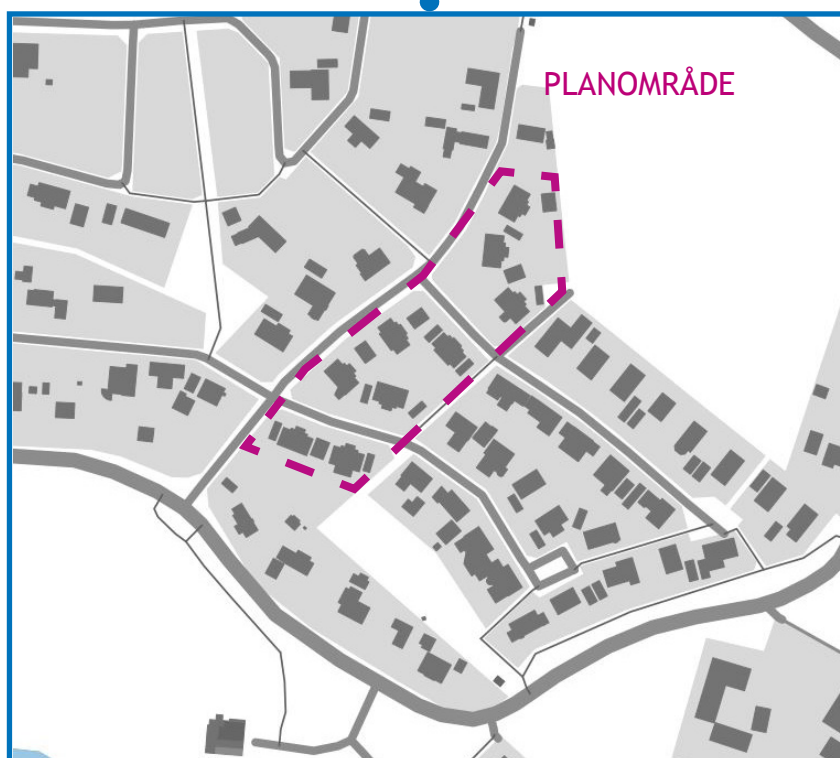
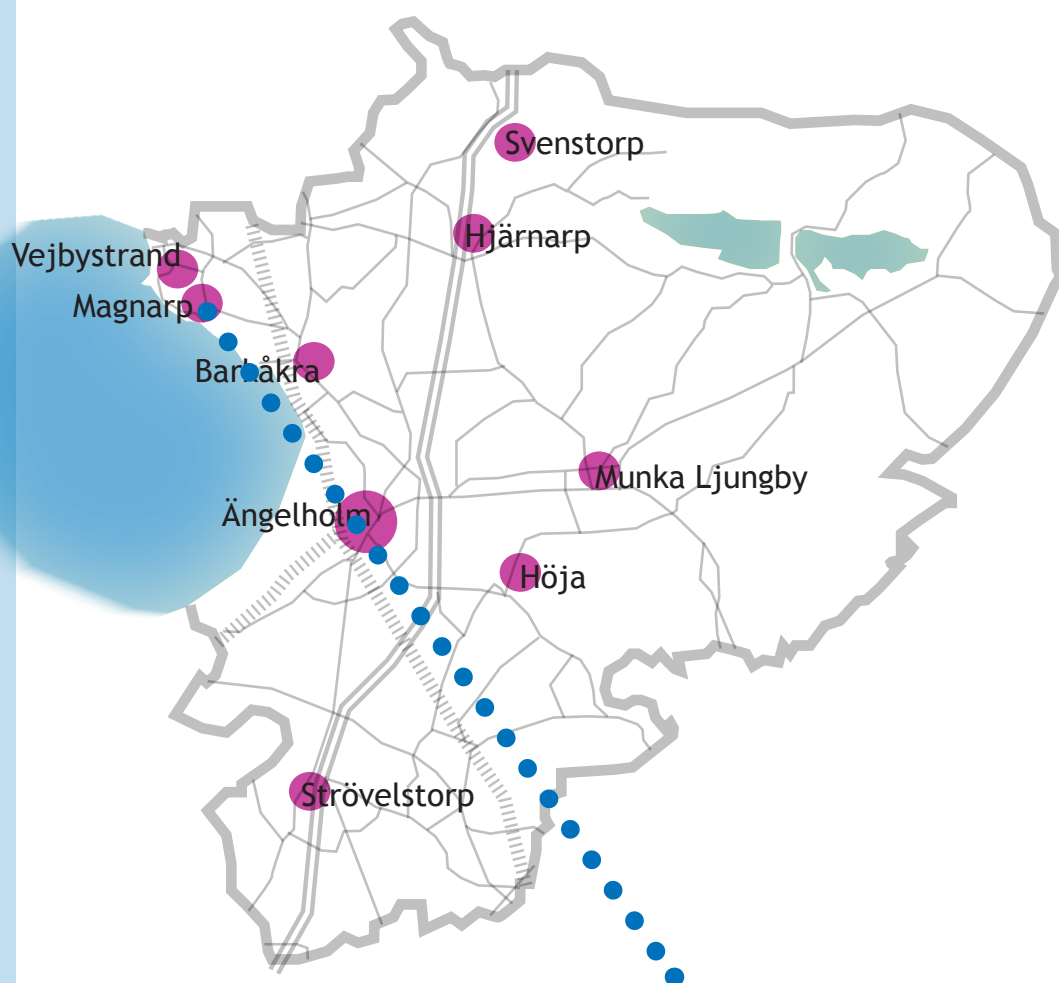


Detaljplan för Magnarp 58:24, Magnarp, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING	
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	9
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 standardförfarande, se illustration nedan.

OM DETALJPLAN

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

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

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

HANDLINGAR

Planhandlingarna består under samrådstiden av följande:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är möjliggöra en avstyckning av fastigheten och därmed pröva lämpligheten för mindre bostadsfastigheter, samt att modernisera bestämmelser samtidigt som området bibehåller sin karaktär.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardplanförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen 2 kvartalet 2019.

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

BAKGRUND

Kommunen mottog 2018-01-12 ansökan om planbesked för Magnarp 58:24. Ansökan omfattar möjliggörande av friköp av tomterna som idag ägs av bostadsrättsförening. Detta innebär att en ny detaljplan som tillåter avstyckning måste tas fram. Ängelholms kommun har genom beslut i kommunstyrelsen, 2018-03-28 KS § 84, beslutat att meddela positivt planbesked samt att uppdra åt planenheten att pröva planläggning av området enligt ansökan i detaljplan.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Magnarp 58:24 och Magnarp 5:49. Planområdets areal är 1,05 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Magnarp 58:24 ägs av Bostadsrättsföreningen Magnarps strand. Fastigheten Magnarp 5:49 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 gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekad som befintlig bostadsbebyggelse.

DETALJPLANER

Planområdet omfattas av detaljplan B 573 och ÄDP 003. Detaljplanen medger bostäder för parhus i en våning. Enligt detaljplanen ska all kvartersmark inom planområdet utgöras av en fastighet, avstyckning får inte ske. ÄDP 003 är en ändring av detaljplan som inför kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Genomförandetiden för de båda planerna har gått ut.

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 nockhöjd reglerad till 8 meter och påverkar därför inte riksintresset för totalförsvaret.

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen och riksintresse för rörligt friluftsliv. Eftersom att planen inte medger någon ökad byggrätt bedöms planen inte påverka riksintressena.

STRANDSKYDD

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Planförslaget har till stor del utgått från gällande detaljplan. För att anpassa detaljplanen till aktuell lagstiftning har en viss tolkning av de äldre planbestämmelserna skett. Konsekvenserna av förändringarna är dock väldigt små, läs mer under förklaring av planbestämmelser. Den tydligaste skillnaden är att planförslaget nu medger en avstyckning av fastigheten Magnarp 58:24 i enighet med planens syfte.

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.

B1 - Parhus

Kvartersmarken i planområdet utgörs av bestämmelsen B-Bostäder med preciseringen Parhus. Detta innebär att det endast är tillåtet att bygga parhus som består av två sammanbyggda bostadshus. De sammanbyggda bostäderna ska vara självständiga från varandra. Syftet med preciseringen är att bevara områdets karaktär och uppfylla planens huvudsyfte.

Byggnadernas omfattning

Detaljplanen medger parhus med en maximal nockhöjd på 6 och 8 meter. För suterränghusen är nockhöjden maximalt 6 meter, för övriga bostadshus gäller maximalt 8 meter. Utöver höjden begränsar detaljplanen även byggnadsarean, 80 kvadratmeter för huvudbyggnad och 35 kvadratmeter för komplementbyggnader. Begränsningarna påverkar inte dagens bebyggelse och ger heller ingen utökad byggrätt i jämförelse med föregående detaljplan. Begränsningen av höjden har utgått från nuvarande bebyggelse för att inte riskera att förstöra stads- och landskapsbilden. För att uppfylla planens syfte krävs det ingen förändring i byggrätterna, därför utgår bestämmelserna från nuvarande bebyggelse.

Taklutning

Detaljplanen reglerar takvinkeln för all bebyggelse. För suterränghusen är takvinkeln 14 grader, för komplementbyggnader 27 grader och för övrig bostadsbebyggelse ska takvinkeln vara mellan 38 och 45 grader. Syftet med regleringen är att bevara områdets karaktär och säkerställa att byggnationen harmoniserar med omkringliggande bostäder. Takvinkeln har utgått från nuvarande bebyggelse.

Prickmark

Prickmark används i planen för att bibehålla områdets karaktär, samt att behålla ett tillfredställande avstånd mellan bebyggelse och gata. Då planområdet har stora höjdskillnader lämpar sig inte all mark för bebyggelse, därför utgörs områdets sluttningar av prickmark.

I planområdets södra del finns ett u-område som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planförslaget innefattar inte några nya

naturområden. Området är beläget nära havet och norr om planområdet finns jordbruksmark.

LANDSKAPSBILD

Den landskapsbild som präglar planområdet och dess närhet är den samlade bebyggelsen i Magnarps sydsluttning ner mot havet samt skifteslandskapet med öppet, brukat och betat landskap, spridda gårdsvolymer och vyer mot Hallandsåsen. En viktig del av landskapsbilden är siktlinjer mot Skälderviken och Kullahalvön. För att säkerställa bevarandet av landskapsbilden kommer planförslaget inte medföra någon utökad byggrätt, bestämmelserna i detaljplanen är utformade för att stämma överens med dagens byggnader. Planförslaget bedöms därför inte påverka landskapsbilden då byggnadernas utformning är oförändrad.



Vy från planområdets norra del mot havet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

MARKRADON

Det har visat sig att inom vissa områden i Ängelholms kommun som tidigare är bedömda som lågriskområden har det uppmätts förhöjda värden. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet

med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m³. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

FORNLÄMNINGAR

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



Parhus inom planområdet



Suterränghus inom planområdet

BEBYGGELSE

BOSTÄDER

Planområdet ligger i ett bostadsområde som till största del består av villabebyggelse. Detaljplanen medger bostäder i form av parhus, vilket passar väl in i området i övrigt.

GESTALTNING

Planförslaget utgår från nuvarande bebyggelse vars gestaltning präglas av parhus med sadeltak i högst 45 grader. Denna utformning harmoniserar väl med intilliggande bebyggelse.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Offentlig och kommersiell service finns inom Vejbystrand och i centrala Ängelholm. Planen bedöms inte påverka behovet av service i området.

TILLGÄNGLIGHET

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

LEK OCH REKREATION

Planområdet ligger i närheten till havet, vilket utgör goda möjligheter för rekreation. Utöver kusten finns det en mindre skog i närheten vilket också fungerar som rekreationsområde. Detaljplanen medger en parkremsa som idag utgörs av en gång- och cykelstig som kopplar samman de norra och södra bostäderna. Söder om planområdet finns en närliggande lekplats.

GATOR OCH TRAFIK**GÅNG- OCH CYKELTRAFIK**

Gång och cykelvägar finns inom området som kopplar samman de större tillfartsvägarna. Gång- och cykelled kopplar även samman planområdet med Ängelholms tätort, och fungerar både som rekreativsstråk och transportled för cykeltrafik.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger cirka 500 meter från en busshållplats som trafikeras av stadsbusslinje 2 Ängelholm - Vejbystrand.

GATUNÄT

Gatunätet består av mindre lokalgator som kopplas ihop med den något större tillfartsvägen Magnarps strandväg.

PARKERING OCH UTFARTER

Parkering sker inom kvartersmark och går idag att lösa på egna uppfarter kopplade till bostäderna. Ut- och infart sker främst på lokalgatorna Fritsa Lyckeväg och Horsakroksvägen.

HÄLSA OCH SÄKERHET**BULLER**

Planförslaget bedöms inte påverka bullernivån i området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN**

Planområdet är försörjt med kommunalt VA och dagvattenhantering. Det finns interna VA-ledningar inne på tomterna som går mellan kommunens anslutningspunkt i gatan och husen inne på fastigheten. Idag sörjer en bostadsrättsförening för dessa servisledningarna, men vid en eventuell avstyckning kommer de att hamna på enskilda fastigheter.

Dagvattenavgift tas ut för varje fastighet och debiteras för varje fastighetsägare.

EL

Planområdet ligger inom Bjärekrafts eldistributionsområde. Bjärekraft har fiber- och elkablar som inte är inmätta inom planområdet som sörjer bostäderna. Vid en avstyckning kommer dessa med största sannolikhet att gå över andra fastigheter, vilket innebär att de behöver mätas in och eventuellt behöver servitut upprättas.

TELE OCH INTERNET

Utöver Bjärekraft har även Skanova fiberkablar inom planområdet. Även dessa

kan sträcka sig över flera fastigheter vid en avstyckning.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophantering och återvinningen i Ängelholms kommun. För att sophämtning med sopbil ska fungera måste en vändplats med en radie på minst 9 meter finnas. I planområdets norra del, husen på Fritsa Lyckeväg 1 A-F, finns idag ingen vändplats på 9 meter. Eftersom att marken ligger inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att se till att sophämtning kan ske korrekt. Idag sker sophämtningen i den vändzonen som finns. Om detta inte skulle fungera i framtiden får hushållen själva köra ut sina sopkärl till korsningen.

KONSEKVENSER

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFTKVALITET

Samtliga luftkvalitetsmätningar som genomförts i Ängelholms kommun har visat på värden under miljökvalitetsnormen. Mätningarna är genomförda 2014 och 2017. Resultatet av mätningarna visar en luftkvalitet som även uppfyller de nationella miljömålen, med undantag för luftpartiklar. En dominerande källa till höga halter av grova partiklar (PM10) i gatumiljö i svenska tätorter är slitage av vägbeläggning, bromsar, däck och vägsand. Slitaget uppstår främst vid användningen av dubbdäck. Nya data pekar på att slitagepartiklar i omgivningsluften påverkar vår hälsa. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

VATTENKVALITET

Vattenförekomsterna inom planområdet utgörs av grundvattenförekomsterna Ängelholm-Ljungbyhed samt SE624463-131830. Grundvattenstatusen för Ängelholm-Ljungbyhed bedöms vara kvantitativt och

kemiskt god enligt Vattenmyndighetens databas VISS. (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Det finns en risk att kemisk status inte uppnås 2021, men ingen risk att kvantitativ status inte uppnås. Grundvattenstatusen för SE624463-131830 bedöms som kemiskt otillfredställande, men kvantitativt god. Det finns en risk att god kemisk status inte uppnås innan 2021. 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 kan planen bidra till en god bebyggd miljö, då den tar tillvara på de kvaliteter som idag finns i området och behåller karaktären för området.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planen bedöms inte ge några större ekonomiska konsekvenser. Befintlig infrastruktur kan användas och det sker inga direkta förändringar i den byggda miljön. Därför blir det inga förändrade kostnader för kommunen. För fastighetsägaren kan planen få ekonomiska konsekvenser vid en avstyckning. Utöver kostnad för avstyckning medför det extra kostnader för avgifter som tidigare bekostades av bostadsrättsföreningen istället hamnar hos den enskilde fastighetsägaren.

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 begränsat standard planförfarande. Detta innebär att planen kan gå direkt till antagande efter samråd, om samtliga i samrådsgruppen skriftligen godkänner planförslaget.

GENOMFÖRANDETID

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av kommunstyrelsen 2:a kvartalet 2019.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER

Planområdet som idag består av fastighet Magnarp 58:24 och den kommunala fastigheten Magnarp 5:49. Magnarp 58:24 kommer att styckas av till 18 fastigheter. Avstyckningen initieras och bekostas av fastighetsägaren. Idag finns det ytor inom planområdet som inte tillhör någon enskild tomt, men som förvaltas av bostadsrättsföreningen. I denna detaljplan förblir dessa ytor på kvartersmark, vilket innebär att det kan bli aktuellt att bilda någon form av gemensamhetsanläggning för de ytor som idag används som gemensamma grönytor och parkering men inte tillhör kommunen.

En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning som kallas anläggningsförrättning. När förrättningen görs beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Som det går att läsa under rubriken Teknisk försörjning så finns det ett flertal ledningar som vid en avstyckning kommer att passera flera fastigheter. Det innebär att det behöver skrivas servitut på de ledningar som kommer att gå över andras fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren ansöker om avstyckning av fastigheten Magnarp 58:24 och står för förrättningskostnaden, samtidigt ska eventuella servitut upprättas.

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 mäthenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är Amelie Hillåker, Anna Hagljung, f.d. stadsarkitekt Pontus Swahn och planchef Jenni Wehrmann.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 21 maj 2019

.....
Jenni Wehrmann
Planchef

.....
Edvin Hansson
Planarkitekt

TILLHÖR DETALJPLAN ANTAGEN AV KS 2019-04-17
LAGAKRAFT 2019-05-21

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
2019-05-21