



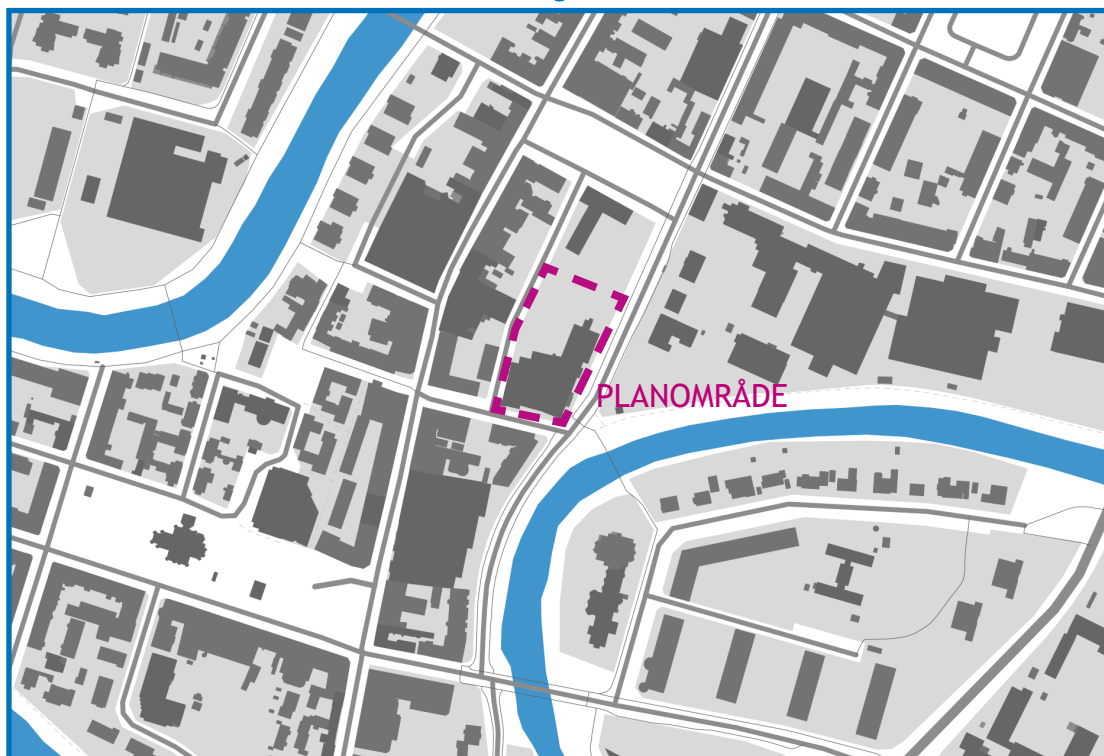
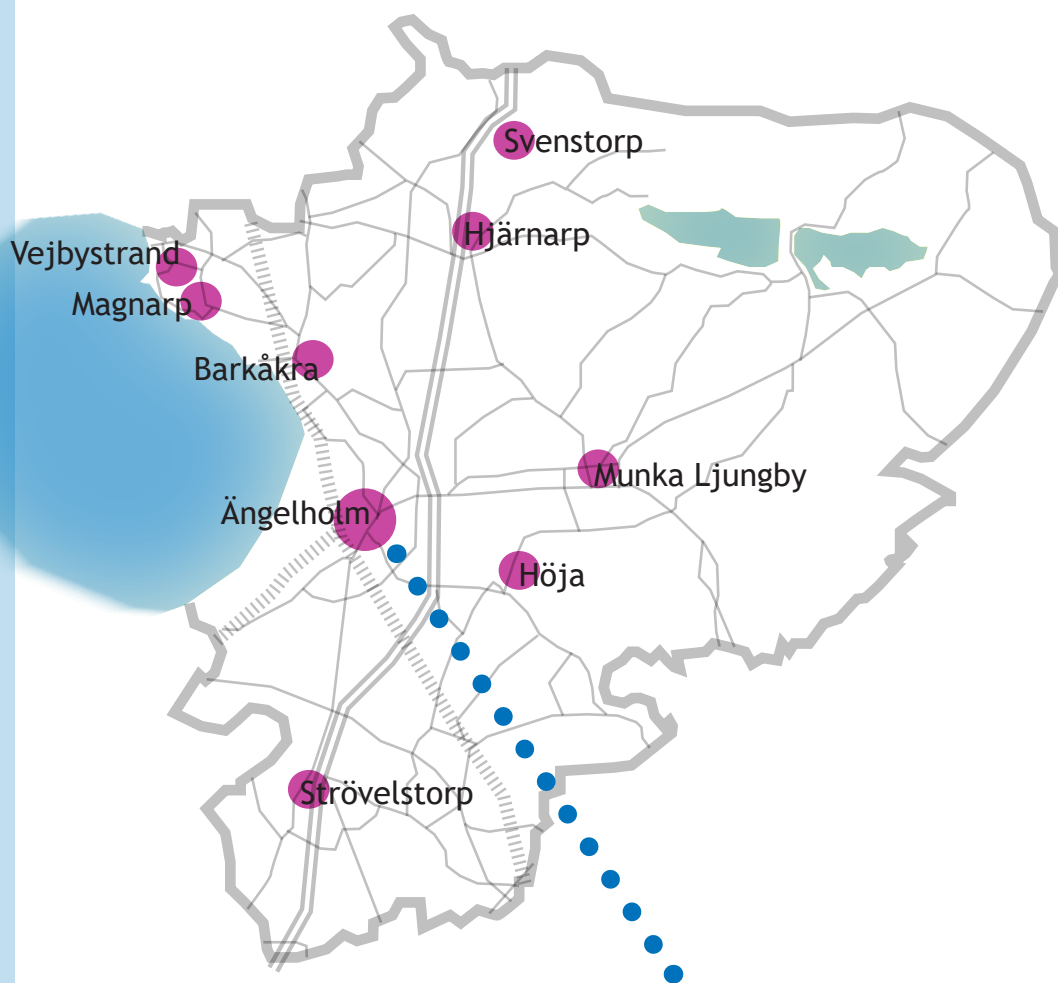
Ängelholms
kommun

DP 1126

Detaljplan för Samskolan 5,
Centrum, Ängelholm, Ängelholms
kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
DETALJPLANEPROCESSEN	5
OM DETALJPLAN	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE	6
PLANDATA	6
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
KONSEKVENSER	24
PLANENS GENOMFÖRANDE	26
ORGANISATORISKA FRÅGOR	26

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att pröva planläggning för kontor, centrum och bostäder. Ny bebyggelse ska beakta de kulturhistoriska värden som finns i befintlig bebyggelse mot Rönnegatan. Detaljplanen är en förtätning av stadskärnan och bidrar till att skapa en stadsmässig bebyggelse i centrum på en plats som idag upplevs som en baksida till Storgatan.

Planområdet ligger i centrala Ängelholm och avgränsas av Östergatan i öster, Rönnegatan i söder och Lärkgatan i väster. Planområdet ligger i nära anslutning till Rönne å.

Planförslaget innebär att delar av befintlig bebyggelse tillåter fler våningar. På den del av fastigheten som idag är en asfalterad parkeringsyta tillkommer ny bebyggelse som länkar samman befintlig bebyggelse med den nya som tillkommer på Samskolan 3. Inom hela fastigheten tillåts centrumändamål, kontor och bostäder.

De kulturhistoriska värden som finns i befintlig bebyggelse regleras genom varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Detaljplanen bedrivs med standard planförfarande.

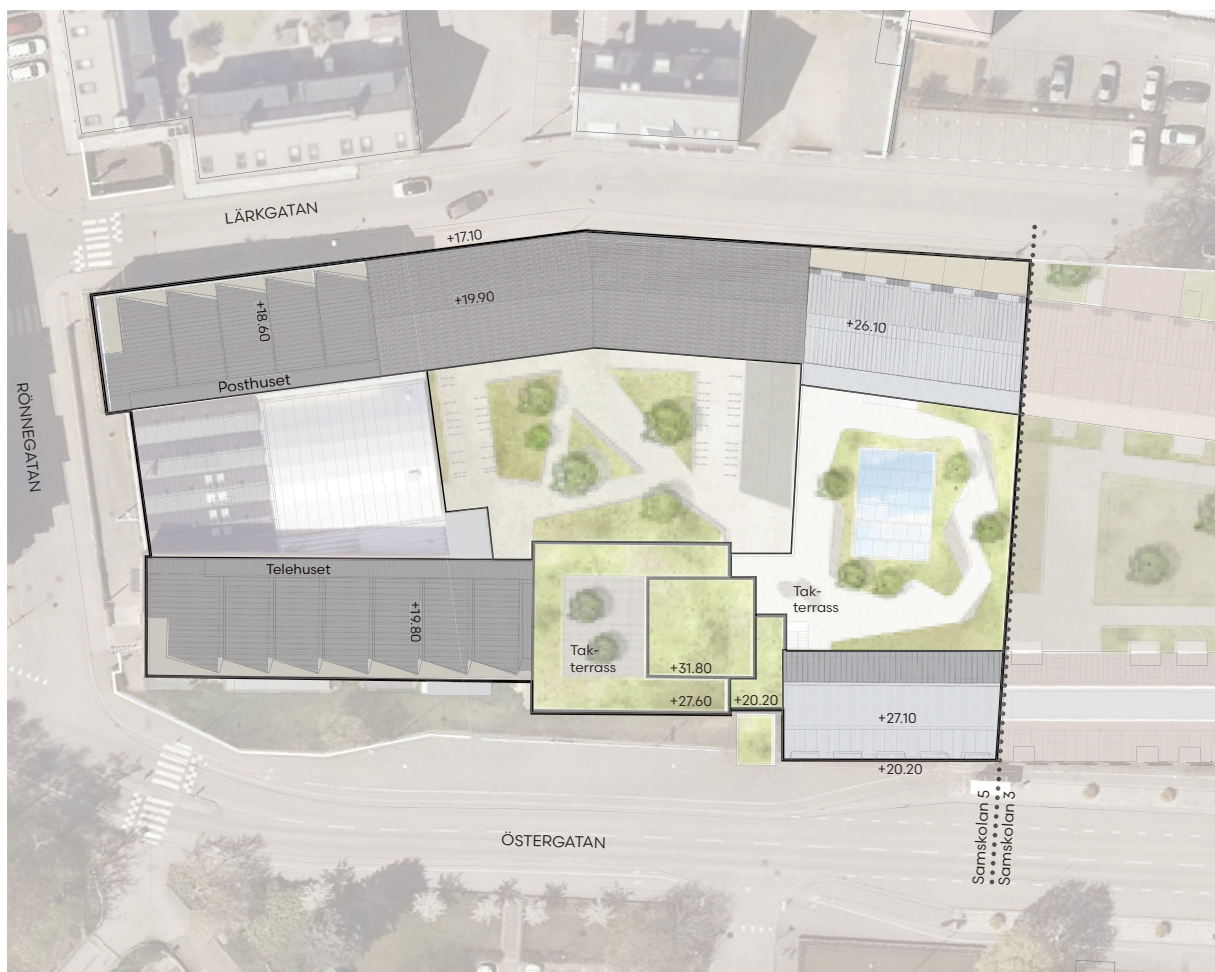


Illustration Tengbom: Illustrationsplan över planområdet tillsammans med planförslaget för Samskolan 3.

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 vid antagandet av följande:

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

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Geoteknisk undersökning, Bjäre Markkonsult AB, 2020-03-17.
- Översiktlig markmiljöundersökning Samskolan, Ängelholm, 2020-02-24.
- Trafikutredning till detaljplaner Samskolan 3 & Samskolan 5 Ängelholms kommun, Atkins, 2019-09-09.
- Antikvarisk förundersökning, Kv Samskolan 5, Ängelholm, Skarvik & Carlsson, 2020-03-19
- Flyghinderanalys, LVF 2020-02-13
- Parkeringsutredning för Samskolan 5, Ängelholm, Ramböll 2020-03-17
- Detaljerad översvämningskartering längs Rönne å - uppdatering, SMHI, 2016-08-23
- Erosionsutredning av Rönne å, Norkonsult, 2013-06-28
- PM modellbeskrivning Rönne å, Sweco, 2021-03-26
- Beräknings-PM Geoteknik, Samkolan 5, släntstabilitet, Ramböll, 2021-05-19
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR/Geo), Samkolan 5, släntstabilitet, Ramböll, 2021-03-25
- Teknisk PM Geoteknik (TPM/Geo), Samkolan 5, släntstabilitet, Ramböll, 2021-05-19

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva planläggning för kontor, centrum och bostäder. Ny bebyggelse ska beakta de kulturhistoriska värden som finns i befintlig

bebyggelse mot Rönnegatan. Detaljplanen är en förtätning av stadskärnan och bidrar till att skapa en stadsmässig bebyggelse i centrum på en plats som idag upplevs som en baksida till Storgatan.

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 fjärde kvartalet 2021. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (2020:6).

BAKGRUND

En planansökan med huvudinriktningen centrumändamål, bostäder och underjordisk parkering. I ansökan uttrycktes en önskan att även under planläggningen pröva om andra användningar kan vara lämpliga för fastigheten. Kommunstyrelsen gav 2019-05-15, § 89, planenheten i uppdrag att pröva planläggning av området.

I ansökan framfördes även önskemål kring en tidig dialog med kommunens företrädare i stadsbyggnads- och näringslivsfrågor.

Den 19 september 2019 hölls en workshop med politiker och tjänstemän på Ängelholms kommun tillsammans med Backahill för att tillsammans få en gemensam målbild kring vad som kan vara ett lämpligt innehåll för kommande detaljplan.

Efter workshopen har Backahill tillsammans med sin arkitekt arbetat fram ett förslag som anpassar sig till angränsande fastighet Samskolan 3 med dess nya utformning och befintlig bebyggelse mot Rönnegatan.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan

på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Samskolan 5 och avgränsas av Samskolan 3 i norr, Östergatan i öster, Lärksgatan i väster och Rönnegatan i söder. Planområdets areal är 5 675 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Samskolan 5 ägs av Backahill.

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.

SAMMANFATTNING AV UNDERSÖKNING

De frågor som bedöms vara av vikt för undersökningen av betydande miljöpåverkan för den här planen är följande:

- Det finns en trädrad som omfattas av biotopskydd. Dispens behövs för att ta ner träden. Dispensansökan har beviljats av Länsstyrelsen. Trädraden i sig utgör ingen del av ett övergripande stråk. För stadsklimatet innebär nedtagande av träd alltid en påverkan, kompensationen är tänkt att ske några meter från nuvarande träd i form av en ny trädrad.
- En antikvarisk förundersökning har genomförts för befintlig bebyggelse och varsamhetsbestämmelser upprättas på plankartan för de värden som är viktiga att bevara.
- Byggnation bedöms som en positiv påverkan ur ett stadsbildsperspektiv. Den nya bebyggelsen sluter kvarteret och skapar en stadsmässighet i kvarteret.

Följande aspekter bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanen och bedöms inte

vara av betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekad som befintlig markanvändning bostäder. Av översiktsplanen framgår att centrala Ängelholm utgör ett av kommunens handelsområden. Översiktsplanen innehåller ett antal principer och ställningstaganden för lokalisering av bostäder, handel och verksamheter. När det gäller lokalisering av bostäder framgår bland annat att en förtätning ska ske i centralorten, att bostadsbebyggelse ska lokaliseras vid kollektivtrafik- och stationsnära lägen och att blandad bebyggelse förespråkas i centralorten. För lokalisering av handel framgår bland annat att nytillkommande handel ska lokaliseras vid befintliga handelsstrukturer, och för lokalisering av verksamheter framgår bland annat att kontors- och verksamhetsområden främst ska lokaliseras i områden med god kollektivtrafik. Planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen avseende förtätning inom centralorten.

DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare. Fastigheten Samskolan 5 omfattas av detaljplan för Kv Samskolan mm (B 308) och är utpekad som centrumändamål i två våningar.

Det finns ingen kvarvarande genomförandetid i gällande detaljplan.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

ÄNGELHOLMS FLYGPLATS

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor för flygplatsen, inom

riksintresse för flyget. Inom planområdet planeras ingen bebyggelse bli högre än +63,2 meter över havet vilket är lägsta nivån för krav på hinderfria ytor.

Flyghinderanalys

En flyghinderanalys (LFV 2020-02-13) har tagits fram baserat på att bebyggelsen blir som högst +40,18 möh. I den konstateras det att LFV som sakägare av CNS-utrustning (radar) inte har något att invända mot planerad etablering.

TOTALFÖRSVARET

Planområdet ingår i område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 20 meter få en inverkan på gällande riksintressen. Inom planområdet är högsta tillåtna totalhöjd reglerad till 28 meter. Ny bebyggelse är reglerad med en totalhöjd och nockhöjd.

NATURVÅRD OCH FRILUFTSLIV

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

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena negativt.

STRANDSKYDD

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

Upphävande av strandskydd

Större delen av det aktuella planområdet omfattas av strandskydd som återinträder i

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

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

Det område där strandskyddet upphävs är delvis redan idag ianspråktaget av befintlig bebyggelse. Halva ytan av fastigheten Samskolan 5 används som parkeringsyta och andra halvan består av befintlig bebyggelse. Befintlig bebyggelse som finns närmast Rönne å har funnits på platsen sedan mitten av 1950-talet.



Karta: Den röda linjen visar inom vilket området strandskyddet återinträder.

Ny bebyggelse kommer att ske på den

yta som idag används som parkering och ytterligare en våning kommer att tillåtas på befintlig bebyggelse. Strandskyddets syfte påverkas därför inte negativt av upphävandet då det inte kommer ske någon ny bebyggelse närmare vattnet än vad som redan finns idag. Detaljplanen äventyrar inte allmänhetens tillgång till strandområdet eller livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten. Intresset av att ta området i anspråk enligt planförslaget bedöms därför väga tyngre än strandskyddsintresset.

PÅ PLANKARTAN:

Strandskyddet är upphävt.

FÖRORDNANDEN

Längs med planområdets östra sida står en trädrad med 15 stycken lindar. Trädraden omfattas av det generella biotopskyddet i egenskap av en trädrad utmed en väg som har fler träd än fem och har en diameter på mer än 20 cm.

Träden är inte så stora eller gamla att död ved eller grov bark finns. Det står 15 träd i trädraden idag men det är 5 träd som berörs av denna detaljplan. Träden står i en smal gräsremsa omgiven av asfalt. Träden har så skadade rötter från grävningar, utfyllnader och kompletteringar att de fått permanenta skador som inte är reversibla. Träden har uppnått sin fulla storlek på platsen med de förutsättningar som finns idag.



Bild: Trädrad längs med Östergatan.

Detaljplanearbete pågår även på intilliggande fastighet Samskolan 3 och därför har dispens sökts gemensamt för alla 15 träd som står längs med Östergatan. En ny trädrad föreslås placeras mellan gång- och cykelbanan och körbanan på Östergatans västra sida.

Länsstyrelsen har lämnat dispens för avverkning av 15 alléträd i enlighet med ansökan som kommunen lämnat in (2020-06-30). Biotopskyddsdispensen gäller under förutsättning att de båda detaljplanerna vinner laga kraft.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär en påbyggnad av befintliga byggnader inom planområdet, samt ny bebyggelse som tillsammans skapar en kvartersstruktur. Karaktärsdrag hos befintlig bebyggelse bibehålls vid Rönnegatan och nya byggnader trappar sedan upp mot tillkommande bebyggelse på Samskolan 3 i norr.

OMRÅDETS HISTORIA

Planområdets bebyggelse uppfördes som post- och telegrafstation som stod klara 1954. Efter det har byggnaderna byggts om och till i omgångar. Post- och telegraffunktionerna har idag upphört och ersatts med skola och diverse andra verksamheter (Skarvik & Carlsson, 2020-03-19).



Bild: Ritning av posthuset från 1956.

NATUR MARK OCH VEGETATION

Planområdet utgörs idag av en asfalterad parkering och bebyggelse. Utmed den östra sidan av fastigheten står en lindrad i en smal gräsremsa. Mitt på fastigheten finns även tre mindre träd.

En central bostadsgård och reglering av parkering i garage under mark möjliggör för en grönare yta än dagens asfaltsplan. Planförslaget innebär att fastigheten troligtvis kommer få en större andel grön och genomsläpplig yta jämfört med idag.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt genomförd geoteknisk undersökning (Bjäre Markkonsult AB, 2020-03-17) består jordlagren i området av en fyllning av grusig sand följt av mullhaltig sand. Under fyllningen påträffades sand vilandes på glacial lera till undersökt djup av 10 meter. Berg har inte påträffats men förmodas påträffas på ett djup överstigande 30 meter.

När undersökning för Samskolan 3 utfördes uppmättes grundvattennivån till cirka 6 meter under marken.

Grundläggning för byggnad med källare i planområdet behöver stödkonstruktion i form av spont. Detta då närliggande byggnader och vägar ej ska ta skada samt att blivande schaktslänter tar för mycket plats. Tillkottslaster från befintlig byggnad skall beaktas i val av spont samt laster och vibrationer från tung trafik i angränsande vägar (Bjäre Markkonsult AB, 2020-03-17).

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.

FORNLÄMNINGAR

En del av fastigheten Samskolan 5 är utpekad i fornlämningsregistret, Ängelholm 6:1. Den utgörs av en stadstomt som består av kyrka, torg och tomter. Det område som finns utmarkerat har en felmarginal på ca 10 meter. Fornlämningen är till största delen redan bebyggd inom fastigheten och därför anses inte en vidare byggnation av fastigheten påverka fornlämningen i större utsträckning än vad den gör idag.



Karta: Mörk skraffering visar fornlämningsområdets utsträckning över fastigheten Samskolan 5.

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 KULTURMILJÖ

Byggnaden i kvarteret Samskolan 5 uppfördes som post- och telegrafstation efter ritningar av Per-Olof Olsson år 1953. Byggnaden stod klar 1954 och har därefter byggts till och om under 1960-1970 talet (Skarvik & Carlsson, 2020-03-19).

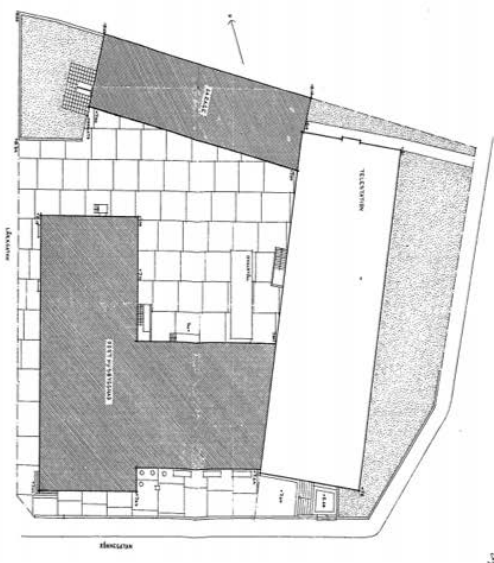


Bild: Ritning över Post- och telegrafstationen samt garage.

Post- och telegrafstationen samt garage planerades tidstypiskt runt en öppen innergård med förbindelse ut till Lärkgatan. Två huvudbyggnader i 2 ½ våning under sadeltak förlades utmed Lärkgatan och Östergatan. Dessa sammanbinds av en envåningsbyggnad åt Rönnevägen som accentueras med fyra stycken tvärtställda sadeltak åt gatusidan. Garagebyggnaden i norr uppfördes som en enklare enplansbyggnad under pulpettak (Skarvik & Carlsson, 2020-03-19).

Både posten och telestationen växte successivt ut ur sina lokaler. Postmängden ökade och nytt utrymme krävdes för in- och utlastning samt sortering vilket löstes med en tillbyggnad på den tidigare öppna gården. Telestationen uppgraderades med en automatisk televäxel som förlades i en tillbyggnad i två våningar åt norr. I samband med denna ombyggnation revs enplansgaraget på gården och parkeringsplatser utökades i källarvåningen under nybyggda delar (Skarvik & Carlsson, 2020-03-19).

Byggnaden har framför allt ett miljöskapande värde utmed Rönnevägen och den här närmaste och direkt anslutande delen av

Lärkgatan. Övriga fasader är mindre känsliga ur stadsmiljösynpunkt (Skarvik & Carlsson, 2020-03-19).

Den ursprungliga byggnaden med dess båda funktioner som post- och telestation har ett samhällshistoriskt värde som berättar om stadens tillväxt och om en tid i utvecklingen av post- och televäsendet som idag helt har upphört (Skarvik & Carlsson, 2020-03-19).

Den ursprungliga byggnaden har ett arkitekturhistoriskt värde i sina tidstypiskt försiktigt dekorerade tegelfasader och variationer i de tre ursprungliga kvarvarande byggnadskropparna, tillsammans med det pigmenterade fogbruket och den indragna hörnentrén som är klädd med granit. Exteriöra materialen i fasad och tak är av hög kvalité och valda med stor omsorg. De stora ursprungligt indelade träfönsterpartierna i bottenvåningen visar tydligt på funktionen i fasaduppbyggnaden och bidrar till den arkitektoniska helhetsverkan. Dessa skulle vinna på att återfå sin ursprungliga fernissade utsida (Skarvik & Carlsson, 2020-03-19).



PÅ PLANKARTAN:

- k_1 Gult fasadtegel och pigmenterad fog bibehålls i ursprungliga byggnadsdelar.
- k_2 Fönsterindelning bibehålls i ursprungliga byggnadsdelar.
- k_3 Postentréns granitbeklädning bibehålls.

Vid en påbyggnad är det viktigt att den anpassas till befintlig byggnad och att hänsyn tas till påverkan på gaturummet. Lågdelen sågtak får ej påbyggas. Ur antikvarisk



Bild: Postkontoret strax efter invigningen 1954. Fotograf Desaix, Hälsingborg, 1954.

synpunkt kan följande påbyggnadsalternativ vara möjliga:

- Påbyggnad i fasadliv enligt äldre tradition på aktuell byggnadstyp.
- Påbyggnad med modernare indragen mansardvåning.
- Modernt tillägg med avvikande gestaltning i samklang med ursprungliga byggnader.

BOSTÄDER

Planområdet innehåller inga bostäder idag. I angränsande kvarter finns bostäder både mot Rönnegatan och Lärkgatan, samt att det planeras bostäder på grannfastigheten i norr, Samskolan 3.

Planförslaget medger bostäder inom hela kvarteret. Nya bostäder är föreslagna både i ny bebyggelse samt i tillbyggnad på befintlig.

PÅ PLANKARTAN:

B Bostäder.

STADSBILD

Befintlig bebyggelse är centrerad vid Rönnegatan och har framförallt ett miljöskapande värde där. Den befintliga bebyggelsen med dess båda funktioner som post- och telestation har ett samhällshistoriskt värde som berättar om stadens tillväxt och om en tid i utvecklingen av post- och televäsendet som idag helt har upphört.

När postmängden ökade och nytt utrymme krävdes för in- och utlastning samt sortering löstes det med en tillbyggnad på den tidigare öppna gården, vilket gör att stora delar av Samskolan 5 idag upplevs som en baksida. En ytterligare bidragande faktor till att fastigheten bitvis upplevs som en baksida är de stora ytor som används som markparkering.

Kvarteret Samskolan består av Parkskolan i den norra delen och gamla post- och telestationen i södra delen. Den stora öppna parkeringen mellan husen saknar stadsmässighet och skapar en baksida ut mot Lärkgatan. Öster om planområdet finns flera kulturhistoriskt intressanta byggnader som bidrar till att rama in Östergatan.

Planförslaget förhåller sig till centrala Ängelholms skala i struktur och fasadlängd genom att dela in kvarteret i olika volymer och genom att gestalta fasaderna med variation i material och uttryck. Den nya byggnationen relaterar i materialval och detaljering till den befintliga bebyggelsen och skapar en ny helhet. Blandningen av bostäder och verksamheter bidrar till att stärka stadsmässigheten i kvarteret och utvidga stadsbilden i centrum. Fasad mot Rönnegatan bevaras och bibehåller de miljöskapande värden som finns på platsen.

Genom att reglera höjden på befintlig och ny bebyggelsen skapas en nertrappning från bebyggelsen på Samskolan 3 ner till Rönnegatan som möter upp mot befintlig bebyggelse på andra sidan gatan.

För att påbyggnaden av telebyggnaden ut mot Östergatan inte ska upplevas lika hög regleras översta våningen med en utformningsbestämmelse om indragen takvåning minst 2 meter från fasadliv.

PÅ PLANKARTAN:

f₁ Översta våningen över +27,5 meter ska utformas med indragen takvåning åt Östergatan. Våningen ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv.

Kvarteren Samskolan 3 och 5 skapar tillsammans långa fasader längs med Lärkgatan och Östergatan vilket bidrar till att skapa stadsmässighet. Det är dock viktigt att dessa långa fasader bryts upp med entréer och öppningar för att på så sätt skapa rörelse genom kvarteren. Rörelsen ska inte bara ske av boende och brukare utan även för allmänheten, för att det inte ska upplevas som en barriär i gaturummet.

GESTALTNING

I den norra delen som angränsar till Samskolan 3 kommer samma höjder att tillåtas för fastigheterna för att det ska bli en naturlig övergång mellan kvarteren.

Bebyggelsen trappas sedan ner stegvis till tre våningar i den södra delen där det tillkommer ytterligare en våning på befintlig bebyggelse. På byggnadskroppen i mitten mot Rönnegatan tillåts ingen påbyggnad för att den karaktäristiska takutformningen ska bibehållas. Mot Östergatan tillåts en högre del, dock blir den översta våningen indragen för att inte upplevas som lika hög i gaturummet.



Illustration: Tengbom, vy från Lärkgatan där de två kvarteren möter varandra.



Illustration: Tengbom, vy från Lärkgatan där de två kvarteren möter varandra.



Illustration: Tengbom, vy från Östergatan på hela kvarteret Samskolan 3 och 5.



Illustration: Tengbom, vy från Rönnegatan som illustrerar hur en påbyggnad av befintlig bebyggelse skulle kunna utformas.

PÅ PLANKARTAN:

Högsta nockhöjd i meter.



Högsta totalhöjd i meter.

Vid påbyggnad och tillägg till de befintliga byggnaderna är det viktigt att tydligt markera i fasadliv och materialhantering vad som är nytt och vad som är original. Tillägg med bostäder bör utformas med generösa uteplatser mot gata och innergård, som bidrar till livligheten och grönskan i stadsbilden. I den täta stadsmiljön som skapas är det viktigt med omsorg om detaljer och materialmöten, särskilt i de delar av byggnaderna där människor kommer allra närmast.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet innehåller idag både offentlig och kommersiell service. I centrala förtätningsprojekt är det önskvärt att uppnå en blandad stadsbebyggelse med både bostäder och verksamheter, för att skapa en trygg och levande stad under hela dygnet.

Samskolan 5:s centrala läge motiverar därav användningarna centrum och kontor i detaljplanen.

PÅ PLANKARTAN:**C**

Centrum.

K

Kontor.

TILLGÄNGLIGHET

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

LEK OCH REKREATION

Planförslaget medger bebyggelse i ett traditionellt stadskvarter med en innergård. Parkering ska placeras i garage under mark vilket innebär att innergården kan användas till friyta. Innergårdarna ligger i ett bra sydvästläge. Det finns möjlighet att skapa lekmöjligheter i ett bra skyddat läge utifrån planförslagets utformning.

Utmed Rönne å finns rekreationsstråk med



Vy från väster. Bilden visar hur kvarteret delas upp i olika volymer, vilket återspeglas i strukturen på Storgatan i Ångelholm.

kopplingar till ett större rekreativområde, Kronoskogen, som ligger drygt en kilometer bort.

NATURMILJÖ

Planområdet ligger cirka 30 meter nordväst om Rönne å. Rönne å utgör en värdefull blågrön miljö. Rönne å är utpekad som högsta värde i kommunens Naturvårdsplan från 1991. Rönne å ingår inte i kommunens senare upprättade Naturvårdsprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2010-06-28. Planförslaget påverkar inte Rönne å, istället kan miljön vara en tillgång för de nya boende i området.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Utmed planområdets östra sida finns dubbelriktade gång- och cykelvägar utmed Östergatan. I centrum sker gång- och cykel till stor del i blandtrafik men det finns kopplingar via Östergatan till huvudstråk utmed Östra vägen, Klippanvägen och Havsbadvägen. Via Rönne å har man också stråk till stationen. Väster om planområdet ligger stadens gågata.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns bullhållplats i direkt anslutning till planområdet utmed Östergatan. Linjen trafikeras med stadsbuss med cirka två turer i timmen.

Cirka 350 meter från planområdet finns hållplatsen Stortorget där fler stadsbussar stannar samt flertalet regionbussar.

GATUNÄT

Planområdet ligger omslutet av gator på tre sidor. Öster om planområdet ligger Östergatan som är en större lokalgata. Söder om planområdet ligger Rönnegatan som bildar en länk mellan Östergatan, Rönne å och Storgatan. Till väster ligger Lärkgatan,

en lokalgata där flertalet leveranser till verksamheter på Storgatan sker.

Det finns ingen problematik vad gäller kapacitet för trafikflöden i korsningspunkten Östergatan/Rönnegatan, även vid mycket ökade trafikmängder. Det bedöms heller inte krävas några ytterligare trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningen Östergatan/Rönnegatan då det redan finns ett upphöjt övergångsställe på platsen (Atkins 2019-09-09).

GATURUM

Genom planförslagets förtätning av kvarteren Samskolan 3 och 5 utvidgas Ängelholms centrala delar. På sikt kommer Östergatan att byggas om med bredare gång- och cykelbana och ny utformning. Då kommer gaturummet tillsammans med de nya byggnationerna i kvarteren att upplevas som mer öppet och välkommande vilket även skapar större trygghet.

Rönnegatan är en viktig koppling mellan Storgatan och Rönne å, både åt öster och åt väster. I takt med att Samskolan 5 byggs ut, planerar kommunen att omgestalta utformningen av Rönnegatan med grönska och sittmöjligheter, och förstärka kopplingen mellan affärsgatan och åpromenaden. Postbyggnadens karaktäristiska terrass längs den södra fasaden skulle med fördel kunna omgestaltas så att det soliga läget utnyttjades bättre och skapade en trivsam entré till bostäderna och verksamheterna.

Lärkgatans nuvarande karaktär är likt en bakgata. Gatan fyller en viktig funktion för leveranser till verksamheter på Storgatan. Kommunen ser på sikt att gatans gestaltning kommer att göras om för att bli mer attraktiv, men behålla samma funktioner som idag. En ombyggnad av gatan skulle då kunna förstärkas som ett grönt stråk med koppling till Stadsparken. Gaturummens utformning

är av stor betydelse när det planeras en förtätning av staden.

PARKERING OCH UTFARTER

Idag utgörs stora delar av planområdet av parkeringsyta med cirka 55 platser. Planförslaget medför att markparkeringarna tas bort.

Parkering för den nya bebyggelsen kommer att ske genom parkeringsgarage där upp- och nerfart blir i befintlig placering mot Lärkgatan.

I den parkeringsutredning (Ramböll, 2020-03-17) som genomförts har man tittat på parkeringstal för både befintliga och nya verksamheter inom planområdet och den ska gälla vid kommande byggnation av planområdet.

Det centrala läget gör att boende och verksamma i planområdet har nära till många viktiga målpunkter som tågstation, livsmedelsbutiker, service, handel, skolor, förskolor och idrottsanläggningar. Det finns även bra kollektivtrafikutbud i närområdet, samt en busshållsplats i direkt anslutning till fastigheten på Östergatan.

Parkeringslösningarna för Samskolan 5 ska möta stadens ambitioner om förtätning, hållbart resande och en attraktiv stadsutveckling samtidigt som ytor för parkering i tillräcklig utsträckning säkerställs.

Parkeringsutredningen har tittat på efterfrågan på bilparkering utifrån följande: Lokalisering och förutsättningar för resor, parkeringstal för lokalkategorierna inom fastigheten, grundtal för bilparkering, mobilitetsåtgärder, bilparkering efter reduktion för åtgärder, bilparkering efter samutnyttjande och effekter av prishöjning på bilparkering.

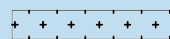
Ett stort utbud av parkering gör att många

väljer att ha och resa med bil. Att hitta en balans mellan utbud och efterfrågan är därför av stor betydelse. Genom samnyttjande enligt beräkningar av nyttjandegrader har behovet av parkeringsplatser kunnat reduceras.

Utredningen har tittat utifrån aktuellt förslag på effekterna av mobilitetsåtgärder och samutnyttjande. Efter reduktion av åtgärder och effekter av samnyttjande bedöms behovet av antalet parkeringsplatser för bilar vara 81 platser enligt resonemang och beräkningar i parkeringsutredningen (Ramböll, 2020-03-17). Beräkningarna baseras på att mobilitetsåtgärder genomförs enligt beskrivning och att samtliga 89 bilparkeringsplatser på fastigheten är möjliga att samnyttja.

I stort bedöms antalet föreslagna parkeringsplatser för bil att följa Ängeholms kommuns parkeringsnorm (KS 2021-06-02 §111) med motiverade och rimliga avvikelser utifrån de projektspecifika förutsättningarna för planområdet.

PÅ PLANKARTAN:



Endast komplementbyggnad får placeras med undantag för garage under mark.

Parkering ska placeras i garage under mark.

CYKEL

Det centrala läget medger goda cykelmöjligheter. Antalet cykelparkeringar bedöms till cirka 240 platser. Parkering för cyklar avses att uppfyllas enligt kommunens parkeringsnorm, men kommer att bedömas närmare vid bygglovsskedet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

En beräkning av bullernivåer har genomförts med hjälp av Trivectors program Buller VÄG 8.6. Programmet för vägbuller bygger på den modell som svenska Naturvårdsverket tagit fram i samarbete med övriga nordiska länder. Enligt gällande bullerförordning gäller 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder. För uteplats gäller 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maxnivå. (Förordning 2015:216)

Trafiken på Östergatan har 2019 uppmätts till 4776 fordon/dygn (ÅDT) med 2,4 % andel tunga fordon. Bullerberäkningarna utgår ifrån prognosår 2040 där uppräknings har skett enligt Trafikverkets trafikprognos, basprognoser där trafiken är uppräknad med ca 1,4 %/år. Trafikmängden blir då 6452 fordon/dygn (ÅDT) år 2040.

Bullerberäkningar har gjorts på fasad som ligger närmst Östergatan för alla våningsplan. Vid nuläge och för prognosår 2040 klaras 60 dB(A) ekvivalentnivå vid varje plan. Det är enbart vid första våningen som ljudnivån är 60 dB(A) ekvivalentnivå, övriga våningsplan ligger lägre. Därmed klaras gällande riktvärden. En bullerskyddad uteplats kan anläggas på innergården då den kommer ligga helt avskärmat mot Östergatan.

MARKFÖRORENING

I genomförd markmiljöundersökning (Areco, 2020-02-24) visar asfaltsproven inga halter av PAH16 över 70ppm och den klassas därmed som fri från stenkolstjära.

Analyserna av jordproverna visar på halter av bly, kadmium, zink och kvicksilver över MRR (mindre än ringa risk) i fyllnadsmassorna i område 1 och 2. Övriga prover ligger under nivåerna för MRR. Inga avhjälpande åtgärder behöver vidtas men om massor ska

schaktas bort från området ska kontakt med tillsynsmyndighet tas.

Inom 100 meter från det aktuella planområdet finns tre stycken före detta kemtvättar samt ett före detta gasverk. Det är känt att föroreningar från kemtvättar kan sprida sig långa vägar samt att ångorna från dessa föroreningar kan gå upp och in i byggnader där de kan påverka inomhusluften.

PCB

Befintlig bebyggelse är från mitten av 50-talet och är uppförda under den tid då PCB användes i fogmassor.

Enligt kommunens register har det funnits PCB i befintlig bebyggelse som sanerades i början på 2000-talet. För att säkerställa att det inte finns kvar någon dold PCB ska de befintliga byggnadsdelar som berörs av ombyggnation inventeras avseende PCB i samband med byggnationen.

Innan byggnaden tas i bruk efter ombyggnation ska PCB hanteras i samråd med miljö och bygglovsenheten på kommunen. Kommunens miljöenhet har tillsyn gällande PCB och sanering ska anmälas till kommunen.

EROSION

Erosion är den nednötning och transport av jord och berg som orsakas av bland annat vind, rinnande vatten och vågor. Det är en ständigt pågående naturlig förändringsprocess i landskapet.

En erosionsutredning längs Rönne å har tagits fram år 2013 (Norconsult, 2013-06-28). I utredningen klarläggs erosionsförhållandena som även klassificerats med förslag till skyddsåtgärder. Klassificeringen har utförts från befintliga erosionsförhållanden men även med beaktande av potentiella erosionskador som bedöms kunna uppstå

längs sträckan.

Inom tätorten (de centrala delarna av Ängelholm) finns generellt ett väl fungerande erosionsskydd i form av stenfyllning. Lokala reparationer bedöms dock vara nödvändiga på flertalet ställen för att skyddet skall vara tillfredställande.

Utredningen räknar ut ett riskindex som baseras på erosionsklass (E) och konsekvensklass (K). Slänten vid planområdet klassificeras som E1 väster om bron och E2 öster om bron, på en skala från E1 (måttlig) till E4 (mycket allvarlig). Konsekvensklassen uppskattas till K3 då området ligger inom tätort, nära bostäder, infrastruktur eller anläggningar etc.

BETECKNINGAR	EROSIONSKLASS	Norconsult Norconsult AB Box 8774, 402 76 Göteborg Tfn 031-50 70 00 www.norconsult.se Rönne å, Erosionsutredning PLAN, KLASSIFICERING AV EROSION SKALA 1:2000 RUMMER BILAGA 1:8
	1	
	2	
	3	
	4	



Kartan visar planområdet med röstreckad linje samt erosionsklass (Norkonsult, 2013-06-28).

Klassificeringarna av erosion och konsekvens resulterar i riskindex 3 väster om bron och 6 öster om bron, på en skala från 1 till 12. Utifrån ovanstående resonemang bedöms risken för erosion vara låg (Norkonsult, 2013-06-28).

Det senaste året har Ängelholms kommun

byggt en ny spont mellan Östergatan och Rönneå. Östergatans sidokant hölls tidigare upp av en äldre träspont nere i vattenbrynet. För att säkra upp Östergatans fortsatta existens valde kommunen att slå ner en spontlinje mellan gatans kant och strandlinjen. Man passade även på att bredda den befintliga gatusektionen för att möjliggöra framtida byggnation av gång- och cykelbanor.

Sponten som slogs ner var en spont i stål som totalt är 164 meter lång och sträcker sig mellan befintligt brofäste i söder upp i höjd med Rönnegatans början. På sikt planerar kommunen att anlägga en brygga mellan spontens slut och den befintliga Mejeribron.

Risken för erosion som äventyrar områdets släntstabilitet bedöms utifrån nu kända förutsättningar och beräkningar som liten. Utifrån resultaten i ovanstående utredning och nybyggda spont är den sammanvägda bedömningen att risken för erosion utanför planområdet är låg. Därmed bedöms erosion inte utgöra någon risk för föreslagen bebyggelse.

STABILITET

Efter samrådet har en släntstabilitetsutredning genomförts för planområdet. Syftet med utredningen har varit att ta reda på hur befintliga stabilitetsförhållanden ser ut för slänten mot Rönne å, samt hur den planerade bebyggelsen på fastigheten Samskolan 5 skulle påverka släntstabiliteten mot Rönne å.

Marken inom undersökningsområdet är dels asfalterad dels gräsbevuxen. Marken vid Östra promenaden, som går längs Rönne å, är grusbelagd.

Generellt sluttar området svagt i nordsydlig riktning fram till Östra promenaden där sluttningen blir brantare ner till Rönne å. Från Samskolan 5 fram till Östra

promenaden varierar marknivån vid undersökningspunkterna mellan +7,2 och +5,8. Vid undersökningspunkterna som är utförda vid vattenlinjen i slänten mot Rönne å varierar marknivån mellan +1,7 och +1,4.

Utredningens slutsats är att beräknade säkerhetsfaktorer för befintliga förhållanden visar att den befintliga slänten uppvisar tillfredställande stabilitetsförhållanden i samtliga beräkningssektioner.

Slutsatsen är också att beräknade säkerhetsfaktorer för planerad till- och nybyggnation visar att slänten uppvisar tillfredställande stabilitetsförhållanden även efter till- och nybyggnation.

Detta innebär att planerad till- och nybyggnation på fastigheten Samskolan 5 inte kommer att påverka släntstabiliteten (Ramboll, 2021-05-19).

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Befintliga lågpunkter inom planområdet kommer att byggas bort i det förslag som ligger till grund för detaljplanens utformning. All ny typ av vegetation är därför en förbättring mot dagens läge, då detaljplanen inte heller kommer att skapa någon ytterligare hårdgjordyta inom planområdet och kommer inte heller att påverka närliggande bebyggelse vid en eventuell översvämning.

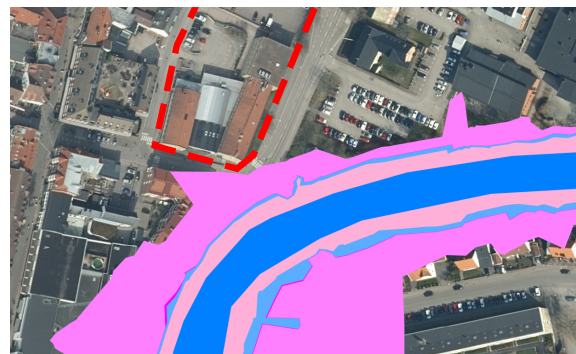
Planområdet ligger ca 30 meter från Rönne å och ligger på en marknivå på ca + 5 meter i den södra delen närmast ån. År 2016 gav Ängelholms kommun SMHI i uppdrag att uppdatera en detaljerad översvämningskartering från 2008 och 2013. De scenarier som studerats är:

1. Ett 100-årsflöde i Rönne å, i dagens klimat, i kombination med 25-årsvattenstånd, i dagens klimat, i Skälderviken.

2. Beräknat högsta flöde (Bhf) i Rönne å, i dagens klimat, i kombination med 100-årsvattenstånd, i dagens klimat, i Skälderviken.
3. Framtida klimatpåverkat 100-årsflöde i Rönne å i kombination med framtida klimatpåverkat 100-årsvattenstånd i Skälderviken.
4. Ett 100-årsflöde i Rönne å, i dagens klimat, i kombination med mycket högt havsvattenstånd, i dagens klimat, i Skälderviken till följd av kraftig vind från nordväst.

SMHI finner utifrån resultaten att scenario 3, enligt ovan, lämpar sig för utvärdering av översvämningsrisker och för planering av framtida bostäder längs Rönne å. För samhällskritisk verksamhet eller planering av ny sammanhållen bebyggelse bör hänsyn också tas till scenario 2 - Bhf i dagens klimat med 100 års återkomsttid för havsvattenstånd. Scenario 4 visar relativt liten förändring från scenario 3, men belyser vilka områden som berörs när havsnivån tillfälligt är ännu högre.

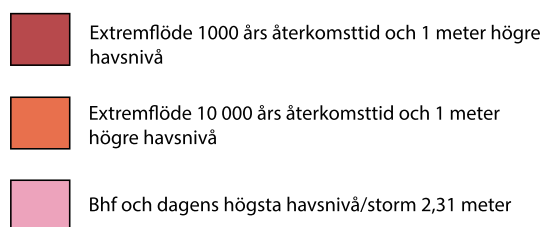
	Rönne å medelvattennivå
	100-årsflöde+25-årsvattenstånd+25-årsvind
	Framtida 100-årsflöde+100-årsvattenstånd+100-årsvind
	100-årsflöde+100-årsvattenstånd+10 000-årsvind
	Beräknat högsta flöde+100-årsvattenstånd+100-årsvind



Kartan visar planområdet med rödstreckad linje samt de beräknade vattennivåerna från Rönne å (SMHI, 2016-08-23).

Resultaten visar på att översvämningsrisk vid 100-årsflöden främst föreligger i nedströmsdelen av ån mellan Haradal och mynningen i havet. Beräknat högsta flöde (Bhf) ger omfattande översvämningslängs stora delar av vattendraget, medan delar av Ängelholms centrum blir förskonade.

SMHI har inte simulerat vattennivåer vid Bhf år 2100, varken med eller utan klimatförändrat havsvattenstånd, men anser att Bhf har så låg sannolikhet att inträffa att den innehåller säkerhetsmarginaler även för ett framtida klimat (SMHI, 2016-08-23).



Kartan visar planområdet med röstreckad linje samt de beräknade vattennivåerna från Rönne å (Sweco, 21-03-26).

Ängelholms kommun har sedan 2019 ett samarbete med Lunds Tekniska Högskola och utvecklat en egen hydrodynamisk modell för Rönne å. Med hjälp av modellen kan olika scenarier för översvämningslängs modelleras och visualiseras. Frekvensanalyser av lokala mätserier för havsvattenstånd, vattenståndet i Rönne å samt flöden har genomförts av

LTH. Med hjälp av dessa kan man simulera mycket extrema händelser och återkomsttider för sådana händelser kan uppskattas (Sweco, 21-03-26). Bhf och andra extrema flöden har testats i modellen.

Den nya modellen visar ett annat utfall för utbredningen av översvämningsområden än SMHI:s modell från 2016. Skillnaderna i prognoserna visar att det är osäkert att rakt av tillämpa Bhf som grund för all fysisk planering. Bhf har inte en beräknad återkomsttid såsom motsvarande extremflöden baserat på frekvensanalys, men Boverket uppskattar generellt att Bhf motsvarar ca 10 000 års återkomsttid. Modellresultaten visar även att detaljplaneområdet Samskolan 5 inte drabbas av översvämningsrisk vid mycket osannolika flödeshändelser med uppskattade återkomsttider på 1000 respektive 10 000 år. De vattenstånd/flöden som krävs för att Rönne å ska brädda och översvämma aktuellt planområde ligger i storleksordningen +5 m (motsvarande befintlig markhöjd).

Kommunens riktlinjer i gällande översiktsplan ställer krav på att ny bebyggelse uppfyller vissa krav för att undvika översvämningsrisker. För samhällsviktig verksamhet krävs att färdigt golv läggs på minst +4 m, för övrig bebyggelse på minst +3,5 m. Dessa förutsättningar är uppfyllda med god marginal inom aktuell detaljplan.

Befintlig struktur

Många tätorter och stadskärnor har växt fram under en lång tid vid vattennära lägen, det finns därför stora investeringar i befintlig bebyggelse och infrastruktur historiskt. Att vidareutveckla dessa strukturer ser kommunen därför att vara i linje med plan- och bygglagens krav på långsiktig god hushållning. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det viktigt att ta vara på befintliga strukturer och byggnader för att inte slösa jordens resurser och hushålla med marken i ett

centralt läge. Det gäller även att se till hela kvarterets sammanhang även tillsammans med Samskolan 3. Båda fastigheterna ligger centralt i Ängelholms stadskärna och har haft samhällsviktiga funktioner inom kvarteret, vilket även speglas på den östra sidan av Östergatan. Genom detaljplanerna för de båda fastigheterna kommer dess kulturhistoriska värden att finnas kvar även för framtiden.

Planområdet består av en centralt placerad fastighet där byggnationen blir en förtätning av stadskärnan som skapar både bostäder och arbetsplatser. Genom att planlägga för bostäder i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik skapas förutsättningar för en mer hållbar livsstil.

Swecos redovisning visar att vid BHF + 2,31 m kan vattennivån vid Mejeribron nere vid Rönne å nå en vattennivå av +7,2 m. Golvnivåerna i den befintliga byggnaden ligger på +7,3 m och +7,7 m. För att den nya bebyggelsen ska kunna anpassas till den befintliga bebyggelsen kommer golven att vara i samma nivåer eller högre. Även innergården kommer att placeras på en höjd av minst +7,3 eftersom att befintligt garage under gården har den höjden idag. Det innebär att den befintliga lågpunkt som finns vid infarten till källargaraget idag kommer att byggas bort vilket skapar bättre förutsättningar för planområdet vid ett kraftigt skyfall eller översvämning.

Infarten till källargaraget kommer att ligga kvar på samma placering som idag och då ha en höjd av +7,3 meter vid infarten och vara placerad i planområdet nordvästra hörn i den del av planområdet som är högst belägen och längst från ån. Det innebär att vattennivån i Rönne å kommer att behöva stiga till en högre nivå än Bhf i kombination med dagens högsta havsnivå 2,31 m för att påverkas vid en översvämning.

Kulturmiljö

De kulturhistoriskt värdefulla inslag som finns i befintlig bebyggelse gäller fönsterplacering, fasadmaterialet samt den granitbeklädda gamla entrén till postens gamla lokaler. En översvämning i nivå med Bhf + 2,31 m kommer inte att nå upp över sockeln till fasaden eller fönsternas placering på befintlig byggnad. Den granitbeklädda entrén börjar på en nivå av +6,17 m vilket innebär att den kommer att påverkas vid en sådan översvämning. Materialet granit klarar att utsättas för vatten utan att påverkas negativt, dock kan eventuella fogar till entrén behöva bättras på efter att ha utsatts för vattenmängder under en längre tid. Därför gör kommunen bedömningen att en översvämning av Rönne å till en nivå av Bhf + 2,31 m skulle vara acceptabel då värdena inte påverkas i någon större utsträckning. De eventuella kostnader som kan uppstå vid en påbättring av fogarna på granittrappan är acceptabla i relation till det kulturhistoriska värdet i att bevara entrén från tiden då byggnaden användes som postkontor.

Med tanke på befintlig bebyggelses kulturvärden och dess befintliga garage har det inte varit aktuellt att planlägga för en viss golvnivå i plankartan. En ändrad golvnivå skulle påverka varsamhetsbestämmelsen gällande fönsternas indelning i de ursprungliga byggnadsdelarna.

Människors liv och hälsa

Genom den nya bebyggelsen tillkommer flera entréer i planområdets norra del vilket skapar fler utrymningsvägar på högre marknivåer än de som finns i den södra delen närmast ån. Det skapar en flexibilitet vid en krissituation så som översvämning från Rönne å, beroende på hur den faktiska utsträckningen av översvämningen blir. Det finns även vägar norr och väster om planområdet som kan användas vid utrymning eller som framkomlighet för utryckningsfordon för att

ta sig fram till nödställda om vägar i söder och väster översvämmas och begränsar framkomligheten.

I detaljplanen tillåts ca 45 bostäder, kontor och centrum vilket utesluter verksamheter för personer med särskild hjälp eller vårdbehov vid utrymning av byggnaderna vid en större översvämning.

Miljö

Vid en översvämningsnivå av Bhf kommer vattnet att nå upp till bebyggelsens fasad i vissa delar av planområdet. Då vattnet inte kommer att ta sig in i byggnaden eller garaget kommer inte vattnets kvalitet att påverkas negativt av planområdet. Om vatten mot förmodan skulle komma in i områdets källargarage skulle vattnet som förorenas av bilarna där kunna begränsas i garaget och pumpas ut och renas.

I detaljplanen tillåts användningarna bostäder, kontor och centrum vilket utesluter vissa verksamheter som kan ha miljökänsliga ämnen som kan förorena vattnet som påverkar vattnets kvalitet.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska skadorna av en översvämning i nivå med Bhf +2,31 m kommer att ske vid det två befintliga entréer som finns mot Rönnegatan. Den ena vars granittrappas fogar eventuellt kan påverkas av stora vattenmängder vilka då kan behöva bättras på. Den andra entréns dörr ligger lägre än golvnivån inne i byggnaden, vilket innebär att eventuella vattenskadorna från en översvämning begränsas till entrédelen. Nya entréer mot Lärkgatan och Östergatan kommer vara i höjd med gatan för att sedan ha en golvnivå på +7,3 m och +7,7 m vilket begränsar eventuella materiella skador även på dessa. Kostnaden för att anpassa entréerna till nivåer över Bhf +2,31 m och invändig golvhöjd skulle överstiga kostnaden för eventuella vattenskadorna.

Det är inte ekonomiskt försvarbart att riva befintlig byggnad med kulturhistoriska värden för att höja entréerna till en nivå över Bhf + 2,31 m. Det är inte heller ekonomiskt försvarbart att riva stora delar av den befintliga bebyggelsen för att få till en övergång från befintlig bebyggelse till ny, med en högre golvnivå.

Sannolikheten för översvämning

Kommunen gör bedömningen att avsteg från Bhf + 2,31 m i föreliggande fall är motiverade då alla flöden utom vid Bhf +2,31 m inte påverkar planområdet. Karteringen som Sweco har gjort redovisar att vid en hög havsnivå eller storm i kombination med Bhf kan stora delar av Ängelholms stadskärna översvämmas. Den nya bebyggelsen planeras i planrådets norra del och kommer att byggas samman med den befintliga bebyggelsen för att skapa ett kvarter av fastigheten. Den nya bebyggelsen hamnar i de delar som har lägst sannolikhet att översvämmas och där kartläggningen också visar delar som inte översvämmas alls.

Sannolikheten 1/10 000 motsvarar en uppskattad återkomsttid för underlag som beräknat högsta flöde. Detta är en teoretisk återkomsttid som inte enkelt går att beräkna enbart utifrån vanlig frekvensanalys av redan inträffade händelser. Sannolikheten 1/10 000 bör därför ses som ett indikativt värde på acceptabel sannolikhet för översvämning i denna konsekvensklass.

Kommunens bedömning

Sannolikheten för att Bhf +2,31 m kommer att inträffa under livslängden för detaljplanen och bebyggelsen som den tillåter anses vara mycket liten. Den samhällsnytta som detaljplanen skapar genom att bevara befintlig bebyggelse samt att utveckla centrum i ett kollektivtrafiknära läge, bedöms därför väga upp för de eventuella ekonomiska

kostnader och risker som kan uppstå vid en översvämning.

Människors liv och hälsa kommer inte att äventyras av en eventuell översvämning upp till nivån av Bhf + 2,31 m då det finns alternativa utrymningsvägar.

Kostnaden för en upprustning av eventuell vattenskadade entréer kommer vara mycket liten i jämförelse med att bygga om hela gatan eller anpassa entréerna till de befintliga innergolvens höjd.

Sannolikheten för översvämning på nivåer för Bhf + 2,31 m är så pass låg att planerad markanvändning kan ses som lämplig med avseende på risken för översvämning.

En sammanvägning av sannolikheten tillsammans med de platsspecifika förutsättningarna gör att de ekonomiska konsekvenser som en översvämning skulle leda till för planområdet är acceptabla i förhållande till sannolikheten för att det skulle inträffa en sådan översvämning. Sammanfattningsvis gör kommunen bedömningen utifrån resonemangen ovan att bebyggelsen som tillåts i detaljplanen är lämplig utifrån att sannolikheten för att en översvämning av så pass höga nivåer som räknats ut i Swecos beräkning är ytterst liten, i kombination med de skador som de nivåerna faktiskt skapar. Kommunen ser därför att de vinster och fördelar som detaljplanen skapar väger tyngre än risken för översvämning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

På grund av att befintlig bebyggelse historiskt har varit telestation och även idag fyller en viktig funktion för stadens infrastruktur, ska marken mot Östergatan hållas fortsatt tillgänglig för underjordiska ledningar. Marken närmast Östergatan förses med prickmark för att inte tillåta bebyggelse ovanpå ledningarna.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet är försörjt med kommunalt vatten och avlopp med anslutningspunkt

i Rönnegatan samt Östergatan. Det finns kapacitet att ansluta ny bebyggelse till befintligt ledningsnät.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Hela fastigheten är idag hårdgjord och planförslaget bedöms inte generera ökade mängder dagvatten jämfört med i dagsläget.

VÄRME

Det finns fjärrvärme i Lärkgatan och befintlig bebyggelse är ansluten. Ny bebyggelse kan också anslutas till fjärrvärmenätet.

EL

Elledningar finns i Östergatan och är inte i konflikt med planförslaget.

TELE OCH INTERNET

Befintlig bebyggelse är ansluten till fibernätet och ny bebyggelse bedöms också kunna anslutas.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophanteringen i Ängelholms kommun. Vid placering av avfallsutrymmen ska dessa ej placeras så att backning förekommer eller blockerar trafiken.

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 miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

VATTENKVALITET

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av Skälderviken - kustvatten SE562000-123800 som har god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Rönne å, som planområdet ligger i närheten av, mynnar ut i Skälderviken. Rönne å: Rössjöholmsån-Hunserödsbäcken SE623915-131881, har måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Exploatering försämrar ej status då andelen hårdgjord yta förblir den samma och trafiken minskar.

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

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”. Planområdet ligger i centrum med god tillgång till service, kollektivtrafik och rekreation. Befintlig infrastruktur kan utnyttjas. Detaljplanen bedöms bidra till uppfyllelse av detta miljö kvalitetsmål.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att en trädrad i centrum tas ner och ersätts på en ny plats några meter från ursprungsplaceringen. Trädraden utgör inte någon grön korridor mellan större grönområden och träden är inte så gamla

att insekter bedöms vara knutna till gammal ved. Som kompensation kommer nya träd att planteras längs med Östergatan närmare vägen för att den nya bebyggelsen ska få plats. Den nya trädraden kommer att sträcka sig utmed en längre del av Östergatan och bidra till en attraktiv stadsmiljö.

Planområdet utgörs idag av till större delen asfalt och andra hårdgjorda ytor. Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta minskar då det anläggs två nya innergårdar.

SOCIALA KONSEKVENSER

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

BARNKONVENTIONEN

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot Barnkonventionen. Detta handlar om att säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor.

Rönnegymnasiet ligger i nära anslutning till fastigheten och många ungdomar rör sig förbi kvarteret på väg in till gågatan. Lokaler för centrumändamål kan bidra till attraktiva lokaler för ungdomar, till exempel café med uteplatser där möten med andra åldersgrupper kan ske.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget ligger inom befintlig tätort och kan utnyttja befintlig infrastruktur. Ingen ny allmän plats skapas som medför kostnader för kommunen.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

GENOMFÖRANDETID

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen fjärde kvartalet 2021.

- Belysningsledning (djup ca 60-80 cm, bredd ca 50 mm)
- Teleledning, Skanova (djup ca 50 cm, 15 rör á 95 mm bredd)
- Fiber, Bjärekraft (djup ca 60 cm, bredd ca 55-60 cm)
- Kabel-tv, Bjärekraft (djup ca 60 cm, bredd ca 55-60 cm)
- Lågspänningskabel (djup ca 60-80 cm, bredd ca 50 mm)

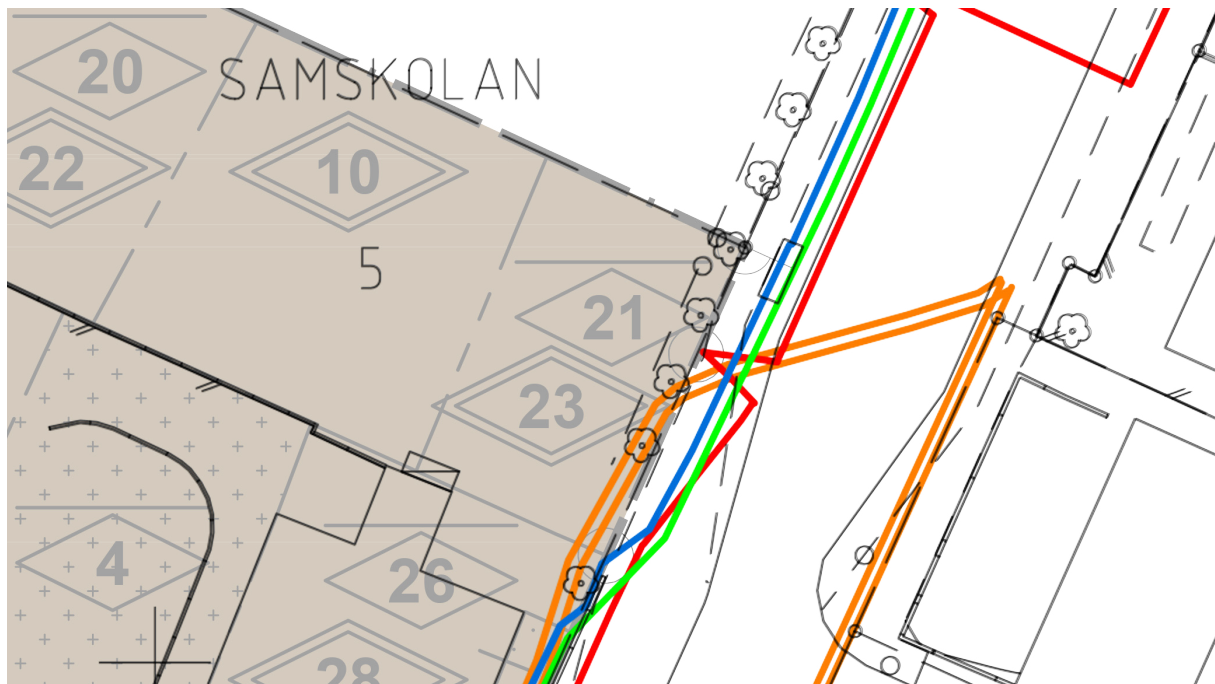


Bild: Ledningar som finns placerade inom byggrätten för detaljplanen.

AVTAL

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören som reglerar trädkompensation till dispensen för trädallén längs med Östergatan, samt reglera genomförandefrågor kopplat till omkringliggande gator. 5 lövträd ska planteras inom fastigheten Samskolan 5, vilket utförs och bekostas av exploatören. Återplanteringen av alla 15 träd ska ske inom 10 år från 30 juni 2020, och de träd som inte etablerar sig ska ersättas inom ett år från att nyplanterat träd tas bort.

Exploator betalar eventuell flytt av ledningar inom planområdet som krävs för genomförandet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Planförslaget berör ett avtalsservitut gällande rättighet för kablar i källaren på befintliga byggnader vilket kommer att vara kvar. I detaljplanen regleras ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för att säkerställa att befintliga ledningar behåller

samma planstatus som de gör i gällande detaljplan.

Bygglovsenheten. Från VA-enheten, VA-ingenjör Andreas Morgin.

PÅ PLANKARTAN:

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Enligt Ledningskollen finns ledningar inom planområdet från Bjärekraft, Skanova, Tele 2 och Öresundskraft. Ledningarna ligger idag placerade inom prickad mark i gällande plan. Mellan befintliga byggnader och Östergatan kommer marken fortsatt att regleras med prickad mark samt u-område. Norr om befintlig bebyggelse ges byggrätt ut till fastighetsgräns vilket innebär att Skanovas ledning kommer att behöva flyttas om byggrätten nyttjas fullt ut. Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Malin Haraldsson, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätenheten.

Övriga som varit delaktiga i planarbetet är planarkitekt Carl Fogelklou, stadsarkitekt Pernilla Theselius. Från Mark- och exploateringsenheten, Sara Elmfjärd. Från Stadsmiljö, gatuingenjör Camilla Lundgren, parkingenjör Annica Jörgensen och hållbarhetsingenjör klimatanpassning Geraldine Thiere. Från miljöenheten, miljöinspektör Andreas Cleve.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 5 januari 2022

.....
Linda Svederberg
Planchef

.....
Malin Haraldsson
Planarkitekt

TILLHÖR DETALJPLAN ANTAGEN AV KS 2021-12-01

LAGA KRAFT 2022-01-05

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
2022-01-05