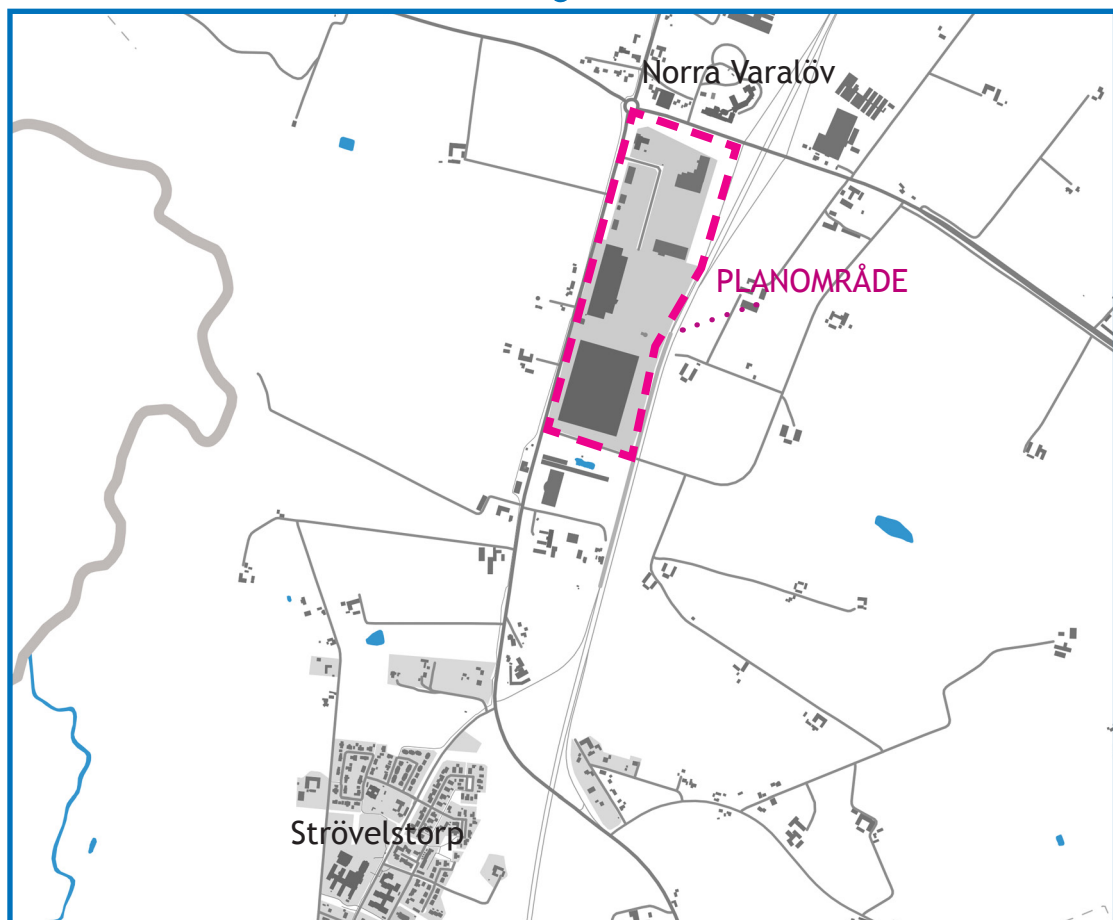
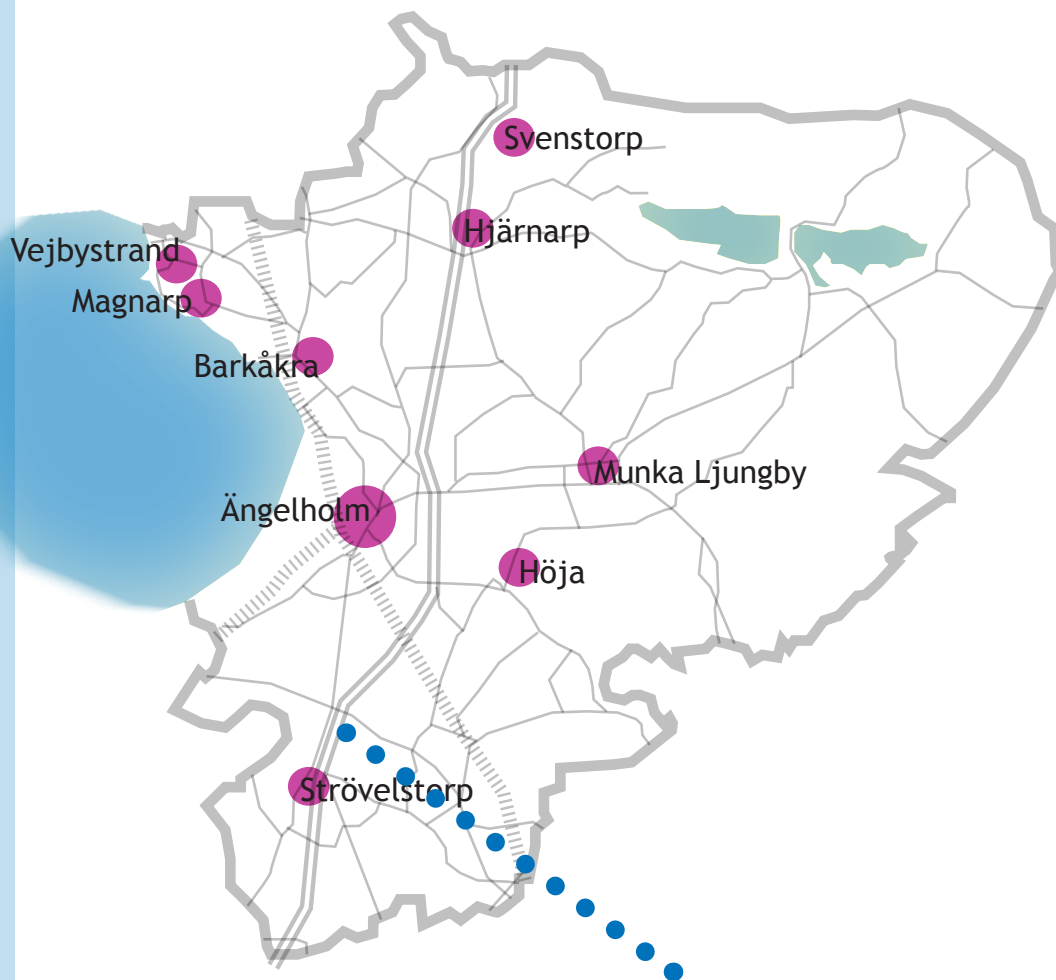


Detaljplan för Norra Varalöv 31:11 och 31:2 m.fl. Norra Varalöv, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANEPROCESSEN	4
OM DETALJPLAN	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
KONSEKVENSER ÖVERGRIPANDE	15
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	16
PLANANES GENOMFÖRANDE	16
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	17
EKONOMISKA FRÅGOR	17
TEKNISKA FRÅGOR	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18

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 utökat förfarande, se illustration nedan.

OM DETALJPLAN

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

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

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

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av följande:

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

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Antikvarisk bedömning, Wallin Kulturlandskap och arkeologi, 2002-10-17
- Trafikutredning och målbildsanalys, Atkins, 2016-09-16, revidering 2016-12-13
- Översiktlig geoteknisk undersökning utförd, Tyréns, 2005-01-17

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett större verksamhetsområde i ett område med god infrastruktur. Syftet är även att anpassa planen efter befintlig struktur och bebyggelse.

Planen medger verksamheter (J_1) med skyddsavstånd 50 meter och kontor (K_1).

För norra delen av planområdet gäller även, för en begränsad yta med en högsta tillåtna bruttoarea på 3000 kvm, verksamheter (Z_1). För område med Z_1 tillåts endast handel med skrymmande varor. Handel med livsmedel tillåts inte.

Huvudsyftet med handelsändamålet (Z_1) är att medge handel som kan vara naturlig inom verksamhetsområdet, i första hand som komplement till en verksamhet. Syftet med ytbegränsningen av handeln är att ett nytt större externhandelsläge inte skall uppstå.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen

(2010:900) och förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige 3:e kvartalet 2017.

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

BAKGRUND

Planuppdrag KS 2016/535.

Kommunstyrelsen beslutade att uppdra åt planenheten att pröva planläggning av området.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Översiktlig avvägning mot 3 (hushållning med mark och vatten), 4 (riksintressen) och 5 (miljökvalitetsnormer, MKN) kap Miljöbalken är gjord i Ängelholms kommuns översiktsplan, ÖP 2004. Se nedan under rubriken ”Tidigare ställningstagande; Översiktsplan”.

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor för flygplatsen, inom riksintresse för flyget. Inom planområdet planeras ingen bebyggelse bli högre än +63,2 meter över havet vilket är lägsta nivån för krav på hinderfria ytor.

Planområdet gränsar, i öst, till Europaväg E6 som är riksintresse för kommunikation och väg. Inom planområdet finns inga riksintressen.

MILJÖKVALITETSNORMER

I dag finns fyra förordningar om miljökvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller. Fisk- och musselvatten samt buller är inte relevant i detta ärende.

LUFTFÖRORENINGAR

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. I luftkvalitetsmätningarna som genomförts i Ängelholms kommun vid årsskiftena 2002/2003 och 2008/2009 låg samtliga värden långt under gränsvärdena och värdena från 2002/2003 hade knappt förändrats i mätningarna 2008/2009. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

VATTENFÖREKOMST

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av Ängelholm-Ljungbyhed (SE622920-131761) och Vege å (SE623530-131411) för grundvatten. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status bedöms som god. För vattenområdet Ängelholm Ljungbygget gäller krav enligt drickvattensföreskrifterna. Vege å utgör huvudavrinningsområde.

Grundvattenstatus bedöms som kvantitativt och kvalitativt god enligt (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

-Dagvatten (MKN)

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten utan hanteras enskilt eller genom gemensamhetsanläggning.

-Spillvatten (MKN)

Spillvatten från planområdet är anslutet till det kommunala spillvattennätet vilket innebär att påverkan på grund- eller ytvatten av spillvatten lokalt blir obefintlig.

SLUTSATS

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

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheterna Norra Varalöv 31:2, 31:3, 31:4, 31:5, 31:6, 31:10 och 31:11. Planområdet avgränsas av Åstorpsvägen (112) i norr, E6:an i öster, Varalövsvägen i söder och väg 107 (Helsingborgsvägen) i väster. Planområdets areal är drygt 26,7 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Norra Varalöv 31:2 ägs av Ängelholms kommun. Inom planområdet består fastigheten av kvartersmark för skyddsområde och industriväg som omfattas av en gemensamhetsanläggning (Ängelholm, Norra Varalöv, GA:3). Övriga fastigheter inom planområdet är privatägda. Fastigheten Norra Varalöv 31:8 har sen samrådet sålts och slagits samman med 31:11.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2004, är området utpekad som utredningsområde för verksamhetsområde (röd skraffering). Av översiktsplanen framgår att verksamheter som är transportintensiva bör av tillgänglighetsskäl lokaliseras nära trafikplatser längs större vägar. Verksamheter som är personintensiva bör i första hand lokaliseras i goda kollektivtrafiklägen. Varken Länsstyrelsen eller Jordbruksverket hade synpunkter under granskningsskedet på detta utredningsområde.

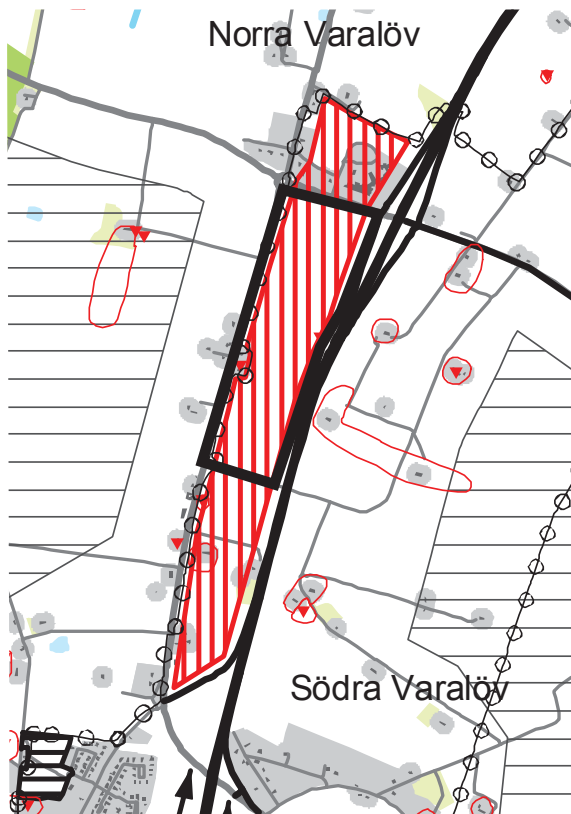


Bild: Utsnitt ur ÖP 2004.

Stora delar av utredningsområdet är idag planlagt för verksamheter. Områdets lämplighet för verksamheter har studerats i ett planprogram för hela området. Planområdets begränsade yta och dess läge i anslutning till två trafikplatser, samt kollektivtrafik gör att området bedöms lämpligt för nytt verksamhetsområde. Intentionerna i översiktsplanen bedöms uppfyllas.

PLANPROGRAM

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. (PBL 5 kap. 10 §) Ett planprogram upprättades för området 2004, Planprogram - Norra Varalövs verksamhetsområde. Planprogrammet är delvis inaktuellt men planområdet ingår dock som verksamhetsområde. Programmet kan delvis utgöra underlagsmaterial för den fortsatta planprocessen.

DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare. Norra delen av planområdet med B 822 vilken medger verksamheter med skyddsavstånd 50 meter och kontor samt en begränsad yta för handel. Genomförandetiden för B 822 har gått ut (2017-07-25).

Södra delen av planområdet omfattas av DP 1068 vilken medger verksamheter med skyddsavstånd 50 meter och kontor. DP 1068 har en genomförandetid till och med 2024-03-26.

Gällande detaljplaner upphör att gälla när denna detaljplan vinner laga kraft.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Planenheten bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §, med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen (1998:905). En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER

- MKN vatten bedöms inte påverkas med lokal fördröjning och rening av dagvatten.
- Luftflöde och lokalklimat kan påverkas av större bebyggelse men bedöms inte medföra betydande påverkan vid etablering av verksamheter i området.
- Landskapsbilden och kulturmiljön bedöms påverkas. Vyerna mot det öppna landskapet från väg 107 och E6:an byggs igen mellan två motorvägsavfarter.
- Förslaget bedöms genererera viss ökning

av trafiken men ej betydande. Ökad trafik ökar utsläpp och partiklar men det är inga problem med MKN luft i området.

- Verksamhetsområdet bedöms inte påverka intilliggande bostäder avseende buller och ljus. Planförslaget ligger i anslutning till E6:an som är utpekad som en farligt godsled. Risken bedöms inte betydande då skyddsavstånd mot intilliggande vägar tillämpas och motorvägsräcken samt skyddsvall finns utmed hela sträckan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

OMRÅDETS HISTORIA

Av Skånska rekognoseringskartan från 1812-1820 framgår tydligt bäckravinen i områdets centrala delar. Marken var till stor del öppen. Öster om gården Kärre fanns lövskog. Gårdsstrukturen liknar den idag. En allé leder fram till Kärre gård. Ingen större förändring har skett när man tittar på Topografiska kartan från 1861. Av Ekonomiska kartan från 1926 och den Häradsekonomiska kartan från 1926-34 framgår ett landskap som liknar dagens. Väster om Kärre gård finns skog i öster och landskapet består av spridd bebyggelse och jordbruksmark. Flera gårdar är de samma som idag, Kärre, Möllebacken och Bialitt. (Historiken gäller hela det tidigare programområdet).

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet består av ett verksamhetsområde med blandade verksamheter. Den norra delen av området har flera mindre verksamheter och det södra har enstaka större verksamheter. I mitten av planområdet finns en industigata som kopplar till fastigheten längst ner i planområdet. Området är plant och sluttar svagt mot söder.

Området har goda kopplingar till infrastruktur och kollektivtrafik. Området är dessutom utsatt av bl a buller från E6:an varvid den förslagna markanvändningen bedöms som lämplig.

VATTEN

Det finns inga dikningsföretag inom planområdet. Avståndet till närmsta område för översvämning är 160 meter söder om planområdet (LstM Dikning LM båtnad i Länsstyrelsens webbgis).

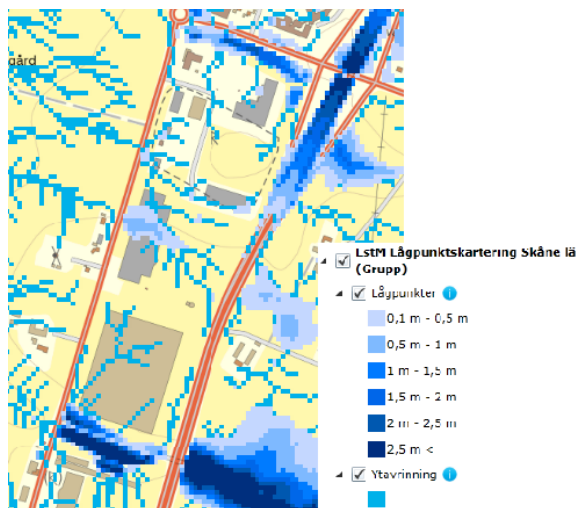


Bild från Länsstyrelsens webbgis (2017-04-06)

LstM Lågpunktskartering pekar ut områden som vid nederbörd kan bli vattenfyllda och hur ytavrinningen kan se ut i landskapet. Analysen är från 2013 och området har delvis bebyggts sedan dess. Därför anses lågpunktskarteringen inte längre aktuell då byggnader och annan markförändring förändrar flödesvägarna. De djupa lågpunkterna i norra och södra delen av planområdet befästs i detaljplan som område för dagvattenhantering och övrig dagvattenhantering hanteras längs plangräns i öst och väst.

LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger på Ängelholmsslätten, en platt fullåkersbygd på sedimentberggrund. Det är ett öppet landskap med vida utblickar med Hallandsåsen i norr och strandskogar i väster. Planområdet utgörs av mark som

är utbyggt eller planlagt för verksamheter i liten- till mellanstor skala.

Genomförandet av detaljplanen innebär att områdets karaktär förändras i och med en ökad utbyggnad. Vyerna från E6:an västerut och väg 107 österut begränsas i och med förslaget från Varalövsvägen i söder till trafikplats Norra Varalöv i norr.

Mot E6:an har det uppförts en skyddsvall som störningsskydd samt för att skapa en enhetlig miljö utmot vägen. Bebyggelsen kan annonsera sig mot vägen men där vallen kan dölja t ex parkerings- och körytor samt upplag som kan bidra till ett brokigt uttryck mot vägen. Vallen befästs i planen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk undersökning utförd av Tyréns, daterad 2005-01-17, visar att marken i området består av glaciallera med rikligt förekommande sand- och siltskikt. I den nordvästra delen påträffades organiskt material i sand- och lerskiktet ned till 3 m djup. Marken bedöms ha en skjuvhållfasthet på 70- 90 kPa förutsatt att den inte dränerats. Fri vattenyta påträffades på djup från 0,8- 1,5 m.

För grundläggning av traditionella industribyggnader med pelarstomme och koncentrerade laster rekommenderas grundläggning med grävpålar.

Mer detaljerad geoteknisk undersökning och utredning måste göras i samband med upprättande av bygglovshandlingar för de enskilda byggnaderna.

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 kända fornlämningar inom planområdet. Området har genomgått en arkeologisk utredning och fornlämningarna bedöms inte längre utgöra något hinder för planläggning.



Bild från www.raa.se (fornsök 2017-04-06)

En arkeologisk utredning med sökschaktsgrävning har utförts i mars 2005 av Wallin kulturlandskap och arkeologi. Grävningen genomfördes i ett 9 ha stort område i den norra delen av fastigheten Del av Norra Varalöv 31:2. Vid utredningen påträffades 14 härdar, 3 gropar, 1 stolphål och enstaka slagna flintor, många av dessa var skadade av jordbruksarbete. Även rivningsmaterial som grävts ned i senare tid påträffades i den västra delen.

Utredaren drar slutsatsen att fornlämningarna visar på att förhistoriska boplatser förekommit i området men att lämningarna är så pass allvarligt skadade av jordbruksarbetet i kombination med den lätta jordarten att ingen ny kunskap kan inhämtas genom ytterligare utgrävningar och bedömer att planeringsarbetet kan genomföras utan ytterligare antikvariska utredningar.

Under våren 2005 utfördes en arkeologisk utredning, steg 2 inför planerad bebyggelse. Inom fastigheten Norra Varalöv 31:11 hittades lämpliga boplatslägen, en registrerad fyndplats. Tretton sökschakt togs upp, totalt 457 löpmeter. I fyra av schakten påträffades härdar, gropar och stolphål. Fynden bestod av lerfragment, kol och enstaka slagna flintor. Anläggningar och fynd är inte av den digniteten att en fortsatt undersökning är vetenskapligt motiverad. Utredningen är därmed avslutad och inga hinder finns längre, ur antikvarisk synpunkt, att fortsätta det planerade arbetet.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m m, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

BEBYGGELSEOMRÅDEN BOSTÄDER

Det finns inga bostäder inom planområdet. Gällande planer och den föreslagna detaljplanen medger inte någon bostadsbebyggelse. Utanför planområdet finns en mindre klunga bostäder direkt väster om planområdet vars utblick över landskapet österut förändras avsevärt.

GESTALTNING/UTSEENDE

Större byggnader med långa fasader kan upplevas monotona i landskapet. För att minska skalan på långa fasader är det önskvärt att fasader över 50 meters längd ska delas upp i sektioner, på så vis kan man ta ner intrycket av en stor byggnad i landskapet samt skapa större variation.

Skyltar ska placeras på fasader då en väl utformad skylt på fasad kan bidra till ökad variation och höja gestaltningen på byggnaden. Större byggnadsvolymer kan tåla större skyltar och ger förutsättning för en god exponering för företagen. Däremot medges inte fristående skyltar och pyloner då de skapar en orolig vägmiljö. Flaggstänger bör placeras så att de inte kan välta ut över vägområde.

VERKSAMHETER OCH ÖVRIG BEBYGGELSE

Planförslaget omfattar ett verksamhetsområde som rymmer verksamheter och lager som inte ska vara störande för omgivningen samt kontor.



Bild tagen från söder mot norr. Väg 107 och planområdet till höger. (2017-05-03)

Verksamheterna får ha ett maximalt skyddsavstånd på 50 meter. Byggrätten är max 50 % av fastighetsarean. Hur mycket som kan byggas på fastigheten beror på vilka verksamheter som kommer till platsen.

En verksamhet som till stor del bedrivs inomhus utan behov av större transporter har möjlighet att utnyttja hela byggrätten. En verksamhet som är mer personal- och transportintensiv eller har behov av upplag utomhus behöver större ytor utomhus vilket minskar hur mycket av byggrätten man kan utnyttja. Detta prövas slutligen i bygglovet där alla dessa frågor måste redovisas.

TILLGÄNGLIGHET

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

JÄMSTÄLLDHET

Planområdet har god tillgänglighet med kollektivtrafik samt gång- och cykel vilket gynnar ett hållbart resande. Det gynnar framförallt resande som inte kan eller vill färdas i bil.

GATOR OCH TRAFIK GATUNÄT

Planområdet ligger mellan väg 107, Helsingborgsvägen, och E6:an. I norr angränsar planområdet till väg 112, Åstorpsvägen och i söder angränsar till Varalövsvägen. Planområdet matas från E6 via trafikplats Norra Varalöv.

En trafikutredning och målbildsanalys har upprättats av Atkins, 2016-09-16, revidering 2016-12-13. Trafikutredningen grundar sig i ett avtal mellan Ängelholms kommun och Trafikverket och ska utreda hela området mellan Trafikplats Södra Ängelholm och Strövelstorp. Utredningen omfattar en trafikflödeskartering nuläget och för prognosår 2021 och 2041. Alla korsningar har studerats avseende kapacitet och behov

av eventuella åtgärder.

Bl.a. har trafikplats Norra Varalöv studerats och slutsatsen är att trafikplats Norra Varalöv redan idag har låg standard avseende kapacitet. Oavsett om en full utbyggnad av planområdet sker eller inte så kommer trafikplatsens kapacitet att överskridas.

PARKERING, UTFARTER, VARUMOTTAGNING

Parkering och varutransporter sker inom de bildade fastigheterna. Varumottagning hanteras inom bildad fastighet med utfart till Produktionsvägen.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelväg finns på den västra sidan av väg 107 som leder från Strövelstorp till Ängelholm. Denna är även kompletterad med en gång- och cykelväg som leder in i planområdet och möjliggör för säker transport inne i kvarteret. Denna säkerställs dock ej i plankartan eftersom planområdet består av kvartersmark.

Kommunikationerna bedöms som goda till området och skapar förutsättningar för pendling till och från jobb med cykel.

KOLLEKTIVTRAFIK

Utmed väg 107 finns busshållplats Mölletofta vid mitten av planområdet, till väster om planområdet. Under hösten 2017 är det planerat att byggas ett väderskydd vid busshållplatsen i södergående riktning (mot Helsingborg). Samtidigt kommer det att byggas en passage och refug mellan södergående och norrgående busshållplats för att säkerställa passage för de som åker kollektivt eller går och cyklar till sina arbetsplatser i planområdet.

Regionbuss har halvtimmes eller timmestrafik beroende på tid på dygnet. Kommunikationerna bedöms som goda till området och ger förutsättning för pendling med buss.

HÄLSA OCH SÄKERHET STÖRNINGAR

Det finns idag inga bra riktlinjer för planering av nya verksamhetsområden i anslutning till bostäder. Bättre plats för arbete (Allmänna råd 1995:5 Boverket) är i stora delar inaktuell då lagstiftning har ändrats. Det finns dock aspekter som fortfarande kan vara relevanta vid planering, t ex att man tillämpar olika skyddsavstånd beroende på verksamhet.

Detaljplanen föreslår industri och lager (verksamhetsområde) samt kontor med ett maximalt skyddsavstånd på 50 meter. Industrier med ett skyddsavstånd på 50 m kan t ex omfatta grossister, bageri, charkuteri, gummiverkstad, bilverkstad utan omlackering, plåtslagning inomhus, miljöstation eller kemtvätt. Det är verksamheter som genom sina utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet men som ändå måste placeras i särskilda industrikvarter. Dessa kan ligga i anslutning till bostadsområden och kan trafikförsörjas via samma matargata. (Bättre plats för arbete. Planering av arbetsområden med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet, (Allmänna råd 1995:5), Boverket)

Exakt vilken typ av verksamhet som ska byggas regleras inte i detaljplanen utan det maximala skyddsavstånd som en verksamhet får ha. En verksamhet utan störande

påverkan på omgivningen kan placeras närmare befintliga bostäder.

- Buller

Vid etablering av verksamheter finns utomhusriktvärden för externt industibuller (Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, Naturvårdsverket 2015). Boverket har samma nivåer i sin vägledning. Trafikbuller på industritomten betraktas som industribuller. Högsta ljudnivå vid intilliggande bostadsfasad eller uteplats är 50 dB(A) dag (6-18), 45 dB(A) kväll (18-22) och 45 dB(A) natt (22-6). Finns tillgång till ljuddämpad sida och/eller att bostäderna bulleranpassas kan man acceptera +5 dB(A).

Vid bygglovsprövning ska den enskilde verksamhetens bullerstörning redovisas. Området är redan bullerstört från E6:an med ekvivalentnivåer upp till 55 dB(A) som behöver tas i beaktande.

Detaljplanen reglerar industri och lager med ett maximalt skyddsavstånd på 50 meter. Därmed bedöms störningen kunna hanteras.

- Ljus

Ljuskäglor från fordon kan vara störande för bostäder och intilliggande vägar.

Planförslaget reglerar att verksamheterna ska anordnas så att besvärande ljus inte når

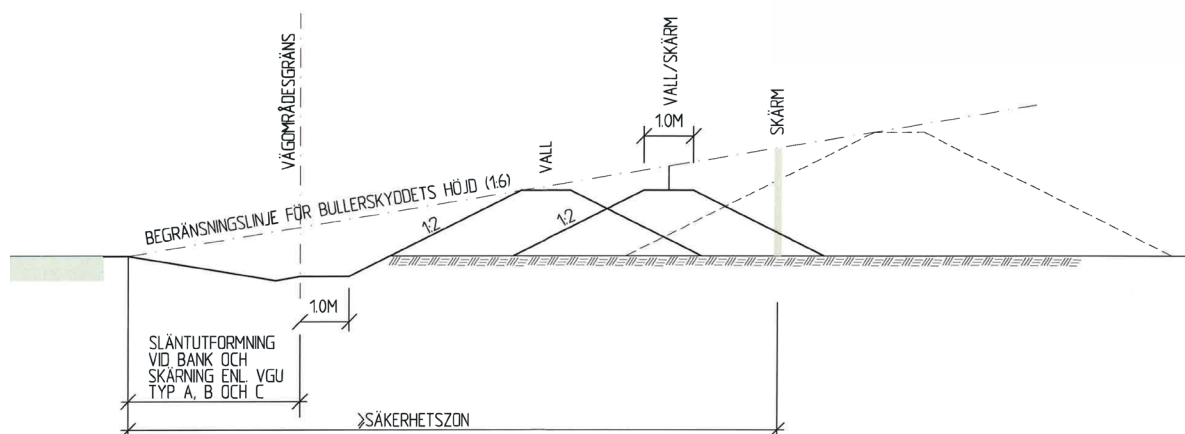


Bild: Utformning av vall inom ett avstånd av 30 meter från väggkant. (Trafikverket)

intilliggande bostäder eller allmänna vägar. Detta kan t ex göras med plank, vegetation eller vallar. En vall är uppförd uppföras mot E6:an.

- Trafiksäkerhet

Byggnadsfria zoner säkerställs utmed de allmänna vägarna med mark som inte får bebyggas. För E6:an, inklusive avfartsramper, gäller 50 meter och för väg 107 gäller 30 meter.

Vallar kan förekomma inom säkerhetszonen om de följer VGU (Vägar och gators utformning, Trafikverket). Utmed E6:an finns ett befintlig räckes som stäcker sig från Åstorpsvägen ner längs med halva avfartsrampen samt en skyddsvall som stäcker sig längs hela planområdets östra sida.

FÖRORENAD MARK

Det finns ingen dokumenterad förorenad mark inom planområdet.

RISKER

- Farligt gods

E6:an är utpekad som rekommenderad led för farligt gods. Länsstyrelsen i Skåne har upp- rättat ”Riktlinjer för riskhänsyn i samhälls- planeringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods”, 2007:06. En riskbedömning ska göras om området ligger närmare än 150 meter från farligt godsleden. Av riktlinjerna framgår också vid vilka avstånd individrisknivån minskar och vilka markanvändningar som kan vara lämpliga. Lämplig markanvändning 30-70 meter från väg är t ex industri. Individrisken sjunker kraftigt fram till 70 meter från väg.

En riskanalys har genomförts i Ängelholm för ett verksamhets/handelsområde i direkt anslutning till E6:an. Denna riskanalys bedöms som tillämpbar även i detta ärende, Riskanalys med avseende på transporter av farligt gods för Kv. Rebbelberga 14:3 i Ängelholm (Tyréns 2012-05-21, Reviderad

2012-05-24).

Analysen visar att individrisknivån uppnås om man placerar bebyggelsen minst 30 meter från E6 där befintligt dike utgör en effektiv skyddsbarriär. Utrymningsvägar och friskluftsventiler rekommenderas också vara vända från E6:an.

Planförslaget medger bebyggelse 50 meter från E6:an, som sammanfaller med den byggnadsfria zonen, där skyddsräcken också finns utmed körfälten på motorvägen. Skyddsräcket bedöms, tillsammans med skyddsvallen, utgöra en effektiv skyddsbarriär. Risknivån bedöms därför som acceptabel för ett verksamhetsområde.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

På plankartan finns markytor markerade med u₁ som ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar.

Vid markarbeten är det viktigt att markägare/ exploatör begär utsättning via ledningskollen så att inga ledningar kommer till skada.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anslutningspunkter finns i Produktionsvägen. Vad gäller fastigheten Norra Varalöv 31:11 så finns förbindelsepunkt för spillvatten i fastighetens nordvästra hörn. Brandposter finns i produktionsvägen i enighet med gällande policy för brandvatten.

DAGVATTEN

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten utan hanteras enskilt eller genom gemensamhetsanläggning. Dagvatten leds till fördröjningsmagasin inom området. Utflödet från dessa magasin till mottagande ledningar/ bäck regleras till maximalt 1,5 l/s, ha.

För att spridning av föroreningar inte ska ske till vattendrag via dagvattendammar är det önskvärt om oljeavskiljare installeras så att spridning av föroreningar förhindras.

Planområdet består idag av sju enskilda fastigheter vilket bedöms som hanterbart utan verksamhetsområde för dagvatten. För att säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet villkoras startbesked i plankartan.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandvattenförsörjning ska anordnas inom planområdet. 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 avloppsföreningens 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 för VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos Räddningstjänsten Skåne Nordväst.

TELE OCH BREDBAND

Teleledningar ligger också utmed den västra kanten av väg 107 (Skanova) och i kanten av E6 men dessa berörs inte av planförslaget. Det ligger även en ledning horisontellt över södra delen av planområdet.

VÄRME

Gasledning finns utmed den västra kanten av planområdet (E.ON). Skyddsavstånd till ledning inom tätort är 2 meter. Ett u-område avsätts för allmänna underjordiska ledningar som är 5 meter beräknat från ledningen i mitten. Vid byggnation ska det horisontella avståndet mellan gasledning och dagvattenmagasinens släntrövr vara minst 1 meter. E.ON har ambitionen att öka andelen biogas

i gassystemet och har i framtiden möjlighet att inom planområdet erbjuda energigas som uppvärmning.

Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

I västra delen av planområde där bl.a. gasledning finns, införs det ett u-område som ligger 10 meter från användnings- och plangräns i väst. Minsta avståndet till gasledningen är 2 meter.

Öresundskraft planerar för en överföringsledning för fjärrvärme/fjärrkyla mellan Ängelholm och Helsingborg med huvudsaklig dragning på västra sidan av E6:an, dvs. längs med östra sidan av planområdet. För att möjliggöra detta läggs ett u-område med 6 meter bredd längs hela den östra sidan av planområdet. Observera att det finns en dagvattendamm i nordöstra delen av planområdet som kan påverka dragningen av fjärrvärmeledningen. Ansvar ligger på Öresundskraft att kommunicera med trafikverket och påvisa att dragning av ledning är möjligt vid projektering och genomförande.

EL

Elledningar finns utmed den västra kanten av planområdet (östra sidan om väg 107). Ledningar finns också utmed den västra kanten av väg 107 men dessa berörs inte av planförslaget. Ledningsägare är E.ON.

Inom område för u₁ får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning, inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter.

AVFALL

Av kommunen anlitad entreprenör svarar för avfallshantering enligt kommunens föreskrifter.

FÖRKLARING TILL PLANBESTÄMMELSER

-Allmänna platser

Väg₁ - Genomfartsväg

-Kvartersmark

E₁ - Transformatorstation. Brännbart upplag eller annan byggnadsdel ska vara placerat på ett avstånd av minst 5 meter från transformator.

J₁ - Industri (verksamhetsområde).

Huvudanvändning inom planområdet.

K₁ - Kontor.

Z₁ - Handel med skrymmande varor. Handel med livsmedel tillåts ej. Största tillåtna bruttoarea för handelsändamål är 3000 kvm.

För samtliga användningar inom kvartersmark finns även en skyddszon från motorvägen om 50 meter.

- Egenskapsbestämmelser kvartersmark

e₁ - Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50 %.

Marken får inte förses med byggnad (prickad mark).

Högsta totalhöjd är 12 m.

Högsta nockhöjd är 8m.

f₁ - Skyltar ska vara placerade på fasad och hållas inom byggnadssiluetten. Fristående skylt medges endast mot industrigata. Pyloner medges ej.

f₂ - Skyltar ska vara placerade på fasad och hållas inom byggnadssiluetten. Pyloner medges ej.

n₁ - Markytan får inte hårdgöras.

n₂ - Marken är avsedd för diken och damm för fördröjning av dagvatten från området.

n₃ - Marken får inte användas för parkering.

n₄ - Marken är avsedd för busshållplats.

-Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas.

Detta gäller runt hela planområdet med undantag för infart till Produktionsvägen, samt förbindelse för buss- samt gång- och cykelangöring (inom område n4).

Skydd mot störningar

m₁ - Vegetationsklädda vallar ska anordnas som störningsskydd. Vallar ska utformas så att inte störande ljuskäglor uppstår från motorvägen. Dagvatten ska avledas till dagvattenmagasin där det ska fördröjas.

- Administrativa bestämmelser

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

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän säkerställande av dagvatten kommit till stånd.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Träd får ej planteras.

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning.

KONSEKVENSER ÖVERGRIPANDE

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Det finns inga biotopskyddade objekt i området eller andra naturvärden.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget utnyttjar befintlig infrastruktur vilket är ekonomiskt hållbart. Närheten till E6:an gynnar också verksamhetstablering i ett samlat område.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Planförslaget medför ingen ökad individrisk med avseende på transporter med farligt gods.

Skyddsavstånd till anslutande allmänna vägar bedöms tillgodose trafiksäkerheten.

Skyddsavståndet varierar mellan 30-50 meter mellan väg och tillåten bebyggelse beroende på vägutformningen. Planförslaget medför att trafik inom området inte stör omgivande

Verksamheter som uppförs ska uppfölja riktvärden för externt industribuller. Den nya bebyggelsen kan fungera som bullerskärm för befintlig bostadsbebyggelse utanför planområdet.

ÄNDRAD LOVPLIKT

För att säkerställa att dagvattenlösningen fungerar med avledning i området till fördröjningsmagasin, samt att förhindra

översvämning i området införs en administrativ planbestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän dagvattenlösningen är redovisad.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige 3:e kvartalet 2017.

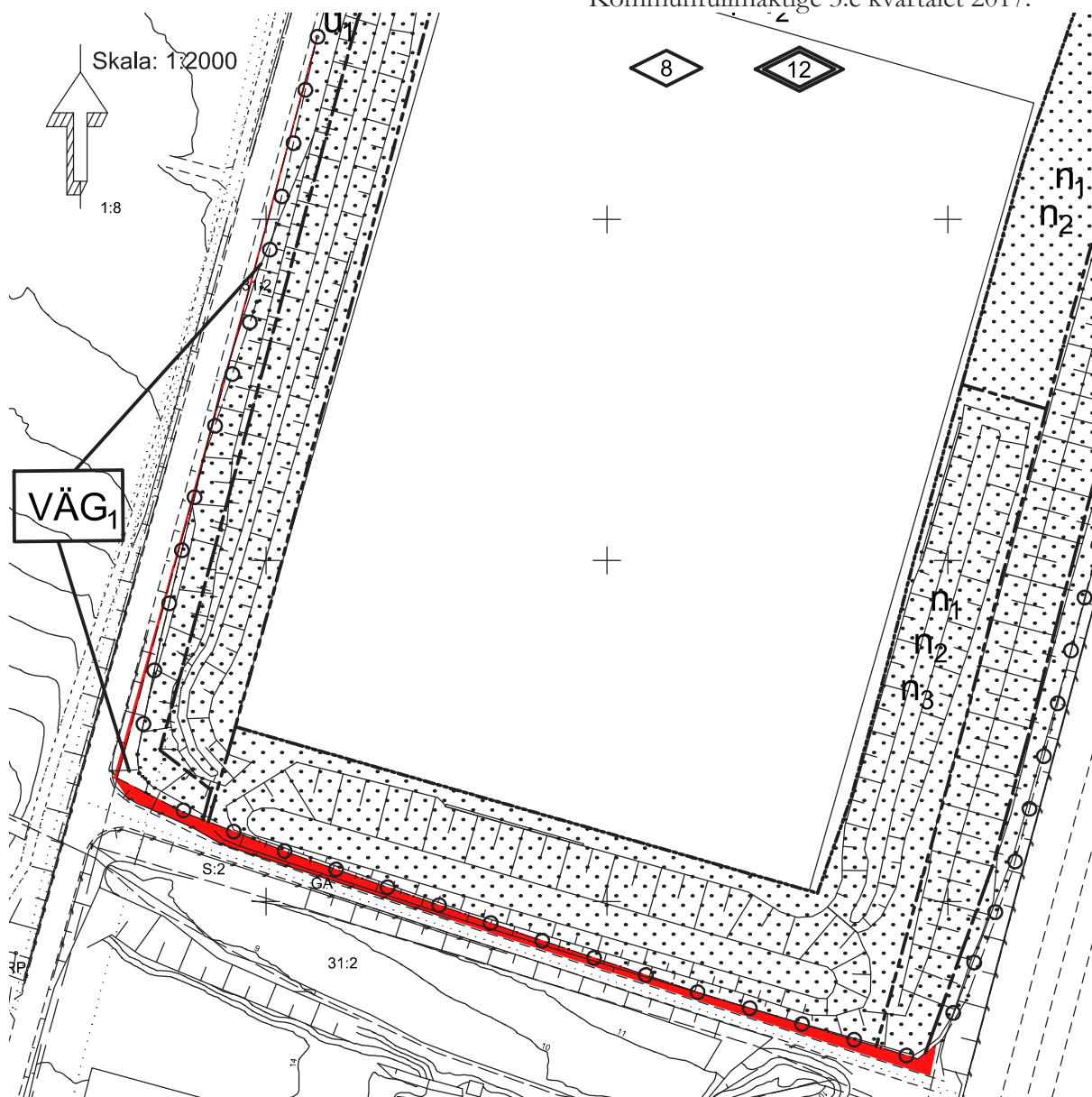


Bild: Del av DP 1068 som upphävs (rödmarkerat)

GENOMFÖRANDETID

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

UPPHÄVANDE AV DEL AV DETALJPLAN

Del av DP 1068 upphävs för att anpassa planområdesgränsen till fastighetsgränserna inom det nya planområdet. Eftersom marken utanför planområdet för DP 1068 inte är planlagd så uppgår marken som upphävs i samband med detta planarbete i icke planlagd mark.

Området sträcker sig längs med hela södra delen och upp längs med västra delen av planområdet. Sträckningen slutar jämsides med betäckningen u₁ öster om plangränsen. Upphävandedelen längs med västra delen är väldigt smal och för att tydliggöra streckningen så har plan- och användningsgränser släckts i illustrationsbilden på sidan 16.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

AVTAL

Ett avtal ska skrivas mellan Ängelholms kommun och Trafikverket angående utredning för att finna lösningar till problematik med beräknad kapacitetsbrist i trafikplats Norra Varalöv. Avtalet ska skrivas under senast i samband med planens antagande av kommunfullmäktige.

ANSVARSFÖRDELNING

Planområdet ingår ej i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Inom kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

Trafikverket är ansvarig för avvattning av E6:an. Utföranden som gränsar till de statliga vägarna 107 och E6:an ska genomföras enligt VGU (Vägar och gators utformning) i samråd med Trafikverket.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR M.M.

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, ÄNGELHOLM NORRA VARALÖV GA:3, för ledningar, skyddszon och gata. Vid fastighetsregleringar ska gemensamhetsanläggning omprövas eller anslutas genom beslut från Lantmäteriet. Båda dessa sätt kan medföra beslut om att den inträdande fastigheten ska betala ersättning till förvaltande samfällighetsförening eller till de delägande fastighetsägarna. Vid en fastighetsreglering kan det ibland bli aktuellt att fördela ett befintligt andelstal.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Befintliga ledningsrätter/servitut bekräftas i detaljplan med u-område.

Parallellt med planarbetet pågår en omprövning av ledningsområdet längs västra delen av planområdet, initierad av E.ON Gas Sverige. Den berör en numera avkopplad linje som är permanent tagen ur drift och därför inte behöver något u-område. U-området är anpassat enligt den nya dragningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Kostnader för att upprätta detaljplanen regleras i planavtal.

Kostnad för omläggning av gasledning inom avsatt u-område utmed väg 107 är reglerad då processen är påbörjad.

Eventuell omläggning/förnyelse av övriga ledningar bekostas av ledningshavaren.

Eventuella förrättningskostnader bekostas av exploatör eller fastighetsägare.

Åtgärder inom gemensamhetsanläggning bekostas av denna.

Ytor för allmänna underjordiska ledningar har avsatts i detaljplanen. Dessa möjliggör för bildande av nya ledningsrätter vid behov. Detta medför kostnader för ledningshavaren, både i form av ersättning och förrättningskostnader.

TEKNISKA FRÅGOR TEKNISKA UTREDNINGAR

Inga nya utredningar har framtagits i samband med detta planarbete. Utredningar som tagits fram vid tidigare tillfälle har funnits tillgängliga som underlag.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Planenheten. Delaktiga i planarbetet är stadsarkitekt Pontus Swan, planchef Helena Östling, planarkitekt Diana Nilsson och planarkitekt Katinka Lovén. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätenheten. Övriga deltagande Lars-Gunnar Ludvigsson och Mårten Nilsson mark- och exploateringsenheten.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 22 september 2017

.....
Pontus Swahn
Stadsarkitekt

.....
Helena Östling
Planchef

Tillhör detaljplan antagen av KF 2017-08-28
Laga kraft 2017-09-22

Information enligt personuppgiftslagen (PUL)

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. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Kommunstyrelsen ansvarar för denna information. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Kommunstyrelsen, 262 80 Ängelholm.

Dnr: PL 16-0015 KS 2016/535
Detaljplan för
Norra Varalöv 31:11 och 31:2 m.fl.

Upprättad av Samhälle/
Planenheten
Ängelholms kommun
2017-09-22