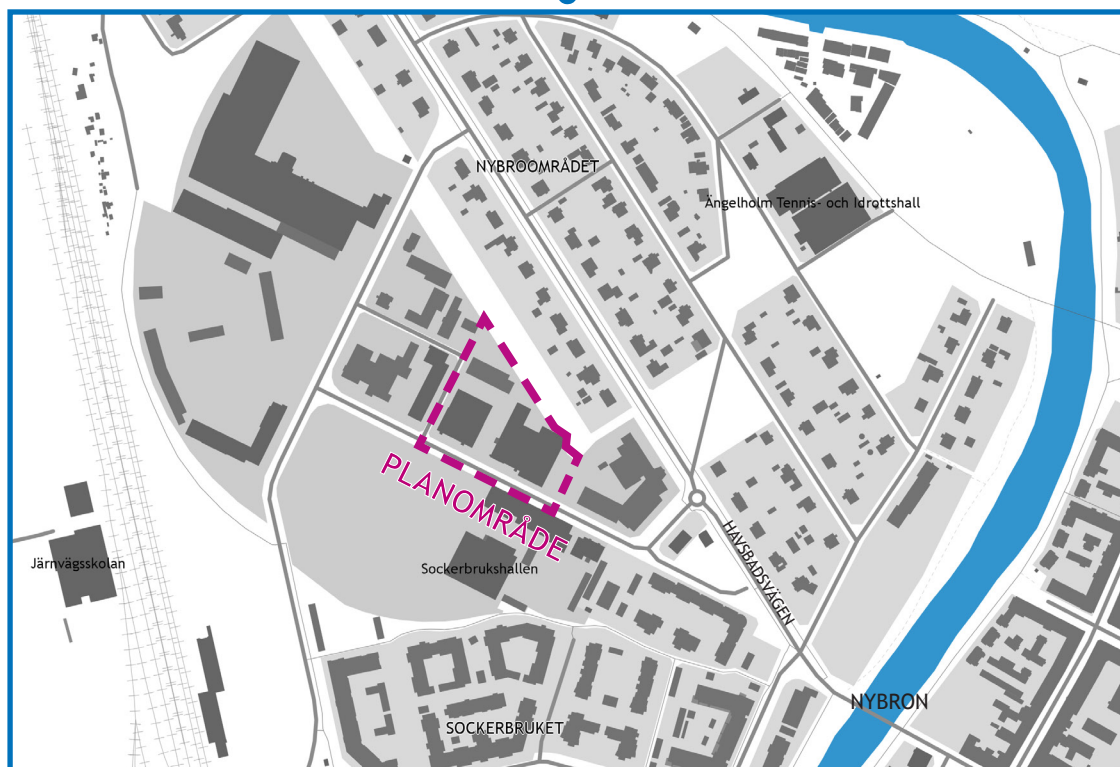
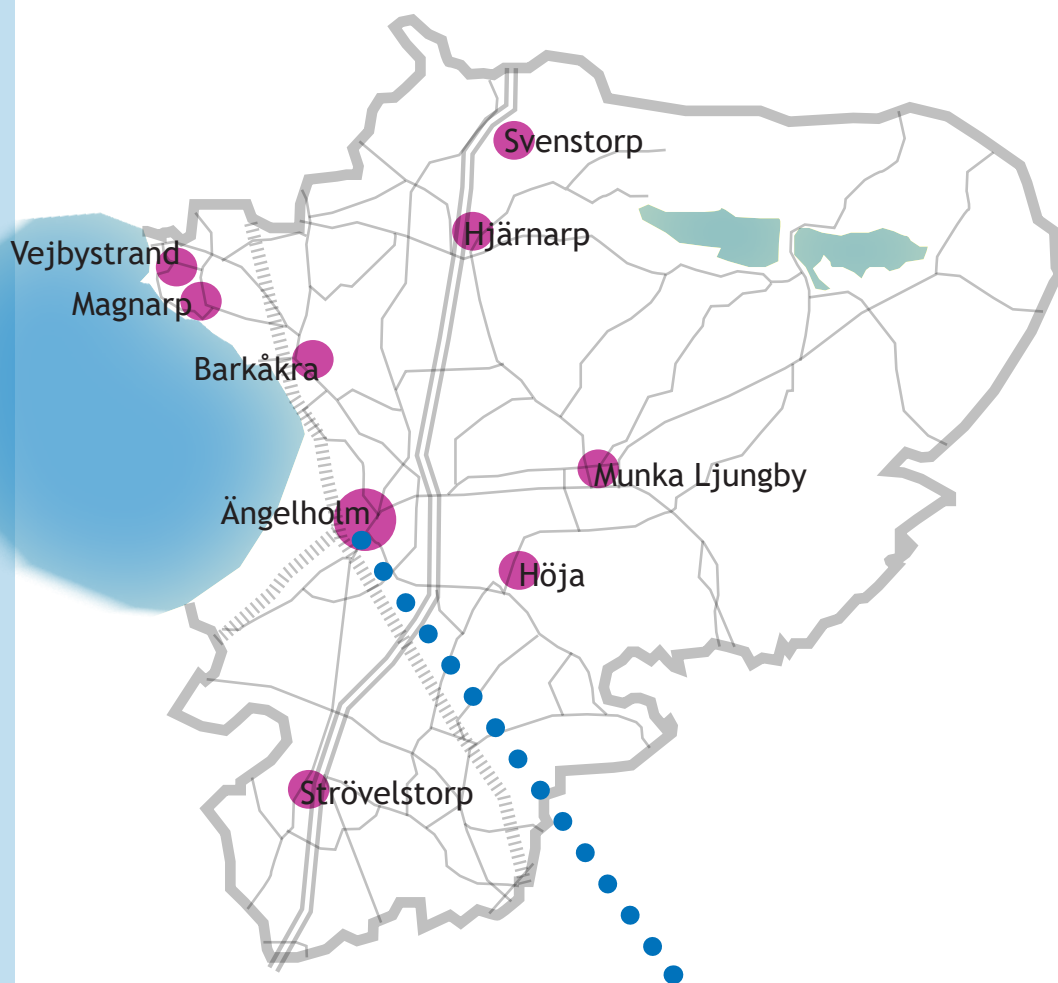




Detaljplan för Körsbärsträdet 5 m.fl., Nybrovägen 6 Nybroområdet, Ängelholm, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
DETALJPLANEPROCESSEN	5
OM DETALJPLAN	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE	6
PLANDATA	7
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11
PLANENS GENOMFÖRANDE	30
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	33

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för uppförande av bostadsbebyggelse med inslag av centrumverksamheter och handel.

Detaljplanen ska följa det planprogram som är framtaget för Stationsområdet och byggnaders utformning ska ligga i linje med planprogrammets gestaltningsprinciper.

Planområdet är centralt beläget i Ängelholms tätort, cirka 500 meter från Ängelholms centralstation.

Planförslaget möjliggör för bostäder i form av flerfamiljshus med totalt cirka 84 lägenheter. Bebyggelsen tillåts uppföras i 3-5 våningar. Förutom bostäder medges centrumverksamhet och detaljhandel med livsmedel. Befintlig livsmedelsbutik har

beslutats att stängas ner till sommaren 2026 men planförslaget säkerställer yta för livsmedelsbutik i nytt läge i den västra delen av planområdet. En markremsa planläggs som allmän plats, park. Syftet med detta är skapa en grön länk mellan befintligt skogsområde och planerad park söder om planområdet. På så sätt kopplas grönområdena i Stationsområdet samman.

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.

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.



Illustrationsplan. 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 av följande:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:500 (A1)
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Detaljerad översvämningskartering längs Rönne å. SMHI, 2016-08-23
- Fördjupad dagvattenutredning för Stationsområdet. Griab, 2017-09-27
- Planprogram för Stationsområdet. Ängelholms kommun, 2017-10-30
- Parkeringsstrategi för Stationsområdet. Ängelholms kommun, 2017-10-30
- Trafikbuller och vibrationsutredning. Tyréns, 2014-01-21 (rev 2017-11-08)
- Körsbärsträdet 5 & 6 - Antikvarisk förundersökning. WSP, 2018-01-31
- PM Modellbeskrivning Rönne å. Sweco & LTH, 2021-03-26
- PM Förprojektering Järnväggatans förlängning. Atkins, 2021-04-07
- Skyfallsutredning Stationsområdet. Sweco, 2021-09-06
- Historisk inventering. Tyréns, 2021-10-21
- Miljöteknisk markundersökning. Tyréns, 2021-12-17
- Bullerutredning Körsbärsträdet 5 & 6. Brekke & Strand Akustik, 2023-01-26 (rev 2026-03-03)
- Trafikutredning för Körsbärsträdet 5 och 6, samt ny placering av anslutning. Kreera 2022-04-20 respektive 2022-07-01
- Skuggstudie, Möller arkitekter, 2023-03-31
- Trafik- och parkeringsutredning - LSS boende. Sweco, 2025-08-14

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för uppförande

av bostadsbebyggelse med inslag av centrumverksamhet och handel. Detaljplanen ska följa det planprogram som är framtaget för Stationsområdet och byggnaders utformning ska ligga i linje med planprogrammets gestaltungsprinciper.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standard planförfarande. Planen förväntas kunna antas av kommunstyrelsen andra kvartalet 2026. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

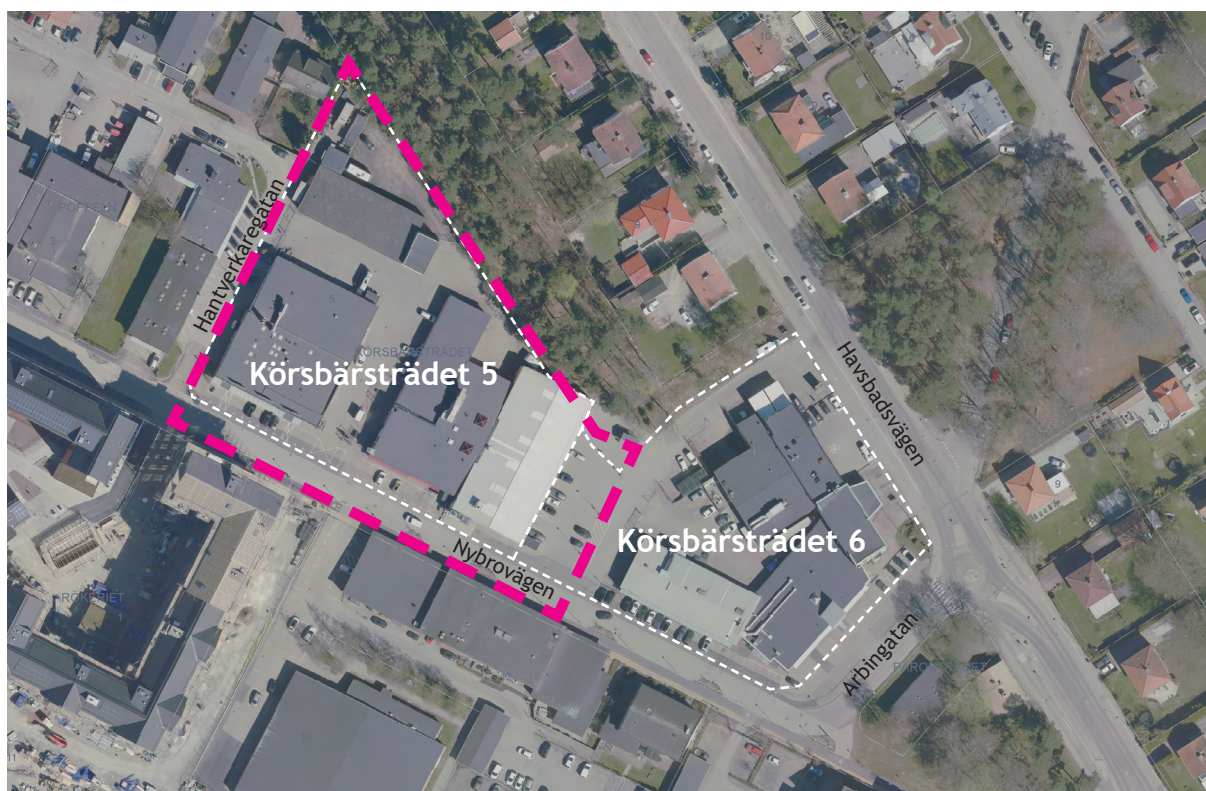
BAKGRUND

Ansökan om planbesked inkom av Norama Körsbärsträdet 5 och 6 AB den 21 mars 2016. Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked den 15 juni 2016 § 257 och gav huvuduppdrag Samhälle/planenheten uppdrag att pröva planläggning av området för bostäder, service, handel och befintlig verksamhet. Efter det har Brinova förvärvat fastigheterna och nytt planavtal tecknades den 8 juni 2021.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 13 september 2022 § 160 att godkänna planförslaget för samråd. Detaljplanen var ute på samråd den 21 september till och med den 13 oktober 2022.

Efter samrådet har fastigheterna förvärvats av Backahill AB. Planområdet har sedan samrådet minskats och omfattas nu av Körsbärsträdet 5, mindre del av Körsbärsträdet 6 och del av Ängelholm 3:32.

Huvuduppdrag samhälle beslutade, genom delegation, den 3 december 2025 att godkänna planförslaget för granskning. Detaljplanen var ute på granskning den 5 december 2025 till och med den 9 januari 2026.



Planområde inom rosa streckad figur. Gatumarken ingår i fastigheten Ängelholm 3:32.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Körsbärsträdet 5 samt del av Körsbärsträdet 6 och del av Ängelholm 3:32. Planområdet avgränsas av Hantverkaregatan i nordväst, skogsområde i nordöst, samt fastigheterna Sockerbruket 12 och Rökeriet 1 i söder. Planområdets areal är cirka 9 500 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Körsbärsträdet 5 och Körsbärsträdet 6 ägs av Backahill AB. Ängelholm 3:32 ägs av Ängelholms kommun.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. och Miljöbalken (MB) 6 kap. för aktuell

detaljplan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Eftersom detaljplanen skulle kunna tolkas innebära att planområdet får tas i anspråk för att anlägga ”ett annat stadsbyggnadsprojekt” (i den mening som avses i 4 kap. 34 § PBL) har bedömningen avseende miljöpåverkan även utgått från Miljöbedömningsförordningen 10 § punkt 1-3 samt 11-13 §§ (”checklista 2”). Vad som utgör ”ett annat stadsbyggnadsprojekt” är dock inte närmare definierat i lagtexten.

Kommunens ställningstagande avseende bedömningen om ett genomförande av detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte grundar sig bland annat på nedan:

- Planförslaget har stöd i kommunens översiktsplan genom att området är centralt beläget och lämpar sig för förtätning med bostäder och

centrumverksamhet vilket ligger i linje med gällande översiktsplan.

- Genom att utveckla ett stadsområde nära kollektivtrafik och befintlig infrastruktur möjliggörs en effektiv markanvändning och minskad klimatpåverkan.
- Flera åtgärder har inkluderats för att minska eventuell negativ påverkan, såsom hållbara dagvattenlösningar och sanering av markföroreningar
- Hållbara dagvattenlösningar, gröna tak och bevarande av grönområden stärker den biologiska mångfalden och förbättrar vattenkvaliteten i området.
- Planförslaget bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer riskerar att inte kunna hållas.
- Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att detaljplanen bidrar till en hållbar stadsutveckling utan betydande negativ 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 planområdet utpekad som omvandlingsområde samt som nytt större bostadsområde. I översiktsplanen innefattar omvandlingsområdena områden där det finns befintliga verksamheter som har förutsättningar att utvecklas till exempelvis blandstad med bostäder, verksamheter och service. Nya större bostadsområden innefattar områden som är lokaliserade i de större tätorterna där det redan finns befintlig

infrastruktur samt tillgång till offentlig service, handel och grönområden. Att dra nytta av dessa förutsättningar är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv.

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse med inslag av centrumverksamhet och bedöms därmed vara förenligt med ÖP 2035. Ängelholms kommun beslutade 2023-10-30 om en planeringsstrategi enligt PBL 3 kap. Slutsatsen utifrån planeringsstrategin och dess sammanfattande bedömning är att en ny kommunövergripande översiktsplan behöver tas fram för Ängelholms kommun. Arbete med ny översiktsplan pågår vilket har varit ute på samråd. ÖP 2035 gäller fram tills dess att ny översiktsplan antas.

PLANPROGRAM

Planområdet ingår i ett planprogram för Stationsområdet. Planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige 2017-10-30 och ska ligga som grund för fortsatt detaljplanering inom Stationsområdet.

Målet med planprogrammet är att utveckla Stationsområdet till en attraktiv stadsdel med stadsmässig bebyggelse. Intentionen är att skapa ett smidigt, säkert och tydligt resecentrum kring Ängelholms centralstation, att stärka stadsdelens övergripande gatu- och grönstruktur för att öka tillgängligheten i området, samt att förbättra och förtydliga kopplingen mellan stad och hav.

Hela Stationsområdet planeras på sikt att rymma cirka 2 700 bostäder och ska utvecklas med sikte på hållbar utveckling. Programmet har bland annat konkretiserat ett antal principer och målsättningar som ska beaktas i kommande planering:

- Grönstrukturen ska kopplas samman och inbjuda till utevistelse, aktivitet och rekreation. För att uppnå detta krävs att även privata bostadsgårdar utformas med fokus på det gröna.



Illustrationen visar övergripande förslag på hur Stationsområdet skulle kunna se ut i framtiden. Planområdet är markerad med röd streckad linje. Illustration: Mandaworks

- För att ytterligare förstärka en sammanhängande grönstruktur kan fickparker anläggas ut mot gata.
- Hållbara dagvattenlösningar eftersträvas och på kvartersmark kan bland annat reducering av hårdgjorda ytor, gröna tak och vattengenomsläppliga beläggningar bidra till detta.

I planprogrammet beskrivs även sju principer för utformning och gestaltning som ska beaktas i kommande planläggning av Stationsområdet. Principerna är: ordning, variation, mänsklig skala, lokal identitet, täthet - öppenhet, orienterbarhet - smitvägar samt levande gaturum.

I anslutning till planprogrammet har en värdeplan och en handlingsplan - *Hållbar stadsdel Stationsområdet* tagits fram. Värdeplanen redogör för den gemensamma målbilden kring hållbar utveckling och handlingsplanen syftar till att säkerställa att

den inriktning som anges i värdeplanen och planprogrammet genomförs i praktiken. Det finns även en framtagna riktlinje för att skapa en attraktiv stadsmiljö i området - *Riktlinjer för gestaltning av Stationsområdet*. Samtidigt som planprogrammet godkändes också *Parkeringsstrategi för Stationsområdet*. Parkeringsstrategin redogör för hur parkeringsfrågan i området ska lösas och innehåller en parkeringsnorm.

DETALJPLANER

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt och omfattas av två stadsplaner, B 134 och B 153, som upprättades på 1960-talet. Stadsplanerna medger huvudsakligen markanvändning för industriändamål med bebyggelse i två våningar. Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut.



Illustrationsplan. Möller arkitekter.



Bild på planområdet i förhållande till gällande detaljplaner i området.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

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. Därför bedöms planens genomförande inte ha någon påverkan på riksintresset.

Planområdet ingår även i område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 20 meter kunna få en inverkan på gällande riksintresse. Då detaljplanen tillåter ny bebyggelse högre än 20 meter har en flyghinderanalys tagits fram. Analysen visar att ny bebyggelse inte har någon påverkan på riksintresset. Berörda flygplatser har hörts under planprocessen och hade inget att erinra mot detaljplanen.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Tidsbegränsade bygglov har beviljats för olika verksamheter på fastigheterna Körsbärsträdet 5 och 6. Detta innebär att en del befintliga

verksamheter avviker från markanvändningen industriändamål som gällande detaljplaner medger.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Planförslaget möjliggör för bostäder i form av flerfamiljshus med totalt cirka 84 lägenheter. Flerfamiljshusen tillåts uppföras i 3-5 våningar. De högre volymerna får huvudsakligen byggas längs med Nybrovägen för att sedan trappa ner mot befintlig villabebyggelse i norr. Förutom bostäder medger detaljplanen centrumverksamhet och detaljhandel för livsmedel. Befintlig livsmedelsbutik kommer stängas till sommaren 2026 men planförslaget säkerställer nytt läge för livsmedelsbutik i den västra delen av planområdet.

Stråket ”parkeringsgatan” ska utformas som ett grönt stråk där bilar kör på de gåendes villkor. Stråket är viktigt för att koppla samman grönområden i Stationsområdet, och ska fungera som en grön länk mellan befintligt skogsområde och Sockerbruksparken söder om planområdet. Gaturummen som omger planområdet har breddats något för att skapa trivsammare gator som kan inrymma en trädrad.

OMRÅDETS HISTORIA

Fastigheterna Körsbärsträdet 5 och 6 är belägna i Nybroområdet. I början av 1900-talet låg området utanför Ängelholms stadskärna och dominerades av kronoskog, järnvägsspår och sockerfabriken som uppfördes år 1892. Stadsplan för Nybroområdet fastställdes 1938 och tomten 11 i kvarteret Linden (idag Körsbärsträdet 6) planlades för allmänt ändamål. Stadsplanen ändrades 1946 och hela planområdet planlades istället för småindustri.

På 1960-talet fastställdes två nya



Verksamheter med parkeringsytor utmed Nybrovägen.



Livsmedelsbutiken Coop ligger utmed Nybrovägen.



Befintlig bebyggelse utmed Arbingatan.



Fribrocks Bilhall mot Arbingatan, uppförd 1965.

stadsplaner för området där delar av tidigare planlagd parkmark ianspråktogets och markanvändningen justerades till industri, bland annat för att bereda Fribrocks Bilaktiebolag möjlighet till ett sammanhängande markområde för sin verksamhet. Planområdet har genom åren inrymt olika typer av verksamheter, vilket har förändrat bebyggelsens utformning med ut- och ombyggnader anpassade efter de verksamheter som har bedrivits.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet är flackt och beläget på en marknivå mellan cirka +5 till +6 meter. Utöver befintlig verksamhetsbebyggelse utgörs planområdet i huvudsak av hårdgjorda ytor med avsaknad av vegetation.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGUs jordartskarta består markens grundlager inom planområdet av postglacial sand och har hög genomsläpplighet. Vid tidigare markmiljöundersökningar har det påträffats sand ner till djup varierande mellan 2,6 och 3,2 meter under markytan och där under lera. Ytligt inom fastigheten förekommer även fyllnadsmassor bestående av sand, grus och sten.

Grundvattnet förväntas ligga cirka 2 meter under markytan med viss variation inom området. Grundvattnets strömningsriktning är komplex då vissa undersökningar inom området påvisat nordlig strömningsriktning medan det vid en annan undersökning påvisat sydlig riktning.

Då planområdet redan är ianspråktaget och bebyggt görs bedömningen att marken är lämplig för föreslagen bebyggelse.

MARKRADON

Det har visat sig att inom vissa områden i Ängelholms kommun som tidigare är

bedömda som lågriskområden har det uppmätts förhöjda värden. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m³. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

BEBYGGELSE

Planområdet utgörs i huvudsak av verksamhetsbebyggelse i en till två våningar. Byggnaderna har olika karaktär med varierande form, fasadmateriell och takutformning. Delar av bebyggelsen uppfördes under 1950-, 60- och 70- talet men har med tiden byggts om och till för att anpassas till de verksamheter som bedrivits. Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintlig bebyggelse inom planområdet behöver rivas.

KULTURMILJÖ

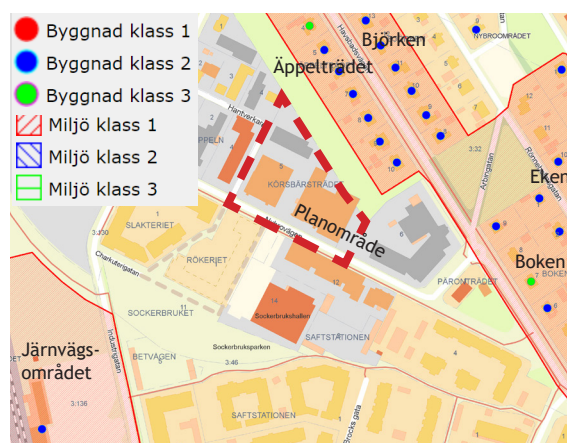
KULTURMILJÖSTRÅK RÖNNE Å

Planområdet ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram och är inkluderat i ett kulturmiljöstråk för Rönne å. Ett motiv för bevarande av miljön kring Rönne å är att flertalet verksamheter som förr

lokaliserades utmed ån har ett särskilt värde och är av största betydelse för upplevelsen och förståelsen av landskapet. Befintlig bebyggelse inom planområdet har inte någon koppling till ån. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte påverka kulturmiljöstråket för Rönne å.

BEVARINGSPROGRAM ÄNGELHOLM

Inga byggnader inom planområdet är utpekade i Ängelholms kommuns bevaringsprogram. Bevaringsprogrammet uppger dock det närliggande området kring järnvägsstationen. Området beskrivs som väl sammanhållet och är utpekat som klass I, vilket innebär att miljön är oersättlig. Planområdet är inte direkt angränsande till det utpekade kulturmiljöområdet och bedöms därmed inte påverka kulturmiljön.



Utpekad kulturmiljö i kommunens bevarandeprogram.

I bevaringsprogrammet är även ett bostadsområde beläget strax norr om planområdet utpekade som värdefull kulturmiljö. Bostadsområdet utgörs av putsade tvåplansvillor uppförda på 1940-talet och är väl sammanhållet och enhetligt utformat. Många av villorna är utpekade som klass II, vilket innebär byggnad av stort kulturhistoriskt eller miljömässigt värde.

Ny föreslagen bebyggelse förhåller sig till det angränsande bostadsområdet genom att ha en lägre byggnadshöjd mot norr för att

bättre möta de befintliga villorna. Mellan planområdet och utpekade bostadsområde finns även ett långsmalt skogsområde, vilket gör att intrycket av föreslagen ny bebyggelse inte blir lika påtaglig. Utifrån detta bedöms planförslaget inte ha någon betydande påverkan på bostadsområdets kulturvärden.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BYGGNAD

En kulturmiljöutredning har utförts för byggnaden i korsningen Havsbadsvägen/Arbingatan på fastigheten Körsbärsträdet 6 (WSP 2018-01-31). Byggnaden är ritad av arkitekt SAR Arne Lindström och lät byggas 1953 för Fribrocks bil AB. Byggnaden är uppförd i två våningar mot Havsbadsvägen med fasad i gult hårdbränt tegel. När den byggdes innehöll den bland annat en butiksdela, två bostadslägenheter med balkong, en verkstadshall i två våningar i suterräng, samt en smörj- respektive tvätthall. Fribrocks bil AB flyttade från lokalerna 2004 och den ursprungliga delen har därefter hyrts av ett lås företag.

Utredningen beskriver sammanfattningsvis att byggnaden på fastigheten Körsbärsträdet 6 hyser betydande kulturhistoriska värden som främst är knutna till den höga arkitektoniska kvaliteten och det samhällshistoriska värdet kopplat till bilismen. Det finns även ett miljömässigt värde knutet till sammanhanget med den funktionalistiska och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen längs Havsbadsvägen. Enligt utredningen har byggnaden sådana kulturhistoriska värden att den är att anse som en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad i enlighet med PBL 8 kap. 13 §. Byggnadens kulturhistoriska värden bedöms inte påverkas av planförslaget.

BOSTÄDER

Detaljplanen medger bostäder i form av flerbostadshus. Användningen flerbostadshus tillämpas för områden med boende av varaktig karaktär. Flerbostadshus innebär att

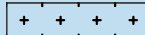
bebyggelsen har gemensamma funktioner såsom tomt, entréer, förråd eller trapphus samt gemensamma tekniska funktioner. Även bostadskomplement ingår i användningen. Totalt kan cirka 84 nya lägenheter tillskapas på fastigheterna.

PÅ PLANKARTAN:

B₁ - Flerbostadshus

På innergårdarna får komplementbyggnader uppföras, så som miljöhus och cykelförråd. Omfattningen på komplementbyggnader begränsas dock för att gården ska kunna rymma andra kvaliteter. Inom användningsområdet för flerbostadshus tillåts en total byggnadsarea om maximalt 155 m² uppföras med komplementbyggnader.

PÅ PLANKARTAN:

 - Marken får endast förses med komplementbyggnad

Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 155 kvm

STADSBILD

Hela stationsområdet beräknas kunna inrymma cirka 2 700 bostäder och planeras på sikt att omvandlas till en stadsmässig stadsdel med bostadsbebyggelse, verksamheter, handel och service. Detta kommer att ha en påtaglig påverkan på Ängelholms stadsbild. Ett genomförande av detaljplanen är en del av denna omvandling. Den föreslagna bebyggelsen är högre och tätare än platsens befintliga bebyggelse och området föreslås få en mer stadsmässig karaktär. Förändringen bedöms som positiv för stadsbilden då ett något eftersatt verksamhetsområde som är beläget centralt

och stationsnära kan nyttjas på ett mer yteffektivt sätt och förbättra den byggda miljön.

VERKSAMHETER & CENTRUM

Detaljplanen medger användningen centrum. Centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter så som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Fastigheternas strategiska läge med närhet till Ängelholms centralstation samt Ängelholms centrum gör att det bedöms vara lämpligt för ny bebyggelse att inrymma en viss del centrumverksamhet.

Idag finns en livsmedelsbutik på Körsbärsträdet 5 som ska finnas kvar fram till sommaren men flyttas inom fastigheten. Planförslaget säkerställer en minsta andel detaljhandel för livsmedel som ska byggas ut inom området. För att möjliggöra för parkeringsändamål i anslutning till livsmedelsbutiken reglerar planförslaget att parkering får finnas.

PÅ PLANKARTAN:

C - Centrum

H₁ - Detaljhandel med livsmedel

s₁ - Minst 500 kvm av byggnaden ska användas för handelsändamål

n₁ - Parkering får finnas

GESTALTNING

Utformningen av den nya bebyggelsen ska beakta sju principer för utformning och gestaltning som beskrivs i planprogrammet för Stationsområdet. Principerna är ordning, variation, mänsklig skala, lokal identitet, täthet - öppenhet, orienterbarhet - smitvägar

samt levande gaturum. Bebyggelsen ska i material och/eller utformning relatera till platsen och Ängelholm.

För att skapa täthet och öppenhet föreslås en relativt tät kvartersstruktur som öppnar upp mot det långsmala skogsområdet i norr. Bostadsgårdarna är vända bort från gatan och skapar öppna platser i kvarteren. Mellan två av kvarteren möjliggörs även ett parkeringstorg. För det västra kvarteret kan bostadsgård anordnas på livsmedelsbutikens tak.

Kopplingen mellan Havsbadsvägen och Nybrovägen får en ökad betydelse i planförslaget som smitväg. Dels för att kunna gena mellan kvarteren men även som en grön koppling som binder samman befintliga och nya grönområden med varandra.

Ny bebyggelse föreslås huvudsakligen uppföras i 3-5 våningar. Detta innebär en variation i takhöjd samtidigt som höjderna är i en mänsklig skala och gör stadsmiljön behaglig att vistas i. Höjderna regleras främst mednockhöjder varierande mellan 4 och 20,5 meter. Nockhöjd reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad, medan totalhöjd reglerar höjden upp till byggnadens högsta punkt.

PÅ PLANKARTAN:

h₁ - Högsta nockhöjd är 10 meter. Hiss, trapphus och teknikrum, högst 80 m² sammanlagt, får uppföras över högsta nockhöjd. Även räcke och mur om högst 1.2 meter får uppföras över högsta nockhöjd

h₂ - Högsta nockhöjd är 16 meter

h₃ - Högsta nockhöjd är 19 meter

PÅ PLANKARTAN: **h_4** - Högsta nockhöjd är 20.5 meter **h_5** - Högsta totalhöjd är 8 meter **h_6** - Högsta totalhöjd är 14 meter **h_7** - Högsta totalhöjd är 17.5 meter **h_8** - Högsta totalhöjd är 20.5 meter **h_9** - Högsta totalhöjd är 22 meter

Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är 4 meter

 f_1 - Maximalt 80 m² inom egenskapsområdet får uppföras med en högsta totalhöjd om 8 meter. Resterande markyta får bebyggas med en högsta nockhöjd om 4.5 meter från gatans höjd

Ett annat sätt att skapa variation är att reglera takutformning i de olika kvarteren. För att möjliggöra denna typ av variation regleras delar av planområdet med en minsta takvinkel för vissa byggrätter. Planförslaget tillåter att bebyggelse uppförs med platt tak, sadeltak eller pulpettak. Byggnader med pulpettak innebär att en byggnad upplevs högre på ena sidan. För att bevara upplevelsen om mänsklig skala ut mot allmän plats ska den lägsta sidan av taket, vid anläggande av pulpettak, vara vänd mot det offentliga rummen. Genom att vända pulpettakens lägre sida mot gator och parkstråket skapas ljusare gaturum. Den högre delen som tillskapas mot innergården möjliggör för tekniska installationer är välintegrerade i byggnadens utformning.

PÅ PLANKARTAN: **o_1** - Minst 58% av takytan ska ha en minsta takvinkel på 15 grader mot allmän plats. Detta gäller för samtliga o_1 tillsammans **o_2** - Minsta takvinkel är 30 grader

Tak får ej utgöras av papp

Högre volymer ställer nya krav på gaturummen. För att möjliggöra ett bredare gaturum med trädplantering har därför en remsa av fastigheterna Körsbärsträdet 5 och del av Körsbärsträdet 6 avsatts som gatumark. Planförslaget möjliggör för verksamhetslokaler samt entréer mot gata eller park, vilket kan bidra till att gaturummen uppfattas mer varierande och trygga.

PÅ PLANKARTAN: **b_1** - Minst en entré ska placeras mot gata eller park**plantering₁** - Plantering i form av trädrad ska finnas

Våningshöjden trappar ner något i norr för att bättre möta befintligt villakvarter. Livsmedelsbutiken planeras att uppföras i en våning, men behöver ha möjlighet till högre byggnadsdelar för tekniska installationer. Butiken tillåts därför ha uppstickande delar som högst får vara 8 meter i totalhöjd. Komplementbyggnader begränsas till 4 meter i totalhöjd på grund av planförslagets täta bebyggelse.

Varition kan även uppnås genom korta fasadlängder och mindre uteplatser på bottenvåningen mot gata. Byggnadernas material och utformning ska varieras så att det skapas delar med tydligt avläsbar karaktär och identitet inom varje kvarter.

Gestaltningen av den nya bostadsbebyggelsen ska ta hänsyn till sin omgivning i material. Bebyggelsen ska i huvudsak utgöras av tegel vilket präglar området idag. Bestämmelsen reglerar ej fasadmaterial för den nya livsmedelsbutiken eller andra verksamheter som tillkommer inom området. För byggnader där platta tak är möjligt reglerar planförslaget i huvudsak att taken ska bestå av sedum eller annat växtmaterial med liknande egenskaper. Syftet är att

möjliggöra för gemensamma utemiljöer inom planområdet men även bidrar till områdets gröna karaktär vilket tillskapar ”mjuka” värden i en hårdgjord miljö.

Bostadsbebyggelsens innergårdar bör utformas med stor andel grönska och så liten andel hårdgjorda ytor som möjligt. För att främja detta ska minst 30 % av marken på innergården vara genomsläpplig. Idag är hela planområdet hårdgjort, så för att undvika planstridigt utgångsläge ska bestämmelsen följas upp vid slutbeskedet. Eventuella komplementbyggnader på innergårdarna i Stationsområdet ska utformas med vegetationstak, dels på grund av de miljöfördelar som gröna tak har, men även för att det tillför estetiska värden i en hårdgjord miljö.



Flygfoto med 3D-modell som visar föreslagen ny bebyggelse. Vy från sydost. Möller arkitekter.

PÅ PLANKARTAN:

- f_2 - Tak ska till 40% vara av sedum eller annat växtmaterial med liknande egenskaper. Gäller ej sadeltak
 - f_3 - Takkupor om högst 1/3 av takytan får finnas. Takkupor får inte dominera takfallet
 - f_4 - Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av tegel. Gäller ej verksamhetslokaler
 - f_5 - Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av tegel eller trä
 - f_6 - Teknikutrymme ska vara väl integrerad med fasadens gestaltning
- Komplementbyggnader ska utformas med vegetationstak av sedum eller annat växtmaterial med liknande egenskaper
- b_2 - Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig innan slutbesked får ges

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga. På grund av planrådets storlek reglerar planförslaget att parkering får förekomma inom ytan som medger komplementbyggnader. Andelen parkeringar inom kvarteret regleras genom parkeringsstrategin. För att planförslaget ska ligga i linje med planprogrammet för stationsområdet säkerställs det att underjordiskt garage ej får uppföras.

PÅ PLANKARTAN:

n_1 - Parkering får finnas

Marken får inte användas för underjordiskt garage

SKUGGSTUDIER

En skuggstudie har tagits fram för att studera hur ny föreslagen bebyggelse påverkar solförhållandena i närområdet. Skuggstudien har utförts vid sex olika tidpunkter på dygnet, vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd som brukar inträffa kring midsommar.

Skuggstudien visar att kring vår- och höstdagjämning skuggar föreslagen bebyggelse en del av fastigheten väster om planområdet under morgontimmarna. Övriga timmar är det främst endast skogsstråket som skuggas i perioder. Skuggan når knappt villafastigheterna norr om planområdet.

Sammantaget visar skuggstudien på sidan 19 att ny föreslagen bebyggelse har en mindre påverkan på omgivande bebyggelses tillgång till solljus.

OFFENTLIG & KOMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger nära centrala Ängelholm som har ett stort utbud och variation av handel och service. Även offentlig service i form av vårdcentral. Behovet av skola och förskola till följd av genomförandet av detaljplanen bedöms kunna rymmas inom befintliga verksamheter.

LEK OCH REKREATION

Planområdet innehåller inga ytor för lek eller rekreation i dagsläget. Föreslagen ny bostadsbebyggelse kommer att ha bostadsgårdar som skapar vistelsezoner för mötesplatser och lek. Strax norr om



Vår- o höstdagjämning kl 09.00



Vår- o höstdagjämning kl 11.00



Vår- o höstdagjämning kl 13.00



Vår- o höstdagjämning kl 15.00



Vår- o höstdagjämning kl 17.00



Midsommar kl 09.00



Midsommar kl 11.00



Midsommar kl 13.00



Midsommar kl 15.00



Midsommar kl 17.00



Midsommar kl 19.00

Bilderna visar hur närområdet skuggas av föreslagen bebyggelse under vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd. Möller arkitekter.

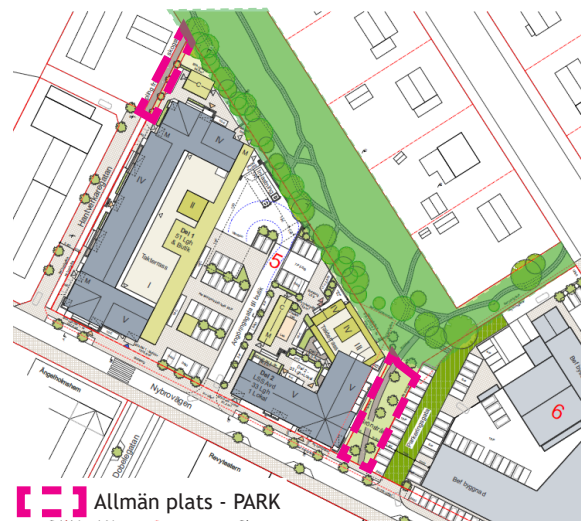
planområdet finns ett mindre skogsstråk som i huvudsak används för närrekreation. Skogsstråket är ett viktigt grönt inslag i närmiljön och ska bevaras, samt tydligare kopplas samman med andra grönområden i Stationsområdet.

I övrigt ligger planområdet nära Kronoskogen, Järnvägsparken och Rönneå som har stora ytor för lek och rekreation. Sydväst om planområdet planeras en mindre park anläggas, tänkt som en stadsdelspark för Stationsområdet. Parken ska inrymma lekplats samt ytor för blomsterplantering.

NATURLIV

Planområdet utgörs i huvudsak av bebyggda och hårdgjorda ytor med avsaknad av vegetation. Strax norr om planområdet finns ett långsmalt skogsområde som innehåller stora uppvuxna tallar blandat med björk och ek. Skogen används som närrekreation för boende. Skogsområdet är planlagt som allmän plats - park och plantering i detaljplanen B134. Skogsområdet utgör en del av Stationsområdets gröna sammanhängande stråk som är viktiga för att binda samman områdets parker och naturområden. För att skapa en bättre koppling mellan skogsstråket och andra grönområden i Stationsområdet möjliggör detaljplanen för gröna gaturum som kan koppla ihop de gröna öarna. Bostadsgårdar bör även utformas med fokus på det gröna för att koppla samman grönstrukturen inom Stationsområdet och inbjuda till utevistelse, aktivitet och rekreation.

För att säkerställa tillgänglighet och grön koppling till skogsområdet planläggs två stråk som allmän platsmark, park. Grönstråket mellan Havbadsvägen och Nybrovägen planeras att gestaltas med en gångbana närmast den tillkommande bebyggelsen och plantering i form av träd och mindre buskar i anslutning till kvartersgatan.



■ Allmän plats - PARK

Rosa streckade områden planläggs som parkmark.

PÅ PLANKARTAN:

PARK - Park

GATUNÄT

Planområdet angränsar till Nybrovägen i sydväst, Hantverkaregatan i väst, samt kvarteret Körsbärsträdet 6 i sydost. Planprogrammet för Stationsområdet föreslår en ny gatustruktur i hela området, där Järnvägsgatan förlängs och blir ny huvudgata. Det är även längs med denna gata som all kollektivtrafik kommer att ledas. De större trafikflödena ska huvudsakligen matas längs med Järnvägsgatan, Havbadsvägen och Industrigatan. För att undvika gena bilresor genom stationsområdets bostadskvarter ska kvartersgatorna utformas så att en låg hastighet hålls. Nybrovägen har omgestaltats utifrån de ambitioner som finns i planprogrammet.

Gatan har utformats till en lokalgata med gatuparkering, växtbäddar och trottoar på den norra sidan, samt separerad gång- och cykelbana på den södra sidan. Växtbäddarna bidrar till ett grönare gaturum och möjliggör för hållbara dagvattenlösningar. De är även positiva ur trafiksäkerhetsperspektiv då det

smalnar av gaturummet vilket bidrar till lägre hastighet. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Nybrovägen för att inrymma en trädad på den norra sidan av gatan.

Hantverkaregatan planeras på sikt att utformas som en gångfartsgata med smågatsten och träd. Genom att flytta in kvartersmarken 2 meter från fastighetsgräns skapas bättre förutsättningar för en sådan utformning. Remsan om 2 meter planläggs som lokalgata. Befintlig gata på kvartersmark mellan Havsbadvägen och Nybrovägen planeras att finnas kvar och fungera som en lokalgata för de boende.

PÅ PLANKARTAN:

GATA₁ - Lokalgata

plantering₁ - Plantering i form av trädad ska finnas

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns flera gång- och cykelbanor kring planområdet idag, bland annat längs Nybrovägen, Havsbadvägen och Industrigatan. Planprogrammet för Stationsområdet anger att ett säkert och sammanhängande gång- och cykelnät ska skapas men också att cykelparkeringar ska prioriteras och ges en god utformning. De flesta gatorna i Stationsområdet planeras således få separata gång- och cykelbanor.

För att bedöma behovet av cykelparkering finns det en norm som beräknas utifrån antal bruttoarea (BTA). Normen anger minikravet på 30 platser/1000 kvm BTA för flerbostadshus samt 20 platser/1000 kvm BTA för kontor och handel. Detta innebär att planområdet behöver inrymma totalt cirka 228 cykelparkeringsplatser för bostäder och 36 cykelparkeringsplatser för handel.

En utredning har tagits fram för att utreda andelen cykelparkeringsplatser för ett LSS-boende. Utredningen visar att det behövs 17 cykelparkeringsplatser för 12 lägenheter. I parkeringsstrategin som upprättats för Stationsområdet är en av möjligheterna att reducera antalet bilparkeringsplatser att öka antalet cykelparkeringar.

För livsmedelsbutiken är det viktigt att oskyddade trafikanter kan ta sig till och från butiken på ett trafiksäkert sätt, samt att det finns möjlighet att parkera cykeln i nära anslutning till entrén. För att korsning infarten till fastigheten på ett trafiksäkert sätt kan ytan utformas som ett torg med olika material. Det är även viktigt att god sikt kan uppnås vid in- och utfarten.

KOLLEKTIVTRAFIK

Avståndet till Ängelholms centralstation är cirka 500 meter. Centralstationen trafikeras av både Pågatåg och Öresundståg mot Malmö/Köpenhamn och Göteborg. Vid centralstationen finns även ett busstorg där regionbussar och samtliga stadsbussar avgår.

BILPARKERING

Parkering för föreslagen ny bebyggelse ska främst lösas i planerade parkeringshus längs med järnvägen. Detta enligt den parkeringsstrategi som har tagits fram i samband med planprogrammet för Stationsområdet. På så sätt kan parkeringsplatser för boende, verksamheter och pendlare samnyttjas. Inom respektive fastighet får bilplatser för maximalt 15% av det totala bilplatsbehovet anordnas. Allmän parkering kan anordnas på allmän plats, gata men parkering på allmän plats ska inte tillgodoräkna enskilda fastigheters behov.

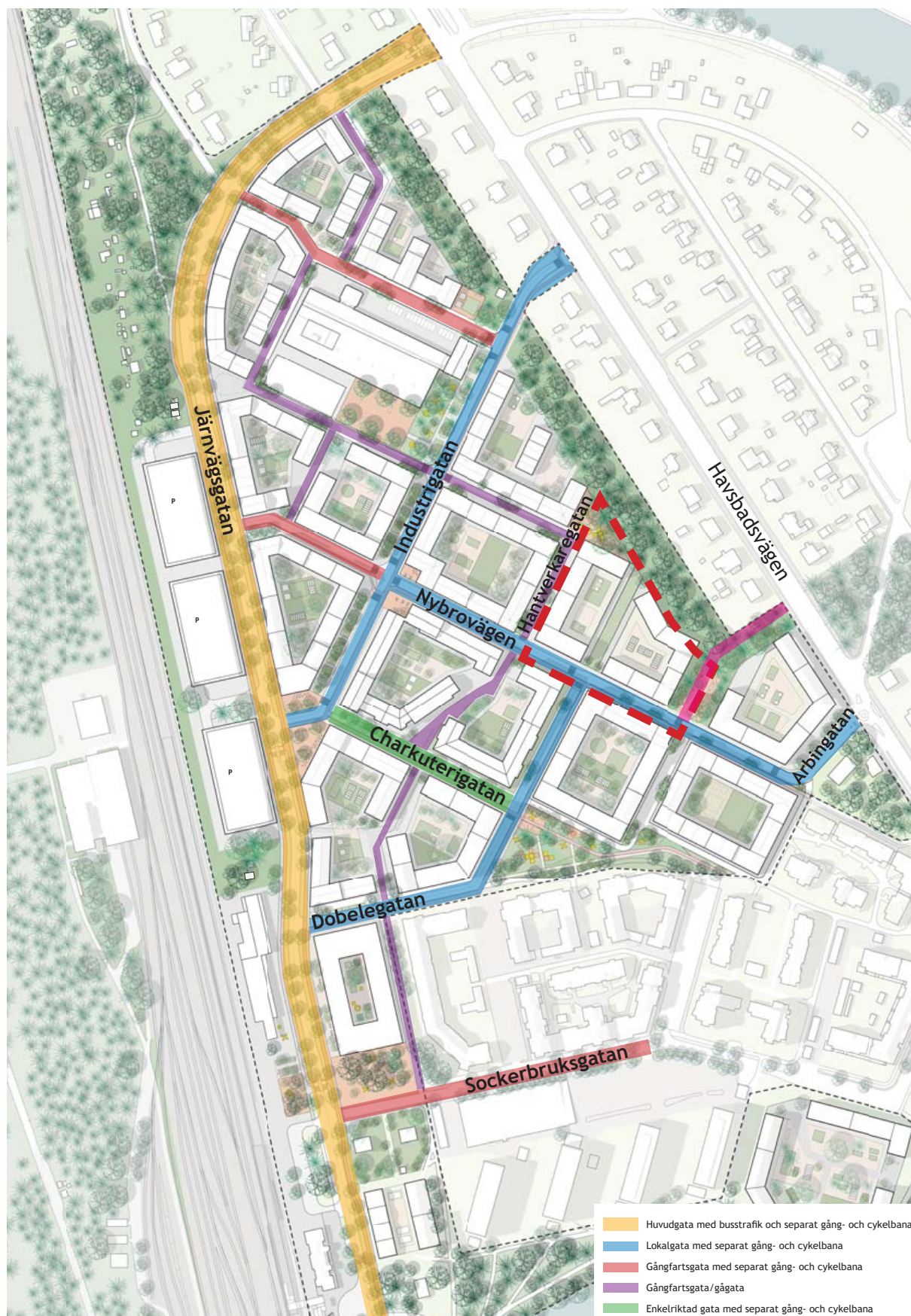


Illustration som visar planerad ny gatustruktur i Stationsområdet. Planområdet är inom röd streckad figur.

Typ av bebyggelse	Antal p-platser/1000 m ² BTA
Flerfamiljshus	9
Studentbostäder	2,5 (inte möjligt att reducera)
Kontor	13
Handel	18
Restaurang/café	20
Vård	Särskild utredning krävs

Bilparkeringsnorm för Stationsområdet.

Parkeringsstrategin innehåller en parkeringsnorm som är beräknad utifrån behovet av bilplatser i förhållande till bruttoarean (BTA). Det maximala antalet parkeringsplatser kan minskas om åtgärder genomförs som minskar efterfrågan på bilplatser. Möjliga åtgärder enligt parkeringsstrategin är bilpool, cykelåtgärder och samnyttjande. Totalt kan det maximala antalet platser reduceras med 25 %. Eventuella åtgärder redovisas i bygglovsskedet.

Enligt planförslaget finns det möjlighet att bygga runt 8 800 kvadratmeter BTA för bostäder, inklusive LSS boende, vilket innebär cirka 80 parkeringsplatser. Inom planområdet får 15 % av det totala parkeringsbehovet finnas inom den egna fastigheten. Befintlig livsmedelsbutik på Körsbärsträdet 5 läggs ner till sommaren men detaljplanen säkerställer för en ny livsmedelsbutik. Parkeringsstrategin har ingen parkeringsnorm för den här typen av verksamhet. Dagligvaruhandel bedöms, precis som exempelvis vård, ha särskilda förutsättningar och behov som inte rymms inom kategorin ”handel”. Därför har en särskild parkeringsutredning tagits fram för livsmedelsbutiken (Kreera 2022-04-20). Utredningen utgår från inhämtade uppgifter från befintlig livsmedelsbutik avseende

bland annat antal kunder, besökstider och leveranser. Därtill har antaganden kring fördelning över dygnet gjorts för att räkna fram en maxtimme då parkeringsbehovet bedöms vara som störst. Sammantaget resulterar beräkningarna i ett behov på 24 platser. Utifrån förslagen illustrationsplan bedöms parkeringsbehovet kunna rymmas inom planområdet.

IN- OCH UTFARTER

Till Körsbärsträdet 5 planeras det finnas en in- och utfart via Nybrovägen. Körspårsanalys visar att infarten är acceptabel för leveransfordon (Kreera 2022-07-01). För att säkerställa en trafiksäker lösning regleras anslutningen i planförslaget med hjälp av utfartsförbud.

Till Körsbärsträdet 6 kommer befintlig genomfartsgata mellan Havsbadsvägen och Nybrovägen att finnas.

PÅ PLANKARTAN:




 - Utfartsförbud

VARUMOTTAGNING

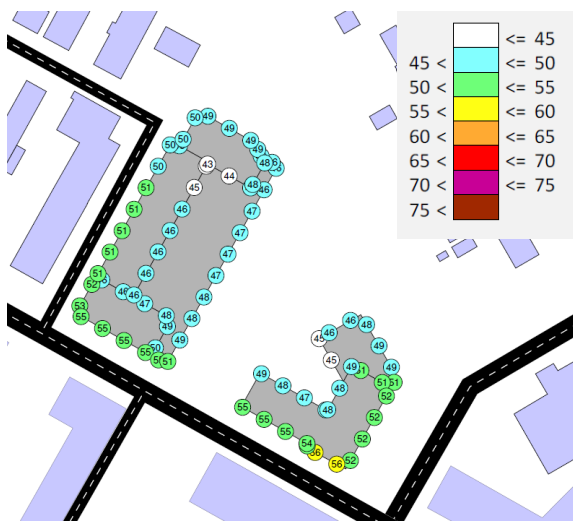
Lastning och lossning till planerad livsmedelsbutik föreslås ske i norra delen av Körsbärsträdet 5. Yta avsätts för en vändzon till leveransfordonen, samt uppställningsyta för sopbil. För att säkerställa att en fungerande lösning kan skapas har körspårsanalys genomförts (Kreera 2022-07-01 & Sweco 2025-08-14). Analysen visar att det är möjligt att ordna två uppställningsplatser vid lastkajen, samt att en tredje fordon kan vänta på angoringsgatan. Att hela ytan är överkörningsbar är dock en förutsättning för fungerande leveranser.

HÄLSA OCH SÄKERHET BULLER

Enligt Naturvårdsverkets gällande riktvärden för bostäder bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

En bullerutredning har tagits fram för att undersöka om planerade bostäder klarar föreskrivna riktvärden utan åtgärder (Brekke & Strand akustik 2023-01-26, reviderad 2026-03-03). Utredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer från väg- och tågtrafik uppfyller riktvärden för samtliga lägenheter i planförslaget, både för nuläge och framtida trafiksituation.



Högsta ekvivalenta ljudnivåer vid fasad för samtliga våningsplan utifrån prognos 2045.

För att uppfylla riktvärden för uteplats behöver varje bostad där uteplats anordnas ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats. Bullerskyddade uteplatser kan för det mittersta och östra kvarteret anordnas genom balkonger mot innergården, alternativt genom att uppföra gemensam uteplats på innergården. För det västra kvarteret ges möjlighet för bullerskyddade

uteplatser om balkonger anordnas på husets östra sida. Ett annat alternativ är att anordna en gårdsyta på livsmedelsaffärens tak, som då skulle fungera som en gemensam uteplats i bullerskyddad miljö.

Ekvivalenta ljudnivåer från planerade verksamheter i området har inte utretts då dessa ej antas ge upphov till bullernivåer över zon A (BFS 2020:2). Leveranser till livsmedelsaffären bedöms ge upphov till höga maximala ljudnivåer som beräknas överskrida 55 dBA vid bostads fasad. Det rekommenderas att leveranser till livsmedelsaffären förläggs till dag och kvällstid för att undvika störning till bostäderna nattetid (22–06). Verksamhetsbuller från framtida verksamheter utreds i bygglovsskedet.

PÅ PLANKARTAN:

Skydd mot störningar

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

För ny bostadsbebyggelse ska grundläggning och byggnadsstomme utföras på ett sådant sätt att de klarar gällande riktvärde för vibrationer, upp till 0,4 mm/s vägd RMS

VIBRATIONER

En vibrationsutredning för Stationsområdet visar att uppmätta vibrationsnivåer klarar riktvärdet om 0,4 mm/s vägd RMS under förutsättningen att såväl grundläggning och mellanbjälklag uppförs i betong (Tyréns, 2017-11-08). Med anledning av detta regleras att grundläggning och byggnadsstomme ska utföras på ett sådant sätt att de klarar gällande riktvärden för vibrationer.

MARKFÖRORENINGAR

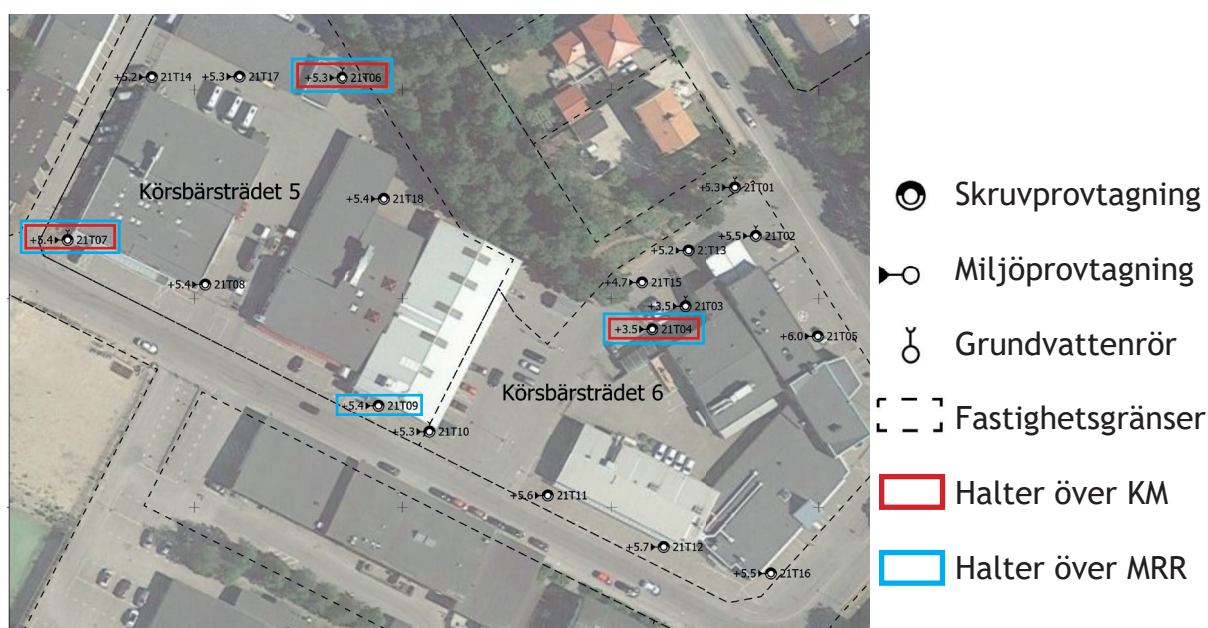
Fastigheterna Körbärsträdet 5 och 6 har nyttjats för industriändamål sedan 1940-talet. För att kartlägga fastigheternas tidigare användning och bedöma föroreningsrisken har en historisk inventering utförts (Tyréns 2021-10-21). Vid den historiska inventeringen kunde konstateras att det finns risk för föroreningar inom planområdet, varpå en översiktlig miljöteknisk undersökning har utförts (Tyréns 2021-12-17). Då planområdet planeras för bostäder gäller Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). På Körbärsträdet 5 har det tidigare sannolikt legat mindre industrier och förvaringsbyggnader, samt lagrats virke inom delar av fastigheten. Det kan finnas spår av denna verksamhet i marken. På Körbärsträdet 6 har drivmedelsförsäljning tidigare bedrivits. En markundersökning genomfördes år 2005, och i samband med att bensinstationen lades ner utfördes en sanering på fastigheten.

Efter uppföljande kontrollprovtagning på fastigheten år 2006 bedömde kommunens miljöenhet saneringen som avklarad. Den historiska inventeringen bedömer dock

att risk för kvarstående föroreningsrester från denna verksamhet finns. Det har även bedrivits bilvårdsverksamhet med tillhörande smörjgrop som kan ha påverkat markstatusen i form av spill av till exempel olja. Utöver detta bedöms det finnas risk för spridning av föroreningar från närliggande fastigheter där verksamheter som träimpregnering, tvätteri, slakteri och mekanisk verkstad har bedrivits.

Utifrån den historiska inventeringen har 18 provpunkter i jord tagits. Provtagning har gjorts minst 1 meter ner i naturliga jordlager. I sex av punkterna har grundvattenrör installerats. Analys av prov från grundvattenrören visar generellt låga till måttliga halter av metaller. I de grundvattenprover där vattnet analyserats med screeningmetoden TerrAteT påvisas inga förhöjda halter över framtagna riktvärden. Låga halter av klorerade alifater har uppmätts, men det bedöms inte ha någon påverkan på miljön eller för framtida boende inom området.

Resultaten av provtagningen i jord påvisar inga halter över MKM, däremot har halter över KM uppmätts i tre provtagningspunkter



Provtagningspunkter på Körbärsträdet 5 och 6.

(21T04, 21T06 och 21T07). Inför en byggnation av bostäder behöver förorenade jordmassor med halter över KM åtgärdas. För att säkerställa detta får inte startbesked ges för byggnation förrän markföroreningar är avhjälpta.

PÅ PLANKARTAN:

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar inom användningsområdet är avhjälpta

Lämpligen schaktas dessa massor ur och transporteras bort från fastigheterna till godkänd mottagare. För att begränsa mängden massor som schaktas ur bör en avgränsning av påträffade föroreningar utföras. Detta görs lämpligen med hjälp av provgroppsgrävning och provtagning genom samlingsprov. Hantering av förorenad jord skall anmälas till Miljöförvaltningen i Ängelholms kommun enligt förordning (1998:899) 28 § om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd sex veckor innan saneringsarbeten påbörjas. Massor med halter över MRR-värden får heller inte borttransporteras eller på annat sätt hanteras utanför områdena utan ett godkännande från tillsynsmyndigheten.

Vid eventuell schakt för grundläggning av byggnad och nedläggning av ledningar kan schaktvatten komma att behöva hanteras. Vid provtagningstillfället noteras grundvattenytan cirka två meter under markytan. All avledning av uppumpat grundvatten till kommunalt dagvattennät kräver godkännande från ledningsägare samt tillsynsmyndigheten. Detta är särskilt viktigt då klorerade alifater påträffats i grundvattnet, om än i låga halter, då en pumpning kan dra till sig mer förorenat grundvatten från områden runt omkring.

För den byggnad som ska bevaras kan det finnas spår från tidigare verksamheter i bland annat betonggolvet samt även under golvet. Det kan även finnas material inbyggt i byggnaden som innehåller till exempel asbest och PCB i bland annat fogar. Vid eventuell ombyggnad till bostäder kan byggnaden behöva saneras.

EROSION OCH SKRED

Enligt SGI:s nationella riskklassning omfattas hela Ängelholms kommuns kuststräcka av riskområde klass 2 för skred och erosion (SGI 2021). Det finns dock inget som indikerar att det skulle finnas någon sådan risk inom Stationsområdet. Geotekniska utredningar genomförda i närområdet visar att lerans odränerade skjuvhållfasthet är hög. Därmed bedöms risken för erosion och skred som låg.

FARLIGT GODS

En riskutredning för Stationsområdet är upprättad 2017-10-26 för att undersöka transporterna av farligt gods samt övergripande risker kopplade till järnvägen. Utredningens slutsats är att flerbostadshus, kontor, vård och skola kan accepteras på ett avstånd av minst 55 meter från närmsta järnvägsräls. Avståndet är dock beroende av befolkningstätheten i området. Planområdet ligger som minst cirka 200 meter från närmsta räls. Detta avstånd bedöms som så stort att inga särskilda åtgärder behöver vidtas, samt att ytterligare riskutredning med hänsyn till järnvägen inte behöver upprättas för detaljplanen.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

ÖVERSVÄMNING VID HÖGA HAVSNIVÅER

Planområdet är beläget på en marknivå mellan cirka +5 till +6 meter och bedöms därmed inte riskera att översvämmas vid höga havsnivåer.

ÖVERSVÄMNING VID HÖGA FLÖDEN

Planområdet är beläget cirka 220 meter från Rönne å. Boverkets utgångspunkt är att ny sammanhållen bebyggelse, större riskobjekt eller bebyggelse med samhällsviktig verksamhet bör lokaliseras till områden som ligger över beräknat högsta flöde (BHF) i vattendrag. SMHI har beräknat BHF för Rönne å som innebär ett flöde på 623 kubikmeter per sekund. BHF för Rönne å har använts i en hydrodynamisk modell som innehåller aktuell uppmätt höjddata. För att ta höjd för klimatförändringar har BHF kombinerats med en havsvattennivå på +2,31 meter, vilket beräknas motsvara ett 100-årshögvatten i dagens klimat. Beräkningarna visar att planområdet inte påverkas av BHF. År 2016 gav Ängelholms kommun SMHI i uppdrag att uppdatera en detaljerad översvämningskartering (SMHI, 2016-08-23). Olika scenarion studerades i syfte att landa i ett lämpligt scenario för utvärdering av översvämningsrisker och för planering av framtida bostäder längs Rönne å. Karteringen visar att inga av de studerade scenarierna påverkar planområdet.

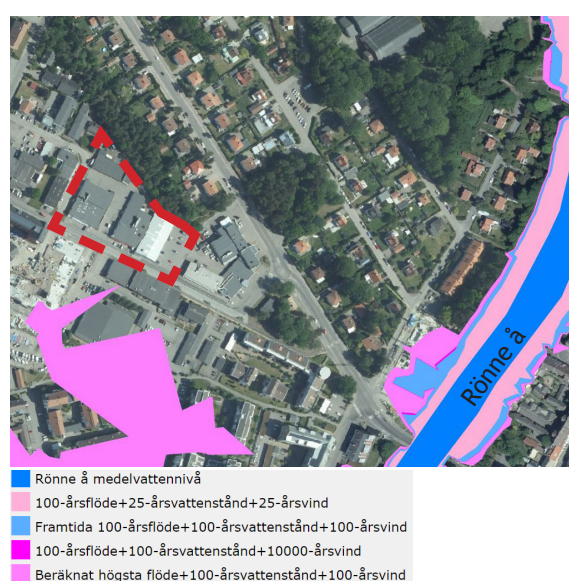


Sammantaget görs bedömningen att planområdet inte är känsligt för översvämnning vid höga flöden i Rönne å.

ÖVERSVÄMNING VID SKYFALL

Vid skyfall finns risken att dagvattennätet och fördröjningsytor i området blir överbelastade. Därför bör ny bebyggelse planeras på sådant sätt att den inte tar skada vid ett klimatkompenserat regn med minst 100 års återkomsttid. En dagvattenutredning (Griab, 2017-09-27) och en skyfallsutredning (Sweco 2021-09-06) för Stationsområdet, samt en förprojektering av Järnväggsgatan (Atkins 2021-04-07), har översiktligt studerat hur ett sådant skyfall kan hanteras. Huvudprincipen är att vatten från kvartersmark ska avrinna mot gatorna i Stationsområdet, och slutligen ledas ut mot Rönne å. Järnväggsgatan, Industrigatan och Havsbadsvägen utgör de huvudsakliga flödesstråken. Då

Stationsområdet är relativt flackt kan det i vissa fall finnas svårigheter att skapa naturliga fall ut mot Rönne å. Gatorna behöver därför höjdsättas för att undvika instängda områden och se till att vattnet kan ledas vidare ut till ån. Med den nya höjdsättningen skapas olika avrinningsområden inom Stationsområdet.



Kartorna visar planområdet i förhållande till utbredningen av BHF (vänster) samt olika översvämningsscenarion (höger).

Röda linjer på kartan nedan visar ytliga flödesvägar, blå ytor visar områden där vatten blir stående vid det beräknade 100-årsregnet, och vita pilar visar flödesriktning. Avrinningen från planområdet (avrinningsområde B på kartan nedan) sker norrut via Industrigatan och Havsbadsvägen. Då planområdet är ianspråktagen sedan tidigare och i huvudsak utgörs av hårdgjorda ytor bedöms planförslaget inte ha några negativa effekter vid skyfall. Planförslaget förväntas förbättra förutsättningarna för naturlig infiltration då det planläggs gröna ytor på allmän platsmark, gata och ett bredare grönstråk som allmän platsmark, park.

För att säkerställa att ny bebyggelse inte kommer till skada ska färdigt golv vara 40 centimeter högre än lägsta höjd på gatunivån. Källare får uppföras lägre såvida de utförs vattentäta. Om uppförande av källare föranleder tillfällig grundvattensänkning krävs en anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen.

PÅ PLANKARTAN:

Utförande

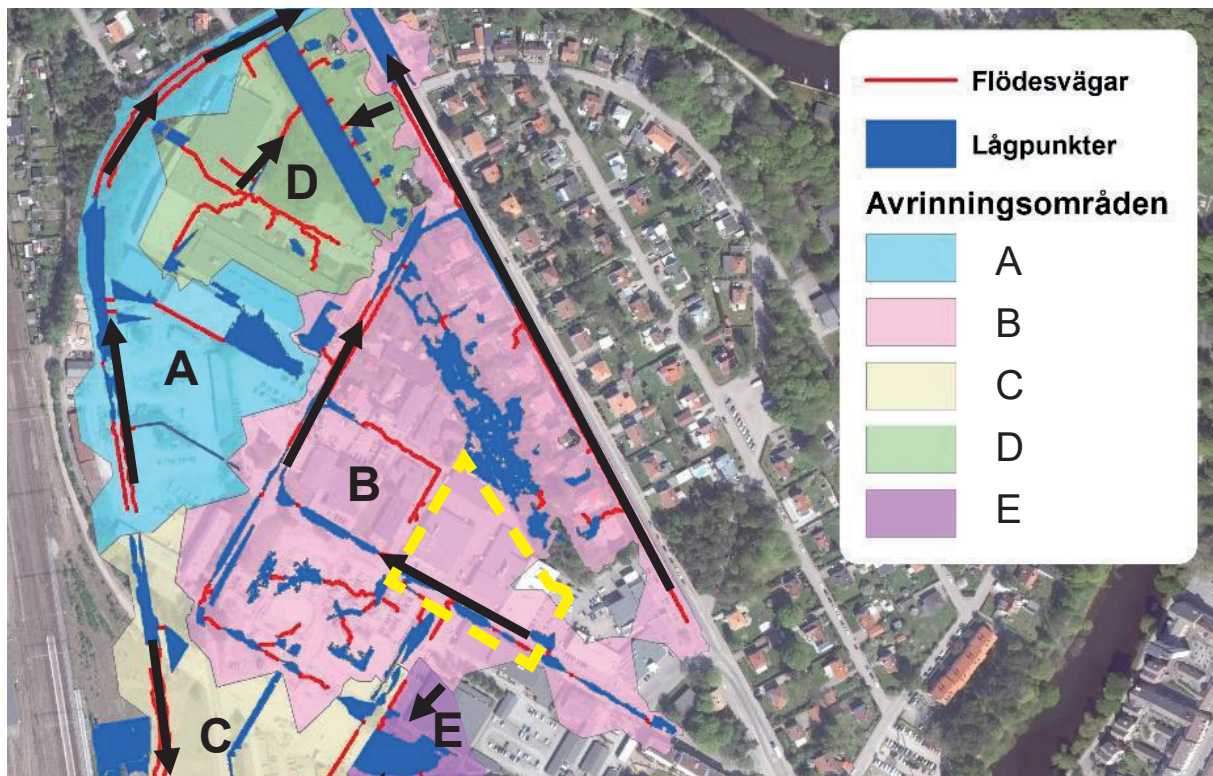
För flerbostadshus ska färdigt golv vara minst 40 cm högre än lägsta höjd på gatunivå längs med byggnadens fasad. Entréer till trapphus och entréer till lokaler får ligga lägre. Källare tillåts uppföras lägre om de utförs vattentäta

TEKNISK FÖRSÖRJNING VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vattentjänsterna vatten och spillvatten. Fastigheten har idag förbindelsepunkter i Nybrovägen som bedöms kunna nyttjas för ny bebyggelse

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vattentjänsten dagvatten.



Avrinningsområden och ytliga flödesvägar inom Stationsområdet efter utbyggnad. Svarta pilar markerar flödesriktning.

Fastigheten har idag förbindelsepunkter i Nybrovägen som bedöms kunna nyttjas för ny bebyggelse. Området är sedan tidigare hårdgjort och planförslaget möjliggör en tät utbyggnad. För att säkerställa en viss genomsläpplighet och grönare innergård i den östra delen av kvarteret har en bestämmelse om marklov lagts till vid hårdgöring av mark.

PÅ PLANKARTAN:

a₁ - Marklov krävs även för hårdgöring av mark

VÄRME

Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet.

EL

Området ligger inom Öresundskrafts eldistributionsområde.

TELE OCH INTERNET

Ny bebyggelse kan försörjas med tele och bredband.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophantering och återvinningen i Ängelholms kommun. Sophantering inom planområdet planeras främst ske genom ett miljöstationstorg med underjordssystem (uws) placerad i den norra delen av Körsbärsträdet 5. Renhållningsfordon kan nå miljöstationen via föreslagen infart till fastigheten och vända på planerad vändplats.

KONSEKVENSER

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFTKVALITET

Samtliga luftkvalitetsmätningar som genomförts i Ängelholms kommun har visat på värden under miljökvalitetsnormen. Mätningarna är genomförda 2014 och 2017. Resultatet av mätningarna visar en

luftkvalitet som även uppfyller de nationella miljömålen, med undantag för luftpartiklar. En dominerande källa till höga halter av grova partiklar (PM₁₀) i gatumiljö i svenska tätorter är slitage av vägbeläggning, bromsar, däck och vägsand. Slitaget uppstår främst vid användningen av dubbdäck. Nya data pekar på att slitagepartiklar i omgivningsluften påverkar vår hälsa.

Billbehovet för boende i planområdet förväntas vara relativt lågt med tanke på områdets centrala och stationsnära läge. I dagsläget finns en del trafikallstrande verksamheter inom planområdet som sannolikt kommer att flytta i samband med omgestaltning av kvarteret. Planförslaget bedöms därför inte medföra någon större trafikökning jämfört med dagsläget. Därmed bedöms inte luftkvaliteten påverkas negativt och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

VATTENKVALITET

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvattenförekomsterna SE624463-131830 samt Ängelholm-Ljungbyhed. Grundvattenstatusen bedöms som kvantitativt och kvalitativt god för båda förekomsterna. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte orsaka en försämring av statusen för vattenförekomsterna ovan och inte heller påverka risk att god status inte uppnås. Detaljplanens genomförande bedöms heller inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

DAGVATTEN (MKN)

Recipienten för dagvatten från området är Rönne å. Enligt databasen VISS har ån måttlig ekologisk status. Planförslaget vidtar olika åtgärder för att skapa bättre förutsättningar för rening och begränsade flöden till recipienten. Bland annat skapar detaljplanen fler gröna ytor längs med Nybrovägen samt mer genomsläppliga

innergårdar i bostadskvarteren. Planförslaget genomförande bedöms därmed inte medföra sådan påverkan på recipienten att miljö kvalitetsnormerna inte kan hållas.

SPILLVATTEN (MKN)

Spillvattnet från planområdet ska anslutas till det kommunala spillvattennätet vilket innebär att påverkan på grund- eller ytvatten av spillvatten lokalt blir obefintlig.

RENVATTEN (MKN)

Planområdet ska anslutas till det kommunala dricksvattennätet vilket innebär att uttag av grundvatten inte kommer att ske.

MILJÖMÅL

Planförslaget berör framförallt det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö. Detaljplanen föreslår förtätning i stationsnära läge och stor vikt läggs på att hållbarhetsaspekter som exempelvis hållbara dagvattenlösningar, främjande av gång-, cykel-, och kollektivtrafik och blandad bebyggelse uppnås. Ett av målen med planprogrammet för Stationsområdet är att området ska utvecklas med inriktning på hållbar utveckling. En värdeplan för hållbarhet, samt en handlingsplan med konkreta åtgärder för att uppnå målet, har därför upprättats. Många av hållbarhetsmålen bedöms uppfyllas i detaljplanen. Påverkan på miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö bedöms därför vara positiv. Inga övriga kommunala eller nationella miljö mål bedöms påverkas av planförslaget.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på skyddade arter eller göra intrång på värdefull natur. Genom att förtäta och bygga på underutnyttjade och redan hårdgjorda ytor kan värdefull jordbruksmark och grönområden sparas. Förtätning nära Ängelholms centralstation skapar ett lägre bilbehov för boende vilket bidrar till

minskade utsläpp. Förutsättningarna för biologisk mångfald och hållbarhet bedöms kunna öka med ett genomförande av förslaget då fler gröna ytor skapas genom bostadsgårdar och gröna gaturum.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms ur flera aspekter främja den sociala hållbarheten i området. Exempelvis skapas förutsättningar för mer levande gaturum, mötesplatser och ökad tillgänglighet. Enligt Bostadsförsörjningsplan 2024-2028 för Ängelholms kommun anges att ny bebyggelse i huvudsak ska lokaliseras i kollektivtrafik- och stationsnära lägen samt att förtätning ska ske i centralorten. Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i bostadsförsörjningsplanen.

BARNKONVENTIONEN

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot Barnkonventionen. Detta 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.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget utnyttjar befintlig infrastruktur. Då en utbyggnad av hela Stationsområdet planeras kommer dock även ny infrastruktur att krävas. Planerad omvandling kommer bland annat att kräva utbyggnad och upprustning av en del befintliga vägar och VA-ledningar. Detta innebär en ökad kostnad gällande drift och underhåll för kommunen.

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.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Tiden är vald med hänsyn till områdets centrala läge och den utveckling som sker i området. Med anledning av pågående utveckling i Stationsområdet bedöms en genomförandetid på fem år rimlig för att möjliggöra för eventuella ändringar inom överskådlig framtid.

PÅ PLANKARTAN:

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen får laga kraft

ORGANISATORISKA FRÅGOR TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av kommunstyrelsen andra kvartalet 2026.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

AVTAL

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploatören Backahill och Ängelholms kommun innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet behandlar följande frågor:

- Exploatören ska betala ett exploateringsbidrag för finansiering av utbyggnad av allmän plats i Stationsområdet.
- Exploateringsbidraget beräknas utifrån den byggrätt som detaljplanen medger och ska betalas i enlighet med Bilaga B till riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningsavtal i Ängelholms

kommun (KS 2021/100).

- Antagna riktlinjer anger en ersättning på 1 200 kronor/m² ljus BTA för bostäder och 900 kronor/m² ljus BTA för kontor/lokaler. Uppräkning med entreprenadindex ska ske i enlighet med riktlinjerna.
- Exploateringsbidraget uppskattas till ca 8,6 miljoner kronor.
- Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats i Stationsområdet.
- Överlåtelse av ny allmän plats inom planområdet till Ängelholms kommun.
- Överlåtelse av område för enskild parkering från Ängelholms kommun till exploatören.
- Medfinansiering av stängslingsåtgärder mot järnväg. Trafikverket och Ängelholms kommun har i medfinansieringsavtal avseende stängsling i stationsområdet i Ängelholm kommit överens om stängslingsåtgärder som behöver utföras med anledning av genomförande av nya detaljplaner i stationsområdet.
- Exploatören ska betala 4,5 % av den uppskattade kostnaden för stängslingen, vilket bedöms motsvara exploatörens andel av total möjlig byggrätt inom planprogrammet i Stationsområdet. Exploatörens andel av kostnaden blir då 54 000 kr.
- Exploatören ska vid undertecknande av exploateringsavtal ställa en säkerhet på 6,9 miljoner kronor i form av en moderbolagsborgen.

Kommunen har tagit fram ett antal hållbarhetskriterier i syfte att främja ambitionen att Stationsområdet ska vara en hållbar stadsdel. För exploatörer som lever upp till samtliga hållbarhetskriterier nedan kommer en reduktion av exploateringsbidraget att göras med 100 kr/kvm ljus BTA.

- Certifiering enligt Miljöbyggnad eller motsvarande för klassen Guld.



Kartan visar planerade marköverlåtelse mellan exploatör och Angelholms kommun. Grönt avser allmän plats som överläts till kommunen. Rött avser kvartersmark som överläts till exploatören.

- Maximal reduktion av parkeringsplatser för bil enligt parkeringsstrategi. Bilpool ska ha miljöbilar och vara placerad inom "gångavstånd".
- Sedumtak eller motsvarande på samtliga komplementbyggnader.
- Aktivitetsplats i form av lekplats, utegym, stadsodling eller motsvarande på 20 % av ytan på innergårdar.
- Solceller på 30 % av takyta, fasad eller andra ytor (exkl. komplementbyggnader).
- Laddplatser på 100 % av parkeringsplatserna inom fastigheten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Ingen ledningsrätt eller servitut finns inom planområdet. Om flytt eller andra åtgärder krävs för att säkerställa befintliga ledningars funktion ska det generellt bekostas av den som initierar åtgärden och gör en flytt nödvändig, om inte annat följer av avtalsförhållandet mellan markägaren och ledningshavaren.

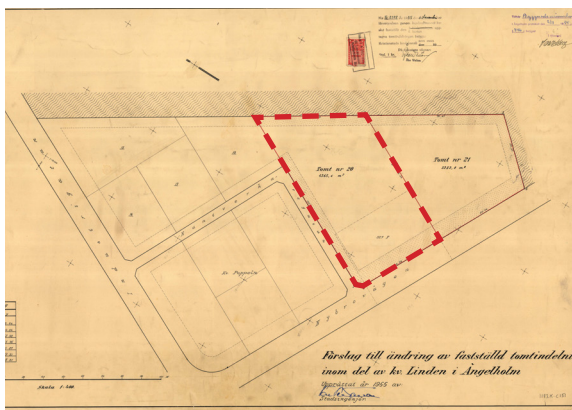
FASTIGHETSKONSEKVENSER

Detaljplanens genomförande innebär att mark som ägs av privat fastighetsägare, Backahill, tas i anspråk för gata och parkmark. Det motsvarar cirka 994 kvadratmeter. Den del som ägs av kommunen som tas i anspråk för parkeringsändamål, motsvarar cirka 22 kvadratmeter. Se kartan ovan.

Kommunen har möjlighet att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren. Kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. Ersättningen för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse träffas. Exploatören har i sin tur möjlighet att köpa delar av kommunens mark. Markbytet regleras i köpekontrakt som upprättas mellan parterna innan antagandet av detaljplanen. Ingen ersättning ska utgå vid markbytet.

I enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (KS 2019/413) ska allmän plats överlåtas till kommunen utan ersättning. Kvarteret som aktuellt planområde är del av kallades tidigare för kvarteret Linden. Det finns en tomtindelning för kvarteret Linden beslutad 1950-08-18 (akt 1182K-C116). En ändring av denna tomtindelning för del av kvarteret Linden beslutades 1955-12-06, och berör en del av Körsbärsträdet 5 (akt 1182K-C151).

En tomtindelning reglerar hur kvarteren ska delas in i fastigheter. Tomtindelning gäller idag som planbestämmelse och motsvarar dagens fastighetsindelningsbestämmelse. Tomtindelningen (akt 1182K-C151) som enbart berör fastigheten Körsbärsträdet 5 upphör att gälla i sin helhet i samband med framtagande av ny detaljplan. Upphävandet av tomtindelningen bedöms inte ha några konsekvenser för omkringliggande fastigheter. Tomtindelningen (akt 1182K-C116) påverkas inte av planförslaget och gäller fortsatt för fastigheterna väster om planområdet.



Tomtindelning för del av Kvarteret Linden (Körsbärsträdet 5) markerad med röd streckad linje som upphävs genom detta planförslag. För kvarteren väster om planområdet kommer tomtindelningen att fortsatt gälla.

EKONOMISKA FRÅGOR ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmän plats i Stationsområdet, vilket omfattar bland annat gator och grönytor. Exploatörer bidrar ekonomiskt genom fastställt exploateringsbidrag. Kostnaderna för fastighetsbildningen för genomförandet av detaljplanen ska beskostas av Exploatören.

PLANEKONOMI

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för, samt bekostar drift och underhåll.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Ilir Musa och Amelie Hillåker, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Sandra Hansson, Kart- och mätnheten.

Övriga som varit delaktiga i planarbetet är:

- Henrik Eliasson, Planenheten
- Alexander Bredén-Jonsson, Planenheten
- Carolina Eriksson, stadsarkitekt
- Björn Adlerberth, Stadsmiljöenheten
- Malin Abbott, Miljöenheten
- Sara Elmefjärd, Mark- och exploateringsenheten
- Annika Andersson, Mark- och exploateringsenheten
- Vendela Andersson, Stadsmiljöenheten
- Ann-Sofie Johansson, Stadsmiljöenheten
- Annica Schmidt, Stadsmiljöenheten
- Hanna Hjalmarsson, Stadsmiljöenheten
- Andreas Morgin, VA-enheten
- Denice Aderklint, VA-enheten
- Johan Lundahl, VA-enheten
- Pernilla Theselius, fd stadsarkitekt

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 4 mars 2026

.....
Alexander Bredén-Jonsson
Planchef

.....
Ilir Musa
Planarkitekt

TILLHÖR DETALJPLAN ANTAGEN AV KS 2026-04-08

LAGA KRAFT 2026-05-07

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
2026-03-04