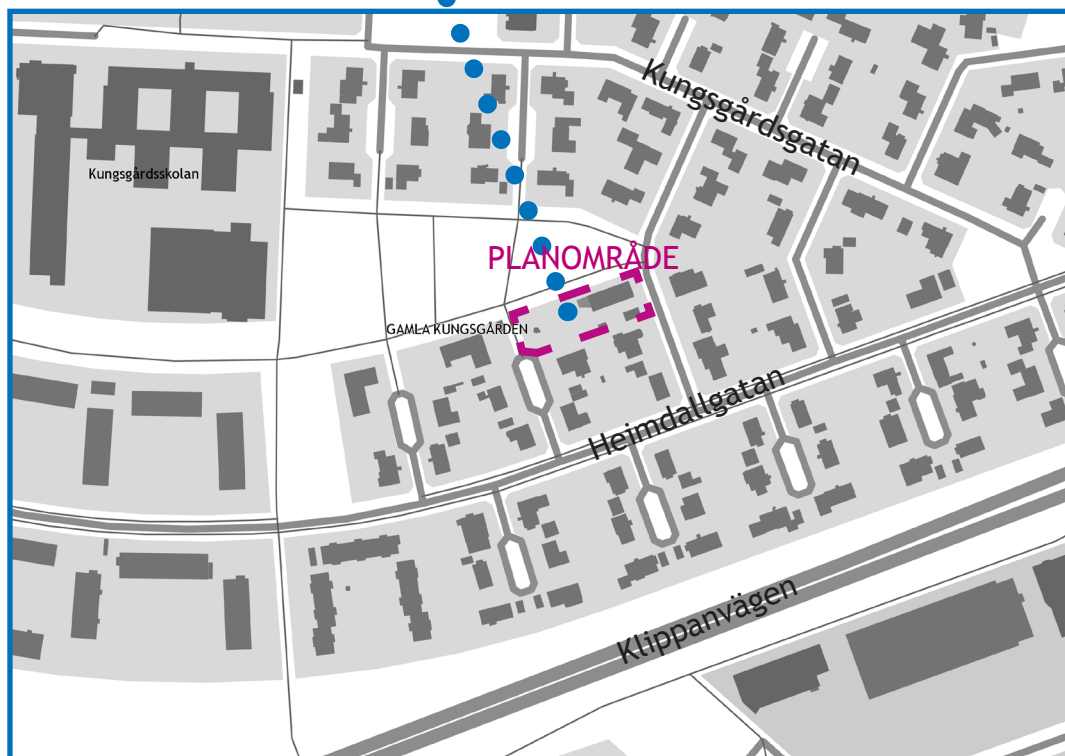
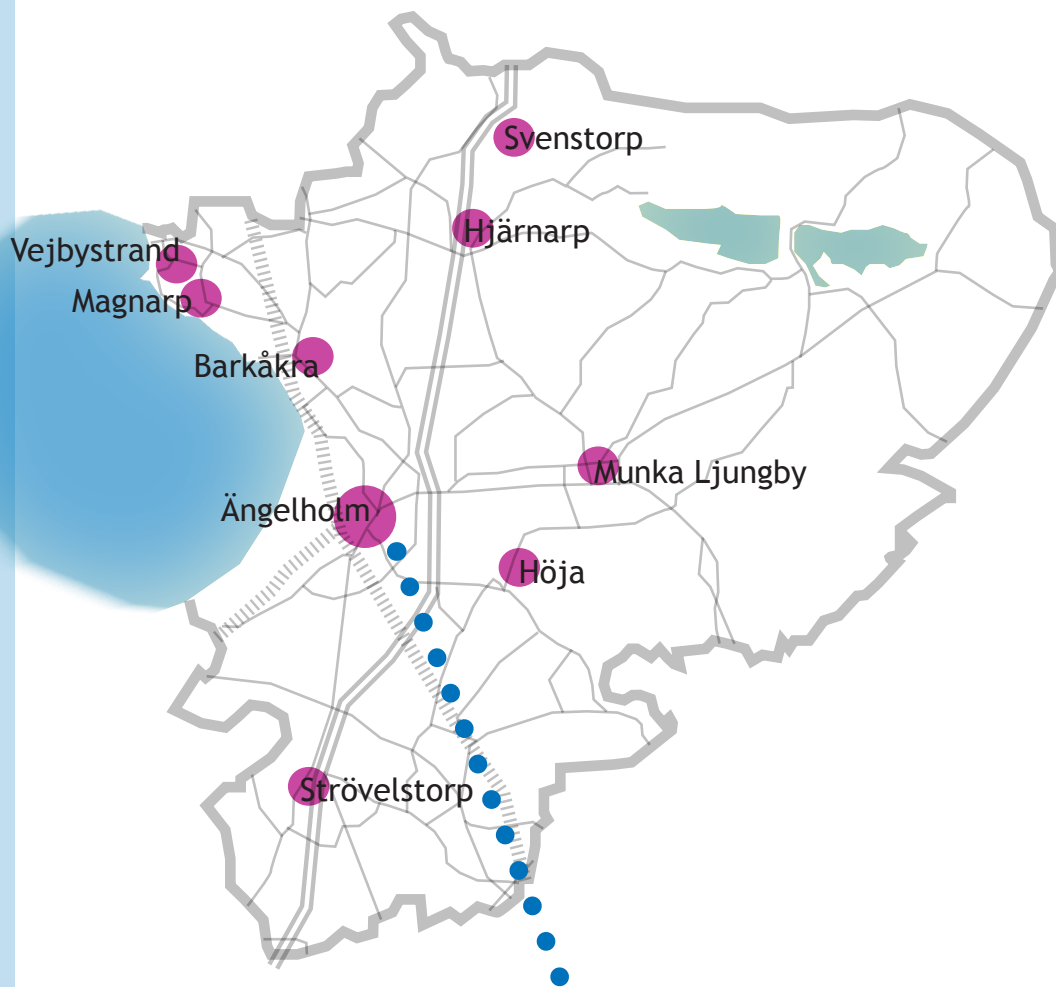


Detaljplan för Sadelmakaren 7, Gamla Kungsgården, Ängelholm, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





DETALJPLANEPROCESSEN	4
OM DETALJPLAN	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
KONSEKVENSER	8
PLANENS GENOMFÖRANDE	8
ORGANISATORISKA FRÅGOR	9

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 granskningstiden av följande:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att upphäva tomtindelningen för att göra det möjligt att stycka fastigheten Sadelmakaren 7 i två fastigheter. Syftet är också att minska prickmarken så att större del av fastigheterna kan utnyttjas för bebyggelse samt att reglera hur mycket av fastigheternas areal som får bebyggas.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen första kvartalet 2019.

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

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked för Sadelmakaren 7 den 11 oktober 2017.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Sadelmakaren 7 och avgränsas av fastigheterna Sadelmakaren 2 och 5, Ägirsgatan och Vikingagatan. Planområdet gränsar i norr till kommunens fastighet Ängelholm 6:1 som utgörs av parkmark. Planområdets areal är 1717 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Sadelmakaren 7 är i privat ägo.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunstyrelsen beslutade 2018-08-29 att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

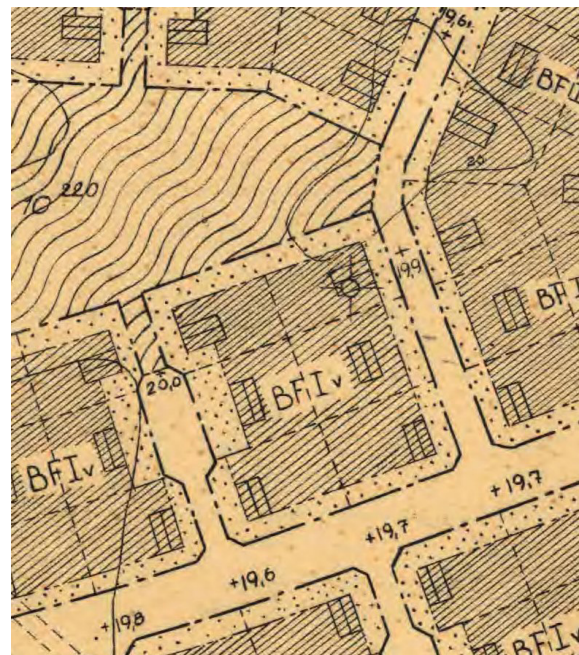
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekad som befintlig bebyggelse.

DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare med detaljplan B 136. Detaljplanen har ingen kvarvarande genomförandetid. Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.



Utdrag ur gällande detaljplan B 136

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

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 4,0 meter. Riksintresset påverkas inte av denna planläggning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER

För att underlätta förståelsen för planförslaget listas nedan en beskrivning om vad som avses med användnings- och egenskapsbestämmelserna och hur de ska tolkas.

KVARTERSMARK BOSTÄDER

B - Fastigheten får endast användas för bostadsändamål.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

KVARTERSMARK

BEBYGGANDETS OMFATTNING

e_1 - Bestämmelsen reglerar hur stor del i procent av fastighetens areal som får utnyttjas för bebyggande. Utöver denna areal får även s k Friggebod och Attefallsåtgärder byggas. Dessa byggnationer får strida mot bestämmelser i detaljplanen. Detta innebär bland annat att de får uppföras på prickmark, eller på tomter som redan har använt hela sin byggrätt.

Prickmark - Inskränker möjligheten var det får byggas. Prickmarken betyder att marken inte får förses med byggnad.

FASTIGHETSSTORLEK

d_1 - Minsta tillåtna storlek på fastigheterna inom området är 700 kvadratmeter.

PLACERING

p_1 - Bestämmelsen reglerar byggnaders placering i förhållande till grannfastigheterna på den mark som inte utgörs av prickmark.

UTFORMNING

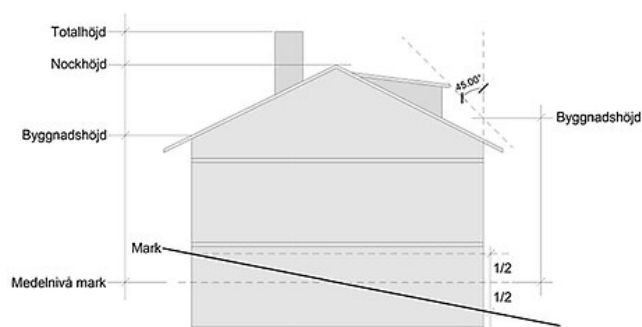
Dubbelromb innehållande siffrorna 4,0
- Beteckningen betyder att högsta tillåtna totalhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter.

Romb innehållande siffrorna 4,0

- Beteckningen betyder att högsta byggnadshöjd är 4,0 meter. Inom denna höjd ryms en byggnad i ett och ett halvt plan. Byggnadshöjden mäts generellt från den blivande markens medelnivå vid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning mot byggnaden berör byggnadens tak. Taksprånget utanför fasadplanet inverkar alltså inte på byggnadshöjden.

Om större takkupor förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs.

Se skiss nedan



OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare med detaljplan B 136, laga kraft 1961-10-24. I denna detaljplan är området planlagt som mark för bostäder, fristående hus. Området var i denna detaljplan tänkt att styckas i två fastigheter.

År 1964 gjorde Kristianstads läns landstings förvaltningsutskott en framställning

om att staden skulle ställa tomtmark till förfogande för uppförande av lokaler för externatundervisning av särskoleelever i staden. Denna framställan resulterade i att en tomtindelning upprättades för kvarteret Sadelmakaren. De administrativt bildade tomterna 3 och 4 slogs här samman för att bilda Sadelmakaren 7. Denna tomtindelning kommer upphöra att gälla när denna detaljplan vinner laga kraft.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Marken utgörs av trädgård för bostad.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Sadelmakaren 7 utgörs av befintlig tomtmark och är bebyggd med en bostad. Områdets geotekniska status bedöms därför inte vara i behov av någon undersökning.

MARKRADON

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

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

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart

avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

BEBYGGELSE

BOSTÄDER

Området innehåller en bostad. Denna planläggning gör det möjligt att bygga ett bostadshus till inom området.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet är beläget i Ängelholms tätort och har därmed nära till skolor, förskolor, vårdlokaler etc.

Det finns även ett stort utbud av kommersiell service i närområdet.

TILLGÄNGLIGHET

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

LEK OCH REKREATION

Planområdet gränsar till ett grönområde med lekplats.

GATOR OCH TRAFIK

KOLLEKTIVTRAFIK

Stadsbussar och regionbuss trafikerar regelbundet närområdet med hållplatser på bl a Heimdallgatan, Kungsgårdsgatan och Klippanvägen.

GATUNÄT

Inom planområdet ingår inga gator eller gång- och cykelvägar. Gatunätet i närområdet, som utgörs av bil-, gång- och cykelvägar, är redan utbyggt.

PARKERING OCH UTFARTER

Parkering till bostäderna ska lösas på den egna fastigheten. Utfart sker mot Ägirsgatan och Vikingagatan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Området är beläget på ett sådant sätt att det ej är utsatt för trafikbuller som överskrider gällande riktvärden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet för vatten, avlopp och dagvatten. Ny bebyggelse kommer att anslutas till befintliga serviser.

VÄRME

Fjärrvärmeledningar finns i aktuellt område.

EL

Öresundskraft ansvarar för eldistributionsområdet.

TELE OCH INTERNET

Fastigheten Sadelmakaren 7 har fiber. Fastighetsägaren ansvarar själv för läget för fibern på fastigheten.

AVFALL

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

KONSEKVENSER

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFTKVALITET

Samtliga luftkvalitetsmätningar som genomförts i Ängelholms kommun har visat på värden under miljökvalitetsnormen. Mätningarna är genomförda 2014 och 2017. Resultatet av mätningarna visar en luftkvalitet som även uppfyller de nationella miljömålen, med undantag för luftpartiklar. En dominerande källa till höga halter av grova partiklar (PM10) i gatumiljö i svenska tätorter är slitage av vägbeläggning, bromsar, däck och vägsand. Slitaget uppstår främst vid

användningen av dubbdäck. Nya data pekar på att slitagepartiklar i omgivningsluften påverkar vår hälsa. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

VATTENKVALITET

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvattenförekomst Ängelholm-Ljungbyhed.

Grundvattenstatus bedöms som kvantitativt och kvalitativt god enligt (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER

Planenheten gör bedömningen att detaljplanen inte medför någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser.

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.

Den tomtindelning för del av kvarteret Sadelmakaren, C 236, som fastställdes 1964-08-19, upphör att gälla för fastigheten Sadelmakaren 7.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen första kvartalet 2019.

HUVUDMANNASKAP

Planen innehåller inte någon allmän platsmark vilket innebär att huvudmannaskapet inte berörs i planen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fastigheten Sadelmakaren 7 kan, efter att planen vunnit laga kraft, styckas i två enheter. Se förslag till avstyckning nedan.

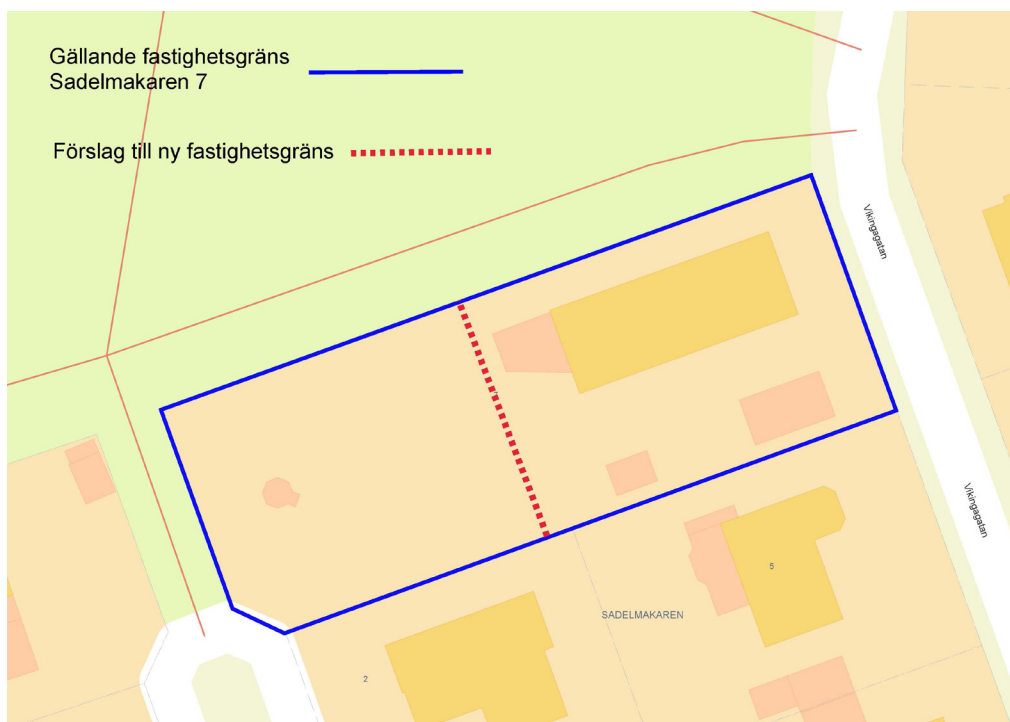
EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Planförslaget medför inga kommunala investeringar.

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

Om lantmäteriförättning söks genereras förrätningskostnader som bekostas av fastighetsägaren.



MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av
plantekniker Mariann Martell, Planenheten.
Fastighetsförteckningen har framtagits
av Anna Simes, Kart- och mätenheten.
Övriga som varit delaktiga i planarbetet
är planarkitekt Joacim Dahlberg,
planhandläggare Edvin Hansson,
stadsarkitekt Pontus Swahn och planchef
Jenni Wehrmann.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 22 maj 2019

.....
Jenni Wehrmann
Planchef

.....
Mariann Martell
Plantekniker

Tillhör detaljplan antagaen av KS 2019-04-17
Laga kraft 2019-05-22

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
2019-05-22