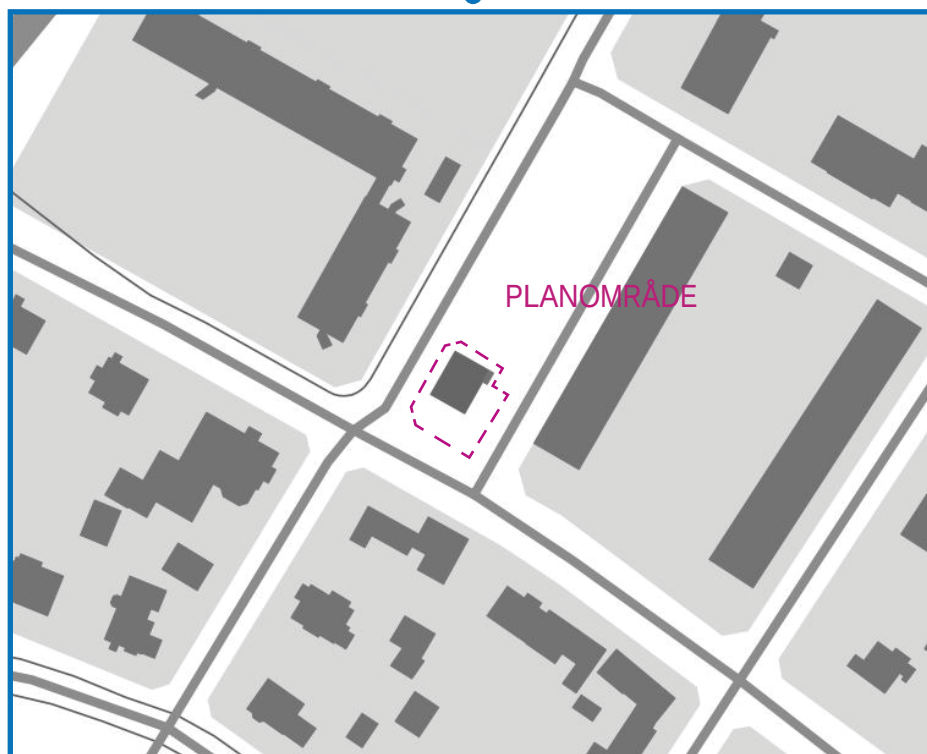
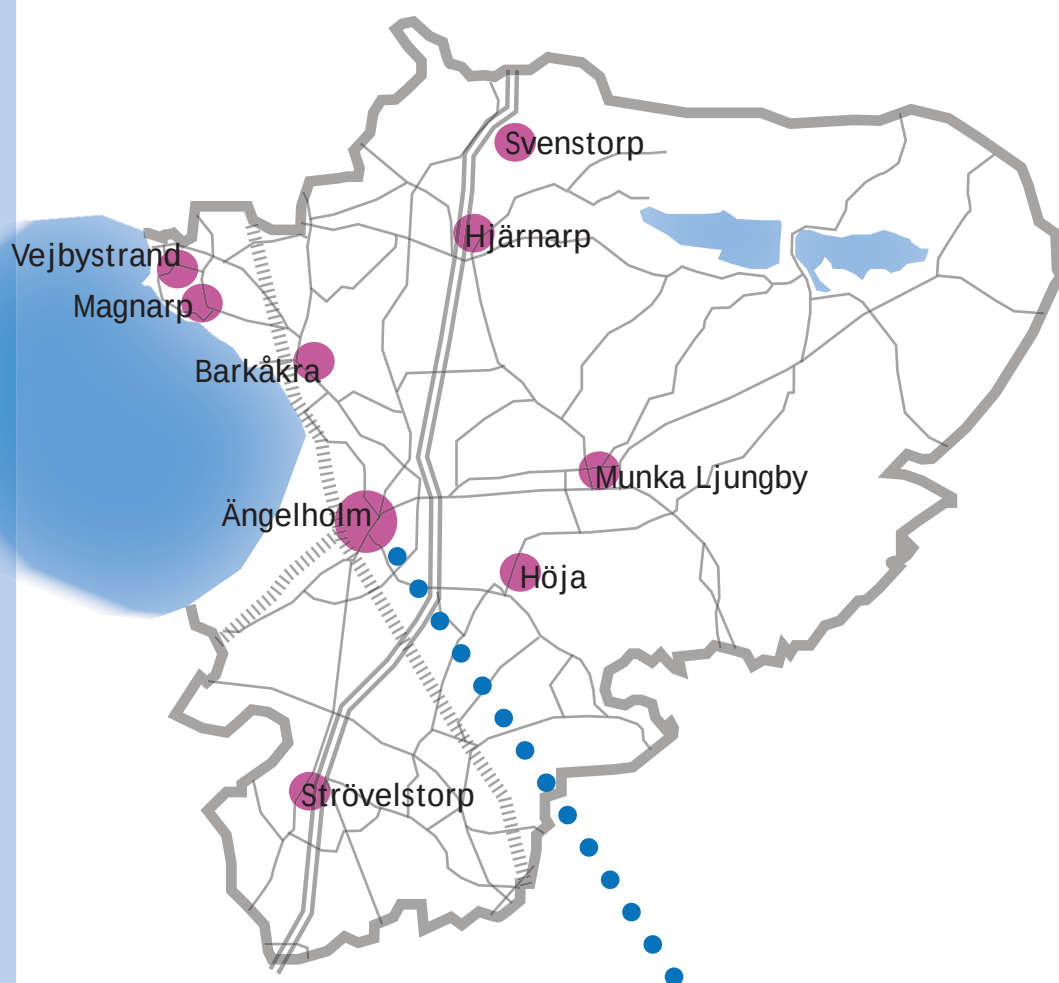


Detaljplan för del av Ängelholm 6:6, Villan, Ängelholm, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLL

DETALJPLANEPROCESSEN	4
OM DETALJPLAN	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
KONSEKVENSER	10
PLANENS GENOMFÖRANDE	10
ORGANISATORISKA FRÅGOR	10

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 standard 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 under granskningstiden av följande:

- denna planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:400
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att bekräfta pågående markanvändning som idag strider mot gällande detaljplan. Viss höjd tas för verksamhetens framtida möjligheter för tillbyggnad och ombyggnation. Detta ska ske med beaktning av gaturummet och omgivande miljö.

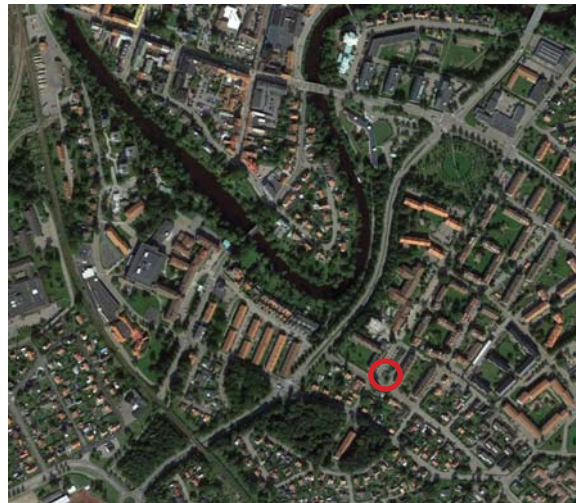
PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen 4 kvartalet 2018.

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

BAKGRUND

Ängelholms kommun har genom beslut i kommunfullmäktige, 2016-04-25 KF § 106, beslutat att sälja arrendemarken för området genom att godkänna köpekontraktet. Kommunen ansökte därefter om en lantmäteriförrettning och avstyckning av fastigheten. Lantmäteriet har meddelat att en avstyckning inte kommer att medges. Detta beror på att yrkad avstyckning strider mot gällande detaljplan. En begäran om planändring inkom 31 mars 2017 från kommunens exploateringschef. Den 24 maj 2017 gav kommunstyrelsen ett positivt planbesked enligt begäran.



Planområdets ungefärliga placering i Ängelholms tätort

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar en del av fastigheten Ängelholm 6:6 och avgränsas av Ängelholm 3:122 söder om plangränsen. Planområdets areal är 350 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Ängelholm 6:6 ägs av Ängelholms kommun.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I mark- och vattenanvändningskartan i gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekad som befintlig bostadsbebyggelse. I övrigt framgår det att ny bebyggelse företrädesvis ska lokaliseras i kollektivtrafiknära läge, samt

att en blandad bebyggelsestruktur ska främjas i centralorten. Planförslaget bedöms följa intentionerna i gällande översiktsplan.

DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare genom B 80 och angett som "allmän plats, gata, torg mm". Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

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

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. Inom planområdet är högsta tillåtna byggnadshöjd reglerad till 3,5 meter.

I övrigt påverkar planen inte några riksintressen.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslutade 2017-05-24 §179 att ge positivt planbesked och uppdra åt planenheten att pröva planläggning av området enligt ansökan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att bekräfta den nuvarande markanvändningen i form av restaurang/centrum som strider mot gällande detaljplan. Detta möjliggör en avstyckning av fastigheten och kommunen kan sälja av marken till den aktör som vill bedriva verksamhet inom området.

Planen tar höjd för att den befintliga byggnaden till viss del kan byggas ut och om. Totalt rör det sig om maximalt 67 m² tillkommande yta, vilket inte bedöms medföra någon större förändring på stadsbilden.

FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER

För att underlätta förståelsen för planförslaget listas nedan en beskrivning om vad som avses med användnings- och egenskapsbestämmelserna och hur de ska tolkas.

Centrum, restaurang

Detaljplanen medger en centrumbestämmelse inom kvartersmarken. Bestämmelsen är preciserad till restaurang, vilket innebär att endast denna typ av användning är tillåten.

Byggnadens omfattning

Detaljplanen reglerar en tillåten byggnadshöjd på 3.5 meter. Genom att begränsa byggnaden genom byggnadshöjd, och inte totalhöjd, skapas större möjligheter för verksamheten att placera nödvändig teknisk utrustning på taket utan att strida mot detaljplanen. För attnockhöjden inte ska bli för hög och för att möjliggöra en mer estetiskt tilltalande byggnad, medger detaljplanen en taklutning på upp till 20 grader.

Prickmark

Prickmarken används för att begränsa fastighetens byggrätt. Syftet är att minimera påverkan i området, samt behålla ett tillfredställande avstånd mellan byggnad och gata. I planområdets norra del svänger gångbanan in framför byggnaden, vilket gör att detta område inte lämpar sig för byggnation. I planområdets kanter ut mot gatorna är marken prickad mellan befintlig bebyggelse och trottoarstenen, detta för att byggnaden inte ska ligga tätt intill väg- eller gångbanan och på så sätt säkerställs ett öppnare gaturum.

Söder om byggnaden sträcker sig prickmarken 8 meter från plangräns, detta för att säkerställa att siktlinjer för biltrafik bibehålls, samt att det möjliggör en parkeringsyta för verksamheten.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Inom planområdet finns inga större naturområden eller höjdskillnader. Platsen ligger i närhet till Rönne å med tillhörande å-promenad som har ett högt naturvärde.

LANDSKAPSBILD

Eftersom att planområdet ligger centralt i Ängelholm och ny bebyggelse inom detaljplanen endast kan ske med en våning bedöms landskapsbilden inte påverkas.

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. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

KULTURMILJÖ

Planområdet ingår i ”särskilt värdefulla kulturmiljöer” i Ängelholm, utpekade av Länsstyrelsen. Bevarandevärdet beskrivs som det äldre gatumönstret, tomternas storlek och form samt de äldre byggnadernas placering och utseende. Eftersom att området ligger utanför stadskärnan, samt att de omkringliggande husen inte är av kulturhistoriskt värde, bedöms förslaget inte ha någon negativ påverkan på kulturmiljön.

BOSTÄDER

Planområdet ligger i ett område som mestadels består av flerbostadshus. På andra sidan Höjavägen finns ett villaområde.

Detaljplanen i sig medger ingen byggrätt för bostäder.

STADSBILD

Området karaktäriseras av flerbostadshus i tre våningar. Mitt emot planområdet, på andra sidan Höjavägen, finns ett villaområde som karaktäriseras av låga enbostadshus. Detaljplanen medger ingen förändring i användningen, men möjliggör i jämförelse med nuläget en marginellt högre byggnad

med 20 graders taklutning.

Detaljplanen möjliggör en högre exploateringsgrad än vad som idag finns inom planområdet. En tillbyggnad/utbyggnad av den befintliga byggnaden kan tillkomma på den östra sidan. På så vis behålls siktlinjerna från Höjavägen och förändringen av gaturummet minimeras.



Byggnader i anslutning består av flerbostadshus och villor i 1.5 plan

GESTALTNING

Planförslaget möjliggör utbyggnadsmöjligheter för verksamheten, vilket bedöms kunna stärka stadsbilden i det relativt storskaliga gaturummet. Föreslagen byggnadshöjd i kombination med en begränsning av taklutning gör att småskaligheten behålls. I närområdet har de flesta byggnaderna sadeltak med varierande taklutning, vilket gör att en nybyggnad i samklang med detta vore önskvärt. Detta skapar en mer sammanhängande stadsbild som harmoniserar med omgivande bebyggelse. Detaljplanen är samtidigt utformad så att nuvarande byggnad inte blir planstridig.

OFFENTLIG SERVICE

Offentlig service finns inom de centrala delarna av Ängelholm. Planen bedöms inte påverka behovet av offentlig service i området.

KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet är centralt beläget med närhet till handel och övrig service. Detaljplanen medger restaurang vilket bidrar till ytterligare service, samt en blandad bebyggelse.

TILLGÄNGLIGHET

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

LEK OCH REKREATION

Detaljplanen innebär inga förändringar för lek- och rekreationsmöjligheter.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Intill planområdet finns en nyanlagd cykelväg i nivåskillnad från biltrafiken. Platsen är således välförsörjd med gång- och cykeltrafik.



Till vänster syns den nya cykelbanan och Åsbogatan

KOLLEKTIVTRAFIK

Busslinje 4 trafikerar Åsbogatan, som angränsar planområdet.

GATUNÄT

Planområdet avgränsas av Åsbogatan och Höjavägen. Åsbogatan är nyligen omformad för att vara en mer trafiksäker gata med ett körfält. Höjavägen sträcker sig i öst-västlig riktning och kopplar samman med Landshövdingevägen och leds till en vändzon intill Kristian II:s väg.



Gatustrukturen kring planområdet

PARKERING OCH UTFARTER

Verksamheten tillhandahåller idag tre parkeringsplatser inom planområdet, vilket täcker behoven enligt gällande parkeringsnorm. Vid maximalt utnyttjande av planens byggrätt kan parkeringsbehovet öka. Detaljplanen möjliggör fem parkeringsplatser inom kvartersmarken, vilket dock kräver flytt av elskåp och lyktstolpe.

Utöver parkeringen inom planområdet finns ett större antal allmänna parkeringsytor i anslutning till planområdet.

För att säkerställa en god trafiksäkerhet längs med Åsbogatan innefattar planförslaget ett utfartsförbud, på så sätt undviks backning i närheten av nuvarande övergångsställe. Med tanke på nuvarande bebyggelse bedöms det inte lämpligt att placera utfart i skymt läge, sett från Åsbogatan.

VARUMOTTAGNING

Verksamheter som inryms inom användningsbeteckningen Centrum är ofta i behov av varumottagning. Varumottagning sker idag på restaurangens baksida intill parkeringsplatserna. Detaljplanen innebär ingen förändring av denna plats och väntas även i framtiden kunna användas som varumottagning.



Varumottagning och sophantering på verksamhetens baksida

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Planen bedöms inte medföra några förändringar i bullernivåer inom eller i anslutning till planområdet. Användningsbeteckningen C omfattas inte av riktvärden för trafikbuller utomhus. Någon omfattande bulleranalys bedöms inte vara nödvändig.

MARKFÖRORENING

En del av fastigheten Ängelholm 6:6 är högt klassad vid Mifo-inventering. Fastigheten är dock stor och den del som detaljplanen berör bedöms inte beröras. Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Om det vid grävning, schaktning eller övriga arbeten inom fastigheten skulle påträffas misstänkt förorening ska verksamheten miljö och bygg kontaktas omgående.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

All nödvändig teknisk försörjning finns ansluten till planområdet. Skanova, Öresundskraft och Tele2 har ledningar i anslutning till planområdet.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet är försörjt med kommunalt VA. I samband med att Åsbogatan nyligen blivit ombyggd har kommunen sett över VA-serviser kopplade till aktuellt område och kompletterade med dagvattenanslutning. Idag

är fastigheten felaktigt ansluten och släpper ut dagvatten i spillvattenledningen, detta är något som ska åtgärdas i samband med ut- eller ombyggnad av verksamheten.

EL

Planområdet ligger inom Öresundskrafts eldistributionsområde.

TELE OCH BREDBAND

Tele och bredband finns framdraget till nuvarande bebyggelse.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophantering och återvinningen i Ängelholms kommun.

KONSEKVENSER

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFTKVALITET

I luftkvalitetsmätningarna som genomförts i Ängelholms kommun vid årsskiftena 2002/2003 och 2008/2009 låg samtliga värden långt under gränsvärdena och värdena från 2002/2003 hade knappt förändrats i mätningarna 2008/2009. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

VATTENKVALITET

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvattenförekomst Ängelholm-Ljungbyhed. Grundvattnets status bedöms som kvantitativt och kemiskt god enligt (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

MILJÖMÅL

Planen bedöms inte påverka de nationella eller regionala miljömålen. På lokal nivå bidrar planen till en levande och god bebyggd miljö, vilket är ett av Ängelholms miljömål. Detta genom att möjliggöra en blandad bebyggelse inom befintlig stadsmiljö.

SOCIALA KONSEKVENSER

En blandad stad med god närhet till offentlig och kommersiell service förstärker tillgängligheten för medborgarna. Detaljplanen säkerställer ett kommersiellt utbud inom befintlig stadsmiljö vilket bedöms medföra bättre tillgänglighet, vilket är positivt.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planen bedöms inte ge några större ekonomiska konsekvenser. Befintlig infrastruktur kan användas och planen kräver inte några utökade drift- eller investeringskostnader för kommunen.

MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Planen bedöms inte medföra några mellankommunala frågor

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

GENOMFÖRANDETID

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen 4:e kvartalet 2018.

AVTAL

Ängelholms kommun avser att stycka av den del av Ängelholm 6:6 som omfattas av detaljplanen när detaljplanen vunnit laga kraft. Ett köpekontrakt finns.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

Nybildning av fastighet sker i plangräns. Ny fastighet i enighet med denna detaljplan styckas av från Ängelholm 6:6.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Ängelholms kommun ansöker om avstyckning av den kommunägda fastigheten Ängelholm 6:6 hos Lantmäteriet och står för förrättningskostnaden.

Vid eventuell flytt av tekniska anläggningar och kabelanläggningar bekostas detta av fastighetsägaren.

PLANEKONOMI

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Edvin Hansson, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är Joacim Dahlberg, Carl Fogelklou, Anna Hagljung, stadsarkitekt Pontus Swahn och planchef Jenni Wehrmann.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 4 december 2018

.....
Jenni Wehrmann
Planchef

.....
Edvin Hansson
Planarkitekt

Tillhör detaljplan antagen av KF 2018-10-31
Laga kraft 2018-12-04

Information om behandling av personuppgifter (GDPR)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Den rättsliga grunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Kommunstyrelsen är personuppgiftsansvarig. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Kommunstyrelsen, 262 80 Ängelholm.



**Upprättad av Samhälle/
Planenheten
Ängelholms kommun
2018-12-04**