



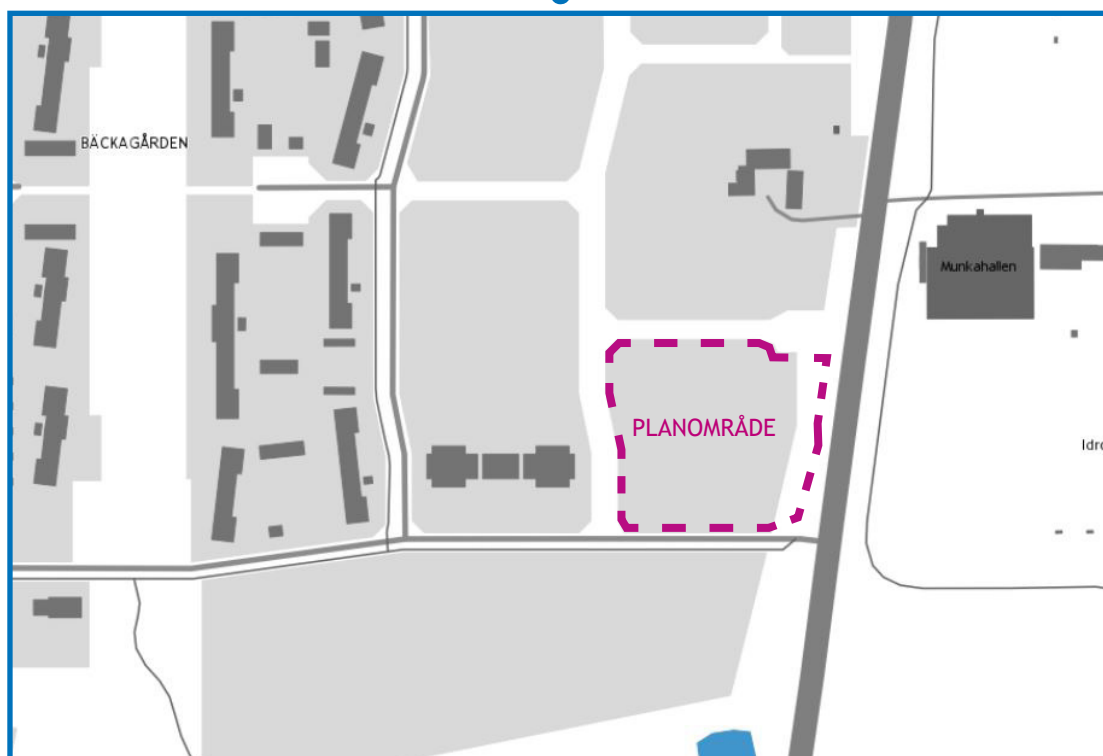
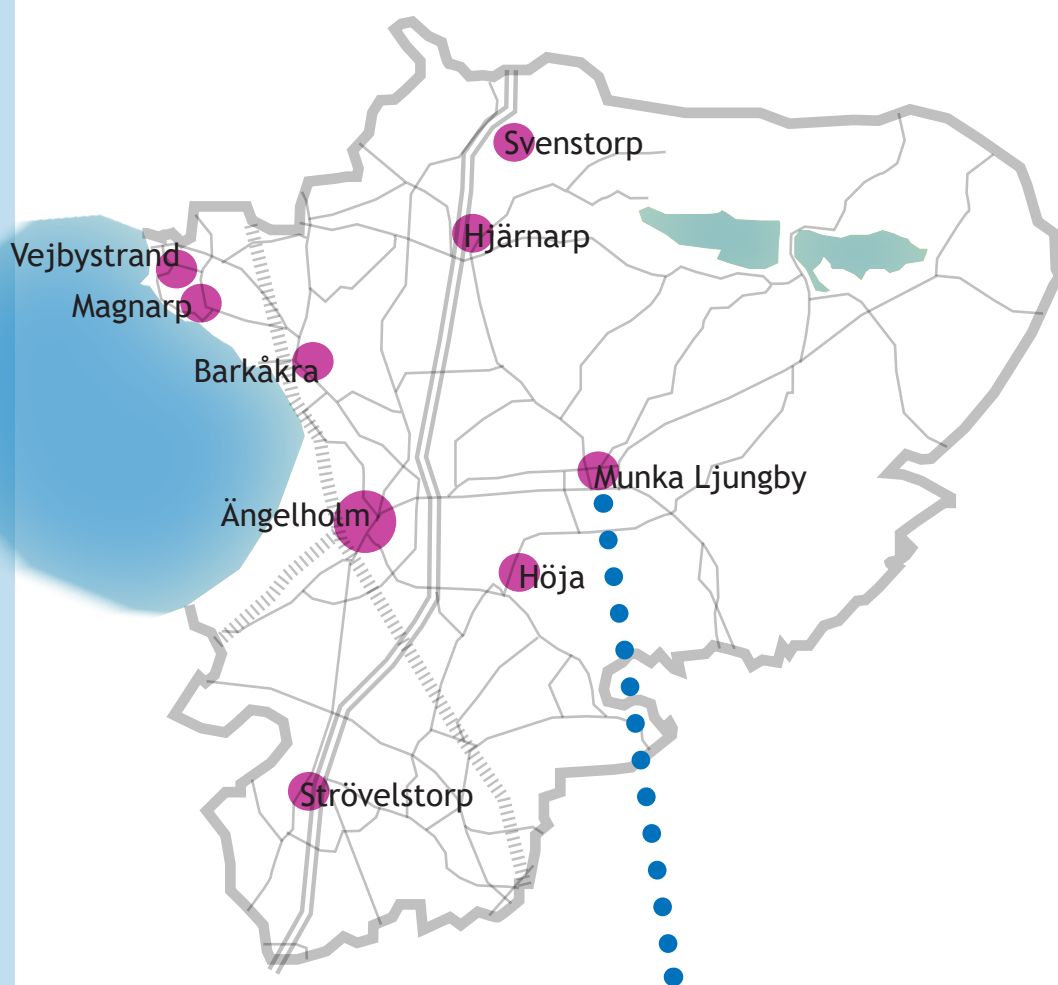
Ängelholms
kommun

DP 1120

Detaljplan för Jordfräsen 1 m fl,
Bäckagården, Munka Ljungby,
Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
DETALJPLANEPROCESSEN	4
OM DETALJPLAN	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
KONSEKVENSER	14
PLANENS GENOMFÖRANDE	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	17

DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Kommunstyrelsen ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning.

Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

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

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

Denna detaljplan handläggs med standard förfarande, se illustration nedan.

OM DETALJPLAN

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

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

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

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av följande:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1000 (A2)
- fastighetsförteckning (ej bilagd)
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Bullerutredning, Springwell Audio AB 2019-11-29
- Trafikutredning och målpunktsanalys för Kv. Gräsklipparen m. fl., Atkins Sverige AB, 2017-10-27
- Arkeologisk förundersökning och särskild arkeologisk undersökning, Wallin Kulturlandskap & Arkeologi år 2009, rapport nr 2010:4
- Geoteknisk markundersökning, Flygfältsbyrå Engineering AB, 2009-01-13

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva planläggning för bostäder, cirka 20 radhus eller kedjehus.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standard planförfarande. Planen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen kvartal två 2020.

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

BAKGRUND

Planenheten mottog den 28 augusti 2017 ansökan om planbesked från Lila Sågen AB. Enligt planansökan gäller det planläggning för bostäder, mer specifikt cirka 20 radhus eller kedjehus.

Kommunstyrelsen beslutade den 30 maj 2018 § 159 att uppdra åt planenheten att planlägga området.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet är lokaliserat i östra Munka Ljungby i utkanten av befintlig tätort och omfattar fastigheten Jordfräsen 1 och 2 samt del av Munka Ljungby 3:11. Området avgränsas i söder av Flyingegatan, i väst av fastigheten Jordgubbsfältet 1, i öst av Örkelljungavägen (väg 114) och i norr av fastigheten Munka Ljungby 3:11. Planområdets areal är cirka 6800 kvadratmeter.



Planområdets ungefärliga läge i Munka Ljungby.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga fastigheter ägs av Ängelholms kommun.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

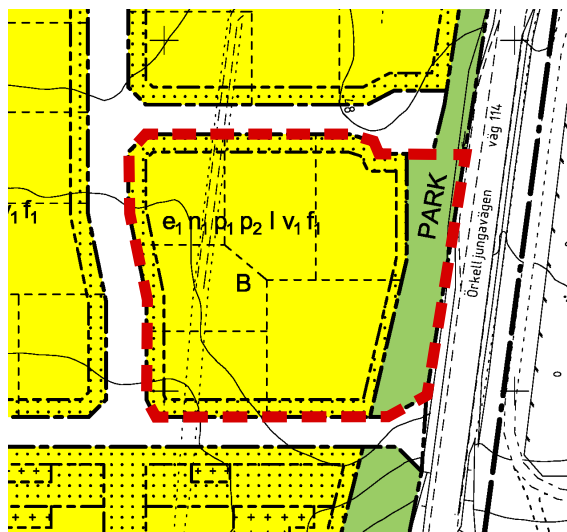
I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekad som nytt större bostadsområde. Det framgår även att Ängelholm ska förtätas i centralorten och de större tätorterna samt att nybyggnation ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse. Detaljplanen bedöms följa intentionerna i översiktsplanen.

DETALJPLANER

Det aktuella området omfattas av detaljplan DP 1028, detaljplan för del av Munka Ljungby 3:11 m. fl. Detaljplanen medger byggnation av sex bostäder i form av enbostadshus med en våning. Gällande detaljplan har genomförandetid till 2025-10-22.

Då bostadsmarkanden är under ständig förändring och efterfrågan på typ av bostäder kan skifta snabbt, är byggnation enligt gällande detaljplan inte längre aktuell. Gällande detaljplan medger byggnation av bostäder i form av enbostadshus med en våning, men då efterfrågan på rad- eller kedjehus har ökat i området är en ny detaljplan nödvändig för att kunna genomföra förslaget enligt ansökan.

Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.



Utdrag ur gällande detaljplan DP 1028. Röd streckad linje visar aktuellt planområde.

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 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 byggnadshöjd reglerad till 7,5 meter och tillsammans med bestämmelsen om att takvinkel max får vara 27 grader, resulterar detta i en maximal nockhöjd på cirka 9,5 meter.

FÖRORDNANDEN

Området ingår i samrådsområde för Försvarsmakten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Planförslaget medger planläggning av området för cirka 20 radhus med huvudsakligen en våning. Det föreslås dock att planläggas för två våningar i planområdets södra del, utmed Flyingegatan, då det mer överensstämmer med befintlig och framtida bebyggelse längs gatan. Totalt redovisar planförslaget cirka 28 bostäder/lägenheter fördelade på fem byggnadskroppar.

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.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Marken inom planområdet är flack och i princip helt utan lutning och utgörs främst av sand överlagrat av ett lager mulljord. Marken har tidigare använts som åkermark. Det finns idag tre träd inom planområdet som med största sannolikhet kommer att behöva fällas i samband med utbyggnaden. Dessa träd har inget skydd i gällande detaljplan och inget skydd kommer att tillkomma i den här detaljplanen heller.

Ett cirka 8 meter brett område närmast Örkelljungavägen föreslås planläggas som allmän plats - park, för att det i framtiden ska kunna vara möjligt att anlägga en gång- och cykelväg längs med väg 114. Detta åtgärdsförslag är en del av den trafikutredning och målpunktsanalys som Atkins Sverige AB tog fram 2017-10-27 i samband med detaljplan för kvarteret Gräsklipparen m. fl.

PÅ PLANKARTAN:

PARK - Park

LANDSKAPSBILD

Planområdet är beläget i Bäckagården i Munka Ljungby samhälle. Omgivande bebyggelse är i huvudsak en till två våningar hög. Området norr om planområdet är planlagt men ej bebyggt, med undantag ifrån gården på fastigheten Skillinge 1:85. Planförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden nämnvärt då den föreslagna bebyggelsen är överlag lika hög eller lägre

än kringliggande bebyggelse. Föreslagen bebyggelse kommer dock ha ett exponerat läge i landskapet i och med väg 114, att närområdet är relativt flackt samt att planområdet idag utgör utkanten av Munka Ljungby.



Planområdet sett från Flyningegatan.



Planområdet sett från Örkelljungavägen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning för planområdet har genomförts i samband med upprättandet av gällande detaljplan, DP 1028, av Flygfältsbyrå Engineering AB 2009-01-13. De geotekniska förhållandena i området med avseende på grundläggning av byggnader bedöms som övervägande goda. Området utgörs främst av sand överlagrat av ett lager mulljord.

MARKRADON

Det har visat sig att inom vissa områden i Ängelholms kommun som tidigare är bedömda som lågriskområden har det uppmätts förhöjda värden. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m³. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

I samband med upprättandet av gällande detaljplan, DP 1028, gjorde Miljöenheten bedömningen att det aktuella planområdet är att betrakta som ett lågriskområde ur markradonsynpunkt.

FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk förundersökning och särskild arkeologisk undersökning utfördes av Wallin Kulturlandskap & Arkeologi år 2009, rapport nr 2010:4. Förekommande fornlämningar undersöktes och togs bort och inga ytterligare arkeologiska insatser inom planområdet är nödvändiga. Inga hinder föreligger för vidare planarbete. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

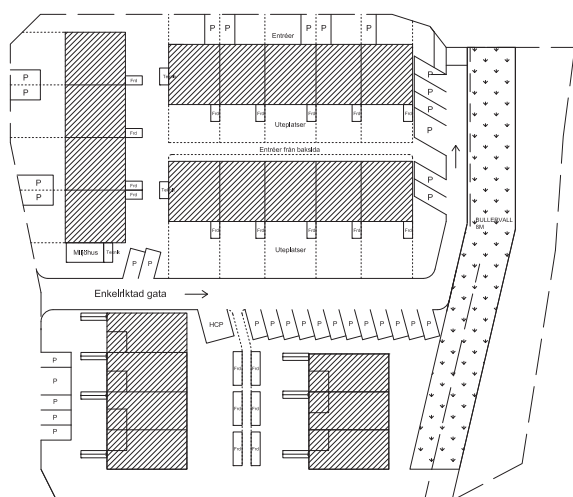
BEBYGGELSE

BOSTÄDER

Planområdet är beläget i ett större område, Bäckagården, som i dagsläget mestadels består av flerbostadshus men en del av området är även planlagt för enbostadshus samt vård och skola. Norr om planområdet, på fastigheten Skillinge 1:85, finns en gård.

Planförslaget medger ny bostadsbebyggelse inom det aktuella området och bestämmelsen

har preciserats till radhus, kedjehus eller flerbostadshus, då detta anses som lämplig bebyggelse inom planområdet. Planförslaget föreslås även reglera exploateringsgrad i form av största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Exploateringsgraden är reglerad till 45% inom de båda egenskapsområdena, vilket med god marginal uppskattas räcka för det aktuella projektet och samtidigt reglerar att exploateringen inte blir för tät i relation till omgivande bebyggelse. Totalt redovisar illustrationsplanen cirka 28 bostäder/lägenheter fördelade på fem byggnadskroppar.



Förslagsskiss från Lila Sågen AB på hur planområdet kan bebyggas.

PÅ PLANKARTAN:

- B₁** - Bostäder, radhus, kedjehus eller flerbostadshus
- e₁** - Största byggnadsarea är 45% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

STADSBILD

Området karaktäriseras av flerbostadshus i två våningar samt enbostadshus i en våning. Söder om planområdet, på andra

sidan Flyingegatan, är marken planlagd för flerbostadshus upp till fyra våningar. Väster om planområdet finns ett LSS-boende i två våningar.



LSS-boendet väster om planområdet.

GESTALTNING

Planförslaget redovisar radhus, kedjehus eller flerbostadshus i ett plan i områdets norra del samt två plan i områdets södra del, längs med Flyingegatan. Byggnadernas höjder regleras med bestämmelser om byggnadshöjd; 4 meter i området norra del samt 7,5 meter i områdets södra del. Utöver föreskriven byggnadshöjd kan tekniska installationer som hisshakt, ventilationstrummor, skorstenar etc. finnas. Takens utformning regleras med en bestämmelse om färg och material för att de ska harmoniera med de befintliga byggnaderna samt överensstämja med utformningsbestämmelserna i gällande detaljplan som gränsar till området. En bestämmelse om att största taklutning får vara högst 27 grader reglerar att taken inte får för brant lutning. Detta reglerar även, tillsammans med bestämmelsen om byggnadshöjd, indirekt den högsta tillåtna nockhöjden som blir cirka 6 respektive 9.5 meter. Samma gäller för komplementbyggnad, där högsta tillåtna byggnadshöjd är 3 meter, vilket resulterar i en maximal nockhöjd om cirka 4 meter.



Exempel på hur flerbostadshusen i söder kan se ut.

PÅ PLANKARTAN:

Tak ska ha matta takmaterial i gul, röd eller gråsvart färgskala

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter

 Högsta byggnadshöjd i meter (i den här detaljplanen är byggnadshöjden reglerad till 4 respektive 7,5 meter)

 Största takvinkel i grader (i den här detaljplanen är vinkeln reglerad till max 27 grader)

OFFENTLIG SERVICE.

Toftaskolan är belägen cirka 1,7 kilometer väster om planområdet. Munkabyns förskola och Munka Ljungby bibliotek ligger cirka 1 kilometer väster om planområdet, samt Lunnagårdens förskola som ligger cirka 800 meter norr om planområdet. Munka Ljungby har även simhall och tennishall. En ny förskola är under projektering i den norra delen av Bäckagården och beräknas bli klar 2020. Väster om planområdet finns ett LSS-boende och öster om planområdet, på andra sidan Örkelljungavägen, ligger Munkahallen med tillhörande idrottsplats. Munkahallen används av skolelever ifrån bland annat Hjärnarp samt för olika idrottsevenemang, till exempel innebandymatcher. En ny

grundskola för cirka 400 elever planeras även nära Munkahallen och beräknas stå färdig 2023.

KOMMERSIELL SERVICE

Munka Ljungby centrum med bland annat livsmedelsbutik ligger cirka 1 kilometer väster om området. Konditori och pizzeria ligger även i närheten av centrum.

TILLGÄNGLIGHET

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

LEK OCH REKREATION

Rekreationsområde finns i form av ett större skogsområde, Skillingseskogen, söder om planområdet. Lekplats samt multiarena finns i området, cirka 250 meter bort.

NATURMILJÖ

Ett större skogsområde finns söder om planområdet, på andra sidan Klippanvägen.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelvägar finns utmed Flyingegatan och Ljungsgårdsleden som leder in till Munka Ljungby centrum och sedan vidare in till Ängelholm.

Enligt avtal mellan Trafikverket och Ängelholms kommun avseende utredning av behov av åtgärder i samband med detaljplan för kvarteret Gräsklipparen m. fl., utförde Atkins Sverige AB 2017-10-27 en trafikutredning och målpunktsanalys. I uppdraget ingick bland annat kapacitetsberäkningar och åtgärdsstudier för trafikkorsningarna Sofierogatan/Ljungsgårdsleden och Flyingegatan/väg 114 samt målpunkts- och passageanalys för gång- och cykeltrafiken till och från idrottsanläggningen vid Munkahallen, öster om väg 114. Utredningen visar att kapaciteten för korsningarna Sofierogatan/

Ljungsgårdsleden och Flyingegatan/väg 114 bedöms vara tillräckligt hög både för år 2020 och 2040. Målpunktsanalysen för passagen över väg 114 visar på att ett antal oskyddade trafikanter, där de flesta var barn i åldrarna 7-13 år, passerar väg 114 för att nå idrottsplatsen och busshållplatsen. Utredningen innehåller förslag till åtgärder för att öka trafiksäkerheten, dessa ingår dock inte i planförslaget utan hanteras som ett separat ärende.

KOLLEKTIVTRAFIK

Området har goda förbindelser till kollektivtrafik med närmsta busshållplats utmed Örkelljungavägen (väg 114), precis öster om planområdet, som trafikeras av linje 510 (Ängelholm-Klippan) och linje 511 (Ängelholm-Hässleholm).

GATUNÄT

Planområdet avgränsas i öst av Örkelljungavägen, i söder av Flyingegatan, i norr av Vanåsgatan och i väst av Hovdalagatan. Närmsta stora gata mot norr är Ljungsgårdsleden, som är en matargata från Örkelljungavägen till Munka Ljungby. Flyingegatan fungerar som en infartsgata till Bäckgården från Örkelljungavägen. Då det inte är lämpligt med angöring och utfarter mot Flyingegatan, regleras detta med en bestämmelse om utfartsförbud. Angöring till planområdet kommer att ske via Vanåsgatan och Hovdalagatan. Planförslaget medger högre exploatering än gällande detaljplan, dessa förändringar bedöms dock inte bidra till en märkbart ökad trafikmängd till och från området i jämförelse med de redan tillåtna villatomterna.

PÅ PLANKARTAN:



Utfartsförbud

PARKERING OCH UTFARTER

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

I "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

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

En bullerutredning är framtagen av Springwell Audio AB 2019-11-29.

Utredningen redovisar att planområdet är utsatt för trafikbuller från väg 114 och att en 2 meter hög bullervall därför ska anläggas utmed planområdets östra del för att 60 dBA ekvivalent bullernivå ska innehållas vid bostadshusens fasader. En bestämmelse om att en 2 meter hög bullervall ska uppföras har placerats ut på plankartan och ett 8 meter brett område har avsatts för vallen.

Vidare redovisar utredningen att en del uteplatser, främst tvåvåningshusens övre, behöver bullerskyddas för att klara gällande riktvärde på 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Ett långt bullerplank längs med Flyingegatan anses inte lämpligt för gaturummets karaktär och det föreslås att uteplatserna istället skärmas med individuella bullerskärmar. Bullerutredningen redovisar förslag på hur uteplatserna kan skärmas för att klara gällande riktvärde. Uteplatserna i planområdets norra del skärmas med bullervall samt förrådsbyggnader. Skulle förrådsbyggnaderna inte placeras enligt illustration ska likvärdigt bullerskydd anordnas, t.ex. ett bullerplank. Om en bostad

har mer än en uteplats räcker det att en av uteplatserna klarar gällande riktvärde.

En bestämmelse som reglerar att en uteplats per bostad ska skärmas från trafikbuller samt en bestämmelse att plank ej får finnas inom 3 meter från fastighetsgräns mot Flyingegatan finns med på plankartan. Bullerskyddsåtgärder bekostas och uppförs av exploatören.

Bullerskydd får inte anläggas inom den säkerhetszon som gäller för väg 114. Säkerhetszonen beräknas utifrån vägtyp, hastighet och trafikflöde. I detta fall är säkerhetszonen 7 meter från vägkant för väg 114. Inom säkerhetszonen får inte förekomma några fasta oeftergivliga föremål. Placering och utformning av bullerskydd (såväl bullervall som bullerplank) utmed statliga vägar ska godkännas av Trafikverket och följa råd och krav i gällande VGU (Vägars och gators utformning).

Bullerskydd får inte placeras så att de skymmer sikten eller utgör en trafiksäkerhetsrisk. I Flyingegatans anslutning till väg 114 ska det, från en punkt 5 meter in från vägkant på väg 114, säkerställas fri sikt om 140 meter i båda riktningar utmed väg 114.

Bullerskydd får inte placeras så att vägens avvattning hindras. Dagvattenhantering inom planområdet får heller inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 114. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen. Bullerskydd måste utformas så att detta krav tillgodoses.

PÅ PLANKARTAN:

- n₁** - Plank får ej finnas
- m₁** - En uteplats per bostad ska skärmas så att gällande riktvärde för trafikbuller innehålls
- m₂** - Bullervall till en höjd av minst 2 meter över körbana (väg 114)

Startbesked får inte ges för bostadshus förrän bullervall har kommit till stånd

BEBYGGELSEFRITT AVSTÅND

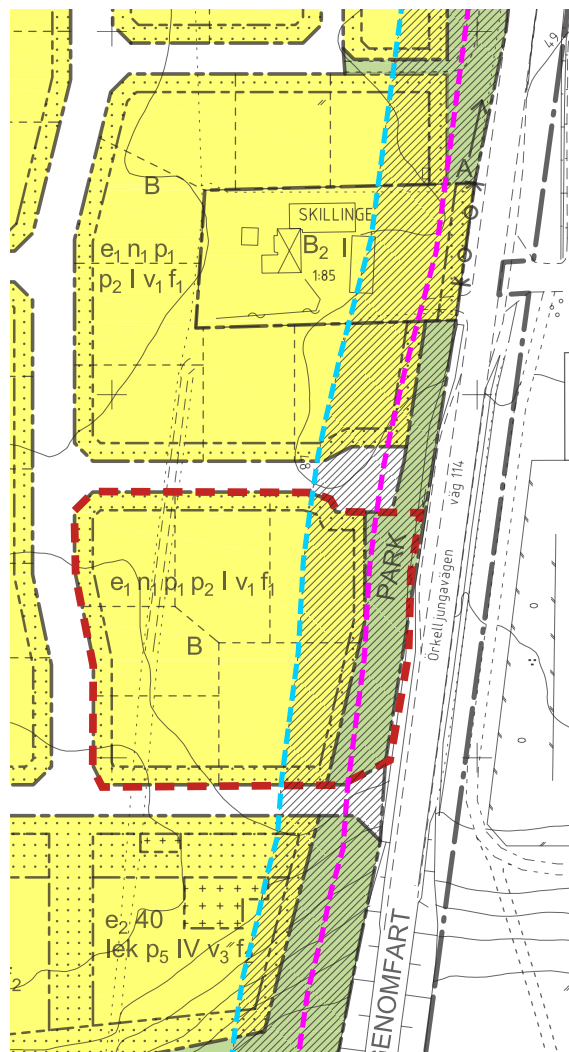
Med hänsyn till trafiksäkerhet föreskriver Länsstyrelsen, i enlighet med § 47 väglagen, ett utökat byggnadsfritt avstånd om 30 meter från väg 114. Bestämmelserna om krav på tillstånd av Länsstyrelsen gäller generellt inte inom områden med detaljplan. Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och gällande detaljplan, DP 1028, tillåter bebyggelse ner till 7 meter ifrån väg 114, beroende på sträcka. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten Skillinge 1:85 ligger cirka 26 meter ifrån vägen. Idag upplevs gaturummet längs med väg 114 som vidsträckt då den planlagda marken ännu inte är bebyggd, bortsett ifrån fastigheten Skillinge 1:85 och Munkahallen. Det råder god sikt och hinderfrihet längs med vägen.

Det föreslås i detta planförslag att minska det bebyggelsefria avståndet till 12 meter på aktuell sträcka, då detta är mer i enlighet med gällande detaljplan och både befintlig och framtida bebyggelse norr om planområdet. I takt med att den planlagda marken väster om väg 114 bebyggs kommer karaktären längs med vägen att ändras och bebyggelsen kommer att komma närmare vägen. Det finns även planer på en ny grundskola öster

om vägen, i närheten av Munkahallen, vilket ytterligare kommer att bidra till att väg 114 samt hela områdets karaktär på sikt kommer att förändras. Om landsvägskaraktären minskas kan det bidra till att trafiksäkerheten ökar.

Om man utgår ifrån det utökade bebyggelsefria avståndet på 30 meter kommer bebyggelsen inom denna detaljplan att hamna som minst 7 meter och som mest 19 meter längre ifrån väg 114 än vad gällande detaljplan tillåter inom de områden som är belägna direkt norr och söder om planområdet. Det kan även bildas en oregelbunden stadsbild om bebyggelsen inom detta planområde hamnar så pass mycket längre ifrån vägen än resterade bebyggelse. Att väg 114 inte är någon rekommenderad väg för farligt gods är även en anledning till att kunna minska det bebyggelsefria avståndet till 12 meter.

De 12 meter som föreslås ska hållas byggnadsfria. I detaljplanen säkerställs detta genom att planlägga marken som natur och prickad kvartersmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad utan endast bullervall.



Blå streckad linje visar det utökade bebyggelsefria avståndet på 30 meter från väg 114 enligt Länsstyrelsen. Rosa streckad linje visar det föreslagna minskade avståndet på 12 meter. Hela det skrafferade området visar det utökade bebyggelsefria avståndet på 30 meter från väg 114 i förhållande till byggrätter i gällande detaljplan DP 1028. Aktuellt planområde inom röd streckad linje.

PÅ PLANKARTAN:

 Marken får inte förses med byggnad

MARKFÖRORENING

Det finns inga kända markföroreningar inom området.

FARLIGT GODS

Väg 114 (Örkelljungavägen) är inte rekommenderad väg för farligt gods.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Området som ansökan avser är beläget på ett betryggande avstånd ifrån Munka Ljungbybäcken och bedöms inte vara ett riskområde för översvämning, ras eller erosion.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN**

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för samtliga vattentjänster, ligger inom redan planlagd kvartersmark och kan anslutas till det kommunala VA-nätet för vatten, spillvatten och dagvatten. Kapacitet finns i ledningsnät och befintlig ledning finns i gatan direkt väster om planområdet. Samtliga vattenledningar kommer att vara utbyggda innan planområdet bebyggs och bekostas av kommunen.

EL OCH VÄRME

Planområdet ligger inom Öresundskrafts eldistributionsområde. Det finns även möjlighet att ansluta den nya bebyggelsen till gas från Öresundskraft.

TELE OCH INTERNET

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

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophantering och återvinningen i Ängelholms kommun

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

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. Detta då planförslaget inte bedöms generera någon märkbart ökad trafikmängd.

VATTENKVALITET

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvattenförekomsten SE624463-131830 och tillhör huvudavrinningsområde Rönne å. Grundvattenförekomsten anges ha en god kvantitativ och kemisk status. Det finns risk för att kemisk status inte uppnås 2021, men ingen risk att kvantitativ status inte uppnås. Rönne ås ekologiska status anges vara otillfredsställande medan den kemiska statusen anges vara god. Problemen anges främst vara övergödning, miljögifter och morfologiska förändringar. (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>).

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

-Dagvatten (MKN)

Vattenförekomster inom planområdet utgörs enbart av grundvatten vars status bedöms

vara kvantitativt och kvalitativt god. All dagvattenhantering inom planen fördröjs genom kommunala dagvattenmagasin inom området Bäckagården. Planförslaget 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.

SLUTSATS

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

MILJÖMÅL

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

Det miljö kvalitetsmål som främst bedöms beröras av planförslaget är ”God bebyggd miljö”. Med bakgrund av vad som redovisas i denna planbeskrivning bedöms detaljplanen bidra till uppfyllelse av detta miljö kvalitetsmål.

Enligt Ängelholms kommuns miljöplan och den lokala inriktningen ”en levande och god bebyggd miljö” finns punkter som kan relateras till planförslaget. Punkterna angående att det inte bör vara längre än 500 meter till närmsta kollektivtrafikmöjlighet

i tätbebyggt område samt nybyggnation i anslutning till befintlig bebyggelse uppfylls.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Planen bedöms inte ha någon större inverkan på de ekologiska aspekterna då marken idag består av sand överlagrat av ett lager mulljord som tidigare har använts som åkermark. Det är dock redan idag planlagt för bostäder. Det finns tre träd inom planområdet som med största sannolikhet kommer att behöva fällas i samband med utbyggnaden. Dessa träd har inget skydd i gällande detaljplan.

SOCIALA KONSEKVENSER

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 bl. a. 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.

BARNPERSPEKTIV

Planförslaget föreslår inga nya utrymmen för lek och rekreation men det finns grönytor och naturområde för spontanlek i närområdet samt en multiarena. Genom att fler bosätter sig i området så bidrar detta till ökad trygghet och sociala fördelar.

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 utnyttjar befintlig infrastruktur vilket är ekonomiskt hållbart.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Denna tidsperiod bedöms vara en skälig tid för utbyggnad av planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen första kvartalet 2020.

Samråd: september 2019

Granskning: december 2019

Antagande: april 2020

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats vilket i denna detaljplan omfattar parkmarken i planområdets östra del.

AVTAL

Ett planavtal har upprättats mellan beställaren och kommunen.

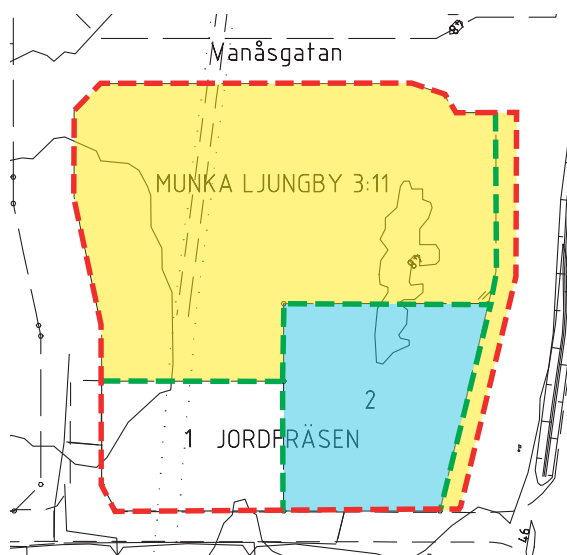
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Öresundskraft har kortare dragningar av elledningar som ligger precis innanför plangränsen, men då det aktuella området är prickad mark kommer ingen ytterligare bestämmelse att tillkomma för dessa ledningar.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Planområdet består av fastigheterna Jordfräsen 1 och 2 samt del av Munka Ljungby 3:11. Samtliga fastigheter ägs av Ängelholms kommun. En marköverlåtelse mellan Ängelholms kommun och exploatören Lila Sågen AB kommer att behöva genomföras. En fastighetsbildning kommer även att behöva göras för att kunna genomföra detaljplanen. Hela Jordfräsen 2 samt del av Munka Ljungby 3:11 överförs till Jordfräsen 1. Fastighetsbildningen grundas på köp/överenskommelse.



- Befintliga fastighetsgränser
- Ny fastighetsgräns
- Mark som överförs från Munka Ljungby 3:11 till Jordfräsen 1
- Mark som överförs från Jordfräsen 2 till Jordfräsen 1

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren är ansvarig för alla åtgärder och genomförandet inom kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar bullerskyddsåtgärder om detta behövs för att klara gällande bullerriktvärden.

Eventuell lantmäteriförrättning initieras av kommunen och bekostas av

exploatören. Fastighetsbildning söks hos Lantmäterimyndigheten och kostnaden för detta regleras i avtal enligt Lantmäteriets taxa. Genomförandekostnader inom egen fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för. Exploatören står för fastighetsbildningskostnader.

PLANEKONOMI

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

Ängelholms kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark. Detaljplanens genomförande medför att andelen allmän platsmark minskar något, vilket i sin tur innebär en minskad kostnad för kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Carl Fogelklou, Planenheten.

Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätenheten.

Övriga som varit delaktiga i planarbetet är:

Amelie Hillåker, planarkitekt

Helena Östling, planchef

Sara Elmefjärd, mark- och exploatering

Camilla Lundgren, stadsmiljö

Roger Karlsson, VA-enheten

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 28 april 2020

.....
Helena Östling
Planchef

.....
Carl Fogelklou
Planarkitekt

TILLHÖR DETALJPLAN ANTAGEN AV KS 2020-04-01
LAGA KRAFT 2020-04-28

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
2020-04-28