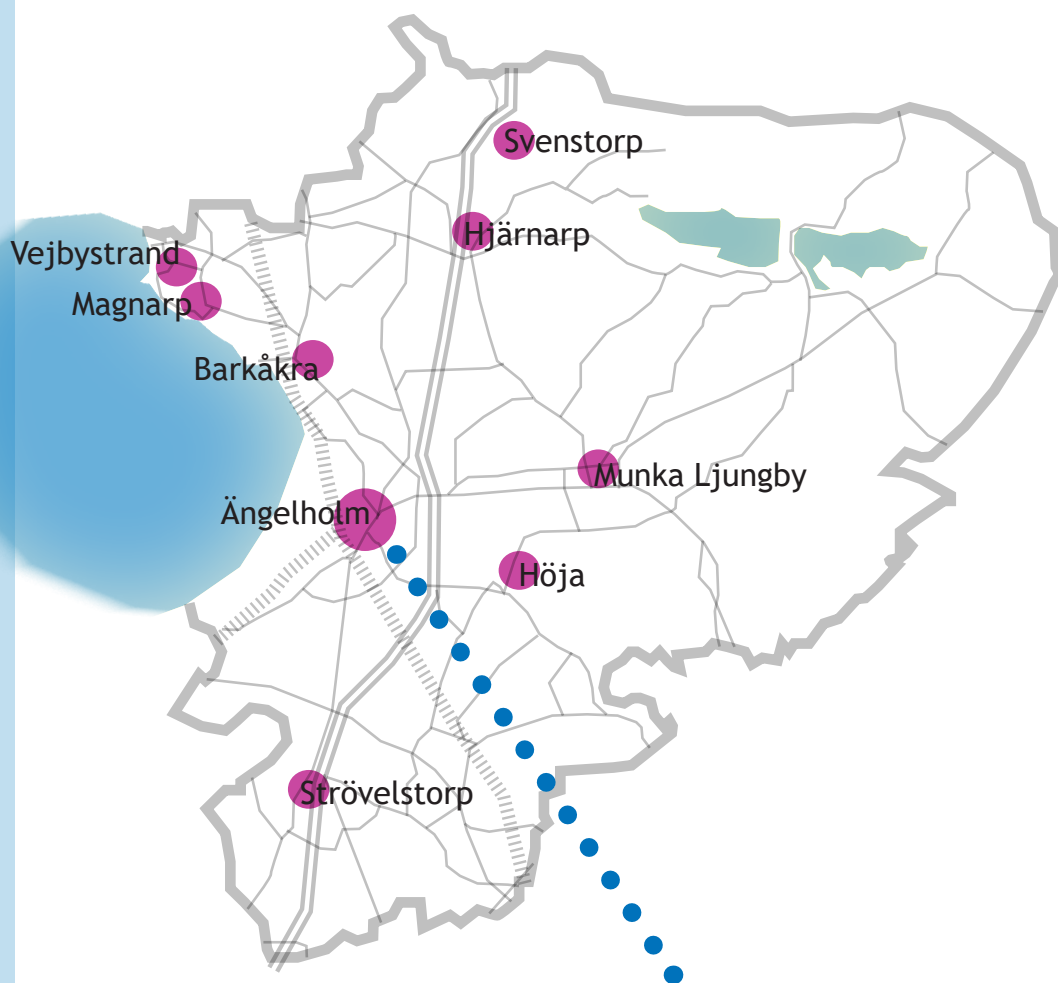


Detaljplan för del av Ängelholm 3:139, Centrum, Ängelholm, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





Karta över planområdet samt dess läge i Ängelholms kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANEPROCESSEN	4
OM DETALJPLAN	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	6
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	14
KONSEKVENSER	44
PLANENS GENOMFÖRANDE	46
TEKNISKA FRÅGOR	47
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	48

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
- detaljplaneekarta med planbestämmelser, skala 1:500 (A1)
- miljökonsekvensbeskrivning
- fastighetsförteckning (ej bilagd)
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- *Dagvattenpolicy för Ängelholms kommun*, Ängelholms kommun, 2015-09-21
- *Detaljerad översvämningskartering längs Rönne å - uppdatering*, SMHI 2016-08-23
- *Parallella uppdrag*, ÅWL och FOJAB 2017-06-12
- *Markteknisk undersökningsrapport*, Sigma Civil 2017-07-12
- *Planeringsunderlag Geoteknik*, Sigma Civil 2017-07-12
- *Trafikutredning till Hälsobotellet*, Sweco 2017-09-18
- *Kulturmiljöutredning*, WSP 2017-10-04
- *Flygbinderanalys*, LFV 2018-01-19
- *Erosionsutredning av Rönne å*, Norconsult 2013-06-28
- *Vindkomfortutredning*, SMHI 2018-04-20
- *Synlighetsanalys*, WSP 2018-05-29
- *Fördjupad landskapsbildsstudie*, WSP 2018-10-24
- *Trädinventering/ Skydd av träd inför byggnation*, Helgessons Trädtjänst 2018-09-06
- *PM Geoteknik*, Sigma Civil 2019-03-25
- *PM Beräkning*, Sigma Civil 2019-03-27, reviderad 2019-05-28 samt 2020-03-04
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning*, Sigma Civil 2019-03-01
- *Hydrodynamisk bedömning Rönne å*, Sweco 2020-02-19

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets syfte är att pröva möjligheten att uppföra en byggnad för hotell- och konferensändamål inom befintligt sjukhusområde. Byggnaden ska vara ett landmärke med hög arkitektonisk kvalitet. Vidare syftar planen till att utgå ifrån platsens speciella förutsättningar och den nära kopplingen till årummet. Byggnadens funktion är ett vanligt hotell men som även fungerar som en del av vården i Ängelholm. I anslutning till hotellbyggnaden, badhuset och Tullportsbron bidrar detaljplanen till att stärka förlängningen av stadskärnan och det stadsmässiga centrumstråket. Åpromenaden säkerställs i planen och ska även fortsättningsvis vara tillgängligt för allmänheten. Planen utgår även från att i möjligaste mån bevara befintlig grönska och skapa en ökad tillgänglighet. Under marknivå planeras ett garage.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat planförfarande. Planen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige tredje kvartalet 2020.

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

BAKGRUND

2015-12-16

Ansökan om planbesked inkommer till Ängelholms kommun.

2016-02-24

Positivt planbesked, KS § 67.

Kommunstyrelsen meddelar ett positivt planbesked och uppdrar åt huvuduppdrag Samhälle att pröva planläggning enligt ansökan.

2017-11-29

Beslut om samråd, KS § 396.

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna det upprättade planförslaget för samråd. Kommunstyrelsen beslutar även att detaljplanens genomförande bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34§ eller Miljöbalken 6 kap 11§, och att godkänna den upprättade miljökonsekvensbeskrivningen för samråd, samt att uppdra åt kommundirektören att ta fram förslag på hur tillgänglighet till promenaden ska kunna lösas. Uppdraget ska återrapporteras i samband med att ärendet kommer upp för granskning.

2019-04-09

Beslut om granskning, SBNAU § 28. Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att godkänna det upprättade förslaget, samt den upprättade miljökonsekvensbeskrivningen, för granskning.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet och Ängelholms sjukhusområde är beläget i stadsdelen centrum. I och med att den nya Tullportsbron byggts, med koppling till Storgatan, så har sjukhusområdet blivit ett av de mest centrala lägena i Ängelholm. Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2.

Planområdet omfattar del av fastigheten Ängelholm 3:139 och del av Ängelholm 3:122. Det avgränsas av Rönne å i norr, Södra vägen i öst, befintligt sjukhusområde i söder och det nya badhuset i väst. Planområdets areal är cirka 7740 kvadratmeter stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Ängelholm 3:139 ägs av Hälsostaden Ängelholm AB. Fastigheten Ängelholm 3:122 ägs av Ängelholms kommun.



Flygbild över de centrala delarna av Ängelholm, Rönne å och planområdet

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. Samråd enligt miljöbalken 6 kap. 13 § har genomförts 2016-09-01 med Länsstyrelsen angående avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB). MKB:n har begränsats till att fokusera på följande frågor där en betydande miljöpåverkan inte kunnat uteslutas:

- Luft och klimat
- Stads- och landskapsbild
- Kulturmiljö
- Geoteknik
- Översvämning

SAMMANFATTNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) finns tillgänglig i sin helhet som en planhandling till ärendet.

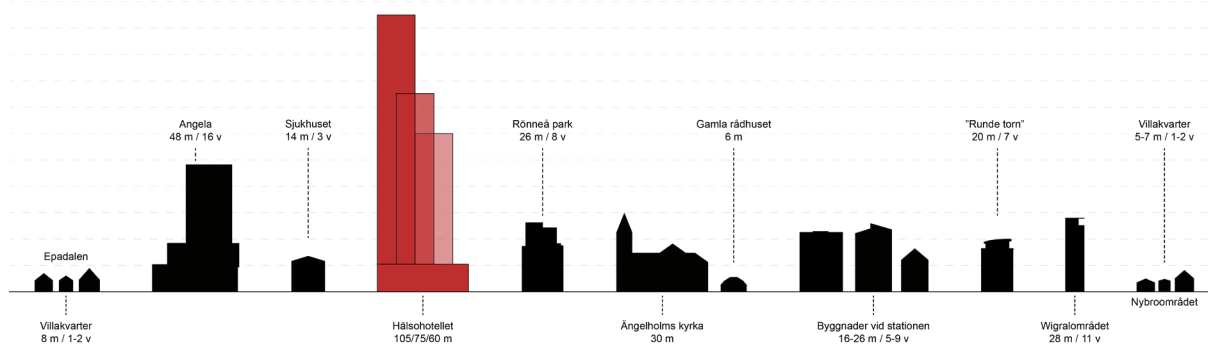
Den samlade bedömningen i MKB:n är att konsekvenserna för kulturmiljö, tillsammans med stads- och landskapsbild, medför en betydande miljöpåverkan. Åtgärder för att mildra konsekvenserna bör vidtas och detta är något som har vägts in i planförslaget. Ställningstaganden har gjorts i planbeskrivningen utifrån vad MKB:n har kommit fram till. Detta redovisas i avsnittet ”Ställningstagande och uppföljning av miljökonsekvensbeskrivning”.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

MKB:s slutsats är att oavsett om byggnaden blir 50 meter eller 100 meter hög så kommer den stå i stor kontrast till den omgivande stadsmiljön. En sådan byggnad bedöms medföra stora konsekvenser för stads- och landskapsbilden från vissa platser i staden. Detta då karaktären i centrum präglas av småskalig äldre bebyggelse. Sjukhusområdet har dock bebyggelse som delvis är i en större skala. Konsekvensen för stadsbilden är negativ om målet är att Ängelholms centrum fortsatt ska upplevas som den lilla, nära orten och om det gröna stråket längs med ån ska upplevas som ett sammanhållet naturstråk. Det tydliga landmärke som planförslaget medger kan å andra sidan upplevas som positivt för stadsbilden, om önskan är att vidareutveckla orten mot en mer modern karaktär. Om förändringarna upplevs som positiva eller negativa beror på hur åtgärderna genomförs. Upplevelsen av förändringen är också i viss mån subjektiv och beroende på hur betraktaren anser att Ängelholm ska utvecklas: om Ängelholms befintliga småskaliga karaktär bör förstärkas eller om det är positivt att skapa ett nytt högt betydelsebärande landmärke för Ängelholm.

KULTURMILJÖ

MKB:s slutsats är att årummet och dess grönstruktur riskerar att påverkas negativt genom att vissa träd och vegetation måste lämna plats för ny bebyggelse. Upplevelsen



Sektionen visar en höjddjämförelse mellan olika byggnader i Ängelholm (Angela ännu ej byggd). Bilden var ett beslutsunderlag i kommunstyrelsens positiva planbesked. Observera att alla byggnader ligger på samma marknivå.

av det gröna årummet riskerar att påverkas negativt då platsens karaktär förändras till att bli en mötesplats med andra kvaliteter.

Portvaktsbyggnaden som ligger inom planområdet, bedöms påverka kulturmiljön negativt ifall den rivs. Detta på grund av en reducerad möjlighet att förstå sjukhusområdets historiska utveckling.

En hög byggnad i jämförelse med befintlig bebyggelse i staden påverkar kulturmiljön visuellt. I stora delar av stadskärnan kommer byggnaden inte att vara synlig men i några gaturum kommer den att vara påtaglig. Genom att placera byggnaden utanför åslingan ansluter detta till den tradition med storskaliga projekt som genomförts här sedan 1800-talet fram till idag. Om påverkan blir stor, måttlig eller låg avgörs främst av hur hög och bred den nya byggnaden blir. I andra hand av dess gestaltning. De negativa konsekvenserna kan delvis mildras genom anpassning av utformningen av den nya byggnadens högd.

STÄLLNINGSTAGANDE OCH UPPFÖLJNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planens syfte och intention är att skapa ett landmärke i form av en hög byggnad med hög arkitektonisk kvalitet. Att placera ett högt hus i anslutning till sjukhusområdet markerar en ny, mer modern, inriktning för staden samt tydliggör en förlängning av stadskärnan. Byggnaden blir solitär i förhållande till övrig bebyggelse men kommer samtidigt på ett tydligt sätt markera Ängelholms centrum - det blir ett landmärke att förhålla sig till både på kort och långt avstånd. Byggnaden kommer att bli synlig från omkringliggande landskap och signalera Ängelholms tätort. Den kommer även att bidra till en ökad orienterbarhet i själva staden, väl synlig från exempelvis stationsområdet.

Hotelllets tänkta "hälsoprofil" är unik och bidrar tillsammans med byggnadens tydliga exponering till ett starkt signalvärde. Ängelholm arbetar sedan tidigare för att bli en hälsostad, i enlighet med visionen i "kraftsamling Ängelholm". Denna inriktning kan förstärkas ytterligare genom planerad exploatering.

För att mildra påverkan på stads- och landskapsbilden och kulturmiljön så har planförslaget bland annat fokuserat på byggnadens utformning och fasaduttryck. Detaljplanen reglerar exempelvis att byggnaden ska vara ljus, men inte vit, då en mörk eller helt vit byggnad avtecknar sig tydligare mot omgivningen. För att undvika en brokig och orolig byggnad tillåts inga utskjutande delar eller synliga tekniska installationer. Det har även varit viktigt att högdelen ska ha en smal silhuett, då en smalare byggnad inte uppfattas som lika påtaglig. Ett annat syfte med en smal byggnad är att lämna ett litet fotavtryck. Ett litet fotavtryck skapar större möjlighet att kunna bevara den vegetation som finns längs med slänten. Detta till skillnad från nollalternativet som tillåter att en stor del av släntsträckan kan exploateras i 4-6 våningar.

För att bevara befintliga träd längs med Rönne å i så stor utsträckning som möjligt skyddas flertalet träd i detaljplanen genom krav på marklov för trädfällning.

Det är även skillnad på upplevelsen av byggnaden på långt och nära håll. På nära håll spelar höjden inte lika stor roll, utan fokus ligger mer på gestaltningen av miljön kring byggnaden och gaturummet. För att undvika att området kring åpromenaden ska upplevas som privat så har vissa åtgärder vidtagits. Offentliga ytor som kan användas för exempelvis restaurang och uteservering möjliggörs, vilket kan skapa en mer välkomnande miljö för allmänheten. Detaljplanen reglerar även att byggnadens

lågdel i huvudsak ska vara genomsiktlig. Syftet med detta är att förstärka platsen som offentligt rum och minska risken för att åpromenaden och stråket mellan Södra vägen och Tullportsbron upplevs som privat. Transparensen kan stärka trygghetskänslan samt det visuella sambandet mellan Södra vägen och badhuset på ett positivt sätt. Detaljplanen har även reglerat byggnadens utformning (x₂-område) för att skapa en tydlig siktlinje och orienterbarhet i stråket mellan Södra vägen och Tullportsbron.

Portvaksbyggnaden är prövad i gällande detaljplan där den inte bedöms vara en särskilt skyddsvärd byggnad, bland annat på grund av sitt dåliga skick. Baserat på detta har byggnaden inte reglerats med några skyddsbestämmelser i planförslaget. Bevarandet av byggnaden försvåras även av att marken kan behövas för att kunna angöra förelagen byggnad på ett lämpligt sätt. Den före detta lasarettparken har få lämningar kvar och bedöms därför inte inneha något betydande värde. Grönstrukturen vid ån är av stor vikt för kulturmiljön. Planförslaget utgår från att åpromenaden och den parkliknande grönstrukturen till stor del ska behållas. Detaljplanen reglerar att släntens topografi inte får ändras, utöver för ramp till underjordiskt garage och tillgänglighetsåtgärder. Stor del av befintliga karaktärsdrag som pekas ut i kulturmiljöanalysen påverkas inte avsevärt av planförslaget och kommer att kunna kvarstå. Exempel på detta är den grusade åpromenaden längs Rönne å, platsens gröna karaktär med uppväxta träd utmed åpromenaden, Carl XV:s bro med sitt historiskt viktiga läge vid södra infartsvägen till Ängelholm, nivåskillnaden i slänten som bidrar till att skapa upplevelsen av att platsen är avskild och fridfull.

En hög byggnad påverkar omgivningen, men genom regleringar i detaljplanen bedöms de negativa effekterna ha minskats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är planområdet i mark- och vattenanvändningskartan utpekad som pågående markanvändning ”bostäder”. I den interaktiva kartan anges hela sjukhusområdet som befintlig bebyggelse. Rönne å är markerat som ett ”grönt stråk”, vilket innebär att det är ett sammanhängande åstråk som har stor betydelse för såväl djur- och växtlivet som för människan. Kopplat till själva sjukhusområdet beskrivs att det finns en stor potential för kommande etablering av kunskapsintensiva företag.

Planförslaget innebär nybyggnation på en central fastighet i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Detta innebär ett effektivt markutnyttjande vilket bedöms följa intentionerna i gällande översiktsplan. I översiktsplanen redovisas även ett antal ställningstaganden där aktuell detaljplan berör följande punkter:

- Att planera för ny bebyggelse i kollektivtrafik- och stationsnära lägen
- Främja en blandad bebyggelsestruktur i centralorten och i större tätorter
- Verka för god folkhälsa
- Ge kommuninvånarna god samhällsservice
- Stärka attraktiviteten i Ängelholms kommun genom att utrymme för utveckling ges i form av t ex spektakulära byggnader
- Beakta landskapsbilden vid planering av ny bebyggelse
- Främja stadslivet i Ängelholms centralort

Särskilt kopplat till ställningstaganden under rubriken ”En attraktiv livsmiljö - En god gestaltning” beskrivs hur kommunen ser på tätortens utveckling, ny bebyggelse, arkitektonisk kvalitet och stadens identitet:

”Spår av stadens historia skapar bilder över hur samhället var uppbyggt tidigare. Men det är viktigt att det också finns utrymme för förnyelse och nytänkande. Det som tillförs ska dock ske i samklang till platsens kulturhistoria. Ny bebyggelse ska passa in både funktionellt och estetiskt i sitt sammanhang, ett samspel mellan gammalt och nytt ska ske. En blandning av olika tidsåldrar skapar en spännande och mångfacetterad miljö. Kontraster i skala och uttryck kan bidra till detta. Arkitekturen, framförallt i centralorten, ska präglas av hög kvalitet och spegla både samtiden och den historiska bebyggelsen.

I centralorten och i det offentliga rummet har stadsbildaaspekterna särskilt stor vikt. Stadsmiljön ska ha en hög arkitektonisk kvalitet. Nyskapande arkitektur ska tillåtas. En spektakulär byggnad kan bidra till att förändra och förstärka stadens identitet. Upplevelserikedom, variation och mångfald bör känneteckna gestaltningen.”

Planförslaget bedöms, med hänsyn till ovanstående ställningstaganden, följa intentionerna i gällande översiktsplan utifrån många aspekter. Däremot avviker planförslaget i vissa avseenden. Detta gäller i huvudsak omständigheten att planområdet i mark- och vattenanvändningskartan är utpekad som pågående markanvändning ”bostäder”, vilket inte är förenligt med planförslagets syfte.

Lokalisering

Då planförslaget i vissa avseenden inte har stöd i översiktsplanen redovisas nedan varför vald lokalisering är den bäst lämpade för föreslagna byggnad.

Hälsostaden AB har utrett förutsättningar för att lokalisera ett hälsohotell inom sjukhusområdet. Vid utredning gällande lokalisering har kulverttillgång, tillgänglighet, minimala störningar, centrumnära läge

samt attraktivitet varit centrala för placering av ett hälsohotell. Även närheten till åns rekreativa miljö och unika karaktär har vägts in. Utredningen visar att endast den valda platsen (1) har uppfyllt de önskemål som funnits. Placeringen har även betydelse avseende närheten till Tullportsbron som skapar en förlängning av Storgatan vilket gör att sjukhusområdet har blivit ett centralt läge i Ängelholm. Detta innebär att det även finns en närhet till handel och service. Det föreslagna hotellet blir en målpunkt som kan förstärka stråket och stadslivet. Andra fördelar med valda placering beskrivs nedan.

- Hotellet utrustas inte med några egna faciliteter för träning och bad. För att kunna samutnyttja faciliteter är det viktigt med närheten till badhuset.
- Grönska i direkt närhet till vårdlokaler har en positiv hälsoeffekt och påskyndar tillfrisknandet. Hälsohotellet tillgängliggör å-rummet på nya sätt vilket bidrar till kommunens mål att öppna upp och tillgängliggöra å-rummet.
- Effektiv vård förutsätter sammanhängande, sömlösa vårdmiljöer. Hotellet kan erbjuda tillfällig, attraktiv boendeform för långväga patienter och anhöriga samt utgöra en alternativ vårdform till den slutna vården där patientens integritet och medinflytande tillmötesgås.
- Södra vägen har en central funktion för kollektivtrafiken, cyklister och gående och den angörande biltrafiken. Tillgängligheten är avgörande för attraktivitet och utveckling.

En faktor som spelar in är avståndet till järnvägen, vilket försvårar en placering på vissa alternativa platser inom sjukhusområdet (2, 3 och 4). Järnvägen kan i vissa fall ligga för nära för att få uppföra bebyggelse. Hälsohotellet har även en tydlig hälsoprofil och vill därför undvika påverkan av buller och vibrationer som järnvägen medför.

En placering på Södra sjukhusområdet (5) är inte önskvärt avseende avståndet till sjukhusområdet. Avskildhet från sjukhusområdet innebär att fördelarna som en nära koppling medför, exempelvis kulverttillgång, samutnyttjande av faciliteter och en sammanhängande effektiv vårdmiljö, går förlorade. Platsen saknar även den tillgänglighet med goda kollektivtrafikmöjligheter och centralt läge som eftersträvas för att skapa attraktivitet.

En del platser (2, 3 och 5) saknar även en direkt koppling till rekreativ miljö som är en del av byggnadens hälsoprofil och önskvärd för att få en positiv hälsoeffekt.

En av platserna (4) utgörs av en park som är utpekad som klass 1 i Ängelholms kommuns bevaringsprogram. Parken utgör ett värde för sjukhusområdet i stort. Här finns inte heller

någon möjlig kulvertförbindelse och området ligger nära järnvägen.

Logistiken kring sjukhuset är viktig, att det finns angöring och möjlighet till parkering i anslutning till akutmottagning och annan vårdverksamhet. Att ianspråkta vissa områden som nyttjas i detta syfte (2 och 3) anses inte vara ett lämpligt alternativ för placering av ett hälsohotell.

Sammanfattningsvis är det endast den valda platsen (1) som uppfyller de kriterier som anses vara viktiga för detaljplanens syfte.

DETALJPLANER

Aktuellt område omfattar delar av detaljplan DP 1087, B 81, B 40 samt B 231.

DP 1087

Detaljplan för Ängelholm 3:139 m.fl.



Kartan visar vilka alternativa lokaliseringar som har övervägts inom sjukhusområdet.

vann laga kraft 2015-07-17. Inom aktuellt planområde reglerar planen användningarna hälsovård, sjukhusvård, äldreomsorg samt vårdanknuten forskning och centrumändamål. Högst 45 % av tillåten byggnadsarea får ha 4-6 våningar. Största byggnadsarea regleras till 45 % för en större del av sjukhusområdet. Prickmark och att träd inte får fällas finns i slänten ner mot åpromenaden. Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vann laga kraft och är därmed gällande fram till 2020-07-17.

B 81

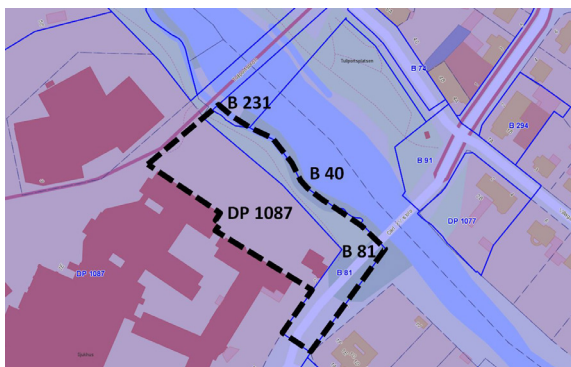
Ändring och utvidgning av stadsplan för lasaretsområdet, upprättades år 1949. Inom aktuellt planområde reglerar planen allmän plats gata för Södra vägen samt park- och plantering för åpromenaden. Planens genomförandetid har gått ut.

B 40

Stadsplanebestämmelser för del av Ängelholms stad, upprättades år 1937. Inom aktuellt planområde reglerar planen vattenområde som "icke får utfyllas eller överbyggas". Planens genomförandetid har gått ut.

B 231

Detaljplan för kv. Vakteln m.m, upprättades år 1979. Inom aktuellt planområde reglerar planen vattenområde med (mindre) bryggor båthus och dyl. Planens genomförandetid har gått ut.



Gällande detaljplaner. Aktuellt planområde är markerat med svart streckad linje.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Översiktlig avvägning mot 3 (hushållning med mark och vatten), 4 (riksintressen) och 5 (miljö kvalitetsnormer, MKN) kap Miljöbalken är gjord i Ängelholms kommuns översiktsplan, ÖP 2035.

NATURVÅRD

Rönne å berörs av riksintresse för naturvård (Rönne å dalgång, Ageröds mosse) enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken. Det värdeomdöme som beskrivs angående riksintresset och kan anses vara aktuellt för planområdet är: "Rönne å har limnologiska värden av skilda slag i olika delar beroende på att den övre delen av ån är snabbflytande medan den nedre delen är en långsamflytande slättå. Havsöring och lax vandrar upp i vattendragen och dess biflöden".

Planförslaget bedöms inte utgöra någon påtaglig skada på riksintresset då marken närmast ån och åpromenaden planläggs som allmän plats och kan därmed inte exploateras. Förslagna byggnader hamnar en bit in från åkanten och kommer därmed inte påverka riksintresset negativt.

FRILUFTSLIV

Rönne å berörs av riksintresse för friluftsliv (Rönne å) enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken. De huvudkriterier som nämns angående riksintresset är "område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och kulturmiljöer" samt "område med särskilt goda förutsättningar för vattenknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser".

Hela Rönne å ingår i riksintresse för friluftsliv, enligt 3 kap miljöbalken, där vissa delar är bebyggda och andra delar brukas som exempelvis jordbruksmark. Ytterligare en byggnad i stadsmiljö, en naturlig bebyggelseutveckling, bedöms inte påverka nuvarande tillstånd. Planförslaget behåller

gång- och cykelstråket längs åpromenaden. Tillgängligheten till årummet bedöms öka genom att planen reglerar att entré till hotellet ska finnas mot åstråket. Planförslaget bedöms inte utgöra någon påtaglig skada på riksintresset.

ÄNGELHOLMS FLYGPLATS

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

Flyghinderanalys

En flyghinderanalys (LFV 2018-01-19) har tagits fram baserat på en byggnad med en totalhöjd om +100 meter. I den konstateras det att LFV som sakägare av CNS-utrustning (radar) inte har något att invända mot planerad etablering.

Analysen visar att byggnadsverket hamnar inom ett lufrums sidogränser i vissa områden. Planförslaget har ingen höjdmässig påverkan på flygplatsens hinderbegränsade ytor. Vad gäller civila in- och utflygningsprocedurer så hamnar hindret (byggnadsverket) i vissa fall inom ytans sidogränser. Det är dock endast i ett fall som detta bedöms ha en påverkan höjdmässigt. Detta är inom Circlingytan SW RWY för CAT C för Ängelholms flygplats. Berörda flygplatser har fått ta del av underlaget och det är upp till berörd flygplats att bedöma eventuell påverkan.

I ett yttrande gällande flyghinderanalysen konstaterar Ängelholms flygplats att höjden på föreslagen byggnad inom aktuellt område innebär att circling minima påverkas, vilket medför att flygplatsen måste vidta vissa åtgärder. Ängelholms flygplats framhåller att kostnaderna för eventuella åtgärder inte ska belastas Ängelholms Flygplats AB. Utöver detta har flygplatsen ingen annan erinran.

Säkerställande av att åtgärder tillgodoses sker i bygglovsskedet, där byggherren måste redovisa att de har tagit hänsyn till de krav som ställs från remissinstasen.

TOTALFÖRSVARET

Planområdet ingår i influensområde för väderradar, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 20 meter få en inverkan på gällande riksintressen. Då byggnaden föreslås bli högre än denna gräns har Försvarmakten fått möjlighet att yttra sig under planprocessen. Under samrådet hade Försvarmaken ingen erinran på planförslaget.

En flyghinderanmälan ska skickas till Försvarmakten innan byggnation påbörjas.

STRANDSKYDD

Enligt miljöbalkens 7 kap 13§ gäller det generella strandskyddet 100 meter från strandlinjen vid havet, insjöar och vattendrag. I Skåne har Länsstyrelsen och kommunerna tillsammans reviderat länets strandskyddade områden. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Upphävande av strandskydd

Hela det aktuella planområdet omfattas av strandskydd som återinträder i och med upprättandet av en ny detaljplan. I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 17 § PBL upphäva strandskydd för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskyddet föreslås upphävas för kvartermark och allmän plats gata vilket görs genom en administrativ planbestämmelse på plankartan. Upphävandet träder i kraft då detaljplanen vinner laga kraft. Det särskilda

skäl som åberopas i detta upphävande är nr 1, ”området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

- Det område där strandskyddet upphävs är redan ianspråktaget. En stor del av kvartersmarken har nyligen används som parkeringsyta/arbetsplats för intilliggande nybyggnation. Historiskt har platsen varit bebyggd. Strandskyddet syfte är inget som påverkas negativt av ett upphävande.
- Tillgängligheten till Rönne å säkerställs och garanteras genom att åpromenaden planläggs som allmän plats PARK. Strandskyddet kvarstår på denna del. Säkerställande av fri passage sker på denna mark. Planen uppfyller den del av strandskyddet som syftar till att göra mark längs Rönne å tillgänglig för allmänheten.
- Planförslaget bedöms inte försämra förutsättningarna för flora och fauna i området. Större träd skyddas i detaljplanen genom bestämmelser om marklov.
- Intresset av att ta området i anspråk enligt planförslaget bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset.

FÖRESKRIFTER

Den 1 november 2010 trädde Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten (TSFS 2010:155) i kraft. Dessa föreskrifter ska tillämpas vid markering av föremål som har en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan och som är belägna utanför en flygplats fastställda hinderbegränsande ytor.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Byggnaden som planförslaget medger, ”Hälsotellet”, är tänkt att fungera som ett vanligt hotell som är tillgängligt för

allmänheten. Utöver detta ska det fungera som ett nav inom sjukhusområdet där patienter och anhöriga tillfälligt kan bo under sin vistelse på sjukhuset.

Hälsotellet kan erbjuda patienter med ett lägre vårdbehov, men med behov av närhet till vård och behandling, en attraktiv och lättillgänglig vistelse. Detta frigör vårdplatser på sjukhuset för de patientkategorier som inte behöver den avancerade och kostnadskrävande vård som den slutna sjukvården erbjuder.

Byggnaden avses användas för hotellrum, vårdanpassade rum och miljöer av icke varaktig karaktär, konferenslokaler, restaurang, skybar, terrass, café, uteservering, torg, garage och kopplingar till exempelvis det nya badhuset. Totalt beräknas cirka 150-200 rum och lägenheter kunna rymmas i hotelldelen (högdelen).

PARALLELLA UPPDRAG OCH ETABLERINGSSTUDIE

Detaljplanen har föregåtts av ett parallellt uppdrag samt en etableringsstudie. Etableringsstudien har genomförts för att undersöka hotellets behov och bedöma dess förutsättningar i Ängelholm. Det parallella uppdraget har haft för avsikt att få fram bra idéer om hur byggnaden samt omgivningen kan gestaltas utifrån den yta som krävs. Uppdraget resulterade i två förslag på hur byggnaden kan se ut. Det finns ett flertal gemensamma nämnare i de båda förslagen vilket har arbetats in i detta planförslag. De illustrationer som visas i denna planbeskrivning är exempel på hur byggnaden kan utformas. I bygglovsskedet slås det slutgiltiga utseendet fast, utifrån planbestämmelserna på plankartan.

FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER

För att underlätta förståelsen för planförslaget listas nedan en sammanfattande beskrivning av vad som avses med

användnings- och egenskapsbestämmelserna och hur de ska tolkas. För en mer utförlig juridisk redovisning hänvisas till Boverkets hemsida om planbestämmelser för detaljplan.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

GATA

Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

PARK

Användningen park används för att reglera grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel. Parkanvändningen förutsätter skötsel av området enligt ortens sed. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen.

NATUR

Användningen natur används för att reglera till exempel grön- och skogsområden. Användningen natur innefattar alla typer av

friväxande natur. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning.

C₁ och C₂: Centrum

Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. I centrum ingår en rad olika verksamheter. I detta planförslag har däremot användningar för religiösa ändamål, föreningslokaler och vuxenutbildning uteslutits då det inte bedömts vara förenligt med planens syfte. C₂ är samma bestämmelse som C₁ fast kopplat till högdelen.

Skilnaden är att användningen begränsas i höjdd till högsta totalhöjd +17,5 meter, vilket är likvärdigt med lågdelen. Detta skapar en flexibilitet i att kunna förskjuta byggnadsdelarna i förhållande till varandra.



Illustrationen visar hotellets läge i förhållande till Storgatans förlängning. Illustration: ÅWL

O: Tillfällig vistelse

Användningen tillfällig vistelse används för områden med alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär.

O₂: Konferenslokaler

Kopplat till lågdelen av de föreslagna byggnaderna har användningen för konferenslokaler preciserats. Även restaurang är inkluderat i användning O₂. Preciseringen syftar till att koncentrera den huvudsakliga användningen för tillfällig vistelse till högdelen. Endast det som anges i bestämmelsen är tillåtet.

D₁: Sjukhusvård

Sjukhusvård är en precisering av användningsslaget vård, som innefattar områden för vårdverksamhet för människor. Sjukhusvård har tillfällig karaktär och motsvarar tillfällig vistelse för människor med vårdbehov. Genom att tillåta lättare former av vård och hälsovård möjliggörs vårdanpassade hotellrum och miljöer, vilket är förenligt med planens syfte med hotell som samtidigt kan fungera som en del av vården i Ängelholm.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK*Bebyggandets omfattning*

I planförslaget regleras en lägsta byggnadshöjd, +75 meter över angivet nollplan, samt en högsta totalhöjd, +100 meter över angivet nollplan, kopplat till högdelen. Den högsta höjden är reglerad utifrån vilken byggnadsarea som behövs för att hotellets verksamhet ska fungera. I planförslaget har högdelen bredd studerats avseende påverkan på stads- och landskapsbild. En bedömning har gjorts att

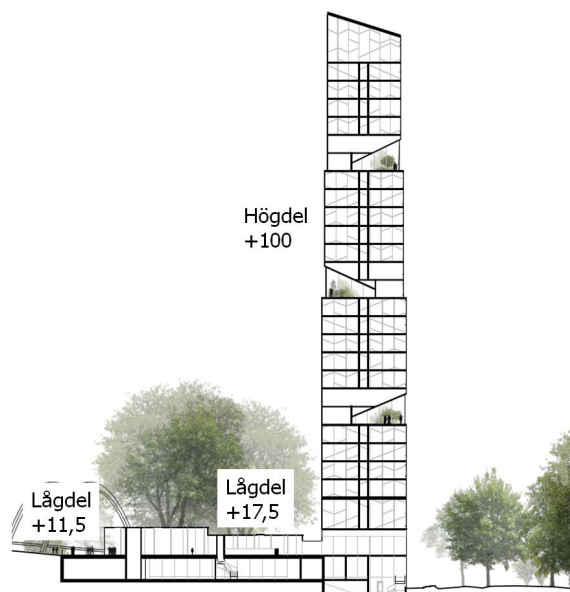
en smalare byggnad skapar en välgörande karaktäristisk form samt ett spännigt intryck i förhållande till höjden. Resultatet är en smalare byggrätt och därmed en högre höjd. Ett av planförslagets syften är att skapa ett landmärke och därför regleras lägsta byggnadshöjd till +75 meter över nollplanet.

Lågdelen är uppdelad i två delar. Den högsta delen regleras med en totalhöjd på +17,5 meter över nollplanet. Höjden är bestämd utifrån att byggnadsdelen ska förhålla sig och ansluta till befintliga höjder på de omkringliggande allmänna ytorna i sjukhusområdet. Den lägre delen av lågdelen har en totalhöjd på +11,5 meter över nollplan. Denna del är tänkt att fungera som en "förlängning" av den allmänna ytan och kan förslagsvis användas som en terrass i samma nivå.

Nollplanet är +0,0 meter i höjdsystemet RH200. RH2000 är Sveriges nationella höjdsystem vars nollpunkt definieras av Normaal Amsterdams Peil (NAP). Detta är en punkt i Amsterdam som även används som nollpunkt i andra europeiska länder. Något förenklat kan man säga att NAP utgår från havsnivån. Det är därför svårt att definiera nollpunkten ute i den fysiska miljön. Som exempel ligger gångstigen utmed ån på cirka +1,5 meter över nollplanet, medan gångvägen mellan Tullportsbron och Södra vägen ligger på en höjd om cirka +11 meter över nollplanet.

Prickmark begränsar var byggnader får uppföras. I planförslaget används detta främst för att skydda slänten med värdefull naturmark ner mot åpromenaden, kopplingen mellan Södra vägen och badhuset, samt för att säkerställa en lämplig placering i förhållande till allmän plats och värdefulla siktlinjer.

Korsmark tillåter att marken endast får förses



*Sektionen visar samspillet mellan högdelen och lågdelen.
Illustration AWL*

med kompletterande bebyggelse om maximalt 170 kvadratmeter och med en nockhöjd om maximalt 4,5 meter från angivet nollplan. Garage ovan mark är inte tillåtet på korsmark. Med kompletterande bebyggelse avses en fristående byggnad som är ett tillägg till huvudbyggnaden, i detta fall hotellverksamheten. I planförslaget är detta placerat en bit in på fastigheten för att säkerställa att kompletterande bebyggelse inte hamnar i slänten eller i stråket mellan Södra vägen och badhuset. Även den så kallade portvaksbyggnaden är försedd med korsmark. Detta innebär att byggnaden potentiellt skulle kunna fungera som ett komplement till hotellverksamheten, förutsatt att det fungerar med infartslösningen till byggnaden.

Byggnadens användning

Bestämmelser om hur en byggnad får användas kan anges i en detaljplan. Bestämmelsen e_2 reglerar att byggnadens översta våningsplan ska användas för publikt ändamål. En fördel med en hög byggnad är utsikten. För att allmänheten ska få möjlighet att ta del av denna reglerar plankartan att högsta våningsplanet ska användas för publikt

ändamål. Exempelvis kan en utsiktsplats, restaurang eller skybar anordnas.

Utformning

Bestämmelser om utformning kan reglera delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och kulörer på byggnadsverk samt typer av byggnader. Enligt Boverkets allmänna råd bör bestämmelser om utformning endast tillämpas om det finns särskilda skäl att ta hänsyn till, förhållandena på platsen eller i omgivningen. Planförslaget tillåter en hög byggnad som ligger centralt i Ängelholms tätort. Med hänsyn till stads- och landskapsbild och kulturmiljö finns det starka särskilda skäl för att reglera byggnadens utformning så att en väsentlig arkitektonisk kvalitet säkerställs.

Vidare information om byggnadens utformning finns särskilt beskrivet under rubriken "Bebyggelse - Gestaltning".

Utförande

Bestämmelser om utförande reglerar byggnadsteknik och bör enligt Boverkets allmänna råd endast tillämpas när det krävs för att bebyggelsen ska kunna komma till stånd. Ett visst tekniskt utförande av bebyggelsen kan behöva regleras med hänsyn till allmänna intressen eller med hänsyn till grannar.

I planförslaget redovisas två olika lägsta tillåtna nivåer för färdigt golv. De olika nivåerna är bestämda utifrån två aspekter, översvämningsrisk och byggnadens förhållande till slänten. Den lägsta nivån (+4,0 meter) säkerställer att färdigt golv hamnar på en lämplig nivå utifrån beräkningar i översvämningskarteringen. Denna nivå är kopplad till högdelen, där krav även ställs på en tillgänglig entré. Den högre nivån (+6,0 meter) är kopplad till lågdelen och är bestämd med hänsyn till att byggnaden ska möta slänten på ett lämpligt sätt i förhållande till allmän platsmark.

Bestämmelserna b_4 och b_5 reglerar en högsta nivå för källare. Syftet med detta är att säkerställa att tillräckligt stora massor schaktas bort för att få en bättre släntstabilitet. Det finns även en bestämmelse om att grundläggning ska ske med pålar då det är en förutsättning för att byggnaden ska kunna uppföras.

Bestämmelsen b_3 möjliggör att en underjordisk parkering kan byggas på den ytan av kvartersmarken som vetter in mot befintligt sjukhusområde.

Markens anordnande och vegetation

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation reglerar markförhållanden, vegetation och parkering. Plankartan reglerar att slänten ner mot Rönne å inte får användas för parkering, samt att skyddade träd inte får fällas. Detta i kombination med prickmark skapar ett skydd för att undvika exploatering av marken. Utöver detta ställer planen även krav på att den parkering som behövs inom fastigheten ska placeras i källargarage. För att minska ingrepp i slänten finns det även en bestämmelse som reglerar att topografin inte får ändras utöver ramp till underjordiskt garage och tillgänglighetsåtgärder.

OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet ligger historiskt sett alldeles utanför den gamla stadsgränsen, som länge utgjordes av Rönne å. Sjukhusområdet började byggas i tegel med ingång mot ån och stod färdigt 1870. Till en början fanns det plats för 25 patienter. År 1890 hade antalet sängplatser ökat till 80 stycken. Under 1900-talet växte Ängelholms sjukhus till ett centrallasarett som innehöll de flesta vårdisciplinerna. Både medicinsk och teknisk utveckling har sedan påverkat utformningen av vårdlokalerna. Idag är Ängelholms sjukhus närsjukhuset i nordvästskåne med närsjukvård, rehabilitering och specialiserad vård.



Historisk bild från 1959. Planområdet är uppe i det bögra hörnet, där det även går att skymta äldre bebyggelse som funnits på platsen.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Den del av planområdet som ligger intill befintlig sjukhusbyggnad har tidigare använts som parkering för sjukhusets besökare, men fungerade nyligen som en inhägnad byggarbetsplats med hårdgjorda ytor. Området har efter det iordningställt och utgörs idag av gräsbelagda ytor och en asfalterad gångväg som sträcker sig mellan Södra vägen och Tullportsbron. Den nordostliga delen av planområdet utgörs av en brant gräsbeklädd slänt ner mot Rönne å.

Träd och grönska

I slänten och längs åpromenaden förekommer blandad vegetation bestående av träd, buskar och grönska. Detta är en del av ett större rekreativstråk genom Ängelholm och utgör en viktig länk mellan centrum och de övriga delarna av staden. Träden i kombination med slänten är karaktärsskapande för platsen. Bland annat finns tre kastanjer och en större bok i närheten av Carl XV:s bro. På motsatt sida Rönne å finns parken Vita räck/Tullportsplatsen som anlades i början av 1930-talet.

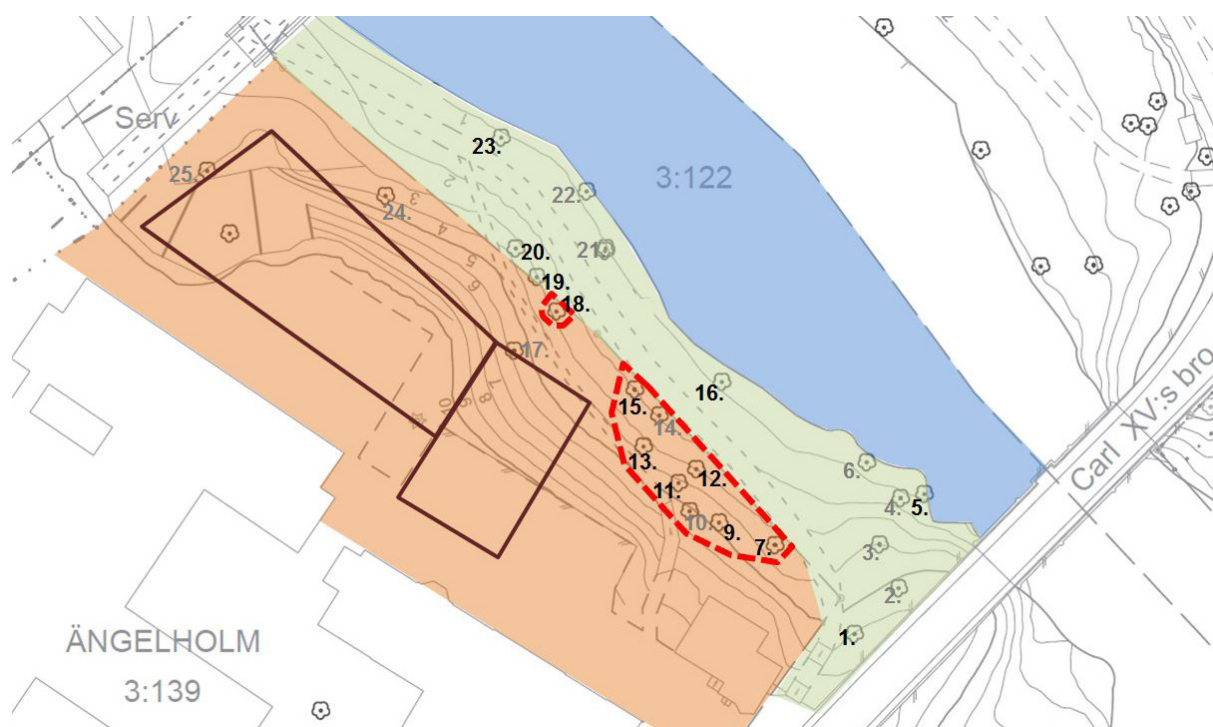
Träden och annan vegetation är viktig för den biologiska mångfalden då den ger skydd och utgör boplatser för både fåglar,

insekter och andra djur. Området är känsligt ur natur- och miljösynpunkt vilket gör det viktigt att se årummet som en helhet när det gäller naturvärden. Då träden ligger i anslutning till åpromenaden innehar de ett värde för allmänheten. Träden kan även bidra till att ta ner skalan på en hög byggnad. En trädinventering är genomförd (Helgessons trädjänst, 2018-09-06) i syfte att få mer information om vilka träd som är mest bevarandevärda. Träden är inventerade enligt Alnarpsmodellen och dess bevarandevärde är bedömt utifrån art, stamdiameter, vitalitet, krona samt krondiameter. Utredningen beskriver att träden är höga, 25-30 meter, och att de relaterar till varandra på olika sätt. Vissa träd fungerar solitärt medan andra måste betraktas som en enhet. För att välja bort något träd måste därför helheten beaktas.

De träd som bedöms hysa högst bevarandevärde är nummer 13, 18, 19 och 20. De med näst högst bevarandevärden är nummer 1, 5, 11, 12, 15 och 16. Träd 18, 19

och 20, samt 11, 12 och 13, ska betraktas som enheter. Resterande träd fungerar solitärt. De träd som är numrerade i grått på kartan nedan bedöms ha ett lågt bevarandevärde.

Enligt utredningen är trädens ytliga rotsystem viktigt att skydda och alla träd som ska sparas ska skyddas från markförändringar innanför sin skyddszon. Skyddszonen är baserad på rotskyddets radie, vilket för de flesta träd är 10 meter i radie, men i vissa fall 15. Villkorat att skyddsavstånden upprätthålls bedöms inte själva bygget behöva påverka träden i någon större utsträckning. Däremot finns det enligt utredningen risk att en del träd och rötter står i vägen för gångstigar, utsmyckningar, trappor, utsikt, belysningsinstallationer, dräneringar och liknande när marken utanför själva huskroppen ska tas i anspråk. Ska träden stå kvar måste ovan nämnda installationer anpassas till träden och deras skyddszoner. Utredningen betonar att det vid behov är bättre att göra några taktiska fällningar för att ge andra träd fullgott rotskydd.



De träd som befinner sig inom grönt fält ligger på parkmark. Träd inom orange område ligger på kvartersmark. Del av kvartersmarken har en planbestämmelse om att träd inte får fällas (inom streckad röd figur).

En del av de bevarandevärda träden ligger på parkmark, vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för träden och markens skötsel. Träd på parkmark kommer inte att påverkas av planförslaget. De träd som ligger på kvartersmark har inte automatiskt samma skydd. Särskilda åtgärder måste vidtas i byggskedet för att skapa förutsättningar för att bevara träden så långt möjligt. Planförslaget utgår ifrån att så många som möjligt av de värdefulla träden ska bevaras. Byggnadens placering skapar en distans från träden och dess rotsystem vilket ger goda förutsättningar för ett bevarande. Bevarandet av träden 7-15, samt 18 säkerställs genom en planbestämmelse om att träden inte får fällas, samt utökad marklovspflicht för trädavverkning. Träd 17, 24 och 25 bedöms enligt trädinventeringen ha lågt bevarandevärde och skyddas därför inte på plankartan.

Förbudet mot att fälla ett träd kan provas i en ansökan om marklov då det görs ett ställningstagande i samband med ansökan. Vid en överträdelse av förbudet att fälla

ett träd ska påföljder, som exempelvis vite, vidtas. För de träd som eventuellt plockas bort i samband med utbyggnaden av området ska kompensationsåtgärder genomföras. Kompensationsåtgärder kan innebära att nya träd planteras på andra platser inom området när ett träd fälls. Detta föreslås ske i enlighet med Alnarpsmodellen. I ett exploateringsavtal, som är framtaget i samband med detaljplanen, regleras villkor för kompensationsåtgärder baserat på trädens värdering.

Topografi

Markytan mellan befintliga sjukhusbyggnader och där slänten tar vid är relativt plan och ligger cirka +10,7 meter över havet. Efter cirka 25 meter med plan mark sluttar marken kraftigt ner mot Rönne å och åpromenaden. Den branta slänten bildar en slags barriär ner mot åstråket då det i nuläget inte finns någon tillgänglighetsanpassad koppling mellan de olika nivåerna.

En viktig ambition i planförslaget är att ta vara på platsens förutsättningar och den



Flygfotot visar mycket av den grönska som finns längs åpromenaden och inom planområdet, röd linje.

varierande topografin. Byggnaderna, både hög- och lågdel, föreslås möta topografin genom suterrängvåningar som är ”inbyggda” i slänten. Nivåskillnaderna används i planförslaget så att ett så litet fotavtryck som möjligt ska finnas ner mot Rönne å. Garage och liknande mörka utrymmen föreslås ligga mot sjukhusbyggnaderna för att skapa en livfull och öppnare karaktär mot årummet. Detta skapar förutsättningar för att en stor del av slänten och befintlig grönska ner mot Rönne å kan bevaras. Detta säkerställs genom en planbestämmelse om att släntens topografi inte får ändras, utöver ramp till underjordiskt garage samt tillgänglighetsåtgärder. Marken är även prickad och får därmed inte förses med byggnad. Den får heller inte användas för parkering samt har en anpassad lägsta nivå på färdigt golv med hänsyn till befintliga höjder i slänten.



Vy från Carl XV:s bro över Rönne å och Tullportsbron, med planområdet till vänster.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Flera geotekniska utredningar har utförts i samband med planarbetet (Sigma 2017-07-12, rev. 2019-03-25). Utöver att klargöra de geotekniska förutsättningarna så beskriver undersökningarna även områdets totalstabilitet genom en utförd stabilitetsberäkning mot Rönne å (Sigma, 2019-03-27, rev. 2019-05-28 och 2020-03-04).

Utredningarna beskriver att det tidigare har legat diverse byggnader inom aktuellt område, vilket medför att stora mängder

fyllnadsmaterial lokalt kan förekomma. Jordlagren under fyllning eller mulljord utgörs ställvis av finsand på siltig lera och jorddjupet uppgår till över 50 meter. Utredningarna konstaterar att höga deformationsmoduler medför att området inte är sättningsbenäget.

Enligt utredningarna ska grundläggning av tyngre byggnader ske med pålar, förslagsvis kohesionspålar. Vid val av kohesionspålar bör skjuvhållfastheten korrigeras med avseende på lastens tidseffekt. Hårdgjorda ytor och lokalgator bedöms kunna anläggas utan speciella förstärkningsåtgärder på grund av lerans överkonsolideringsgrad och odränerade skjuvhållfasthet. Då beräkningarna visar att erforderlig säkerhetsnivå för permanentskedet erhålls under förutsättningarna att byggnader utförs med grundläggning samt med källare med en viss högsta grundläggningsnivå, har detta reglerats på plankartan. Grundläggningsnivån för källare har bestämts utifrån de utförda stabilitetsberäkningarna. Detta i enlighet med Statens geotekniska instituts (SGI) rekommendationer.

Själva byggarbetena kan utgöra ett riskmoment. Installation av pålar kan ge upphov till omgivningspåverkan såsom massundanträngning, buller och vibrationer. För att minska risken för skador på omgivande byggnader bör installation mot befintliga hus utföras genom skonsam installationsmetod. Vid pålningen måste det säkerställas att inte pålarna skapar jordrörelser som i sin tur skapar skred. Detta kan till exempel göras genom en strategisk pålningsordning och/eller proppdragning. Släntens rörelser bör mätas under pålningen och ett kontrollprogram med stoppnivåer för rörelser bör upprättas och följas. Innan avschaktning har gjorts riskerar även släntkrönet att belastas med för stor last under byggskedet. En schaktordning och belastningsbegränsningar bör upprättas för att säkerställa att inte ett skred sker.

Vid grundläggning under markytan kommer en temporär grundvattensänkning troligen att behöva utföras under byggskedet. Källaren kommer vidare att behöva utföras vattentät alternativt med dränering.

Eventuellt arbete i vatten kallas för vattenverksamhet och regleras av Miljöbalken. För all vattenverksamhet gäller generell tillstånds- eller anmälningsplikt. Anmälan ska ske till Länsstyrelsen innan verksamheterna påbörjas.

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.

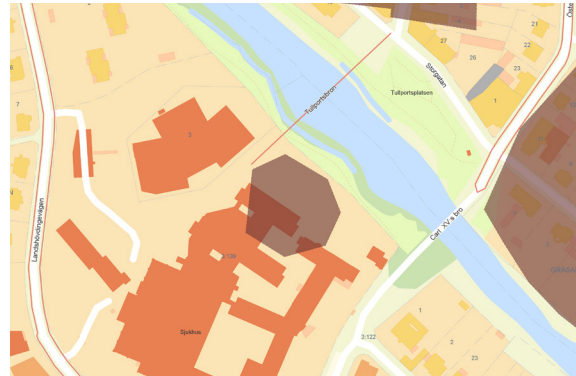
Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m³. Ansvaret för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

FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några fasta fornlämningar. Inom planområdet finns däremot en registrering av en fornlämning inom kategorin befästningsanläggningar (RAÄ-nummer Ängelholm 67:1). Denna är numera markerad som borttagen. Enligt information från Riksantikvarieämbetet var lämningen av typen fästning/skans från 1600-talet. Vid ett inventeringstillfälle 1995 kunde inga lämningar efter någon skans påträffas.

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.



*Karta som visar den registrerade fornlämningens
utbredning inom planområdet.*

**BEBYGGELSE
KULTURMILJÖ**

En kulturmiljöanalys har utförts i syfte att beskriva planområdets kulturhistoriska värde och kontext (WSP 2017-10-04). Sammanfattningsvis konstaterar rapporten att planområdet och dess närmaste omgivning varit en betydelsefull plats genom tiderna. Här finns en intressant historisk kontext med flera berättelser att ta fasta på, som både överlagrar varandra och existerar parallellt. Dessa kan lyftas fram och stärka platsens identitet i samband med framtida utveckling av området. Området är präglad av de byggprojekt som påverkat området de senaste åren: Tullportsbron, badhuset samt vårdanläggningen byggnad 71. Planområdets kulturhistoriska kärnvärden definieras av läget invid södra infarten (betydelsefull plats i Ängelholms historia), Rönne å och årummet som grönt stråk samt Ängelholms lasarett (en viktig representant för stadens utveckling sedan 1800-talet). Befintliga karaktärsdrag som ovanstående kärnvärden är baserade på redovisas i kulturmiljöanalysen enligt följande:

- Portvaktshuset från 1937 och trappan ner till åpromenaden.
- Carl XV:s bro med sitt historiskt viktiga läge vid södra infartsvägen till Ängelholm.

- Åpromenaden längs Rönne å med grusad gång och utplacerade bänkar.
- Platsens gröna karaktär. Uppväxta träd utmed åpromenaden och i slänten, varav en del är rester av den parkanläggning som anlades inom sjukhusområdet i början av 1900-talet.
- Den direkta kontakten med Rönne å och årummet med broarna i blickfånget, liksom kontakten med Tullportsparken tvärs över ån.
- En påtaglig del av upplevelsen är känslan av att detta är en avskild och fridfull plats, vilket till stor del beror på nivåskillnaden.



Södra infarten till Ängelholm med beteshagar på stadens södra utmarker, avbildad omkring 1850.

Planförslaget utgår ifrån att åpromenaden och den parkliknande grönstrukturen till stor del ska behållas. Carl XV:s bro kommer även fortsättningsvis att behålla sitt läge och funktion. Åpromenaden bevaras och påverkas inte av förslaget. Däremot förändras upplevelsen av årummet och åpromenaden inom planområdet, från att ha varit en mer avskild plats till att bli en mötesplats med andra kvaliteter, vilket bedöms vara positivt. Portvaksbyggnaden har inga skyddsbestämmelser kopplat till sig. Detta på grund av att byggnaden bedöms vara svåransvänd och i dåligt skick, vilket konstateras i gällande detaljplan (DP 1087), men även med hänsyn till föreslagen angoringslösning från Södra vägen till planområdet. Utifrån ovanstående resonemang bedöms planförslaget medföra

att ett antal av platsens kulturhistoriska karaktärsdrag kan fortsätta finnas kvar och utvecklas positivt.

Bevaringsprogram

Enligt Ängelholms kommuns bevaringsprogram från 1987 så finns en byggnad utpekad inom uppdragsområdet som byggnadsklass II (byggnad av stort lokalhistoriskt värde). Byggnaden uppfördes under slutet av 1930-talet och användes som portvaksbyggnad. Idag står byggnaden oanvänd vilket den har gjort under flera års tid. En tidigare bedömning har gjorts att denna byggnad är svår att återställa till ett användbart skick på grund av fukt- och mögelskada. Byggnaden har därför inga bevarandebestämmelser kopplade till sig i gällande detaljplan. Samma bedömning har gjorts i detta planförslag. Byggnaden är däremot försedd med korsmark. Detta innebär att byggnaden potentiellt skulle kunna fungera som ett komplement till hotellverksamheten, om en lämplig trafiklösning och användning är möjlig.

Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram Skåne

Planområdet ingår i av Länsstyrelsen utpekat särskilt värdefulla kulturmiljöer samt kulturmiljöstråk Rönne å. Det som är av störst betydelse vad gäller kulturmiljön är gatumönstret, tomternas storlek och form samt de äldre byggnadernas placering och utseende. Vad gäller kulturmiljöstråket Rönne å är åns sankt strandängar, som under lång tid utnyttjats för bete, samt verksamheter direkt relaterade till Rönne å av störst betydelse. Åslingen samt den bebyggelsestruktur uppvuxen utmed Storgatan är det gamla Ängelholms mest påtagliga karaktärsdrag. Innanför åslingen återfinns en stadskärna som bibehåller 1800-talets småstadskaraktär med låg bebyggelse. Expansion och nya storskaliga projekt sedan andra hälften av 1800-talet har av naturliga skäl och förutsättningar tillkommit utanför åslingen - järnvägen

och nya samhällsfunktioner såsom lasarett, industrier samt nya bostadsområden och vägar för den växande stadsbefolkningen.

Rönne å och årummet som avgränsar den gamla staden är ett mycket viktigt karaktärsdrag för Ängelholm som skapat förutsättningar för stadens uppkomst och utveckling genom tiderna. Den bebyggelse som växt upp utanför åslingan sedan mitten av 1800-talet vittnar om stadens utveckling sedan dess, som också inneburit en helt ny skala på byggnaderna jämfört med tidigare.

Det som i planförslaget bedöms påverka kulturmiljön är det visuella intrycket som en hög byggnad medför. I kulturmiljöanalysen nämns att "1800-talskransen" utanför åslingan, runt den gamla stadskärnan Ängelholm, har traditionellt haft en bebyggelse uppförd i en större skala, såväl industri- och institutionsbyggnader. Tåligheten för storskaliga projekt i detta stadsrum kan därför sägas vara relativt stor, så länge det inte medför en direkt påverkan på det känsliga årummet. Förslagen byggnad kommer att bli ett nutida tillägg i Ängelholm, både när det gäller skala och utformning. Genom att placera högdelen ur siktlinjen söderut från Storgatan reduceras den negativa påverkan i utblicken från kulturmiljöstråket inom stadskärnan. Den smala utformningen av byggnaden som vetter mot centrala Ängelholm bidrar även till att den, trots sin höga höjd, upplevs som "lättare". Att sjukhusområdet åter vänder en framsida mot den gamla stadskärnan kan också stärka det visuella samband som ursprungligen fanns mellan lasarett och stad. Genom att placera byggnaden utanför åslingan ansluter detta till den tradition med storskaliga projekt som genomförts här sedan 1800-talet fram till idag. Mer information kopplat till stads- och landskapsbild finns under "stads- och landskapsbild" i detta kapitel.

Inom planområdet bedöms i övrigt inga av

de speciella egenskaperna/karaktärerna som nämns ovan påverkas av planförslaget.

BOSTÄDER

Det finns inga bostäder inom planområdet eller i sjukhusområdet. Bebyggelsen i omkringliggande områden innehåller till stor del bostäder av varierad karaktär, byggnadstyp och tillkomstår. På den norra sidan om Tullportsbron finns villor från 1950- och 70-talet samt flerbostadshus från 2008. På motsatt sida av planområdet finns flerbostadshus från 1920- och 30-talet. Söder om Carl XV:s bro finns villor från 20-talet samt radhus från 70-talet. Bebyggelsens höjd varierar mellan cirka 13-22 meter över nollplanet.

VERKSAMHETER OCH ÖVRIG BEBYGGELSE

Befintliga byggnader inom sjukhusområdet är varierande i både byggnadsstil, tillkomstår och utformning. Tegel och puts är dominerande fasadmateriell. Bebyggelsen utmed Södra vägen är uppförd under 1950-talet och har likartad karaktär. Våningsantal på bebyggelsen varierar mellan 3-6 våningar med höjder på cirka 15-20 meter (cirka 25-30 meter över nollplanet). Sjukhuset består idag av många utspridda byggnader över området.

GESTALTNING

Planförslagets centrala läge och närhet till Rönne å ställer stora krav på exempelvis placering, kopplingar, natur, gestaltning, riktningar samt stads- och landskapsbild. I Ängelholms översiktsplan finns stöd för att centralorten ska ha en tilltalande och estetisk utformning. Stadsmiljön ska ha en hög arkitektonisk kvalitet. Nedan redovisas hur planförslaget behandlar dessa aspekter.

Riktningar och byggnadernas placering

De mest betydelsefulla visuella riktningarna är Storgatans förlängning, årummet mellan broarna samt mellan Södra vägen och nya badhuset. De tydligaste rörelseriktningarna är

via de två broarna eller längs åpromenaden. Föreslagna byggnader är inte placerade i linje med Storgatans förlängning. Högdelen syns gradvis ju närmare man rör sig planområdet. En placering längre söderut på fastigheten skulle riskera ett för dominant intryck över gaturummet. Planen säkerställer även ett viktigt visuellt samband mellan Södra vägen och badhuset genom en gångväg som planläggs med prickmark och ett markreservat. Vidare medför byggnadernas placering att en stor del av befintlig mark och vegetation kan behållas. Byggnaden får även en distans från åpromenaden vilket är viktigt för att undvika att den upplevs som privat.

Den lägre byggnaden föreslås innehålla centrumfunktioner och konferenslokaler, förslagsvis restaurangverksamhet. Placeringen är i nära anslutning till Tullportsbron och förlängningen av Storgatan vilket på så sätt stöttar centrumstråkets funktion.

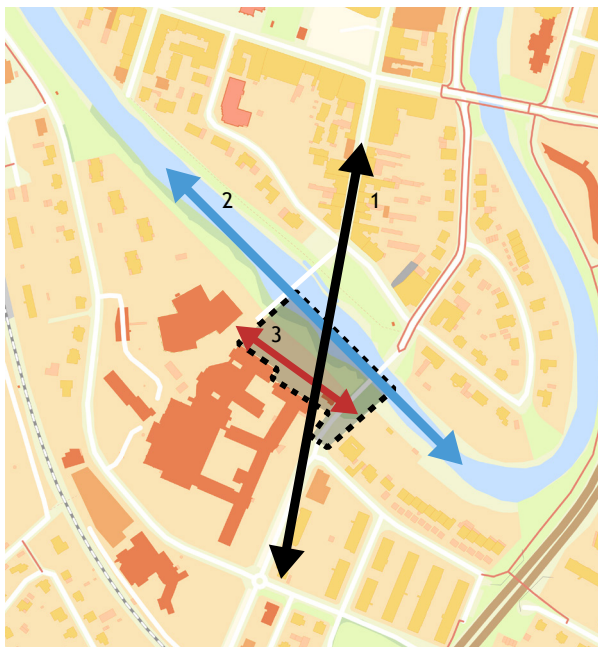
Utformning

Då högdelen kommer att synas från vissa vyer inom staden så ställs utformnings- och gestaltungskrav på byggnadens arkitektoniska utformning. Utöver byggnadsvolymernas höjd och bredd har fasaduttrycket betydelse för hur byggnadsvolymen upplevs. Då byggnadsvolymernas skala skiljer sig från befintlig bebyggelse och närmiljö är det viktigt att fasaduttrycket ansluter till, och samspelar med, den befintliga miljön. Den fördjupade landskapsbildstudien (WSP, 2018-10-24) föreslår en del utgångspunkter för hur fasaduttrycket kan ansluta till den befintliga miljön och på så sätt mildra kontrasten. Några av förslagen är inkorporerade i planbestämmelserna som reglerar byggnadens utformning.

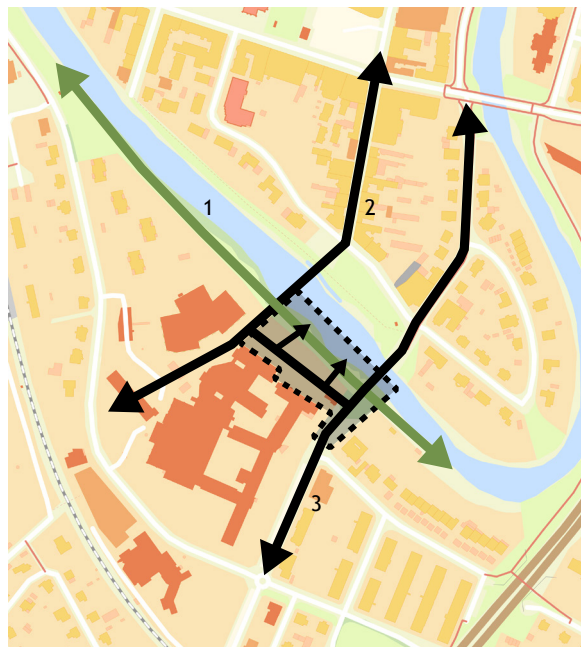
Byggnaden ska ha en egen karaktär och variation i silhuetten för att uppnå en karaktäristisk form som gör högdelen arkitektoniskt mer intressant. För att



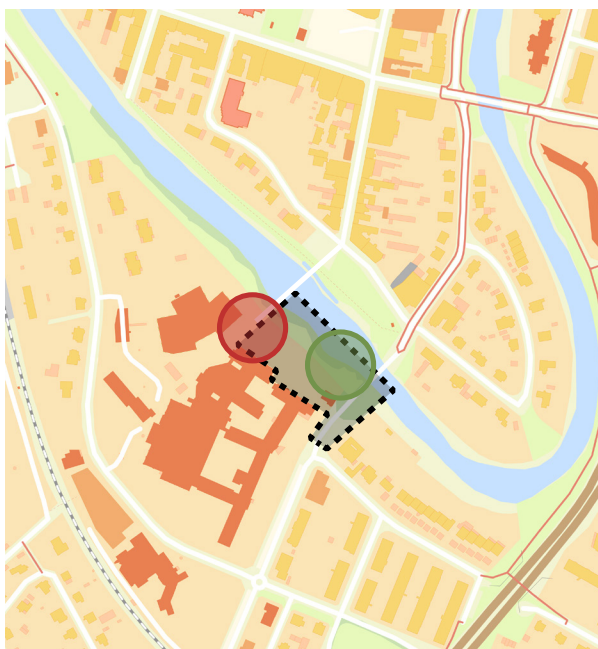
Illustration. Visar den nordvästra fasaden av lägdelen mot badhuset/stråket. Illustration: AWL

**Visuella riktningar**

1. Storgatans förlängning 2. Årummet
3. Södra vägen - Badhuset

**Rörelseriktningar och stråk**

1. Åstråket/gröna stråket 2. Centrumstråket
3. Södra vägen

**Rumsliga karaktärer**

- Platsen/stråket vid Tullportsbron
● Grönska och stora träd

**Buss och kollektivtrafik**

- ← → Kollektivtrafikstråk
● Hållplatser

Analyskartor som visar befintliga kvalitéer kopplat till planområdet.

byggnaden ska få ett mer spänstigt uttryck får den inte bli bredare upptill, vilket även kan bidra till att byggnaden får en mer lugn avslutning mot himlen. Högdelen smala sida som vetter mot stadskärnan bedöms mildra konsekvenserna för stads- och landskapsbild samt kulturmiljö. För att ytterligare ta ner intrycket av skalan så regleras att fasaden ska utformas så att våningsantalet inte upplevs på ett tydligt sätt. Detta ställer indirekt krav på en viss typ av gestaltning av fasaden.

Detta kan exempelvis utföras genom att använda perforerade mässingskivor (ÅWL:s illustrationer) eller en blandning av fönster och plåt som överlappas. Vissa delar av byggnaden kan vara av täckande material, medan andra kan vara av glas och samtidigt skapa upplevelsen av att våningsantalet inte framgår. Det är viktigt att fasadmaterialet väljs med omsorg och att materialet ska stå sig över tid. Byggnaden är identitetsskapande och därför krävs att fasadmaterialet tillför en mycket god kvalitet och ett spännande uttryck. En mörk byggnad avtecknar sig tydligare än en ljus. För att byggnaden bättre ska smälta in i sin omgivning är det därför viktigt med en ljusare fasad.

Taket på lågdelen ska vara av sedum. Detta är i första hand reglerat utifrån ett gestaltningsperspektiv. Taket kommer att bli synligt, dels från högdelen men även omkringliggande sjukhusbyggnader. Det är därför av viktigt att det utformas på ett tilltalande sätt.

Hur högdelen möter marknivån är en viktig del av hur besökare och allmänheten upplever det offentliga rummet. Det är av stor vikt att byggnaderna inte får någon upplevd baksida. Byggnadens bottenvåning ska därför i huvudsak utformas genomskiktig, exempelvis med glas. Detta skapar goda förutsättningar för att få in mer dagsljus i byggnaden samt en förstärkt orienterbarhet i gaturummet. Genomsiktligheten stärker trygghetskänslan

längst med gångsstråket mellan Södra vägen och badhuset.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden är den visuella upplevelsen av landskapet, dess beståndsdelar och uppbyggnad. Landskapsbilden är oftast resultatet av ett samspel mellan människa och miljö under ett historiskt eller nutida skeende.

En fördjupad landskapsbildsstudie (WSP 2018-10-24) har tagits fram för att utreda hur föreslagen byggnad påverkar landskapsbilden, samt vilka konsekvenser denna påverkan får. För att undersöka hur synlig föreslagen byggnad kommer att bli har även en synlighetsanalys utförts.



*Illustration som visar högdelen från Carl XV:s bro.
Illustration: FOJAB.*

Synlighetsanalys

En synlighetsanalys har tagits fram (WSP 2018-06-15) med syftet att analysera hur byggnaden syns från olika delar av staden och landskapet. Analysen visar varifrån en byggnad med tre olika höjder; 50, 75 och 100 meter, är möjlig att se från omgivningarna. Med synlighetsanalysen som stöd har sedan ett antal visualiseringspunkter tagits fram utifrån aspekter som betydelsefulla platser, gaturum, stråk, landskapsbilder, vyer och utblickar i och kring tätorten Ängelholm.

Den geografiska utbredningen av underlaget sträckte sig över en 2 kilometer bred korridor mellan E6/E20 och kusten och täckte ett område på cirka 10 kvadratkilometer.

Synlighetsanalysen visar att synlighetsområdet för en byggnad med en höjd på 50 meter är 4,86 kilometer. För en byggnad med en höjd på 75 meter är synlighetsområdet 5,78 kilometer, samt 6,40 kilometer för en byggnad som är 100 meter hög. Detta innebär att det sker en ökning i synlighet med 18,9 procent mellan 50 och 75 meter. Från 75 till 100 meter sker en ökning i synlighet med 10,7 procent.

Platsen i staden

I och med att den nya Tullportsbron byggts, med koppling till Storgatan, så har sjukhusområdet blivit ett centralt läge i Ängelholm. På lång sikt, när de nya

bostadsområdena Södra Ängelholm och Fridhem har byggts ut, kommer planområdet spela en central roll i stadskärnan. Centrumstråket genom sjukhusområdet kommer att länka samman de olika områdena. Det föreslagna hotellet blir en målpunkt som kommer förstärka sambandet ytterligare.

Synlighetsanalysen i landskapsbildsstudien visar att oavsett byggnadens höjd så är den inte särskilt synlig i stadskärnan. Detta beror på gaturummens sträckning och att den befintliga bebyggelsen skymmer byggnaden. Synligast är byggnaden från stationen, Östergatan och Storgatan samt Rönneå. Analysen visar också att inte bara höjden, utan även bredden har betydelse för upplevelsen. Det illustreras också i synbilderna för Storgatan där en låg bred byggnad fyller upp den tidigare öppna fonden i gaturummet.



Synlighetsanalys redovisar synlighetsområdet för en byggnad på 50, 75 och 100 meter. Illustration: WSP

I planområdets närhet

Planområdet ligger längs Rönne å och avgränsas av de två broarna Tullportsbron och Carl XV:s bro. Det är ett grönt stadsrum bestående av ån och dess strandkanter. Karaktären domineras av ån. Inom planområdet finns gräsytor med grusgång och flera stora träd. De fullvuxna träden skapar tydliga väggar i rumsligheten. Sett från omgivningen upplevs planområdet relativt slutet. Trädvegetationen längs Rönne å, i kombination med de intilliggande sjukhusbyggnaderna, döljer området något. Söder om planområdet breder sjukhuset ut sig. Byggnaderna är av varierande ålder och har en höjd på som mest drygt trettio meter över ån. Direkt i väster ansluter planområdet till det nybyggda badhuset, vilket har träribbsfasad mot ån. I anslutning till planområdet finns även nya vårdbyggnaden Byggnad 71. Ytterligare västerut ligger Rönne å park med ljusgrå flerfamiljshus i åtta våningar. De bäddas delvis in av höga träd kring dem.

På norra sidan av ån är det flerfamiljshus mellan tre och fyra våningar samt enfamiljshus. Husbeståndet är mer småskaligt och av äldre årgång än beståndet på södra sidan. Öster om planområdet förenar Carl XV:s bro de två åsidorna.

Karaktärerna i det stadslandskap som omger planområdet skiljer sig något mellan södra och norra sidan av Rönne å. Stadskärnan på norra sidan är småskalig med äldre bebyggelse och kyrkan vid Stortorget som högsta byggnad. På södra sidan är skalan större med sjukhusets byggnader och högre flerfamiljshus. De nya tilläggen bland sjukhusets byggnader, liksom badhuset och Tullportsbron, har ett modernt uttryck.

Utanför planområdet

Som helhet betraktat har Ängelholm som ort en stadsbild av småstadskaraktär med lägre hus, varav flera äldre, och övervägande

småskaliga gaturum. En större del av befintligt byggnadsbestånd i Ängelholm består av villaområden med 1-2 våningar. I stadsdelarna Sockerbruket och Centrum finns enstaka byggnader som är upp mot 30 meter höga. En bit söder om aktuellt planområde finns en detaljplan (Angela) som tillåter en byggnad på 16 våningar (cirka 48 meter hög). Från det kringliggande landskapet, exempelvis från motorvägen, ligger Ängelholms tätort väl dolt bakom vegetation och verksamhetsområden. Som förbipasserande är det inget speciellt riktmärke som signalerar om staden.

Landskapsbildsstudien visar att föreslagen byggnad är synligare utanför stadskärnan, och går oftast att uppfattas redan vid 50 meters höjd, men på håll blir den påtaglig först vid 75 meter. Vid 100 meters höjd har byggnaden en skala som gör att den avviker betydande och utgör ett tydligt landmärke i staden.



Illustrationerna visar högdelen i förhållande till sjukhusområdet och Rönne å.



*Synbild från Ängelholms station där föreslagen byggnad är 50 meter hög.
Illustration: WSP*

Synlighetsanalysen bedömer att stationen i Ängelholm är en av de platser som föreslagen byggnad är som mest synlig från.

Vid 50 meter ligger byggnaden visuellt nära befintlig skala i bebyggelsemiljön och upplevs inte som ett landmärke. Påverkan på synbilden bedöms vara medelstor och byggnaden medför medelstor konsekvens för upplevelsen av synbilden.



*Synbild från Ängelholms station där föreslagen byggnad är 75 meter hög.
Illustration: WSP*

Vid 75 meter är byggnaden påtaglig i vyn men närmar sig skalan i den befintliga bebyggelsen och samverkar med träden längs årummet. Byggnaden upplevs som ett landmärke och påverkan på synbilden bedöms vara stor. Byggnaden medför medelstor konsekvens för upplevelsen av synbilden.



*Synbild från Ängelholms station där föreslagen byggnad är 100 meter hög.
Illustration: WSP*

Vid 100 meter har föreslagen byggnad en annan skala än befintlig bebyggelse och utgör ett tydligt landmärke. Påverkan på synbilden är mycket stor och byggnaden medför stor konsekvens för upplevelsen av synbilden.



Kartan visar hur planområdet funkar som en länk till centrum och nya större bostadsområden i orange färg. Planområdet är markerat med röd cirkel.

OFFENTLIG- OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger centralt i Ängelholm och därmed också i närheten till både offentlig och kommersiell service. I anslutning till Storgatan, på andra sidan Rönne å, finns bland annat medelstor livsmedelsbutik, apotek, affärer, frisör, café, bibliotek och restauranger. Sjukhusområdet i sig utgör en viktig offentlig service för hela Ängelholms kommun.

Planförslaget möjliggör centrumverksamhet i lågdelen vilket kan öka servicen inom området. Översta våningen planläggs för publikt ändamål och kan användas för verksamheter som är tillgängliga för allmänheten, exempelvis skybar eller restaurang.



Illustrationen visar utsikten mot Skälderviken från översta våningsplanet som ska vara tillgängligt för allmänheten. Illustration: AWL

TILLGÄNGLIGHET

Planförslaget är utformat så att det är möjligt att tillgängliggöra planområdet även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Åpromenaden är idag inte fullt tillgänglig då det i nuläget endast finns trappor ner till området via Carl XV:s bro. Åpromenaden planläggs som allmän plats PARK. Inom parkmark är det möjligt att anlägga en mer tillgänglighetsanpassad lösning för att förbättra möjligheten att nå åpromenaden.

Ny bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt PBL och BBR (Boverkets byggregler). Detta bevakas vidare under bygglovsskedet. Planförslaget säkerställer att entréer till byggnaden ska finnas tillgängliga, både från allmän plats PARK och GATA. Detta betyder att det ska finnas minst en entré som är tillgänglig både från Södra vägen (den övre delen av fastigheten) samt en i anslutning till åpromenaden (den nedre delen). Byggnaden föreslås utrustas med hiss mellan de olika marknivåerna för att stärka tillgängligheten.

LEK OCH REKREATION

Inom planområdets kvartersmark finns i nuläget ingen friyta för lek och rekreation. Åpromenaden och Rönne å nedanför slänten är ett sammanhängande rekreationsstråk mot Nybroskogen i norr. Närheten till Rönne å samt gång- och cykelstråken erbjuder goda möjligheter till rekreation. Lite mer än en kilometer från planområdet finns Hembygdsparken, Nybroskogen och Kronoskogen där ytterligare möjligheter för rekreation och motion finns. I anslutning till planområdet finns även det nya badhuset med möjlighet till bland annat bad, gym och avslappning.

I takt med att de allmänna ytorna omkring hotellet, badhuset och sjukhusområdet färdigställs så skapas exempelvis förutsättningar för spontan lek.

GATOR OCH TRAFIK**GÅNG- OCH CYKELTRAFIK**

Planförslagets placering har en mycket god koppling för besökare till fots och med cykel. Den nya gång- och cykelbron, Tullportsbron, har skapat en viktig förlängning av Storgatan och centrum. Från planområdet är det endast 300 meter till centrum och cirka en kilometer till Ängelholms station. Via sjukhusområdet finns en ny koppling, ”centrumstråket” som binder samman övriga staden i en nord/sydlig riktning för både fotgängare

och cyklister. Carl XV:s bro tillåter endast fotgängare, cyklister och busstrafik vilket medför ytterligare en trafiksäker passage för fotgängare och cyklister.

Närhet till centrum och befintligt gång- och cykelvägnät skapar goda förutsättningar att välja andra transportalternativ än bilen. I takt med att de nya bostadsområdena etableras i södra Ängelholm så väntas andelen gång- och cykeltrafikanter genom området öka.

Cykelparkering

Andelen gäster som kommer cykla till hotellet förmodas vara låg. Det är dock viktigt att erbjuda attraktiva cykelplatser för de som kommer arbeta inom området. Ifall en restaurangverksamhet etableras antas fler besökare och anställda ta sig dit med cykel. Utförd trafikutredning beräknar att det finns ett behov av 36 nya cykelplatser under förutsättning att ett hotell byggs med 200 rum. Cykelparkeringen ska placeras nära entrén kopplat till de nya byggnaderna.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger centralt och tillgängligheten till kollektivtrafik är mycket god, vilket är en viktig tillgång för planförslaget. Närmsta busshållplats "Sjukhuset" ligger inom planområdet längs Södra vägen. Från hållplatsen kör fem olika busslinjer med hög turtäthet. Hållplatsen är anpassad för rörelsehindrade och synskadade. Planområdet ligger även i närheten av Ängelholm station där Öresundståg, Pågatåg, stadsbussar och regionbussar erbjuder resor både lokalt, regionalt och nationellt. Att åka buss mellan Ängelholms station och planområdet tar mellan 2 - 4 minuter.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik och planförslaget bedöms kunna öka underlaget ytterligare.



Södra vägen, befintlig busshållplats och en av sjukhusets entréer till böger.

BILTRAFIK

Gatunätet runt plan- och sjukhusområdet utgörs av Landshövdingevägen i syd/väst och Södra vägen i öster. I princip alla bilar med sjukhuset som målpunkt kommer via Landshövdingevägen eftersom Södra vägen är en återvändsgata för biltrafik i båda ändar. Södra vägen går norrut mot centrum via Carl XV:s bro där den övergår i Östergatan. Carl XV:s bro får endast trafikeras av bussar och gång- och cykeltrafikanter vilket gör Landshövdingevägen tillsammans med Kristian den II:s väg till den huvudsakliga länken för all biltrafik. Besökande och anställda med bil kommer att angöra planområdet via Landshövdingevägen och Södra vägen. All angöring av biltrafik till de föreslagna byggnaderna måste ske från Södra vägen för att undvika trafik inom sjukhusområdet och centrumstråket.

Planförslaget bedöms medföra en marginell trafikökning, vilken procentuellt sett är störst på Södra vägen. Användningen sjukhusvård har tillfällig karaktär, vilket innebär att ingen typ av vårdboende eller liknande är tillåtet. Tanken är att användningen ska möjliggöra vårdanpassade hotellrum och miljöer, vilket beskrivs i avsnittet om förutsättningar som trafikutredningen har utgått från. Då inslaget av vård inte förändrar syftet med tillfällig vistelse förändras därför inte bedömningen kring byggnadens omgivningspåverkan och trafikallstring.

Ökningen bedöms enligt utförd trafikutredning inte påverka framkomligheten på berörda vägar. Vägens utformning, där ingen genomfartstrafik är möjlig på Södra vägen och befintlig cirkulationsplats, föreslås vara kvar.

BILPARKERING OCH UTFARTER

Eftersom Ängelholms kommuns gällande parkeringsnorm är från 1991 ligger parkeringstalen högt i jämförelse med senare framtagna parkeringsnormer i övriga kommuner. I den trafikutredning som tagits fram har en omvärldsanalys gjorts för att landa på ett mer rimligt parkeringstal. Kopplat till parkeringssituationen redovisas två olika alternativ, antingen att lösa det genom ett garage under mark eller ett samnyttjande med befintligt parkeringshus. För planförslaget har följande parkeringstal beräknats, (bpl: bilplatser, cpl: cykelplatser):

Hotell:	11 bpl/1000 kvm 4 cpl/1000 kvm
Restaurang:	25 bpl/1000 kvm 30 cpl/1000 kvm
Konferens:	50 bpl/1000 kvm 30 cpl/1000 kvm

Trafikutredningen konstaterar att det finns ett behov av 78 nya bilplatser under förutsättning att ett hotell byggs med 200 rum (full exploatering).

En planbestämmelse anger att parkering inom planområdet ska placeras i källargarage. Slänten ner mot Rönne å har bestämmelser om att marken inte får användas för parkering. Detta medför att garaget måste placeras längre upp mot befintligt sjukhusområde vilket skapar ett avstånd till slänten och de större träden. Den äldre markparkering som tidigare fanns inom planområdet kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse.

Samnyttjande

Trafikutredningen konstaterar att en hotellverksamhet i snitt har en beläggningsgrad på 60 % över året (SCB). Beläggningen varierar även över veckan och dygnet med cirka 50 % beläggning på vardagar, 30 % på helger och 80 % på natten (Malmö Parkeringspolicy och parkeringsnorm). Beläggningen medför att hotellets parkeringsbehov främst sker på kvällar och nätter då sjukhusets verksamhet går ner i intensitet. Detta medför att ett visst samnyttjande mellan sjukhusets parkeringsbehov och hotellets parkeringsbehov kan ske.

Om man antar att ett samnyttjande mellan sjukhuset och hotellet sker kan 50 % av hotellets parkeringsbehov tillgodoräknas inom befintlig parkering kopplat till sjukhuset. Parkeringen används endast under natten och helgen då sjukhuset är stängt. Det sker ett maximalt antal besök för sjukhuset på veckodagarna mellan klockan 08:00-15:00, besök till hotellet sker på kvällar och nätter. Enligt trafikutredningen behöver parkeringsförslaget till följd av detta endast omfatta de resterande 50 % av hotellets parkeringsbehov då denna andel antas nyttja parkeringen under dagtid vardagar när sjukhuset är öppet. Totalt sett behöver cirka 40 bilplatser och 20 cykelplatser tillskapas i närheten till sjukhuset.

Om parkeringshuset längs Landshövdingevägen utökas med ett våningsplan, vilket är möjligt i gällande detaljplan, kan överskottet på 30-40 bilplatser användas av hotellgästerna. Parkeringshuset ligger ungefär 350 meter från hotellets entré, därför blir det extra viktigt att tillskapa bilplatser för angöring och parkering för personer med rörelsehinder i närheten av hotellets entré. På så vis kan hotellgäster köra ända fram till hotellet och lämna av väskor för att sedan parkera i parkeringshuset och promenera tillbaka till hotellet.

VARUMOTTAGNING

Varuleverans till och från hotellet sker gemensamt med sjukhusets befintliga varumottagning. Denna är lokaliserad ”bakom” badhuset och är sammankopplad till hotellet med en kulvertlösning.

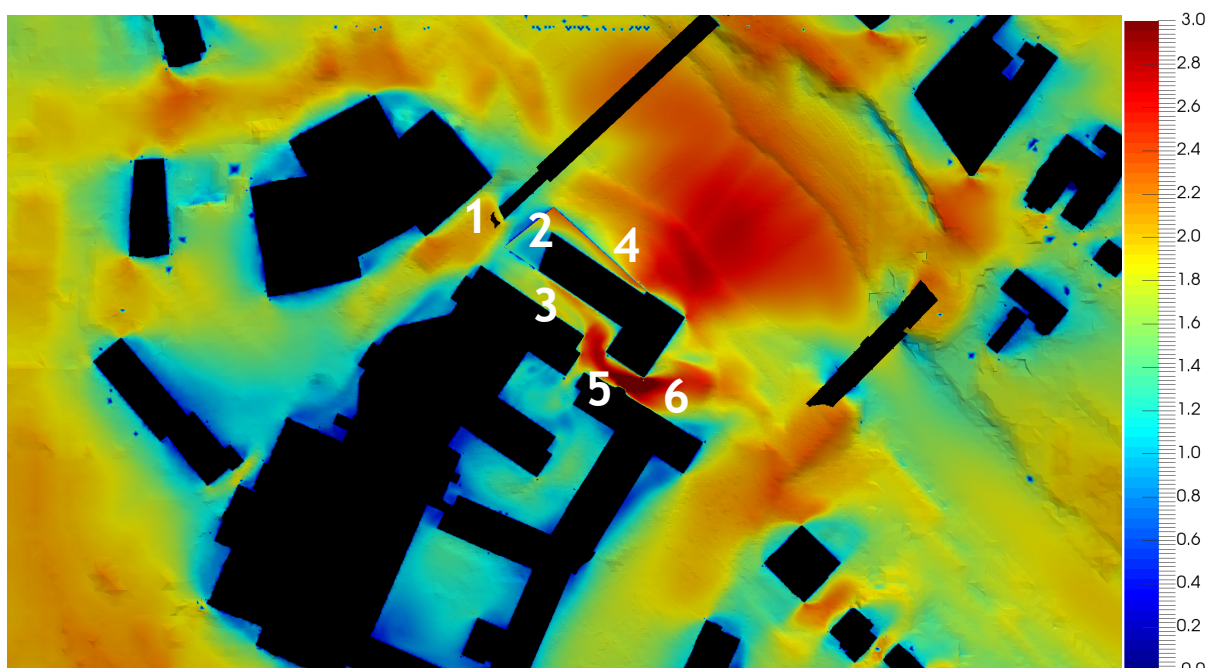
OMGIVNINGSPÅVERKAN**VINDAR**

Under sommarhalvåret är det viktigt med lä vid sittplatser då människor ska kunna stanna på platsen utan att känna obehag av blåst. Under vintern då det är mörkt och risk för halka är blåst på gångvägar ett problem.

En vindkomfortutredning har tagits fram i syfte att utvärdera planförslagets påverkan på vindklimatet (SMHI, 2018-04-20). Vindförhållandena vid åtta olika vindriktningar har studerats med hög detaljrikedom. De områden som särskilt studerats är stråket vid Tullportsbron (1), potentiell uteservering i anslutning till Tullportsbron (2), gångstråket mellan lågdel och befintlig sjukhusbyggnad (3), åpromenaden (4), entrén till högdelen (5) samt ytan framför högdelen i riktning mot Södra vägen (6).

De slutsatser som dras i utredningen är följande:

- Västliga vindar är vanligast följt av ostliga och sydostliga vindar.
- Högdelen har en påverkan på vindklimatet på gatunivå.
- Platser som potentiellt kan användas för långvariga uppehåll (uteservering, ytan framför högdelen) klarar delvis kriterierna för detta. Vindskyddande åtgärder behövs för att säkerställa god komfort.
- Stråket vid Tullportsbron, gångstråket vid lågdelen samt åpromenaden lämpar sig för kortvariga uppehåll.
- För uteservering samt gångstråket vid lågdelen finns viss risk att turbulens kan påverka vindkomforten negativt.
- Entrén till högdelen är väldigt vindutsatt på grund av att byggnaden fångar upp vind från högre nivåer vid de flesta vindriktningar. Här rekommenderas vindskyddande åtgärder.
- Möjligheterna till långvarigt uppehåll påverkas under vinterhalvåret eftersom medelvindhastigheten är högre då. Konsekvenserna under sommaren är mindre då medelvindhastigheten är lägre.

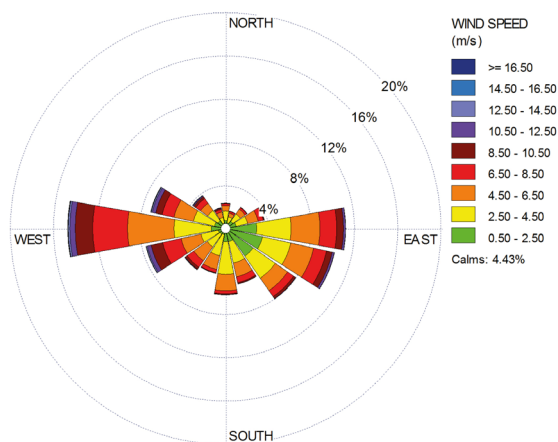


Årsmedianen av vindhastigheten i m/s på två meters höjd över marken. Sammanvägning av alla vindriktningar.

Utredningen beskriver att det huvudsakligen finns två typer av vindskydd, fjärrskydd och närskydd. Fjärrskydd är höga och relativt glesa skydd, vanligen trädplanteringar. Närskydd är lägre och tätare, exempelvis plank, skärm och buskage. Fjärrskydden har till uppgift att ge ett allmänt vindskydd åt stora ytor medan närskydden är till för att kraftigt reducera vinden över ett litet område.

Planförslaget utgår från att så många träd som möjligt ska bevaras, vilket regleras genom krav på marklov för trädfällning. Träden kan bidra till att skapa en mer vinskyddad miljö. Då hotellentrén mot parken pekas ut som vindutsatt kan vegetationen behöva kompletteras genom trädplantering för att förbättra vindförhållandena. Skärm eller annat vindskydd kan även behövas vid entrén framför högdelen i riktning mot Södra vägen, samt vid ytan där uteserveringen är tänkt.

Planförslaget reglerar inte för något specifikt vindskydd, men ger förutsättningar för att kunna uppföra vindskyddande åtgärder. Utskjutande skärmar kan exempelvis uppföras upp till en höjd på +17,5 meter.



Vindros för hela året. Beräknad på data från Barkåkra, 2008-2017. Medelvind 4,54 m/s.

SOLFÖRHÅLLANDEN

Planförslagets påverkan på sol- och skuggförhållanden har studerats, med utgångspunkt i den högsta höjden (+100 meter). Studien redovisar hur skuggan förflyttar sig för varje timme under dagen kring vårdagjämning den 20 mars samt kring sommarsolstånd den 21 juni. Då vår- och höstdagjämning i stort sett är likvärdiga avseende skuggbildning redovisas enbart vårdagjämning. Att redovisa skuggning vid vår/höstdagjämning är enligt praxis och ligger vanligen till grund för bedömning.

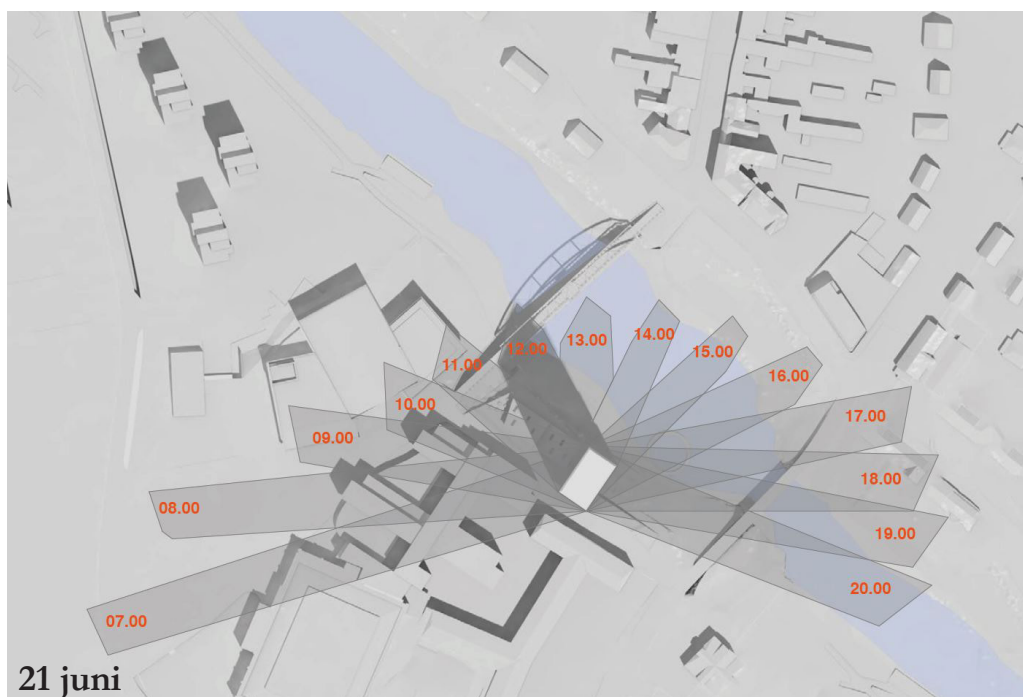
För att visa en tydlig bild av föreslagen byggnads skuggning redovisar studien endast skuggbilden från själva byggnaden. Därför har skugga från andra objekt, som träd och övriga byggnader, valts bort. En konsekvens av detta är att byggnadens skugga framstår som väldigt påtaglig på bilderna. När solen står lågt och skuggorna är långa, exempelvis i mars månad, ligger mycket redan i skuggan av andra lägre byggnader och träd.

Skugga utanför planområdet

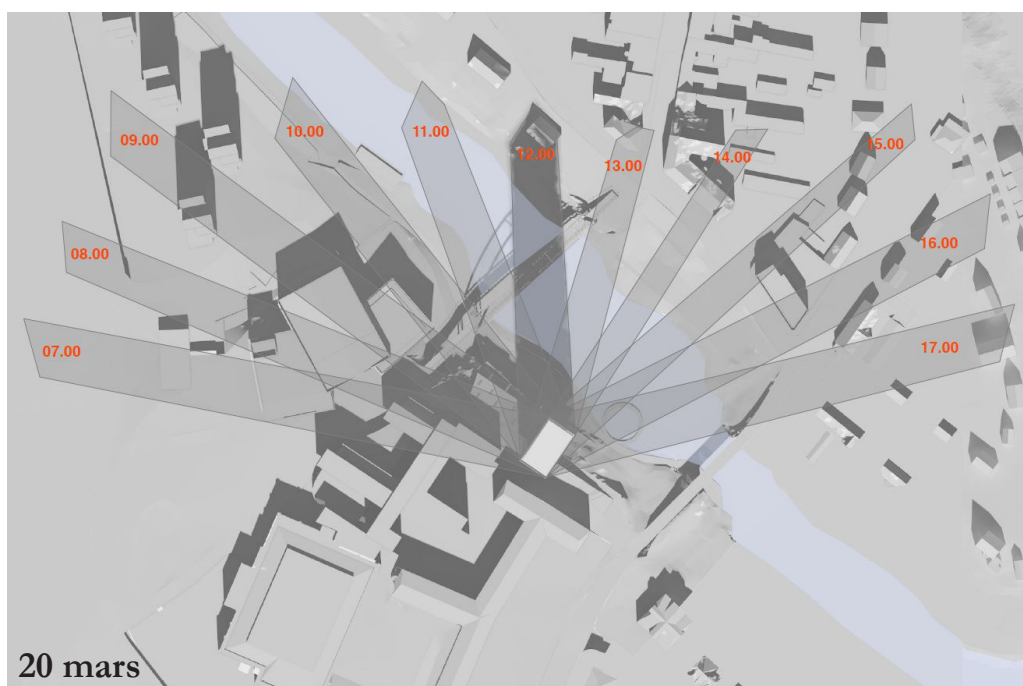
Byggnadens placering med Rönne å i norr är fördelaktig då en större del av skuggan främst påverkar själva årummet. Byggnadens höjd medför långa skuggor men den smala silhuetten gör att skuggan påverkar varje plats under en kortare tidsperiod. Byggnaden påverkar därför inte befintlig bebyggelse under lika lång tid som en bredare byggnad hade gjort.

Skugga inom planområdet

Planförslaget möjliggör att förslagsvis en restaurang kan etableras i lågdelen kopplat till centrumstråket och Tullportsbron. Den höga byggnadens placering i förhållande till detta område är fördelaktig. En potentiell uteservering får bra solförhållanden efter klockan 12 och resten av dagen. I övrigt så kommer den höga byggnaden skugga åpromenaden och slänten ner mot Rönne å under delar av dagen.



Den 21 juni är skuggorna korta. På förmiddagen mellan klockan 09-12 påverkas en del av badhuset och centrumstråket i koppling till Tullportsbron. Resten av dagen påverkas ingen bebyggelse av skuggan mer än någon enstaka fastighet sydöst om Carl XV:s bro.



Den 20 mars är skuggorna längre. På förmiddagen mellan klockan 09-12 påverkas punkthuset nordväst om planområdet. På eftermiddagen mellan klockan 12-18 passerar skuggan över delar av flerbostadshuset och villorna på den norra sidan av Rönne å. Under de mörkare månaderna passerar däremot skuggan relativt snabbt, ungefär 20-30 minuter över en punkt.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

En trafikutredning (Sweco 2017-09-18) har utförts som inkluderar beräkning av hur planförslaget i relation till buller påverkar befintlig bebyggelse i sjukhusområdets omnejd. Bullerberäkningen visar att ljudnivåerna i dagsläget överskrider gränsnivån på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå för majoriteten av husen längs Landshövdingevägen och Södra vägen. Utredningen utfördes år 2017 och efter det har riktvärden för gränsnivå för buller gällande bostäder höjts till 60 dB(A). Samtliga fastigheter har tillgång till ett område inom fastighetsgräns där den maximala ljudnivån understiger 70 dB(A) från vägtrafik, men ett flertal fastigheter utsätts för nivåer som överskrider detta riktvärde om tågtrafiken medräknas. Eftersom 19 tåg passerar under ett dygn bedöms risken för överskridande av gällande riktvärden vara liten.

Den trafikökning som beräknas med Trafikverkets uppräkningsstal (EVA) 2040

ska täcka exploatering, ekonomisk tillväxt med mera, vilket innebär att exploatering av sjukhusområdet och hotellet ingår.

Beräkningen baserad på uppräkningsstalet visar att den ekvivalenta medelnivån ökar med i genomsnitt 1,2 dB(A) vid fasad för de undersökta fastigheterna. Ökningen av buller är främst på grund av allmän ökning av trafik enligt Trafikverkets framtidsprognos 2040. Hotellets verksamhet och tillskott av trafik vid jämförelse med dagens situation bedöms som marginell.

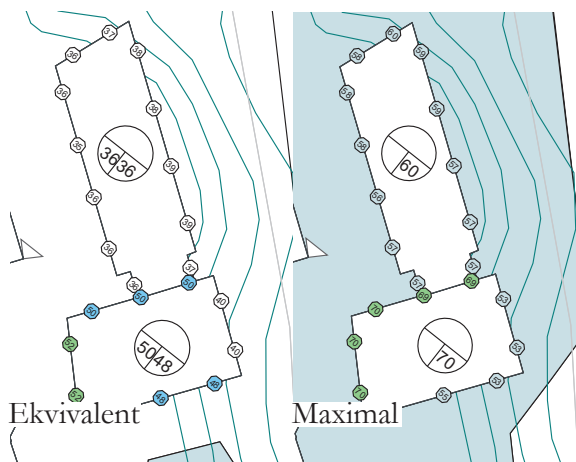
För hotellverksamhet finns inga riktvärden för trafikbuller utomhus, men det finns ljudkrav för verksamheten inomhus enligt Svensk Standard (25268:2007). Användningen sjukhusvård har tillfällig karaktär, vilket innebär att ingen typ av vårdboende eller liknande är tillåtet. Sjukhusvård möjliggör vårdanpassade hotellrum och miljöer. Då inslaget av vård inte förändrar syftet med tillfällig vistelse görs bedömningen att samma riktvärden som för hotellverksamhet ska gälla.



Utsnitt från trafikbullerutredningen. Kartan visar framtida väg- och spårtrafik 2040 inkl. påverkan av hotellet samt Trafikverkets uppräkningsstal.

Trafikutredningens bullerberäkningar visar bullernivåer för en framtidsprognos till 2040 (inklusive Hälsohotellets påverkan och Trafikverkets uppräkningsstal). För högdelen av byggnaden ligger högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad för vägtrafik på 50 dB(A) och för spårtrafik på 48 dB(A) vid den punkt där byggnaden är som mest utsatt. Sammanlagt för väg- och spårtrafik ligger den högsta ekvivalenta ljudnivån på 52 dB(A). Detta innebär att det är en god ljudmiljö samt att det är goda marginaler till gränsvärdet för bostäder på 60 dB(A). Vad gäller maximal ljudnivå för tågtrafik uppgår den som mest till 70 dB(A) vid fasad där högdelen av byggnaden är som mest utsatt.

För lågdelen, där det även är tänkt att finnas en uteservering, ligger den ekvivalenta ljudnivån för både väg- och spårtrafik på 36 dB(A) vid den punkt där byggnaden är som mest utsatt. Sammanlagt för väg- och spårtrafik ligger den högsta ekvivalenta ljudnivån på 39 dB(A). Maximal ljudnivå för tågtrafik uppgår som mest till 60 dB(A). Dessa ljudnivåer ligger under riktvärdena om 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå för uteplats.



Vänster bild visar ekvivalent ljudnivå för både bil- och tågtrafik, inkl. Hälsohotellet och Trafikverkets uppräkningsstal år 2040. Höger bild visar maximal ljudnivå för tågtrafik år 2040.

VIBRATIONER

I samband med framtagandet av detaljplan för Ängelholm 5:3 togs det fram en utredning om eventuella vibrationer från järnvägen (Tyréns 2011-06-09). Utredningen gjordes med hänsyn till uppförande av nya bostäder och slutsatsen blev att registrerade nivåer med marginal understiger riktvärdet för bostäder på 0,4 mm/s. Enligt Trafikverkets skrift "Buller och vibrationer för spårburen linjetrafik – riktlinjer och tillämpning" gäller samma värden för vårdlokaler som bostäder. Riktvärdena bör därför även vara tillämpbara för planförslagets användning. Aktuellt planområde är dessutom beläget betydligt längre bort från järnvägen än Ängelholm 5:3. Sammanfattningsvis görs därför bedömningen att det inte finns någon risk för vibrationer över riktvärdena inom planområdet.

MARKFÖRORENING

I samband med den geotekniska undersökningen har provtagning för markföroreningar utförts (Sigma, 2019-03-01). Syftet är att undersöka och identifiera eventuella föroreningar och risker inför byggnation, samt redovisa eventuella efterbehandlingsbehov.

Undersökningen visar att det övre jordlagret inom området till största delen utgörs av upp till 6 meter fyllning bestående av bland annat grus, tegel, asfalt, lera, sand och silt. Metoden för jordprovtagning var skruvprovtagning. Provtagning genomfördes i 6 stycken provtagningspunkter till ett maximalt djup om 4,5 meter under markytan. Även grundvattnet provtogs och analyserades för alifater, aromater, PAH och metaller.

Naturvårdsverket har tagit fram generella riktvärden för förorenade områden (Naturvårdsverket 2009). Riktvärdena är framtagna för två olika typer av markanvändning, känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning

(MKM). KM motsvarar till exempel bostäder, förskolor och skolor, det vill säga platser där människor ska kunna vistas permanent. MKM motsvarar markanvändning som kontor och industrier där ingen heltidsvistelse är troligt. Då marken är planlagd för tillfällig vistelse, sjukhusvård och centrum, som inte innebär någon permanent vistelse, så jämförs analysresultaten med riktvärden för MKM.

Underökningen påvisar en punkt med bly och PAH H över KM och en punkt med PAH H över KM, men ämnena ligger i båda punkterna under MKM. Styrande för riktvärden är skydd mot intag av växter för PAH H och intag av jord för bly. Den maximala uppmätta halten av PAH H bedöms inte vara representativ för hela området. Risk för påverkan med avseende på intag av växter från platsen bedöms som låg.

Enligt SGUs bedömningsgrunder för grundvatten är halterna arsenik i ”mycket hög halt” och zink i ”måttlig halt”. Halten arsenik ligger över vad som anses som tjänligt som dricksvatten enligt livsmedelsverket. Samtliga halter anses dock vara mindre allvarligt enligt Naturvårdsverkets tillståndsklasser för grundvatten. Halten arsenik som uppmättes i grundvattenprovet bedöms som förhöjt. Vattnet bedöms som otjänligt och skall inte användas till dricksvatten. Halten bedöms dock som måttligt allvarlig utifrån Naturvårdsverkets tillståndsklassning, vidare åtgärd bedöms inte nödvändig.

Utredningen bedömer att de föroreningar som påträffats kan vara kvar i marken med avseende på planerad markanvändning. Risk för skada vad gäller människors hälsa eller miljö bedöms som låg. Enligt utredningen anses inga direkta åtgärder vara nödvändiga för kommande byggnation med avseende på de halter av förorenade ämnen som påträffats.

Vid påträffande av föroreningar i jorden

måste en anmälan enligt 28§ i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till kommunen innan ett eventuellt schaktarbete påbörjas. Vid eventuell schakt i förorenad mark ska massorna omhändertas och lämnas till godkänd mottagare.

UTRYCKNINGSFORDON

Planområdet har möjlighet att nås av utryckningsfordon från flera håll, antingen via Södra vägen eller från badhuset och uppfyller Räddningstjänsten Skåne Nordvästs krav.

EROSION

Erosion är den nednötning och transport av jord och berg som orsakas av bland annat vind, rinnande vatten och vågor. Det är en ständigt pågående naturlig förändringsprocess i landskapet. Då planområdet delvis ligger i en slänt i anslutning till Rönne å så är det viktigt att säkerställa att området inte är känsligt för erosion.

Åfåran längs planområdet är relativt bred vilket är positivt med tanke på flödes hastigheten i vattnet. Den låga marknivån vid strandlinjen är gynnsam för motståndskraften mot erosionsskador. En låg marknivå kring ån möjliggör att potentiellt höga flöden och vattenstånd har möjlighet att bredda ut över den omgivande marken, vilket medför en minskad vattenhastighet. Planområdet ligger inte heller i ett område med förändringar av flödesförhållanden och strömriktning, exempelvis i en åkrök, vilket annars skulle kunna påverka erosionen.

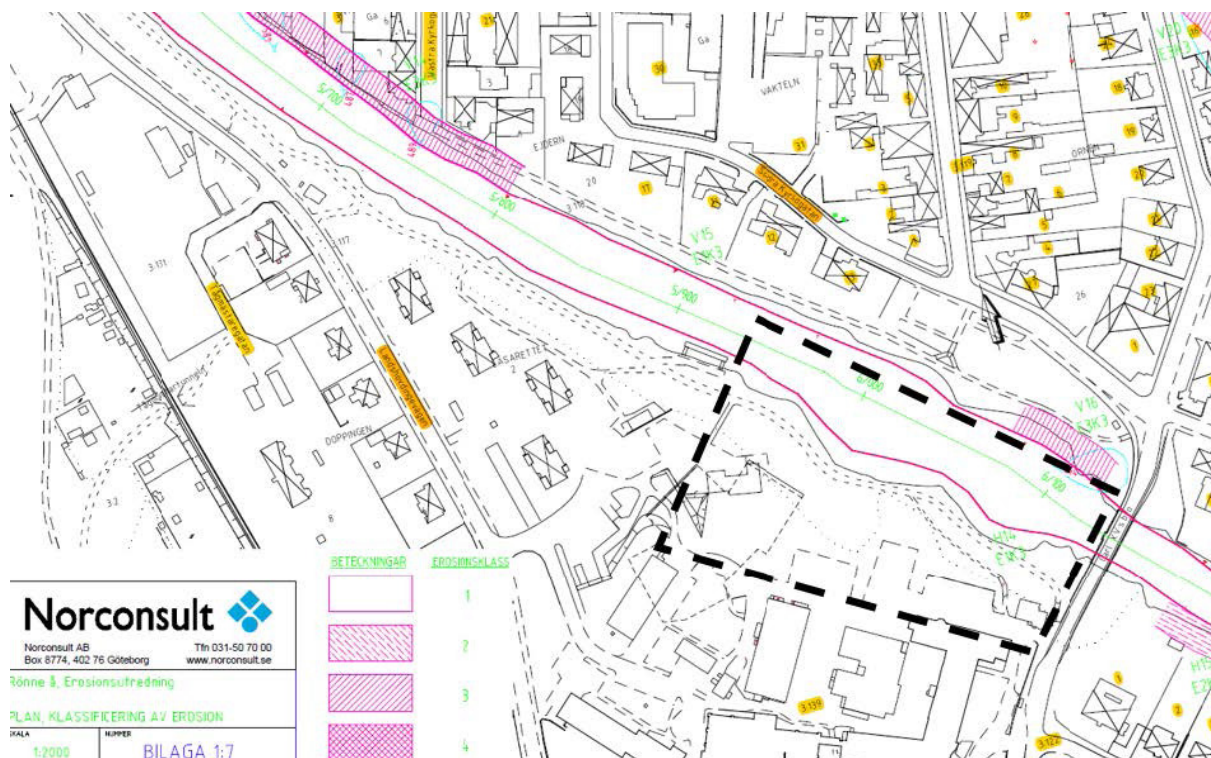
En erosionsutredning längs Rönne å har tagits fram år 2013 (Norconsult, 2013-06-28). I utredningen klarläggs erosionsförhållandena som även klassificerats med förslag till skyddsåtgärder. Klassificeringen har utförts från befintliga erosionsförhållanden men även med beaktande av potentiella erosionsskador som bedöms kunna uppstå längs sträckan. Sträckan mellan Järnvägsbron och Carl XV:s

bro beskrivs i utredningen som en lång sträcka med erosionsskydd inom centrum. Erosionsskyddet består av stenfyllning och stenskonig. Överlag finns det ingen allvarlig skada på erosionsskyddet, dock finns det lokala mindre skador. Eventuella erosionsskador hotar i först hand att skada den gångväg som finns nära strandlinjen. Utredningen räknar ut ett riskindex som baseras på erosionsklass (E) och konsekvensklass (K). Slänten vid planområdet klassificeras som E1, på en skala från E1 (måttlig) till E4 (mycket allvarlig). Enligt klassningen innebär det att området inte har någon synlig erosionskada. Konsekvensklassen uppskattas till K3 då området ligger inom tätort, nära bostäder, infrastruktur eller anläggningar etc. Klassificeringarna av erosion och konsekvens resulterar i riskindex 3, på en skala från 1 till 12. Utifrån ovanstående resonemang bedöms risken för erosion vara låg.

En geoteknisk utredning samt

stabilitetsberäkning har tagits fram i samband med detaljplanen (Sigma, 2019-03-25 respektive 2019-03-27, rev. 2019-05-28 samt 2020-03-04). I utredningarna har även risken för erosion undersökts. På grund av förekomsten av stenar tillsammans med den gräsbeklädda slänten bedöms inte strandkanten vara erosionskänslig.

För att undersöka hur en eventuell erosion av strandkanten påverkar stabilitetsförhållandena inom området har beräkningar för slänten utförts. Detta undersöktes genom att jämföra två beräkningssektioner, en sektion för de befintliga förhållandena och en sektion där material tagits bort för att simulera erosion. Totalt togs 4 m²/m material bort från strandkanten. För beräkningar i stabilitetsprogram ska en säkerhetsfaktor om minst $F_c = 1,0$ uppnås vid såväl odränerad som kombinerad analys. Simuleringen resulterade i att säkerhetsfaktorn reducerades från $F_c = 1,075$ till $F_c = 1,012$, vilket innebär att säkerhetsmarginalen klaras. Det är dock



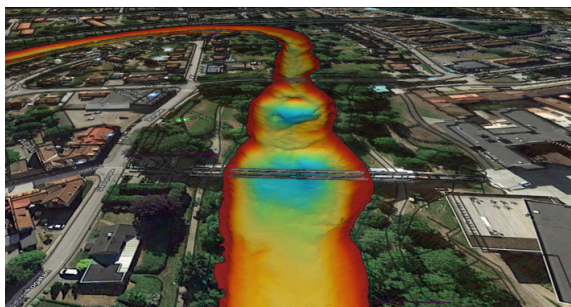
Strandkanten inom det aktuella området har tidigare klassificerats till E1, måttlig risk för erosion. Erosionsutredning, Norconsult 2013.

inte känt hur snabbt erosionsprocessen pågår på platsen idag samt hur snabbt den kan tänkas fortgå i framtiden vid förändrat klimat. Erosion vid stranden bedöms i utredningen vara en faktor som är viktig för hela släntens stabilitetsförhållanden på sikt.

Risken för erosion som äventyrar områdets släntstabilitet bedöms utifrån nu kända förutsättningar och beräkningar som liten. Utifrån resultaten i ovanstående utredningar är den sammanvägda bedömningen att risken för erosion inom planområdet är låg. Därmed bedöms erosion inte utgöra någon risk för föreslagen bebyggelse.

SKRED OCH RAS

Utförda bottenscanningar i Rönne å (2019) visar att det finns en fördjupning av bottenivån precis vid planområdet. En hydrodynamisk bedömning har gjorts (Sweco, 2020-02-19) som konstaterar att hålen sannolikt har funnits under en mycket lång tid. Det finns heller inte något i de nuvarande hydrodynamiska förhållandena som tyder på att hålen kommer att bli djupare.



Två hål har identifierats mellan broarna vid planområdet.

För att bedöma släntens stabilitet har beräkningar utförts utifrån nya bottenscanningar. Beräkningarna har gjorts för olika sektioner. För att stabiliteten ska bedömas som tillräckligt bra behöver en specifik säkerhetsfaktor uppnås ($F_c = 1,0$). Beräkningarna (Sigma 2019-03-27, rev. 2019-05-28 samt 2020-03-04) visar att slänten i dess naturliga form har en säkerhetsfaktor mot ras och skred som idag ligger precis

på gränsen för vad som är acceptabelt. Vid normala vattenstånd och utan belastning på krönet bedöms slänten som säker. Vid låga vattenstånd, speciellt om vattennivån sänkts snabbt, eller om släntkrönet belastas, kan inte slänten anses som säker då den inte uppfyller erforderlig säkerhet.

För den planerade byggnaden kommer en avschaktning att utföras för bland annat garage och källare. Detta kommer att avlasta slänten vilket är gynnsamt och leder till en högre säkerhetsfaktor. Byggnaden i sig pålas vilket gör att byggnadens laster förs ner djupare och påverkar inte släntstabiliteten i permanentsskedet. Då beräkningarna visar att erforderlig säkerhetsnivå för permanentsskedet erhålls under förutsättningarna att byggnader utförs med pålgrundläggning samt med källare med en viss högsta grundläggningsnivå, har detta reglerats på plankartan. Grundläggningsnivån för källare har bestämts utifrån de utförda stabilitetsberäkningarna. Detta i enlighet med Statens geotekniska instituts rekommendationer (SGI). Under byggskedet är det viktigt att använda rätt teknikval samt vidta försiktighetsåtgärder för att förhindra skred och ras.

FARLIGT GODS

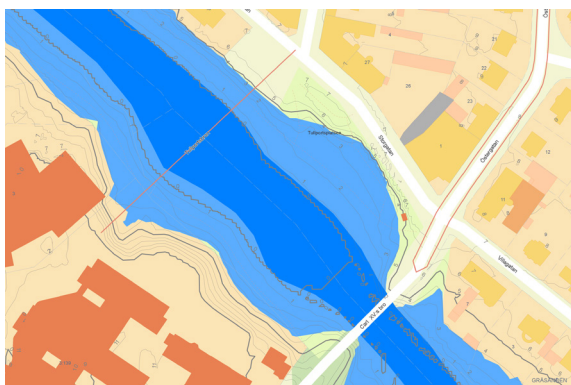
Söder om sjukhusområdet och Landshövdingevägen transporteras farligt gods på järnvägen. Avståndet mellan planområdet och järnvägen är ungefär 220 meter vilket ur riskhänsynspunkt bedöms vara lämpligt för exempelvis en hotellverksamhet.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

För områden som ligger nära kusten eller vattendrag ökar risken för översvämning på grund av höga flöden och en stigande havsnivå. Översvämningriskerna längs planområdet ligger invid Rönne å, som genom Ängelholm påverkas av både höga vattenstånd och höga flöden. SMHI

har under 2016 tagit fram en detaljerad översvämningskartering längs Rönne å och berört område (SMHI, 2016-08-23). Enligt rapporten bedöms scenariot med ett framtida klimatpåverkat 100-årsflöde i Rönne å, kombinerat med framtida klimatpåverkat 100-årsvattenstånd i Skälderviken, vara lämpligt för planering av bostäder. Scenariot innefattar klimatpåverkan både för 100-årsflödet och havsvattenståndet, och används därför som underlag för denna bedömning. En 100-årshändelse har statistiskt sett 63 % sannolikhet (risk) att inträffa eller överträffas under en period av 100 år. I ovan nämnt scenario har kombinationer av 100-årshändelser gjorts, vilket innebär att den sammanlagda återkomsttiden blir betydligt längre och därmed blir sannolikheten mindre. Utifrån detta scenario har en tvärsektion tagits fram i anslutning till Tullportsbron som ligger i direkt anslutning till planområdet. Denna visar att vattnet riskerar att stiga till +3,79 meter i RH2000.

Planförslaget har höjdsatts utifrån att risken för skador till följd av översvämningskatastrofer ska minimeras. Detta innebär att lägsta nivå på färdigt golv är reglerat till +4,0 och +6,0 meter i RH2000. På den lägre höjden planeras inga känsliga funktioner utan där kan istället finnas exempelvis entré, personalmatsal och omklädningsrum. Om byggnadsdelar ska uppföras under dessa nivåer, måste de utföras vattentäta.



Utdrag från översvämningskarteringen som visar vattnets utbredning vid scenariot som beskrivs ovan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för renvatten och spillvatten. Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunala vattentjänster och anslutningspunkter finns upprättad i Södra vägen och i Landshövdingevägen.

DAGVATTEN

Ängelholms kommuns dagvattenpolicy är ett styrdokument som redovisar kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Dagvatten kan till exempel utgöras av regnvatten, uppsträngande grundvatten eller smältvatten som tillfälligt finns på exempelvis en gata. Dagvattenhantering löses idag inom fastigheten och leds via interna ledningar ut i Rönne å. Planområdet har tidigare varit delvis bebyggt och hårdgjort. Ny bebyggelse enligt planförslaget bedöms hårdgöra planområdet i samma grad som tidigare. Dagvattenlösningen är anpassad till den hårdgörningsgraden och behöver inte byggas ut.

Reningsbehov av dagvatten från området har bedömts utifrån Ängelholms kommuns dagvattenpolicy. Markanvändning är vald till ”stadskärnas bostads- och handelsområde” alternativt ”bostadsområden (flerfamiljshus) och handelsområde” vilket ger låga till måttliga föroreningshalter.

Då inga större parkeringsytor planeras inom området för hotellet, som utsätts för nederbörd, bedöms föroreningshalten från området till ”låga”. I enlighet med dagvattenpolicyn ska zink- och kopparkoncentrationer undvikas vid val av takmaterial då dessa kan ge höga metallhalter i dagvattnet.

Recipient är Rönne å, vilken klassificeras som ”mycket känslig”. Utifrån dagvattenpolicyn bedöms med ovanstående resonemang att ingen rening av dagvattnet från området behövs. Lågdelen är dock reglerad att ha ett

sedumtak. Detta kan samla upp och fördröja en del av dagvattnet.

Sjukhusområdet nyttjar idag inte det allmänna ledningsnätet för dagvatten, utan har istället egna utlopp till Rönne å.

TELE OCH BREDBAND

Planförslaget bedöms kunna försörjas med tele och bredband från befintligt ledningsnät i området.

VÄRME

Fjärrvärme finns framdraget och tillgängligt i anslutning till planområdet.

EL

Planområdet ligger inom Öresundskrafts eldistributionsområde. För att undersöka om det finns ett behov av en ny nätstation för att försörja föreslagen byggnad med el, har beräkningar gjorts för att uppskatta byggnadens elförbrukning. Enligt beräkningar, samt jämförelser med liknande byggnader, väntas hotellets elförbrukning uppgå till cirka 250-300 kilowatt. En sådan förbrukning räknas till lågspänning. Öresundskraft har i dagsläget två befintliga nätstationer i närheten av planområdet med effektuttag på 300 kilowatt. Då elförbrukning förväntas att bli förhållandesvis låg, bedömer Öresundskraft det som möjligt att ansluta hotellet till någon av de befintliga nätstationerna. Det finns dock inget utrymme för större effektuttag, vilket innebär att om förbrukningen skulle överstiga utförda beräkningar går det inte att nyttja befintliga nätstationer. En alternativ lösning för att försörja ny byggnad med el kan då vara att ansluta den till Hälso Stadens egna nät.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophantering och återvinningen i Ängelholms kommun. Förslagsvis skulle avfallshanteringen kunna samordnas genom befintliga kulvertförbindelser. Kulvertförbindelserna kan ansluta hotellet till

badhuset samt till en servicebyggnad väster om planområdet där sophantering redan finns.

KONSEKVENSER

MILJÖKVALITETSNORMER LUFTKVALITET

Samtliga luftkvalitetsmätningar som har genomförts i Ängelholms kommun har visat på värden under miljökvalitetsnormen. Mätningarna är genomförda 2014 och 2017. Resultatet av mätningarna visar även på en luftkvalitet som uppfyller de nationella miljömålen, med undantag för luftpartiklar. Då planförslaget förväntas medföra en marginell trafikökning så bedöms luftkvaliteten inte påverkas negativt. Miljökvalitetsnormerna riskerar heller inte att överskridas till följd av planförslaget.

VATTENKVALITET

En vattenförekomst är en specifik vattensamling i naturen av en viss geografisk storlek, till exempel en sjö, kustvik eller ett vattendrag. Statusklassningar för vatten görs av Vatteninformationssystem Sverige vad gäller ekologisk och kemisk status. Klassningen är en bedömning av hur vattnet mår. Statusen ska vara ”God” eller ”Hög” och den får inte försämrats.

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvattenförekomsterna Ängelholm-Ljungbyhed och SE624463-131830, båda med god kvantitativ och kemisk status. Det finns en risk för att kemisk status inte uppnås 2021, men ingen risk att kvantitativ status inte uppnås. Inom planområdet finns också huvudavrinningsområde Rönne å som bedöms ha en god kemisk status men en måttlig ekologisk status. För Rönne å bedöms det finnas risk för att både den kemiska och ekologiska statusen inte uppnås 2021. (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>).

Dagvatten (MKN)

I enlighet med kommunens dagvattenpolicy bedöms föroreningshalten från föreslagen bebyggelse vara låg och hårdgöringsgraden förväntas bli likvärdig med hur det tidigare har varit på platsen. Därmed är det ingen förändring av risk för påverkan. Utifrån dagvattenpolicyen bedöms därför ingen rening vara nödvändig och planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på Rönne å.

Spillvatten (MKN)

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

Renvatten (MKN)

Plannområdet kan anslutas till det kommunala dricksvattennätet vilket innebär att uttag av grundvatten inte kommer att ske.

FISK- OCH MUSSELVATTEN

En liten del av Rönne å omfattas av planområdet. Enligt Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas enligt förordningen (2001:544) om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten är Rönne å (sträckan från mynningen till Herrevadskloster) klassad som laxvatten och vattendrag som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla livskraftiga fiskbestånd i enlighet med fiskvattendirektivet (78/659/EEG). Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på vattenområdet att miljökvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten inte kan hållas.

SLUTSATS

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

MILJÖMÅL

Det svenska miljö målssystemet består av ett generationsmål, sexton miljö kvalitetsmål

och tjugofyra etappmål. I Ängelholms kommuns miljöplan 2014-2021 finns även ett antal lokala inriktningar för miljö målen. Det miljö mål som främst berör aktuellt planförslag är ”En levande och god bebyggd miljö”. För Ängelholm innebär detta bland annat att det ska vara en ”hållbar bebyggelseutveckling med nybyggnation i anslutning till befintlig bebyggelse”. Planförslaget bidrar till detta då byggnadens placering ligger nära befintligt sjukhus och övrig bebyggelse samt stadsnära. I målet om bebyggd miljö ingår också att minimera bullerpåverkan, bevara gång- och cykelvägar samt grönsstruktur vilket detaljplanen tar hänsyn till. Gång- och cykelvägen längs Rönne å finns kvar i planförslaget och så mycket värdefull vegetation som möjligt ska skyddas i och med uppförandet av byggnaderna. Övriga lokala miljö mål anses inte påverkas nämnvärt av planförslaget.

SOCIALA KONSEKVENSER LIVSMILJÖ

Tillgänglighet

Tillgängligheten bedöms förbättras i området för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Planförslaget säkerställer att det ska finnas tillgängliga entréer på olika nivåer i topografin.

Trygghet

I takt med att mer varierade funktioner blir tillgängliga inom sjukhusområdet så väntas även de rörelser som blandar och befolkar det offentliga rummet att öka. Ett mer varierat utbud kan även skapa en ökning av rörelser under större del av dygnet. I och i anslutning till planområdet kommer olika mötesplatser kunna skapas som främjar naturliga möten och trivseln. Detta skapar i sin tur goda förutsättningarna för att känslan av trygghet ska öka.

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.

GESTALTNING

Funktionsblandning

Planförslaget bidrar till en stärkt funktionsblandning längs Storgatans förlängning och centrumstråket genom sjukhusområdet. Funktionsblandning innebär att människor har nära till aktiviteter, funktioner och andra värden. Det bidrar till att en plats har potential att användas i större utsträckning och av flera olika typer av människor, vilket är positivt.

Offentliga rum

Planförslaget och byggnadernas läge kommer att stärka det offentliga rummet mellan badhuset och Tullportsbron i Storgatans förlängning. Detta i kombination med funktionsblandningen skapar förutsättningar för ett väl använt offentligt rum där det kan uppstå möten mellan människor från olika delar av staden.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planområdet är beläget i anslutning övriga delar av staden. Detta medför att mycket av befintlig infrastruktur såsom gatunät och parker kan samutnyttjas på ett mer effektivt sätt utifrån ett kommunalekonomiskt perspektiv.

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 ett utökat planförfarande.

GENOMFÖRANDETID

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av kommunfullmäktige tredje kvartalet 2020. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

HUVUDMANNASKAP

Kommunalt huvudmannaskap gäller inom planområdet för allmän platsmark (PARK och GATA).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

En del av den befintliga åpromenaden som ansluter till Södra vägen löper i dagsläget en bit över fastigheten Ängelholm 3:139. Med hänsyn till detta föreslås cirka 40 m² överföras från Ängelholm 3:139 till Ängelholm 3:122. Kommunen har rätt att lösa in marken enligt PBL 6:13. Om denna rätt används ska ersättning betalas till fastighetsägaren. Kommunen har även en skyldighet att lösa in marken om berörd fastighetsägare begär detta.

För markreservat (x-områden) kopplat till allmännyttig gång- och cykeltrafik på plankartan bör en rättighet bildas. Kommunen blir då huvudman för området. Markreservatet ansluter till Södra vägen som är en allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, samt i nära anslutning till Tullportsbron. Reservatet är till för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till passagen mellan Södra vägen och Tullportsbron som är en viktig genkoppling i området.

Markreservat genomförs vanligen genom att det vid en lantmäteriförrättning bildas ett servitut för en kommunal fastighet att utnyttja området. För att ett servitut ska kunna bildas krävs att servitutet är av väsentlig betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning. Kommunen ska se till att det skapas en rättighet att använda markreservatet och det är kommunen som är inlöSENSKYLDIG om fastighetsägaren begär det.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Ansvar för genomförande av detta planförslag fördelas enligt följande:

Ängelholms kommun

- Framtagandet av detaljplan med tillhörande planhandlingar och utredningar.
- Utbyggnad, iordningställande och förvaltning av allmän platsmark inom planområdet.
- Framtagande av kontrollprogram samt vid behov vidta åtgärder för att säkra släntstabiliteten.

Exploator/fastighetsägare

- Alla åtgärder och genomförandet inom (nuvarande) fastighet Ängelholm 3:139.
- Ansöker om eventuell fastighetsbildning hos Lantmäteriet och står för förrättningskostnaderna.
- Bekostnad av flytt av befintliga ledningar.
- Tillgänglighetsåtgärder till åpromenaden.
- Bekostnad av eventuella åtgärder som Ängelholms Flygplats AB måste vidta.
- Delvis bekosta det kontrollprogram som framtas av kommunen.
- Delvis bekosta eventuella åtgärder för att säkra släntstabiliteten inom tio år från att detaljplanen vunnit laga kraft.

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i ett planavtal.

Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

EXPLOATERINGSAVTAL

I samband med detaljplanen har ett exploateringsavtal upprättats mellan Ängelholms kommun och exploitören Hälsostaden. Syftet med avtalet är att styra upp processen för genomförandet av detaljplanen. Avtalet behandlar huvudsakligen följande frågor:

- Reglering av kostnad för tillgänglighetsåtgärder till åpromenaden på allmän platsmark.
- Överföring av mark från Ängelholm 3:139 till Ängelholm 3:122.
- Reglering av kostnad för kompensationsåtgärder vid eventuell trädfällning.
- Servitut och bekostnad av iordningställande av gång- och cykelväg för markreservat (x-områden).
- Reglering av kostnad för kontrollprogram med syfte att övervaka eventuella markrörelser i slänten samt eventuella förändringar i bottentopografin under en 10-årsperiod.
- Reglering av kostnad för eventuella framtida åtgärder för att säkra släntstabiliteten inom tio år från att detaljplanen vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UTREDNINGAR

GEOTEKNIK

Flera geotekniska undersökningar har genomförts för att översiktligt klargöra områdets totalstabilitet. Vid detaljprojektering av byggnader och övriga anläggningar krävs att kompletterande undersökningar utförs i läge för dessa och materialparametrar för grundläggning av varje specifikt objekt tas fram. Följande undersökningar föreslås:

- Djupare CPT-u sonderingar och jordbergsonderingar (Jb2) för att vidare

utreda lerlagrets mäktighet.

- Provpålning för bestämning av en påles bärförmåga.
- Fortsatta mätningar i installerade grundvattenrör samt installation av ytterligare rör för att erhålla information om grundvattennivåns fluktuation inom området.

Exploatören ansvarar inom kvartersmarken för de kompletterande geotekniska undersökningarna och åtgärder som kan komma att erfordras för uppförandet av byggnaderna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Joacim Dahlberg och Amelie Hillåker, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av GIS-ingenjör Anna Simes, Kart- och mätenheten.

Övriga som varit delaktiga i planarbetet är från planenheten, stadsarkitekt Pontus Swahn, planchef Helena Östling, tf planchef Jenni Wehrmann och planarkitekt Katinka Lovén. Från mark- och exploateringsenheten, mark- och exploateringschef Mårten Nilsson och Annika Andersson. Från stadsmiljö, gatuingenjör Helena Persson, trafikingenjör Ann-Kristin Wiinberg och parkingenjör Hanna Sandgren Hanzén. Från miljöenheten, naturvårdshandläggare Marja Nordin och miljöinspektör Anna Lindahl. Från bygglovsenheten, bygglovschef Johan Maniet. Från VA-enheten, gruppchef Roger Karlsson. Geraldine Thiere, hållbarhetsingenjör klimatanpassning.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 26 mars 2021

.....
Linda Svederberg
Planchef

.....
Amelie Hillåker
Planarkitekt

TILLHÖR DETALJPLAN ANTAGEN AV KF 2020-08-25

LAGA KRAFT 2021-03-26

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.

Upprättad av Samhälle/
Planenheten
Ängelholms kommun
2021-03-26