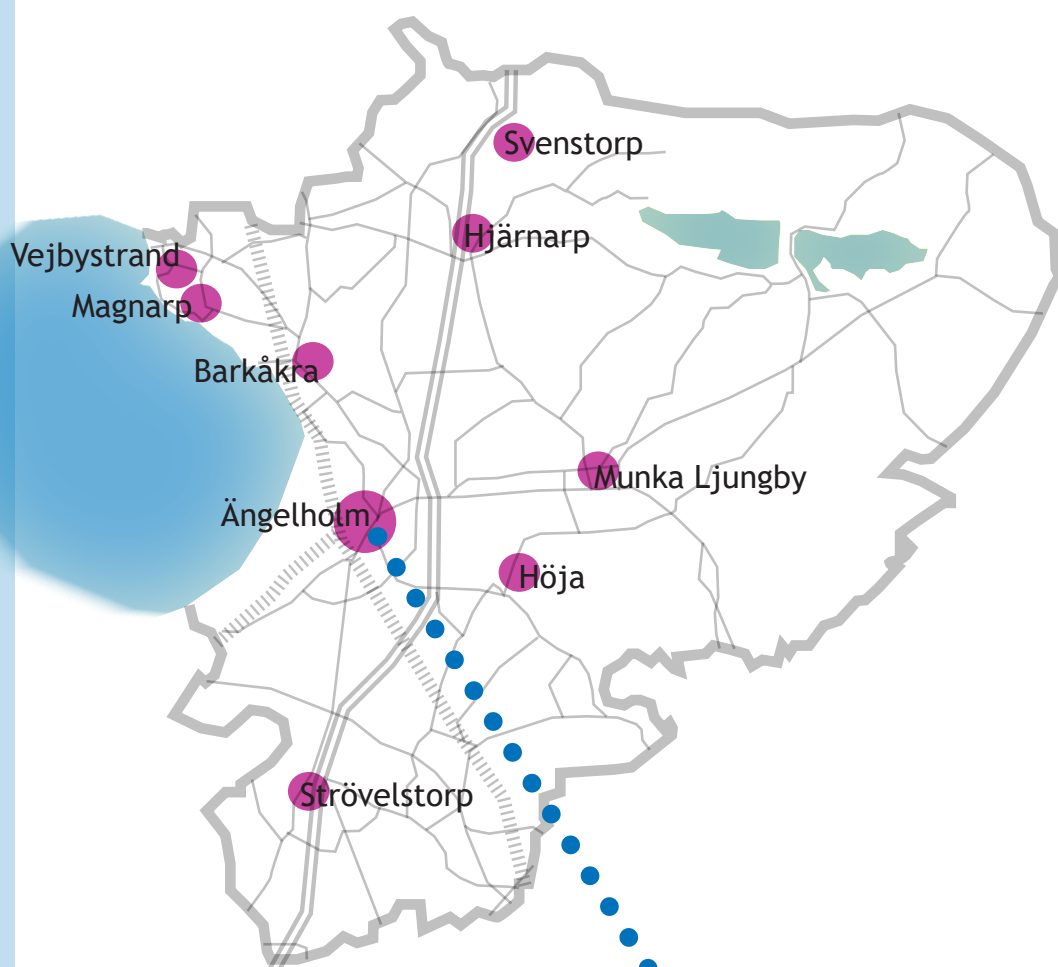


Detaljplan för Fågelsången 3 m fl, Centrum, Ängelholm, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANEPROCESSEN	4
OM DETALJPLAN	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
KONSEKVENSER ÖVERGRIPANDE	18
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	19
PLANENS GENOMFÖRANDE	19
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	19
EKONOMISKA FRÅGOR	21
TEKNISKA FRÅGOR	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

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 av följande:

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

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- BullerPM, 2018-03-26
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoinvent AB, 2018-01-31
- Översiktlig grundläggningsbeskrivning, Geoinvent AB, 2018-04-05
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP, 2018-02-02
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, WSP, 2018-05-14
- Parkeringsutredning, Ramböll, 2017-12-20
- Flyghinderanalys - 2018-10-10

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva ny bostadsbebyggelse ovanpå befintligt parkeringsdäck. Syftet är också att skapa ett stadsmässigt avslut på centrum och en tryggare miljö utmed viktiga stråk.

Planförslaget innebär ny bostadsbebyggelse om ca 65 lägenheter med fortsatt parkering i botten. En innergård skapas i attraktivt västerläge. Utmed Storgatan föreslås en mindre lokal.

PLANFÖRFARANDE

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

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

BAKGRUND

Backahill Bostäder AB inkom med ansökan om planbesked den 25 januari 2017 med syftet att pröva ny bostadsbebyggelse inom aktuell fastighet. Ansökan omfattas av ca 60 lägenheter. Kommunstyrelsen gav den 12 april 2017 planenheten i uppdrag att pröva planläggning enligt ansökan.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Översiktlig avvägning mot 3 (hushållning med mark och vatten), 4 (riksintressen) och 5 (miljökvalitetsnormer, MKN) kap Miljöbalken är gjord i Ängelholms kommuns översiktsplan, ÖP 2035. Se nedan under rubriken ”Tidigare ställningstagande; Översiktsplan”.

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Planområdet ligger i staden och är redan i anspråktaget för bebyggelse.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i den norra delen 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. Bebyggelsen överstiger 20 meter och en flyghinderanalys har upprättats (2018-10-10). Bebyggelse upp till och med + 25,5 meter totalhöjd har prövats i flyghinderanalysen och utgör ingen konflikt med riksintresset. Efter dialog med Luftfartsverket påverkas inte analysen förrän bebyggelse överskrider en totalhöjd på + 30 meter (2018-11-02). Planförslaget är reglerat med en högsta nockhöjd på + 25 meter där uppstickande delar som hisschakt, ventilationstrummor och skorstenar kan uppföras utan att det påverkar flyghinderanalysen.

Planområdet ingår i område med särskilt behov av hinderfrihet, 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 + 25 meter, vilket motsvarar 22 meter över marken. Eftersom byggnaden föreslås bli högre än denna gräns har Försvarsmakten haft möjlighet att yttra sig under samrådsprocessen. De har inget att erinra.

Rönne å, väster om planområdet, ligger inom riksintresse naturvård och friluftsliv (miljöbalken 3 kap 6 §). En påbyggnad ovanpå befintlig konstruktion bedöms inte påverka intilliggande riksintressen. Naturvärden utmed ån påverkas inte. Ett översvämningsskydd utmed vändplanen påverkar inte tillgängligheten till å-stråket eller möjligheten till passage mellan ån och Storgatan. Föreskrivet översvämningsskydd i detaljplan blir en förlängning av redan uppfört skydd söder om planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

I dag finns fyra förordningar om miljökvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller.

LUFTFÖRORENINGAR

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. 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.

VATTENFÖREKOMST

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvattenförekomst SE624463-131830 och Ängelholm-Ljungbyhed. Det finns utmärkta eller goda uttagsmöjligheter för grundvatten. Vattenförekomsten SE624463-131830 har god kvantitativ status. Den kemiska statusen är idag otillfredsställande och undantag har givits för PFAS 11 fram till 2027. Vattenförekomsten Ängelholm-Ljungbyhed har god kemisk och kvantitativ status.

Planområdet angränsar till vattenförekomst Rönne å: Rössjöholmsån-Hunserödsbäcken. Rönne å har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Undantag har dock getts till 2027 då det inte är möjligt att ställa krav på god status till 2021 när det finns vattenförekomster uppströms som har tidsfrist till 2027. (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>).

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra ytterligare påverkan på grundvattnet och bedöms inte belasta miljökvalitetsnormerna för vatten då området redan är ianspråktaget för bebyggelse.

FISK- OCH MUSSELVATTEN

Rönne å omfattas av fisk- och musselvatten men ligger utanför planområdet. Byggnation på befintlig konstruktion bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen.

SLUTSATS

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

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar del av fastigheten Fågelsången 3 samt Ängelholm 3:52 och avgränsas av Rönne å stråket i

väster, Danielslundsplatsen i norr, Storgatan i Öster och befintlig bostadsbebyggelse i söder. Planområdets areal är ca 3 980 kvadrater.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Fågelsången 3 ägs av Backahill Bostäder AB och fastigheten Ängelholm 3:52 ägs av Ängelholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekad som befintlig markanvändning vilket är ett p-däck. Norr om planområdet är parken utpekad som grönområde. Rönne å är utpekad som ett grönt stråk samt ett regionalt grönt stråk. ÖP 2035 är positivt inställd till en hållbar stadsutveckling med förtätning i staden i kollektivtrafiknära lägen. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med ÖP 2035.

DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare. Större delen av området är planlagt för tvådäcksparkering och parkmark, del av Kv Näktergalen m.m. (B276). Den södra delen är planlagd som kvartersmark för bostäder/handel i bottenvåningen där gatan är avsedd för angöring och varuleveranser, detaljplan för Kv Fågelsången, mellersta delen (B321). Gatan ska också hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Det finns ingen kvarvarande genomförandetid. Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

FÖRORDNANDEN STRANDSKYDD

Planområdet omfattas ej av strandskydd men ligger i närheten av Rönne å. Vid planläggning återinträder strandskyddet och det generella strandskyddet är 100 meter. Planområdet hamnar då inom strandskyddat område. Syftet med strandskyddet är att

trygga allmänhetens tillgång till strand-områden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För att upphäva strandskydd i detaljplan förutsätts att det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § Miljöbalken. Särskilda skäl får bara beaktas om upphävandet avser ett antal olika skäl. Särskilda skäl som åberopas här är:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Planområdet är idag redan ianspråktaget av bebyggelse. Ny bebyggelse sker endast ovanpå befintligt parkeringsdäck varvid stråket utmed Rönne å inte berörs. Tillgängligheten till ån påverkas därmed inte och befintlig vegetation påverkas heller inte. Därmed bedöms planförslaget uppfylla särskilda skäl. Allmänhetens tillgänglighet till körytan säkerställs också via befintligt servitut och x-område.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunen ställer sig positiv till förtätning inom tätorten. Med förtätning kan man utnyttja befintlig service och infrastruktur samtidigt som man hushåller med marken. Kommunstyrelsen gav den 27 april 2016 planenheten i uppdrag att upprätta förslag till förtätningsutredning.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Planenheten bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §, med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen (1998:905). En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER

De frågor som bedöms vara av vikt för behovsbedömningen för den här planen är följande:

- Planområdet ligger inom det gamla Wigralområdet. Eventuella föroreningar behöver utredas.
- Landskaps- och stadsbilden förändras. Bebyggelsen bidrar till en mer stadsmässig miljö mot Storgatan. Bebyggelsen kan ge ökad trygghet utmed Rönne å-stråket.
- Befintlig markanvändning kvarstår med parkering. Viss påverkan på antalet platser.
- Planförslaget bedöms inte generera en betydande trafikökning så att buller eller luftkvaliteten påverkas. Buller behöver däremot utredas för bostadsbebyggelsen.
- Översvämningsrisk från Rönne å behöver hanteras. Risk för att parkeringsgarage svämmas över men bostadsdelarna berörs ej. Åtgärder behövs.

Följande aspekter bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanen och bedöms inte vara av betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet ingick tidigare i industriområdet Grönvalls läderfabrik, som senare övergick till Wigral. Företaget var i över 100-år ett av Ängelholms största företag med rötter i garverihantverket. 1860 etablerades fabriken mellan Rönne å och Storgatan. Grönvalls har varit Skandinavians största tillverkare av bottenläder, som mest 300 anställda. Produktionen övergick vid 1960 talet mer och mer till sko-ovanläder. På 1990-talet omvandlades det nedlagda fabriksområdet till bostäder. Planområdet har varit grönområde fram tills att det blev parkeringshus på 1990-talet när Wigralområdet omvandlades till bostäder.

STADSBILD

Planområdet ligger utmed Storgatan. Storgatan övergår till gågata 300 meter söder om planområdet. Gatan är en småskalig gata med varierade hus och traditionella stadskvarter. Vid planområdet ändras karaktären och gaturummet öppnar upp sig med fristående bebyggelse på östra sidan vägen och det låga parkeringsdäcket, inom planområdet, på västra sidan. Därefter avslutas centrum med en mer upplukrad struktur.



Foto: Vy över storgatan norrut. I änden ligger planområdet på vänster sida vid det stora trädet.

Planförslaget medger ny bebyggelse som bidrar till att stärka gatubilden med volymskapande bebyggelse. Bebyggelsen bidrar till stadsmässighet i förlängningen av Storgatan. Det är positivt i ett så centralt läge i staden. Den föreslagna bebyggelsen ansluter till befintlig bebyggelses höjd inom Wigralområdet. Bebyggelsen föreslås en våning lägre mot bebyggelsen på östra sidan. Se bild ovan på nästa sida.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet utgörs till största delen av ett parkeringsdäck i två plan. Området ansluter till Rönne å-stråket i väster och Danielslundplatsen i norr. Utmed Rönne å finns tre stora gamla popplar i anslutning till planområdet som bedöms värdefulla. Norr om



Bild: Vy från sydost. Platsen omvandling till en mer stadsmässig utformning. Möller arkitekter



Foto: Popplar i parken väster om planområdet.

området finns några små och mellanstora träd på och i kanten av den gamla banvallen. Norr om banvallen ligger Danielsundsplatsen, en

park. Planförslaget inkräktar inte på de gamla popplarna som står på parkmark utanför planområdet. Några träd på den norra sidan kan påverkas av förslaget. Dessa kan ersättas på annan plats.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En markteknisk undersökning har upprättats 2018-01-31 och parkeringsdäckets hållfasthet och konstruktion har också undersökts, 2018-04-05 (Gecoinvent AB). Parkeringsdäcket har idag en tät konstruktion. Jordlagren under grundläggningsnivån för det befintliga parkeringsgaraget består av sand, finsand och en, mot djupet övergående, siltig finsand med inslag av tunna lerskikt. Grundvattennivån inom området följer varierande nivåer i Rönne å. Dock med en viss tidsfördröjning. Den befintliga grundkonstruktionen skall kontrolleras och eventuellt förstärkas med hänsyn till dagens dimensionerande grundvattennivå och en framtida, prognostiserad nivå med hänsyn till

klimatförändringar. Detta säkerställs genom att översvämningsskydd och vattensäkra tekniska utrymmen regleras i detaljplan.

Byggnationen är genomförbar med en samverkansgrundläggning där befintlig grundkonstruktion nyttjas på ett kontrollerat sätt. Grundförstärkning kan göras med borrarade titanpålar och nya pålade grundfundament och pelare tillförs så att dessa konstruktioner kan samverka. En teknisk lösning regleras ej i detaljplan då det kan finnas olika alternativ.

Grundvattennivåer har inmätts vid upprättande av kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2018-05-14 (WSP). I en borrhpunkt mättes grundvattnet till 3,2 meter under markytan i sydvästra hörnan. Grundvattennivån har god marginal till lägsta bostadsdel på +4,4 meter.

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.

FÖRNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I korsningen Storgatan/Bruksgatan finns fornlämning Ängelholm 50:1 omnämnd i fornsök

(Riksantikvarieämbetet), Svenskehög. Gravhögen (oklart om det varit det) omnämns som borttagen. ”Enligt lantmäterikarta år 1883 skall det här ha funnits 1 hög, kallad ”Svenske hög”. Ingenting av högen är kvar. Området utgörs av väg- och bostadsområde. NÖ och Ö om den markerade platsen höjer sig terrängen markant. Om en gravhög har funnits, bör den snarare ha varit belägen någonstans inom detta område, som nu utgörs av bostads- och vägområden.” Det finns en antikvarisk anteckning som lyder: ”Läget är helt fel för en gravhög, eftersom platsen är belägen i en svacka på lågt liggande mark. Möjligt är dock att här funnits en sanddyn kallad ”Svenske hög”.” (Riksantikvarieämbetet)

Fornlämningspunkten berörs inte direkt av planförslaget och ligger i en redan bebyggd del av staden och några ytterligare undersökningar bedöms inte nödvändiga. 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.

BEBYGGELSEOMRÅDEN KULTURMILJÖ

Planområdet ligger inom kulturmiljöstråk - Rönne å samt särskilt värdefulla kulturmiljöer - Ängelholm enligt länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Planområdet ligger ej inom värdekärnan för den värdefulla 1800-tals stadsmiljön, den sammanhållande järnvägsmiljön eller områden för folkrörelserna som hembygdsparken. Rönne å berörs ej som kulturstråk och den gamla järnvägsbron påverkas ej. Länsstyrelsens kulturmiljöprogram bedöms ej påverkas.

BOSTÄDER

Det ligger för närvarande inga bostadshus inom planområdet. Planområdet angränsar



Bild: Bebyggelsens volym som planförslaget medger, vy från nordväst. Möller arkitekter



Bild: Exempel på fasadutformning mot väster och ån. Möller arkitekter

till flerbostadshus i söder och öster. Flerbostadshusen i söder är byggda på 1990-talet och är uppförda i 2,5 till 4,5 våning med fasader i puts och tegel. Bebyggelsen har branta sadeltak med flera våningar under snedtaget. Flerbostadshusen öster om planområdet är från 1960-talet och är 5 våningar med fasader i gult tegel. Taken har en flack taklutning och är i koppar.

Norr om planområdet tar villabebyggelsen vid från tidigt 1900-tal.



Bild: Befintligt parkeringsdäck inom planområdet i förgrunden och bebyggelsen söder om planområdet.



Bild: Befintligt parkeringsdäck inom planområdet i förgrunden och bebyggelsen öster om planområdet i bakgrunden.

Planförslaget medger ny bostadsbebyggelse i varierade höjder, ovanpå befintligt parkeringsdäck. Parkeringsdäcket byggs på med vad som motsvarar 5 våningar i norr och söder. Detta regleras med en nockhöjd på + 25 meter över nollplanet. I öster föreslås något lägre bebyggelse i 4 våningar och regleras med en nockhöjd på + 22 meter över nollplanet. Om man utgår ifrån befintlig markhöjd blir höjden på bebyggelsen mellan ca 19 meter till 22 meter, inklusive parkeringsdäcket. Utöver föreskriven nockhöjd kan hisshakt, ventilationstrummor och skorstenar finnas. Dessa överstiger sällan 1 meter. Användningen på de olika planen är reglerad utifrån olika plushöjder. I de nedersta planen tillåts i huvudsak parkering samt teknikutrymmen och förråd. Över en viss höjd är det möjligt med en viss del bostad. Anledningen till att det endast är tillåtet med en mindre del bostad är att säkerställa parkering. Regleringen för bostad över en viss höjd är också för att hantera översvämningsrisk från Rönne å.

- Gestaltning

Bebyggelsen i Ängelholms stadskärna domineras av sten, puts och tegelfasader.

Planförslaget föreslås reglera att fasader ska utformas i huvudsak i puts och tegel. Detta för att en stadsmässig bebyggelse eftersträvas.

OFFENTLIG SERVICE

Planområdet har god tillgång till skolor. Inom 800 meter finns det flera olika skolor från förskola till gymnasium. Närmsta vårdcentral ligger ca 250 meter från planområdet.

KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger ca 300 meter från gågatan i centrum där det finns ett varierat utbud av service. Här finns också livsmedelsbutik. Ny bostadsbebyggelse är positivt för centrum.

TILLGÄNGLIGHET

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

FRIYTOR (LEK OCH REKREATION)

Planområdet angränsar till Rönne å och det rekreativstråk som följer ån. Norr om planområdet ligger hembygdsparken och på andra sidan ån ligger Nybroskogen med elljusspår. Planområdet ligger i ett område som har en god tillgång till friytor.

Planförslaget inkräktar inte på befintligt rekreativstråk. Den yta som idag är hårdgjord är den som tas i anspråk för ny kvartersmark.

NATURMILJÖ

Naturvårdsplan 1991, redovisar Rönne å som högsta värde. Området kring Rönne å, där planområdet ingår, är utpekad som förslag till tätortsnära natur av Länsstyrelsen. Planförslaget bedöms inte inkräkta på de värden som är förknippade med Rönne å.

VATTENOMRÅDEN

Vattenverksamhet är anmälnings- och tillståndspliktig enligt miljöbalkens 11 kap. Förslaget innebär påbyggnad på befintligt parkeringsdäck och det är inte troligt att förslaget kommer att utgöra en vattenverksamhet.

GATOR OCH TRAFIK

GATUNÄT

Planområdet ligger väster om Storgatan. I den södra delen ligger en gata inom kvartersmark. Den servar bebyggelsen men det finns servitut att den ska hållas allmänt tillgänglig. Gatan kommer fortsatt ligga kvar på kvartersmark och utökas något efter den mark som är hårdgjord och ianspråktagen idag. Planområdet ligger centralt vilket generellt medför lägre antal trafikrörelser. Trafikalstringen bedöms inte öka mer än 5 % på Storgatan vilket bedöms som en marginell ökning.

Det är viktigt att passagen mellan Storgatan och Rönne å stråket inte stängs. Därför ska ytan fortsatt hållas tillgänglig för allmänheten genom x-område. Detta är redan idag säkerställt med servitut men gränserna behöver anpassas till föreslagen utformning.

PARKERING, UTFARTER, VARUMOTTAGNING

Planområdet utgörs idag av ett parkeringsgarage/däck i två plan. I norr ansluter däck till befintlig marknivå och i söder ligger parkeringsdäck en halv våning upp. Parkeringsplatserna är kopplade med servitut till exploateringen inom hela Wigralområdet. En parkeringsutredning, Ramböll 2017-12-20, har upprättats då gällande parkeringsnorm från 1991 är gammal och det är aktuellt att se över faktiskt behov och nyttjande.

Parkeringsbehovet för befintliga bostäder och lokaler inom fastigheten uppgår enligt normen från 1991 till 92 platser. Belastningarna via servitut och förbindelser är större och uppgår till sammanlagt 120 platser. Parkeringsdäcken, källargaraget och markparkeringen (för Wigralområdet) rymmer tillsammans 234 platser. Flera platser står idag tomma eftersom de bygger på behov från handel som inte finns längre.

Planprogrammet för Stationsområdet lyfte fram en ny syn på hur parkeringen ska hanteras i syfte att en så stor del som möjligt av den nyskapade trafiken ska utgöras av gång-, cykel och kollektivtrafik. En del i detta är att formulera en parkeringsstrategi med låg parkeringsnorm samt åtgärder som reducerar antalet platser och samtidigt främjar resande med gång, cykel och kollektivtrafik. Det bedöms lämpligt att tillämpa detta resonemang även på andra centrala delar som i detta planärende.

Det faktiska utnyttjandet av nuvarande servitut och förbindelser är litet. Flera platser står tomma, vilket tyder på en lägre bilanvändning som överensstämmer bättre med den nya parkeringsstrategin om lägre parkeringstal. Genom att samutnyttja besöksparkering med boendeparkering och en översyn av faktiskt utnyttjande bedöms parkeringsbehovet uppfyllas. Om antalet platser räknas om motsvarar detta ett parkeringstal på 0,6 bilplatser per lägenhet (beräknat på en snittyta per lägenhet 65-67 kvm BRA/lgh). Det finns fler parkeringsplatser att tillgå om de allmänna parkeringarna övergår till boendeparkering. Då kommer man upp i motsvarande parkeringsnorm för stationsområdet på 0,7.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

På båda sidor om Storgatan finns trottoar. På västra sidan har en gång- och cykelväg nyanlagts i samband med att gatan har byggts om.

Norr om parkeringsdäck finns en smalare gångstig. Stigen föreslås inarbetas i förslaget och fungera som entrésida för det norra bostadshuset. Norr om planområdet finns en parallell gångväg. Allmänheten kommer fortsatt ha möjlighet till båda dessa alternativ.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta busshållplats ligger vid korsningen Östergatan och Bruksgatan, ca 100 meter

från planområdet. Lokalbussar går med halvtimmestrafik och det finns god koppling till stationen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

STÖRNINGAR

- Buller

Enligt gällande förordning för buller (2015:216) ska buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om 60 dB(A) ekvivalentnivå ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Det har i ett annat planärende upprättats en bullerutredning som även berör planområdet (Ramböll, 2014-02-06). Ljudutbredning 2 meter ovan mark har studerats. Av bullerutredningen framgår att gällande riktvärden för buller uppnås mot Storgatan. Vid beräkning till 2030 utsätts större delen av fasaden mot Storgatan av ljudnivåer mellan 60-65 dB(A) ekv. Maxvärdena ligger på mellan 75-80 dB(A). Beräkningarna är gjorda med befintligt parkeringsdäck på platsen och är redovisade som ytor.

Bullerberäkningar har genomförts för alla våningsplan då den tidigare utredningen var av mer översiktlig karaktär. (2018-03-26, Trivector Buller Väg II). Trafikmätningar är gjorda i oktober 2017 i anslutning till planområdet och Storgatan trafikerar med 3559 fordon per dygn varav 3,1 % är tung trafik. Medelhastigheten är 25 km/h på en 30 km skyltad väg. Trafiken har räknats upp 20 år framåt i tiden. Då blir

årsmedeldygnstrafiken 4699 fordon/dygn. Beräkningarna utgår ifrån att första våningen ligger ovanpå parkeringsdäcket och är gjorda i den punkt som ligger närmst Storgatan och att Storgatan är ombyggd. Fler punkter har inte bedömts nödvändiga utifrån resultatet.

Resultat är följande:

Våning 1-2 beräknas 58 dB(A) ekvivalentnivå.
Våning 3-4 beräknas 57 dB(A) ekvivalentnivå.
Våning 5 beräknas 56 dB(A) ekvivalentnivå.
Riktvärde för buller klaras i planförslaget. Med avskärmande bebyggelse ut mot Storgatan enligt planförslaget är det möjligt att anlägga en bullerskyddad uteplats i anslutning till bebyggelsen på innergården.

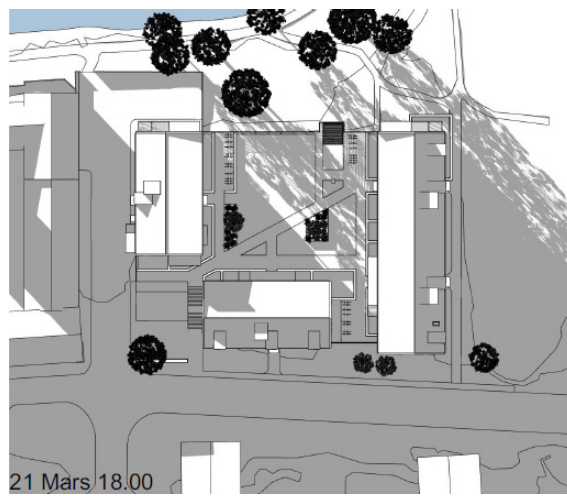
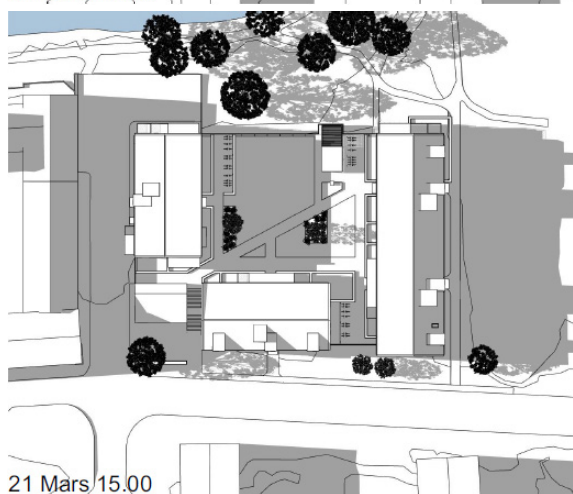
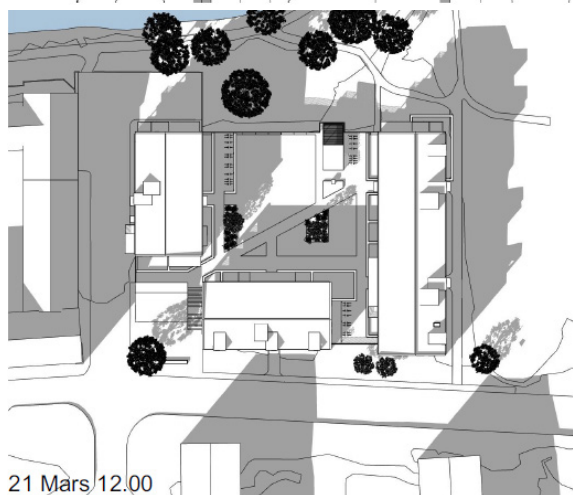
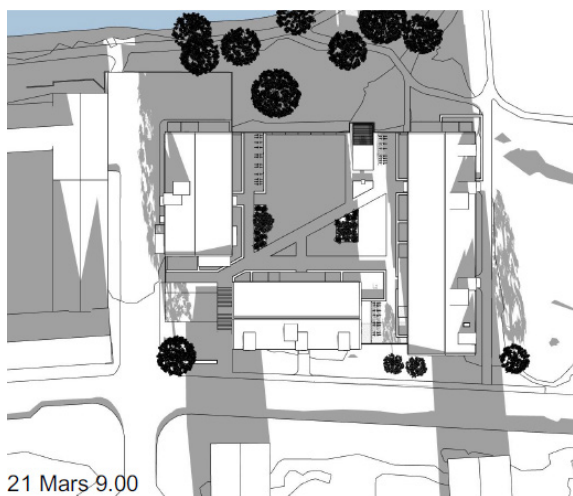
- Skuggning

Förändringar i sol- och skuggförhållanden har studerats för den föreslagna bostadsbebyggelsen. Studien redovisar vårdagjämning den 21 mars och sommar-solstånd den 22 juni vid tre tillfällen på dygnet, kl 9, 13, och 17. Vår- och höstdagjämning är i stort sett likvärdiga avseende skuggbildning varvid enbart vårdagjämning redovisas här.

-Vårdagjämning

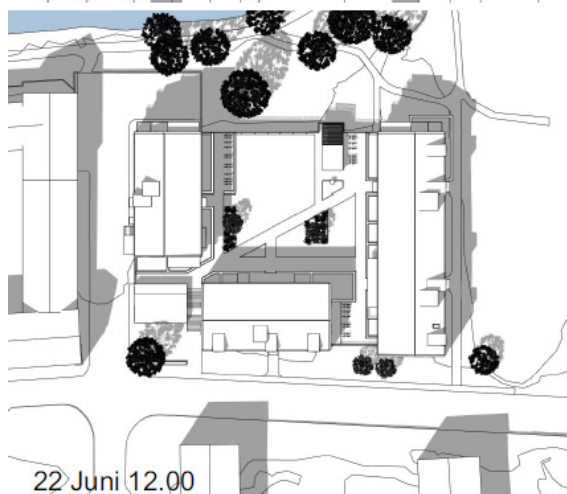
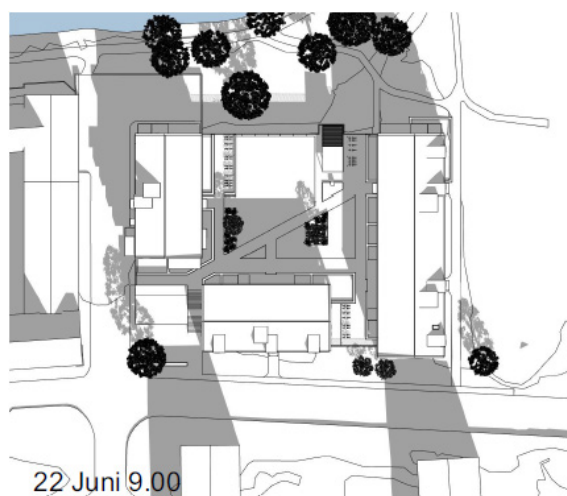
Vid vårdagjämning skuggar bostadsbebyggelsen, öster om planområdet, delvis fasaderna utmed Storgatan i planområdet på morgonen. Innergården inom planområdet ligger också i skugga. Mitt på dagen är innergården delvis solbelyst. På eftermiddagen ökar skuggbildningen men norra delen har fortfarande skugga. På kvällen kommer delar av innergården vara solbelyst genom träden. Bebyggelsen öster om får slagskugga men detta bedöms acceptabelt då solen går ner strax efter kl 18.

Bildernas orientering mot norr. 



- Sommarsolstånd

På sommaren när utevistelse är värdefullt bedöms planförslaget inte påverka kringliggande bebyggelse. Minst hälften av innergården är solbelyst under hela dagen vilket bedöms acceptabelt.





RISKER

Naturvårdsverket har riktvärden för markanvändning som bygger på att hänsyn tas till både hälso- och miljörisker kopplade till ett förorenat område. Vissa nivåer måste klaras för vissa typer av markanvändningar. Riktvärdena delas in i känslig markanvändning (KM), t ex bostäder, och mindre känslig markanvändning (MKM), t ex kontor, parkering.

I och med att planområdet ligger inom det som tidigare var Wigralområdet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning upprättats, WSP 2018-02-02. I två punkter i den södra gatan kan det konstateras att det förekommer förhöjd halt av zink och PAH över tillämpat riktvärde för MKM i två punkter i fyllnaden ca 1 m under markytan. Därför har en kompletterande miljöteknisk

markundersökning upprättats under samrådsförfarandet, WSP 2018-05-14.

Det togs kompletterande provpunkter kring och under parkeringsgaraget. I gatan i söder har det påträffats fyllnadsmassor förorenade med PAH. Under parkeringshuset fanns inga förhöjda värden av PAH förutom en lägre påvisad halt av naftalen. Grundvattenprover togs också. Det fanns inga förhöjda halter av klorerade lösningsmedel i grundvattnet.

Utifrån resultaten har det gjorts en riskbedömning. Det bedöms inte finnas någon risk för exponering av den förorenade fyllnaden under garaget genom intag av jord, inandning av damm eller hudkontakt. Det bedöms inte heller finnas någon risk för exponering för förorening genom intrång av gas genom garagets golv, då uppmätta halter av naftalen i porluft bedöms som mycket låga utifrån ett hälsoriskperspektiv och underskrider den toxikologiska referenskoncentrationer i inomhusluft. De massor som ligger i gatan i söder ska schaktas bort i samband med byggnation. Detta säkerställs genom utökad lovplikt inom den ytan. Sammanfattningsvis bedöms Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) vara tillämplbara vid nybyggnation inom planområdet.

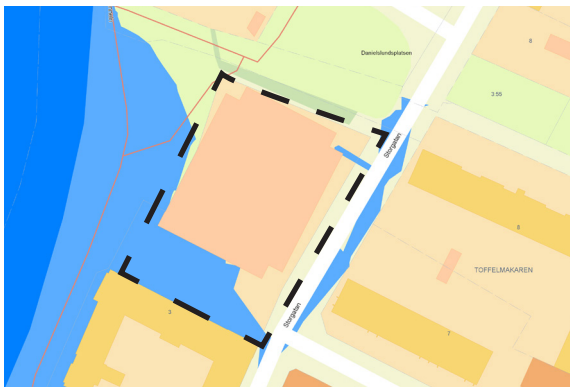
RISK FÖR SKRED OCH HÖGA VATTENSTÅND

Rinnvägar inom och kring planområdet är i gatan i söder och lågpunkten är Rönne å.

- Översvämning

Översvämningensriskerna längs Rönne å genom Ängelholm påverkas av både höga havsvattenstånd samt höga flöden och en översvämningkartering har upprättats (SMHI, Detaljerad översvämningkartering längs Rönne å, 2016-08-23). Extrema havsvattenstånd har påverkan på vattennivåerna längs hela den analyserade sträckan utmed Rönne å, men effekten av högt hav

syns mest på sträckan från Pyttebron/
Nybron och nedströms. Resultaten visar att
översvämningsrisk vid 100-årsflöden främst
föreligger i nedströmsdelen av ån mellan
Haradal och mynningen i havet. Scenario
3 som innefattar klimatpåverkan både för
100-årsflödet och havsvattenståndet,
är därmed det primära scenariot för
utvärdering av översvämningsrisker och för
planering av framtida bostäder längs Rönne å.
Översvämningskarteringen konstaterar att
vid beräknat scenarie kan översvämning
påverka gatan i den södra delen. Beräknade
vattennivåer söder om Pyttebron är +3,44
meter.



*Bild: Utdrag ur översvämningskartering för valt
scenarie 3, ljusblå färg. Mörkblå färg redovisar
Rönne å. Bilden är något missvisande då det har
uppförts översvämningskydd utmed bebyggelsen i
söder.*

Gatan och det nedsänkta parkeringsgaraget
riskerar att översvämmas vid extrema fall med
befintlig utformning. Detta behöver beaktas
genom åtgärder på eller kring byggnaden.
Ett skydd till en höjd av + 3,5 meter ska
uppföras kring vändplanen i söder. Ytan ska
vara allmänt tillgänglig varvid öppningar
ska finnas för passage i normalfallet. Vid
högvatten ska det vara möjligt att stänga.
Ett liknande skydd finns i bostadsområdet
söder om planområdet. Åtgärder på
parkeringshusets fasad behöver också göras
mot Rönne å då det finns fönster i fasaden.
Dessa ska stängas. Ingen bostadsyta riskerar

att översvämmas då bostäder inte tillåts under
+ 4,4 meter.

Teknikutrymmen i parkeringsgaraget
ska också utformas vattentäta för att
säkerställa bebyggelsen vid eventuella
extrema väderhändelser som skyfall.
Översvämningskydden mot Rönne å
förhindrar inte dessa väderhändelser.
Öppningarna i skyddsåtgärderna utmed
Rönne å får inte förhindra ytvattnets rinnväg
ner mot Rönne å vid skyfall.



*Bild: Översvämningskydd som finns uppfört söder
om planområdet.*



*Bild: Av fotot framgår den redan ianspråktagna
hårdgjorda ytan som ska ramas in med ett
översvämningskydd likt det befintliga som framgår
av bilden.*

- Erosion

Planområdet ligger inte utmed en erosions-
känslig del av Rönne å (Erosionsutredning
av Rönne å, Norconsult, 2013-06-28). En

sträcka norr om Pyttebron är utsatt för erosion. Söderöver är det först söder om Sockerbruksbron som det finns erosionsrisk. Den låga erosionsrisken vid denna sträcka beror på åns raka, flacka och breda form.

Se bild nedan.



Bild: Erosionskänsliga partier markerade med blått och svart norr om planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP/DAGVATTEN

Vatten och avloppsledningar finns i Storgatan samt i den södra delen av planområdet. Det finns kapacitet i ledningarna att ansluta ny bebyggelse. Ledningarna i södra delen bekräftas med u-område.

Det finns ett internt system för dagvattenhantering. Detta ska finnas kvar. Planförslaget bedöms förbättra dagvattenhanteringen då en grön innergård bidrar till viss fördröjning av dagvatten.

TELE OCH BREDBAND

Det finns en teleledning i Storgatan som ligger utanför planområdet. Denna berörs ej.

Det finns teleledningar i den sydöstra hörnan av planområdet. Ledningarna bekräftas med u-område.

VÄRME

Det finns fjärrvärme utmed Storgatan och det är möjligt att koppla in planområdet på fjärrvärme.

EL

Planområdet ligger inom Öresundskrafts eldistributionsområde. Det finns elledningar i den sydvästra hörnan som försörjer befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse kan anslutas till dessa. Ledningarna bekräftas med u-område.

AVFALL

Av kommunen anlitad entreprenör svarar för avfallshantering enligt kommunens föreskrifter. Befintlig vändmöjlighet på fastigheten utökas och bekräftas i detaljplanen. Exakt placering av miljöutrymmen prövas i bygglovet. Planförslaget ger möjlighet till miljöutrymmen utmed allmän väg alternativt med en dragväg på maximalt 50 meter.

KONSEKVENSER ÖVERGRIPANDE

MILJÖMÅL

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, sexton miljö kvalitetsmål och tjugofyra etappmål. I Ängelholms kommuns miljöplan 2014-2021 finns även ett antal lokala inriktningar för miljömålen.

Det miljö kvalitetsmål som främst bedöms beröras av planförslaget är "God bebyggd miljö". Planområdet ligger i centrum med god tillgång till service, kollektivtrafik och rekreation. Befintlig infrastruktur kan utnyttjas. Detaljplanen bedöms bidra till uppfyllelse av detta miljö kvalitetsmål.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär en utbyggnad ovan på en befintlig konstruktion. Inga större

intrång görs på parkmark. Större värdefulla träd bevaras vilket är värdefullt för biologisk mångfald.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planområdet ligger nära centrum med god tillgång till service. Det finns goda kopplingar till intilliggande rekreationsområden norr och väster om planområdet. Tillgängligheten beaktas och säkerställs med hisslösningar från marknivå. Allmänhetens tillgänglighet säkerställs i viktiga stråk.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget ligger inom befintlig tätort och kan utnyttja befintlig infrastruktur. Ingen ny allmän platsmark skapas som medför kostnader för kommunen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Planförslaget bedöms hantera klimataspekter på ett fullgott sätt. Det finns idag en översvämningsrisk som påverkar Storgatan om man utgår ifrån ett framtida klimatscenario. I förslaget tas hänsyn till de översvämningsrisker som finns utmed Rönne å och föreskriver skyddsåtgärder som utgår ifrån ett lämpligt klimatscenario för stadsplanering. Detaljplanen kommer att förhindra att det blir problem med översvämning på Storgatan.

Gällande riktvärden för buller överskrids ej.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän skyddsåtgärder är genomförda. Detta för att säkerställa att bebyggelsen är skyddad från en eventuell översvämning. Startbesked får heller inte ges förrän ytan som är påverkad av föroreningar söder om parkeringsdäcket är sanerad.

PLANENS GENOMFÖRANDE

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

TIDPLAN

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

AVTAL

Ett exploateringsavtal ska upprättas som reglerar omfördelning av mark samt reglerar fördelning av parkeringsplatser efter dagens behov.

ANSVARSFÖRDELNING

Ängelholms kommun äger fastigheten Ängelholm 3:52 inom planområdet.

Backahill AB äger fastigheten Fågelsången 3.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR M.M.

Mindre delar av fastigheten Ängelholm 3:52 ska regleras till Fågelsången 3. Mindre del av Fågelsången 3 ska regleras till Ängelholm 3:52. Se kartan under fastighetskonsekvenser på nästa sida.

I den sydvästra delen finns ett nyttjanderättsavtal för uteservering på fastigheten Ängelholm 3:52. Denna marken är idag ianspråktagen av fastighetsägaren till Fågelsången 3. Nyttjanderättsavtalet föreslås

upphävas. Marken ska istället regleras genom fastighetsbildningsåtgärd till Fågelsången 3.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Det finns ledningsrätt för kommunala ledningar i den södra delen. Här finns också en ledningsrätt för teleledning. Dessa kvarstår.

Det finns ett officialservitut i den södra delen för allmän gång- och körtrafik som ska finnas kvar. Det behöver dock ändras då

utbredningen förändras. Befintlig rättighet säkerställs med x-område, som det tidigare har gjorts. Det blir kommunens fastighet Ängelholm 3:52 som är förmånstagare.

Det finns ett servitut i den nordöstra hörnan för gång- och cykelväg. Detta servitut ska upphävas.

Det finns ett officialservitut som reglerar antalet parkeringsplatser för Fågelsången 3 samt intilliggande kvarteret Näktergalen.

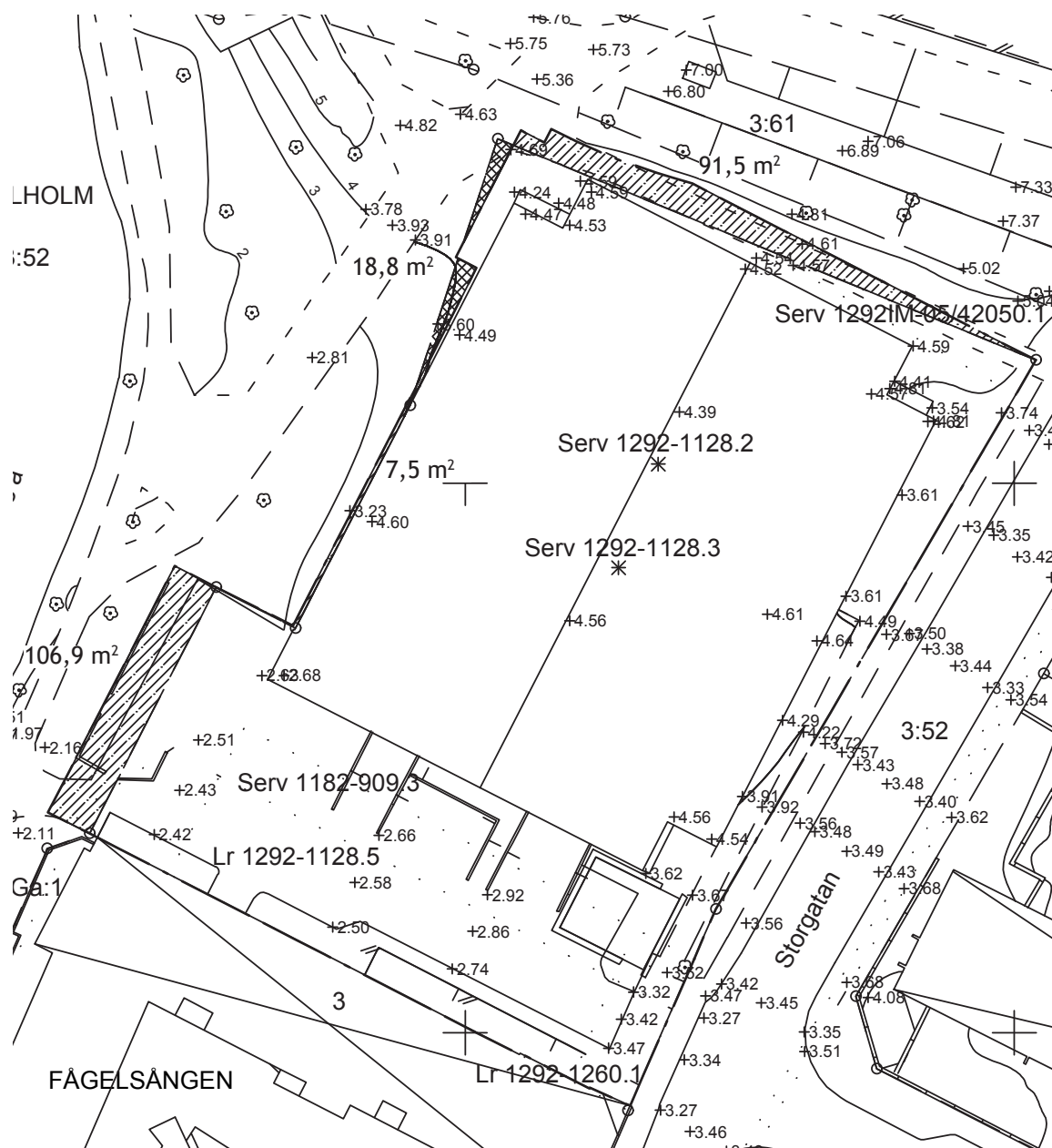


Bild: Karta till fastighetskonsekvenser

Detta ska ändras och anpassas efter dagens parkeringsbehov. En parkeringsutredning har upprättats för att se över det faktiska parkeringsutnyttjandet och behovet varvid detta bedöms möjligt.

Öresundskraft har en fjärrvärmeservis i den södra delen mot befintlig bebyggelse i Fågelsången 3. Vid en eventuell avstyckning av ny bebyggelse i gräns mot befintlig bebyggelse behöver ledningen tryggas med servitut eller ledningsrätt.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Mindre delar av fastigheten Ängelholm 3:52 ska regleras till Fågelsången 3 (randig skraffering). Mindre del av Fågelsången 3 ska regleras till Ängelholm 3:52 (rutig skraffering). Se karta på föreående sida. Kostnader regleras i exploateringsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Kostnaderna för upprättandet av detaljplan regleras genom planavtal. Planavgift tas ej ut vid bygglovsprövning.

Kostnader för framtida drift och underhåll av allmän platsmark minskar då gångvägen i norr övergår till kvartersmark.

KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBILDNINGS-ÅTGÄRDER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Berörd fastighetsägare bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UTREDNINGAR

Markteknisk undersökningsrapport, Geoinvent AB, 2018-01-31

Översiktlig grundläggningsbeskrivning, Geoinvent AB, 2018-04-05

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP, 2018-02-02

Kompletterande miljöteknisk markundersökning, WSP, 2018-05-14

Parkeringsutredning, Ramböll, 2017-12-20

Buller PM (Trivector Buller-Väg II) - 2018-03-26

Flyghinderanalys (Luftfartsverket), 2018-10-10

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Katinka Lovén, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätnheten.

Övriga som varit delaktiga i planarbetet är:

Joacim Dahlberg, planarkitekt

Pontus Swahn, stadsarkitekt

Jenni Wehrmann, T.f. planchef

Mårten Nilsson, mark- och exploateringschef

Sara Elmefjärd, mark- och mättningsingenjör

Hanna Sandberg-Hanzén, stadsmiljö-park

Helena Persson, stadsmiljö-gata

Ann-Kristin Wiinberg, stadsmiljö-gata

Marie Gunnarsson, VA-enheten

Marja Nordin, naturvårdshandläggare

Johan Maniet, bygglov

Anders Eriksson, projektledare

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 29 april 2019

.....
Katinka Lovén
Planarkitekt

.....
Jenni Wehrmann
T.f. planchef

Tillhör detaljplan antagen av KS/KF 2019-03-13/2019-03-25

Laga kraft 2019-04-29

”Information om behandling av personuppgifter:

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.”

DP 1112

Dnr: PL 17-0002 KS 2017/100
Detaljplan för
Fågelsången 3

Upprättad av Samhälle/
Planenheten
Ängelholms kommun
2019-04-29