



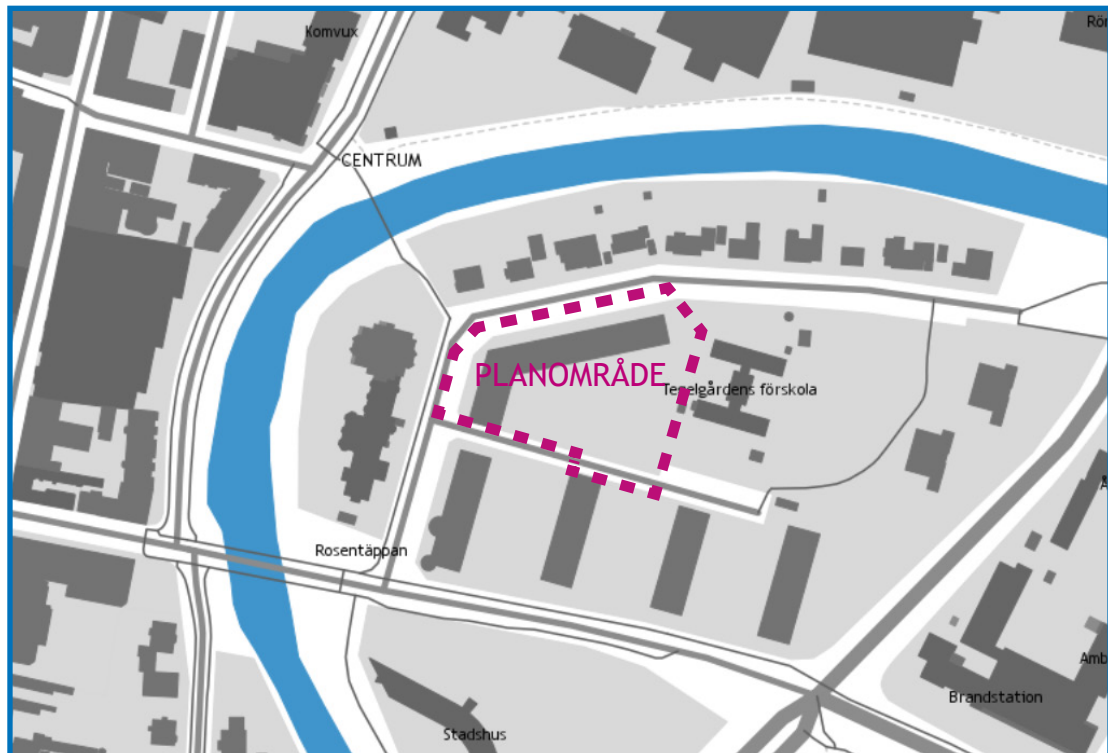
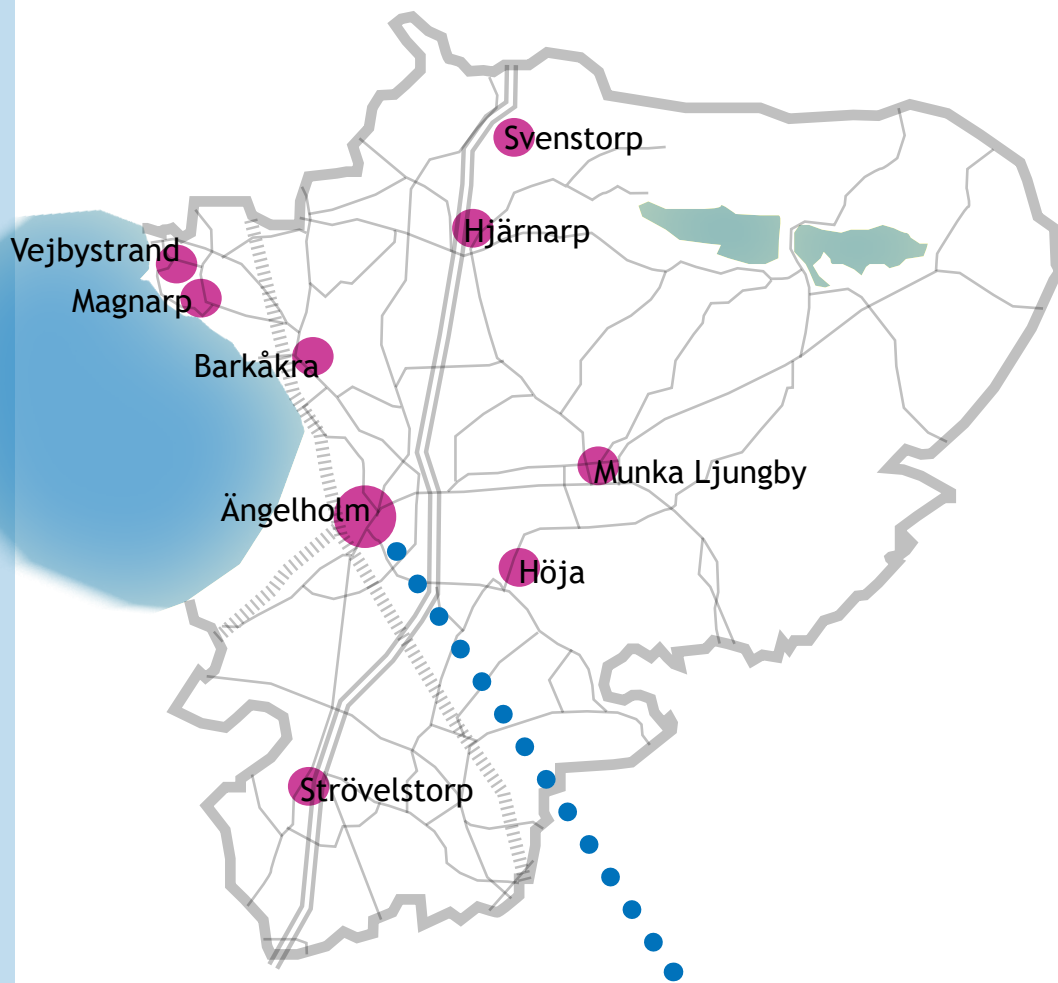
Ängelholms
kommun

DP 1130

Detaljplan för del av Tegelbruket 9,
Centrum, Ängelholm, Ängelholms
kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	4
DETALJPLANEPROCESSEN	5
OM DETALJPLAN	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE	6
PLANDATA	6
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
KONSEKVENSER	20
PLANENS GENOMFÖRANDE	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR	21

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad och förtätning av bostäder inom fastigheten Tegelbruket 9 i centrala Ängelholm samt att möjliggöra för centrumverksamheter på bottenplan.

Planområdet är beläget i centrala Ängelholm, cirka 250 meter öster om Stortorget.

Planförslaget syfte är att möjliggöra för påbyggnad av bostäder på befintligt flerbostadshus utmed Thulingatan genom ökadnockhöjd på befintlig byggnad, samt att möjliggöra för ett punkthus med maximalt åtta våningar på innergården. Detaljplanen möjliggör även för etablering av centrumverksamheter i bottenplan.

Planförslaget innebär en exploatering på redan ianspråktagen mark samt att en trädrad utmed Tegelbruksgatan måste tas ner. Trädraden omfattas av det generella biotopskyddet och dispens för att få ta ner träden har beviljats av Länsstyrelsen. Som kompensation för att träden tas ner kommer nya träd att planteras inom fastigheten.

En sträcka av Tegelbruksgatan föreslås omgestaltas till en mer torgliknande plats.

Detaljplanen bedrivs med standard planförfarande.



Illustrationsplan som visar hur planområdet skulle kunna utformas och bebyggas. Möller Arkitekter.

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 har sammanställts och besvarats 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 antagandet av följande:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- detaljplaneekarta med planbestämmelser, skala 1:500
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Planeringsunderlag för geoteknik Tegelbruket 9 (Tyréns AB, 2020-05-29)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Tegelbruket 9 (Tyréns AB, 2020-05-29)
- PM - Miljöteknisk markundersökning inklusive bilagor (Tyréns AB, 2020-06-10)
- Kompletterande jordprovtagning (Tyréns AB, 2020-08-24)
- Trädinventering (Helgessons Trädtjänst, 2020-11-19)
- Flyghinderanalys (LFV, 2020-10-22)
- Trafikbullerberäkning (Planenheten, 2022-02-21)
- Dispens från biotopskyddsbestämmelserna för avverkning av sex alléträd på fastigheten Tegelbruket 9 i Ängelholms kommun, (Länsstyrelsen, 2021-12-04)

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning av bostäder genom ökad byggrätt i ett befintligt bostadsområde samt möjliggöra för etablering av centrumverksamheter i bottenplan.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standard planförfarande.

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

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2019-12-04 § 226 att bevilja positivt planbesked för del av fastigheten Tegelbruket 9 samt att uppdra åt huvuduppdrag Samhälle/Planenheten att pröva planläggning av området enligt ansökan i detaljplan. Ansökan innebär i huvudsak utökning av byggrätten för bostäder i befintligt bostadsområde genom ökad exploateringsgrad samt höjd.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar en del av fastigheten Tegelbruket 9 samt en del av fastigheten Ängelholm 6:6.

Planområdet gränsar till flerbostadshus i söder, förskola i öst, villabebyggelse i norr och kontor samt bostäder i väst. Planområdets areal är cirka 6100 m².



Planområdets ungefärliga läge i Ängelholm.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Tegelbruket 9 ägs av BroGripen Ängelholm AB och fastigheten Ängelholm 6:6 ägs av Ängelholms kommun.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan

som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

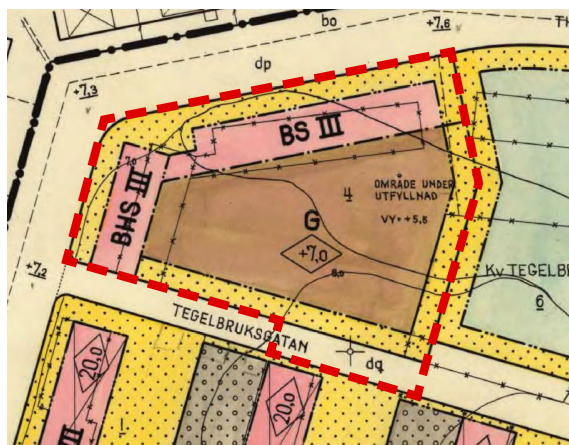
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekad som befintlig markanvändning bostäder. Planförslaget bedöms vara i enlighet med översiktsplanens intentioner.

DETALJPLANER

Planområdet är detaljpanelagt sedan tidigare och omfattas av stadsplan B144, lagakraftvunnen 1963. Inom planområdet medger stadsplanen användning för bostad-, handel- och garageändamål. Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare plan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Gällande stadsplan B 144 för området. Aktuellt planområde är markerat med röd streckad linje.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

ÄNGELHOLMS FLYGPLATS

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.

FLYGHINDERANALYS

En flyghinderanalys (LFV, 2020-10-22) har tagits fram baserat på att bebyggelsen som högst blir +33,5 meter över havet. I den konstateras det att LFV som sakägare av CNS-utrustning (radar) inte har något att invända mot planerad etablering.

TOTALFÖRSVARET

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 totalhöjd reglerad till 26,5 meter. Försvarsmakten har dock inte haft några synpunkter på planförslaget. Ny bebyggelse är reglerad med totalhöjd och nockhöjd.

RIKSINTRESSE FÖR NATURVÅRD OCH FRILUFTSLIV

Planområdet ligger i nära anslutning till Rönne å. Rönne å ligger inom riksintresseområde för friluftsliv och naturvård enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken.

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintressena negativt.

STRANDSKYDD

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



Bilden visar ett ungefärlig utdrag av strandskyddets utbredning.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

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

Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmark vilket görs genom en administrativ planbestämmelse på plankartan. Upphävandet träder i kraft då detaljplanen vinner laga kraft. Det särskilda skäl som åberopas vid detta upphävande är ”området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte”.

Det område där strandskyddet upphävs är redan ianspråktaget av befintlig bebyggelse. Området närmast strandskyddet består av befintlig bebyggelse som har funnits på platsen sedan början av 1900-talet. Bebyggelse inom aktuell fastighet uppfördes i slutet av 1960-talet.

PÅ PLANKARTAN:

Strandskyddet är upphävt

FÖRORDNANDEN

I planområdets södra del, utmed Tegelbruksgatan, står en trädrad med körsbärsträd. Trädraden omfattas av det generella biotopskyddet i egenskap av en trädrad utmed en väg som har fler träd än fem och har en diameter på mer än 20 cm. Dessa träd behöver tas ner eller flyttas för att planförslaget ska kunna genomföras.

Allén består av totalt sex stycken träd längs med Tegelbruksgatan, fyra prydnadskörsbär ympade på fågelbär och två fågelbär. Allén är totalt cirka 60 meter lång. Träden har högt liggande rötter som art vilket ytterligare förstärks av kompakterad mark under träden. Trolig orsak är det parkeringshus som ligger under mark, norr om träden. Träd nr 5 och 6 är illa toppkapade. Träden lämpar sig inte för flytt då de har utvecklat grova och ytliga rötter utan tydlig symmetri. Med tanke på deras bulliga och deformerade rothalsar, kan de ha haft kvalitetsdefekter redan från plantskolan. Träden saknar håligheter och är under 40 cm i diameter. Om träden ska bevaras med bibehållen vitalitet och tillväxtmöjligheter så krävs en helt opåverkad mark och markyta om minst 8 meter i diameter. Träden lämpar sig därför inte för en framtida existens i ett reducerat rotutrymme mellan bilar och hårdgjorda ytor. I och med detta rekommenderas fällning av träden och plantering av nya träd i väl tilltagna planteringsbäddar.



Träd 1, 2, 3 och 4 utmed Tegelbruksgatan.



Träd 5 och 6 utmed Tegelbruksgatan.

För att fälla träd som omfattas av biotopskydd krävs dispens från Länsstyrelsen. Dispens får ges endast om det finns särskilda skäl. I det här fallet är de särskilda skälen att detaljplanen möjliggör cirka 60 nya bostäder i centralt och kollektivtrafiknära läge, vilket är ett stort allmänt intresse. I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, anges att nybyggnation i huvudsak ska ske vid kollektivtrafikstråk och i stationsnära lägen.

Dispens för att ta ner träden har beviljats av länsstyrelsen enligt beslut med diarienummer 521-3193-2021. Dispensen gäller endast om detaljplanen vinner laga kraft.

De träd som fälls kompenseras genom nyplantering av minst 12 nya träd av lämplig art. Sex träd avses planteras mellan husen söder om Tegelbruksgatan, på fastigheten Tegelbruket 3, och sex träd avses planteras

mellan Thulingatan och befintlig byggnad inom planområdet. De nya träden ska ha en stamdiameter på minst 20 cm vid plantering och kommer att få bättre förutsättningar än vad de befintliga träden har idag, då de kommer att planteras i stora gräsytor med väl tilltaget avstånd till asfalterade ytor och annan bebyggelse.



Karta över vilka träd som avses fällas (blå markering) samt var nyplantering avses ske (röd markering).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

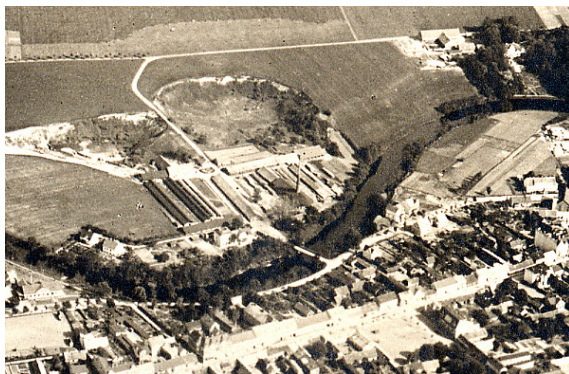
PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att befintligt flerbostadshus byggs på med 2-2,5 våningar samt att nybyggnation möjliggörs på innergården i form av ett punkthus om max åtta våningar.

OMRÅDETS HISTORIA

Fastigheten Tegelbruket 9 tillhörde tidigare Willans tegelbruk med tillhörande lergravar. Fabriken revs ner under första halvan av 1900-talet och tillhörande lergravar fylldes igen. Planområdet bestod därefter av åkermark. Befintliga flerbostadshus i området

upprättades därefter mellan åren 1967-1975.



Willans tegelbruk med tillhörande lergravar.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet och dess omnejd är sedan tidigare ianspråktaget. Området utgörs till större delen av hårdgjorda ytor. Några mindre grönområden finns inom kvartersmark och vegetation i form av mindre träd och buskar finns inom planområdets östra del.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En detaljerad geoteknisk utredning har tagits fram för planarbetet (Tyréns AB, 2020-05-29). Marken utgörs huvudsakligen av fyllning ovanpå lera. I ungefär hälften av undersökningspunkterna har sand påträffats mellan fyllningen och leran. Fyllningen består av lera, mulljord och sand. Måktigheten varierar mellan 3,0 och 6,0 meter. Grundvattennivån har påträffats 3,3-3,5 meter under markytan vid mätningar i april-maj 2020. Grundvattenrören är placerade nära befintliga konstruktioner och uppmätta nivåer kan därför vara påverkade av befintliga dräneringar.

De geotekniska förutsättningarna för grundläggning inom området är mindre goda då marken utgörs av okontrollerad fyllning med ställvis låg lagringstäthet ovanpå lera till stort djup. Belastning i form av upplag av massor och ytlig grundläggning av konstruktioner kan komma att generera sättningar i fyllningen. Nya

konstruktioner får ej medföra påhängslaster på befintliga byggnadspålar utan att befintlig grundläggningskapacitet utreds av konstruktör. Även konstruktionens bärlighetskapacitet måste utredas innan påbyggnad av fler våningsplan kan utföras.

Byggnationer ovanpå det underjordiska garaget bör grundläggas på pålar och med fribärande bottenplatta så att alla tillskottslaster är separerade från garaget. Inmätning av det underjordiska garagets exakta utbredning i plan, höjd samt grundläggning krävs för att kunna projektera nya byggnader inom fastigheten.

Befintligt flerbostadshus bärlighetskapacitet måste utredas av konstruktör innan en påbyggnad kan projekteras.

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.

BEBYGGELSE BOSTÄDER

Planområdet innehåller idag bostäder i form av flerbostadshus i upp till tre våningar. I angränsande kvarter finns bostäder i form av enbostadshus norr om Thulingatan och flerbostadshus i upp till sju våningar söder om Tegelbruksgatan. Planförslaget medger nya bostäder i form av ett punkthus i åtta våningar samt en påbyggnad på befintligt flerbostadshus i 2-2,5 plan.

PÅ PLANKARTAN:

B - Bostäder

STADSILD OCH GESTALTNING

Planområdet och området söder om planområdet präglas av tidstypiska byggnader upprättade under miljonprogrammet. Byggnaderna har en funktionalistisk placering med utrymme mellan byggnader för att möjliggöra för ljusinsläpp och entréer separerade från gatan.

Ny bebyggelse kommer att ha ett exponerat läge i Ängelholms centrum och framförallt påbyggnaden kommer att synas tydligt från Mejeribron i nordväst, varför det är viktigt att god arkitektur och goda material genomsyrar bebyggelsen. Påbyggnaden föreslås utformas som radhusliknande bebyggelse i 2-2,5 plan och vara indragen några meter från befintlig byggnads fasad. Bebyggelsens höjd regleras med en bestämmelse om en högsta nockhöjd om 20 meter, där befintlig byggnad är inräknad. Påbyggnadens material påverkas av konstruktionsförutsättningarna för att bygga på den befintliga konstruktionen och fasaderna kan t.ex. kläs med skivmaterial eller panel. Färgsättning ska harmoniera med de färger som återfinns i befintlig bebyggelse.

Särskilt viktigt är att stort fokus läggs på utformningen. Ny bebyggelse ska generellt följa illustrationerna i planbeskrivningen, med vissa justeringar. Den radhusliknande utformningen med de varierade taken för påbyggnaden är särskilt viktig att bibehålla.

För att nå de påbyggda våningarna föreslås att ett hisstorn med trapphus byggs på innergården, som genom loftgångar sedan tar en vidare till de nya lägenheterna. Högsta totalhöjd för hisstornet är reglerad till 17 meter och hisstornet kan enligt plankartan som närmast placeras 6,5 meter från huvudbyggnadens fasad mot öst. Samtidigt är höjden mellan innergårdens marknivå och den understa gångbron strax under nio meter. Hisstornet kan med fördel utformas med klättrande grönska, så att det blir en integrerad del av gårdsmiljön.

Utöver hisstornet/trapptornet kommer tillbyggnadens östra del innehålla två trapphus som kommer att kopplas på befintliga trapphus.

Punkthuset föreslås uppföras i åtta våningar med en högsta totalhöjd om 26,5 meter. I jämförelse är befintliga flerbostadshus söder om planområdet uppförda i sju våningar och flerbostadshusen öster om planområdet uppförda i nio våningar. Färgsättning ska harmoniera med de färger som återfinns i befintlig bebyggelse. Inom byggrätten för punkthuset har en bestämmelse om en största byggnadsarea på 420 m² placerats ut.

Några av de befintliga lägenheterna utmed Thulingatan, främst de mot väst, föreslås få balkonger. Detta för att de befintliga boende ska få en bättre standard som kompensation för de förändringar som planförslaget innebär samt eventuell skuggning från hisstornet. Innergården med omnejd föreslås även rustas upp med ny växtlighet, ny gemensam grillplats etc.

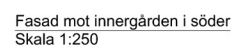
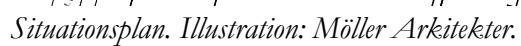




Illustration över förslaget. Vy från innergården. Illustration: Möller Arkitekter.



Illustration över förslaget. Vy från Mejeribron. Illustration: Möller Arkitekter.

Då det inom fastigheten finns ett befintligt parkeringsgarage under mark, har en bestämmelse som tillåter detta placerats ut på plankartan. Detta för tydlighetens skull och för att bestämmelsen om prickmark inte på något sätt i framtiden ska göra parkeringsgaraget planstridigt.

För att det ska vara möjligt att uppföra komplementbyggnader såsom miljöhus eller liknande, har ett område med korsmark placerats ut på plankartan. Inom området regleras högsta tillåtna nockhöjd till 3,5 meter samt största byggnadsarea till 80 m².

PÅ PLANKARTAN:



Högsta nockhöjd i meter (här reglerad till 3,5 och 20 meter)



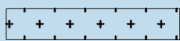
Högsta totalhöjd i meter (här reglerad till 17 och 26,5 meter)

e₁ - Största byggnadsarea är 420 m²

e₂ - Största byggnadsarea är 80 m²

f₁ - Från och med våning 4 ska byggnad vara indragen minst 1,5 meter från befintlig byggnads fasadliv. Gäller ej balkonger eller loftgångar

n₁ - Garage under mark får finnas

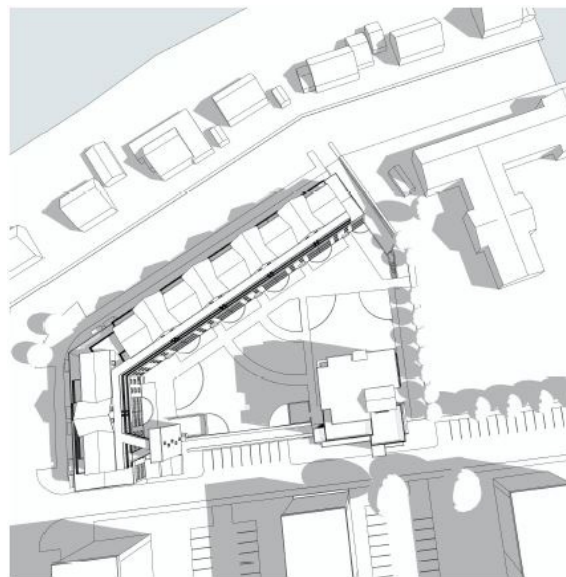


Endast komplementbyggnad, plank samt mur får placeras

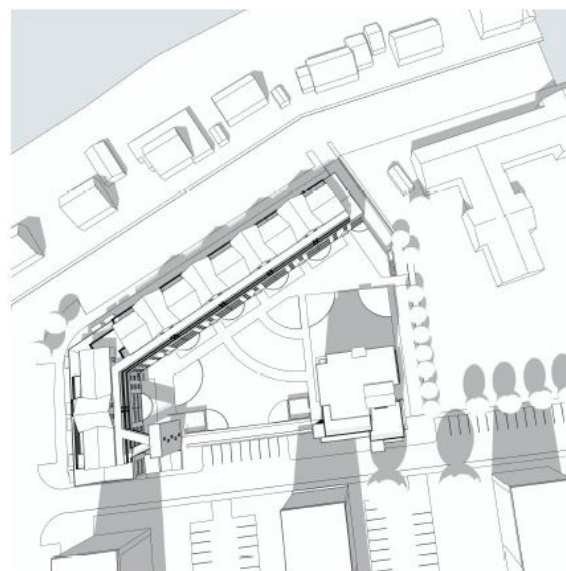
SOLSTUDIE

Planförslagets påverkan på sol- och skuggförhållanden har studerats. Studien redovisar hur skuggan förflyttar sig vid sex tillfällen under dagen kring vår- och

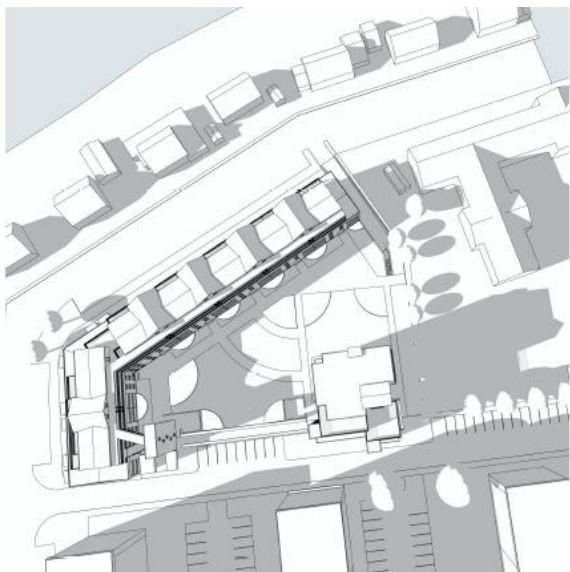
höstdagjämning den 20 mars och 23 september samt kring sommarsolståndet den 22 juni. Att redovisa skuggning vid vår/höstdagjämning är enligt praxis och ligger vanligen till grund för bedömning. Nedan visas utdrag ur studien. För alla datum och klockslag hänvisas till den fullständiga studien.



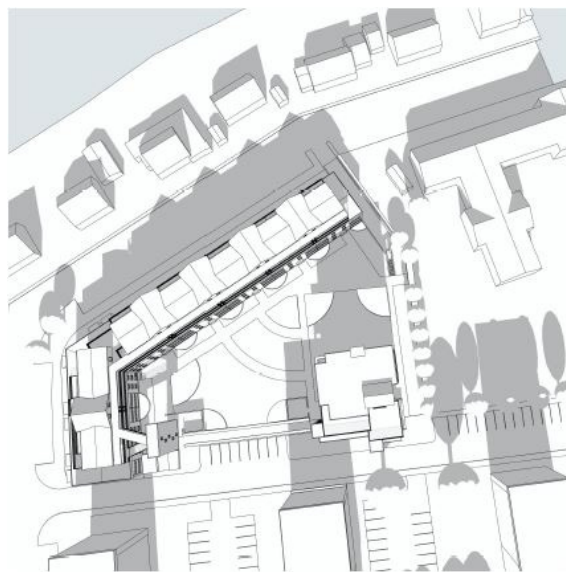
22 juni kl. 09.00.



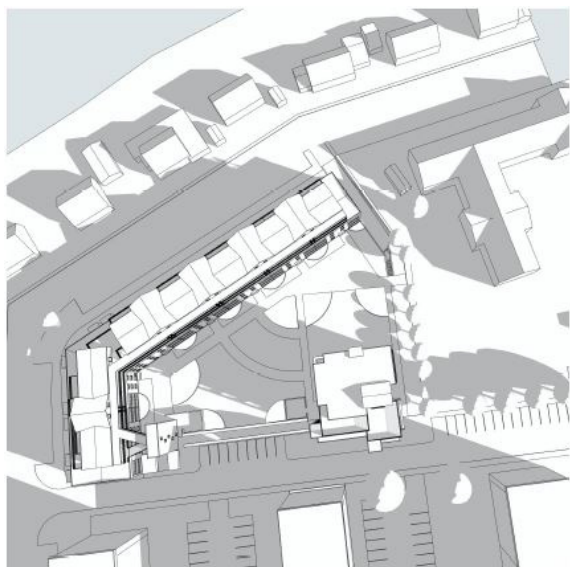
22 juni kl. 13.00.



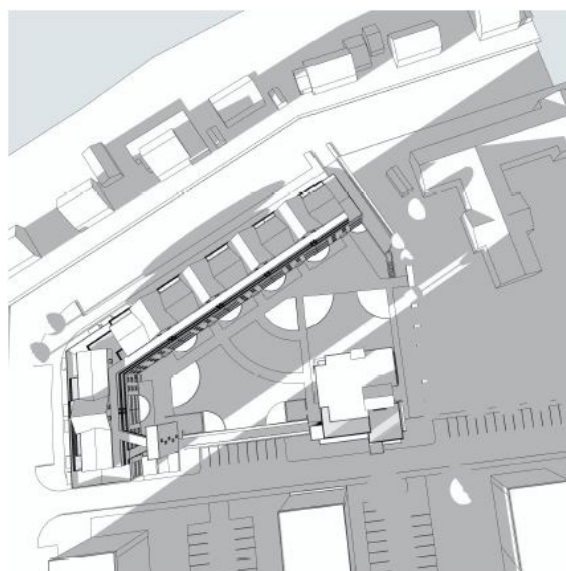
22 juni kl. 17.00.



Vår-/höstdagjämning 20 mars/23 sept kl 13.00.



Vår-/höstdagjämning 20 mars/23 sept kl 09.00.



Vår-/höstdagjämning 20 mars/23 sept kl 17.00.

OFFENTLIG SERVICE

Angränsande till planområdets östra del finns Tegelgårdens förskola. Den befintliga förskolan är planerad att rivas och en ny förskola ska uppföras på samma plats inom de närmsta åren. Cirka 100 meter söder om planområdet finns kommunens stadshus.

KOMMERSIELL SERVICE

Inom planområdet bedrivs en frisörverksamhet. Kommersiell service finns i övrigt tillgängligt inom tätortens kommersiella stråk som ligger cirka 200 meter väster från planområdet. Det

centrala läget ger goda förutsättningar för utbyggnader av kommersiell service. Planförslaget möjliggör för utbyggnad av verksamheter för centrumändamål i byggnadernas bottenplan.

TILLGÄNGLIGHET

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

LEK OCH REKREATION

En mindre lekplats och en grönyta finns

inom planområdet som ger möjlighet till lek. Öster om planområdet finns en förskola med tillhörande friyta som möjliggör för lek och cirka 200 meter sydost om planområdet finns Tegelbruksparken. I övrigt består planområdet och dess omnejd av hårdgjorda ytor.

NATURMILJÖ

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget. Rönne å mynnar ut i närheten av planområdet.

SKYDDSRUM

Det finns idag ett skyddsrums i befintligt flerbostadshus på fastigheten. Skyddsrumsrummet är lokaliserat i källaren nära byggnadens nordvästra hörn. Då intentionen med planförslaget är att befintlig byggnad ska byggas på med cirka 2 våningar, bedöms källaren och skyddsrumsrummet inte påverkas.

GATOR OCH TRAFIK GATUNÄT

Planförslaget ansluter till kommunens vägar, Thulingatan och Tegelbruksgatan. Enda in- och utfarten till området är från Östra vägen. Planförslaget kommer att använda befintlig infrastruktur. Då planförslaget inte bedöms alstra trafik till och från området av betydande grad bedöms befintlig gatuutformning klara av nytillkommande trafik.

Ett entrétorg föreslås anläggas på Tegelbruksgatan, intill punkthuset. Ytan är tänkt att fungera som en entré till det nya huset med förslagsvis gatsten eller liknande som markbeläggning, då det idag endast är asfalt. Den torgliknande yta som skapas kan bidra till att levandegöra gaturummet och kan både fungera som en entré och som t.ex. uteservering för verksamheter i bottenplan. Den torgliknande sträckan av Tegelbruksgatan ska tillåta biltrafik på samma sätt som idag och regleras genom användningsbestämmelsen allmän plats - GATA₁ (gata eller torg).

PÅ PLANKARTAN:

GATA₁ - Gata eller torg

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger inom område med god försörjning av kollektivtrafik. Ängelholms station ligger cirka 700 meter väster om planområdet och nyttjas av Öresundståg och Pågatåg med slutstation Helsingör - Göteborg respektive Malmö - Halmstad. Nod för region och stadsbussar är beläget cirka 250 meter från planförslaget, mittemot Stortorget.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I området finns det tillgång till befintliga gångvägar. Det finns inga utpekade cykelvägar inom planområdet men dock i direkt anslutning, längs Thulingatan.

PARKERING OCH UTFARTER

Inom planområdet finns ett underjordiskt garage och tvärs över Tegelbruksgatan, inom samma fastighet, finns det ytterligare parkeringsplatser. Parkeringsbehovet för nytillkommande bostäder ska huvudsakligen lösas inom kvartersmark. Parkeringsbehovet för de nya bostäderna uppgår till totalt 33 parkeringsplatser, enligt Ängelholms kommuns parkeringsnorm. Dock försvinner 12 befintliga parkeringsplatser enligt förslaget vilket innebär att det totalt behöver anläggas 33+12, d.v.s. totalt 45 nya parkeringsplatser inom området. Utöver de parkeringsplatser som behövs för de nya bostäderna, ska besöksparkeringar anordnas med 15% av normtalet, enligt kommunens parkeringsnorm, vilket i det här fallet motsvarar fem parkeringsplatser. Dessa fem parkeringsplatser anses dock, i det här fallet, kunna inräknas bland alla de kommunala parkeringsplatser som finns längs med Thulingatan.

Behovet för parkering för de nya bostäderna föreslås lösas genom att anlägga nio nya parkeringsplatser utmed Tegelbruksgatan samt 36 nya parkeringsplatser på befintlig innergård tvärs över Tegelbruksgatan. Samtliga parkeringsplatser går dock att anlägga redan idag i enlighet med gällande detaljplan och ytorna ingår i den aktuella fastigheten Tegelbruket 9, varav detta planförslag inte omfattar ytan söder om planområdet, där parkering är tänkt att anläggas.

TRAFIKALSTRING

Enligt trafikmätning utförd av Ängelholms kommun trafikeras Tegelbruksgatan idag av cirka 403 fordon per dygn och Thulingatan av cirka 417 fordon per dygn. En trafikallstring är genomförd med hjälp av Trafikverkets trafikallstringsverktyg för att kunna beräkna hur många fordon den nya bebyggelsen enligt planförslaget kommer att alstra, vilket uppgår till cirka 50 fordon per dygn på Tegelbruksgatan. Inga ökade trafikflöden till följd av de planerade bostäderna beräknas på Thulingatan, då alla parkeringsplatser till de nya bostäderna nås via Tegelbruksgatan.

Tegelgårdens förskola, som ligger direkt öster om planområdet, är idag inte i bruk då den ska rivas och en ny förskola ska uppföras på samma plats. En trafikallstring har även genomförts för den nya förskolan för att ge en så realistisk uppskattning som möjligt av hur ett framtidsscenario i området kan se ut utifrån trafiken. Trafikallstringen redovisar att den nya förskolan beräknas alstra cirka 236 fordon per dygn på Thulingatan.

Både Thulingatan och Tegelbruksgatan bedöms klara de ökade trafikflödena som planförslaget samt den nya förskolan kan komma att generera.

HÄLSA OCH SÄKERHET BULLER

I ”Förordning (2015:216) om trafikbuller

vid bostadsbyggnader” anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

En bullerberäkning är utförd av Planenheten 2021-02-21 med hjälp av Trivectors program Buller VÄG II. Programmet för vägbuller bygger på den modell som svenska Naturvårdsverket tagit fram i samarbete med övriga nordiska länder. Bullerberäkningarna utgår från år 2040 och tar höjd för framtida trafik som kan vara av betydelse för planförslaget. Beräkningarna är baserade på de trafiksiffror som presenteras i stycket ”Trafikallstring” och som sedan har räknat upp enligt Trafikverkets EVA-tal. Även förskolans trafik har tagits med i beräkningarna.

Bullerberäkningar har utförts för samtliga våningsplan för befintlig samt föreslagen bebyggelse. Beräkningen redovisar att både befintlig och föreslagen bebyggelse klarar sig under riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid fasad. För den sida som vetter mot Thulingatan uppgår ljudnivån till 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, 2 meter över marknivå och på ett avstånd av 17 meter från vägmitt. För den bebyggelse som vetter mot Tegelbruksgatan uppgår ljudnivån till 54 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, 2 meter över marknivå och på ett avstånd av 4,5 meter från vägmitt, vilka är de avstånd som medger bygggrätt enligt plankartan. Bullernivåerna minskar successivt ju högre upp man kommer och vid den översta våningen utmed Thulingatan, 14 meter över marknivå, uppgår bullernivåerna till 49 dBA ekvivalent ljudnivå. Utmed Tegelbruksgatan, 23 meter över marknivå, uppgår bullernivåerna till 46 dBA ekvivalent ljudnivå.

En bedömning har gjorts att området i sin

helhet inte klarar en högre exploatering när planförslaget samt den nya förskolan är uppförda, då det helt enkelt inte finns plats för fler byggnader. Det anses även osannolikt med t.ex. påbyggnader på övriga byggnader inom området, som i dagsläget redan är mellan sju och tio våningar höga. Det finns inte heller några genomfartsgator i området utan alla gator är återvändsgator. Av ovannämnda skäl bedöms det därför egentligen vara mer korrekt att inte räkna upp trafiken till år 2040 utan istället utgå ifrån dagens trafiksiffror och sedan addera trafiken som planförslaget samt den nya förskolan bedöms alstra, och sedan beräkna trafikbuller utifrån dessa siffror. Gör man detta blir bullernivåerna lägre än de som redovisas ovan och det bedöms egentligen vara mer realistiskt att utgå ifrån detta scenario. För att ta höjd har dock planförslaget utformats med de uppräknade trafiksiffrorna som underlag.

Vidare redovisar bullerberäkningen att gällande riktvärde för trafikbuller vid uteplats över-skrids vid punkthusets balkonger som vetter mot Tegelbruksgatan. Riktvärde för trafikbuller för uteplats, d.v.s. 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå, innehålls cirka 17 meter från vägmitt, där ljudnivåerna uppgår till 48 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. För att möjliggöra en god ljudmiljö vid uteplats och med viss marginal, reglerar en planbestämmelse att minst en gemensam uteplats ska anordnas och placeras minst 19 meter från vägmitt (Tegelbruksgatan), alternativt skärmas på så sätt att gällande riktvärde för trafikbuller innehålls.

PÅ PLANKARTAN:

Minst en gemensam uteplats ska anordnas och placeras minst 19 meter från vägmitt (Tegelbruksgatan), alternativt skärmas på så sätt att gällande riktvärde för trafikbuller innehålls

MARKFÖRORENING

Enligt Länsstyrelsens karttjänst VISS är det aktuella området identifierat enligt MIFO (metod för inventering av förorenade områden), med branschtillhörigheten ”Tillverkning av tegel och keramik”. En markmiljöutredning är framtagen för planförslaget av Tyréns AB (2020-06-09). Branschtypiska föroreningar för tegelbruk inkluderar tungmetaller, PAH:er, petroleumprodukter och lösningsmedel.

Då området exploaterats för byggnation efter nedläggning av tegelbrukets verksamhet är det dock oklart i vilken omfattning massor och material har transporterats från området. Enligt utförd markmiljöutredning har det i två punkter konstaterats förorening av polycykliska aromatiska kolväten (PAH:er) med halter över nivån för känslig markanvändning. Föroreningssituationen inom området förefaller heterogent, då den ytliga jorden i andra provpunkter inte visar några förhöjda halter.

En kompletterande markmiljöundersökning genomfördes 2020-08-24 för att få ett fördjupat resultat. Provresultaten från den kompletterande markmiljöutredningen visar på halter med endast små variationer. Föroreningsspridningen är alltså att anse som homogen och sannolikt resultat av en diffus föroreningsspridning inom stadsmiljön, där det är tunga PAH:er som utgör föroreningsproblematiken.

Avseende skyddet av markmiljön har värdet för PAH-H beräknats till 2,5 mg/kg, vilket är i nivå med uppmätta halter. Baserat på den användning av grönytor som är aktuell, kan någon föroreningsituation inte anses föreligga för markmiljön. De tunga PAH:er som är aktuella här är väldigt immobiliserade. Spridningen till grundvatten och vidare till ytvatten är mycket liten, varför också riktvärdena tillåter högre halter vid känslig markanvändning. Även om uppmätta halter överstiger generella riktvärden och det finns en föroreningsituation inom fastigheten ska risken för människors hälsa eller miljön anses vara liten och acceptabel, baserat på resonemanget ovan. En efterbehandling av fastigheten genom ett utbyte av ytliga massor mot bakgrund av uppmätta halter går inte att motivera ekonomiskt eller miljömässigt.

Utförd översiktlig undersökning är inte tillräcklig för klassning av överskottsmassor som skulle kunna uppstå vid schaktarbeten inom fastigheten. Inför framtida entreprenadarbeten behöver eventuella överskottsmassor provtas och analyseras inför borttransport från fastigheten. Överskottsmassor ska hanteras i enlighet med gällande avfallslagstiftning och transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

SKRED

Marken är flack och fastigheten ligger på betryggande avstånd från Rönne å, vilket innebär att inga stabilitetsproblem kan förväntas, enligt den geotekniska utredning som är framtagen (Tyréns AB, 2020-05-29). Lokalt kan dock stabilitetsproblem uppstå vid schaktarbeten i samband med belastning intill slänkrön. Schaktning intill befintliga byggnader ska utföras med försiktighet. Ingen schaktning under befintliga konstruktioner grundläggningsnivå får utföras utan att föregås av en stabilitetsutredning. Eventuellt kan temporär spontkonstruktion erfordras vid schaktning intill befintliga konstruktioner som inte är

pålgrundlagda.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Planområdet ligger på en höjd av cirka 20 m.ö.h. (meter över havsvattennivån). Enligt kommunens översiktliga kartering för översvämning bedöms det inte föreligga någon risk för översvämning i planområdet.

UTRYMNING

Ny bebyggelse ska generellt följa de anvisningar som anges i dokumentet *'Råd och anvisningar för utrymning med hjälp av räddningstjänsten'*, som finns på www.rsnv.se. Avsteg från anvisningarna ska ske i samråd med räddningstjänsten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp samt dagvatten. Området är försörjt med kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten. Ledningsnät som försörjer planområdet med både spill- och dricksvatten är inte dimensionerat för att klara av en utbyggnad av bostäder i området. Utbyggnad av ledningsnätet erfordras för att ansluta ny bebyggelse till befintligt ledningsnät. Om fastigheten avses styckas till flera fastigheter behöver nya förbindelsepunkter upprättas för tillkommande fastigheter.

Planförslaget innebär att en del av befintlig grönyta kommer att ianspråktagas för att möjliggöra en förtätning. En marginellt ökad hårdgöring bedöms generera ökad mängd dagvatten som kommer att omhändertas av kommunala dagvattenledningar.

VÄRME

Befintlig bebyggelse är ansluten till fjärrvärme och ny bebyggelse kan anslutas.

EL

Området ligger inom Öresundskrafts elnät och ny bebyggelse förväntas kunna anslutas till samma nät.

TELE OCH INTERNET

Befintlig bebyggelse är ansluten till fibernätet. Ny bebyggelse bedöms också kunna anslutas till befintligt fibernät.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophantering i Ängelholms kommun. Eventuella miljörum ska placeras så att backning av renhållningsfordon inte förekommer.

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

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av Ängelholm-Ljungbyhed SE624463-131830. Grundvattenstatus bedöms som kvantitativt och kvalitativt god. Rönne å, som planområdet ligger i närheten av, mynnar ut i Skälderviken. Rönne å: Rössjöholmsån-Hunserödsbäcken SE623915-131881, har måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status enligt (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att

miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

MILJÖMÅL

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål och 24 etappmål. I Ängelholms kommuns miljöplan 2014-2021 finns även ett antal lokala inriktningar för miljömålen. Det miljökvalitetsmål 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 miljökvalitetsmål.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planområdet ligger i centrala Ängelholm med god tillgång till service och kollektivtrafik. Det finns goda möjligheter till rekreation utmed Rönne å, som har kopplingar till strandskogarna i Ängelholm. Det finns god tillgång till skola och andra verksamheter för barn och ungdomar.

BARNKONVENTIONEN

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot Barnkonventionen. Detta handlar om att säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor. Lokaler för centrumändamål i punkthusets bottenplan kan bidra till attraktiva lokaler för ungdomar, till exempel café med uteplatser, pizzeria eller dylikt. Planförslaget möjliggör även att innergården kan rustas upp och bli mer ombonad, vilket ökar kvaliteten för barnen och i området.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär utnyttjande av befintlig infrastruktur. Vatten- och avloppsledningar behöver byggas ut för att tillgodose den utbyggnad som planförslaget möjliggör.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

GENOMFÖRANDETID

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

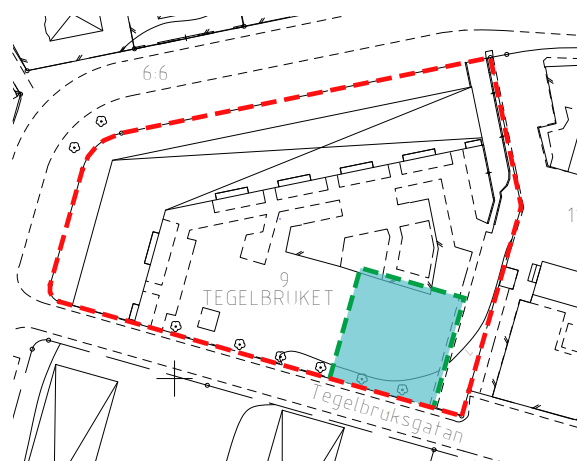
ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen kvartal 2 2022.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR FASTIGHETSKONSEKVENSER

Planområdet består av en del av fastigheten Tegelbuket 9, som ägs av BroGripen AB samt en del av Ängelholm 6:6, som ägs av Ängelholms kommun. Då fastighetsägaren BroGripen AB har för avsikt att bilda en ny fastighet inom området för punkthuset, behöver denna del styckas av från Tegelbuket 9. Fastigheten avses att styckas enligt egenskapsgränsen runt punkthuset i plankartan. Illustrationen nedan är ett exempel på hur fastigheten skulle kunna styckas.



- Ny fastighetsgräns för avstyckad fastighet
- Befintlig fastighetsgräns
- Mark som överförs från Tegelbuket 9 till ny fastighet

När flera fastigheter bildas inom området kan det uppstå behov av gemensamma anläggningar för exempelvis parkering, sophantering och dagvatten etc.

Gemensamhetsanläggning bör i sådana fall bildas för att reglera drift och underhåll av dessa anläggningar.

Fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR ANSVARSFÖRDELNING

Planförslaget ligger inom befintlig tätort och kan utnyttjas av befintlig infrastruktur. Den föreslagna torgbildningen på Tegelbruksgatan kommer att innebära ökade driftskostnader för kommunen, dock marginella sådana.

Fastighetsägaren står för kostnader för eventuella fastighetsbildningsåtgärder samt ombyggnaden av den sträcka av Tegelbruksgatan som föreslås omgestaltas till ett torg.

Utbyggnad av ledningsnät erfordras för att klara av den kapacitet som krävs i och med genomförandet av planförslaget. Ledningsnätet som försörjer planområdet med både spill- och dricksvatten är inte

dimensionerat för att klara av en utbyggnad av bostäder i området. Att bygga ut ledningarna är möjligt men för att möjliggöra utbyggnaden behöver VA-enheten stå för kostnaden. Området enligt ansökan ingår inte i kommunens förtätningsprogram, vilket därmed kommer att medföra en extra kostnad som inte ingår i VA-enhetens budget.

PLANEKONOMI

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Carl Fogelklou och Ilir Musa, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mäthenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är planarkitekt Torbjörn Nilsson samt Henrik Eliasson, stadsarkitekt Pernilla Theselius, planchef Linda Svederberg, VA-chef Roger Karlsson, miljöinspektör Malin Abbott och gatuingenjör Camilla Lundgren.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 14 februari 2023

.....
Linda Svederberg
Planchef

.....
Carl Fogelklou
Planarkitekt

Tillhör detaljplan antagen av KS 2022-05-11

Laga kraft 2023-02-14

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
2023-02-14