116 och ett orangeri mittemot. Möller Arkitekter.

OFFENTLIG SERVICE

I Barkåkra, gamla F10 området, finns viss tillgång till service som exempelvis grundskola, förskola och gymnasium. Planförslaget innebär att skola och idrott utgår. Utformningen och användningen som planförslaget medger kan inte säkerställa en trygg och lugn miljö för elever i området. Planförslaget angränsar till DP 1015 som möjliggör för etablering av skola och idrott.

KOMMERSIELL SERVICE

I området bedrivs idag ett gym (Friskis & Svettis), ett musteri (Husets must AB). Planförslaget möjliggör för etablering av saluhall, kontor, vårdcentral, verksamheter och detaljhandel. Med etableringen av saluhallen och andra näringsidkare kommer Valhall Park bjuda in annan typ av besökare till området.

TILLGÄNGLIGHET

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

GATOR OCH TRAFIK GATUNÄT

Fastigheten Barkåkra 50:3 ägs i sin helhet av Annehem AB. Fastigheten består av gator med enskilt huvudmannaskap. Stjernsvärds allé utgör idag områdets enda in- och utfart för fordonstrafik, och ansluter till väg 1710 (Barkåkravägen) i en trevägskorsning. Planområdet ersätter en del av gällande detaljplan.

Då planförslaget angränsar till DP 1015 i norr och öst som möjliggör för gemensamhetsanläggning för lokalgata är bedömningen att det är lämpligt att även i planförslaget planlägga för gemensamhetsanläggning för lokalgata.

PÅ PLANKARTAN:

g_1 - Markreservat för gemensamhetsanläggning för lokalgata.

En trafikutredning är framtagen av Atkins (2022-11-14) som beaktar saluhallens utbyggnad, övrig utbyggnad som är planerad i Valhall Park samt närliggande projekt som har en påverkan på väg 1710. Genomförandet av planförslaget, dock tillsammans med expanderings av bilfabriken som planläggs nordost om planområdet samt övrig utveckling i Valhall Park, innebär en ökad trafikmängd som leder till en ökad belastning av vägarna inom området såväl som den befintliga in- och utfarten mot väg 1710.

En kompletterande utredning (2023-01-18) togs fram av Atkins för att beräkna enbart saluhallens påverkan mot väg 1710. Enligt trafikutredningen bedöms saluhallen generera en årsdygnstrafik på 360 fordon per dygn ÅDT. Störst påverkan bedöms ske under eftermiddagens maxtimme, dock bedöms den ökade trafiken bidra till en marginell påverkan på väg 1710. Största påverkan blir det för vänstersvängande motorfordon från Stjernsvärds allé. Att det kan bildas en mindre kö i utfarten under maxtimme bedöms dock vara acceptabelt.

Scenario		Väg 1710 nordväst		Stjernsvärds allé		Väg 1710 sydöst
		Ra	Vä	Hö	Vä	HöRa
1 2022 Nolläge	FM	0,29	0,22	0,04	0,16	0,44
	EM	0,33	0,04	0,16	0,46	0,32
2 2040 Nolläge	FM	0,39	0,29	0,06	0,24	0,54
	EM	0,43	0,05	0,21	0,64	0,41
3 2040 Nolläge + Tvärbanan & Barkåkra	FM	0,52	0,45	0,08	0,48	0,67
	EM	0,56	0,07	0,3	0,99	0,54
4 2040 Full exploatering	FM	Tillfart Stjernsvärds allé överbelastad				
	FM	0,56	0,17	0,53	2,04	0,57
	EM	0,39	0,45	0,06	0,32	0,58
5 2040 Bilfabrik & Saluhall, ej Tvärbanan & Barkåkra	FM	0,43	0,08	0,3	0,98	0,42
	FM	0,39	0,61	0,1	0,79	0,61
6 2040 Full exploatering, ej Tvärbanan & Barkåkra	FM	0,43	0,12	0,37	1,26	0,44
	FM	0,39	0,29	0,06	0,24	0,54
7 2040 Saluhall, ej Tvärbanan & Barkåkra	FM	0,43	0,07	0,22	0,71	0,42
	EM					

Tabellen visar på korsningens påverkan utifrån olika scenarion. Scenario 7 visar på korsningens påverkan i samband med enbart saluhallens utbyggnad.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inne på Valhall park finns, i de centrala delarna, utbyggda gång- och cykelvägar med enskilt huvudmannaskap. Infart för cyklister och gångtrafikanter till Valhall Park sker via Stjernvärds allén. Inom planområdet saknas det en utbyggd gång- och cykelväg. Gällande detaljplan DP 1015 möjliggör en utbyggnad för gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg längs med lokalgatan. Då planförslaget enbart ersätter en del av den gällande detaljplanen är bedömningen att det är lämpligt att planlägga för gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg. Sträckan mellan Ängelholms tätort och Valhall Park saknar dock en välutbyggd gång- och cykelväg med säkra övergångar.

Från Valhall Park finns det en separerad gång- och cykelväg längs med väg 1710 fram till Errarps kvarnbro. Cykelvägen korsar därefter väg 1710 som saknar en säker korsning för oskyddade trafikanter. Cykelvägen leds därefter via Valhallskogen till Danielslundsgatan vidare mot Ängelholms centrum. Enligt trafikutredningen bedömer man att planförslaget inte kommer att alstra ökad trafik av cyklister till och från området. Det saknas idag siffror på antalet cyklister till och från Valhall Park men enligt Trafikverkets tabell uppskattas cirka 75 cyklister ta sig till området per dygn.

Bildandet av en gemensamhetsanläggning regleras i anläggningslagen och det sker genom en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningen blir gemensam egendom för de fastigheter som får del i den.

PÅ PLANKARTAN:

g_1 - Markreservat för gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet har en god kollektivtrafikförsörjning till och från området. Cirka 500 meter från planförslaget ligger Barkåkra station. Stationen trafikeras av Pågatåg med slutstation Helsingborg och Halmstad, med avgångar varje halvtimme under rusningstrafik och varje timme under övriga tider. På Barkåkravägen, väg 1710, vid infarten till Valhall Park finns en busshållplats för regional- och stadsbussar med avgångar vart tionde till var tjugonde minut.

PARKERING

Planförslaget möjliggör för en större parkeringsplats på planområdets östra del. En större del av grönytan kommer att tas i anspråk för utbyggnad av parkering. Bestämmelse i planförslaget reglerar att marken inte får hårdgöras. Parkering ska anordnas och lösas på kvartersmark enligt kommunens riktlinjer. Planförslaget möjliggör för cirka 120 parkeringsplatser.

PÅ PLANKARTAN:

n_1 - Parkering får anordnas.

b_1 - Marken får inte hårdgöras.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Området är sedan tidigare planlagt och exploaterat. Planförslaget bedöms generera en ökad trafik till och från området. Ökade bullernivåerna bedöms dock inte bidra till olägenheter för den typ av verksamheter som planförslaget möjliggör för.

MARKFÖRORENING

På Valhall Park bedrev Försvarmakten militär verksamhet i området genom flygflottilj F10. Inom planområdet har bland annat motortvätt, förvaring av batterier och

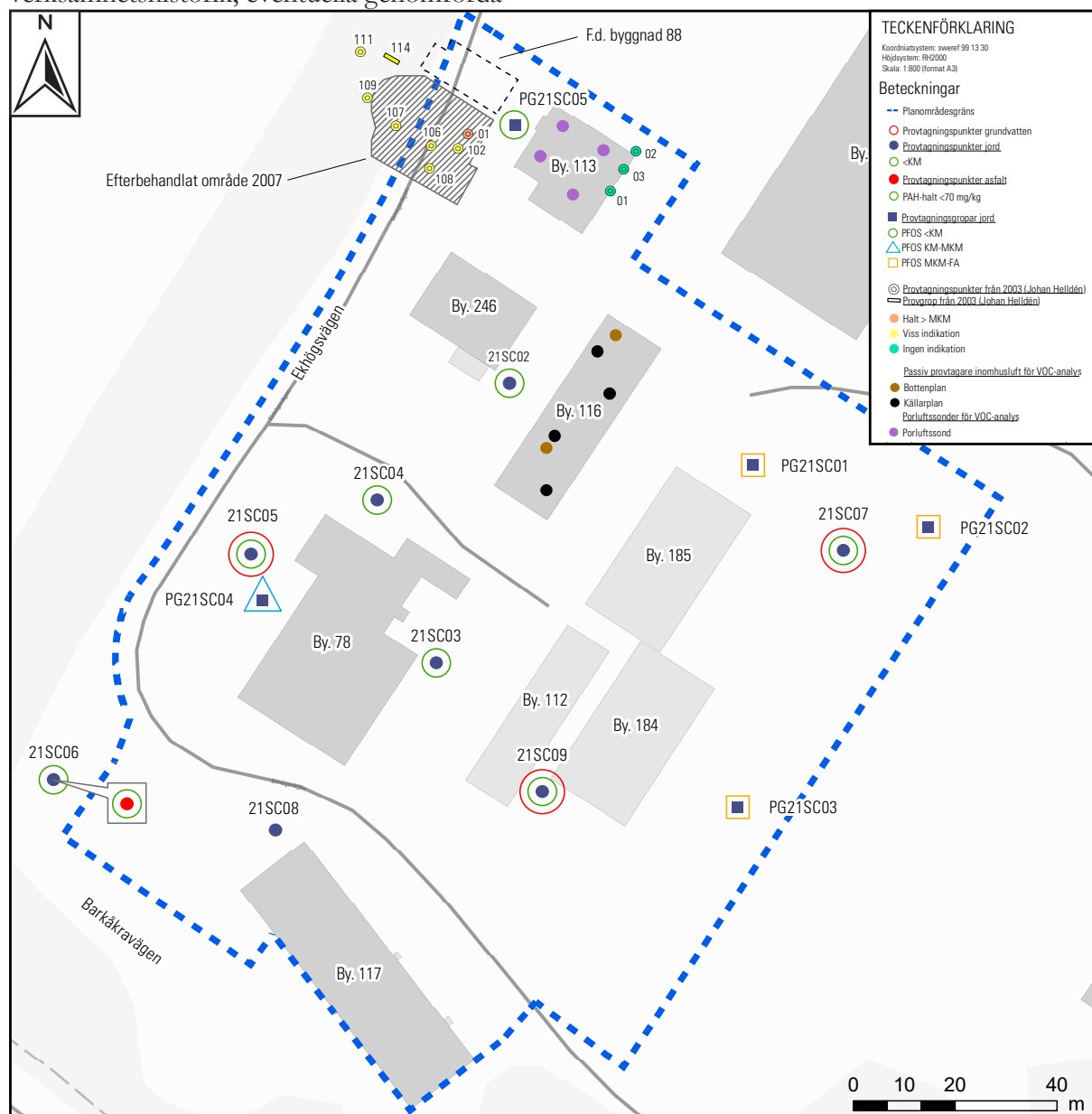
drivmedelsanläggning bedrivits.

En historisk inventering har genomförts av Sigma AB (2020-02-07) för att bedöma markens lämplighet utifrån planförslagets markanvändning. Den historiska inventeringen är en sammanställning utifrån tidigare genomförda markmiljöutredningar för Valhall Park, genomförda av Johan Helldén AB från år 2003 och markundersökningar inom flygplatsområdet avseende PFAS-föroreningar genomförda av Niras AB år 2014, 2017 och 2018.

Den historiska inventeringen innehåller verksamhetshistorik, eventuella genomförda

saneringar, tidigare utförda undersökningar m.m.

Planområdet omfattas av fastigheten Barkåkra 50:3. Fastigheten har av tillsynsmyndigheten Försvarsinspektören för hälsa och miljö (FIHM) tilldelats riskklass 3 i Länsstyrelsens nationella databas (EBH-stödet) över förorenade områden avseende drivmedelsanläggningarna för flyg och fordon. Motivering till riskklassningen är att vid oförändrad markanvändning bedöms föroreningen inte utgöra någon miljöfara.



Situationsplan på genomförda provtagningar inom planområdet. Skräfferat område innefattar efterbehandlad yta.

MIFO-1 inventering beaktar endast petroleumföroreningar och inte konstaterade PFAS/PFOS-föroreningar i jord, sediment, grund- och dagvatten på flottiljområdet.

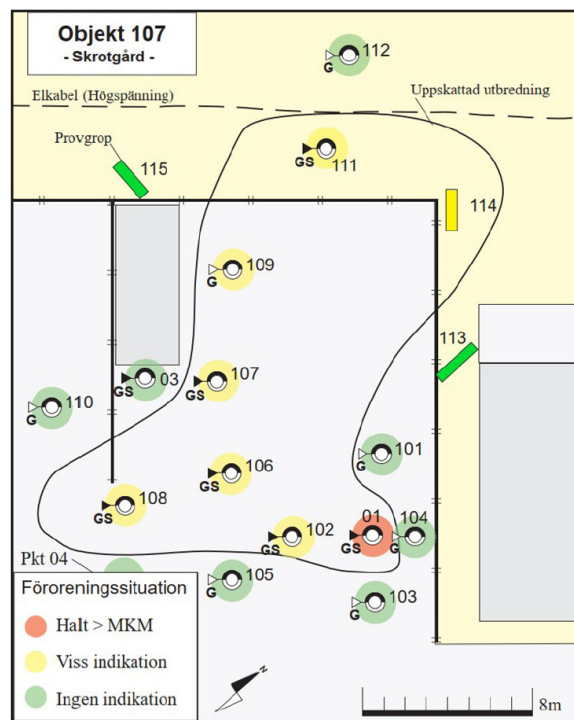
Föroreningar som misstänks finnas inom planområdet enligt historiska inventeringen är alifater, aromater, BTEX, PAH, metaller, samt PCB i jord och grundvatten. Mot bakgrund av planområdets närhet till f.d. handelsträdgård misstänks även klorerade bekämpningsmedel i jord.

Enligt den historiska inventeringen framkom det att det inte utförts miljötekniska markundersökningar inom planområdet beträffande PFAS och slutsatsen gällande föroreningssituationen inom planområdet ansågs vara okänd, men utifrån grundvattnets riktning kunde PFAS/PFOS inom planområdet inte uteslutas (se sidan 21).

På uppdrag av kommunen har Sigma Civil AB (2021-09-08, rev. 2022-05-05) utfört markmiljötekniska utredningar i planområdet för att utreda förekomst av BTEX, alifater, aromater, PAH, metaller, klorerade bekämpningsmedel samt PFAS i jord och grundvatten.

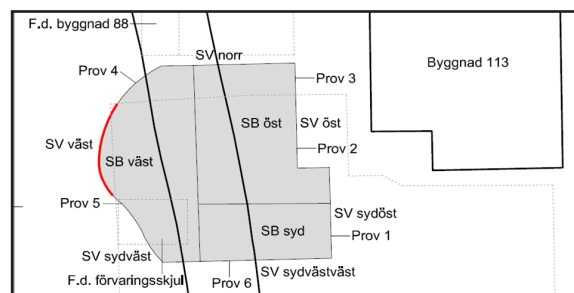
PETROLEUMFÖRORENING

Historiska inventeringen belyser att petroleumförorening (aromater C8-C10) påträffats i en punkt vid byggnad 246. Mätning i fält med PID-instrument påvisade höga halter flyktiga ämnen (ställvis VOC>2000 ppm) som inte korrelerade med laboratorieanalyser trots påtaglig lukt av petroleum vilket kan bero på att flyktiga ämnen kan avgå vid provtagningen.



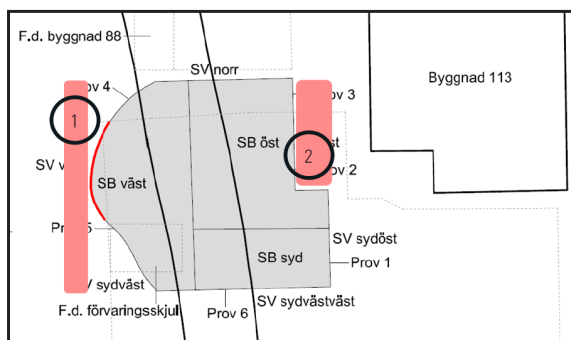
Uppskattad utbredning av petroleumförorening (Helldén AB, 2003).

Vid utbyggnad av Ekhögsvägen genomfördes en efterbehandling av Sweco (2007) inom den uppskattade utbredningen av petroleumföroreningen. Efterbehandlingen omfattade ett sammanhängande område med en yta på cirka 400 m². Åtgärds målet var att objektet efter genomförda åtgärder enbart skulle innehålla kolväten och tungmetaller i halter som är under riktvärdena för mindre känslig markanvändning, MKM, enligt Naturvårdsverkets *Generella riktvärden för förorenad mark* samt *Förslag till riktvärden för förorenade bensinstationer*.



Genomförd sanering av petroleumförorening.

Kvarvarande omfattningen på massorna bedöms till ca 20 m³ vilket motsvarar ungefär tre procent av den förorening som tagits bort från platsen. Vid den kompletterande provtagningen i provgrop intill f.d. byggnad 88 påträffades inte oljeförorening. Föroreningen kan ha missats, och vid eventuella markarbeten intill byggnad 113 rekommenderas provtagning i fyllnadsmassorna om tecken på kvarvarande oljeförorening observeras. Det kan rekommenderas att provtagning skall ske vid grävning i området för att säkra att inte "fläckvisa" föroreningar lämnats kvar. Två områden (område 1 och 2) har pekats ut som områden där förhöjda halter av föroreningar kan förväntas. Provtagning kan ske med fältinstrument eller skickas för analys.



Bedömning av kvarvarande utbredning från petroleumförorening utpekad i rött.

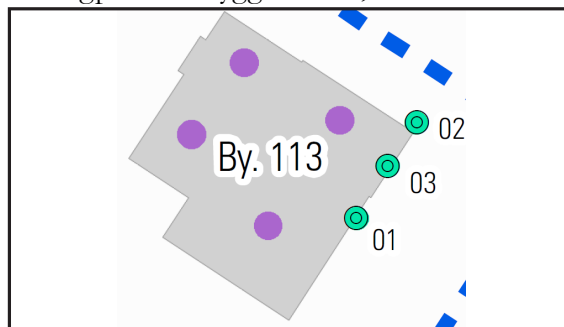
Schablonbelopp för bortgrävning av förorenade massor har tagits fram. För område två bedöms deponering och åtgärder medföra en kostnad på cirka 175 000 SEK. Räkneexemplet för åtgärds-kostnaden bygger på att arbete kommer att utföras på totalt 100 m². Övriga utgifter som innefattar transport, grävare och nya fyllnadsmassor är exkluderade från schablonbeloppet.

BYGGNAD 113

Vid By 113 har service på drivmedelsutrustning och flygplansmotorer utförts mellan 1945-2002. På centrala flygplansverkstaden utfördes motortvätt i

intilliggande byggnad 113 med organiska lösningsmedel och trikloretylen och där volymer upp till 3000 m³ förvarades i byggnadens kemikalieförråd. Spill misstänks ha avletts från verksamheten och tvättvattnet, som kan innehålla höga halter av metaller bland annat koppar och kadmium, kan ha avletts via golvbrunn till spillvattennätet. Spridning av föroreningar kan ske genom otätheter i spillvattenledningarna och vidare via ledningsgravar.

Enligt tidigare markmiljötekniska utredningar genomförda av Helldén (2003) har tre jordprover tagits nära By 113 för alifater, aromater, BTEX, klorerade alifater samt "miljömetaller". Även fyra stycken provtagningar av porluft genomfördes under betonggolven i By 113 avseende klorerade kolväten samt BTEX. Analys av jordproverna visade inga indikationer på förekomster av markföroreningar i området. Samtliga analyser av porluftsmätningar visade på spår av toluen. Halten av toluen låg på maximalt 1 mg/m³. Enligt planförslaget planeras yrkesmässig verksamhet i byggnad 113. Hygieniskt gränsvärde (nivågränsvärde) över en 8-timmars arbetsdag är för toluen 192 mg/m³ eller korttidsgränsvärdet över 15 minuter 384 mg/m³. Toluen påträffades i samband med provtagningar genomförda år 2003. Det bedöms därav osannolikt att det idag skulle finnas flyktiga organiska föroreningar, inklusive toluen under betongplattan i byggnad 113, som skulle

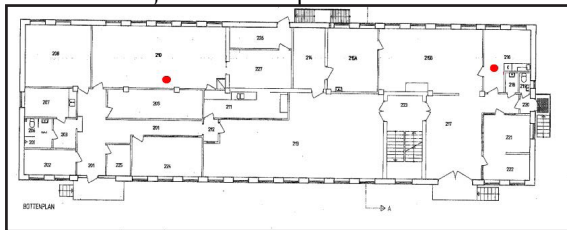


Genomförda provtagningar för byggnad 11. Provpunkterna inomhus visar enbart antalet provtagningar och inte provtagningarnas placeringar.

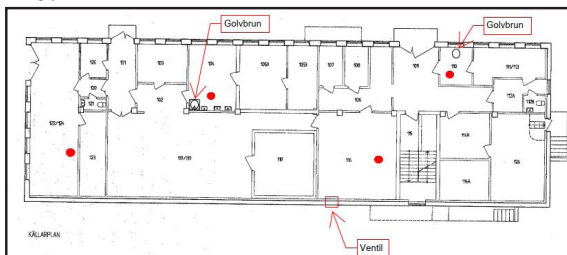
kunna orsaka emissioner och olägenhet för inomhusmiljön. Baserat på Helldén undersökningsresultat bedöms därför att inga hälsorisker föreligger i inomhusmiljön i byggnad 113 avseende flyktiga organiska ämnen med ursprung från porluften under betonggolvet.

BYGGNAD 116

Med anledning av flyktiga organiska ämnen i närhet till byggnad 116 har en kompletterande inomhusluftmätning genomförts. Syftet med mätningen var att undersöka om inomhusluften innehåller flyktiga organiska ämne VOC, bedöma risker och föreslå avhjälpande åtgärder om förhöjda nivåer VOC påvisades i förhållande till gällande hygieniska gränsvärden. Utförd luftundersökning med passiv provtagare för så kallad diffusionsprovtagning har inte visat på förekomst av flyktiga organiska ämnen i inomhusluften. Särskilda skyddsåtgärder bedöms därmed inte behöva vidtas i inomhusmiljön baserat på resultaten.



Genomförda provtagningar på bottenplan i byggnad 116.



Genomförda provtagningar på källarplan i byggnad 116.

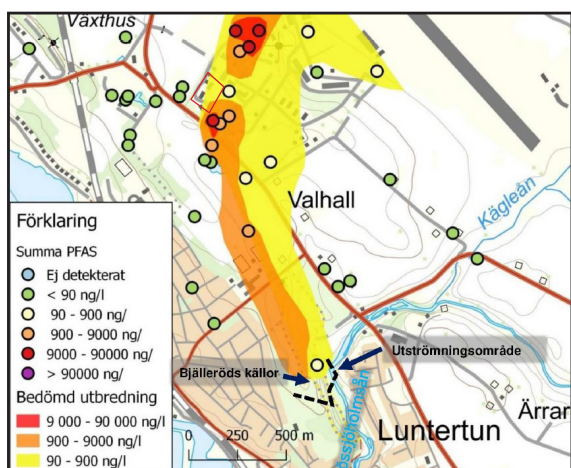
PFAS I GRUNDVATTEN OCH JORD

Sammanställningen av den historiska inventeringen visar på att planområdet inte har utretts avseende PFAS. Utifrån undersökningar genomförda av Niras

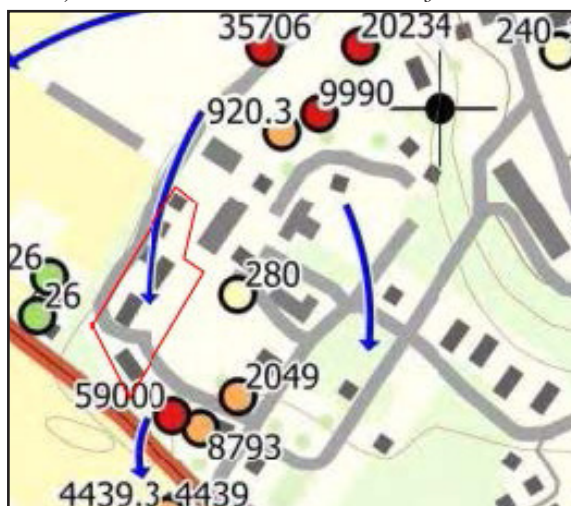
(2014, 2017 & 2018) avseende PFAS i grundvatten och jord, bedömdes det enligt den historiska inventeringen att förekomsten av PFAS i grundvatten och jord inom planområdet inte kunde uteslutas (se bild på sidan 21). Inom området genomfördes jordprovtagning för PFAS och PFOS i totalt 3 punkter (se situationsplan på sidan 17). Föroreningar har inte påträffats i förhöjda halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, och PFAS samt PFOS påvisades inte i de undersökta provpunkterna. Grundvattenrör installerades i 3 utvalda punkter avseende PFAS (se situationsplan på sidan 17). Grundvattenrören installerades till max 5,0 meter under markytan i förväntat ytligt grundvatten baserat på bedömning av jordlagerföljd. Tillströmningen av grundvattnet var begränsat och grundvattenprover kunde inte erhållas i något av de installerade grundvattenrör för analys av PFAS.

I Helldéns (2003) undersökningar inom det aktuella planområdet kunde inte grundvattenytans läge bestämmas vid skruvborrning ned till 4,4 meter under markytan. I Niras (2017) undersökning observerades grundvattenytan strax intill och öster om planområdet vid cirka 16 meter under markytan. I Swecos rapport (2007) utfördes schaktning för petroleumföroreningen till djup varierande mellan 2-4,5 meter under markytan. Saneringen utfördes ovan grundvattennivån och förorenat grundvatten har därmed inte påvisats vid schaktningsarbetet.

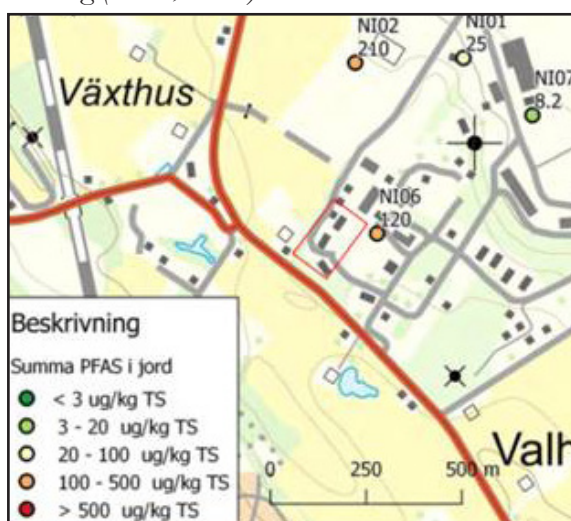
Mot bakgrund av undersökningens resultat samt fältobservationer avseende grundvattenytans läge i tidigare undersökningar, förefaller det inte sannolikt att länshållningsvatten kommer uppstå till följd av uppträngande grundvatten vid normalt schaktdjup i anläggningsarbeten.



Bedömd utbredning av PFAS i grundvatten (Niras, 2018). Planområdet markerad i röd linje.



Provtagningar för PFAS i grundvatten samt bedömd riktning (Niras, 2017).



Genomförda provtagningar för PFAS i jord (Niras, 2017).

Observationer under fältarbetet indikerar att grundvattenytan inom planområdet kan stå djupare än 5,0 meter. Föroreningssituationen i grundvatten avseende PFAS är välkänd inom f.d. flottiljområdet, och erhållna resultat antyder att det finns skäl att misstänka att eventuellt länsvatten i djupa schakter p.g.a. uppträngande grundvatten kan innehålla PFAS-förorening, baserat på kunskaper om PFAS och dess spridning i mark och grundvatten.

Det kan inte helt uteslutas att läns hållningsvatten kan uppstå, särskilt vid djupa schakter. Om läns hållningsvatten uppträder ska provtagning för analys inklusive PFOS, och bedömning i förhållande till miljöförvaltningens riktlinjer innan avledning till ledningsnät alternativt lokal infiltration. Kommunens tillsynsmyndighet ska alltid informeras innan avledning av läns hållningsvatten sker. Om läns hållningsvatten ska avledas på ledningsnätet måste ledningsägaren ge sitt godkännande. Påträffas PFAS-förorening i läns vattnet kan rening med sedimenteringscontainer behöva kompletteras med kolfilter, samt provtagning och analys efter rening för att säkerställa att riktlinjer innehålls. Slutgiltig val av reningsteknik och kontroll bör göras efter samråd med tillsynsmyndigheten.

PFAS/PFOS I YTLLIG JORD

Kompletterande provtagning utfördes i grävda provgropar. Provgropsgrävning utfördes ned till 1,0 meter under markytan i fem punkter PG21SC01- PG21SC05. Provgroparna PG21SC01- PG21SC03 är placerade på gräsyten öster och norr om byggnaderna 184/185, PG21SC04 på gräsyten väster om byggnad 78, och PG21SC05 på asfalterade ytan intill f.d. byggnad 88 (numera riven) på skrotgården där oljeförorening tidigare påträffats och delvis sanerats. PFAS inklusive PFOS analyserades i ytliga jordprov från alla fem punkter. PFOS observerades

över riktvärdet för MKM i punkterna PG21SC01- PG21SC03, och över KM i punkt PG21SC04. Låg halt PFOS påvisades i punkt PG21SC05.

PFOS-föroreningen behöver saneras i samband med exploatering. Föroreningen är inte avgränsad i profil. Baserat på resultaten rekommenderas att massor ned till åtminstone 0,5 meter över hela ytan där parkering planeras hanteras som förorenad av PFOS i halter över MKM. Schaktmassor hanteras som MKM-FA massor på godkänd mottagningsanläggning. Kompletterande, detaljerad provtagning kan även övervägas för avgränsning av föroreningens utbredning i plan och profil.

Schaktmassor som innehåller PFAS eller PFOS, oavsett halt, har en begränsning i hur de får hanteras. Vid schaktning rekommenderas miljökontroll med provtagning i schaktbotten för kontroll av PFOS-halt. Ett schablonbelopp för efterbehandling av PFOS förorenade massor har tagits fram. Återanvändning av schaktmassor inom Valhall Park bedöms medföra en kostnad på cirka 123 000 SEK (transportkostnader exkluderade).

För transporter och förbränning av förorenade schaktmassor bedöms utgöra en kostnad på cirka 3 804 000 SEK. Räkneexemplet för åtgärds kostnaderna bygger på hantering av cirka 3 500 ton förorenade massor med halter över KM.

KLORERADE BEKÄMPNINGSMEDEL OCH KADMIMUM

Strax väster om planområdet har det funnits handelsträdgårdar som använt biologiska och kemiska bekämpningsmedel, och där uppvärmning har skett med en oljepanna. Punkt 21SC05 påvisade inga föroreningshalter avseende klorerade bekämpningsmedel. Då inga föroreningar påträffats i analyserade jordprover har

undersökningen inte kunnat identifiera några miljö- eller hälsorisker som skulle kunna kopplas till potentiell exponering för föroreningar inom planområdet.

Avseende kadmium har det enbart vid punkt 21SC02 kadmium påträffats med halter över MRR enligt Naturvårdsverkets riktlinjer.

UPPLYSNING OM MARKFÖRORENINGAR

Föroreningar i mark förekommer sällan homogent fördelade utan påträffas vanligen lokalt i förhöjda halter. En osäkerhet föreligger därför alltid vid miljötekniska markundersökningar att områden med särskilt höga halter föroreningar kan ha missats vid jordprovtagningen. Provtagningsstrategi och urval av analyser baseras på erfarenhetsmässiga bedömningar och branschpraxis. Av naturliga skäl kan det därför inte uteslutas att det kan finnas förorening i punkter/områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föroreningar som inte analyserats.

Planeras återvinning av massor med föroreningshalter över MRR inom entreprenaden eller på annan plats, ska anmälan göras till lokal tillsynsmyndighet innan arbete påbörjas. Påträffade föroreningar utgör miljörisk varför en komplett anmälan enligt 28§ i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska lämnas in till tillsynsmyndigheten åtminstone sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas i förorenad mark.

Planförslaget säkerställer att startbesked för byggnation inte får ges förrän påträffade markföroreningar, inom området som påverkar den tänkta byggnationen, är avhjälpda.

PÅ PLANKARTAN:

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar i mark inom planområdet där dessa påträffats har avhjälpes.

I samband med planerade markarbeten inom planområdet kan det inte uteslutas att eventuellt uppträngande länshållningsvatten i djupa schakter kan innehålla förhöjda halter föroreningar inklusive PFAS/PFOS. Beredskap och reningsutrustning behöver därför finnas för omhändertagande och rening av länshållningsvatten. Påträffas PFAS kan särskild rening med t.ex. aktivt kol bli nödvändigt utöver sedimenteringscontainer. Lokala tillsynsmyndigheten tillhandahåller riktlinjer för länshållningsvatten med krav beträffande innehåll av föroreningar innan avledning får ske till ledningsnätet. Planeras återvinning av massor med föroreningshalter över MRR inom entreprenaden eller på annan plats, ska anmälan göras till lokal tillsynsmyndighet innan arbete påbörjas. Förorening har påvisats inom planområdet över MRR, samt misstänkt kvarlämnad förorening på f.d. skrotgården vid objekt 107. Tillsynsmyndigheterna Miljöenheten i Ängelholm och Försvarsinspektören för hälsa och miljö ska underrättas.

En anmälan enligt 28§ i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska lämnas in till kommunen sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas om avhjälpandeåtgärd planeras av misstänkt kvarlämnad förorening vid objekt 107 samt misstänkta förorenade PFAS/PFOS massor.

Enligt 10 kap 11§ miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet ”oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.”

TEKNISK FÖRSÖRJNING VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Fastigheten Barkåkra 50:3 är ansluten till kommunalt vatten och spillvatten.

Ledningsnätet för vatten och spillvatten inom fastigheten är Annehem ABs interna. Spillvattnet som släpps på kommunens nät ska vara av typen ”Hushållsspillvatten” vilket bland annat kräver fettavskiljare för de verksamheter som har tillagningskök av någon form.

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattensystemet inom Valhall Park är ett helt internt system som inte är sammakopplat med kommunens nät. Dagvattensystemet i området är till största del ett självfallssystem. Söder om byggnad 116 finns en pumpstation för att pumpa en mindre mängd dagvatten. Dagvattnet leds från planområdet österut genom Valhall Park via dagvattenledningar österut vidare till väg 1710 och därefter ut i recipient, Rössjöholmsån.

Planförslaget innebär en ändring av användning inom område och exploatering på redan ianspråktagen mark. Inom planområdet möjliggörs det för en större parkeringsyta för cirka 120 parkeringsplatser som ej får hårdgöras. Enligt dagvattenvattenpolicyn bedöms en parkeringsanläggning för färre än 200 platser medföra låga till måttliga föroreningshalter i dagvattnet. Planförslaget innebär ingen ökad hårdgöringsgrad i området, varför planförslaget inte bedöms bidra till en försämring för hantering av dagvatten. Vid en eventuell ökning av dagvatten är det möjligt att ett

fördröjningsmagasin byggs ut inom Valhall Park och kopplas till befintligt för att fördröja dagvattnet.

VÄRME

Öster om planområdet finns en huvudledning för fjärrvärme.

EL

Det finns möjlighet att ansluta el till planområdet enligt Öresundskraft Energidistribution.

TELE OCH INTERNET

Det finns möjlighet att ansluta tele och internet till planområdet.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) ansvarar för att samla in hushållsavfall i Ängelholms kommun, inte producentansvarsmaterial. Avfallsutrymmen ska inte placeras så att backning förekommer.

BRANDPOST

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppverksföreningens råd, VAV P83 och VAV P76. Lägsta flöde ska vara 20 l/s. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Om avsteg ska göras från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos Räddningstjänsten Skåne Nordväst.

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. Ny data pekar på att slitagepartiklar i omgivningsluften påverkar vår hälsa. Planförslaget bedöms inte alstra trafik till den grad att det skulle påverka luftkvaliteten. Luftkvaliteten bedöms därav inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

VATTENKVALITET

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvattenförekomsten Ängelholm-Ljungbyhed SE622920-131761, vilken har en god kvantitativ och kemisk status enligt Vattenmyndighetens databas VISS (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Inom planområdet möjliggörs det för en större parkeringsyta för cirka 120 parkeringsplatser som ej får hårdgöras. Enligt dagvattenvattenpolicyn bedöms en parkeringsanläggning för färre än 200 platser medföra låga till måttliga föroreningshalter i dagvattnet. Planområdet bedöms generera en årsdygnstrafik på cirka 360 fordon per dygn. Enligt kommunens dagvattenpolicy bedöms lokalgator med färre än 8000 fordon per dygn bidra med låga föroreningshalter i dagvattnet. Planförslagets genomförande bedöms därmed inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas. Vid behov finns det dock utrymme i Valhall Park för att bygga ut ett fördröjningsmagasin och koppla det till befintligt nät för att fördröja dagvattnet.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör för utbyggnad av parkering på planområdets östra del. Utbyggnad av parkering medför att grönyttas i anspråk. I övrigt möjliggör planförslaget exploatering på redan ianspråktagen mark.

SOCIALA KONSEKVENSER

Detaljplanen medger verksamheter som kan skapa arbetstillfällen vilket kan leda till ökad sysselsättning. Barkåkra station ligger cirka 500 meter från planområdet och busshållplatsen för region- och stadsbussar är belägen vid infarten till Valhall Park. Planområdets läge skapar goda förutsättningar för besökare och anställda att färdas kollektivt.

BARNKONVENTIONEN

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot Barnkonventionen. Det 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. Planförslaget kommer att möjliggöra för andra grupper av besökare till området. Angränsande till planområdet finns det en större grönyttas som är tillgänglig för att ge barn och unga en trygg och trivsamt miljö att vistas på egna villkor. Grönyttan ger möjlighet till lek och rekreation.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Detaljplanen möjliggör för en verksamhetetablering som kan skapa fler arbetstillfällen och en ökad besöksnäring till Valhall Park. Omkringliggande befintlig infrastruktur nyttjas. Närheten till Barkåkra station och busshållplatsen gynnar också verksamhetetablering i området.

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 standard planförfarande och upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

GENOMFÖRANDETID

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas antas av kommunstyrelsen andra kvartalet 2023.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Detta innebär att anläggning och drift av eventuella gator och grönområden inte belastar kommunen.

Allmänna ytor inom planområdet har enskilt huvudmannaskap. Då området inte ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten bedöms det som lämpligt att huvudmannaskapet är enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att iordningställande, drift och underhåll av dagvattenanläggning bekostas av fastighetsägaren. Om fastigheten ska styckas av ligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning som ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna.

AVTAL

I samband med detaljplanen upprättas ett exploateringsavtal mellan Ängelholms kommun och exploatören Annehem AB. Syftet med avtalet är att reglera krav på:

- återplantering av träd vid eventuell trädfällning

- ansvarsfördelning för kostnad vid ansökan om anläggningsförrättning för gemensamhetsanläggningar
- ansvarsfördelning för bekostande av ledningar vid en eventuell flytt, samt
- ansvarsfördelning för bekostande av en eventuell omprovning av ledningsrätt och officialservitut

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Planförslaget möjliggör för gemensamhetsanläggning för lokalgata samt gång- och cykelväg. Bildandet av en gemensamhetsanläggning regleras i anläggningslagen och sker genom en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningen blir gemensam egendom för de fastigheter som får del i den. I det fall avstyckning sker från Barkåkra 50:3 ska gemensamhetsanläggningar inrättas genom Lantmäteriförrättning för att reglera fördelning av kostnader för utbyggnad samt drift och underhåll av gemensamma anläggningar i området. Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta anläggningsförrättning.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Planförslaget berör ett antal ledningsrätter. Vid utbyggnad inom planområdet ska hänsyn tas till befintliga ledningar. Om dessa måste flyttas, eller om särskilda skyddsåtgärder behöver vidtas, ska detta bekostas av exploatören. Även en eventuell omprovning av ledningsrätt och officialservitut som behövs genom Lantmäteriförrättning bekostas av den som initierar åtgärden.

EKONOMISKA FRÅGOR ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren står för kostnader för eventuella fastighetsbildningsåtgärder och övriga kostnader.

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 (r_1) och varsamhetsbestämmelser ($k_1 - k_{10}$) för byggnad 113 samt byggnad 116 inom planområdet.

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 och varsamhetsbestämmelser att anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen innan planen antas enligt PBL 5 kap. 26 §. 2023-01-27 har kommunen informerat fastighetsägaren till Barkåkra 50:3 om detta. 2023-02-03 har fastighetsägaren godkänt rivningsförbuden och varsamhetsbestämmelserna samt meddelat att några ersättningskrav inte kommer ställas på kommunen.

Planförslaget möjliggör för allmän kvartersmark i form av vårdcentral i syfte att ta höjd för en framtida utveckling. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

All planlagd mark inom Valhall Park består av kvartersmark med enskilt huvudmannaskap. Inom Valhall Park finns det andra allmänna funktioner i området som hyrs ut av fastighetsägaren. Kommunen har varken något intresse eller behov ur ett långsiktigt perspektiv för att lösa in dessa allmänna verksamheter.

Utifrån planområdets läge och funktionen inom Valhall Park görs bedömningen att problem eller risker skulle uppstå i samband med kombination av enskild och allmän kvartersmark är små.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Ilir Musa, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes samt Peter Nilsson, Kart- och mätenheten.

Andra som har varit delaktiga är:

- Amelie Hillåker, biträdande planarkitekt
- Pernilla Theselius, stadsarkitekt
- Alexander Bredén-Jonsson, planchef
- Malin Abbott, miljöinspektör
- Rose-Marie Stigsdotter, tf miljöchef
- Annica Jörgensen, parkingenjör
- Jonas Trulsson, planeringschef
- Veronica Kippner, bygglovschef
- Roger Karlsson, VA-chef
- Camilla Lundgren, gatuingenjör
- Annika Andersson, mark- och exploateringsingenjör

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 14 mars 2023

.....
Alexander Bredén-Jonsson
Planchef

.....
Ilir Musa
Planarkitekt

Tillhör detaljplan antagen av KS 2023-05-10
Laga kraft 2023-06-07

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
2023-03-14