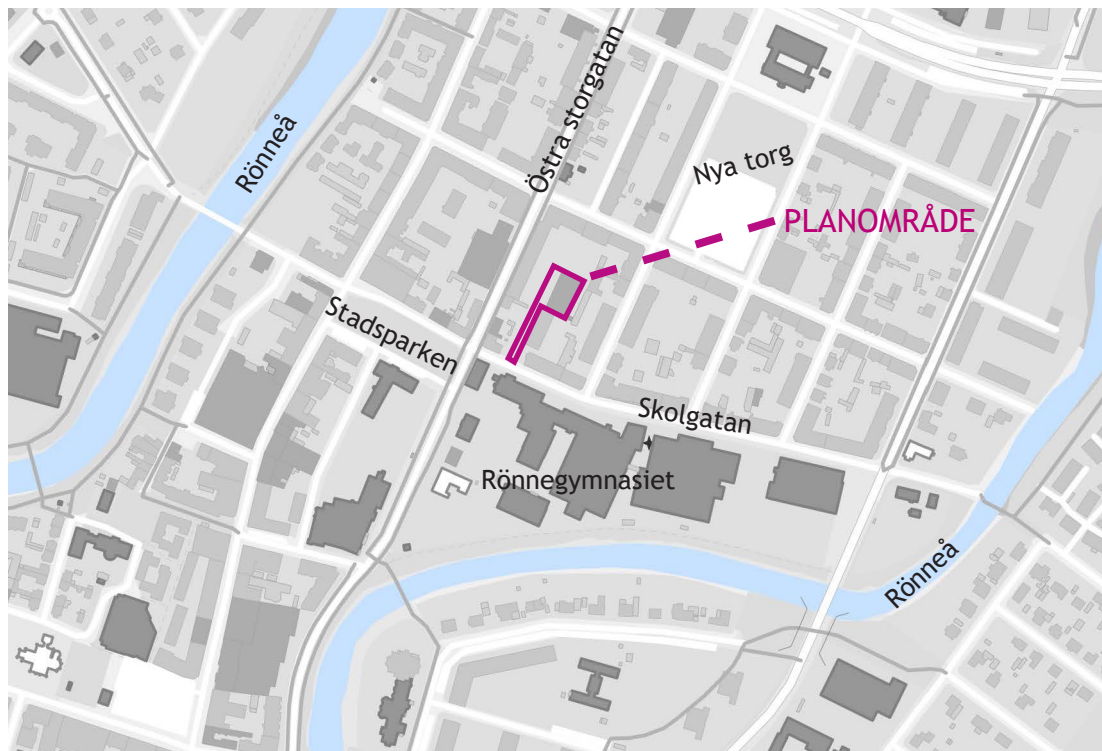


Detaljplan för Grisslan 14, Centrum, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLL

DETALJPLANEPROCESSEN	4
OM DETALJPLAN	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
KONSEKVENSER	16
PLANENS GENOMFÖRANDE	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18

DETALJPLANEPROCESSEN

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

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

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

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

OM DETALJPLAN

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

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

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

HANDLINGAR

Planhandlingarna består under granskningstiden av följande:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:500 (A1)
- fastighetsförteckning (ej bilagd)
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Sigma 2017-11-24
- PM Miljöteknisk markundersökning, Sigma 2017-11-24
- PM Byggmiljöinventering, Sigma 2017-11-24
- Planeringsunderlag Geoteknik, Sigma 2017-11-24
- Parkeringsutredning Grisslan 14, Ramböll 2018-02-26
- Trafikalstringsutredning, Atkins 2018-10-23, reviderad 2019-04-09

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att genom förtätning pröva möjligheten att bygga ett flerbostadshus med små lägenheter och låg parkeringsnorm på fastigheten Grisslan 14. Nybyggnation ska komplettera befintlig bebyggelse i både omfattning och arkitektonisk utformning.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standard planförfarande. Planen förväntas antas av Kommunstyrelsen tredje kvartalet 2019.

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

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2016-08-17, KS § 299, att meddela positivt planbesked för fastigheten Grisslan 14, samt att uppdra åt huvuduppdrag Samhälle/planenheten att pröva planläggning av området. Beslut om att godkänna detaljplanen för samråd togs i kommunstyrelsen den 29 augusti 2018 och planförslaget var på samråd mellan den 24 september och den 4 oktober 2018. Beslut om granskning togs i Samhällsbyggnadsnämnden den 19 februari 2019. Granskningen varade från den 4 mars till den 18 mars 2019.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Grisslan 14 som ligger i stadsdelen Centrum i Ängelholm. Områdets area uppgår till 2089 kvadratmeter.

Grisslan 14 är en skafftomt som ansluter till Skolgatan. Fastigheten är belägen mitt i kvarteret Grisslan. Kvarteret avgränsas av Skolgatan, Östergatan, Vaktgatan samt Gasverksgatan.



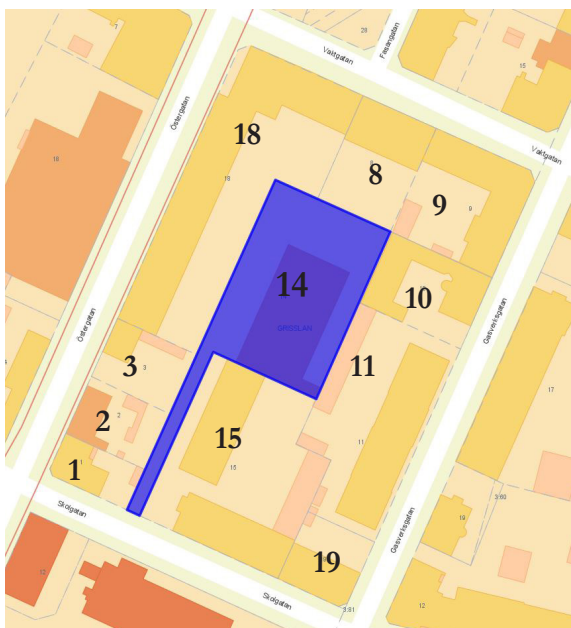
Planområdets läge i Ängelholm

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Grisslan 14 ägs av Fastighets AB G14.

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.



Kvarteret Grisslan. Planområdet omfattas av fastigheten Grisslan 14 (blå figur på kartan).

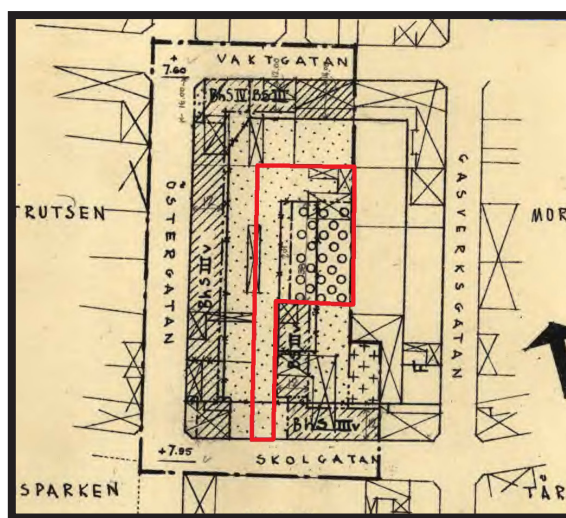
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är planområdet utpekad som befintlig verksamhet. Översiktsplanen har gjort ett antal ställningstagande kopplat till önskvärd utveckling i kommunen. Ett sådant ställningstagande är att staden ska förtätas i centralorten och i kollektivtrafik- och stationsnära lägen. Att främja en blandad bebyggelsestruktur och skapa bebyggelse inom olika boendekategorier är ytterligare ställningstaganden som redogörs i översiktsplanen.

Planförslaget möjliggör för förtätning samt bidrar till en mer blandad bebyggelsestruktur. Planförslaget bedöms därför upprättas i enlighet med översiktsplanen.

DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare och omfattas av detaljplanen B 101 - förslag till ändring i stadsplanen för del av Kv. Grisslan, lagakraftvunnen 1955-08-04. Planen medger överbyggd gård och annan terrassbyggnad, samt att marken "får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt". Högsta byggnadshöjd är reglerad till maximalt 4,5 meter. Genomförandetiden är utgången.



Gällande detaljplan B101.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

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

Planområdet ingår i område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 20 meter få en inverkan på gällande riksintressen.

Byggnader eller anläggningar som är högre än ovan nämnda gränsvärden är inte aktuellt inom planområdet. Detaljplanen bedöms därmed inte ha någon påtaglig påverkan på riksintressena.



Fasad mot väster. Illustration: Möller arkitekter,

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen föreslår planläggning för ett flerbostadshus med en högsta totalhöjd på 13,5, respektive 16,5 meter. Det innebär att ny byggnad kommer att kunna uppföras i maximalt fyra respektive fem våningar inklusive takvåning.

I dagsläget finns det en byggnad som inrymmer bilverkstad och taekwondoklubb på fastigheten. Ny bebyggelse föreslås ersätta befintlig byggnad. Tanken är att flerbostadshuset ska innehålla små lägenheter i form av hyresrätter.

FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER

För att underlätta förståelsen för planförslaget listas nedan en beskrivning om vad som avses med egenskapsbestämmelserna och hur de ska tolkas. För att se mer utförliga resonemang om egenskapsbestämmelser och villkor för startbesked se övriga delar av kapitel *Förutsättningar och förändringar*.

Bebyggandets omfattning

e₁ - Största exploateringsareal är 90 kvadratmeter byggnadsarea på korsmark.

Prickmark - Mark som inte får bebyggas. Bestämmelsen begränsar området för var

byggnaden får placeras med hänsyn till bland annat avstånd till grannar och tillgång till dagsljus. Balkong som kragar ut ovan prickmark är tillåtet enligt gällande regelverk. Utöver det är även balkong på prickmark med ett djup om maximalt 2 meter tillåtet på en lägsta höjd om 2,7 meter längst med byggnadens långsidor.

Korsmark - Mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad. Exempelvis cykelförråd.

Höjd (romb) - Den totala höjden inom planområdet har begränsats till 13,5 meter för den del av byggnaden som vätter mot Grisslan 15, och 16,5 meter för övrig del av byggnaden för att möjliggöra för en byggnad med 3-4 våningar plus takvåning. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.

Utformning

f₁ - Fasad ska utformas i ljusa nyanser av tegel. Det är viktigt att ny bebyggelse passar in i kvarteret gestaltningssmässigt då delar hyser kulturmiljövärden.

f₂ - Inglasning av balkonger ska utformas på ett enhetligt sätt. Det är viktigt att balkongerna får ett enhetligt utseende med hänsyn till omgivande bebyggelse och den nya byggnadens gestaltning.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v_1 - En del av planens syfte är att bygga små lägenheter med låg parkeringsnorm. Därför avsätts 75 % av antalet lägenheter till max 55 kvadratmeter. Inglasade balkonger räknas inte in i boendearean.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Planbestämmelsen reglerar en markyta som inte får hårdgöras. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en grön gårdsmiljö samt skapa förutsättningar för naturlig infiltration av dagvatten. Det är viktigt att marken uppfyller kravet på känslig markanvändning innan bestämmelsen kommer till stånd.

n_2 - Marken får inte användas för parkering. Övriga ytor bedöms kunna innefatta det antalet parkeringar som behövs inom planområdet. Det är inte heller lämpligt utifrån trafiksäkerhet och buller från bilarna att tillåta biltrafik längst in på fastigheten. Ytan möjliggör för en gård till bostäderna.

Administrativa bestämmelser

Startbesked får inte ges för byggnation förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd. Bestämmelsen grundar sig på att det finns föroreningar inom fastigheten som måste saneras innan byggnation. Begränsningarna är satta till startbeskedet så att bygglov kan ges under tiden åtgärderna utförs för att inte fördröja processen.

a_1 - Marklov krävs även för hårdgöring av mark på den yta som planläggs med n_1 .

OMRÅDETS HISTORIA

Området har varit planlagt sen år 1907 (B12 - Stadsplan för Sandvången, L:a Planteringen och Danielslund af Engelholms stad). År 1907 fanns det dock ingen byggnad inom den nuvarande fastighetsgränsen.

I Stadsplan för Engelholm (B14) från år 1916 så är markanvändningen *Kvarter med slutet*

byggnadssätt. Det finns en byggnad utritad i grundkartan, vilken vid tidpunkten var Trobäcks snickeri.

I mitten av 1950-talet byggdes nuvarande tegelbyggnad på innergården. Byggnaden uppfördes i en våning och användes redan då som bilverkstad. Idag inhyser byggnaden även en taekwondoklubb.

NATUR**MARK OCH VEGETATION**

Planområdet ligger plant och marken utgörs till största del av asfalt. Fastigheten innehåller ingen vegetation och bedöms därför inte hysa några höga naturvärden eller värden av betydelse för den biologiska mångfalden.

Då planförslaget innebär en markförändring från verksamheter till bostadsändamål är det önskvärt med en grön yta på innergården som kan nyttjas av de boende. För att möjliggöra detta finns en planbestämmelse som reglerar att en viss markyta inte får hårdgöras. Detta säkerställs även genom en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för hårdgöring av mark på ytan.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Sigma Civil (2017-11-24) med syftet att klargöra de geotekniska förutsättningarna för utbyggnad enligt planförslaget.

Undersökningen skedde genom provtagning i 7 provtagningspunkter till ett djup av mellan 2 och 3 meter under markytan. Prover togs generellt per halvmeter men anpassades till jordens lagerföljd.

Utredningen visar att det översta lagret i undersökningsområdet består av asfalt som underlagras av fyllnadsmaterial. Fyllnadslagret har en tjocklek mellan 0.4 och 0.6 meter och består av grusig sand med inslag av tegel och trä. Under fyllnadsmaterialet följer ett lager av organisk jord som i sin tur vilar på naturligt lagrad sand.

Då jorden utgörs av friktionsjord i kombination med väldigt små nivåskillnader bedömer utredningen att inga generella stabilitetsproblem föreligger. Inga erosionsproblem orsakade av planerad byggnation bedöms föreligga. Förekommande jordar har hög vattengenomsläpplighet. Detta i kombination med relativt låga grundvattennivåer gör att det finns goda förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Grundläggning föreslås utföras med platta på mark. All fyllning ska schaktas bort innan grundläggning utförs.

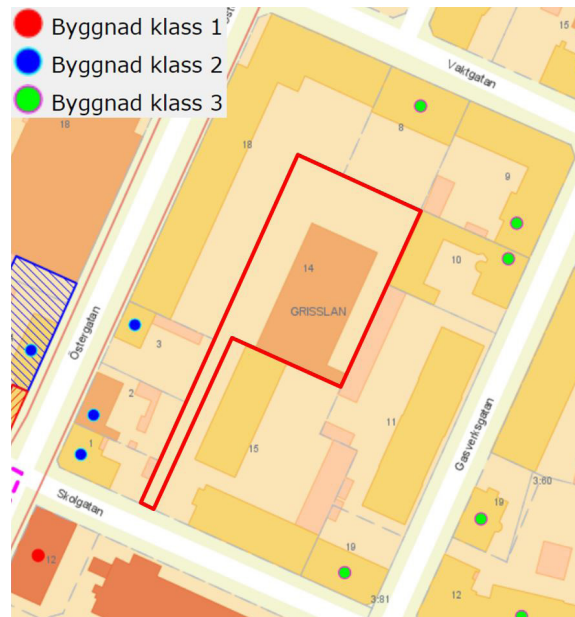
MARKRADON

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

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

FORNLÄMNINGAR

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



Kommunens bevaringsprogram 1978/1987.

BEBYGGELSE KULTURMILJÖ

Planområdet ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram och är inkluderat i ett kulturmiljöstråk för Rönne å, samt för särskilt värdefulla kulturmiljöer.

I kvarteret Grisslan finns det flera utpekade byggnader i Ängelholms bevaringsprogram som tog fram 1978 och 1987. Grisslan 1, 2 och 3 har byggnader av värdet klass II. Klass II definieras som byggnad eller miljö av stort kulturhistoriskt värde. Grisslan 8, 9, 10 och 19 har byggnader av värdet klass III, som definieras som byggnad eller miljö av kulturhistoriskt värde.

Detaljplanens genomförande bedöms inte negativt påverka kulturmiljön i området. För att föreslagen byggnad ska passa in i området har en utformningsbestämmelse baserad på områdets karaktär införts på plankartan. Se mer under rubriken *Gestaltning*.

BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER

Majoriteten av kvarteret Grisslan är bebyggt med flerbostadshus. Grisslan 1, 2 och 3 är mindre enbostadshus. Utmed Östergatan förekommer olika typer av verksamheter i bottenplan.

Kvarteret Grisslan har en bebyggelse av blandad karaktär. Delar av kvarteret uppfördes redan under tidigt 1900-tal. Grisslan 1, 2, 3, 10 och 19 är byggda före år 1920 och Grisslan 9 mellan åren 1921-1930. Grisslan 18, 8 och 15 är byggda mellan åren 1931-1960 och Grisslan 11 uppfördes på 1980-talet.

STADSBILD

Stadsbilden kring kvarteret Grisslan utgörs främst av byggnader i upp till 5 våningar. Byggnaderna har olika användningar. I öster domineras de av bostäder och i väster av bostäder med blandade verksamheter i bottenplan. Kvarteret omges av gator och andra hårdgjorda ytor med mindre inslag av grönt. I söder ligger Rönnegymnasiet och i sydväst ligger Stadsparken som utgör en grön oas i den annars hårdgjorda omgivningen. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka stadsbilden i någon större utsträckning eftersom fastigheten ligger inne i ett befintligt kvarter och inte blir högre än merparten av befintlig bebyggelse.

GESTALTNING

Då flertalet byggnader i kvarteret är utpekade i kommunens bevaringsprogram så är

gestaltningen av tillkommande bebyggelse viktig att beakta. Föreslagen byggnad ska passa in i befintligt kvarter och bidra till en attraktiv boendemiljö. Befintliga byggnader har fasadmateriell av tegel eller puts. Takmaterialen är till största delen bestående av tegelpannor eller falsad plåt. Byggnaderna har inte genomgått några större förändringar från ursprungsutformning. För att nybyggnationen ska passa in i befintlig karaktär införs planbestämmelse om att fasadmateriell ska vara av ljusa nyanser av tegel såsom beigea, gula och röda kulörer.

SERVICE

Planområdets centrala placering innebär närhet till all service som centralorten erbjuder.

TILLGÄNGLIGHET

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

GATOR OCH TRAFIK GATUNÄT

Kvarteret Grisslan omges av Skolgatan i sydväst, Östergatan i nordväst, Gasverksgatan i sydost och Vaktgatan i nordost.



Illustration visar hur ny bebyggelse kan se ut. Illustration: Möller arkitekter.

morgon och eftermiddag. Detta antagande baseras på att trafikströmmarna till stor del bestäms av arbets- eller skolpendling eller hämtning och lämning på förskola, istället för biltrafik till verksamheter som har ett jämnare flöde under dagen. Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget innebära en betydande påverkan på trafikflödet till och från fastigheten.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I Ängelholms cykelplan 2015-2025 finns en föreslagen ny gång- och cykelväg, cykelbana eller cykelfält markerat längs Skolgatan mellan Nybron och Ängavångsbron. En ny cykelbana kommer att angränsa till planområdet som kommer att ha sin utfart längs Skolgatan. Eftersom det finns en befintlig utfart på platsen idag bedöms förslaget inte förändra situationen. Vid framtida anläggande av gång- och cykelväg så kommer hänsyn tas till trafiksäkerheten i området.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger en kilometer ifrån Ängelholm station där flera olika kollektivtrafikalternativ finns tillgängligt. Planområdet har även god tillgång till stadens övriga busshållplatser. De närmaste hållplatserna finns idag på Östergatan (stadsbuss) samt på Kristian II:s väg (regionsbuss), båda inom 500 meter från planområdet.

PARKERING

En parkeringsutredning för detaljplanen är framtagen av Ramböll (2018-02-26). Utredningen beräknar behovet av parkering utifrån flera olika faktorer som lägenheternas storlek, det centrala läget och närhet till kollektivtrafik. Slutsatsen i parkeringsutredningen är att det genomsnittliga parkeringstalet för föreslagen bebyggelse bör ligga inom intervallet 0,40-0,45 bilplatser per lägenhet, vilket innebär 15-16 platser.

Fastigheten Grisslan 14 belastas idag och cirka 10 år framåt av ett avtal som omfattar 11 parkeringsplatser. Tillgången på parkeringsplatser inom fastigheten uppgår enligt aktuella skisser till 27 platser. Detta inkluderar det egna behovet på 16 platser samt avtalets 11 platser. Enligt skisserna kommer några platser att anordnas på markplan under del av byggnaden. Om kravet på antalet parkeringsplatser av någon anledning inte kan uppfyllas inom fastigheten kan det exempelvis ordnas genom avtal med annan fastighet.

ANGÖRING TILL FASTIGHETEN

Infarten till kvarteret Grisslan är i dagsläget 8 meter bred och utgörs av två fastigheter, Grisslan 14 och Grisslan 15. För att säkra att angöring till kvarteret sker på ett trafiksäkert sätt föreslås exempelvis ett servitut bildas så att båda fastigheterna kan fortsätta nyttja hela infartsytan. En trafikalstringsutredning (Atkins, 2018-10-23, reviderad 2019-04-09) har studerat hur trafiken till och från fastigheten bör hanteras. Enligt utredningen är det önskvärt att infarten även i framtiden är 8 meter bred då en smalare infart kan innebära vissa svårigheter för bilar som ska backa in och ut vid fastigheterna Grisslan 1, 2 och 15.

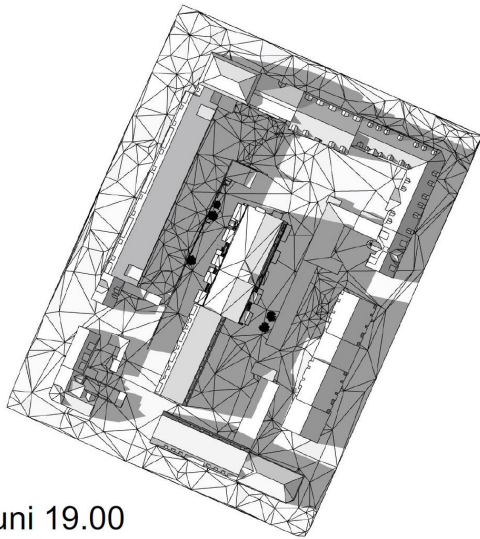
Under utredningens räkningstillfälle observerades ingen köbildning eller andra kapacitetsproblem i anslutning till infarten från Skolgatan och det nya förslaget bedöms inte heller försämrar situationen. Det är viktigt att det även fortsättningsvis finns goda siktförhållanden vid utfarten till Skolgatan så utkörning kan ske på ett trafiksäkert sätt.

Fastigheterna Grisslan 1, 2 och 3 angör till sina fastigheter via infarten i södra delen av Grisslan 14. Grisslan 1 ligger i anslutning till Skolgatan och kan vid behov angöra direkt från gatan. För angöring mot skolagatan är Grisslan 2 och 3 beroende av tillgång till Grisslan 14 och Grisslan 15 och behöver

därför säkra detta genom ett servitut eller genom att bilda en gemensamhetsanläggning. Utfartsmöjligheter finns även för fastigheterna Grisslan 1 och 2 via Östergatan. Detaljplanen förändrar inte förutsättningarna för fastigheternas tillgänglighet.

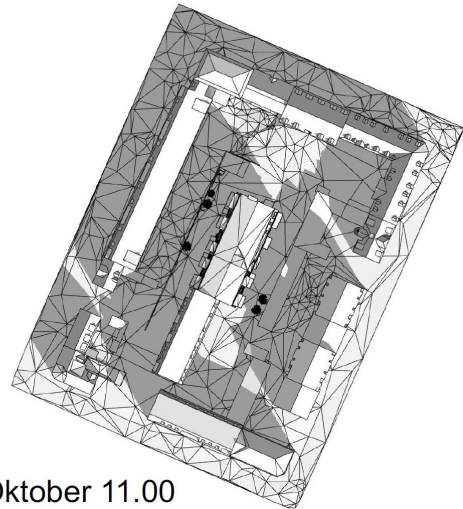
OMGIVNINGSPÅVERKAN SOLFÖRHÅLLANDEN

Planförslagets påverkan på sol- och skuggförhållanden har studerats. Byggnadens föreslagna placering mitt i kvarteret är fördelaktig avseende avstånd till kringliggande bebyggelse. Längre avstånd till omgivande bebyggelsen innebär mindre skuggning. Studien har tittat på tidpunkter under tre olika datum fördelat över året.



22 Juni 19.00

Runt midsommar är skuggorna korta. På förmiddagen påverkas inga av de omkringliggande byggnaderna av skuggorna från den nya byggnaden. Mellan klockan 13.00 – 15.00, då solen står som högst, skuggar den nya byggnaden marginellt och endast ytorna norr om byggnaden inom den egna fastigheten. På kvällen, då skuggorna är långa, berörs den omkringliggande bebyggelsen direkt öster om planområdet.



22 Oktober 11.00

Under mars och september/oktober (vår- och höstdagjämning) är skuggorna längre. Mellan klockan 09:00-11:00 påverkas byggnaderna väster om planområdet. Mellan klockan 13:00-15:00 har planförslaget ingen påverkan på omgivande bebyggelse i kvarteret men skuggar delar av gården i norr. Efter klockan 15.00 skuggar den nya bebyggelsen även delar av befintlig bebyggelse norr om planområdet.

Inom planområdet bedöms solförhållandena som relativt goda. Planförslaget möjliggör för balkonger på byggnadens båda långsidor. Dessa bedöms få tillgång till solljus under olika delar av dagen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Den bilverkstad som finns inom planområdet idag genererar ett stadigt flöde av bilar in till fastigheten. Bedömningen är att omvandlingen till bostäder enligt planförslaget inte medför en ökad trafikmängd inom fastigheten. Planförslaget bidrar dock troligtvis till att biltrafiken inom fastigheten kommer att få ett något förändrat rörelsemönster och tidsspann. Förändringen bedöms dock inte vara av sådan betydelse att den skulle medföra en förhöjd bullernivå. Överlag går det att anta att en bilverkstad alstrar mer buller än bostäder. Därför bör planförslaget innebära en förbättring av

bullermiljön över dygnet i kvarteret.

FRAMKOMLIGHET FÖR UTRYMNINGSFORDON

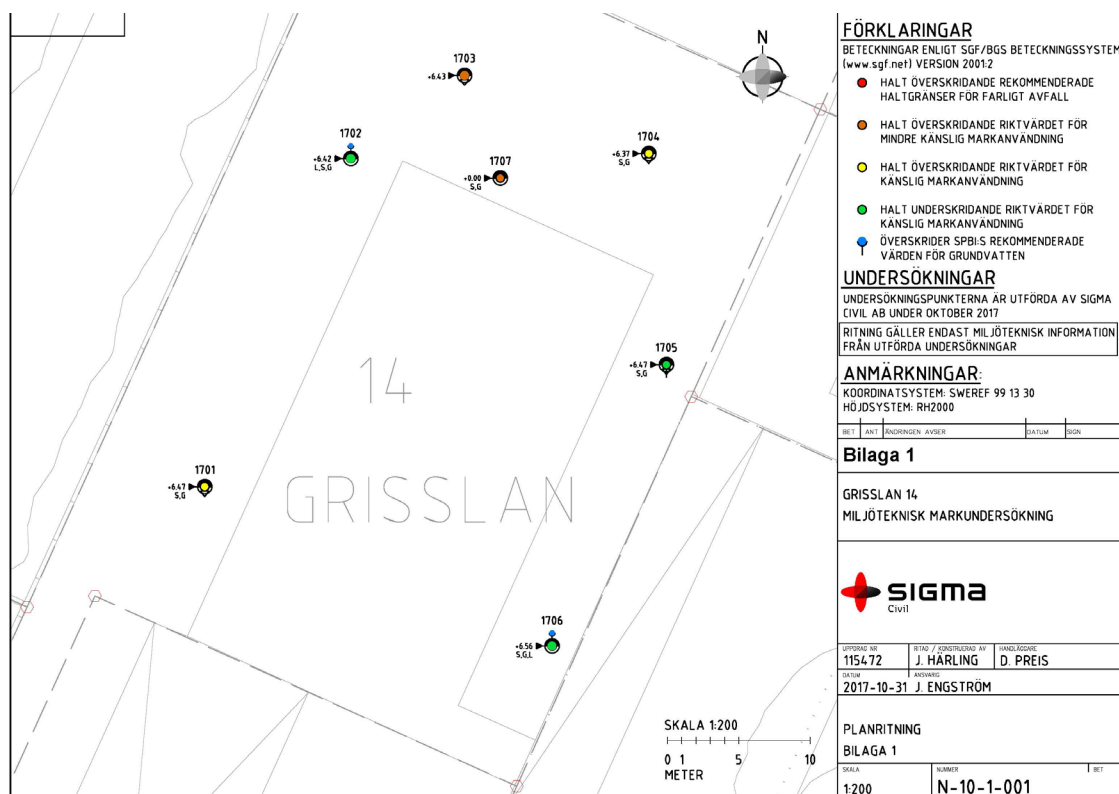
Vid utrymning med höjdfordon behöver Räddningstjänsten Skåne Nordväst utrymme för räddningstjänstens fordon. Det behövs generellt en körbanebredd om minst tre meter för fordonens framkomlighet, vilket planen tillgodoser. Detta innebär att insatser med släckfordon är möjligt.

Höjdfordon måste användas om byggnaden överstiger elva meter mellan marken och fönsters underkant/balkongsräcke. Ett höjdfordons uppställningsplats ska vara minst fem meter brett och tolv meter långt. Uppställningsplatser för höjdfordon ska även vara placerade minst två meter från byggnadens fasad/balkongkant och maximalt nio meter från fasad/balkongkant. Utifrån föreslagen disponering av fastigheten blir avstånden svåra att tillgodose. Därför är utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon troligen inte möjligt. Avvikelse måste stämmas av med Räddningstjänsten i bygglovskedet och innebär sannolikt att

särskilda åtgärder och tekniska lösningar behöver vidtas för byggnaden, exempelvis trapphus med särskilt brandskydd.

MARKFÖRORENINGAR

Planförslaget innebär att markanvändningen för Grisslan 14 kommer att ändras till bostadsändamål. För bostadsändamål gäller generellt riktvärden för känslig markanvändning (KM) vid bedömning. En miljöteknisk markundersökning är framtagen av Sigma Civil (2017-11-23) med syfte att översiktligt undersöka markens miljöegenskaper och identifiera eventuell förekomst av föroreningar. Resultaten i undersökningen visar att det förekommer föroreningar i form av PAH och bly på fastigheten. Föroreningarna kan medföra skada vad gäller människors hälsa och påverka grundvattnet. Sammanlagt sträcker sig de förorenade massorna cirka en meter ner i de undersökta punkterna. Analysresultaten indikerar att förekomsten av förorenad mark är störst i den nordöstra delen av fastigheten. Detta går dock inte att



Bilden visar provpunkter och föroreningshalter från miljöteknisk markundersökning.

säga säkert då undersökningen är översiktlig. Det går heller inte att tydligt avgränsa föroreningen i plan. Enligt utredningen kan därför förekomsten av föroreningen under byggnaden inte uteslutas.

Vid provtagning så påträffades PAH H i punkt 1701, 1703, 1704 och 1707. PAH M påträffades över KM ytligt i punkt 1701, 1703 och 1703. Vad gäller PAH M så är inandning av ånga den primärt styrande faktorn. Risken för inandning av ånga måste därför beaktas vid sanering och bostadsbyggnation. Även bly påträffades i punkt 1701, 1703 och 1707 (se bild nedan).

Undersökningen redogör två åtgärdsförslag. Ett förslag är att utföra en utökad undersökning i syfte att försöka avgränsa föroreningens utbredning och utreda förekomsten av föroreningar under byggnaden. En sådan undersökning ska även innehålla en utökad riskbedömning med framtagande av platsspecifika riktvärden för en saneringsåtgärd. Det andra förslaget är att massor ner till naturlig sand kan deponeras. Detta är beroende på hur nybyggnationsplanerna ser ut och hur mycket massor som behöver schaktas ut för byggnation. Övriga ytor bör då hårdgöras och inte odlas på för att eliminera exponeringsvägar. Plankartan innehåller en planbestämmelse som reglerar att delar av marken inom planområdet inte får hårdgöras. För det området är det viktigt att marken är sanerad och uppfyller kravet på känslig markanvändning.

Rekommendationen är att sanering ner till cirka en meter av fastigheten kan ske utan att vidare undersökningar görs i samband med planarbetet. Föroreningar är konstaterade inom fastigheten och ytterligare undersökningar kan genomföras vid dess sanering för att avgränsa hur stort område som ska saneras.

När saneringsarbete ska påbörjas ska en saneringsanmälan skickas in till kommunens miljökontor. Föroreningarna ska vara hanterade innan nybyggnation får ske och därför införs en planbestämmelse om att markföroreningar ska vara åtgärdade innan startbesked ges.

BYGGMILJÖINVENTERING

Sigma Civil har på uppdrag av Ängelholms kommun utfört en byggmiljöinventering på fastigheten Grisslan 14. Inventeringen syftar till att utreda eventuella föroreningar i byggnaderna inför rivning.

Inventeringen utfördes genom en okulär besiktning och prover togs där misstanke om miljöstörande ämnen fanns. Av de analyserade proverna visade två stycken på asbest i rörkrökar och på PAH i provet på takpappen. PAH och asbest kan ha allvarlig påverkan på människors hälsa och ska sorteras som farligt avfall och lämnas till mottagare som hanterar detta.

Vid rivning av byggnader kan rivningslov behövas. Det åligger byggherren att utföra kontroll av att entreprenör har tillstånd för rivning och transport av farligt avfall. Enligt miljöbalken kapitel 10 § 11 ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och om föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Befintliga ledningar bedöms kunna anslutas till den nya byggnaden. Detta kan ske via infartsvägen. Dagvatten från planområdet kan anslutas till kommunens befintliga dagvattennät. Brandposter finns tillgängliga i kvarteret.

VÄRME OCH EL

Fjärrvärme och el finns inom fastigheten.
Den ombesörjs av Öresundskraft.

TELE OCH INTERNET

Bjärekraft har fiber som ligger i trottoaren på
Skolgatan vilken det är möjligt att ansluta till.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR)
sköter sophantering och återvinningen i
Ängelholms kommun. Vid förtätning är det
viktigt att miljörummets utformning klarar av
allt avfall och att avfallsutrymmet uppfyller de
behov som föreligger.

Miljörummet ska placeras i bottenvåning i
den södra delen av föreslagna ny byggnad.
Enligt uppgifter från NSR så backar
avfallsbilen en bit in på fastighetens infart
för att hämta soporna. Detta innebär att
avståndet från avfallsbil till soprum är cirka
45 meter, vilket är i enlighet med NSRs
föreskrifter.

Det är fastighetsägarens ansvar att säkra att
sophantering kan ske korrekt. Om detta
inte skulle fungera i framtiden kan andra
lösningar, som belastar fastighetsägaren, bli
aktuella.

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. Slitage uppstår främst vid
användningen av dubbdäck. Nya data pekar
på att slitagepartiklar i omgivningsluften

påverkar vår hälsa. Luftkvaliteten bedöms
inte påverkas negativt av planförslaget och
miljökvalitetsnormerna riskerar inte att
överskridas på grund av förslaget. Detta då
planförslaget inte bedöms medföra någon
ökning av motorfordon.

VATTENKVALITET

Vattenförekomster inom planområdet utgörs
av Grundvattenförekomsterna SE624463-
131830 och Ängelholm-Ljungbyhed -
SE622920-131761, båda med god kvantitativ
och kemisk status enligt Vattenmyndighetens
databas VISS (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Planförslagets genomförande
bedöms inte medföra sådan påverkan på
grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte
kan hållas.

Miljökvalitetsnormen för dagvatten bedöms
inte påverkas då planområdet sedan tidigare
är ianspråktaget. Förutsättningar för utsläpp
till dagvattnet bör förbättras då planförslaget
bedöms medföra en minskad biltrafik.

MILJÖMÅL

Enligt Ängelholms miljöplan 2014-2021
och den lokala inriktningen ”en levande
och god bebyggd miljö” finns punkter
som kan relateras till planförslaget.
Punkterna ”i tätbebyggt område bör det
inte vara längre än 500 meter till närmsta
kollektivtrafikmöjlighet” samt ”nybyggnation
i anslutning till befintlig bebyggelse” uppfylls.
Då detaljplanen är en förtätning av kvarteret
i ett centrumnära läge bedöms gång- och
cykeltrafik mellan exempelvis planområdet
och centrum främjas. Detta tillsammans
med närheten till kollektivtrafik skapar
goda förutsättningar för att välja andra
transportsätt än bilen, vilket i sin tur minskar
luftföroreningar i enlighet med det nationella
miljömålet gällande frisk luft.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

En del hårdgjorda ytor kan omvandlas
till gröna ytor vilket är fördelaktigt för
dagvattenhanteringen.

SOCIALA KONSEKVENSER

Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv kan förändringen från befintliga mindre verksamheter till bostäder förbättra ett flertal hälsoaspekter såsom ljudmiljö och eventuella föroreningar. Befintlig verksamhet alstrar buller under arbetstid för omkringliggande boende vilket kommer förbättras. Nya bostäder kan även skapa en större trygghetskänsla inom kvarteret. Planförslaget bidrar till att skapa ett större utbud av små lägenheter, vilket är något som efterfrågas enligt kommunens bostadsförsörjningsplan.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Den ökning av boende som detaljplanens genomförande medför bedöms kunna hanteras inom befintlig infrastruktur och bedöms därför inte medföra några negativa ekonomiska konsekvenser. Däremot kan förtätningen medföra goda ekonomiska konsekvenser för handel och service i centralorten.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

GENOMFÖRANDETID

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

TOMTINDELNING

I samband med att planen vinner laga kraft så upphävs den del av tomtindelning C148 som upptas av Grisslan 14.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen under tredje kvartalet 2019.

AVTAL

Det finns ett gällande avtal om upplåtelse av nyttjanderätt till bilplatser för aktuell fastighet. Avtalet är skrivet mellan markägaren till Grisslan 14 och arrendatorn till den intilliggande fastigheten Grisslan 15. Syftet med avtalet är att arrendatorn ska kunna nyttja markområdet inom Grisslan 14 till bilparkering för hyresgäster i grannfastigheten.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

Planarbetet medför inga fastighetsbildningsåtgärder.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Ledningsägare inom planområdet är Skanova och Öresundskraft. Skanovas ledning omfattas inte av ledningsrätt eller servitut. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Det finns inga kända ledningsrätter eller servitut inom planområdet. Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet. En del ledningar som är förlagda inom kvartersmark kan behöva tryggas genom ledningsrätt eller servitut.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fastigheterna Grisslan 1, 2 och 3 angör till sina fastigheter via infarten som tillhör fastigheten Grisslan 14. För att säkerställa att fastigheterna kan förtsätta nyttja infarten behöver servitut eller en gemensamhetsanläggning bildas.

I samband med planarbetet så upphävs den del av tomtindelning FRM-akt 1182K-C148, som gäller för Grisslan 14.

EKONOMISKA FRÅGOR**PLANEKONOMI**

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

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

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören ansvarar för alla åtgärder och genomförande frågor inom kvartersmark.

Exploatören svarar för eventuella anslutningsavgifter för vatten- och avlopp som kan tillkomma. Avgiften baseras på hur stora ytor bruttoarea som tillkommer. Eventuella kostnader för upprättande av servitut bekostas av den härskande fastigheten, alltså den som är i behov av servitutet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Diana Nilsson, Planenheten (tom samråd), planarkitekt Amelie Hillåker (tom granskning) och planarkitekt Hanna Hjalmarsson (från antagande). Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är planarkitekt Joacim Dahlberg, stadsarkitekt Pontus Swahn och plansamordnare Anna Hagljung.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 24 juli 2020

.....
Elin Tängermys
Planchef

.....
Hanna Hjalmarsson
Planarkitekt

TILLHÖR DETALJPLAN ANTAGEN AV KS 2019-08-14
LAGA KRAFT 2020-07-24

”INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER:

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Den rättsliga grunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Kommunstyrelsen är personuppgiftsansvarig. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Kommunstyrelsen, 262 80 Ängelholm.”

Upprättad av Samhälle/
Planenheten
Ängelholms kommun
2020-07-24