



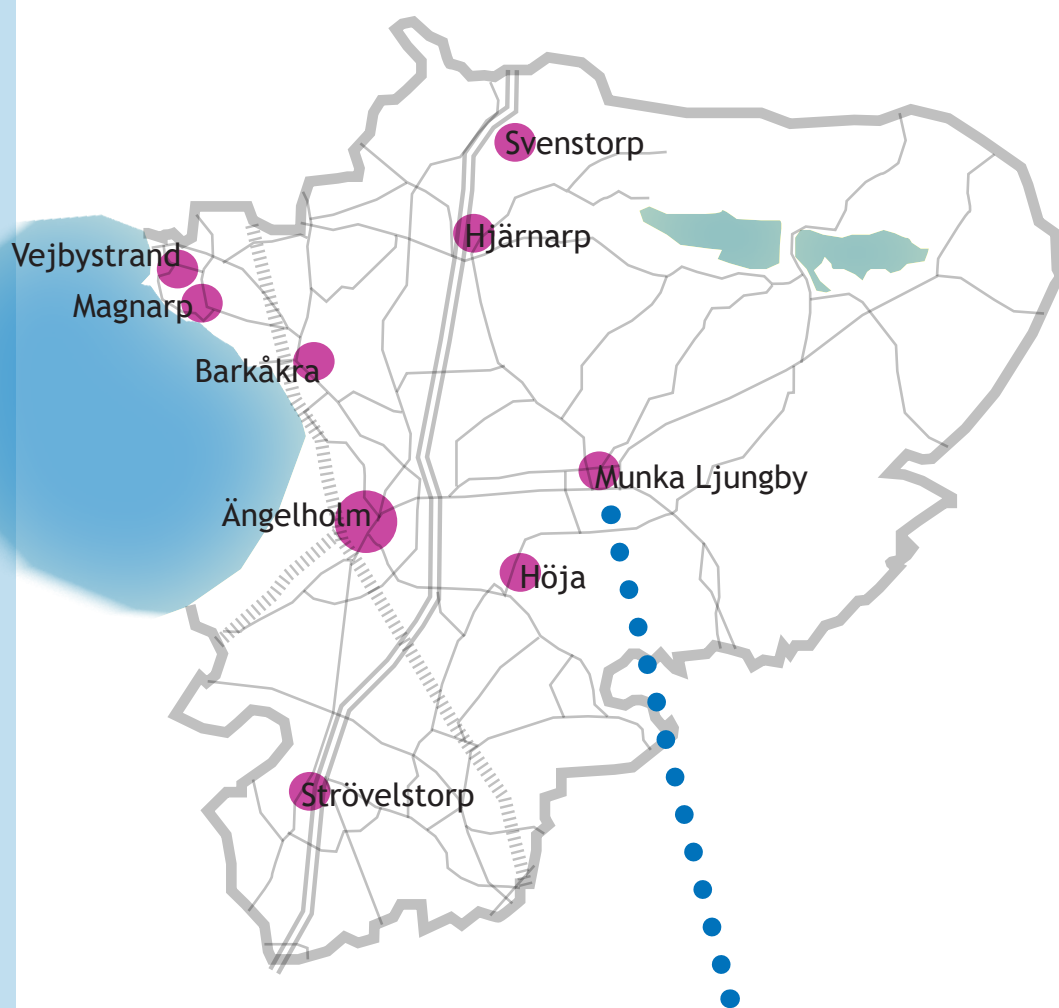
Ängelholms
kommun

DP 1131

Detaljplan för Lundvivan 1, Centrum,
Munka Ljungby, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
DETALJPLANEPROCESSEN	5
OM DETALJPLAN	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANDATA	7
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
KONSEKVENSER ÖVERGRIPANDE	25
PLANENS GENOMFÖRANDE	26

SAMMANFATTNING

Syftet med planförslaget är att pröva planläggning för flerbostadshus. Det strandskydd som återinträder vid planläggning föreslås upphävas förutom området närmast Munka Ljungbybäcken, som planläggs som allmän plats - NATUR.

Planområdet är beläget i Centrum i Munka Ljungby och omfattar fastigheten Lundvivan 1 och avgränsas i väst av Ellenbergavägen, i norr av fastigheterna Lundvivan 1 och 2, i öst av Munka Ljungby 24:15, 24:28 och Lundvivan 4 och i söder av Munka Ljungby 38:81. Planområdets areal är cirka 9100 kvadratmeter.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet består av fyra flerbostadshus med varierande våningsantal och höjder, där det högsta regleras med en nockhöjd om max 24 meter och det lägsta om max 18,5 meter. Bestämmelser om 40%, 45% eller 50% exploateringsgrad inom egenskapsområdet reglerar att bebyggelsen inte blir för tät i förhållande till omgivande bebyggelse.

Konsekvenserna av planen förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Planförslaget kan komma att påverka stadsbilden i Munka Ljungby något, då den största delen av samhällets övriga bebyggelse är lägre än den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. Bebyggelsen kommer dock att skapa ett tydligare gaturum längs Ellenbergavägen eftersom planområdet idag är en tom och ödslig yta. Detta kan komma att stärka den stadsmässiga karaktären i området.

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.



Föreslagen bebyggelse sedd från väst (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 sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen. Denna detaljplan handläggs med standard förfarande, se illustration nedan.

OM DETALJPLAN

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

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

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

HANDLINGAR

Planhandlingarna består under antagandet av följande:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1000
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Miljöteknisk markundersökning (Globax, 2013-10-24)
- PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport (WSP, 2014-01-09)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Tyréns, 2021-09-24)
- Flyghinderanalys (LFV, 2023-02-13)
- Trafikalstring (Planenheten, 2020-02-12)
- Trafikbullerutredning (Brekke & Strand Akustik, 2022-03-03)
- Solstudie (Möller Arkitekter, 2022-12-15)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att pröva planläggning för bostäder, flerbostadshus. Det strandskydd som återinträder vid planläggning föreslås upphävas förutom området närmast Munka Ljungbybäcken, som planläggs som allmän plats - NATUR.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standard planförfarande. Planen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen kvartal 1 2023.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade den 12 juni 2019 § 118 att meddela positivt planbesked och uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området för bostäder.

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

Västra Götalands län, Vattenmyndigheten för Västerhavet, har beslutat om föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster inom distriktet.

Berörda ytvattenförekomster är huvudavrinningsområde Rönneå med delavrinningsområde ovan Rössjöholmsån. Munka Ljungbybäcken mynnar i delavrinningsområdet ovan men några uppgifter för bäcken redovisas inte i Vattenmyndighetens databas VISS. Recipienten Rönneås ekologiska status anges som måttlig, tillkomst/härkomst som naturlig och den uppnår ej god kemisk status. Några uppgifter om grundvattenförekomst för området redovisas inte.

-Dagvatten (MKN)

Dagvatten från planområdet är idag inte anslutet till det kommunala nätet men kommer få det framöver i samband med VA-lov. Dagvatten ska i största mån omhändertas lokalt

och fördröjas innan det släpps i ledning. Vatten kommer att behöva fördröjas på kvarter-smark motsvarande tidigare markanvändning och nuvarande belastning, genom infiltration. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljö kvalitetsnormerna inte kan hållas.

-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.

FISK- OCH MUSSELVATTEN

En liten bit av Munka Ljungbybäcken omfattas av planområdet. Bäckens är inte utpekad i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas enligt förordningen (2001:544) om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

SLUTSATS

Konsekvenserna av planen förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet är beläget i Centrum i Munka Ljungby och omfattar fastigheten Lundvivan 1 och avgränsas i väst av Ellenbergavägen, i norr av fastigheterna Lundvivan 1 och 2, i öst av Munka Ljungby 24:15, 24:28 och Lundvivan 4 och i söder av Munka Ljungby 38:81. Planområdets areal är cirka 9100 kvadratmeter.



Planområdets läge i Munka Ljungby.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Lundvivan 1 ägs av Ängelholmshem AB.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljö påverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En strategisk miljöbedömning har därför inte genomförts.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER

- Planförslagets genomförande bedöms inte ge upphov till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Det finns inga värdefulla naturvärden, kulturmiljövärden eller värdefull rekreation inom planområdet.
- Det kommer att tillkomma mycket hårdgjorda ytor i jämförelse med befintligt förhållande. Fördröjning av dagvatten är aktuellt till följd av detta.
- En del träd kan komma att försvinna vilket kan påverka vissa mindre djur och växter som finns i närområdet.
- Planens genomförande kan komma att förändra stadsbilden, då den föreslagna bebyggelsen kommer att bli högre än den befintliga. Den föreslagna bebyggelsen kommer dock att skapa en rumslighet längs Ellenbergavägen eftersom planområdet idag är en tom och ödslig yta. Detta kan komma att stärka den

stadsmässiga karaktären i området.

- Det föreslagna antalet lägenheter (cirka 76 st) kommer att innebära en viss ökning av trafiken längs Ellenbergavägen. Ökningen bedöms dock inte som särskilt stor i förhållande till befintlig trafik.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekad som nytt större bostadsområde.

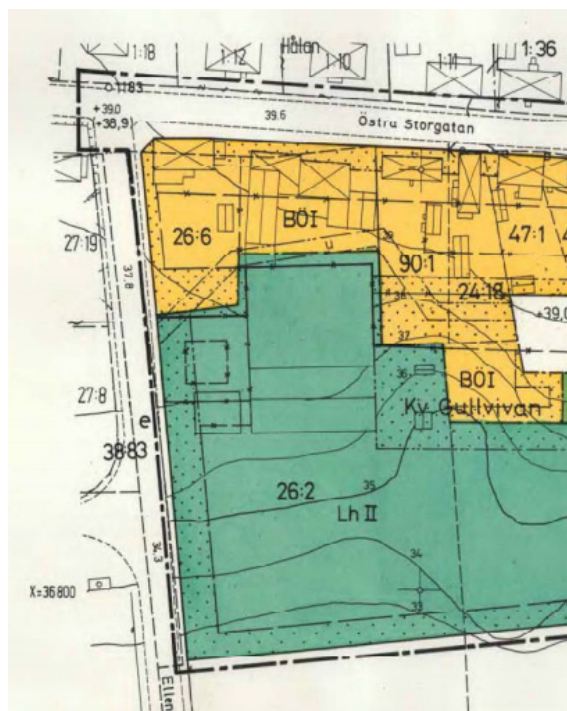
DETALJPLANER

Planområdet omfattas i söder av stadsplan B 709 från 1967 och i norr av B 723 från 1979. Genomförandetiden för samtliga gällande stadsplaner har gått ut.

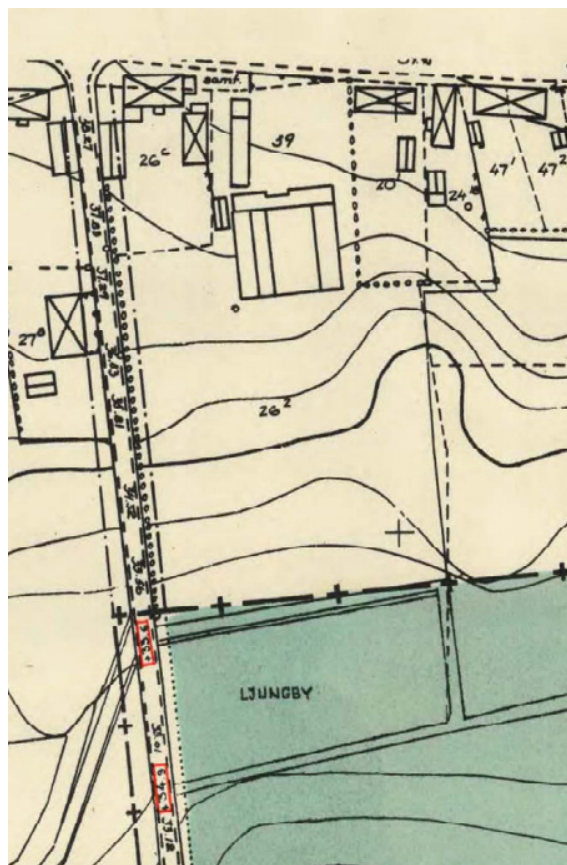
B 723 anger användningen bostadsändamål och gata eller torg för den norra delen och handelsträdgårdsändamål för den södra delen. B 709 anger användningen park eller plantering för den del av stadsplanen som ligger inom gränserna för den nya planläggningen.

Gällande stadsplan B709 har inte genomförts då kommunen inte styckat av eller köpt parkmarken. Parkmarken ingår i Lundvivan 1.

Gällande detaljplaner eller delar av gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.



Utdrag ur gällande stadsplan B 723.



Utdrag ur gällande stadsplan B 709.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

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 meter. En flyghinderanalys har därför tagits fram, se nedan.

FLYGHINDERANALYS

En flyghinderanalys (LFV, 2023-02-13) har tagits fram baserat på att bebyggelsen som högst blir 26 meter över marknivå samt högst +62 meter över havet. I den konstateras det att LFV som sakägare av CNS-utrustning (radar) inte har något att invända mot planerad etablering. Byggnadsverket får även placeras inom en radie av 100 meter från de koordinater som använts i analysen utan att resultatet förändras.

STRANDSKYDD

Enligt miljöbalkens 7 kap 13§ gäller det generella strandskyddet 100 meter från strandlinjen vid havet, insjöar och vattendrag och gäller för Munk Ljungbybäcken samt planområdet. Strandskyddet är upphävt men återinträder i och med upprättandet av en ny detaljplan. 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.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

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 för bostäder, vilket görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan. Upphävandet träder i kraft då detaljplanen vinner laga kraft. Det särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § punkt 5 Miljöbalken som åberopas vid detta upphävande är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Det angelägna allmänna intresse som hävdas i detta fall är kommunens behov av tätortsutveckling. Planområdets lokalisering är mycket central i Munka Ljungby. Det centrala läget innebär en närhet till både service och kommunikationer. Förtätningen väntas bidra till möjligheten att öka gång- och cykelanvändningen och därmed ett minskat bilberoende. Nödvändig infrastruktur är redan utbyggt i anslutning till planområdet vilket är fördelaktigt ur ett kommunalekonomiskt perspektiv. För att kunna göra en jämförelse med andra alternativa utbyggnadsområden har följande lokaliseringsfaktorer bedömts relevanta:

- Storlek på område cirka 1 ha alternativt att minst 70 bostäder ska kunna rymmas inom området
- Inte vara planlagt grönområde
- Inte vara beläget inom riksintresse för friluftsliv, rörligt friluftsliv eller kustzon.
- Beläget så nära centrum i Munka Ljungby som möjligt
- Beläget i direkt närhet till kollektivtrafik
- Beläget så nära fritidsanläggningar och skola som möjligt för att vara attraktivt för gående och cyklister (hållbara transportmedel).
- Lämpligt för den typ av bostadsbebyggelse som är aktuell (flerbostadshus)

Utifrån ovan är bedömningen att strandskyddet behöver upphävas, då planområdet behöver tas i anspråk för

stadsbebyggelse för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses på ett, från allmän synpunkt, tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Kommunens gällande översiktsplan innehåller riktlinjer kopplat tätortsutveckling vilket motiverar planförslagets lokalisering. I översiktsplanen förespråkas bland annat:

- Att Ängelholms kommun ska vara försiktig med att bygga på åkermark.
- Att ny bebyggelse ska företrädesvis planeras i kollektivtrafik- och stationsnära lägen, detaljplaner i dessa lägen ska prioriteras.

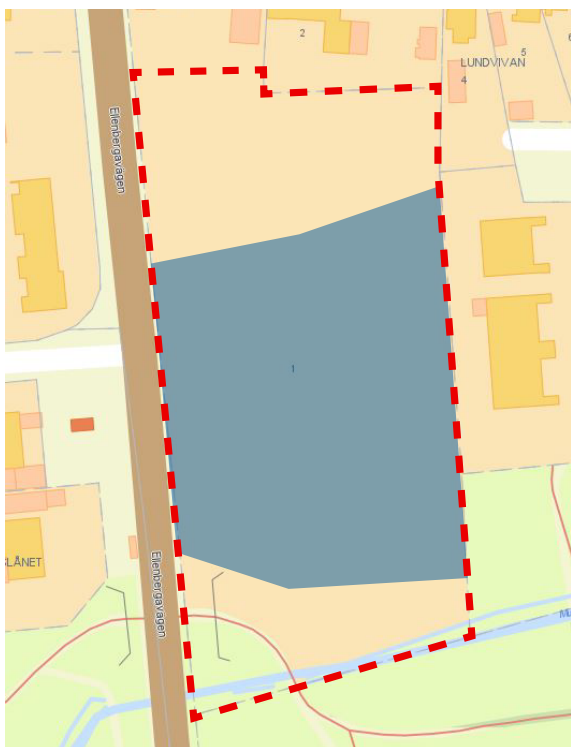
Kommunens gällande bostadsförsörjningsplan 2016-2019 har en viktig roll i den strategiska planeringen. Den anger inriktningen för bostadsförsörjningen kopplat till ovanstående period. Den utgör ett underlag för prioritering av detaljplaner samt ett planeringsunderlag i syfte att möjliggöra byggnation och användning av befintligt bostadsbestånd i enlighet med kommunens målsättningar och intentioner. Planen konstaterar att kommunen växer och att det finns lediga tomter och byggrätter, men inte i de områden som efterfrågas mest. Aktuellt planområde ingår i kommunens byggprognos enligt bostadsförsörjningsplanen.

I den södra delen av planområdet finns idag naturmark som inte används av allmänheten, då området är svårtillgängligt och inte iordningställt. I och med planläggningen finns det en möjlighet att området kan iordningställas och bli användbart för de boende i området samt för allmänheten. Då området tidigare varit handelsträdgård saknas till stora delar den naturliga och inhemska floran som ofta behövs även för ett rikare djurliv. Närmast bäcken består den uppväxta vegetationen av gran och cypresser från handelsträdgården. Enstaka djur kan möjligen söka skydd här och detta område föreslås även till största

del att planläggas som allmän plats - natur. Växtligheten har inga naturvärden i sig och erbjuder inte direkt boplatser eller födosökmiljöer för fler arter. I det område där strandskyddet föreslås upphävas är växtligheten och därmed även djurlivet begränsat då ytorna till stor del består av grus (grusparkering och övriga grusytor med enstaka växter).

Innan år 2013, då handelsträdgården avvecklades och revs, var området förhållandevis inte mer tillgängligt för allmänheten än vad det kommer att vara efter genomförandet av den aktuella detaljplanen. I gällande detaljplan är en stor del av det område som omfattas av strandskydd redan planlagt som kvartersmark för handelsträdgård, bortsett från de cirka 40 metrarna närmast bäcken.

Fortsatt tillgänglighet till bäcken säkerställs genom att ett 10-30 meter brett område utmed bäcken planläggs som allmän plats - natur, och strandskyddet kvarstår på denna del. Planen uppfyller den del av strandskyddet som syftar till att göra mark längs Munka Ljungbybäcken tillgänglig för allmänheten.



Blå markering visar inom vilket ungefärligt område strandskyddet föreslås upphävas.

På plankartan:

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller för den kvartersmark som omfattas av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

OMRÅDETS HISTORIA

Munka Ljungby växte fram som en kyrkby med ett antal mindre gårdar och torp grupperade längs den gamla landsvägen Östra Storgatan. Ortsnamnet omnämns i skriftliga källor från 1500-talet men orten har sannolikt rötter från medeltiden eller ännu längre tillbaka. "Munka" härrör troligtvis från det närliggande Herrevads kloster som var en stor jordägare under medeltiden.

I samband med laga skifte 1827, då många

av gårdarna i bykärnan flyttades ut, ökade kraven på samlade samhällsfunktioner. Området runt kyrkan utvecklades med offentliga byggnader som folkskola, vårdhem och kommunalhus under andra hälften av 1800-talet.

I samband med att järnvägslinjen mellan Ängelholm–Klippans (EKJ) anlades år 1904-1907 förändrades orten från en tidigare kyrkby till ett stationssamhälle. Vid samma tid fick orten sin första stadsplan med rutnätsmönstrad kvartersindelning över området mellan kyrkan och järnvägsstationen. 1913 uppfördes Munka Ljungbys folkhögskola med intilliggande elevhem, som än idag utgör ett viktigt landmärke för orten.

Den äldre bebyggelsen ligger tät och lågt mellan kyrkbyn och stationen medan senare tillkommen bebyggelse sträcker ut sig som ringar på vattnet åt samtliga väderstrecken. Strukturerna är främst formade av kyrkan, järnvägsstationen och folkhögskolans närvaro. Ett av de tydligaste karaktärsdragen för Munka Ljungby är bebyggelsen som växt fram mellan stationen och centrum under början av 1900-talet.

Planområdet ligger i Centrum i Munka Ljungby och har tidigare använts som handelsträdgård.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Marken inom planområdet har varit föremål för schaktarbeten i samband med rivning med mera av tidigare växthus inom planområdet. Marken sluttar från norr till söder med en total höjdskillnad på cirka 5 meter. På plankartan är området längst söderut planlagt som allmän plats - NATUR.



Bild över planområdet sett från norr.



Planområdets södra del.

Då bostäderna på fastigheten Munka Ljungby 24:28, öster om planområdet, ligger cirka 2 meter lägre än planområdet, har en bestämmelse om prickad mark och att höjdskillnaden ska tas upp genom slänt samt att stödmur högst får vara 0,7 meter hög, placerats ut på plankartan. Detta för att säkerställa en god miljö för de boende genom att förhindra att en hög stödmur uppförs i fastighetsgränsen. En bestämmelse om plank till en höjd av 1,5-1,8 meter har även placerats ut längs planområdets östra sida. Totalt har ett 12 meter brett område från grannfastigheten mot planområdet försetts med en bestämmelse om prickad mark. Detta för att säkerställa att ny bebyggelse inte placeras för nära fastigheten Munka Ljungby 24:28. Efter de 12 metrarna får komplementbyggnader med en nockhöjd om max 4 meter uppföras och ytterligare 6 meter västerut får flerbostadshusen placeras.

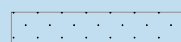
Sammanlagt innebär detta att flerbostadshusen som närmast får placeras 18 meter ifrån fastighetsgräns mot Munka Ljungby 24:28. Se illustration/sektion på sid. 13.

På plankartan:

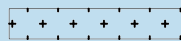
NATUR - Naturområde

n₁ - Höjdskillnad ska tas upp genom slänt. Stödmur får vara högst 0,7 meter hög

m₃ - Plank till en höjd av 1,5-1,8 m räknat från stödmurs överkant



Marken får inte förses med byggnad



Endast komplementbyggnad får placeras

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk utredning är gjord av WSP 2014-01-09. Utredningen redovisar att området inom norra delen utgörs av uppfylld mark ovanpå naturligt lagrad sand med mycket varierande hållfasthet. Fyllningen är ställvis mullhaltig och innehåller tegelrester. Tegelresterna tyder på att uppfyllnaden inom norra området utgörs av gammalt byggnadsavfall. Mullhaltig och inhomogen fyllning bör avlägsnas under höghusen med avseende på sättningar och eventuella föroreningar.

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.

Markradonundersökning är gjord av WSP 2015-01-09. Undersökningen visar att området utgörs av lågradonmark och byggnation kan utföras utan radonskyddande åtgärder.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inte några registrerade fornlämningar i Riksantikvarieämbetets register "Fornsök" inom planområdet. Det har under lång tid bedrivits plantskola inom planområdet med såväl växthus som frilandsodling. Vid rivningen av tidigare plantskolan har omfattande grävningsarbeten genomförts inom planområdet. Det bedöms därför ej som meningsfullt att genomföra någon arkeologisk undersökning. Dock gäller alltid anmälningsplikten i 2 kap kulturminneslagen. Denna innebär att om fornlämningar påträffas under grävning eller annat markarbete ska arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till Länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BOSTÄDER

Den befintliga bebyggelsen väster om Ellenbergavägen utgörs av villor och flerbostadshus om högst två våningar. Längs med Östra Storgatan ligger mestadels villor med högst två våningar.

Planområdet föreslås planläggas för bostäder med sammanlagt cirka 76 lägenheter fördelade på fyra byggnadskroppar. Planförslaget är uppdelat i två etapper, där den första innehåller 34 lägenheter och

den andra 42 lägenheter. Planförslaget föreslås reglera exploateringsgrad i form av största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Exploateringsgraden mellan de olika egenskapsområdena varierar mellan 40%, 45% och 50%, vilket med god marginal uppskattas räcka för det aktuella projektet och samtidigt reglerar att exploateringen inte blir för tät i relation till omgivande bebyggelse.

För område betecknat med e_1 motsvarar 50% exploateringsgrad 538 m². För det norra området betecknat med e_2 motsvarar 40% exploateringsgrad 409 m² och för det södra området betecknat med e_2 motsvarar 40% exploateringsgrad 506 m². För område betecknat med e_3 motsvarar 45% exploateringsgrad 563 m².

En bestämmelse om att huvudbyggnad måste placeras minst 1 meter från egenskapsgräns mot norr och söder hindrar huvudbyggnaderna från att byggas ihop och säkerställer att de blir friliggande.

På plankartan:

- B₁** - Bostäder, flerbostadshus
- e₁** - Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- e₂** - Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- e₃** - Största byggnadsarea är 45% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- P₁** - Huvudbyggnad ska placeras minst 1 meter från egenskapsgräns mot norr och söder

VERKSAMHETER OCH ÖVRIG BEBYGGELSE

Simhallen Toftabadet ligger cirka 250 meter väster om planområdet. I den norra delen av planområdet, utmed Östra Storgatan, finns en byggnad som idag används som kontor.

STADSBILD OCH GESTALTNING

Bebyggelsen längs med Östra Storgatan består av enbostadshus med max två våningar och är överlag av äldre karaktär med varierande material exempelvis trä, puts eller tegel.

Föreslagen bebyggelse består av fyra flerbostadshus med varierande våningsantal och höjder. Höjdmässigt regleras de olika byggnaderna med tre olikanockhöjder; 24, 21 och 18,5 meter, vilket motsvarar cirka 6,5, 5,5 samt 4,5 våningar enligt planförslaget. Utöver föreskriven nockhöjd kan tekniska installationer som hisschakt, ventilationstrummor, skorstenar etc. finnas, vilket regleras med en högsta totalhöjd om 26 meter. Takvinkeln regleras till minst 54 grader. Bestämmelserna om nockhöjd tillsammans med bestämmelsen om takvinkel reglerar tillsammans att bygg-

nadshöjden inte blir högre än vad planförslaget redovisar. Bestämmelser om högsta totalhöjd finns även med på plankartan och reglerar hur höga uppstickande delar ovan takkonstruktionen, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt, får vara.

Vidare reglerar planförslaget att huvudbyggnaders fasadmaterial i huvudsak ska utgöras av tegel. Detta för att säkerställa en god gestaltning och för att ny bebyggelse ska harmoniera med omkringliggande bebyggelse. En bestämmelse om att huvudbyggnaders tak ska vara i gråsvart färgskala reglerar även bebyggelsens utformning, samtidigt som den möjliggör solcellspaneler på taken. Komplementbyggnaders takmaterial regleras till sedum.

På plankartan:

Huvudbyggnaders fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av tegel

Huvudbyggnaders tak ska vara i gråsvart färgskala. Solceller får finnas

Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara minst 54 grader

Komplementbyggnaders tak ska vara av sedum. Solceller får finnas

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 m



Högsta nockhöjd i meter (här reglerad till 24, 21 eller 18,5 meter)



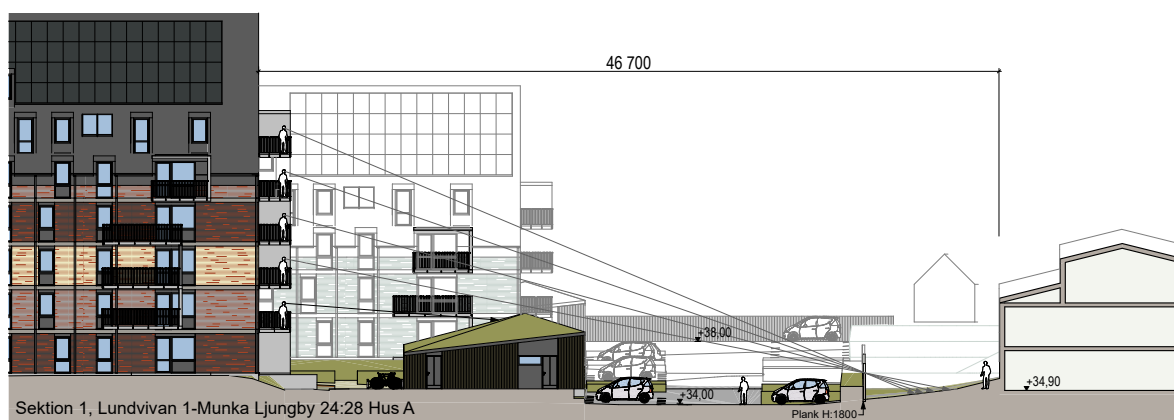
Högsta totalhöjd i meter (här reglerad till 26, 23 eller 20,5 meter)



Föreslagen bebyggelse på Lundvivan 1 (Möller arkitekter)



Sektion/fasadritning av förslaget mot öst (Möller arkitekter)



Sektion av förslaget mot norr (Möller arkitekter). Exakt placering av plank och stödmur är ännu inte bestämt.



Föreslagen bebyggelse sedd från öst (Möller arkitekter)



Föreslagen bebyggelse sedd från väst (Möller arkitekter)

Planförslaget kan komma att påverka stadsbilden i Munka Ljungby då den övriga bebyggelsen i samhället och framförallt den i närheten av planområdet, är lägre än de planerade flerbostadshusen inom planområdet. Den föreslagna bebyggelsen kommer dock att skapa ett tydligare gaturum längs Ellenbergavägen eftersom planområdet idag är en tom och ödlig yta. Detta kan komma att stärka den stadsmässiga karaktären i området.

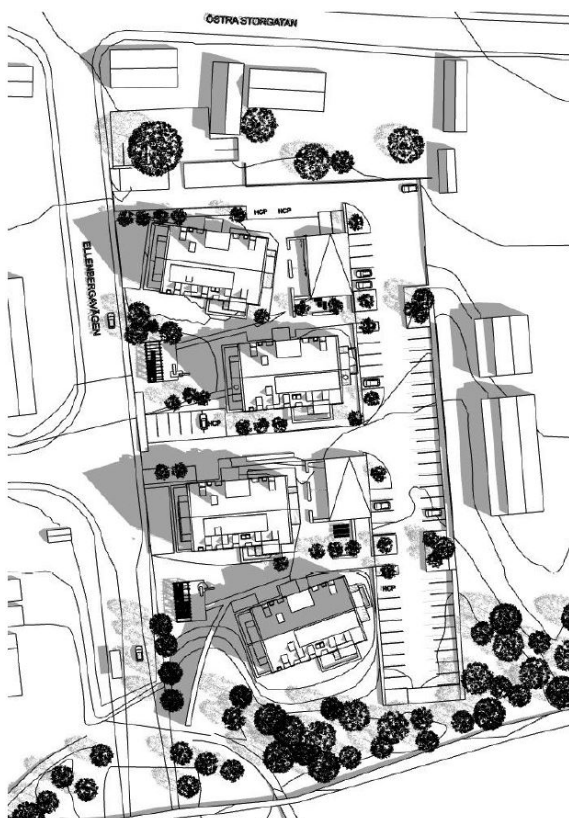
OFFENTLIG- OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet är beläget inom stadsdel centrum i Munka Ljungby med dess utbud av offentlig och kommersiell service. Matbutik, pizzeria och konditori finns inom ett avstånd på cirka 500 meter ifrån planområdet. Toftaskolan är belägen cirka 200 meter väster om planområdet.

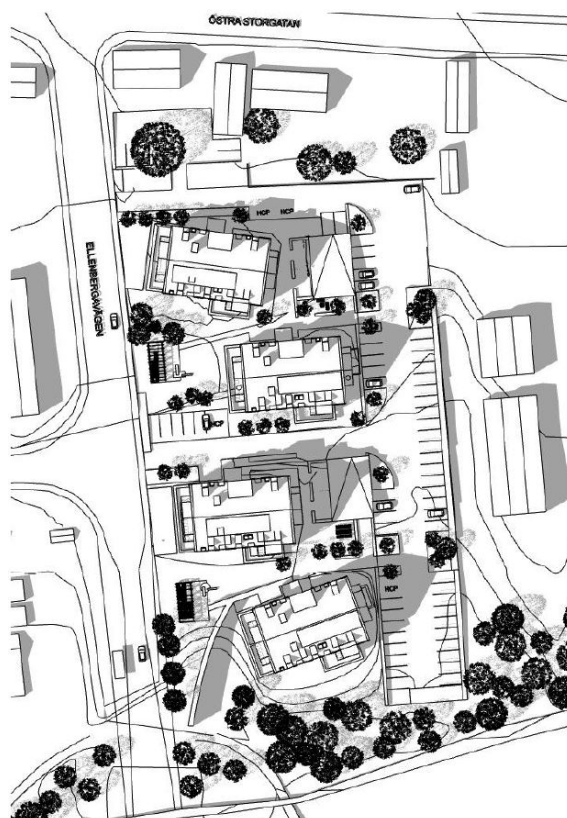
SOLSTUDIE

Planförslagets påverkan på sol- och

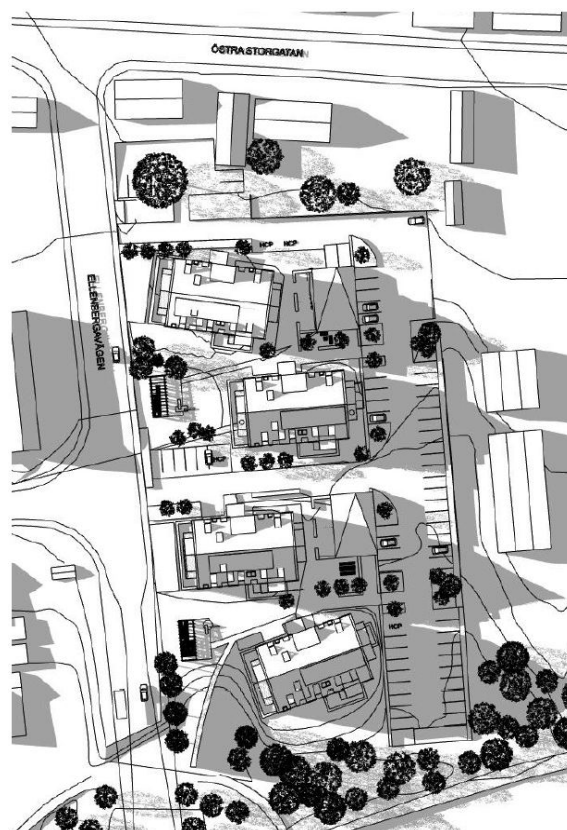
skuggförhållanden har studerats. Studien redovisar hur skuggan förflyttar sig vid sex tillfällen under dagen kring vår- och höstdagjämning den 20 mars och 20 september samt kring sommarsolståndet den 22 juni. Att redovisa skuggning vid vår/ höstdagjämning är enligt praxis och ligger vanligen till grund för bedömning. Nedan visas utdrag ur studien. Första delen är baserad på det illustrationsförslag som föreligger, men då bestämmelserna i plankartan medger att alla husen skulle kunna placeras på samma avstånd från fastigheterna mot öst, har det även tagits fram en solstudie över detta scenario som även det redovisas nedan. För alla datum och klockslag hänvisas till den fullständiga studien.



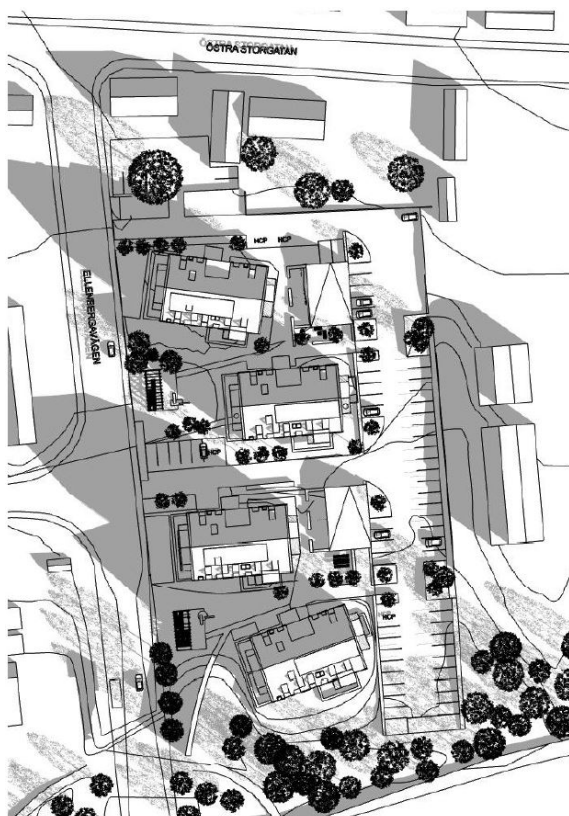
22 juni kl. 09 (enligt illustrationsplan)



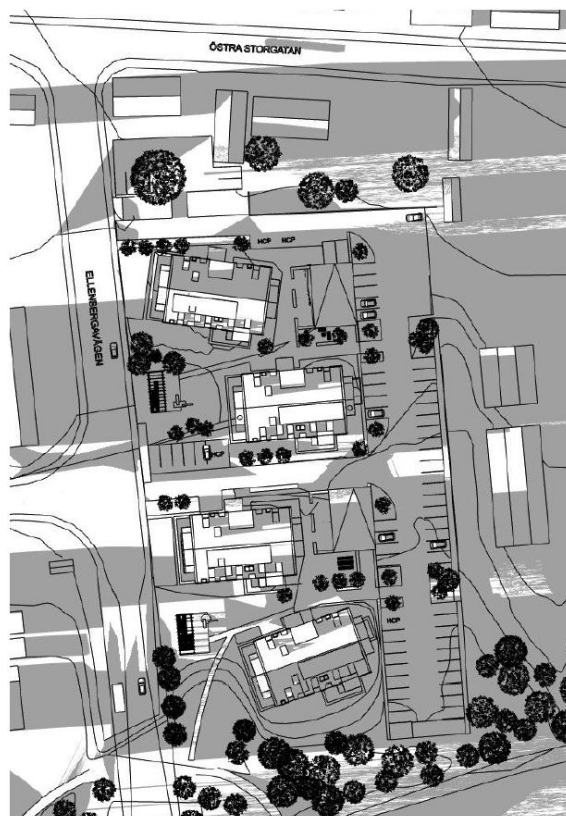
22 juni kl. 15 (enligt illustrationsplan)



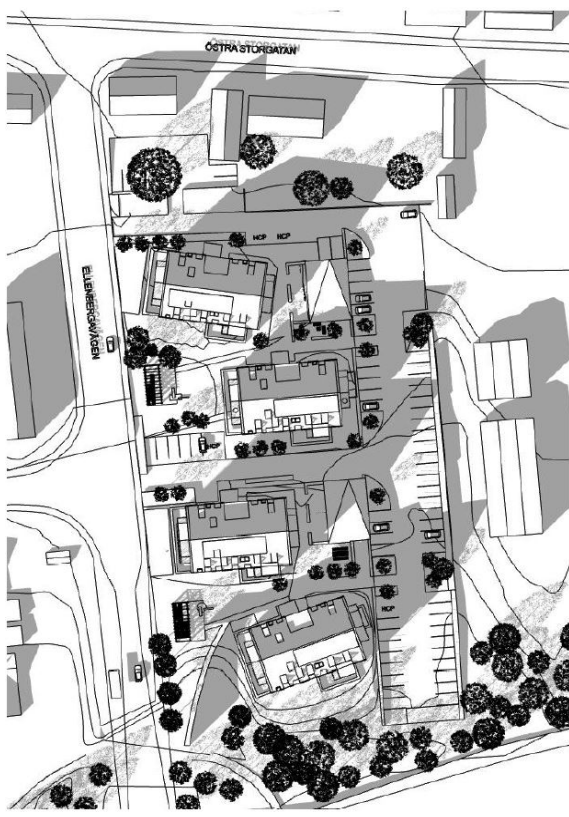
22 juni kl. 18 (enligt illustrationsplan)



20 mars / september kl. 09 (enligt illustrationsplan)



20 mars / september kl. 18 (enligt illustrationsplan)



20 mars / september kl. 15 (enligt illustrationsplan)



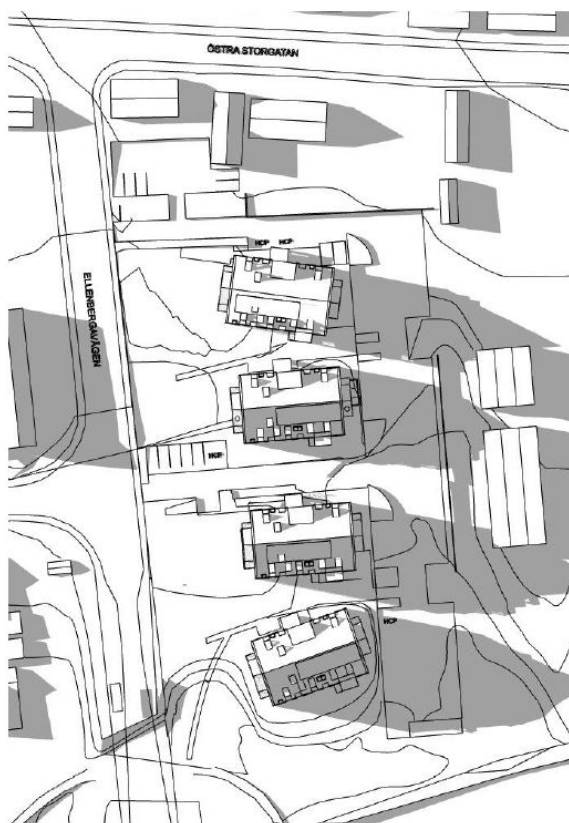
22 juni kl. 09 (enligt det plankartan medger)



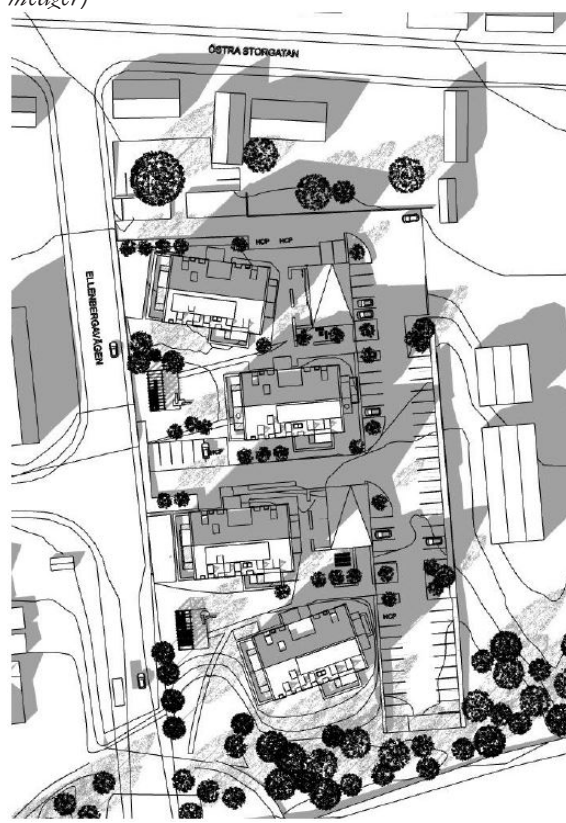
22 juni kl. 15 (enligt det plankartan medger)



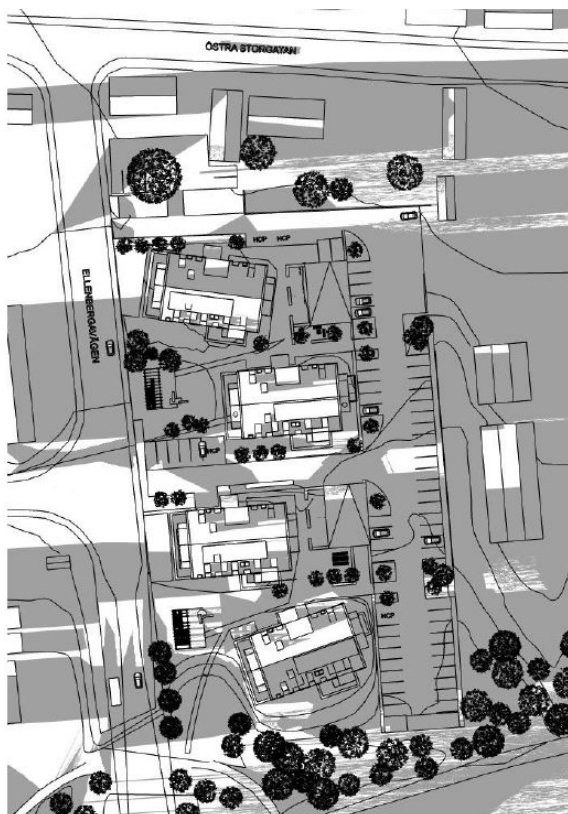
20 mars / september kl. 09 (enligt det plankartan medger)



22 juni kl. 18 (enligt det plankartan medger)



20 mars / september kl. 15 (enligt det plankartan medger)



20 mars / september kl. 18 (enligt det plankartan medger)

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det finns en kraftig slänt i den södra delen av planområdet som idag inte används som någon passage då området är svårtillgängligt på grund av dess vegetation. Skulle området iordningställas i och med planläggningen, måste slänten jämnas ut för att inte bli ett hinder för människor med nedsatt rörelseförmåga.

FRIYTOR (LEK OCH REKREATION)

Planområdet gränsar i söder till ett långsträckt grön- och rekreationsstråk utmed Munka Ljungbybäcken.

NATURMILJÖ

I den södra delen av planområdet finns idag naturmark som inte används av allmänheten, då området är svårtillgängligt och inte iordningställt. I och med planläggningen finns det

en möjlighet att området kan iordningställas och bli användbart för de boende i området samt för allmänheten.

Då området tidigare varit handelsträdgård saknas till stora delar den naturliga och inhemska floran som ofta behövs även för ett rikare djurliv. Närmast bäcken består den uppväxta vegetationen av gran och cypresser från handelsträdgården. Enstaka djur kan möjligen söka skydd här och detta område föreslås även till största del att planläggas som allmän plats - natur. Växtligheten har inga naturvärden i sig och erbjuder inte direkt boplatser eller födosöksmiljöer för fler arter. I det område där strandskyddet föreslås upphävas är växtligheten och därmed även djurlivet begränsat då ytorna till stor del består av grus (grusparkering och övriga grusytor med enstaka växter).

VATTENOMRÅDEN

Munka Ljungbybäcken rinner utmed den södra sidan av planområdet, från öst till väst. Promenaden längs med bäcken kommer även i fortsättningen vara tillgänglig för allmänheten genom planbestämmelse för allmän plats - NATUR.

GATOR OCH TRAFIK

GATUNÄT

Planområdet gränsar i väst till Ellenbergavägen, för vilken Trafikverket är väghållare. Ellenbergavägen har hastighetsbegränsningen 40 km/h.

TRAFIKALSTRING

En trafikallstring är genomförd med hjälp av Trafikverkets trafikallstringsverktyg 2020-02-12. Utredningen redovisar att planområdet kommer att alstra cirka 163 bilar per dygn (ÅDT). Jämfört med dagens siffror på 1995 fordon per dygn är detta en ökning med cirka 8,2%, och jämfört med de uppräknade siffrorna för 2040 är det en ökning med cirka 6,3%. Med ett antagande om att flödesför-

delningen på Ellenbergavägen innebär att 50% kör norrut och 50% kör söderut, har en bedömning gjorts att den ökade trafiken inte kommer att påverka det statliga vägnätet i den omfattning att åtgärder kommer att krävas.

UTFARTER

Det finns idag tre anslutningar till planområdet från Ellenbergavägen samt ytterligare en anslutning strax norr om planområdet, där alla anslutningar utom en behöver stängas i och med den nya planläggningen. Planförslaget redovisar en anslutning mot Ellenbergavägen som är placerad på samma plats som en av de två befintliga anslutningarna i norr. I planförslaget föreslås att anslutningen till planområdet (2) ska samordnas med anslutningen till kontorsbyggnaden i norr och att den befintliga anslutningen till kontorsbyggnaden, som ligger utanför det aktuella planområdet (1), ska stängas. Att denna anslutning ska stängas regleras i ett avtal med Trafikverket, då anslutningen ligger utanför planområdet. Utfartsförbud för bil- samt cykeltrafik föreslås gälla för den resterande sträckan utmed Ellenbergavägen och de två övriga anslutningarna (3 och 4) föreslås stängas. På plankartan regleras detta med en bestämmelse om utfartsförbud. Befintlig anslutning måste vara stängd och avsynad innan arbete inom planområdet påbörjas. Kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen innan detaljplanens genomförande.



Karta över anslutningar/ utfarter mot Ellenbergavägen, där 1, 3 och 4 avses stängas och 2 avses behållas och samordnas med 1.



Befintliga anslutningar mot Ellenbergavägen där den till vänster i bild (1) avses stängas och den till höger (2) avses användas som ny samordnad anslutning.

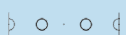


Befintlig anslutning (3) mot Ellenbergavägen som avses stängas.



Befintlig anslutning (4) mot Ellenbergavägen som avses stängas.

På plankartan:



Utfartsförbud

PARKERING

Ett antal parkeringsplatser finns intill kontorsbyggnaden norr om planområdet. I samband med detaljplanens genomförande kommer ytterligare parkeringsplatser för flerbostadshusen att behöva anläggas.

Enligt Ängelholms kommuns gällande parkeringsnorm från 2021 ska det för flerbostadshus i Munka Ljungby (zon 4), finnas 12,5 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA (bruttoarea). I detta planförslag motsvarar

detta totalt cirka 82 parkeringsplatser. Situationsplanen redovisar att det går att anlägga totalt 85 parkeringsplatser inom fastigheten, varav 12 är besöksparkeringar samt 4 handikapplatser. Parkeringstalet för de boende uppgår enligt detta förslag till 12,5 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA, vilket bedöms räcka för de 76 lägenheterna.

CYKELPARKERING

Enligt ”Cykelplan 2015-2025 för Ängelholms kommun” står det att cykelparkering ska prioriteras och ingå i helhetslösningen vid nybyggnation av bostäder. Cykelparkeringsnormen föreslås följas i projektet då aktuella skisser för de nya husen redovisar separata utrymmen för 140 cyklar inomhus och utrymme i markplanet för 70 cyklar, vilket sammantaget ger plats för 210 cyklar, vilket ligger något över kravet på cykelparkering enligt cykelplanen, som anger 30 cykelplatser på 1000 m² BTA (bruttoarea).

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I söder gränsar planområdet till en gång- och cykelväg som går längs grönstråket utmed Munka Ljungbybäcken. Gång- och cykelväg finns även utmed Östra Storgatan i norr. Det finns idag ingen gång- och cykelväg längs med Ellenbergavägen, endast trottoarer på båda sidor om vägen. Enligt ”Cykelplan 2015-2025 för Ängelholms kommun” finns det i nuläget inga planer på att bygga någon gång- och cykelväg längs med vägen.

En koppling i form av en gång- och cykelväg eller liknande föreslås i planområdets södra del, för att koppla ihop planområdet med den befintliga gång- och cykelvägen söder om planområdet och för att man ska kunna ta sig till denna utan att behöva ta sig ut på Ellenbergavägen. Den föreslagna kopplingen regleras inte i plankartan utan bedöms kunna utföras inom den allmänna platsmarken med användningsbestämmelsen NATUR.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste busshållplats ligger i direkt anslutning till planområdet, utmed Ellenbergavägen. Hållplatsen trafikeras av linje 510 (Ängelholm-Klippan). Östra Storgatan norr om planområdet trafikeras av linje 507 (Ängelholm-Svenstorp). Väg 13 trafikeras av linje 511 (Ängelholm-Hässleholm) 500 meter norr om planområdet. Underlaget för kollektivtrafik stärks i och med uppförandet av fler bostäder vilket kan bidra till både sociala- och ekonomiska konsekvenser.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BEBYGGELSEFRITT AVSTÅND

Det råder ett generellt bebyggelsefritt avstånd om 12 meter från statlig väg (Ellenbergavägen), vilket betyder att ingen bebyggelse får placeras inom denna zon. I dialog med Trafikverket har man dock gjort en bedömning att det i detta planförslag är möjligt att minska det bebyggelsefria avståndet till 7 meter, förutsatt att gällande riktvärde för trafikbuller vid bostädernas fasader innehålls på detta avstånd. En bullerutredning är framtagen och redovisar att detta är möjligt. Utredningen redogörs för i stycket nedan.

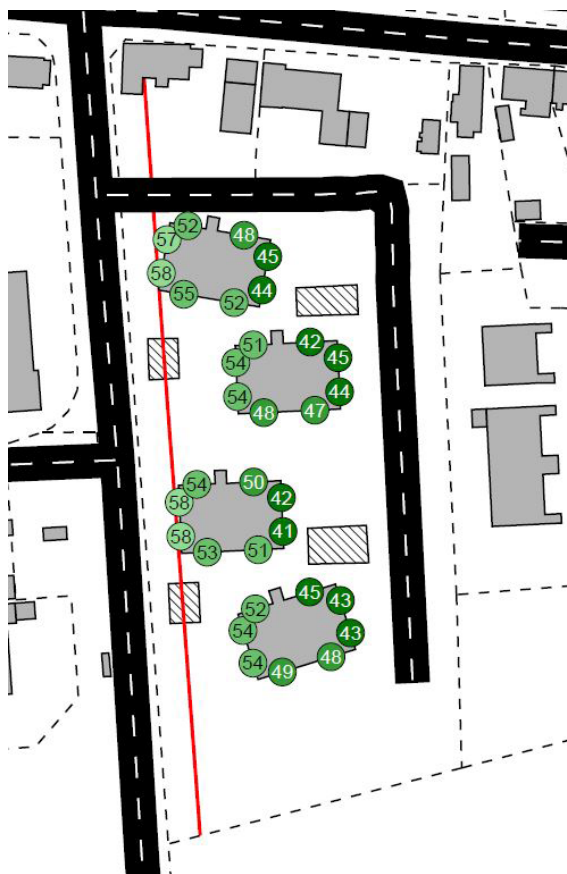
BULLER

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.

Enligt utförd trafikmätning trafikeras Ellenbergavägen idag av cirka 1995 fordon per dygn. Gör man en trafikprognos för år 2040 med hjälp av Trafikverkets EVA-tal (Effekter vid väganalys) resulterar detta i 2565 fordon per dygn.

En bullerutredning är framtagen av Brekke & Strand Akustik AB 2022-03-03. Utredningen redovisar att riktvärdena för ekvivalenta ljudnivåer för samtliga fasader i planförslaget uppfylls, där ljudnivåerna som mest uppgår till 58 dBA vid fasad. Ett 7 meter brett område med en bestämmelse om prickad mark närmast planområdesgränsen/fastighetsgränsen reglerar att bebyggelse inte får placeras närmare vägområdesgräns än detta avstånd. En bestämmelse om att gällande riktvärde för trafikbuller ska innehållas vid bostadshusens fasader finns även med på plankartan.



*Ekvivalent ljudnivå för fasad, vägtrafik år 2040.
Röd linje markerar 7 meter från tomtgräns.*

Vidare redovisar utredningen att om en av de planerade gemensamma uteplatserna i den östra delen av planområdet anläggs, så uppfylls även bullervillkoren för uteplats för tomten. Då alla boende i området ska ha ett skäligt avstånd till en gemensam bullerskyddad uteplats, reglerar plankartan att minst

två gemensamma uteplatser som innehåller gällande riktvärde för trafikbuller ska anordnas samt placeras på ett avstånd om max 50 meter från bostadshus entré. Båda de planerade uteplatserna i öst klarar gällande riktvärde för trafikbuller. För att de uteplatser som föreslås närmast Ellenbergavägen ska klara gällande riktvärden behöver omslutande bullerplank uppföras invid båda uteplatserna. Illustrationer för detta finns i den fullständiga bullerutredningen.



Ekvivalent ljudnivå för uteplats, vägtrafik år 2040, inga bullerskärmar. Gul, orange och röd markering innebär överskridande av riktvärdet. Streckat område markerar planerade uteplatser.

På plankartan:

Gällande riktvärde för trafikbuller ska innehållas vid bostadshusens fasader

Minst två gemensamma uteplatser som innehåller gällande riktvärde för trafikbuller ska anordnas samt placeras på ett avstånd om max 50 m från bostadshus entré

MARKFÖRORENING

En miljöteknisk markundersökning genomfördes av Globax 2013-10-24. En kompletterande översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes sedan av Tyréns 2021-09-24.

Utifrån resultat från samtliga utförda undersökningar kan marken allmänt anses uppfylla markanvändningstypen KM. Föroreningshalter av undersökta ämnen i jord ligger överlag under KM. De enstaka och ställvis avvikande halterna som påvisats är endast marginellt överskridande KM-riktvärden, och beräknade medel- och medianhalter av samtliga ämnen underskrider KM med god marginal. Detta undantaget dieldrinhalt tangerande MKM. Avseende grundvattnet bedöms inga föroreningshalter innebärande hälsorisk förekomma. Halt av PAH-H ligger något över riktvärde för miljörisk för ytvatten och har påvisats i en av tre provpunkter i södra delen av området. Risk för spridning och vidare negativ påverkan på Munka Ljungbybäcken bedöms dock som mycket liten. Detta beaktande övriga låga resultat, att grundvattnet filtreras innan det når Munka Ljungbybäcken samt den utspädning som sker här.

Avseende den dieldrinhalt tangerande MKM som påvisats i södra delen av området, bedöms denna inte utgöra någon hälso- eller miljörisk. KM-riktvärdet för dieldrin (tillsam-

mans med aldrin) styrs av skydd av markmiljön, och inte av hälsoriskbaserad exponering. Markmiljön i den södra delen av Lundvivan 1 bedöms utifrån befintlig växtlighet och naturmiljö inte vara negativt påverkad.

Sammanfattningsvis bedöms påvisade halter i jord och grundvatten inte innebära någon risk för människors hälsa eller för miljön, varken vid nuvarande eller framtida planerade markanvändning. Således bedöms inget efterbehandlingsbehov föreligga. De fragment av tegel, aska, betong etc. som noterats förekomma ställvis i fyllningen bedöms inte heller föranleda åtgärder ur föroreningssynpunkt. Marken bedöms utifrån resultat från undersökningen uppfylla markanvändningstypen KM. Ingen föroreningssituation i mark eller grundvatten föreligger som föranleder hinder för genomförande av detaljplanen. Planerad exploatering och byggnation kommer att kräva att schaktarbeten utförs, främst i lägen där hus ska grundläggas. Dessa arbeten görs av geotekniska skäl av massor bestående av organiskt material (humusjord) och fyllnadsmaterial, detta då det annars föreligger risk för sättningar. Omfattning av de geotekniska schakterna är ännu inte känd, men kommer att medföra att större områden med yttlig jord, som lokalt är måttligt förorenad, schaktas ur och bortförs från området som överskottsmassor.

Observera att följande gäller vid kommande schakt inom området:

- All schakt inom undersökningsområdet ska föregås av en anmälan om efterbehandling/markarbeten, som ska inlämnas till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan schaktningsarbetena påbörjas. En sådan anmälan behöver inlämnas eftersom halter över KM påvisats.
- Provtagning och analys ska utföras på massor som lämnar området i omfattning som samrådes med tillsynsmyndigheten, för att säkerställa rätt omhändertagande.
- Samtliga massor ska transporteras av de

som har tillstånd för det samt lämnas till för ändamålet godkänd mottagare

ÖVERSVÄMNING

Planområdet sluttar från norr till söder och är beläget på marknivåer mellan cirka +33-38 meter (RH2000). Jämförelsevis är Munka Ljungbybäcken, som ligger i planområdets södra del, belägen på cirka +32 meter.

Det finns även en gång- och cykeltunnel samt vattentrumma i den sydvästra delen av planområdet och dessa bedöms kunna avvattna området samt hantera eventuella flöden vid till exempel ett 100-årsregn. Det bedöms därför inte finnas någon risk för översvämning av föreslagen bebyggelse eller att planförslaget kommer att påverka nedströms fastigheter negativt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten är idag belägen inom verksamhetsområde för kommunalt ren-, dag- och spillvatten. Förbindelsepunkt kommer upprättas i anslutning till korsningen Lindagatan- Ellenbergavägen för samtliga ledningstyper, vilket ska beaktas vid höjdsättning av kvartersmarken. Dagvatten ska fördröjas innan det släpps på ledningen i korsningen, som sedan för vattnet vidare västerut och ner till Munka Ljungbybäcken. Dagvatten ska fördröjas motsvarande naturlig avrinning om 1,5 l/s, ha. Det kan krävas pumpning av spillvatten från de delar av planförslaget som ligger lågt belägna. Ifall detta behövs är det fastighetsägaren som står för pumpenheten och anslutning till kommunens förbindelsepunkt i gatan. Om intern tryckstegring krävs är det exploatören som ansvarar för och bekostar detta.

Avståndet mellan brandposter ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter.

TELE OCH BREDBAND

Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna försörjas med tele/bredband från befintliga ledningsnät i området.

EL OCH VÄRME

Planområdet ligger inom Öresundskrafts eldistributionsområde och kan försörjas från en transformatorstation i korsningen mellan Lindagatan och Ellenbergavägen.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophanteringen i Ängelholms kommun. På grund av detaljplanens utformning med endast en in- och utfart är det mycket viktigt att avstånd, bärighet och utformning som anges i Ängelholms renhållningsordning följs.

Enligt BBR(Boverkets byggregler) bör det inte vara mer än 50 meter till avfallshantering från varje bostadshus entré.

KONSEKVENSER ÖVERGRIPANDE**MILJÖMÅL**

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, sexton miljökvalitetsmål och tjugofyra etappmål. Det miljökvalitetsmål som främst bedöms beröras av planförslaget är ”God bebyggd miljö”. Med bakgrund av vad som redovisas i denna planbeskrivning bedöms detaljplanen bidra till uppfyllelse av detta miljökvalitetsmål.

Enligt Ängelholms miljöplan 2014-2021 och den lokala inriktningen ”en levande och god bebyggd miljö” finns punkter som kan relateras till planförslaget. Punkterna ”i tätbebyggt område bör det inte vara längre än 500 meter till närmsta kollektivtrafikmöjlighet samt ”nybyggnation i anslutning till befintlig bebyggelse” uppfylls.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Detaljplanens genomförande bedöms inte

få några betydande negativa ekologiska konsekvenser. Planförslaget bedöms exempelvis inte påverka skyddade arter eller utgöra intrång på värdefull natur. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det positivt att utnyttja redan ianspråktagen mark och förtäta staden. En tät stad förbättrar även förutsättningarna att skapa en effektiv kollektivtrafik och främjar för gång- och cykeltrafikanter.

SOCIALA KONSEKVENSER**BARNPERSPEKTIV OCH BARNKONVENTIONEN**

I Översiktsplan 2035 framgår att FN:s barnkonvention ska genomsyra kommunens verksamheter som rör barn och unga. Målet är att barn och unga ska respekteras och ges möjlighet till utveckling, trygghet, delaktighet och inflytande. 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

Planområdets närhet till skola, rekreation och stråk främjar för barn och ungdomar i området.

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Enligt Bostadsförsörjningsplan 2016-2019 för Ängelholms kommun är kommunens mål att växa med 1% per år, vilket motsvarar cirka 400 personer. I bostadsförsörjningsplanen anges bland annat att ny bebyggelse i huvudsak ska lokaliseras i kollektivtrafik- och stationsnära lägen samt att förtätning ska ske i centralorten. Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i bostadsförsörjningsplanen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planområdet är beläget i direkt anslutning till befintligt bostadsområde. Detta medför att mycket av befintlig

infrastruktur såsom gatunät och parker kan samutnyttjas på ett mer effektivt sätt utifrån ett kommunalekonomiskt perspektiv. Naturområdet med Munka Ljungbybäcken söder om planområdet bevaras delvis och kan användas för att främja lek och rekreation.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Planförslaget medför ingen ökad risk med avseende på transporter med farligt gods. Förslaget medför inga ökade risker ur trafiksäkerhetssynpunkt.

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen första kvartalet 2023.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

AVTAL

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören som reglerar åtagande för kostnader för framtagande av detaljplanen inklusive erforderliga utredningar. Någon planavgift tas därmed inte ut i bygglovsskedet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

Inga gemensamhetsanläggningar föreslås bildas inom området.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Ängelholms kommun har VA-ledningar inom planområdet som skyddas genom ett 10 meter brett u-område. Dessa ledningar behöver även skyddas genom servitut, vilket regleras i ett avtal mellan Ängelholms kommun och exploatören. Ett alternativ till servitut är att trygga ledningen genom ledningsrätt, då den redan är skyddad genom u-område.

Öresundskraft har en elledning som löper parallellt med planområdesgränsen utmed Ellenbergavägen. Ledningen ligger på allmän platsmark vilket innebär att inget u-område kommer att avsättas.

För fastigheten Lundvivan 1 finns inskrivet två avtalsservitut; 11-IM5-70/368 och 11-IM5-72/8428. Härskande fastigheter Munka Ljungby 105:1 respektive 38:83 ägs av kommunen. I samband med detaljplanens genomförande kan avtalsservituten komma att bli överflödiga, eftersom servitutsområdet/områdena övergår till att bli allmän plats.

På plankartan:

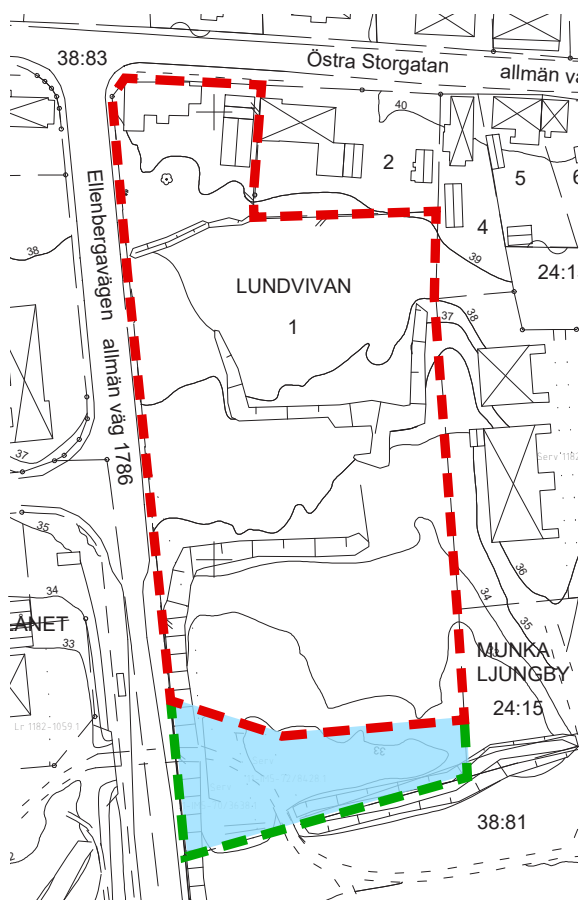
u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Den södra delen av planområdet är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats - park eller plantering. Trots detta så ingår den delen av planområdet i fastigheten Lundvivan 1, som ägs av Ängelholmshem AB. När

gällande detaljplan togs fram 1967, var det troligtvis tänkt att kommunen skulle ta över marken och att en fastighetsreglering skulle ske mellan Lundvivan 1 och Munka Ljungby 24:15 eller Munka Ljungby 38:81, men det har aldrig skett. Då marken är alldeles i anslutning till en gång- och cykelväg, i en kurva och i anslutning till en gångtunnel, har kommunen för avsikt att förvalta denna marken. Anledningen till att marken planläggs som natur istället för park eller plantering, som i gällande plan, beror på att det finns en skillnad i hur marken ska skötas beroende av vilken av dessa bestämmelser som används.

En fastighetsreglering kommer att behöva genomföras där del av Lundvivan 1 överförs till Munka Ljungby 24:15.



- — — Befintlig fastighetsgräns för Lundvivan 1 (tillsammans med delar av röd gräns)
- — — Ny fastighetsgräns för Lundvivan 1
- Mark som överförs från Lundvivan 1 till Munka Ljungby 24:15

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren/exploatör är ansvarig för alla åtgärder och genomförandet inom kvartersmark.

Fastighetsägare/exploatör bekostar eventuell flytt av underjordiska ledningar.

Fastighetsbildning initieras och bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsbildning söks hos Lantmäterimyndigheten och kostnaden för detta regleras i avtal enligt Lantmäteriets taxa.

PLANEKONOMI

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

INLÖSEN, ERSÄTTNING

En överenskommelse mellan Ängelholmshem AB och Ängelholms kommun finns gällande fastighetsregleringen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Carl Fogelklou, Planenheten.

Fastighetsförteckningen har framtagits av Madeleine Bergvall, kart- och mätenheten.

Övriga som varit delaktiga i planarbetet är:
 Torbjörn Nilsson, planarkitekt
 Alexander Bredén-Jonsson, planchef
 Sara Elmefjärd, mark- och exploatering
 Camilla Lundgren, stadsmiljö
 Johan Lundahl, VA-enheten
 Denice Aderklint, VA-enheten
 Malin Abbott, miljöinspektör
 Emilie Larsson, miljöinspektör

Annica Jörgensen, parkingenjör
Maria Thyr, kommunekolog

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 8 april 2023

.....
Alexander Bredén-Jonsson
Planchef

.....
Carl Fogelklou
Planarkitekt

Tillhör detaljplan antagen av KS 2023-03-08
Laga kraft 2023-04-08

Information enligt personuppgiftslagen (PUL)

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. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Kommunstyrelsen ansvarar för denna information. 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
2023-04-08