



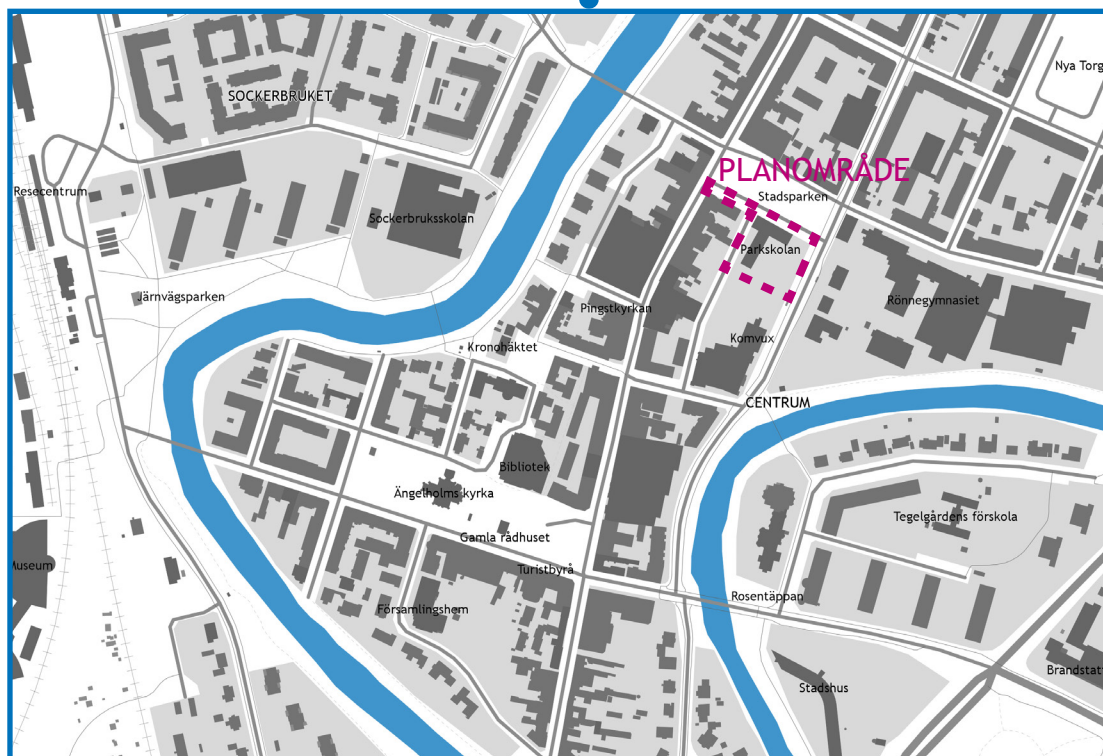
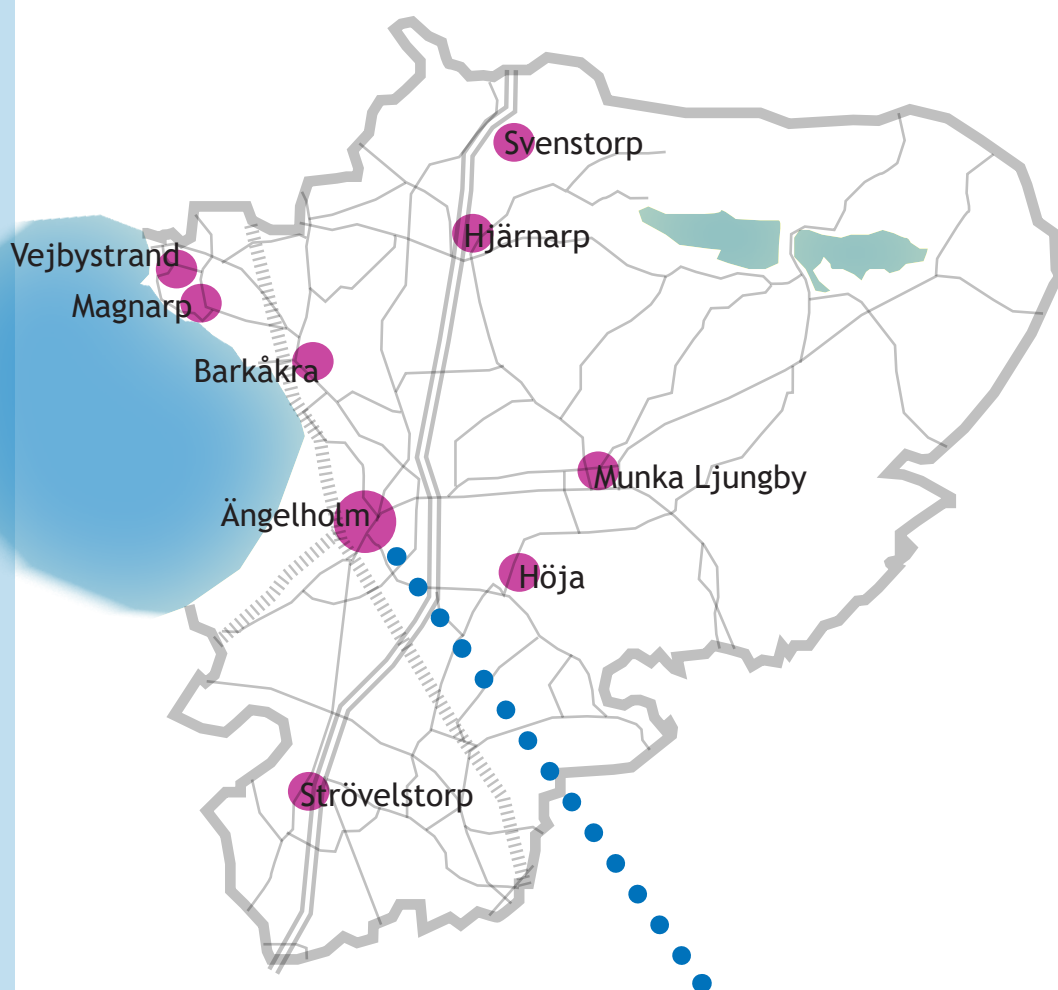
Ängelholms
kommun

DP 1127

Detaljplan för Samskolan 3 m fl, Centrum, Ängelholm, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
DETALJPLANEPROCESSEN	5
OM DETALJPLAN	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE	6
PLANDATA	6
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
KONSEKVENSER	18
PLANENS GENOMFÖRANDE	19
ORGANISATORISKA FRÅGOR	20

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att pröva planläggning av ny bostadsbebyggelse samt centrumändamål som är anpassad till platsens kulturhistoriska värden. Syftet är att utveckla stadskärnan med stadsmässig bebyggelse och utveckla stadsbilden.

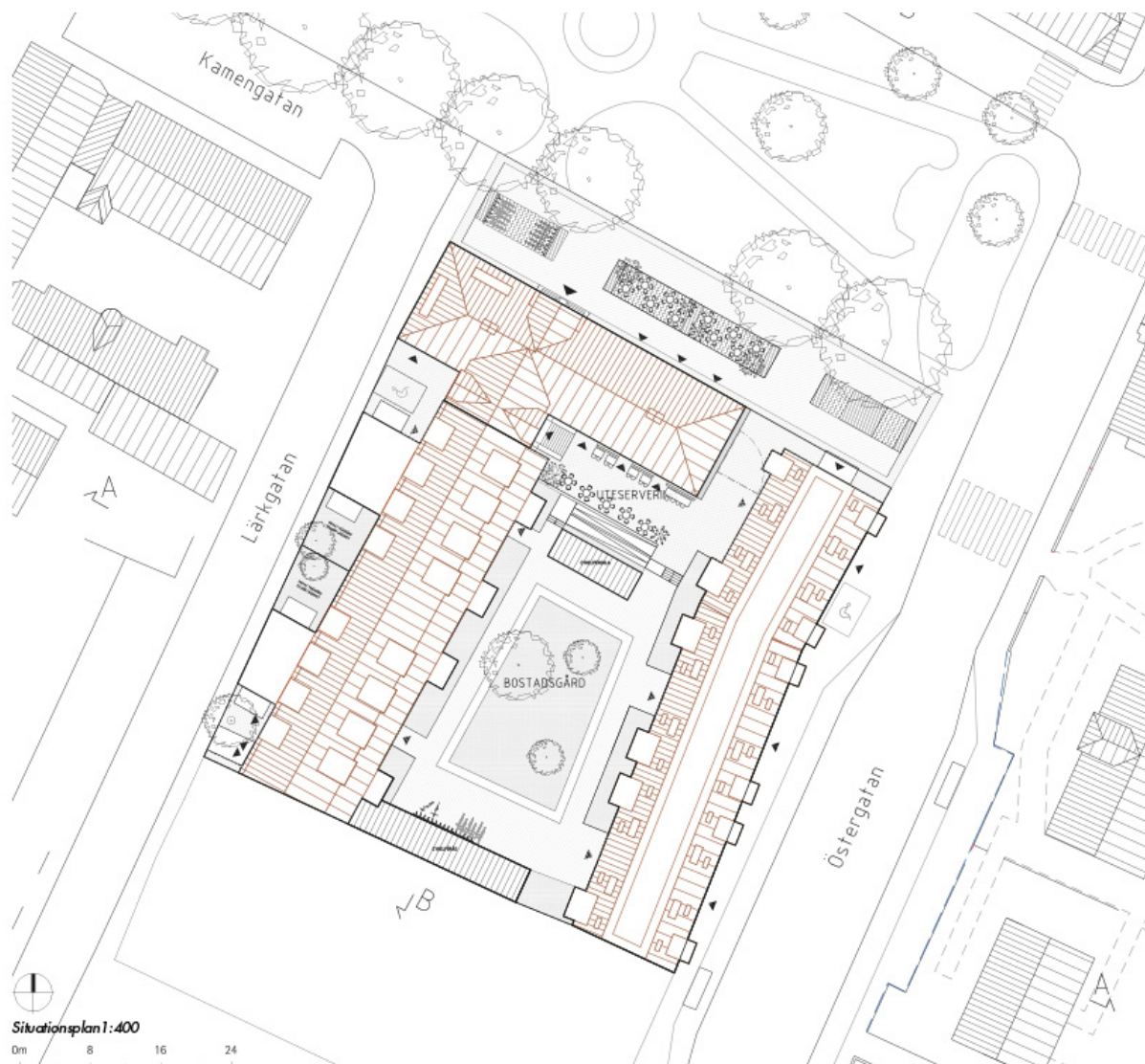
Planområdet ligger söder om Stadsparken i centrum och avgränsas av Östergatan i öster, Rönnegatan i söder och Lärkgatan i väster.

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse bevaras mot Stadsparken. I byggnaden

föreslås centrumändamål. Den södra flygeln rivs för att möjliggöra för ny bebyggelse. Förslaget innebär att ett traditionellt stadskvarter skapas med en bostadsgård i söderläge. Kamengatan stängs för biltrafik och ska omvandlas till ett torg.

Planen innebär att ett q-märkt hus delvis rivs. En antikvarisk förundersökning som pekar på vilka kulturvärden som ska bevaras har gjorts. Dessa värden skyddas genom planbestämmelser.

Detaljplanen bedrivs med standard planförfarande.



*Illustrationsplan från markanvisningstävlingen som visar föreslagen bebyggelse, innergård och torgbildning på Kamengatan.
Illustration: Wingårdhs arkitekter.*

DETALJPLANEPROCESSEN

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

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

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

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

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

OM DETALJPLAN

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

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

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

HANDLINGAR

Planhandlingarna består under antagandet av följande:

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

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Trafikutredning till detaljplaner Samskolan 3 & Samskolan 5 Ängelholms kommun, Atkins, 2019-09-09.
- Antikvarisk förundersökning Kv Samskolan 3 Ängelholm, Skarvik & Carlsson, 2019-09-30
- Geoteknisk undersökning, Bjäre Markkonsult AB, 2019-07-04
- Flyghinderanalys, LVF 2020-02-13
- Dispens från biotopskyddsbestämmelserna för avverkning av 15 alléträd på fastigheterna Samskolan 3 & 5 samt Ängelholm 3:52, Länsstyrelsen Skåne, 2020-06-30

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva planläggning av ny bostadsbebyggelse samt centrumändamål som är anpassad till platsens kulturhistoriska värden. Att utveckla stadskärnan med stadsmässig bebyggelse och utveckla stadsbilden. Syftet är också att stärka kopplingen mellan bebyggelsen och Stadsparken genom att skapa en torgbildning på Kamengatan.

PLANFÖRFARANDE

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

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

BAKGRUND

Planansökan omfattade planläggning för centrumverksamhet, bostäder samt parkering i enlighet med markanvisningstävlingen. Planförslaget har utgångspunkt i det vinnande förslaget. Kommunstyrelsen gav 2019-01-16, § 4, planenheten i uppdrag att pröva planläggning av området.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Samskolan 3 och del av Ängelholm 3:52 och avgränsas av stadsparken i norr, Östergatan i öster, kvartersbebyggelse i söder och Lärkgatan/Storgatan i väster. Planområdets areal är 4 726 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Samskolan 3 och del av Ängelholm 3:52 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 3, 5 §§. 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:

- Trädrad som omfattas av biotopskydd. Dispens behövs. Trädraden i sig utgör ingen del av ett övergripande stråk. Men för stadsklimatet innebär nedtagande av träd alltid en påverkan.
- Byggnad av stort kulturhistoriskt eller miljömässigt värde enligt bevarandeplan. Kamengatan utgör bevaringsvärda gatumiljöer beträffande gaturum, beläggning, belysning och liknande för

- stadsbilden.
- Rivning av q-märkt byggnadsdel. Behov av byggnadsantikvarisk bedömning för att fastställa vilka kulturvärden som finns.
- En stängning av Kamengatan bidrar till att förstärka Parkskolans koppling till Stadsparken.
- 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 bl a 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 bl.a. att nyttillkommande handel ska lokaliseras vid befintliga handelsstrukturer. Och för lokalisering av verksamheter framgår bl a att kontors- och verksamhetsområden främst ska lokaliseras i områden med god kollektivtrafik. Planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen avseende förtätning inom centralorten.

DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare. Fastigheten Samskolan 3 omfattas av detaljplan för Kv Samskolan mm (B308) och

är utpekad för centrumändamål. Bebyggelsen är utpekad som särskilt värdefull bebyggelse och miljö och har en bestämmelse om att byggnaden inte får rivas.

Den östra delen av Kamengatan omfattas av ändring av stadsplan för Stadsparken (B100) och är betecknad som allmän plats gata. Den västra delen av Kamengatan omfattas av ändring av stadsplanen för Kv Lärkan (B112) och är betecknad som allmän plats gata.

Det finns ingen kvarvarande genomförandetid i någon av planerna.

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.

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 23 meter. Ny bebyggelse är reglerad med totalhöjd,nockhöjd och/eller byggnadshöjd. Befintlig bebyggelse är reglerad med en nockhöjd då det är bättre anpassat till en befintlig byggnad.

FLYGHINDERANALYS

En flyghinderanalys (LFV 2020-02-13) har tagits fram för detaljplan för Samskolan 5, 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. Då denna

flyghinderanalys gäller inom en radie av 100 meter från koordinaterna angivna i ansökan för Samskolan 5, täcker den även in den föreslagna bebyggelsen i det här planförslaget. En separat flyghinderanalys har därför inte gjorts för den här detaljplanen.

Planområdet ligger ca 100 meter nordost om Rönne å. Rönne å ligger inom riksintresseområde för friluftsliv och naturvård enligt 3 kap 6§ Miljöbalken.

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintressena negativt.

STRANDSKYDD

Enligt miljöbalkens 7 kap 13§ gäller det generella strandskyddet 100 meter från strandlinjen vid havet, insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. I Skåne har Länsstyrelsen och kommunerna tillsammans reviderat länets strandskyddade områden. Vid upprättande av ny detaljplan återinträder dock det allmänna strandskyddet. Planområdet ligger minst 100 meter från Rönne å och strandskyddet berörs därför inte.

FÖRORDNANDEN

I planområdets östra kant står en trädrad med 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 10 träd som berörs av denna detaljplan. Träden står i en smal gräsremsa omgiven av asfalt. Växtförhållandena på platsen är inte speciellt goda och trädens rötter har bland annat fått permanenta skador på grund av de

många ledningar som finns i marken under träden. För att fälla träd som omfattas av biotopskydd krävs dispens från Länsstyrelsen. Detaljplanearbete pågår även på intilliggande fastighet, Samskolan 5, och därför har dispens sökts gemensamt för alla 15 träd.



Ortofoto som visar aktuell trädrad i öster. Planområdet markerad med vit, streckad linje.



Trädraden med lindar sett från norr.



Foto på stammen på ett av träden.

Dispens får ges endast om det finns särskilda skäl. I det här fallet är de särskilda skälen att detaljplanen möjliggör cirka 60 nya bostäder i centralt och kollektivtrafiknära läge, vilket

är ett stort allmänt intresse. I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, anges att nybyggnation i huvudsak sak ske vid kollektivtrafikstråk och i stationsnära lägen.

Dispens för att ta ner träden har beviljats av Länsstyrelsen enligt beslut med diarienummer 521-39040-2019. Dispensen gäller endast om detaljplanerna vinner laga kraft.

De träd som fälls kommer att kompenseras genom att minst 15 nya träd planteras som en allé utmed Östergatan, något närmare gatan än befintliga träd, samt genom ytterligare kompensationsåtgärder. Vilka ytterligare åtgärder det rör sig om anges i Länsstyrelsens beslut.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunfullmäktige lämnade 2017-11-20 uppdrag till kommunstyrelsen att påbörja arbete med att ta fram förutsättningar för en försäljning av Parkskolan. Kommunstyrelsen återrapporterade 2018-02-28, § 53, till kommunfullmäktige. Det beslutades att ett anbudsförfarande skulle genomföras, en jury skulle tillsättas och att bedömningsgrunderna skulle vara utifrån exploateringsgrad, koncept och ekonomi. Försäljning av fastigheten beslutas i KF.

Kommunstyrelsen fattade 2019-01-16 beslut om en vinnare i markanvisningstävlingen. Det vinnande förslaget ligger till grund för detta planförslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

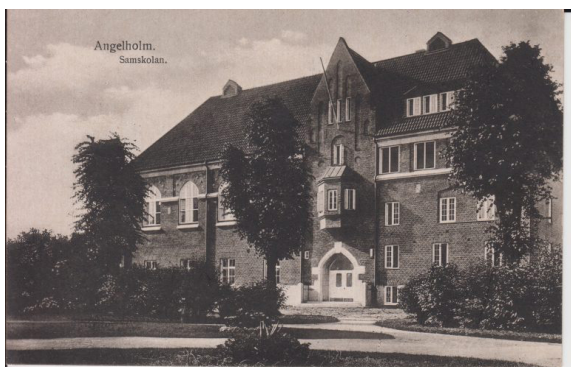
PLANFÖRSLAG

Detaljplanen har föregåtts av en markanvisningstävling. Vinnande förslag var Midroc och arkitektkontoret Wingårdhs. Planförslaget innebär bevarande av den del av byggnaden som vätter mot Stadsparken samt

nybyggnation som skapar ett traditionellt stadskvarter. Den nya bebyggelsen anpassas till befintlig byggnads volym och material.

OMRÅDETS HISTORIA

Parkskolan uppfördes 1912/1913 och är ritad av Theodor Kjellgren i nationalromantisk stil. Skolan hette fram till 1968 Nya Samskolan. Det var när läroverket inte längre behövde Nya Samskolan som grundskolans lägre klasser flyttade in i byggnaden och namnet ändrades till Parkskolan. Från år 1986 bedrev musikskolan sin verksamhet i lokalerna. Birgit Nilsson var med på invigningen och gav namn till aulan. År 2013 flyttade musikskolan ut ur lokalerna och Parkskolan har sedan dess stått tom. (Skarvik & Carlsson, 2019-09-30)



Samskolan Ängelholm, troligtvis 1913.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet utgörs idag till större delen av en asfalterad parkering, bebyggd mark eller gatumark. Utmed den östra kanten står en lindrad i en smal gräsremsa och ut mot Lärkgatan står en ensam kastanj.

För att få till stånd en bostadsgård och lägenheter med goda ljusförhållanden medger planförslaget att befintlig trädrad samt kastanjen tas bort. En central bostadsgård och reglering av parkering i garage under mark möjliggör för en grönare yta än dagens asfaltsplan. Fastigheten kommer troligtvis få en större andel grön och genomsläpplig yta jämfört med nuläget.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt genomförd geoteknisk undersökning (Bjäre Markkonsult AB, 2019-07-04)

består jordlagren i området av en fyllning av grusig sand följt av mullhaltig sand. Under fyllningen påträffas sand vilande på glacial lera till undersökt djup av 15 meter. Berg har inte påträffats men förmodas påträffas på ett djup överstigande 30 meter. Grundvattennivån har uppmätts till ca 6 meter under markytan. Den låga grundvattennivån i kombination med att sanden är genomsläpplig gör att området lämpar sig för infiltration.

Grundläggning för byggnad med källare i aktuellt område behöver stödkonstruktion i form av spont. Detta för att närliggande byggnader och vägar ej ska ta skada och för att blivande schaktsläntr inte ska ta för mycket plats. (Bjäre Markkonsult AB, 2019-07-04).

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. På fastigheten Samskolan 5, söder om planområdet, finns en fornlämning

utpekad i fornlämningsregistret, Ängelholm 6:1. Den utgörs av en stadstomt som består av kyrka, torg och tomter. Denna bedöms inte påverkas av aktuellt planförslag.

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.



Mörk skraffering visar fornlämningsområdet söder om planområdet.

BEBYGGELSE KULTURMILJÖ

Parkskolan är utpekad i kommunens bevaringsprogram från 1978. Byggnaden är utpekad som klass 2, vilket innebär att byggnaden har stort kulturhistoriskt värde. I gällande detaljplan är bebyggelsen utpekad som särskilt värdefull bebyggelse och miljö samt har rivningsförbud.

Parkskolan stod färdig 1913 och invigdes i mars 1914. Byggmästare är troligen J Hallberg. Byggnaden är uppförd i nationalromantisk stil och ligger i tomtens nordvästra hörn med huvudfasaden mot

Stadsparken. Interiörernas olika funktioner avspeglas tydligt ut i fasaden på tidstypiskt vis. Både huvudlängan mot Stadsparken och den bakre klassrumslängan är utförda i samma typ av material, men huvudlängan har fått en mer påkostad och artikulerad fasad. Byggnaden har ett tydligt miljöskapande värde i relation till omgivningen (Skarvik & Carlsson, 2019-09-30).

Fasaden är murad med klassiskt renässförband med handslaget Minnesbergstegel och sockeln, liksom yttertrappor och detaljer, består av granit. Taket på huvudbyggnaden mot Stadsparken är ett valmat sadeltak och den bakre klassrumslängan har mansardtak. Takteglet är falsat, enkelkupigt och oglaserat. Merparten av byggnadens fönster är ursprungliga och de båda huvudentréernas ursprungliga dubbelporlar är bevarade. Mellan huvudbyggnaden och klassrumslängan återfinns ett stiliserat torn med klocka ovanför ingångsportalen mot gården. (Skarvik & Carlsson, 2019-09-30).



Fasadritningar som visar den nya bebyggelsens samspel med den äldre Parkskolan, Wingårdhs arkitekter.

På plankartan:

- r - Byggnad får inte rivas
- q₁ - Fasadernas befintliga murverk och utsmyckningar inklusive utformning av fog och kulörsättning av fogbruk ska bevaras.
- q₂ - Befintlig taktäckning av tegel ska bevaras.
- q₃ - Ursprungliga fönster- och dörrsnickerier i fasad ska bevaras. Fönsteröppningar i bottenplan får justeras, dock endast förlängas neråt och deras indelning i sidled ska bibehållas
- q₄ - Aulans innerväggar och tak ska bevaras fria och får inte bebyggas. Ursprungliga två takkronor ska bevaras.



Vy från innergården där gammalt möter nytt. Bevarad trappa och ingångsportal med torn blir en viktig del av innergården. Wingårdhs arkitekter.

Interiört är de centrala trapphusen

huvudsakligen orörda i grundutförandet och uppvisar flera ursprungliga byggnadsdetaljer i form av ytskikt, trapppräcken, dörrar, beslagning med mera. Aulan är delvis förändrad under 1980-talet vad gäller fasta snickerier, men har i övrigt behållit sitt utseende och rummet domineras av de två stora ursprungliga takkronorna. (Skarvik & Carlsson, 2019-09-30).

För att skydda de kulturvärden som nämns i texten ovan har skyddsbestämmelser som omfattar dessa införts på plankartan. En bestämmelse om rivningsförbud har också införts för huvudbyggnaden samt ingången med torn mellan de två huskropparna. Då en av förutsättningarna i tävlingen har varit att klassrumslängan längs Lärkgatan kan rivas, och exploatörens vinnande förslag bygger på detta, kommer klassrumslängan inte att föras med rivningsförbud eller skyddsbestämmelser. Denna del av byggnaden är enklare utformad med avseende på dekorativa fasadelement jämfört med huvudlängan som bevaras, som har en mer påkostad och artikulerad fasad. Den nya bebyggelsen är väl anpassad till de karaktärsdrag i byggnadskroppen som bevaras vad gäller till exempel volymer, material och detaljer.

På plankartan:

- q₅** - Ursprungliga dörrsnickerier, räcken och golv av Victoriaplattor i anslutning till invändigt centralt trapphus ska bevaras.
- q₆** - Ursprungliga fönster- och dörrsnickerier i fasad ska bevaras.
- k₁** - Invändigt centralt trapphus med ursprunglig utformning ska i så stor mån som möjligt bibehållas.
- k₂** - Skyltar ska utformas samt placeras varsamt och får inte dominera över byggnadens arkitektoniska karaktärsdrag.

BOSTÄDER

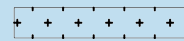
Planområdet inrymmer inga bostäder idag. Runt kvarteret finns blandad bebyggelse där det inryms bostäder norr om stadsparken och väster om Lärkgatan.

Planförslaget medger ny bostadsbebyggelse utmed Lärkgatan och Östergatan. Den del av Parkskolan som ligger ut mot Stadsparken bevaras och omfattas av skyddsbestämmelser samt rivningsförbud.

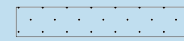
Ny bebyggelse ansluter till befintlig bebyggelse i material och volym. Fasader ska utformas i tegel med sockel och detaljer i natursten/granit. Takmaterial ska vara rött lertegel.

På plankartan:

B - Bostäder



Endast komplementbyggnad får placeras



Marken får inte förses med byggnad



Högsta nockhöjd i meter (här reglerad till 20 respektive 21 meter för huvudbyggnad och 4 meter för komplementbyggnad)



Högsta totalhöjd i meter (här reglerad till 22 respektive 23 meter)



Högsta byggnadshöjd i meter (här reglerad till 11 meter)

e₁ - Största byggnadsarea är 680 m²

e₂ - Största byggnadsarea är 770 m²

Bebyggelsen regleras med en högsta byggnadsarea, högsta nockhöjd samt högsta totalhöjd över marken. Mot Östergatan är högsta byggnadsarea 770 kvadratmeter, högsta nockhöjd 21 meter och högsta totalhöjd 23 meter. För att ansluta bebyggelsen till Lärkgatans småskalighet föreslås två lägre byggnadsvolymer mot Lärkgatan med en högsta byggnadshöjd på 11 meter, för dessa delar är inte exploateringsgraden reglerad. Indraget från Lärkgatan är högsta byggnadsarea 680 kvadratmeter, högsta nockhöjd 20 meter samt högsta totalhöjd 22 meter. Balkonger över 3 meters höjd kan glansas in utan att räknas in i byggnadsarean om de inte sticker ut mer än 1,5 meter från fasaden. Innergården utgörs av mark som

får bebyggas med komplementbyggnader samt mark som inte får förses med byggnad. Runt den del av Parkskolan som bevaras finns bestämmelse om att byggnad inte får uppföras, för att byggnaden ska vara friställd. Komplementbyggnader regleras med en högsta nockhöjd på 4 meter för att inte ta över innergården.

STADSILD

Befintlig bebyggelse utgör en stadsmässig fond mot Stadsparken i norr och bidrar till en stadsmässig inramning av Lärkgatan. Det annars öppna kvarteret saknar stadsmässighet och den stora öppna parkeringen skapar en baksida ut mot Östergatan. Öster om planområdet finns flera kulturhistoriskt intressanta byggnader som bidrar till att rama in Östergatan. Kringliggande bebyggelse ramar in Stadsparken och har en varierad skala och form. Bebyggelsens höjd varierar mellan 1½ våning till 3½ våning där våningsplanen är förhöjda. Förhöjda våningsplan innebär att en befintlig äldre byggnad höjdmässigt kan motsvara en våning högre än ett nybyggt hus.

Planförslaget stärker stadsmässigheten i kvarteret och bidrar till att stärka stadsbilden i centrum. Fondbyggnaden mot Stadsparken bevaras och bevarar den värdefulla miljön kring parken. Ett torg föreslås mellan Stadsparken och befintlig del av byggnaden som bevaras.

GESTALTNING

Ny bebyggelse anpassas i volym och material till befintlig bebyggelse men har ett modernt uttryck. Fasader ska vara i tegel med detaljer i natursten/granit. Bebyggelsen har en hög arkitektonisk kvalitet som kompletterar den äldre bebyggelsen i området.

Vid inglasning av balkonger ska de vara underordnade fasaden och utformas enhetligt och utan synliga infästningar, ramar och detaljer.



Illustration över Lärkgatan. Den flikiga fasaden ansluter till gatans småskaliga karaktär. Wingårdhs arkitekter.

På plankartan:

TORG - Torg

- f_1 - Fasad ska utformas i tegel med sockel och detaljer i natursten/granit
- f_2 - Balkong ska utformas enhetligt och utan markerade ramar, infästningar och detaljer.
- f_3 - Tak ska vara av rött lertegel.
- C - Centrum

OFFENTLIG SERVICE

Planområdet ligger i centrum och inrymmer idag ingen offentlig service. Befintlig bebyggelse har tidigare inrymt skola och annan fritidsverksamhet men har stått tom i flera år på grund av byggnadens tekniska skick.

KOMMERSIELL SERVICE

Befintlig bebyggelse inrymmer ingen kommersiell service idag. I befintlig byggnadskropp ut mot Stadsparken förelås centrumändamål. Skälen är dels att planområdets läge, i direkt anslutning till Stadsparken och gågatan i centrum, lämpar sig väl för service. Och dels att byggnadens kulturhistoriska värden, som aulan och trapphusen, kan bevaras om byggnaden inrymmer service och verksamheter.

TILLGÄNGLIGHET

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

LEK OCH REKREATION

Norr om planområdet ligger Stadsparken. Stadsparken inrymmer ingen lek men däremot sittplatser och en fin park. Utmed Rönne å finns rekreationsstråk med kopplingar till ett större rekreativt område, Kronoskogen, som ligger drygt 1 kilometer bort.

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

NATURMILJÖ

Planområdet ligger cirka 100 meter norr om Rönne å. Rönne å utgör en värdefull blå-grön 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 kant finns dubbelriktad gång- och cykelväg utmed Östergatan. Det finns planer på att ytterligare förstärka dessa stråk. I centrum sker gång- och cykel till stor del i blandtrafik men det finns kopplingar via Östergatan till huvudstråk utmed Östra vägen, Klippanvägen och Havsbadsvägen. Via Rönne å har man också gena stråk till stationen. Ett kvarter väster om planområdet ligger stadens centrala gågata.

KOLLEKTIVTRAFIK

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



Illustration från tävlingsförslaget hur parkering kan lösas under mark. Wingårdhs arkitekter.

GATUNÄT

Planområdet ligger omslutet av gator på tre sidor. Öster om planområdet ligger Östergatan som är en större lokalgata. Norr om ligger Kamengatan, som är enkelriktad. Väster om ligger Lärkgatan som både fungerar som lokalgata för bostäder och för leveranser till verksamheter.

Planförslaget innebär att Kamengatan stängs för biltrafik för att frigöra ytan framför bebyggelsen och möjliggöra en torgbildning som skapar en bättre koppling till Stadsparken. Den västra delen av Kamengatan planläggs som gata vilket är dagens ändamål.

En trafikutredning har genomförts (Atkins 2019-09-09) för att titta på konsekvenserna av en avstängning av Kamengatan. Utredningen visar att en avstängning av Kamengatan skulle ge minimala effekter på trafikflödena ut till Östergatan eftersom Kamengatan i nuläget är enkelriktad i västlig riktning från Östergatan. Det finns ingen problematik när det 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.

PARKERING och UTFARTER

Idag utgörs stora delar av planområdet av allmän parkering, cirka 70 platser. Även längs Kamengatan finns allmän parkering, cirka 20 platser. Planförslaget medför att de allmänna parkeringarna försvinner. Det finns fler allmänna parkeringsplatser i planområdets närhet och parkeringshus längre söderut på Östergatan som bedöms ha mer kapacitet.

Parkering för den nya bostadsbebyggelsen löses genom parkeringsgarage under mark.

Enligt Ängelholms kommuns gällande

parkeringsnorm från 1991 ska det finnas 1 bilplats per lägenhet för flerbostadshus i centrum. Med samutnyttjande kan man få ner parkeringsnormen till 0.8 bilplatser per lägenhet. I markanvisningstävlingen redovisas 64 parkeringsplatser i parkeringsgarage under mark. Detaljplanen möjliggör för parkeringsgarage under mark med infart från Lärkgatan.

Utfartsförbud föreslås ut mot Östergatan för att förhindra korsande biltrafik över ett gång- och cykelvägstråk. Detta styr även att nedfarten till parkeringsgarage placeras mot Lärkgatan. Exakt placering regleras dock inte i detaljplanen.

På plankartan:

GATA - Gata

TORG - Torg

o o o o

Utfartsförbud

Parkering ska placeras i garage under kvartersmark.

VARUMOTTAGNING

En del verksamheter utmed Storgatan får vissa leveranser via Kamengatan och Lärkgatan. Idag vänder vissa lastbilar i korsningen Kamengatan/Lärkgatan vid Stadsparken.

Varuleveranser och utryckningsfordon föreslås även fortsättningsvis tillåtas på Kamengatan. Detta då en total avstängning av Kamengatan kraftigt skulle försvåra möjligheterna för varutransporter till och från Lärkgatan och eventuellt delar av Storgatan då det inte bedöms finnas några säkra vändningsmöjligheter i korsningen Lärkgatan/Kamengatan. (Atkins, 2019-09-09).

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 och Kamengatan stängs för biltrafik.

MARKFÖRORENING

I genomförd markmiljöundersökning (Areco 2019-06-18) påträffades förhöjda halter av Alifater i området för befintlig klassrumslänga. Detta behöver åtgärdas inför byggnation. I grönytan under trädraden mot Östergatan påträffades halter av bly över riktvärde för känslig markanvändning (KM). Detta beror troligtvis på trafiken längs Östergatan. Föroreningarna ligger ytligt och ska tas omhand då markarbeten utförs.

För att säkerställa att föroreningarna avhjälpas

har en bestämmelse om att föroreningar ska vara avhjälpas innan startbesked kan lämnas införts på plankartan.

På plankartan:

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar är avhjälpas.

ÖVERSVÄMNINGSRISK OCH SKYFALL

Planområdet ligger ca 100 meter från Rönne å och ligger på en marknivå på ca + 7 meter. Det föreligger ingen översvämningsrisk från Rönne å i området.

På parkeringsytans östra del finns en svacka där vatten tidvis kan samlas vid kraftiga skyfall. Avrinning vid kraftiga skyfall kan säkerställas till allmän plats gata med avledning till Rönne å. Andelen hårdgjord yta minskar i området med en grön innergård och kan fördröja flödet något.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet är försörjt med kommunalt vatten och avlopp med anslutningspunkt i 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 mängden dagvatten än dagsläget.

VÄRME

Det finns fjärrvärme i Lärkgatan, befintlig bebyggelse är ansluten och ny bebyggelse kan anslutas. Befintlig fjärrvärmeservis ligger i anslutning till Lärkgatan och kommer att behöva läggas om när byggnaden mot Lärkgatan uppförs. Omläggningen bekostas

av exploatören.

EL

Under bygggrätten mot Östergatan ligger två elledningar som måste läggas om innan byggnationen startar. Flytten bekostas och initieras av exploatören.

TELE OCH INTERNET

Befintlig bebyggelse är ansluten till fibernätet och telenätet, och ny bebyggelse bedöms också kunna anslutas. Skanova har kabelanläggningar inom befintlig bebyggelse på Samskolan 3 samt tvärs över den norra delen av Lärkgatan. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar i nuvarande läge. Explotören står för de eventuella kostnader som uppkommer om kabelanläggningarna behöver flyttas i samband med rivning och/eller byggnation.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophanteringen i Ängelholms kommun. Miljörum/markbehållare ska inte placeras så att backning med renhållningsfordon förekommer för att säkerställa att hämtning kan ske.

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. Trafiken till området bedöms minska då bostadstrafiken alstrar mindre trafik än allmänna parkeringar. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna 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 minskar, trafiken minskar samt dagvattnet omhändertas.

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

MILJÖMÅL

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

Det miljökvalitetsmål 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 miljökvalitetsmål.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att en trädrad i centrum försvinner. Den utgör inte en grön korridor mellan större grönområden och träden är inte så gamla att insekter bedöms vara

knutna till gammal ved. Planområdet utgörs idag av till större delen asfalt. Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta minskar då en bostadsgård kommer anläggas. En bostadsgård kan tillföra värden till fastigheten som skulle kunna kompensera för nedtagande av träden.

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. Lokaler för centrumändamål i den norra delen kan bidra till attraktiva lokaler för ungdomar, t ex café med uteplatser. Att Kamengatan görs om till torg och integreras med Stadsparken ger större förutsättningar för parken att utvecklas till ett mer frekvent använt offentligt rum i staden.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget ligger inom befintlig tätort och kan utnyttja befintlig infrastruktur. Ingen ny allmän platsmark skapas som medför kostnader för kommunen. Däremot ska den östra delen av Kamengatan omvandlas från gata till torg. Detta innebär anläggningkostnader för kommunen men kommunen driftar redan gatan idag.

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.

UTÖKAD LOVPLIKT

Startbesked får inte ges förrän ytan som är påverkad av föroreningar är sanerad.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen kvartal 1 2021.

AVTAL

Ängelholms kommun har upprättat ett markanvisningsavtal med Midroc Land-Development. Exploatörens inlämnade tävlingsbidrag inklusive anbud utgör underlag för detta avtal. Syftet med markanvisningsavtalet är att enas kring riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning och exploatering av fastigheten. Genom markanvisningsavtalet anges också de förutsättningar som gäller för att markanvisningen ska fullföljas med en marköverlåtelse.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

En mindre del av fastigheten Ängelholm 3:52 ska regleras till Samskolan 3. Detta gäller trappan ut mot Kamengatan.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Planförslaget berör inga kända ledningsrätter eller servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Ängelholms kommun äger fastigheten
Samskolan 3 och Ängelholm 3:52.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar exploatör för byggnation och anläggningsarbeten, efter att köpekontraktet tecknats. Kommunen ansvarar för omgestaltningen av Kamengatan som är allmän platsmark.

Exploatören initierar och bekostar eventuell flytt av ledningar.

Det har konstaterats föroreningar inom fastigheten. Om kostnaderna för sanering överstiger 50 000 kronor svarar kommunen för den överskjutande delen., enligt upprättat markanvisningsvatal.

PLANEKONOMI

Omgestaltung av Kamengatan till torgyta samt framtida drift och underhåll bekostas av kommunen.

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 Katinka Lovén, Anna Heyden och Carl Fogelklou, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mäthenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är stadsarkitekt Pernilla Theselius, bitr. handläggare Malin Haraldsson, mark- och exploateringsingenjör Annika Andersson, gatuingenjör Camilla Lundgren och Björn Adlerberth samt projektledare Tony Bohman.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 28 januari 2022

.....
Linda Svederberg
Planchef

.....
Carl Fogelklou
Planarkitekt

TILLHÖR DETALJPLAN ANTAGEN AV KS 2021-03-03
LAGA KRAFT 2022-01-28

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
2022-01-28