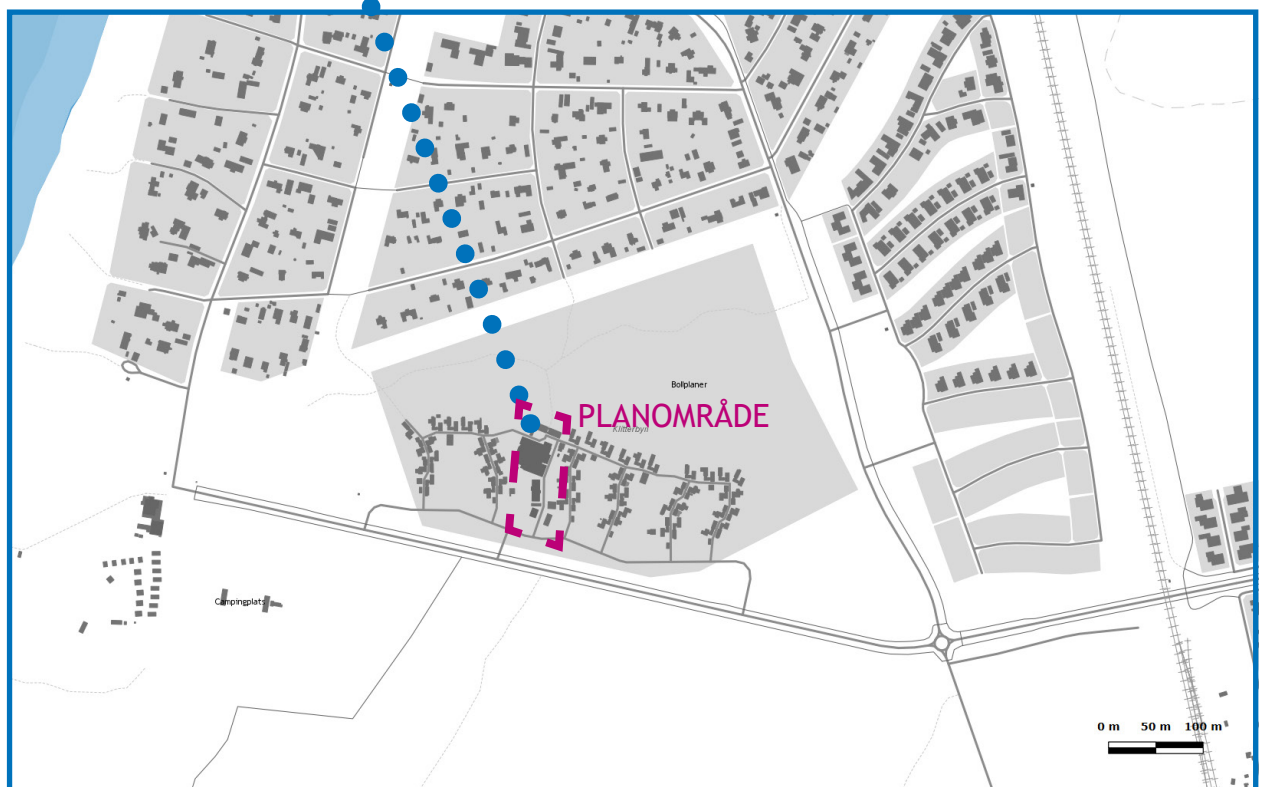
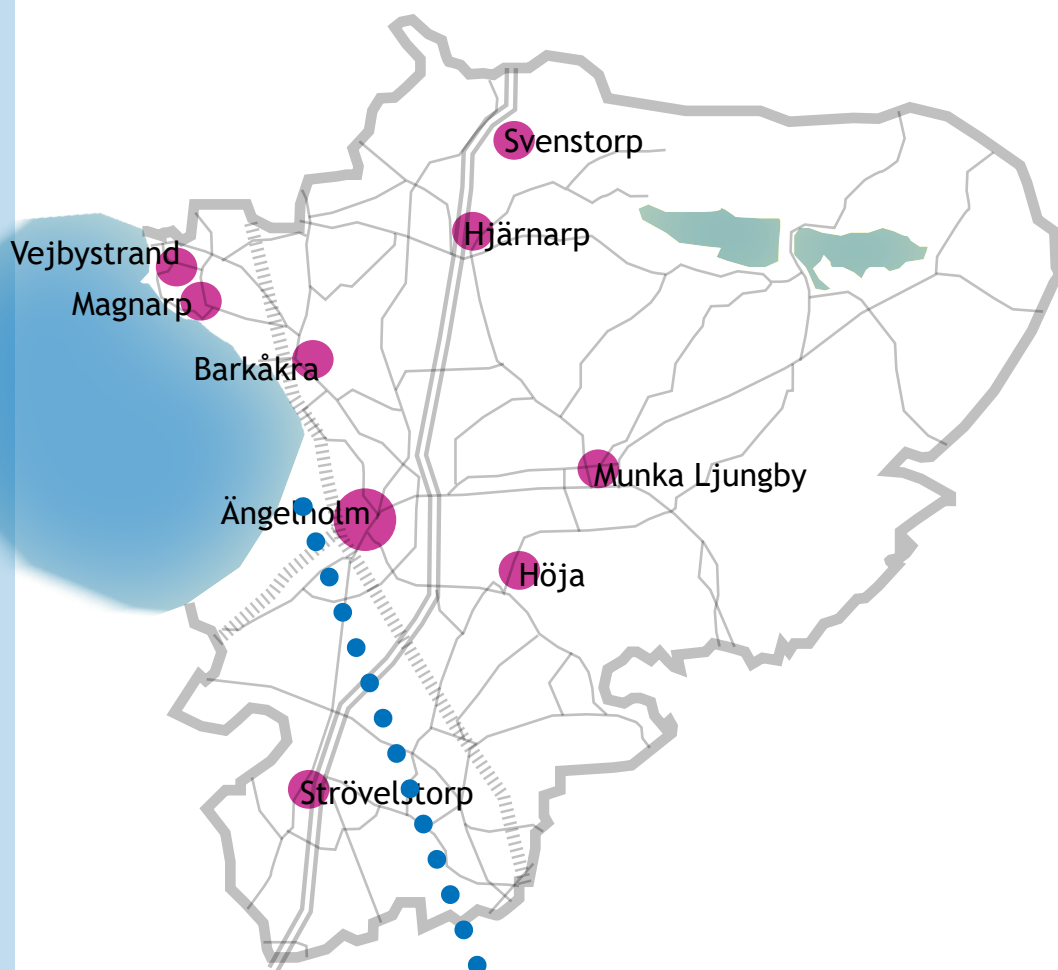




Detaljplan för Klitterbyn 2 m fl, Havsbaden, Ängelholm, Ängelholms kommun

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	22
PLANENS GENOMFÖRANDE	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23

SAMMANFATTNING

Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för uppförande av bostadsbebyggelse, i form av flerbostadshus, inom planområdet. Totalt i storleksordningen ett fyrtiotal lägenheter. För en flexibel markanvändning med möjlighet till lokal service och tillfällig övernattning provas även markanvändning C-centrum. I övrigt är syftet att säkerställa en utformning enligt huvuddragen i upprättat illustrationsmaterial samt säkerställa en ändamålsenlig dagvattenhantering.

Planområdet omfattar delar av området Klitterbyn i stadsdelen Havsbaden, Ängelholm. Planförslaget innebär

sammanfattningsvis att befintlig tidigare konferensbebyggelse kan ersättas av ny flerbostadshusbebyggelse.

Konsekvenserna av planförslaget bedöms som relativt begränsade då större delen av planområdet redan idag är bebyggt.

Med bakgrund av att länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande för detaljplanen meddelat att aktuell detaljplan avviker från länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen övergår handläggningen från standard till utökat förfarande.



Föreslagen bebyggelse illustrerad tillsammans med befintlig bebyggelse i Klitterbyn. Råbockavägen till vänster i bild.

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. Med bakgrund av att länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande för detaljplanen meddelat att aktuell detaljplan avviker från länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen övergår handläggningen från standard till utökat förfarande.

OM DETALJPLAN

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

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

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

HANDLINGAR

Planhandlingarna består vid antagandet av följande:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1 000
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Tekniskt PM Geoteknik (Bjäre Entreprenad / Bjäre Markkonsult AB, 2020-06-15).
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, (Bjäre Entreprenad / Bjäre Markkonsult AB, 2020-06-15).
- Utredning, dagvatten och VA (Marklaget AB, 2021-12-14).
- Bullerutredning (Ramboll 2021-05-27)
- PM Modellbeskrivning Rönne Å (Sweco 2021-03-26)
- PM - Högvattenberäkningar Ängelholm (Sweco 2021-03-05)
- Naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2021-09-19).
- PM geoteknik, Geoteknisk utredning avseende förhöjda grundvattennivåer (Sweco 2021-12-20).

PLANENS SYFTE

Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för uppförande av bostadsbebyggelse, i form av flerbostadshus, inom planområdet. För en flexibel markanvändning med möjlighet till lokal service och tillfällig övernattning prövas även markanvändning C-centrum. I övrigt är syftet att säkerställa en utformning enligt huvuddragen i upprättat illustrationsmaterial samt säkerställa en ändamålsenlig dagvattenhantering.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900).

Med bakgrund av att länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande för detaljplanen meddelat att aktuell detaljplan avviker från länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen övergår handläggningen från standard till utökat förfarande. Planen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige tredje kvartalet 2022.

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

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslöt 2019-11-11 att meddela positivt planbesked samt att pröva planläggning av området för både bostäder och centrumverksamhet. Tidigare konferensanläggningsverksamheten bedrivs inte längre då befintlig bebyggelse inte är ändamålsenlig för detta.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Klitterbyn 2 samt en mindre del av Klitterbyn 1. Området avgränsas av befintlig bebyggelse i väster och öster. Planområdet gränsar i söder till befintlig parkering/Råbockavägen och i norr mot vegetationsområde på fastigheten Klitterbyn 1. Planområdets areal är cirka 7000 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Klitterbyn 2 ägs av Fastighets Ab Klitterbyn 2. Klitterbyn 1 ägs av Bostadsrättsföreningen Klitterbyn 1.

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.

Området är redan idag planlagt och ianspråktaget för bebyggelse. I planbeskrivningen redovisas bland annat aspekter kring riksintressen, dagvatten, översvämningsrisk samt vägtrafikbuller.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området redovisat som ”pågående markanvändning bostäder” på mark- och vattenanvändningskartan. På digital karta redovisas delar av befintlig bebyggelse som befintlig verksamhetsbebyggelse.

På mark- och vattenanvändningskartan står bland annat:

”PRINCIPER

LOKALISERING AV BOSTÄDER

- Förtätning i centralorten och i de större tätorterna.
- Bebyggelse i huvudsak vid kollektivtrafik- och stationsnära läge.”

Detaljplaneförslaget bedöms utifrån ovan vara förenligt med översiktsplanens kartor

och beskrivning. Dock har länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande för detaljplanen meddelat att aktuell detaljplan avviker från länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen (frågor gällande risk för översvämmning och erosion berör nu aktuellt planområde).

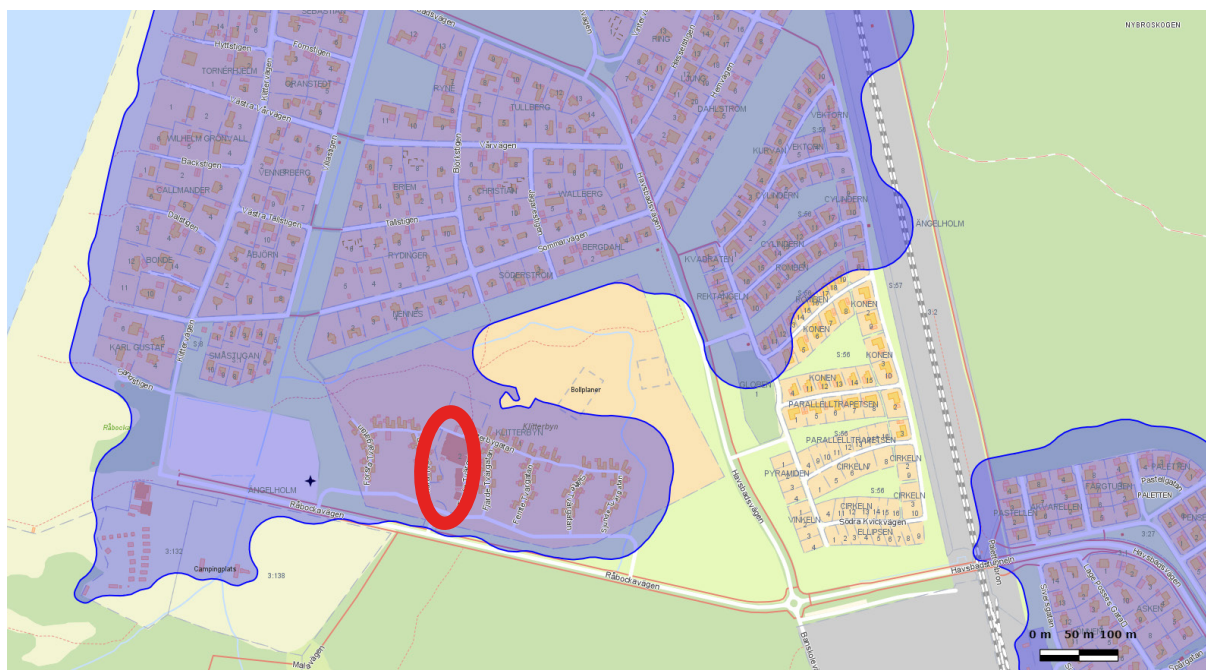
Detaljplanen bedöms, genom den förtätning den innebär, medföra en mer resurseffektiv markanvändning. Föreslagen markanvändning med flerbostadshus medför en integration av en annan bostadstyp än vad som finns på platsen och i dess omgivning idag samt bidra till att uppfylla kommunens bostadspolitiska mål om fler bostäder.

DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare i detaljplan DP 1036 utan kvarvarande genomförandetid.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor för flygplatsen, inom riksintresse för flyget. Inom planområdet planeras ingen bebyggelse bli högre än +63,2



Karta tätort, område som definieras som tätort enligt SCB markerat med blått.
Planområdet rödmarkerat

meter över havet vilket är lägsta nivån för krav på hinderfria ytor.

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 lägre än 20 meter varför riksintresset inte berörs.

Planområdet är beläget inom Riksintresse högexploaterad kust enligt Miljöbalken (MB) 4 kap 1 § och 4 §. Enligt MB 4 kap 1 § utgör bestämmelserna inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Planförslaget bedöms utgöra utveckling av befintlig tätort, se karta på föregående sida.

Planområdet är beläget inom Riksintesse rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap 1 § och 2 §. Enligt MB 4 kap 1 § utgör bestämmelserna

inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Planförslaget bedöms utgöra utveckling av befintlig tätort, se karta tätort föregående sida.

Planområdet är beläget inom Riksintesse friluftsliv enligt MB 3 kap 6 §. Kommunens översiktsplan anges som principer för lokalisering av bostäder ”Förtätning i centralorten och i de större tätorterna. Bebyggelse i huvudsak vid kollektivtrafik- och stationsnära läge.” Då området redan idag är detaljplanlagd kvartersmark för bebyggelse bedöms planförslaget inte medföra någon försämring avseende påverkan på riksintresset, jämfört med dagsläget. Föreslagen detaljplan reglerar bebyggelsestruktur/byggrätter på ett sätt som bättre tillgodoser möjligheter för gående/cyklister (däribland allmänhet) att röra sig genom området i både nord-sydlig och öst-västlig riktning jämfört med nu gällande detaljplan. Detta bedöms som positivt sett till riksintesseområdet som helhet och även utifrån kumulativa effekter.

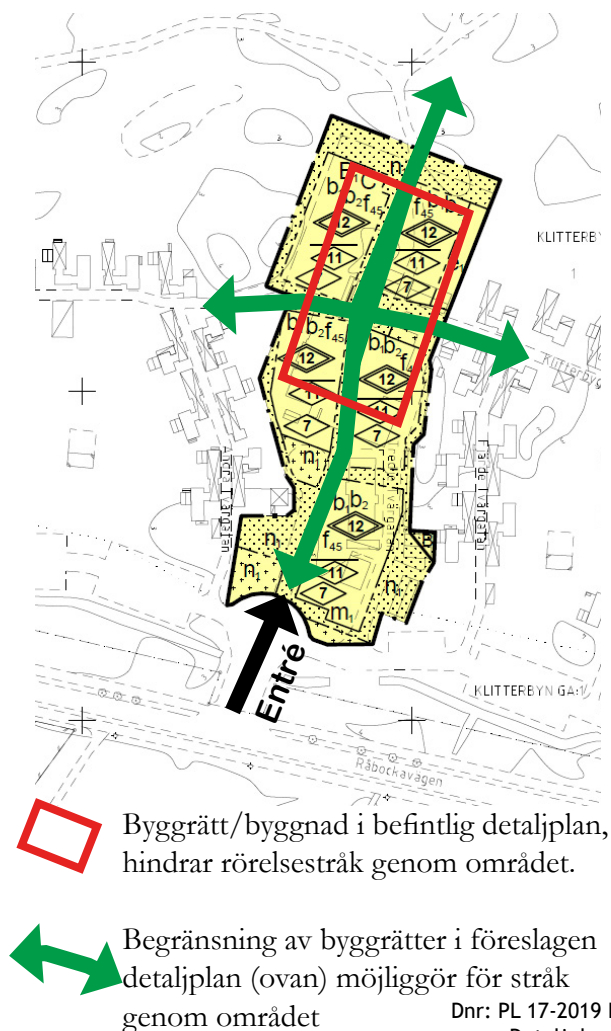


Foto befintlig bebyggelse. Befintlig byggnad försvårar naturligt stråk genom området

FÖRORDNANDEN

NATURRESERVAT

Planområdet är beläget cirka 250 meter nordost om ett område som är naturreservat enligt MB 7 kap 4 §. Då planområdet redan idag är detaljplanelagd kvartersmark för bebyggelse bedöms planförslaget inte medföra någon förändring avseende påverkan på naturreservatsområdet. Planområdet avvattnas inte heller i riktning mot naturreservatsområdet.

NATURA 2000

Planområdet är beläget cirka 250 meter nordost om Natura 2000 område. Då planområdet redan idag är detaljplanelagd kvartersmark för bebyggelse bedöms planförslaget inte medföra någon förändring avseende påverkan på Natura 2000 området. Planområdet avvattnas inte heller i riktning mot Natura 2000 området.



Flygbild, ungefärligt planområde markerat

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse inom planområdet kan ersättas av ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Totalt ett fyrtiotal lägenheter. För en flexibel markanvändning med möjlighet till lokal service och tillfällig övernattningsprövas även markanvändning C-centrum.

OMRÅDETS HISTORIA

I skriften "Fritidens landskap vid kusten" (Länsstyrelsen Skåne 2014) kan man läsa:

"Klitterbyn, Ängelholm

Klitterbyn anlades av Domän Turist i anslutning till Råbocka camping 1978.

Anläggningen består av 106 stugor i "bymiljö" i en stil som ska vara inspirerad av villorna i Havsbaden: fasader av röd- eller svartmålad panel med inslag av vitputsade partier och branta sadeltak. Stugorna är av sex olika modeller, från 28 till 48 m² med varierade planlösningar. I mitten ligger den fyrlängade restaurangen Bygården, som i dag mest används som konferensanläggning. Från början var det uthyrningsstugor för turister som inte nöjde sig med camping. Numera ägs stugorna av en bostadsrättsförening. Arkitekt var Henrik Haremst och Peter Broberg på Landskronagruppen."

Den bebyggelse som nu föreslås ersättas av ny bostadsbebyggelse är den centralt belägna "Bygården"

Före Klitterbyn uppfördes var området obebyggt.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

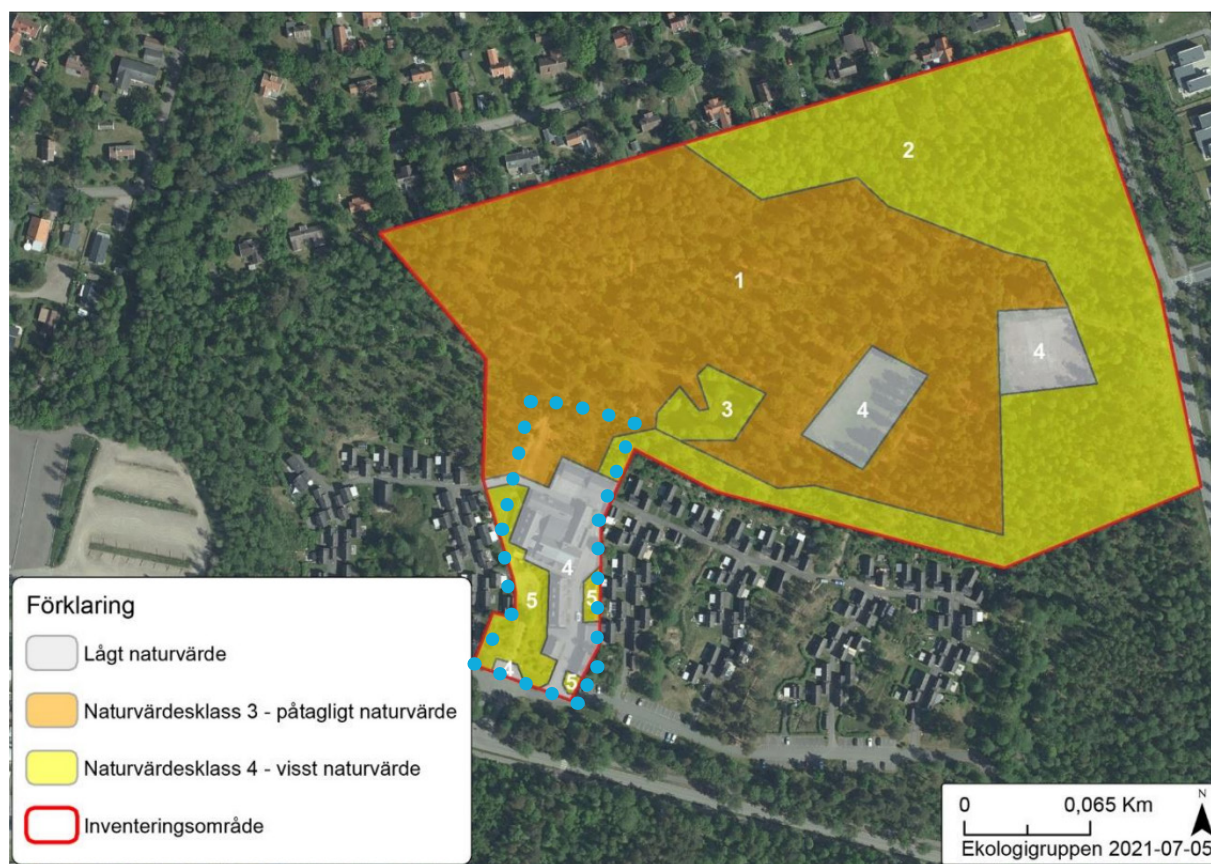
Planområdet är relativt plant med en medelhöjd på ca 3 meter över havet. En stor del av planområdet är idag bebyggt eller hårdgjort. I den norra delen finns ett mindre område med busk- och enstaka trädvegetation. Området berörs inte av något

naturvårdsprogram eller naturvårdsplan.

En naturvärdesinventering har genomförts (Ekologigruppen 2021-09-19). Inventeringen visar bland annat att objekt med höga eller högsta naturvärde inte finns i området. I objekt nr 3, (naturvärdesklass 4), har mindre vattensalamander samt vanlig padda påträffats. Den anlagda dammen är belägen cirka 20 meter från planområdet. Planförslaget bedöms därför inte påverka dammens funktion som lekområde / reproduktionsplats för vattensalamander eller padda. Planförslaget påverkar endast en mycket begränsad del (cirka en procent) av det totala skogsområde som finns kring dammen och omger Klitterbyn. Möjligheten till födosök och vilo / övervintring för vattensalamander och padda genom

spridnings-/vandringssvägar i skogen bedöms därför inte påverkas nämnvärt. I planförslaget föreslås dagvattendammar vilket bedöms som positivt för padda och vattensalamander.

I samband med naturvärdesinventering har även skyddsvärda träd kartlagts. Se karta på nästa sida. För genomförande av planförslaget behöver träd nr 34 enligt inventeringen sannolikt tas bort. Anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken till Länsstyrelsen har lämnats in avseende avverkning av särskilt skyddsvärt träd. Länsstyrelsen förelägger (i ärende 525-45119-2021) med stöd av 12 kap. 6 § miljöbalken att Midroc Projects AB ska vidta försiktighetsåtgärder till skydd för naturmiljön. Länsstyrelsen bedömer att den planerade åtgärden inte på ett väsentligt



Figur 3. Identifierade och urskilda objekt i inventeringsområdet vid Klitterbyn.

Karta från naturvärdesinventering. Objekt med höga eller högsta naturvärde (klass 1 eller 2) finns inte i planområdet.



Planområdets ungefärliga utsträckning.

sätt skadar naturmiljön om åtgärden utförs i enlighet med anmälan och beslutade försiktighetsåtgärder följs.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

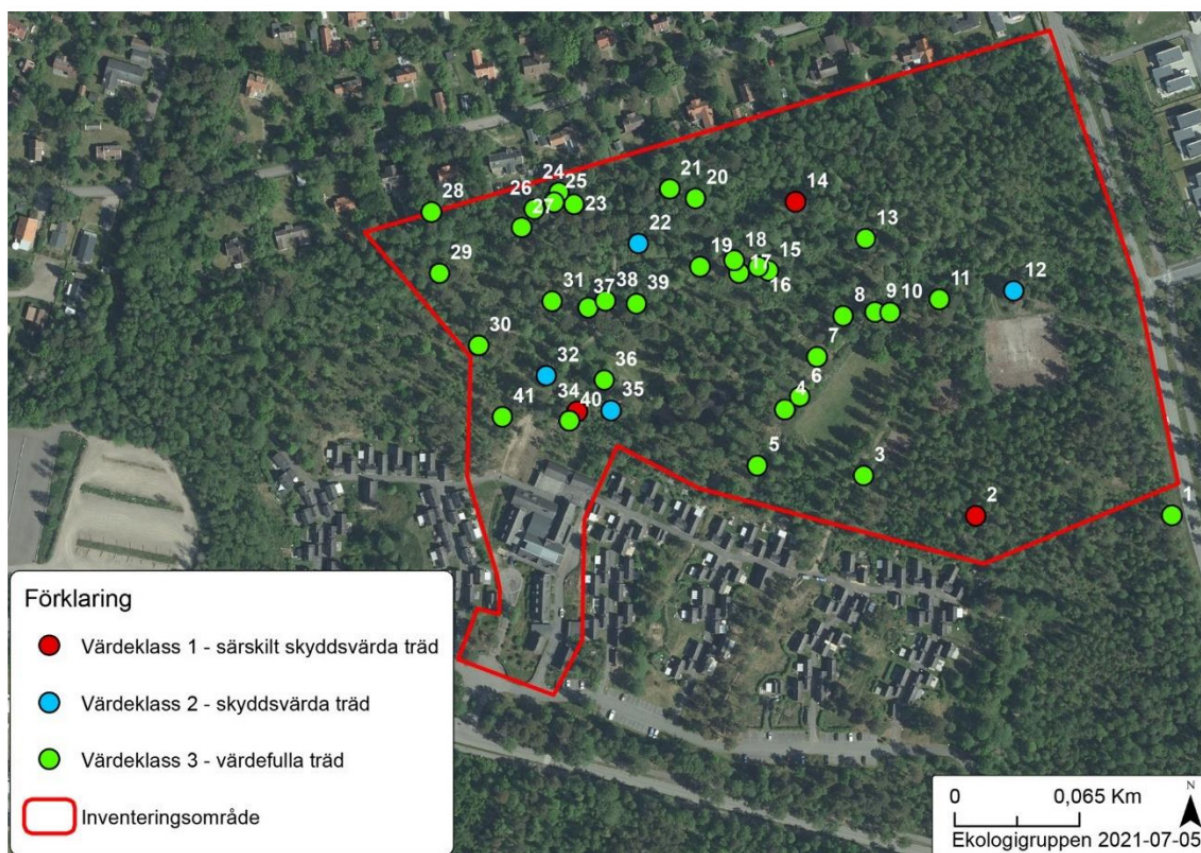
Markteknisk undersökningsrapport (MUR) har tagits fram (Bjäre markkonsult AB). Tekniskt PM Geoteknik har tagits fram (Bjäre markkonsult AB). Under rubrik "Geotekniska förhållanden" framgår bland annat: Jordlagren i området består av, från ytan och nedåt, ett tunt lager mullhaltig sand ca 10 cm. Under den mullhaltiga sanden påträffas en finsand vilandes på glacial lera till undersökt djup av 10 meter. Finsanden har en mäktighet om 5,5 meter och innehåller silt på djupet. Sanden är fast lagrad och bedöms som siltig finsand.

Under rubrik "Hydrogeologiska

förhållanden" framgår bland annat: Generellt ligger grundvattenytan ca 0,6 till 1,0 meter under befintlig markyta.

Under rubrik "Miljötekniska egenskaper" framgår: Undersökning med avseende på förekomst av radon har utförts i denna undersökning. Resultatet visar på lågrisk. Fältundersökningen indikerar, varken via lukt/färg-intryck, förekomst av föroreningar.

Under rubrik "Rekommendationer - grundläggning" framgår bland annat: Grundläggning för byggnad utan källare i aktuellt område bedöms som goda. Grundläggning kan ske på kantförstyvad platta, längsgående sulor eller utbredda plattor i befintlig jord eller kontrollerad fyllning.



Figur 14. Resultat från trädinventeringen. Värdefulla, skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd i inventeringsområdet. Karta från naturvärdesinventering. Trädinventering.

Med bakgrund av vad som anges ovan om nivå på befintlig grundvattenyta redovisas en bestämmelse b_1 om att källare inte får finnas.

PÅ PLANKARTAN:

b_1 - Källare får inte finnas.
Grundläggning och konstruktion upp till färdigt golv skall tåla tillfällig översvämning.

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.

Utförda undersökningar i planområdet visar på lågrisk (se ovan, Geotekniska förhållanden).

FORNLÄMNINGAR

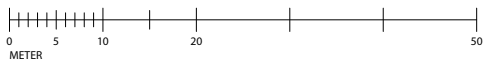
Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.



Föreslagen bebyggelse illustrerad tillsammans med befintlig bebyggelse i Klitterbyn. Råbockavägen till vänster i bild.



SKALA 1:500 (A3)



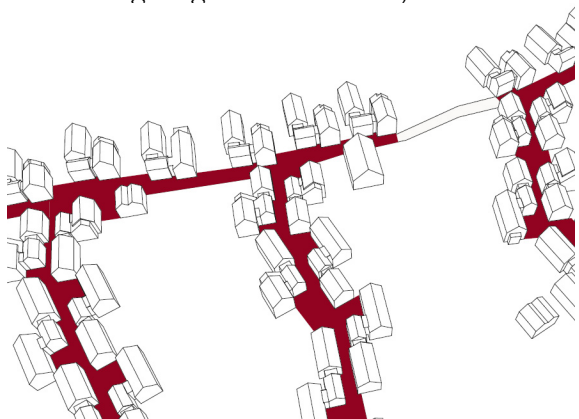
BEBYGGELSE KULTURMILJÖ

Befintlig bebyggelse inom planområdet beskrivs under rubriken "Områdets historia". Den från början trelängade servicebyggnaden har genomgått omfattande om- och tillbyggnader sedan den ursprungligen uppfördes. Den ursprungliga öppna gårdsplanen är helt igenbyggd. Ursprunglig servicebyggnad är närmast fördubblad till yta. Ett nytt entréparti i aluminium har uppförts. Den befintliga servicebyggnaden utgör en liten begränsad del av Klitterbyn som helhet. Den befintliga bebyggelsen som föreslås ersättas med ny bedöms ha ett begränsat kulturhistoriskt värde.

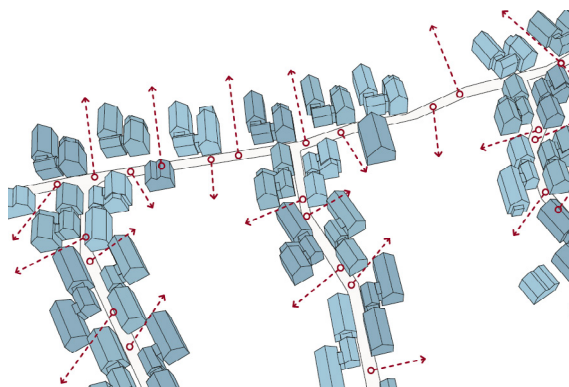
Gestaltning av föreslagen bebyggelse tar sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsens struktur och därmed kulturmiljövärden.



"Knäckta" gator ger varierade siktlinjer



Trånga gatorna varvas med små platsbildningar



Med jämna mellanrum uppstår möjlighet att se naturen mellan busen



Befintlig bebyggelse är i huvudsak orienterad i nord-sydlig riktning. Sadelstak med 45 graders lutning.

Föreslagen detaljplan och bebyggelse tar upp och för vidare samtliga dessa karaktärsdrag och kulturmiljövärden på platsen. De allmänna kulturmiljövärdena på platsen bedöms med bakgrund av detta väl tillgodosedda i planförslaget. Se vidare kapitel Stadsbild-Gestaltning-Landskapsbild.

BOSTÄDER

Inom planområdet finns idag inte några permanentbostäder. I planförslaget föreslås ett fyrtiotal bostäder i flerbostadshus. Med användningen flerbostadshus avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga,

gästlägenhet, lekplats eller miljöhus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement. I användningen ingår olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestyper, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. En mindre del av planområdet, där angränsande fastighet är tänkt att utökas, planläggs som B - bostäder.

PÅ PLANKARTAN:

- B₁** - Flerbostadshus
B - Bostäder

VERKSAMHETER OCH ÖVRIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag byggnader som

använts till i huvudsak konferensändamål. För en flexibel markanvändning med möjlighet till lokal service och tillfällig övernattningsprova även markanvändning C-centrum.

PÅ PLANKARTAN:

- C** - Centrum

Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. Hotell



Föreslagen bebyggelse illustrerad tillsammans med befintlig bebyggelse i Klitterbyn. Parkering till höger i bild.

och vandrarhem som är avsedda för tillfällig vistelse ingår i användningen centrum.

STADSBILD - GESTALTNING - LANDSKAPSBILD

Befintlig bebyggelse framgår av flygbild under rubrik "Områdets historia". Föreslagen bebyggelse utgörs av fem flerfamiljshus. Varje flerfamiljshus är sammansatt av 3-5 byggnadsvolymer med traditionella sadeltak. Delvolymerna i varje flerbostadshus binds samman via gemensamma trapphus/entréer med platt tak. För att säkerställa en huvudsaklig karaktär med 45 graders sadeltak redovisas planbestämmelse om detta.

PÅ PLANKARTAN:

f₄₅ - Takvinkel skall vara 45 grader på sadeltak. Sadeltak på minst 80 % av huvudbyggnad. Takkupor eller frontespis är inte tillåtet.

Föreslagen bebyggelsestruktur utgår från karaktärsdrag i den befintliga strukturen såsom brutna siktlinjer, utblickar mellan husen och ett varierat och tydligt gaturum/rörelsestråk. Känslan av gemensam naturmark kring stugorna utan tomtavgränsningar är även ett tydligt karaktärsdrag. Därför redovisas en bestämmelse om att tomtavgränsning inte får anordnas med plank eller mur.

I övrigt regleras bebyggelsens höjd med syfte att säkerställa en utformning enligt huvuddragen i upprättat illustrationsmaterial. För höjder anges byggnadshöjd 7 meter,nockhöjd 11 meter och totalhöjd 12 meter.

PÅ PLANKARTAN:



Byggnadshöjd. Bestämmelser om byggnadshöjd reglerar avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning.

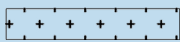


Nockhöjd. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.



Totalhöjd. Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovan takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt.

Med hänsyn till en ändamålsenlig bebyggelsestruktur anges för några begränsade områden att endast komplementbyggnader, till en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter, får placeras. För ett par av dessa områden anges även att de som alternativ kan användas för bortledning och fördröjning av dagvatten (n_1). Exploateringsgraden regleras så att största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet. För en mindre del anges att endast altan eller balkong får uppföras och att altan skall utformas med hänsyn till bortledning och fördröjning av dagvatten.

PÅ PLANKARTAN:

Endast komplementbyggnad, med högst 3,5 meter byggnadshöjd, får placeras.

Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet

e₁ - Endast altan eller balkong får uppföras. Altan skall utformas med hänsyn till bortledning och fördröjning av dagvatten.

Tomtavgränsning får ej anordnas med plank eller mur.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet är beläget i västra delen av Ängelholms stad, 1,5-2 km från dess centrum, med tillgång till dess utbud av skolor, förskolor, vårdlokaler, dagligvaruaffärer etc.

TILLGÄNGLIGHET

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

LEK OCH REKREATION

De föreslagna bostäderna har nära tillgång till intilliggande grönområden i Kronoskogen för lek och rekreation.

NATURMILJÖ

En stor del av planområdet är idag bebyggt eller hårdgjort. I den norra delen finns ett minder område med busk- och enstaka trädvegetation (se flygbild sidan 8). Föreslagen bebyggelse gestaltas så att den gränsar till gata på entrésidan och naturmark på övriga sidor.

GATOR OCH TRAFIK**GÅNG- OCH CYKELTRAFIK**

Planområdet ansluter till gång- och cykelväg utmed Råbockavägen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Stadsbusslinje 4 trafikerar Havsbadsvägen och Råbockavägen med hållplatser cirka 400-500 meter från planområdet. Ängelholms järnvägsstation är belägen cirka 1,5 km från planområdet.

GATUNÄT

Planområdet ansluter, via andel i gemensamhetsanläggning Klitterbyn ga:1 till Råbockavägen i söder.

PARKERING OCH UTFARTER

Parkering för bostäderna inom planområdet sker på befintlig parkeringsyta för Klitterbyn. Klitterbyn 2 har 1/2 andel i gemensamhetsanläggning Klitterbyn ga:1 (se karta nästa sida). Gemensamhetsanläggningen består av kommunikationsytor, parkering samt omhändertagande och fördröjning av dagvatten i befintligt dikessystem.

Exploatören har för avsikt att anordna ett 50-tal parkeringsplatser vilket motsvarar cirka 13 platser per 1000 kvm bruttoarea. Klitterbyn 1 har då kvar cirka 85 platser och planerar att nyanlägga ett tjugotal, totalt cirka 105 platser. De befintliga stugorna är knappt 30 till 50 kvm (markanvändning fritidshus, blandad upplåtelseform i gällande detaljplan).

Cykelparkering skall anordnas enligt kommunens cykelplan.

HÄLSA OCH SÄKERHET**BULLER**

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA

Klitterbyn ga:1, gemensambetsanläggning, markerad med röd streckad linje på utdrag av plankarta:



ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Trafikbullerutredning har upprättats, för prognosår 2040 (Ramboll 2121-05-27). Utredningen visar att ekvivalent ljudnivå som högst tangerar cirka 50 dB(A) i planområdets södra kant. Riktvärden för fasad innehålls därmed inom detaljplanen.

Utredningen visar att maximal ljudnivå som högst tangerar cirka 65 dB(A) i planområdets södra kant. Riktvärde för uteplats bedöms sannolikt kunna innehållas för den föreslagna bebyggelsen. För att minimera risken för eventuell störning (utifrån riktvärde för ekvivalent buller) införs dock en planbestämmelse i planområdets södra del som reglerar att uteplats/balkong skall utformas skärmad mot Råbockavägen. Mer detaljerad utformning av skärm bedöms kunna hanteras i bygglovskede då byggnadens exakta placering är känd.

PÅ PLANKARTAN:

m₁ - Uteplats/balkong åt söder skall utformas skärmad avseende trafikbuller från Råbockavägen.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Planområdet är beläget inom stadsdelen Havsbaden. Stadsdelen skyddas mot översvämning från havet av befintliga klitter och mot översvämning från Rönne å av en 3,5 meter hög vall. Kommunen arbetar kontinuerligt med att stärka skyddet mot översvämning på olika sätt. Sammanfattningsvis kan konstateras att planområdet genom bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv på +3,5 meter är beläget ovan de nivåer som riskeras översvämmas av havet eller Rönne å inom bebyggelsens förväntade livslängd. Nivån +3,5 meter är även den nivå för färdigt golv som redovisas som riktlinje i kommunens översiktsplan. Se vidare följande rubriker.

Översvämningsrisk havet

”PM - Högvattenberäkningar Ängelholm” har tagits fram av Sweco 2021-03-05. RCP 8,5 har valts som klimatscenario. För närmare beräkningsförutsättningar se vidare PM. Beräknad högvattenhändelse för Ängelholm år 2100 med 100 års återkomsttid är 346 cm.

Detaljplanen reglerar färdigt golv för ny bebyggelse till som lägst 3,5 meter. Detta innebär att föreslagen bebyggelse inte skadas av översvämning från havet.

Erosion

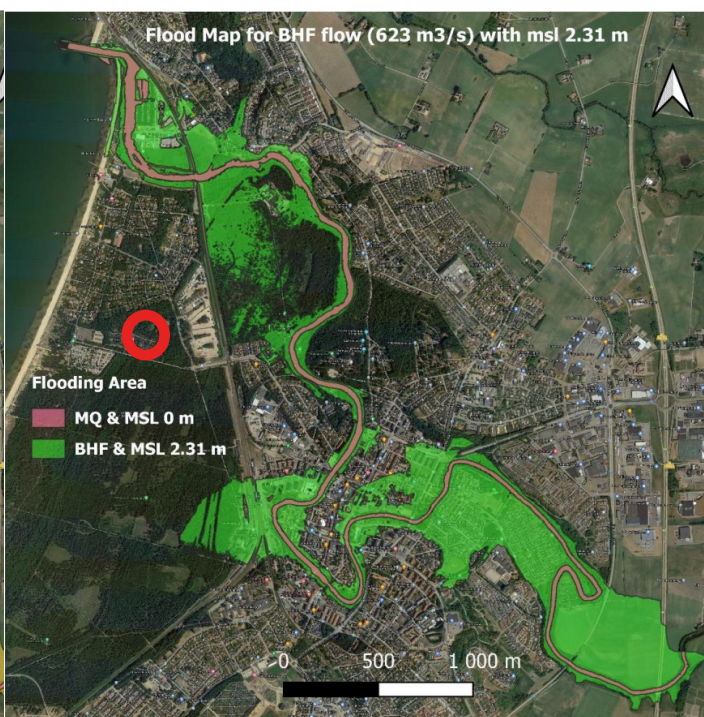
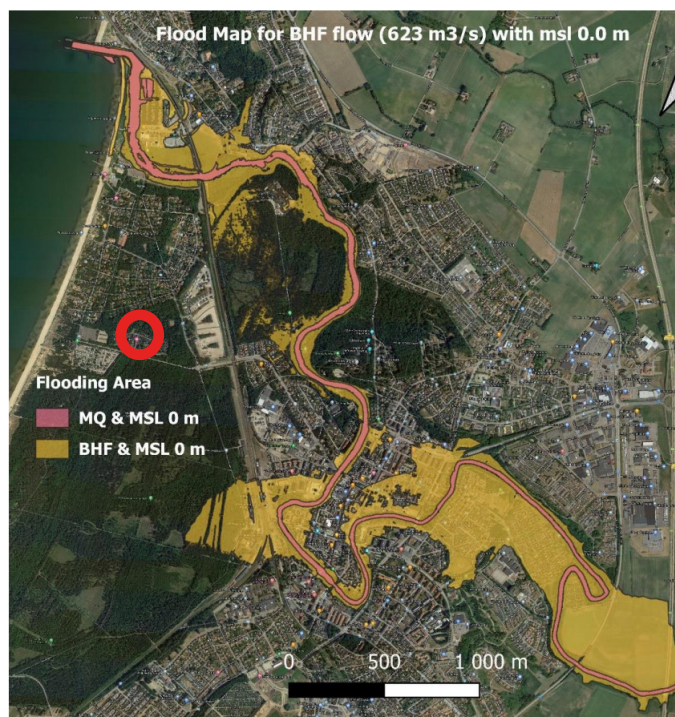
Avseende risk för erosion visar SGI:s klassning av kustsårbarhetsindex (KSI) för erosion i området att planområdet / (röd cirkel på karta till höger) ligger utanför den zonen som klassas på grund av dess avstånd till vatten. (Planområdet är även genom bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv på +3,5 meter beläget ovan de nivåer som riskeras översvämmas av havet eller Rönne å).



SGI:s klassning av kustsårbarhetsindex (KSI)

Översvämning från Rönne å

I PM Modellbeskrivning Rönne å (Sweco 2021-03-26) redogörs för bland annat översvämningsutbredning vid beräknat högsta flöde. Även översvämningsutbredning vid en så hög havsvattennivå som 2,31 meter redovisas. Se kartor nedan. Inte i något



Figur 16 Översvämningsutbredning vid BHF med vattennivå +0,0 m (RH2000) i Skäldervik. Figur 17 Översvämningsutbredning vid BHF med vattennivå +2,31 m (RH2000) i Skälderviken. visar vattenytan vid medelflöde.

Kartorna visar område som översvämmas vid beräknat högsta flöde. Planområdets läge redovisat med röd cirkel. Gula områden vid havsvattennivå +0,0 meter. Gröna områden vid havsvattennivå +2,31 meter.

fall översvämmas nu aktuellt planområde. Bebyggelsen lokaliseras därmed på en nivå belägen över nivån för beräknat högsta flöde.

Översvämningsrisk förhöjd grundvattennivå

PM geoteknik, Geoteknisk utredning avseende förhöjda grundvattennivåer har tagits fram av Sweco 2021-12-20.

Inom planområdet bedöms att framtida grundvattennivåer kommer påverkas av ett högre vattenstånd. Dels med hänsyn till planområdets närhet till havet, dels på grund av att de övre jordlagren utgörs av genomsläppliga jordlager av sand. Detta gör att högre havsnivåer på sikt kommer att leda till högre grundvattennivåer. Byggnaderna är planerade att grundläggas med en nivå på färdigt golv på +3,5 vilket innebär att byggnaderna kommer ligga högre än omgivande marktytor.

Höjda grundvattennivåer hanteras inom planområdet genom att byggnaderna utförs med dränering och grundläggning utförs på lager av dränerade och kapillärbrytande material. Dagvatten bör ledas till grunda, öppna och täta dagvattenmagasin för fördröjning. Detta kan utföras både genom öppna och slutna system (ledningar och diken). Utredning, dagvatten och VA (Marklaget AB, 2020-10-01) visar att området planeras byggas ut med sådan lösning.

Grundvatten och dagvatten från planområdet leds i öppna diken till Rönne å i norr. Vid behov (höga nivåer i Rönne å eller i dike) pumpas vattnet till Rönne å. Diken och pumpar underhålls och uppgraderas kontinuerligt.

För att säkerställa att de förutsättningar som ligger till grund för dagvattenutredningen kommer att finnas kvar redovisas en planbestämmelse som reglerar att det krävs marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Vidare redovisas

bestämmelse om mark för avledning och fördröjning av dagvatten, svackdike.

PÅ PLANKARTAN:

Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

n₁ - Mark för avledning och fördröjning av dagvatten, svackdike.

För översvämningsrisk kopplat till nederbörd/dagvatten se rubrik om dagvatten nedan.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Olika krav på försörjning med brandvatten gäller beroende på om planområdet tas i anspråk för bostäder respektive centrumändamål. Vid uppförande av bostäder kan befintlig brandpost belägen vid Råbockavägen/Klittervägen användas. Vid uppförande av bebyggelse för markanvändning C-centrum krävs anläggande av en ny brandpost närmre planområdet. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Med bakgrund av ovan redovisas en planbestämmelse om brandvattenförsörjning.

PÅ PLANKARTAN:

Bygglov får inte ges för markanvändning C förrän erforderlig brandvattenförsörjning har kommit till stånd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

”Utredning, dagvatten och VA” (Marklaget AB, 2021-12-14) har tagits fram för detaljplanen.

Spillvatten från planområdet kommer anslutas till befintlig ledning inom Klitterbyn 2, vilken i sin tur är ansluten till det kommunala spillvattennätet.

Planområdet kan anslutas till kommunens renvattennät / dricksvattennät längs Råbockavägen.

Planområdet är beläget utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenledningar och dagvattenmagasin ska dimensioneras efter Svenskt Vattens publikation P110. Längs planområdets östra och västra kant anläggs grunda svackdike för yttlig avledning och fördröjning av dagvatten från planområdet. I planområdets norra och södra del föreslås fördröjningsytor för dagvatten. Genom detta fördröjs dagvatten från planområdet så att belastningen på omgivningen från planområdet inte ökar jämfört med idag. Systemet är studerat och dimensionerat för att hantera såväl 20- som 100-årsregn, båda med klimatfaktor. Från planområdets södra del leds dagvatten till befintligt dike längs Råbockavägen. Från planområdets norra del leds dagvatten till befintligt dike nordväst om planområdet.

Dagvatten från planområdet leds vidare till befintligt dike nordväst om planområdet. Diket sträcker sig genom stadsdelen Havsbaden och mynnar i Rönne å i norr. Vid behov pumpas vatten från diket ut i ån. Stadsdelen Havsbaden är invallat mot Rönne å med en 3,5 meter hög vall.

Med bakgrund av ovan redovisas bestämmelse om att grundläggning och konstruktion upp till färdigt golv skall tåla tillfällig översvämning. Även lägsta nivå för färdigt golv anges.

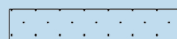
PÅ PLANKARTAN:

- b₁** - Källare får inte finnas. Grundläggning och konstruktion upp till färdigt golv skall tåla tillfällig översvämning.
- b₂** - Färdigt golv ska placeras på minst + 3,5 meter över nollplanet.

Med bakgrund av ovan redovisas bestämmelse om mark för avledning och fördröjning av dagvatten. För att säkerställa dagvattenhantering och en ändamålsenlig struktur i övrigt anges även att marken inte får förses med byggnader. Den del av marken som enligt illustrationen på sida 11 används för kommunikationsytor kan parallellt användas för sådant ändamål.

PÅ PLANKARTAN:

- n₁** - Mark för avledning och fördröjning av dagvatten, svackdike.



Prickmark. Bestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnader.

VÄRME

Fjärrvärme finns inte utbyggt i Havsbaden eller väster om järnvägen. Uppvärmning kan ske med värmepump eller liknande. Solceller kan placeras på takytor inom planområdet.

EL

Befintlig mindre transformatorstation direkt öster om planområdet har kapacitet att försörja även planområdet. Vissa befintliga ledningar kan komma att behöva flyttas/ anpassas till förslaget.

TELE OCH INTERNET

Tele/internet bedöms kunna byggas ut på sedvanligt sätt i området och regleras inte vidare i detaljplanen. Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophantering och återvinningen i Ängelholms kommun. Avfallshantering kommer sannolikt anordnas vid en eller två komplementbyggnader. Detaljplanen medger utrymme för vändzon så att avfallstömmande fordon kommer kunna köra in och vända på vändzon (utan att behöva backvända/t-vändning) inom området.

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

Planområdet är beläget inom huvudavrinningsområde "Rönne å", delavrinningsområde "Mynnar i havet". Dagvatten leds från planområdet, genom stadsdelen Havsbaden, till Rönne å,

delsträcka Havet-Rössjöholmsån. Enligt vatteninformationssystem Sverige anges miljökvalitetsnorm ekologisk status kvalitetskrav till "God ekologisk status 2027". För kemisk ytvattenstatus kvalitetskrav anges "God kemisk ytvattenstatus" (med vissa undantag). Enligt statusklassning anges ekologisk status som måttlig och kemisk status som uppnår ej god. Risk redovisas att varken ekologisk eller kemisk status/potential inte uppnås 2021 eller 2027.

Planområdet är beläget inom grundvattenförekomst Ängelholm-Ljungbyhed med god ekologisk och kvantitativ status. Miljökvalitetsnorm god kemisk grundvattenstatus samt god kvantitativ status.

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

Dagvatten (MKN)

Dagvatten leds från planområdet, genom stadsdelen Havsbaden, till Rönne å, delsträcka Havet-Rössjöholmsån. Dagvatten från planområdet avleds ytligt och med fördröjning motsvarande naturlig avrinning. Ytlig avrinning i kombination med fördröjning medför, med föreslagen markanvändning, att påverkan på grund- eller ytvatten blir obetydlig.

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.

MILJÖMÅL

Detaljplanen bedöms, genom den förtätning den innebär, medföra en mer effektiv markanvändning och därigenom bidra positivt till möjligheterna att uppfylla miljömål. Utifrån ett kulturmiljöperspektiv bedöms planförslaget bidra till att kunna utveckla de karaktärsdrag som idag finns i Klitterbyn avseende ”knäckta” gator som ger varierade siktlinjer, trånga gaturum som varvas med små platsbildningar. Med jämna mellanrum uppstår möjlighet att se naturen mellan husen, bebyggelse är i huvudsak orienterad i nord-sydlig riktning. Sadeltak med 45 graders lutning. Detta bedöms som positivt utifrån miljömålet God bebyggd miljö.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Då merparten av planområdet redan idag är ianspråktaget för bebyggelse bedöms de ekologiska konsekvenserna av planförslaget som begränsade. Planförslaget innebär en förtätning och därigenom ett effektivare utnyttjande av befintlig infrastruktur och service. Därigenom bidrar förslaget till en mer hållbar utveckling.

SOCIALA KONSEKVENSER

De sociala konsekvenserna av förslaget bedöms som positiva utifrån att området får en god tillgänglighet, en trafiksäker miljö för barn att röra sig närmast bostäderna, en integration av en annan bostadstyp än vad som finns på platsen och i dess omgivning idag samt bidra till att uppfylla kommunens bostadspolitiska mål om fler bostäder.

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.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär en förtätning med nya bostäder där befintlig infrastruktur såsom gator och rekreationsområden med mera kan nyttjas effektivare av fler personer. Uppförande av nya bostäder kan innebära ökade skatteintäkter om de som flyttar in i området (alternativt i efterföljande flyttkedjor) även folkbokför sig i kommunen.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Med bakgrund av att länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande för detaljplanen meddelat att aktuell detaljplan avviker från länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen övergår handläggningen från standard till utökat förfarande.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är, med hänsyn till planens omfattning, fem år från den dag planen vinner laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen 3:e kvartalet 2022.

HUVUDMANNASKAP

Planförslaget innehåller inte någon allmän plats.

AVTAL

Något exploateringsavtal avses inte upprättas mellan kommun och exploatör då behov av detta inte finns. Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i ett planavtal.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

Klitterbyn 2 har andel i gemensamhetsanläggning Klitterbyn ga:1. Gemensamhetsanläggningen består av kommunikationsytor, parkering samt omhändertagande och fördröjning av dagvatten i befintligt dikessystem.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Avtalsservitut avses upprättas för befintliga ledningar längs det ost-västliga gång- och cykelstråket genom planområdet, till förmån för Klitterbyn 1.

Servitut skall upplåtas för erforderlig avledning av dagvatten och spillvatten från planområdet över Klitterbyn 1, till förmån för Klitterbyn 2.

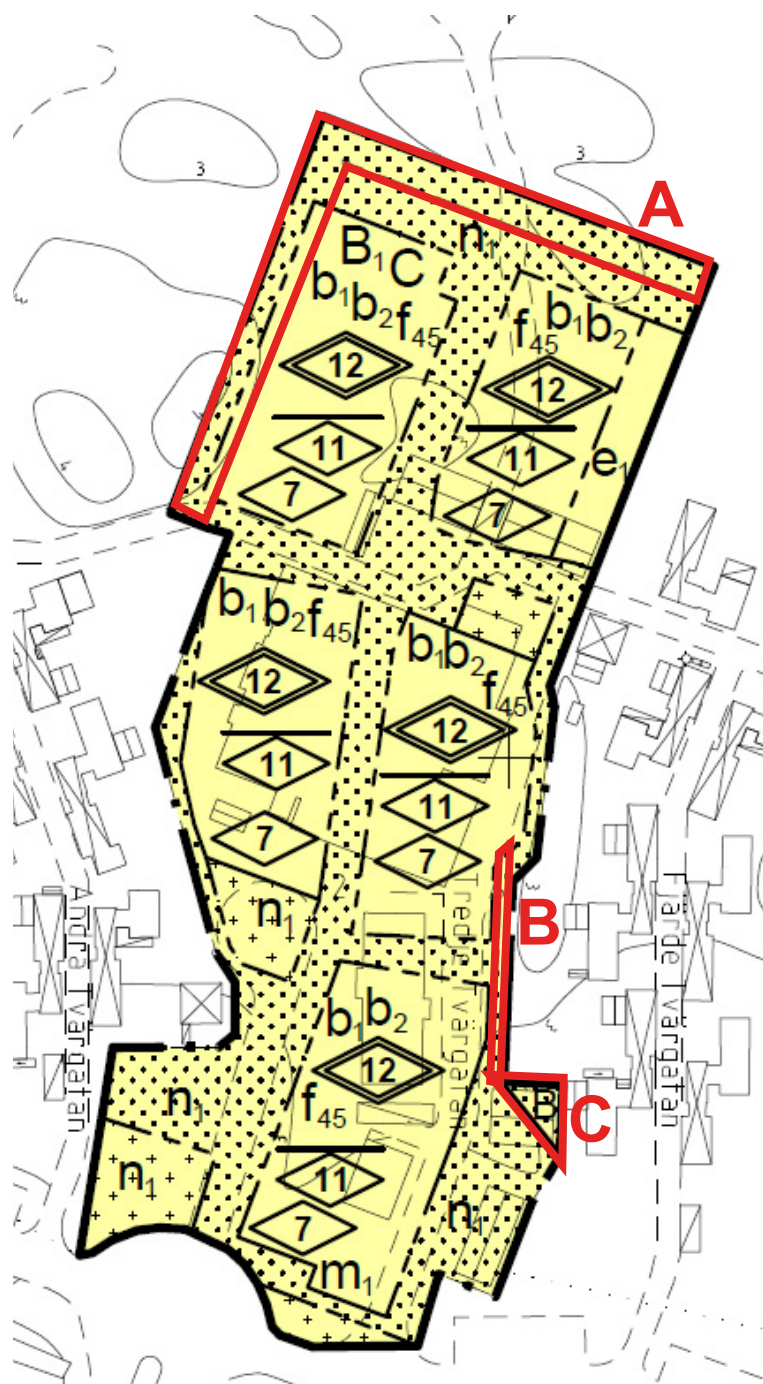
FASTIGHETSKONSEKVENSER

Se karta till höger. För ett genomförande av planförslaget föreslås fig A och B föras från Klitterbyn 1 till Klitterbyn 2. Fig C föreslås föras från Klitterbyn 2 till Klitterbyn 1. Marköverföringar är tänkta att grundas på överenskommelse.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören/fastighetsägaren till Klitterbyn 2 ska ansöka om och betala de lantmäterikostnader som uppstår vid en eventuell fastighetsbildning, samt svara för kostnader i övrigt för exploateringen.



Karta fastighetskonsekvenser

PLANEKONOMI

Planförslaget bedöms inte medföra några förändrade investeringskostnader eller driftskostnader för kommunen. Planförslaget innehåller inte någon allmän plats.

Uppförande av nya bostäder kan innebära ökade skatteintäkter om de som flyttar in i området (alternativt i efterföljande flyttkedjor) även folkbokför sig i kommunen.

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

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Någon fråga om inlösen eller ersättning bedöms inte uppkomma. Marköverföringar är tänkta att grundas på överenskommelse.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Torbjörn Nilsson, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mäthenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är biträdande handläggare Amelie Hillåker, Geraldine Thiere, hållbarhetsingenjör klimatanpassning, Björn Adlerberth, trafikingenjör, stadsarkitekt Pernilla Theselius, planchef Linda Svederberg, VA-chef Roger Karlsson.

Tillhör detaljplan antagen av KF 2022-09-26
Laga kraft 2022-10-28

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 26 maj 2022

.....
 Pernilla Theselius
 Tf Planchef

.....
 Torbjörn Nilsson
 Planarkitekt

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
2022-05-26