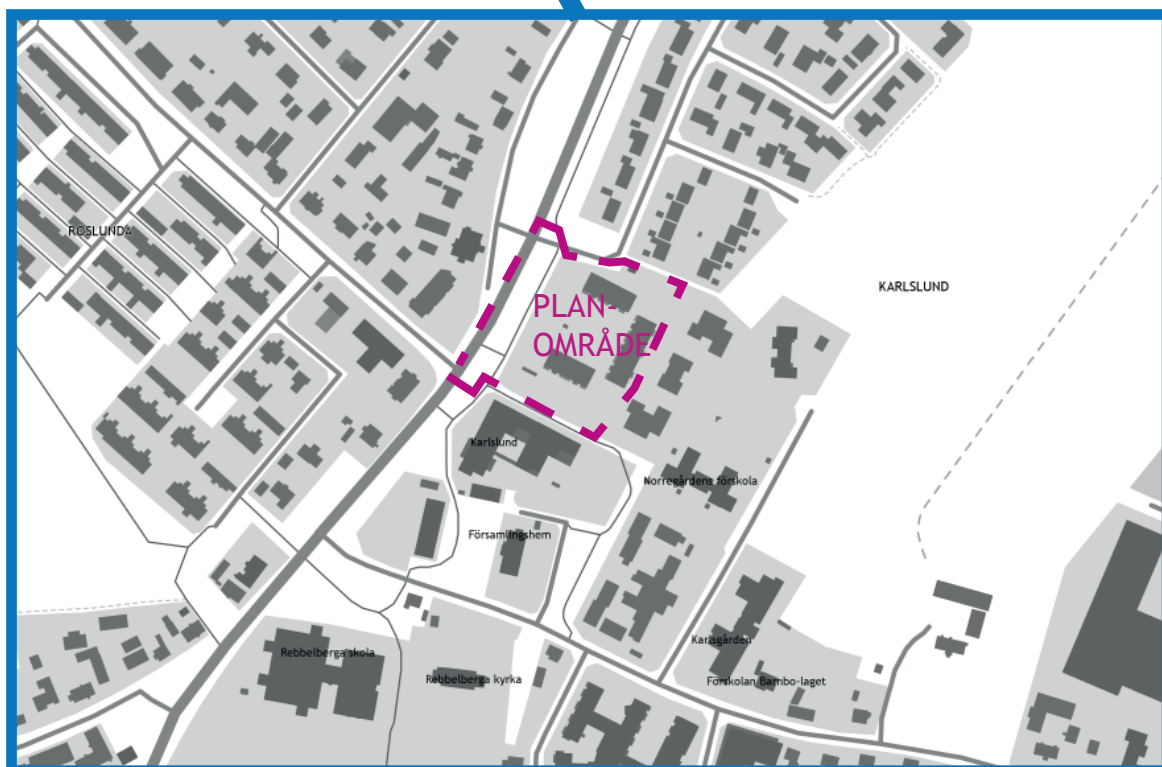
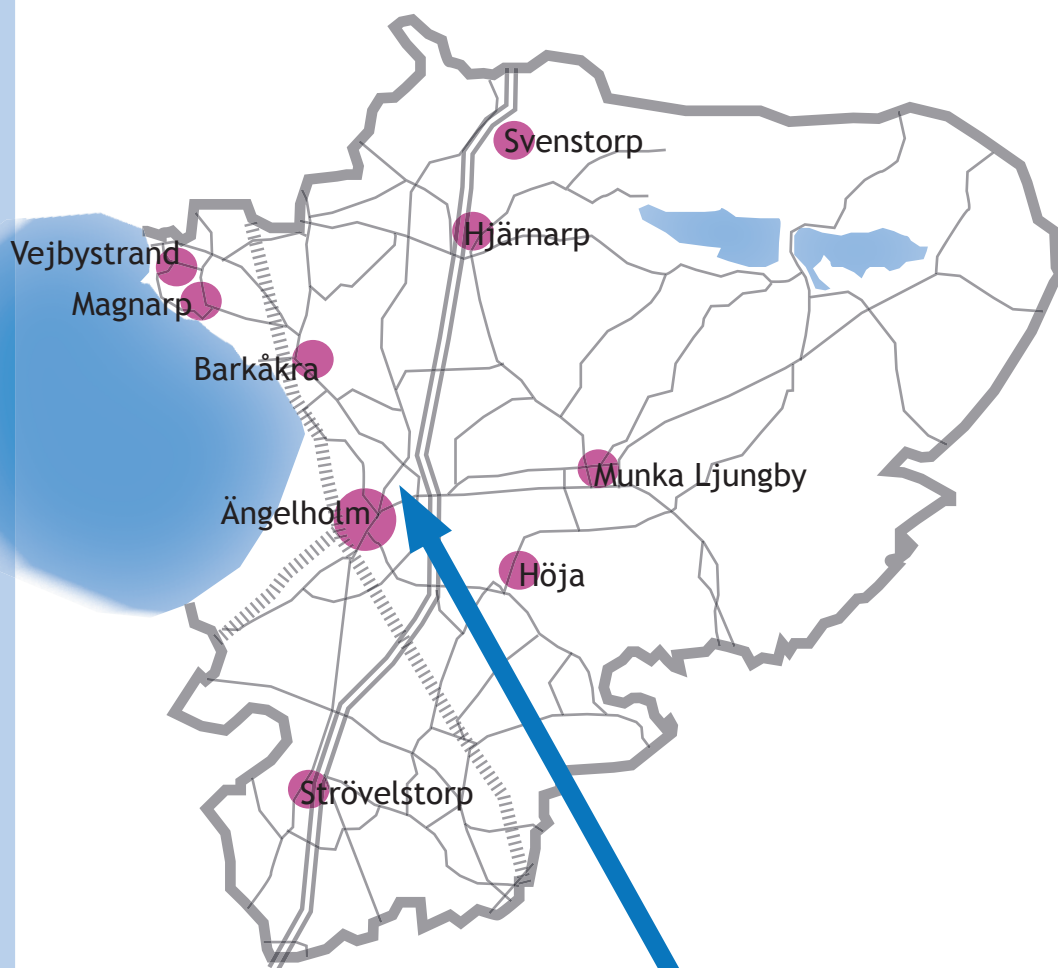


Detaljplan för Mars 1 m fl, Karlslund, Ängelholm, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLL

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
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	11
PLANENS GENOMFÖRANDE	12
ORGANISATORISKA FRÅGOR	13

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 vid antagandet av följande:

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

Planeringsunderlag (ej bilagt, hålls tillgängligt på planenheten):

- Geoconsult, Utlåtande över geoteknisk undersökning för flerfamiljshus 1-3 inom kv. Mars i Ängelholm, daterad 1974-08-07
- Kv Mars 1, Älvsborgsgatan 2, Ängelholm, GeoPM1 (2018-01-25)
- Parkeringsutredning, (Tengbom 2018-09-03).
- Provtagning av asfalt (Cowi 2018-03-09).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för en förtätning med bostäder inom planområdet. Möjligheterna till en mer flexibel markanvändning, utöver bostäder, prövas även i delar av planområdet. Vidare prövas förutsättningarna för en mer ändamålsenlig utformning av trafikmiljön då befintlig gång- och cykelbana behöver flyttas på grund av förtätningen. Det närmare syftet och prövningen avser de bestämmelser som framgår av plankartan.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen 3:e kvartalet 2019.

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

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslöt 2017-10-11 §331 att meddela positivt planbesked för Mars 1 m fl. samt att uppdra åt huvuduppdrag Samhälle/ planenheten att pröva planläggning av området enligt ansökan i detaljplan. Ansökan innebär i huvudsak en förtätning ut mot Margretetorpsvägen.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge och omfattning framgår av översiktskartan på sidan 2 samt av plankartan. Planområdet omfattar fastigheterna Mars 1 samt del av Ängelholm 2:48, Ängelholm 2:49, Ängelholm 6:1 och Ängelholm 2:54. Planområdets areal är cirka 1,1 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Mars 1 ägs av Melin Mars 1 AB, övriga fastigheter inom planområdet ägs av Ängelholms kommun.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Planförslaget innebär sammanfattningsvis en förtätning och därigenom ett effektivare utnyttjande av befintlig infrastruktur och service.

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 på mark- och vattenanvändningskartan redovisat som pågående markanvändning bostäder. På samma karta anges under Principer: -Lokalisering av bostäder: "Förtätning i centralorten...".

-Lokalisering av verksamheter: "Blandad bebyggelse i centralorten...".
-Lokalisering av handel: "I strategiska lägen bör handel i bottenplan möjliggöras."
Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte avvika från översiktsplanen.

DETALJPLANER

Planområdet omfattas till största del av stadsplan B198 från 1972 utan kvarvarande genomförandetid. Även planer B233, B221 och B177 berörs i mindre omfattning (samtliga utan kvarvarande genomförandetid).

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet är inte beläget inom något riksintresseområde.

Planområdet ingår i influensområde med hänsyn till flyghinder. Hinderbegränsande yta (BCL-F yta) anger höjdbegränsning till +63,2 meter vid planområdet. Planområdets högsta marknivå är +24 meter. Inom planområdet är högsta tillåtna totalhöjd 20 meter. Tillåten höjdbegränsning överskrider därmed ej. Influensområde med hänsyn till elektromagnetisk störning ryms inom BCL-F område ovan.

Planområdet är beläget inom område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret (influensområde för väderradar). Inom detta område anses objekt högre än 20 meter få en inverkan på gällande riksintressen. Inom planområdet är högsta tillåtna totalhöjd reglerad till 20 meter. Planförslaget får därmed ingen påverkan på influensområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Planförslaget grundar sig på en ansökan om

planbesked. I huvudsak innebär förslaget en förtätning mellan Margretetorpsvägen och den befintliga bostadsbebyggelse inom fastigheten Mars 1. Tillkommande bebyggelse tillåts i varierade höjder motsvarande upp till sex våningar.

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. Motiv för de olika bestämmelserna i denna detaljplan redovisas under respektive ämnesrubriker i planbeskrivningen på efterföljande sidor.

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. Det handlar om allt ifrån villagator till stadsgator.

CYKEL

Användningen cykel innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart cykel- och mopedtrafik. Gångtrafik ingår inte i användningen. Om både gång- och cykeltrafik ska tillåtas så behöver användningarna gång och cykel kombineras.

GÅNG

Användningen gång innefattar alla former av separata gångvägar och används för att särskilja gångtrafik från övriga trafik användningar. Cykeltrafik ingår inte i användningen. Om både gång- och cykeltrafik ska tillåtas så behöver användningarna gång och cykel kombineras.

PARK

Användningen park används för att reglera

grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel.

B

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

C

Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.

D

Användningen vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Verksamheten kan vara både offentligt och privat. (I denna detaljplan är användningen preciserad till D₁ äldrevård och D₂ vårdcentral).

E

Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning. (I denna detaljplan är användningen preciserad till E₁ transformatorstation).

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK:

”Prickmark”

Prickmark är en generell bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad.

”Kryssmark”

Kryssmark är en generell bestämmelse som anger att marken endast får förses med komplementbyggnad.

Högsta totalhöjd

Totalhöjd innefattar uppstickande delar ovannock. Planbestämmelse reglerar även att vid högre våningsantal än tre ska översta våning utformas indragen minst 1,5 meter från fasad.

f₁

Bestämmelse som reglerar förbud mot balkong eller takterrass för bebyggelse i detaljplanens norra del.

n₁, n₂, n₃

Bestämmelser som reglerar markens anordnande, vegetation och parkering. I denna detaljplan anges n₁ Marken skall utformas som svackdike för fördröjning av dagvatten, n₂ Marken får inte användas för parkering, samt n₃ Markytan får inte hårdgöras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

u₁

Bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Genomförandetid

Bestämmelse om genomförandetiden för detaljplanen.

OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet bebyggdes på 1970-talet. Tidigare användes området som betes-/jordbruksmark.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet sluttar från i norr + 24 meter till i söder + 21 meter. Vegetationen på kvartersmark består i huvudsak av gräsytor med enstaka träd. Utmed Margretetorpssvägen står en rad med

lindar. För att säkerställa fortsatt goda förutsättningar för lindarna reglerar en planbestämmelse att kvartersmarken närmast träden inte får hårdgöras. Syftet är att marken ska vara utformad med armerat gräs som är körbart men som släpper igenom regnvatten och luft till trädrötter.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Området planförslaget omfattar och omkringliggande områden är till stor del redan bebyggda idag. En geoteknisk undersökning och utlåtande för flerfamiljshus inom kv. Mars utfördes av Geoconsult 1974. Inför nu aktuell byggnation har Henrik Möller Geokonsult AB, 2018-01-25, studerat tidigare utredning och redovisat att planerade tillbyggnader kan grundläggas på den glaciala leran enligt de anvisningar som ges i Geoconsults rapport från 1974. Följande åtgärder bör vidtas för fortsatt projektering och byggande:

- Projektering:
1. Leran är fast men mindre sättningar kommer att utbildas då laster läggs på för tillbyggnaderna, till skillnad från befintliga byggnader som ligger still. Denna sättningsdifferens måste hanteras i projekteringen. En sättningsmodul på 20-25 MPa i leran kan antas för denna kontroll och får avgöra om angivna dimensionerande grundtryck på 200 kPa är tillfyllest eller bör reduceras.
 2. En del av bärförmågan för befintliga byggnader kommer från fyllning mot befintliga källarväggar. När källarväggarna på gavlarna friläggs kommer bärförmågan under befintlig grundläggning att "försvagas". Blivande konstruktör måste kontrollera bärförmågan i befintlig konstruktion i fallet att källarväggen friläggs.
 3. Planerade källare utförs dränerade alternativt dimensioneras källarna vattentäta med en dimensionerande vattennivå motsvarande markytan
- Byggskedet:
4. Schaktbottenkontroll måste utföras inför grundläggning och där lerans odränerade

skjuvhållfasthet (c_u) ska kontrolleras med ett antal vingsonderingar i schaktbotten och där den odränerade skjuvhållfasthet ska mätas högre än 100 kPa ($c_u > 100$ kPa).

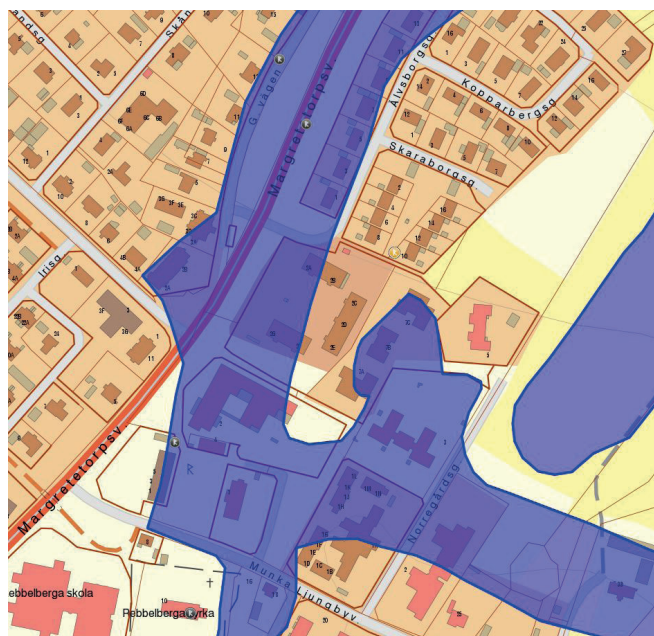
MARKRADON

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

Planområdet berör i Riksantikvarieämbetets databas Fornsök RAÄ-nummer Ängelholm 53:1, (se karta nedan) lämningstyp Bytomt/gårdstomt. Planområdet är redan exploaterat



med bebyggelse och infrastruktur i stor utsträckning. Exploatören har för avsikt att ansöka om tillstånd för ingrepp i fornlämning.

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

Befintlig bebyggelse inom planområdet bedöms inte rymma några särskilda kulturhistoriska värden.

BOSTÄDER

Inom planområdet finns idag tre flerbostadshus med totalt 48 bostäder. Den skisserade förtätningen innebär ett tillägg med cirka 39 bostäder.

I planområdets närhet finns befintliga bostäder i huvudsak i småhus och några mindre flerbostadshus.

STADSBILD -GESTALTNING

Margretorpsvägen är gestaltad och anlagd på ett sådant sätt att gaturummet kan uppfattas som otydligt. Befintlig bebyggelse är relativt låg och belägen långt från vägen.

Föreslagen förtätningsbebyggelse i planförslaget är belägen närmre vägen och kommer att bidra till att gaturummet upplevs som mer stadsmässigt och tydligare.

Planförslaget reglerar bebyggelsen med omväxlande högre och lägre bebyggelse ut mot Margretorpsvägen. Lägre byggnader mellan den befintliga gården och Margretorpsvägen för att bidra till en luftighet och förutsättningar för bättre ljusförhållanden. Sol-/skuggstudie har upprättats och framgår av

illustrationsmaterialet. En planbestämmelse reglerar att vid högre våningsantal än tre ska översta våning utformas indragen minst 1,5 meter från fasad. En planbestämmelse om förbud mot balkong eller takterrass för bebyggelse i detaljplanens norra del bidrar till att minska upplevelsen av insyn från den föreslagna bebyggelsen.

OFFENTLIG SERVICE

Söder om planområdet finns offentlig service i form av förskolor, skolor och olika typer av service-/äldreboende.

Beroende på åldersstruktur på de som flyttar in i den föreslagna bebyggelsen i planområdet kan det uppstå behov av offentlig service. Planförslaget medger genom en flexibel markanvändning även äldreboende, vårdcentral och centrumändamål.

KOMMERSIELL SERVICE

Planområdets behov av privat service i form av dagligvaror kan tillgodoses vid ett omfattande handelsområde drygt 500 meter österut. Planförslaget medger genom en flexibel markanvändning även centrumändamål.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga. Planområdet är relativt plant och krav på tillgänglighet bedöms kunna tillgodoses.

LEK OCH REKREATION

Inom fastigheten Mars 1 finns idag större ytor med gräsmatta främst i fastighetens södra och nordöstra del, samt på gårdsbildningen mellan husen. I förtätningsförslaget är gräsmattan i den södra delen tänkt att tas i anspråk för parkering.

Andelen kvarvarande yta inom fastigheten som är lämplig att använda för barns utevistelse vid till exempel bollspel och

annan lek som kräver större yta blir genom förtätningsförslaget för liten. 100 meter nordost om planområdet finns ett cirka en hektar (en hektar = 10 000 kvm eller 100*100 meter) stort planlagt parkområde. För att tillgodose behovet av lekyta kan den sydligaste eller nordligaste delen av parkområdet på ett relativt enkelt sätt iordningställas med en gräsyta lämplig för mer utrymmeskrävande lek.

I kommunens översiktsplan, ÖP 2035 finns inte någon grönsstruktur redovisad inom hela stadsdelen Karlslund.

Närmsta större (mer än 10 hektar) naturområde för rekreation är Thorslundsskogen, belägen cirka 300 meter väster om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Den gång- och cykelväg som idag finns mellan Margretetorsvägen och fastigheten Mars 1 behöver flyttas västerut i samband med förtätningen. Margretetorsvägen får en förbättrad utformning med nya gång- och cykelbanor som kommer ligga upphöjt i förhållande till körbanor för motorfordonstrafik. De nya gång- och cykelbanorna kommer göras så breda att gående respektive cyklister kan få skilda fält. Passager kommer att hastighetssäkras med gupp och fotgängare och cyklister kommer ges företräde genom cykelöverfarter. Såväl tillgänglighet som trafiksäkerhet förbättras. I samband med att gc-väg flyttas närmre Margretetorsvägen för att möjliggöra exploateringen gör Stadsmiljöavdelningen samtidigt förbättringar av Margretetorsvägen söderut. Förbättringsåtgärderna finns med i kommunens cykelplan, antagen av kommunfullmäktige 2015-08-24.

KOLLEKTIVTRAFIK

Regionbusslinje 503 trafikerar Margretetorsvägen vid planområdet. Stadsbusslinje 1 trafikerar Munka Ljungbyvägen mindre än 200 meter söder om planområdet.

GATUNÄT

Planområdet ansluter till Margretetorsvägen via Älvsborgsgatan.

PARKERING OCH UTFARTER

Planområdet har sin in- och utfart från Älvsborgsgatan. Erforderlig parkering sker på kvartersmark. En parkeringsutredning har tagits fram, Tengbom 2018-09-03. Utredningen visar bland annat att planområdet är beläget cirka 2 km från järnvägsstation, 1 km från centrum, 1 km från Brännborns handelscentra samt mindre än 200 meter från stads- och regionbusslinje. I samband med förtätningen planerar kommunen för förbättringsåtgärder i gång- och cykelvägnätet vid planområdet. Bilinnehavet för befintlig bebyggelse inom planområdet är enligt statistik från SCB 34 bilar fördelat på 48 lägenheter. D v s cirka 0,7 bilar per lägenhet. Parkeringsutredningen redovisar totalt 77 platser. Detta motsvarar befintligt bilinnehav samt drygt en plats per ny lägenhet. Eller omräknat 0,9 platser per lägenhet totalt sett (befintliga och nya lägenheter). Detta kan även uttryckas som cirka 10,8 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Skulle behov uppstå finns ytterligare kvartersmark som skulle kunna nyttjas för parkering. Vad avser cykelparkering följs kommunens cykelplan.

VARUMOTTAGNING

Eventuell varumottagning bedöms kunna ombesörjas via körytor på kvartersmarken.

HÄLSA OCH SÄKERHET

VÄGTRAFIKBULLER

Margretetorsvägen trafikeras av cirka 4600 fordon per dygn. Prognosticerad trafikmängd

om tjugo år är 6100 fordon per dygn. Ekvivalent trafikbullernivå 60 dBA inträffar på ett avstånd av 15 meter från vägmitt. Närmsta föreslagen byggrätt för bostadshus är belägen 24 meter från vägmitt där beräknat vägtrafikbuller blir 58 dBA ekvivalent respektive 74 dBA maximalnivå.

Vid föreslagen bebyggelseutformning blir vägtrafikbuller på gemensam uteplats mitt på gården 45 dBA ekvivalent respektive 66 dBA maximal ljudnivå.

DJURHÅLLNING

Någon risk för störning från djurhållning bedöms inte föreligga inom planområdet.

MARKFÖRORENING

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Befintlig asfalt på parkeringsmark inom planområdet har undersökts (Cowi 2018-03-09). I analyserat asfaltprov har en halt av PAH-16 på 1,6 mg/kg TS uppmätts, dvs. samtliga tillämpbara jämförvärden underskrids.

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

En befintlig transformatorstation finns i den norra delen av fastigheten Mars 1, på mark som idag är planlagd för bostadsändamål. Befintlig transformator är belägen på ett avstånd av drygt elva meter från närmsta fasad på bostadshus. På plankartan redovisas ett E-område för transformatorstationen. E-området är som närmst beläget cirka sju meter från befintlig byggnad.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Någon risk för översvämning bedöms inte föreligga inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet är idag anslutet till VA i Margretetorpsvägen. Även föreslagen ny bebyggelse kommer kunna anslutas till

VA i Margretetorpsvägen. Tillkommande bebyggelse ansluts mot fastighetens befintliga förbindelsepunkt

En planbestämmelse föreskriver utformning av mark i den södra delen av planområdet som svackdike för fördröjning av dagvatten.

VÄRME

Öresundskraft levererar idag fjärrvärme till den befintliga bebyggelsen inom planområdet.

EL

Öresundskraft är elnätägare inom planområdet. Man har ledningar i planområdets norra, västra och södra delar. På kvartersmark redovisas u-område för dessa. Befintliga ledningar i planområdets västra och nordvästra del, intill föreslagna nya byggrätter, kan behöva justeras i läge.

TELE OCH INTERNET

Tele och internet finns utbyggt i området. Bjärekraft har kanalisationer i planområdets norra, västra och södra del. Bjäre Kraft Bredband har avtal om upplåtelse av teknikutrymme för digital infrastruktur med mera på Mars 1. TSNFAB hyr en tekniklokal på fastigheten Mars 1 där man innehar en telestation med tillhörande tekniskt utrustning. Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, man önskar så långt möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. U-område redovisas på plankartan för de olika kablarna/nätägarna.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophantering och återvinningen i Ängelholms kommun. Föreslagen placering av miljöhus stäms av i samråd med NSR under planarbetet.

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

Planområdet är beläget inom huvudavrinningsområde Rönne Å. Dagvatten leds till Rönne å, delsträcka Rössjöholmsån-Hunserödsbäcken. Enligt vatteninformationssystem Sverige anges miljökvalitetsnorm ekologisk status kvalitetskrav till ”God ekologisk status 2017”. För kemisk ytvattenstatus kvalitetskrav anges ”God kemisk ytvattenstatus”. Enligt statusklassning anges ekologisk status som måttlig och kemisk status som uppnår ej god. Risk redovisas att varken ekologisk eller kemisk status/potential inte uppnås 2021 eller 2027.

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvattenförekomst Ängelholm-Ljunghed med god ekologisk och kvantitativ status.

Dagvatten (MKN)

Delar av dagvatten från planområdet, de delar som utgör ny parkeringsyta i den södra delen, kommer ledas till fördröjning i svackdike. Delar av dagvatten kommer ledas utan fördröjning till kommunens befintliga dagvattennät.

Spillvatten (MKN)

Spillvatten från planområdet kommer

att anslutas till Ängelholms kommunala reningsverk vilket innebär att påverkan på grund- eller ytvatten av spillvatten lokalt blir obetydlig.

Renvatten (MKN)

Området kommer att anslutas till Ängelholms kommunala dricksvattennät vilket innebär att nettouttag av grundvatten inte kommer att ske. Därmed sker ingen påverkan på grundvattenkvantiteten.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på vattenförekomster att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

MILJÖMÅL

Detaljplanen bedöms genom den förtätning den innebär medföra en mer effektiv markanvändning och därigenom bidra positivt till möjligheterna att uppfylla miljömål.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär en förtätning och därigenom ett effektivare utnyttjande av befintlig infrastruktur och service. Därigenom bidrar förslaget till en mer hållbar utveckling. Den mark med vegetation som föreslås hårdgöras bedöms inte rymma några särskilda ekologiska värden.

SOCIALA KONSEKVENSER

I samband med genomförandet av planen kommer Margretetorpsvägen förbättras för gång- och cykeltrafikanter. Detta medför en bättre tillgänglighet, såväl ur barnperspektiv som ur jämställdhetsperspektiv. Förtätningen bedöms bidra till att uppfylla kommunens bostadspolitiska mål. Den funktion som befintliga gräsyten i södra delen av kvarteret har för utevistelse och rekreation kan tillgodoses vid planlagd parkmark 100 meter nordost om kvarteret.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Förtätningen innebär att mycket av befintlig infrastruktur såsom va-system, gatunät, service och kollektivtrafik kan utnyttjas effektivare. Ett genomförande av förslaget medför investeringar i gång- och cykelvägnätet. Förbättringarna medför möjlighet för fler att gå- och cykla i högre utsträckning. Det medför i sin tur bättre folkhälsa med de positiva samhällsekonomiska effekter det medför.

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.

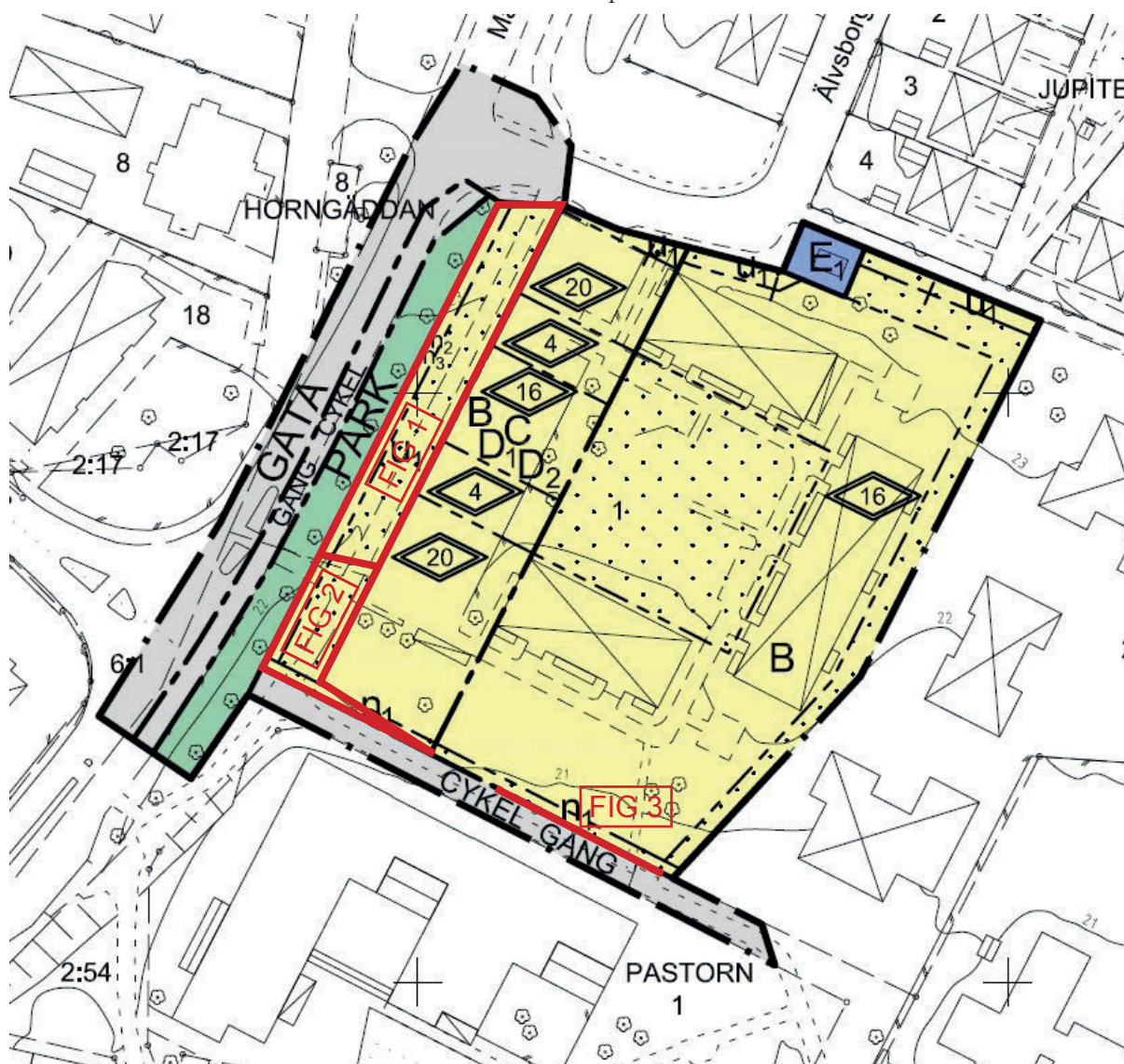


FIG 1 Mark som överförs från Ängelholm 2:48 till Mars 1

FIG 2 Mark som överförs från Ängelholm 2:54 till Mars 1

FIG 3 Mark som överförs från Mars 1 till Ängelholm 2:54

GENOMFÖRANDETID

Med hänsyn till planförslagets omfattning är genomförandetiden fem år från den dag planen vinner laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen 3:e kvartalet 2019.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

ANSVARSFÖRDELNING

Planenheten svarar för framtagande av detaljplan enligt planavtal. Kostnad för förprojektering av Margretetorpsvägen har fördelats lika mellan kommunen och exploatören.

AVTAL

Fördelning av kostnader för framtagande av detaljplanen regleras i ett planavtal mellan kommunen och exploatören.

Ett exploateringsavtal kommer tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet kommer i huvudsak reglera exploatörens åtagande vad gäller ekonomisk ersättning till kommunen för ombyggnad av del av Margretetorpsvägen (för flytt av gc-väg m.m.), för köp av mark från kommunen samt del av plankostnad och fastighetsbildning. Exploatören svarar för eventuella kostnader i samband med flytt av befintliga ledningar.

Markavtal finns upprättat mellan Ängelholms kommun och Bjäre Kraft Ek För resp Öresundskraft avseende ledningar. Ängelholms kommun kommer utgå från markavtalet i efterföljande genomförandefrågor.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER / FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fig 1 och 2 nedan på kartan kommer genom fastighetsreglering föras från kommunens fastigheter till Mars 1. Vid Fig 3 kommer befintlig fastighetsgräns rätas upp och justeras till att följa användningsgräns i planförslaget så att en mindre del av Mars 1 förs till Ängelholm 2:54.

Om flera fastigheter bildas inom området kan det uppstå behov av gemensamma anläggningar för exempelvis parkering och dagvatten. Gemensamhetsanläggning bör i sådana fall bildas för att reglera drift och underhåll av de anläggningarna.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Några rättigheter i form av servitut eller liknande finns idag inte registrerade på fastigheten Mars 1. På plankartan redovisas u-områden för befintliga ledningar. Det är ledningshavaren som enligt ledningsrättslagen ansöker om och bekostar ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören svarar för kostnader för fastighetsbildningsåtgärder och övriga kostnader enligt exploateringsavtal som upprättas i samband med antagande av detaljplanen.

Eventuella undanflyttningsåtgärder eller skydd av Skanovas telekablar som är nödvändigt för att möjliggöra exploatering bekostas av exploatören

PLANEKONOMI

Planförslaget innebär inte några sådana förändringar avseende ytor för allmän plats, i förhållande till dagens situation, att det påverkar kommunens kostnader för drift och underhåll på nämnvärt sätt.

I samband med att gc-väg flyttas närmre Margretetorpsvägen, för att möjliggöra exploateringen, gör Stadsmiljöavdelningen samtidigt förbättringar av Margretetorpsvägen söderut. Förbättringsåtgärderna finns med i kommunens cykelplan, antagen av kommunfullmäktige 2015-08-24. Förbättringsåtgärderna medför möjlighet för fler att gå och cykla i högre utsträckning. Detta medför i sin tur bättre folkhälsa med de positiva samhällsekonomiska effekter det medför. Förbättringsåtgärderna medför investeringskostnader.

Uppförande av nya bostäder innebär ökade skatteintäkter från de som kommer flytta in i området, alternativt i efterföljande flyttkedjor.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Utöver tidigare nämnda fastighetsbildningsåtgärden bedöms inte ytterligare inlösen eller ersättning bli aktuella.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Torbjörn Nilsson, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är andrahandläggare Edvin Hansson, stadsarkitekt Pontus Swahn, plansamordnare Anna Hagljung och planchef Jenni Wehrmann. Hanna Sandgren Hanzén och Björn Adlerberth Stadsmiljö. Roger Karlsson VA-enheten. Mårten Nilsson och Sara Elmefjärd, Mark- och exploateringsenheten.

Övriga som deltagit i arbetet är från Melin Förvaltnings AB Håkan Svensson, från Tengbom Patrik Ekenhill.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 10 oktober 2019

.....
Jenni Wehrmann
Tf. Planchef

.....
Torbjörn Nilsson
Planarkitekt

**TILLHÖR DETALJPLAN ANTAGEN AV KS 2019-09-11
LAGA KRAFT 2019-10-10**

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.

Dnr: PL 17-0006, SBN 2019/49,
KS 2017/395
Detaljplan för
Mars 1 m fl, Karlslund, Ängelholm,
Ängelholms kommun

Upprättad av Samhälle/
Planenheten
Ängelholms kommun
2019-10-10

