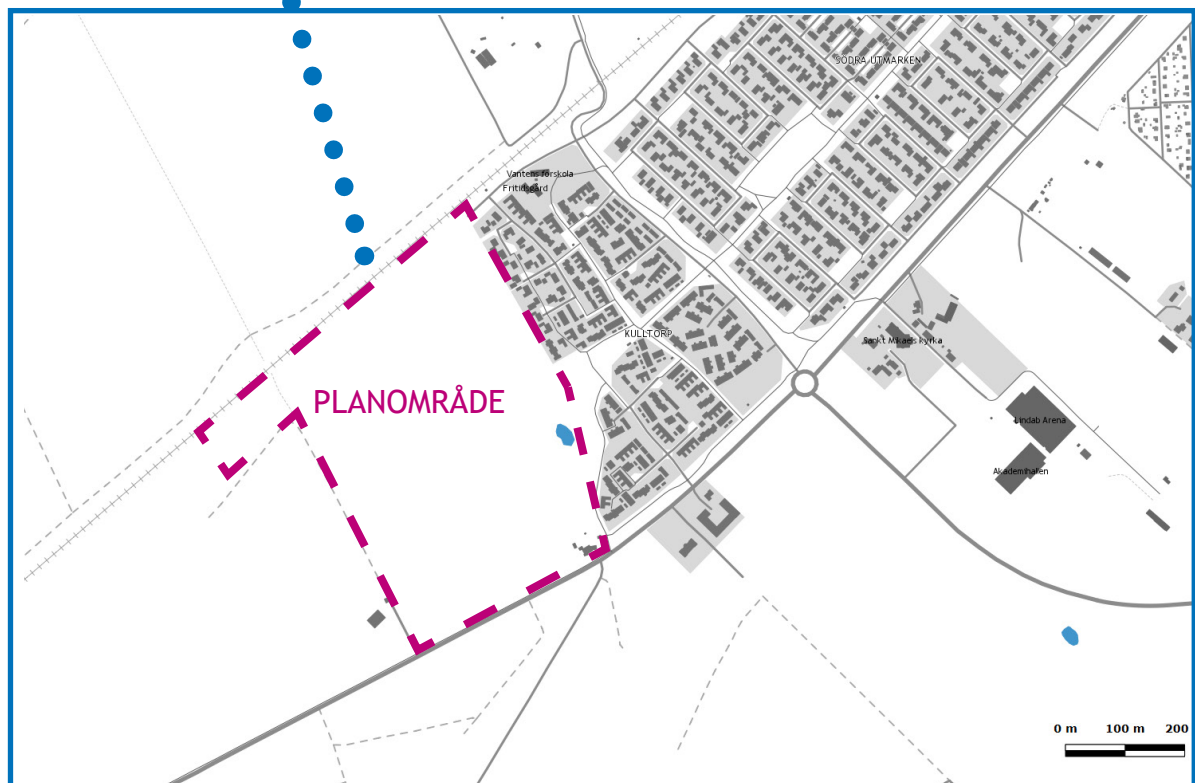
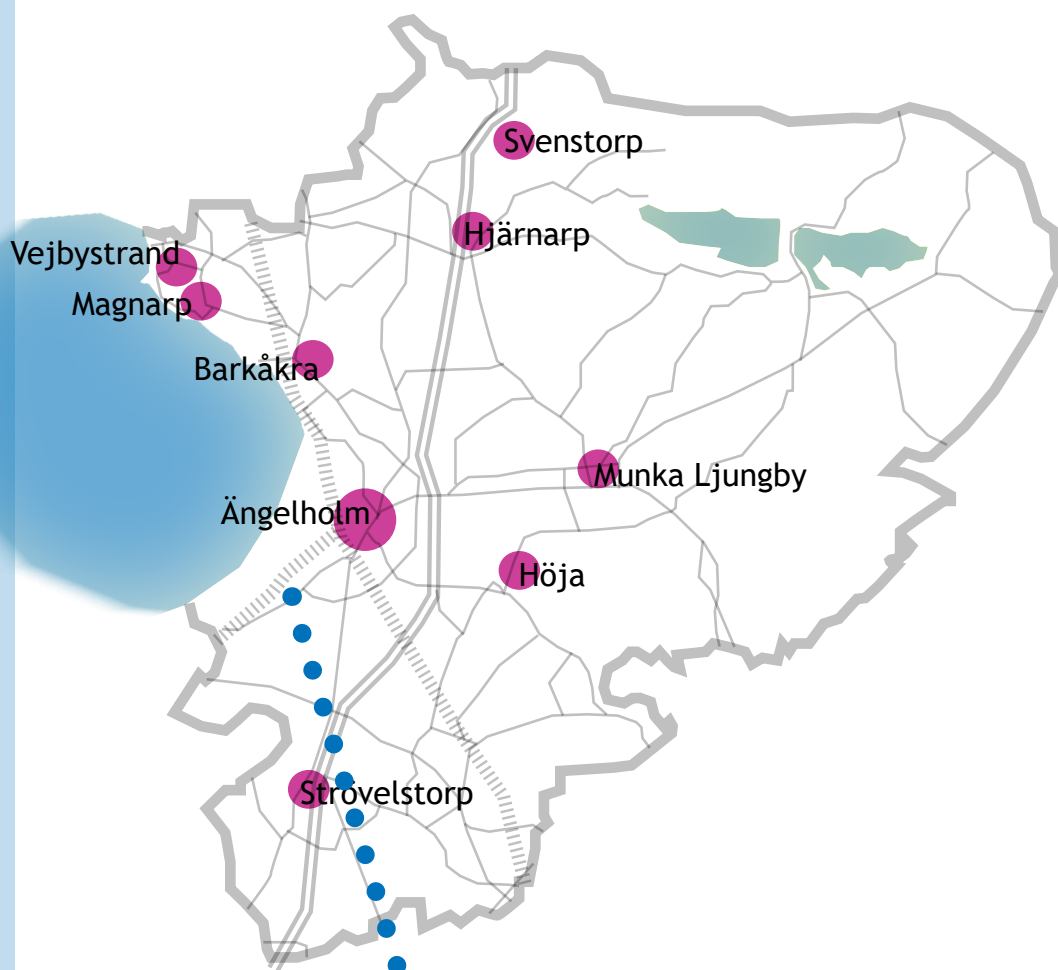




Detaljplan för del av Sandåkra 9:5 m fl,
(tidigare del av Kärra 1:2)
Vegeholms ljun, Ängelholm,
Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	4
DETALJPLANEPROCESSEN	6
OM DETALJPLAN	6
HANDLINGAR	7
PLANENS SYFTE	7
PLANDATA	7
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11
KONSEKVENSER	36
PLANENS GENOMFÖRANDE	38



SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för utbyggnad av en ny stadsdel inom planområdet.

Planområdet är beläget direkt sydväst om stadsdelen Kulltorp i södra Ängelholm, mellan järnvägen och Kullavägen.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att utveckla en ny stadsdel med en variation av t ex bostäder, handel och service av olika slag samt nya park- och grönområden och omhändertagande av dagvatten.

Den nya stadsdelen ska:

- Ansluta och anpassas till den befintliga omgivningen och visa hänsyn till närliggande bebyggelse och grönska. Samtidigt ska området byggas relativt tätt för att utnyttja marken väl.
- Utformas med en struktur där det är enkelt att röra sig, vara aktiv och välja hållbara transportmedel. Trafiksystemet ska vara lättillgängligt och tryggt för oskyddade trafikanter och anpassat för kollektivtrafik.

- Binda samman befintliga rekreationsstråk- och områden med nya och vara välkomnande för både befintliga och nya invånare i Ängelholm.

Planförslaget bedöms kunna rymma upp till cirka 600-700 bostäder med tillhörande park- och rekreationsytor samt förskola och vård-/äldreboende. Möjlighet till kompletterande mindre service ryms även inom delar av kvartersmarken genom markanvändning centrum. Planområdet ansluter till Kullavägen. Närmast Kullavägen föreslås lokaler för handel och idrott/sport.

Planförslaget innebär att mark som idag är jordbruksmark tas i anspråk för ny stadsbebyggelse i direkt anslutning till den befintliga staden. Detta medför att befintlig service och infrastruktur i staden kan användas av fler och till exempel bidra till ett ökat resaneunderlag för kollektivtrafik.

Med hänsyn till planområdets relativt sett stora omfattning handläggs detaljplanen med utökat förfarande.



Perspektiv 1: Illustration inifrån ett av kvarteren



Illustration situationsplan

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 utökat förfarande, se illustration nedan. Detta innebär bland annat att kommunfullmäktige är den instans som slutligen antar planförslaget.

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 ska 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 1:1 000
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag:

- Trafikbullerutredning (WSP 2021-11-11)
- Vibrationsutredning (WSP 2019-06-12)
- Fördjupad vibrationsutredning (WSP 2019-08-28)
- Dagvattenutredning (WSP 2021-05-25)
- Översiktlig hydrogeologisk utredning (Tyréns 2021-05-10)
- Naturvärdesinventering (Naturcentrum AB 2020-12-02)
- Riskutredning (Tyréns 2021-02-18)
- Trafikutredning, (COWI, Januari 2022)
- Planeringsunderlag / geoteknik och miljögeoteknik” (Tyréns 2019-06-12)
- Markteknisk undersökningsrapport (Tyréns 2021-02-25)
- PM groddjur och artskydd (Naturcentrum AB 2020-06-22).
- PM Busstrafik (Skånetrafiken 2021-03-31)
- Järnvägsteknisk utredning för bullerskydd (Tyréns 2020-12-17, rev 2021-11-04)

PLANENS SYFTE

Huvudsyftet med detaljplanen är pröva förutsättningarna för planläggning av ny stadsbebyggelse genom en ny stadsdel inom planområdet.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att utveckla en ny stadsdel med en variation av bostäder, förskola, vård-/äldreboende, handel, service, sport/idrott och nya park- och grönområden samt omhändertagande av dagvatten.

Den nya stadsdelen ska:

- Ansluta och anpassas till den befintliga omgivningen och visa hänsyn till närliggande bebyggelse och grönska. Samtidigt ska området byggas relativt tätt för att utnyttja marken väl.
- Utformas med en struktur där det är enkelt att röra sig, vara aktiv och välja hållbara transportmedel. Trafiksystemet ska vara lättillgängligt och tryggt för oskyddade trafikanter och anpassat för kollektivtrafik.
- Binda samman befintliga stråk och rekreationsområden med nya och vara välkomnande för både befintliga och nya invånare i Ängelholm.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med utökat planförfarande. Planförslaget handläggs med utökat förfarande på grund av att planförslaget utifrån planområdets storlek bedöms vara av stor betydelse (PBL 5 kap 7 § 2 p.). Planen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige 4:e kvartalet 2021.

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

BAKGRUND

Kommunstyreslen beslöt 2018-05-02 § 117 att meddela positivt planbesked och uppdrog samtidigt åt planenheten att pröva planläggning av området.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar del av fastigheten Sandåkra 9:5, del av Kärre 1:2, del av Sandåkra 9:2, del av Vegeholm 1:3 och del av Ängelholm 5:1. Området, med stadsdelsnamnet Vegeholms ljun, avgränsas av stadsdelen Kulltorp i nordost, Kullavägen i söder, åkrar i väster och järnväg i norr. Planområdets areal är cirka 25 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Kärre 1:2, Sandåkra 9:2, Sandåkra 9:5 är privatägda. Vegeholm 1:3 ägs av staten genom Trafikverket. Ängelholm 5:1 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 (MB) 6 kap 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Planförslaget konsekvenser redovisas för respektive ämnesområde i planbeskrivningen. Planförslaget får en viss påverkan på stads- och landskapsbild då gränsen för staden flyttas ut. I övrigt redovisas i planbeskrivningen om bland annat buller- och vibrationsaspekter för vilka utredningar tagits fram. Länsstyrelsen har beviljat dispens från biotopskyddet avseende dike i planområdets nordvästra del.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är planområdet utpekad som "Nya större bostadsområden". En mindre del av planområdets västra del planläggs som Natur-dagvatten, det området är i översiktsplanen redovisat som grönsstruktur.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen.

DETALJPLANER

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare med undantag för del av Ängelholm 5:1 som är planlagd gång- och cykelväg i stadsplan B32. Planområdet gränsar i öster till detaljplan B232, utan kvarvarande genomförandetid. Området norr om järnvägen är detaljplanlagt för golfbana,

detaljplan DP1032, utan kvarvarande genomförandetid.

Järnvägsplan

Mot järnvägen berör planområdet en järnvägsplan för utbyggnaden av dubbelspår mellan Ängelholm och Helsingborg, Romares väg. Se vidare kapitel om buller.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

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

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

Planområdet gränsar i norr till *järnväg som är av riksintresse* enligt Miljöbalken (MB) 3 kap 8 §. Bullerutredning, riskutredning järnvägsteknisk utredning för bullerskydd samt vibrationsutredning har upprättats och redogörs för i planbeskrivningen samt finns tillgängliga i ärendet. Se vidare kapitel om dessa aspekter.

Planområdet gränsar i norr till järnvägen "västkustbanan" för vilken utbyggnad till dubbelspår pågår. Områden norr om järnvägen, belägna utanför planområdet, är av riksintresse för:

- *rörligt friluftsliv* enligt MB 4 kap 1 § och 2 §. Enligt MB 4 kap 1 § utgör bestämmelserna inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Planförslaget bedöms utgöra utveckling av Ängelholms tätort.

- *högeexploaterad kust* enligt Miljöbalken (MB) 4 kap 1 § och 4 §. Enligt MB 4 kap 1 § utgör bestämmelserna inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Planförslaget bedöms utgöra utveckling av Ängelholms tätort.

- *friluftsliv* enligt MB 3 kap 6 § (område ”Bjäre-kusten - Skälderviken”). Områden norr om järnvägen, belägna utanför planområdet, är redan detaljplanlagda för golfbaneändamål. Med beaktande av att planområdet åtskiljs från riksintresseområde av järnvägen samt att riksintresseområdet närmast planområdet är planlagt för golfbaneändamål bedöms planförslaget inte påverka riksintresset negativt (med utgångspunkt i de värden som är kopplade till riksintresset och som finns på den aktuella platsen eller som påverkas av planförslaget).

Inom planområdet skapas allmänt tillgängliga rekreationsstråk som även boende i angränsande befintliga stadsdelar kommer att kunna nyttja. På så sätt skulle en del av befintliga lokala rekreationsbesök som sker i riksintresseområden väster om järnvägen i stället kunna göras inom planområdet och på så sätt minska eventuell påverkan på riksintresseområdena.

Jordbruksmark

Större delen av planområdet utgörs idag av jordbruksmark. Bedömning av möjligheten att förlägga föreslagen bebyggelse på annan mark än jordbruksmarken är gjord i kommunens översiktsplan, utifrån 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken. I kommunens översiktsplan görs bland annat ställningstaganden om att planera för ny bebyggelse i kollektivtrafik- och stationsnära lägen.

Inom planområdet tas cirka 20 ha jordbruksmark i anspråk vilket motsvarar drygt en tusendel av den totala jordbruksmarken i kommunen. För att kunna göra en jämförelse med andra

alternativa utbyggnadsområden har följande lokaliseringsfaktorer bedömts relevanta:

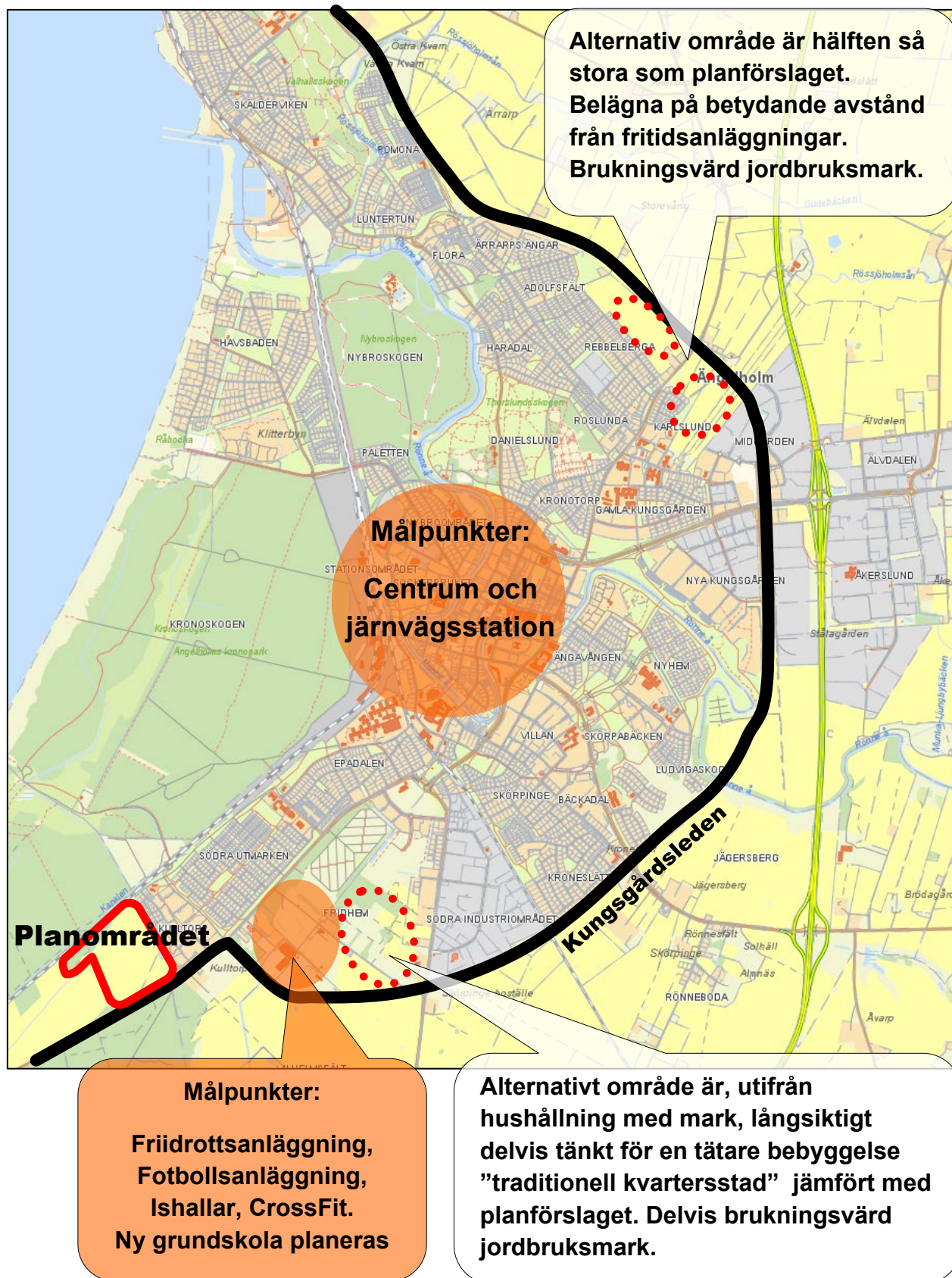
- Storlek på område cirka 20 ha.
- Inte utgöras av befintlig stadsbebyggelse.
- Inte vara planlagda grönområde i tätorten.
- Inte vara beläget inom riksintresse för friluftsliv, rörligt friluftsliv eller kustzon.
- Beläget så nära centrum och järnvägsstation som möjligt (hållbara transportmedel, närhet till arbetsplatser).
- Beläget så att man når centrum och järnvägsstationen utan att behöva korsa Kungsgårdsleden eller väg 1785 (för att vara attraktivt för gående och cyklister, utan Kungsgårdsledens barriärverkan).
- Beläget så nära fritidsanläggningar som möjligt för att vara attraktivt för gående och cyklister (hållbara transportmedel).
- Lämpligt för den typ av bostadsbebyggelse som är aktuell (hög andel radhus, kedjehus och lägre flerbostadshus).

På kartan på nästa sida kan man se att de studerade alternativa områdena väster om Kungsgårdsleden :

- samtliga berör jordbruksmark.
- är till ytan hälften så stora som planområdet (två av tre studerade områden).
- är belägna på betydande avstånd från fritidsanläggningar jämfört med planförslaget (två av tre studerade).
- är utifrån hushållning med mark delvis tänkt för tätare bebyggelse, ”traditionell kvartersstad”, jämfört med planförslaget (ett av de studerade områdena).

Utifrån ovan är bedömningen att planområdet behöver tas i anspråk för stadsbebyggelse för att tillgodose väsentligt samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Förslaget bedöms även överensstämma med mål och riktlinjer i kommunens bostadsförsörjningsplan.

Planförslaget i förhållande till alternativa lokaliseringar.



FÖRORDNANDEN

Biotopsskyddsområde

Enligt upprättad naturvärdesinventering bedöms följande objekt omfattas av generellt biotopsskydd (se vidare kapitel Naturmiljö):

- Våtmark/vattenspegel i planområdets östra del - småvatten och våtmark i jordbruksmark.
- Delvis dubbel trädrad / allé i planområdets östra kant - generellt biotopsskydd för allé.
- Enkel trädrad / allé i planområdets östra kant - generellt biotopsskydd för allé.
- Dike i planområdets norra del - generellt biotopsskydd för småvatten och våtmark i jordbruksmark.

Länsstyrelsen har beviljat dispens från biotopsskyddet avseende dike i planområdets nordvästra del.

Natura 2000-område

Planområdet är beläget mer än 500 meter från Natura 2000 område (enligt Art- och habitatdirektivet (SCI) (SE0420233). Planområdet avvattnas till ett annan avrinningsområde än Natura 2000 området. Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000 området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Förslag till utformning av planförslaget har tagits fram av Radar arkitektur och planering AB tillsammans med Ängelholms kommun.

Planförslaget bedöms kunna rymma upp till cirka 600-700 bostäder med tillhörande park- och rekreationsytor samt förskola och vård-/äldreboende. Möjlighet till kompletterande mindre service rymms även inom delar av kvartersmarken genom markanvändning c-centrum. Planområdet ansluter till Kullavägen. Närmast Kullavägen föreslås lokaler för handel och idrott/sport.

OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet har varit odlad mark / öppen mark under minst ett par hundra år tillbaks i tiden.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet sluttar från marknivå +9 meter i sydost till +6 meter i nordväst.

Planområdet utgörs i huvudsak av odlad mark. I områdets nordvästra del finns ett cirka 2,5 ha stort trädbevuxet område. I planområdets östra del finns en mindre trädbevuxen del som även inrymmer en vattenspegel.

En naturvärdesinventering (NVI) har genomförts av Naturcentrum AB Rapport 2019-06-10. Se vidare kapitel Naturmiljö.

LANDSKAPSBILD

Planområdet är idag en del av ett större långsträckt landskapsrum som i norr avgränsas av järnvägen och skog. I söder och väster avgränsas rummet av skog och i öster av Ängelholms stad med stadsdelen Kulltorp.

Vid ett genomförande av planförslaget flyttas gränsen för staden västerut när planområdet kommer utgöras av stadsbebyggelse.

Då det inom planområdet föreslås bebyggelse i 2-5 våningar kommer stadssiluetten bli tydligare jämfört med dagens tvåvåningsbebyggelse i stadsdelen Kulltorp.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Markteknisk undersökningsrapport har tagits fram av Tyréns 2021-02-25. Rapport "Planeringsunderlag / geoteknik och miljögeoteknik" har tagits fram av Tyréns 2019. Översiktlig hydrogeologisk utredning har tagits fram av Tyréns 2021-05-06. Ur rapporterna framgår bland annat nedan:

Enligt SGU:s (Sveriges geotekniska

undersökning) kartmaterial förväntas postglacial sand med underliggande lager av lera och silt inom södra delen av området och lerig morän i mitten av områdets östra kant. Förväntat jorddjup är >50 meter enligt SGU:s jorddjupskarta.

Utifrån nu utförda undersökningar bedöms grundläggningsförhållandena som goda vid utförda undersökningspunkter då förekommande jordlagerföljd huvudsak utgörs av friktionsjordar med fast lagringstäthet. Grundläggning ska utföras frostfritt. Utförd undersökning visar översiktligt att byggnader kan grundläggas ytligt i den naturligt lagrade sanden efter att humushaltig jord schaktats bort.

HYDROGEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Översiktlig hydrogeologisk utredning har tagits fram för förslaget av Tyréns 2021-05-06. Ur rapporten framgår bland annat nedan:

Grundvattennivåer har mätts dels under april 2019 dels under ett års tid från och med februari 2020 till och med februari 2021. Inom delar av området står grundvattennivån periodvis nära markytan. Medelvärdet av uppmätta grundvattennivåer i respektive grundvattenrör ligger 0,6-1,8 meter under markytan.

Med bakgrund av ovan avseende grundvattennivåer redovisas en generell planbestämmelse om att källare inte får finnas.

PÅ PLANKARTAN:

Källare får inte finnas

I driftskedet förväntas ingen nämnvärd påverkan på grundvattennivåerna i området, eftersom inga djupt liggande dränerade konstruktioner under mark planeras. Dräneringar för vägar och husgrunder kan

antas förläggas ca 1 m under markytan, vilket innebär att de huvudsakligen kommer ligga över den genomsnittliga grundvattenytan.

Intill exploateringsområdet i öster finns villabebyggelse. Beräknade påverkansområden omfattar ej villabebyggelsen men med hänsyn till de osäkerheter som finns kan det inte helt uteslutas att en liten kortvarig påverkan på grundvattennivåerna kan komma att uppstå även inom villabebyggelsen.

Villaområdet förutsätts vara försörjt med kommunalt vatten varför inga brunnar för enskild vattenförsörjning antas förekomma. Det har däremot framkommit uppgifter om att det finns enskilda brunnar som nyttjas för trädgårdsbevattning och liknande.

En liten, temporär påverkan på nämnda bevattningsbrunnar under byggskedet kan inte helt uteslutas. Dock bedöms grundvattennivåerna återställa sig till nuvarande nivåer i driftskedet, varför ingen bestående påverkan förväntas.

De aktuella jordlagren i området domineras av friktionsjord som generellt ej betraktas som sättningsbenägen. Översiktliga beräkningar visar att en liten grundvattensänkning på några decimeter uppemot 0,5 m medför i det närmaste obefintliga sättningar i de aktuella friktionsjordarna. Eftersom påverkansområdet ej omfattar närliggande bebyggelse beräknas en eventuell påverkan på grundvattennivåerna understiga 0,3 m. Risken för skadliga sättningar i omgivningen bedöms därmed som mycket liten.

Det finns en mindre damm inom den östra delen av planområdet. Dammen har bedömts ha ett högt naturvärde och omfattas av ett generellt biotopskydd samt hyser även naturvårdsarter.

Påverkansområdet för byggskedet omfattar denna damm, vilket innebär att en grundvattensänkning på någon-några decimeter kan uppstå vid läget för dammen. Eftersom grundvattensänkningen är temporär kan det vara möjligt att planera grundvattensänkningen i tid så att den sammanfaller med de nämnda arternas övervintringsperiod, d.v.s. då de vistas på land och ej i vatten.

Nuvarande preliminära plan för området bygger på att dagvattendammar och dagvattendiken tätas. I rapporten har även ett fall utan tätning redovisats i beräkningarna.

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 ska bygga.

I upprättad utredning "Planeringsunderlag/ Geoteknik och Miljögeoteknik" anges "Enligt utförda undersökningar [1] tillhör marken inom området klassificeringen lågriskmark då radonhalten understiger 10 kBq/m³. Låga radonvärden kan dock tyda på att mätvärdena är påverkat av något, tex vatten (grundvatten eller ytvatten)."..."Enligt utförda markradonundersökningar behövs inte radonskyddat byggande vid nybyggnation. Observera att radonhalter kan vara högre vid

annan årstid med lägre grundvattennivåer eller efter dränering."

Då någon form av dränering av området sannolikt kommer genomföras (till exempel för utbyggnad av gator) införs en generell planbestämmelse om att startbesked inte får ges för nybyggnad av bostadshus förrän kompletterande markradonundersökning genomförts på minst ett ställe inom respektive kvarter efter det att gatudränering anlagts.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att förhöjd markradonhalt inte föreligger efter dränering av området.

PÅ PLANKARTAN:

Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostadshus eller förskola förrän kompletterande markradonundersökning genomförts på minst ett ställe inom respektive kvarter efter det att gatudränering anlagts.

FORNLÄMNINGAR

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök (se kartutdrag nästa sida) finns i naturområdet i planområdets östra del registrerat dels en hällristning (L1990:5012, RAÄ: Strövelstorp 30:1) dels en hög (L1990:4438, RAÄ Ängelholm 47:1). Området redovisas som PARK/NATUR i detaljplan. Det krävs tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen för ingrepp i fornlämningarna. Arkeologisk utredning har genomförts för detaljplanen. Länsstyrelsen har med bakgrund av utredningen meddelat "Det finns därför inte längre några hinder ur arkeologisk synpunkt att fortsätta det planerade arbetet inom området för detaljplanen" (Dnr 431-45039-2021). Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och

Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden. Exploatören har lämnat in ansökan om arkeologisk utredning till länsstyrelsen.

BEBYGGELSE KULTURMILJÖ

Planområdet eller befintlig bebyggelse inom planområdet finns inte redovisad i något kulturmiljöprogram eller motsvarande.

BOSTÄDER

Det finns inte några befintliga bostäder inom planområdet. Planområdet gränsar i öster till stadsdelen Kulltorp med bostäder i olika former av småhusbebyggelse samt lägre flerbostadshusbebyggelse.

Inom planområdet föreslås bostadsbebyggelse i olika former såsom friliggande villor, kedjehus, radhus och flerbostadshus. Området bedöms kunna

rymma upp till cirka 600-700 bostäder.

Ett mindre område mellan två befintliga villor i stadsdelen Kulltorp planläggs för bostadsändamål. Området är i gällande detaljplan planlagt för gång- och cykelväg men inte utbyggt som sådan. Området bedöms inte nödvändigt för ett ändamålsenligt gång- och cykelvägnät.

PÅ PLANKARTAN:

B - Bostäder

VERKSAMHETER OCH ÖVRIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns inte någon bebyggelse med verksamheter idag. I planförslaget föreslås möjlighet till markanvändning C-centrum utmed bland annat det centrala huvudstråket samt ut mot delarna av det genomgående parkstråket.



Kartutdrag från Riksantikvarieämbetets Forssök

STADSBILD - GESTALTNING

Inom planområdet föreslås en varierad bebyggelse i 2-5 våningar. Bebyggelsens minsta avstånd till gata anges med prickmarkszon utmed kvarteren för en ändamålsenlig stadsbild.

Bebyggelsens höjd anges med bestämmelse om högsta totalhöjd 20 meter för hela planområdet med hänsyn till riksintresse totalförsvar. Vidare anges en variation av olikanockhöjd, byggnadshöjd och exploateringsgrad inom planområdet för att skapa en varierad stadsbild.

För att skapa ett levande gaturum anges huvudsaklig orientering av entréer mot gata och byggnaders placering mot gata. Bebyggelse typ anges för att uppnå eftersträvd täthetsgrad i området. Minsta fastighetsstorlek anges för områden med friliggande en- och tvåbostadshus för en ändamålsenlig bebyggelsestruktur.

PÅ PLANKARTAN:

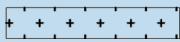
 Byggnadshöjd. Bestämmelser om byggnadshöjddreglerar avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning.

 Nockhöjd. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

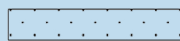
Totalhöjd. Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovan takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt.



Illustration, perspektiv huvudstråk genom planområdet.

PÅ PLANKARTAN:

Korsmark. Bestämmelsen reglerar att endast komplementsbyggnad får placeras inom området, exempelvis förråd, garage eller miljöhus.



Prickmark. Bestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnader. Andra anläggningar exempelvis parkeringsplatser, lekplatser, pooler, murar och staket får uppföras.

d_1 Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek

e_x Bestämmelse om största byggnadsarea i % eller kvadratmeter.

p_1 Bestämmelse om byggnads placering.

f_{1-2} Bestämmelse om byggnadstyp

Bostäders entréer ska huvudsakligen placeras mot allmän plats GATA, TORG eller mot gemensam kvartersgata.

OFFENTLIG SERVICE

Inom planområdet finns idag ingen offentlig service. Inom planområdet föreslås kvartersmark för förskola. Inom planområdet ryms möjlighet till LSS-boende samt vård-/äldreboende. Planområdet kommer mest naturligt komma att tillhöra det som idag utgörs av Södra Utmarkens rektorsområde med Södra Utmarkens F-6 skola, belägen cirka en kilometer från planområdet.

Planläggning pågår för en ny F-9 skola norr om friidrottsanläggningen Kullavallen.

PÅ PLANKARTAN:

S_1 - Förskola

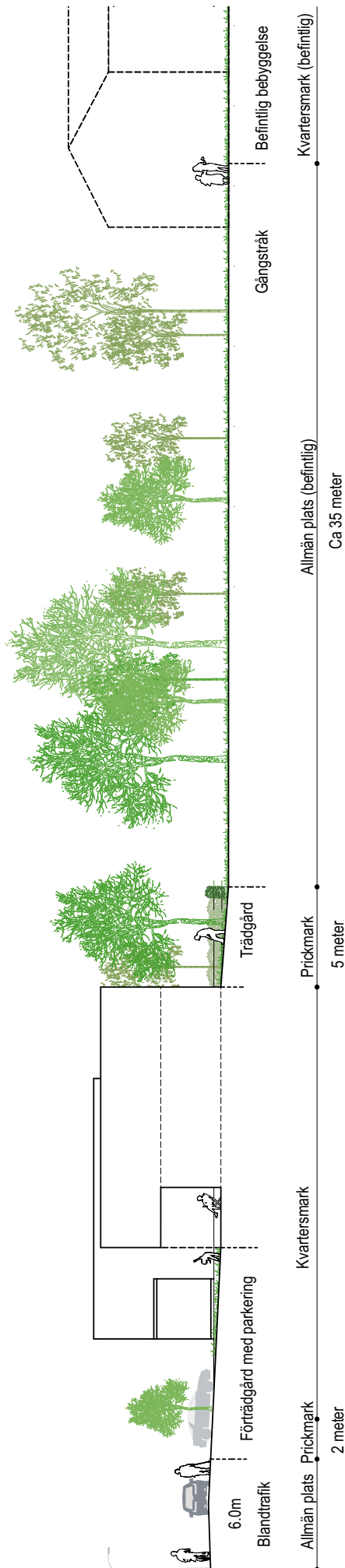
D_1 - Äldrevård

KOMMERSIELL SERVICE

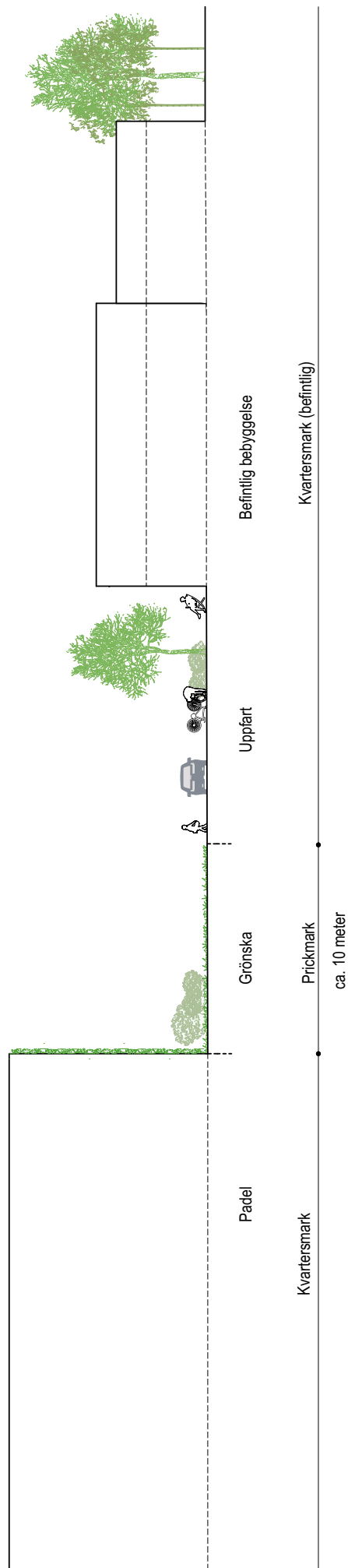
Planområdet är beläget 1-1,5 km från dagligvarubutik vid Södra Utmarkens skola. Sjukhus och Ängelholms centrum är beläget cirka 3 km från planområdet.

I planförslaget föreslås möjlighet till markanvändning C-centrum. I södra delen av planområdet, ut mot Kullavägen föreslås möjlighet till markanvändning H - detaljhandel, samt till markanvändning R - idrottsanläggning, såsom t ex padelhall. För att minska det intryck padelhall kan ge av en stor monoton fasadyta mot befintlig bostad öster om padelhallen anges att fasad på padelhallen skall beklädas med vegetation. Se sektion P16-17.

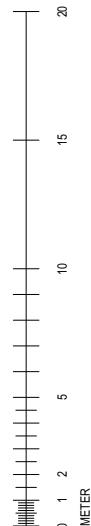
SEKTION P16



SEKTION P17



SKALA 1:200 i A3-format



DP 1128

PÅ PLANKARTAN:

C - Centrum. Användningen inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.

H - Detaljhandel. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå.

R₁ Idrottsanläggning. Idrotts- och sportanläggningar av olika slag med tillhörande byggnader ingår i användningen..

f₋₅ Fasad mot öster ska beklädas med vegetation, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga. Planområdet är relativt platt och några övergripande problem med tillgänglighet bedöms inte uppstå.

LEK OCH REKREATION

Park- och naturstråk föreslås genom och kring planområdet. Man kommer kunna röra sig och uppehålla sig i parkstråket utifrån rekreationssynvinkel. I stråket finns möjlighet att anordna olika anordningar för lek- och rekreation. Stråket kommer även ha en funktion för dagvattenhantering.

NATURMILJÖ

En naturvärdesinventering (NVI) har genomförts av Naturcentrum AB Rapport 2020-12-02. Ett PM groddjur och artskydd har tagits fram av Naturcentrum 2020-06-22.

NVI:n redovisar naturvårdsarter. Identifierade naturvärdesobjekt efter klassning är (se karta nästa sida):



Illustration : perspektiv entrén till området från Kullavägen.

Dnr: PL 18-0001, KS 2018/003, SBN 2020/44

Detaljplan för del av Sandåkra 9:5 m fl, Vegeholms ljun, Ängelholm

- Klass 2 - våtmark/vattenspegel (obj nr 2)
- Klass 3 - lövskog (obj nr 1)
- Klass 3 - dubbelallé (obj nr 3)
- Klass 4 - trädrad/allé (obj nr 4)
- Klass 4 - öppet dike med lövträdsbård (obj nr 5)
- Klass 4 - odlingsmark / rastplats för fåglar (obj nr 6)
- Klass 4 - gräsmark med högstubbar (obj nr 7)

De delar av objekt nr 1, 2, 3 och 4 som omfattas av planförslaget planläggs som allmänplatsmark "Natur/Park". Avgränsning av områden inklusive skyddszoner har gjorts

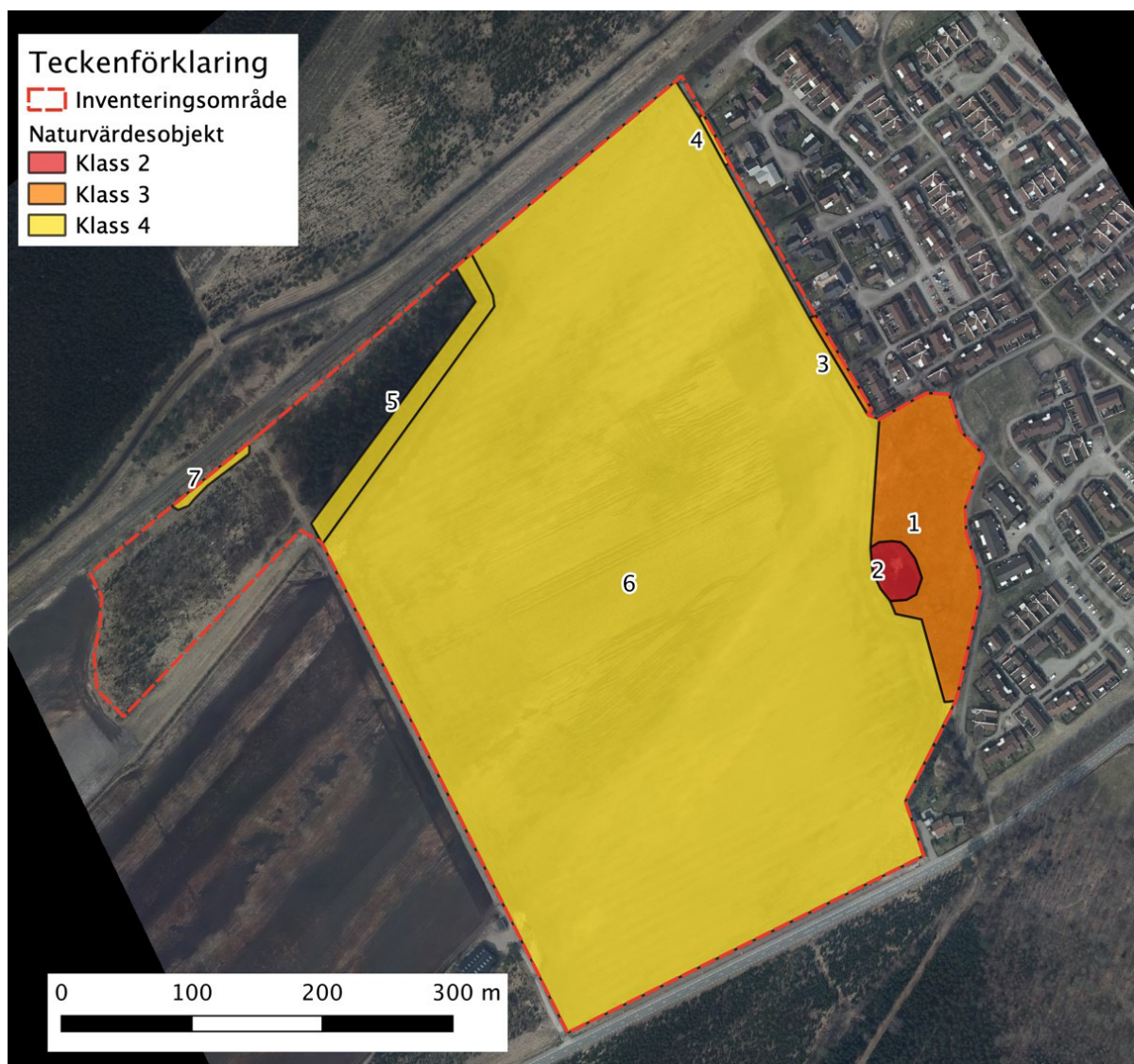
med bakgrund av den information som framgår av NVI:n och PM:et ovan. Där framgår bland annat att åkermarken i väster bedöms som olämplig för groddjuren under alla tider på året.

PÅ PLANKARTAN:

PARK - Park

NATUR - Natur

För objekt 5 har dispens sökt och beviljats för att anlägga ny dragning.



Ur naturvärdesinventering: Figur 2. Inventeringsområde och identifierade naturvärdesobjekt med objektsnummer.

Objekt nr 6 planläggs för ny stadsbebyggelse. I NVI framgår bland annat (avseende åkermarken inom området)

”Trots minskad areal och eventuella risker med störning och dränering bedöms en exploatering av det aktuella området inte innebära någon risk för påverkan på de aktuella fågelarternas populationer. En sökning på artportalen visar dessutom att det inom cirka 10 km avstånd finns ytterligare omkring 20 andra lokaler där det rapporteras flockar med minst 100 rastande sångsvanar, grågäss eller vitkindade gäss

vardera mellan 2015 och 2019.” I den västra delen av planområdet planläggs område för dagvattenfördröjning. Sådana områden kan vara positiva för fågellivet och gynna biologisk mångfald.

Objekt nr 7 planläggs för bullerskydd mot järnvägen.

De naturvårdsarter som påträffats vid inventeringen är storrams (signalart), större vattensalamander (fridlyst, Natura 2000), åkergroda (fridlyst, Natura 2000) och vanlig



Ur naturvärdesinventering: Figur 3. Inventeringsområde och observerade naturvårdsarter.

padda (fridlyst). Samtliga arter påträffades i den östra delen av planområdet som planläggs som Natur. Se vidstående karta. Genom att området planläggs som Natur bedöms arterna inte påverkas negativt. Genom att även delar av området väster om objekt 1 och 2 i NVI planläggs för Natur skapas förutsättningar för utveckling av dess naturvärden jämfört med fortsatt åkerbruk.

Av upprättat PM om groddjur och artskydd framgår bland annat att sammantaget kommer reproduktionsplatsen (våtmarken) inte påverkas och inte heller arternas vilo-/övervintringsplats (skogen) på något sätt som bedöms vara av betydelse. En kontinuerlig ekologisk funktion för samtliga arter bedöms kunna upprätthållas och ett vidare artskyddsförfarande behöver därmed inte aktualiseras.

Åkergroda, större vattensalamander samt vanlig padda skyddas genom artskyddsförordningen, artskyddet gäller alltid, även inom områden som omfattas av detaljplan.

GRÖNSTRUKTUR

Inom planområdet planläggs för flera hektar ny park- och naturmark på det som idag är åker. Grönstrukturens rekreativa och sociala värden kommer genom detta öka då fler kan vistas på ytorna. Med en medveten utformning av de föreslagna grönyrtorna finns möjligheter att även öka den biologiska mångfalden jämfört med den åkemark som finns idag.



Övergripande grönstruktur genom området



Illustration: perspektiv övergripande grönstrukturstråk genom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

GATUNÄT

Gatunätet inom planområdet utgörs av ett centralt beläget huvudstråk till vilket övriga gator inom planområdet ansluter.

PÅ PLANKARTAN:

GATA - Gata

Trafikutredning har upprättats (COWI januari 2022). Trafikutredningen behandlar planområdets trafikstring, flödesfördelning på Kullavägen samt kapacitet, framkomlighet och trafiksäkerhet i korsningen mot Kullavägen. Trafikutredningen visar bland annat att belastningsgraden blir så låg att till exempel extra svängfält inte behövs på Kullavägen.

Planområdets huvudstråk ansluter till Kullavägen (för vilken Trafikverket är väghållare enligt Vägagen) via en korsning enligt illustrationsplan och plankarta. Planområdets anslutning till Kullavägen utformas som en ”korsningstyp B, dimensionering typfordon Los (sopbil), LBn (stor lastbil) samt Lu (utrymningsfordon)” med minst två meter bred refug på gatan från planområdet. Vid korsningen flyttas befintlig statlig gång- och cykelväg in mot planområdet minst sex meter så att ett fordon kan stå/magasineras mellan gc-vägen och väg 1785/Kullavägen. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning).

Utmed Kullavägen gäller 12 meter byggnadsfritt avstånd enligt Vägagen (mätt från vägområdesgräns/bakkant dike) vilket regleras genom ”prickmark” på plankartan. Inom vägens säkerhetszon, som på aktuell sträcka är 7 meter från vägkant på väg 1785 (Kullavägen), får byggnader eller andra fasta oeftergivliga föremål inte placeras.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Enligt Ängelholms kommuns cykelplan (antagen av Kommunfullmäktige 20150824) medför cykling positiva effekter såsom:

- bättre miljö med minskade utsläpp, effektivare energianvändning, bättre klimat
- bättre folkhälsa, jämställdhet i transportsystemet
- förbättrad tillgänglighet, attraktiv miljö, förbättrad säkerhet och trygghet
- ökad cykelturism, samhällsekonomiskt lönsamt.

Gång- och cykeltrafik från planområdet har flera målpunkter österut såsom centrum, järnvägsstation, Södra Utmarkens skola, dagligvaruaffär, fritids- och idrottsanläggningar. Man kan röra sig till dessa via befintligt gatu- och gång- och cykelvägnät. Det är viktigt att dessa nät upplevs trygga (upplysta bostadsgator), säkra (att barn kan röra sig självständigt utan risk för trafikolyckor) samt gena (”kortaste vägen”) för att så många som möjligt ska gå eller cykla.

Planområdet ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät i norr, öster och söder, vidare mot olika målpunkter i Ängelholm.

Gång- och cykelbanan utmed Kullavägen utgör även en del av den så kallade Kattegattleden mellan Helsingborg och Göteborg.

Från planområdets anslutning till Kullavägen leder en separerad gång- och cykelbana längs ett centralt stråk genom planområdet. I övrigt sker cykeltrafik i blandtrafik på de mindre gatorna i planområdet.

PÅ PLANKARTAN:

gc-väg Gång- och cykelväg



GÅNGSTRÅK

- Mötesplatser
- Ren gångtrafik / kombinerad med cykel
- Gång i blandtrafik
- Kullavägen (anslutande cykel och gång-stråk)



CYKELSTRÅK

- Ren cykeltrafik / kombinerad med gång
- Cykel i blandtrafik
- Kullavägen (anslutande cykel och gång-stråk)

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet är beläget 2,5-3 km väster om järnvägsstation/centrum. En utbyggnad av planområdet kommer medföra ett ökat resandeunderlag för befintliga busslinjer.

Kullavägen söder om planområdet trafikeras av regionbuss 225 (Ängelholm-Höganäs). Från centrum av planområdet är det cirka

300 meter till Kullavägen och cirka 500 meter till befintlig hållplats vid Kulltorp. Ett nytt hållplatsläge bör därför på sikt övervägas närmre planområdets anslutning till Kullavägen.

Stadsbusslinje 1 trafikerar Kulltorpsvägen cirka 500 meter öster om planområdet. I samråd med Skånetrafiken har konstaterats

**BILSTRÅK**

 Infartsgata med buss, 15.5 m

 Infartsgata, 14 m

 Områdesgata, blandtrafik, - 6 m

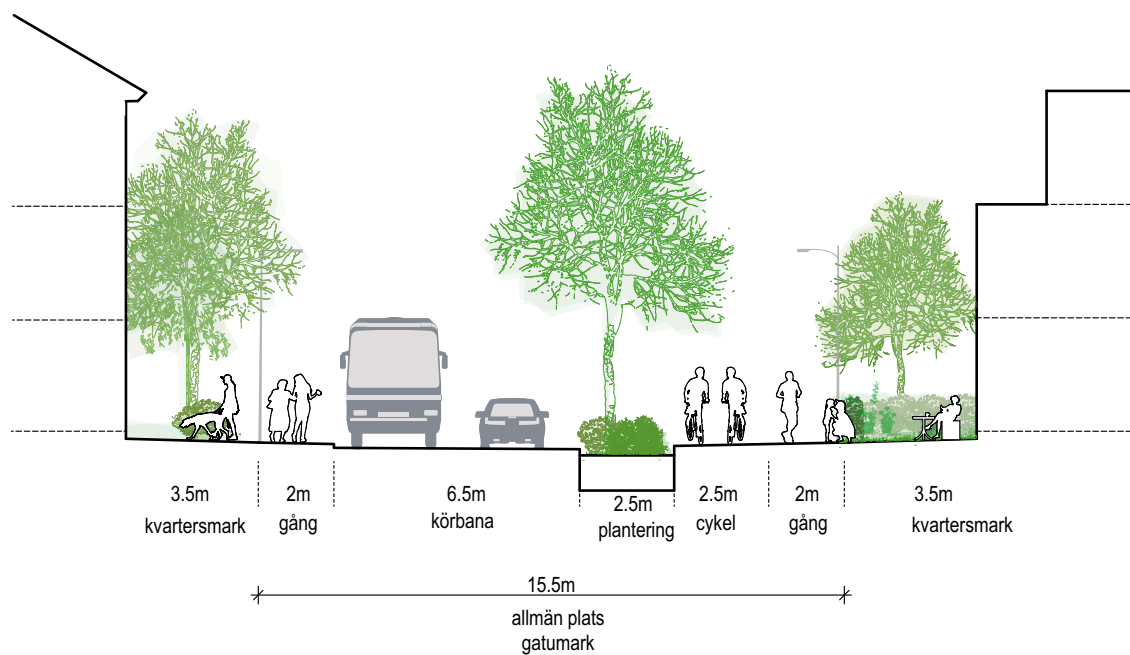
 Skötselväg

 Kullavägen

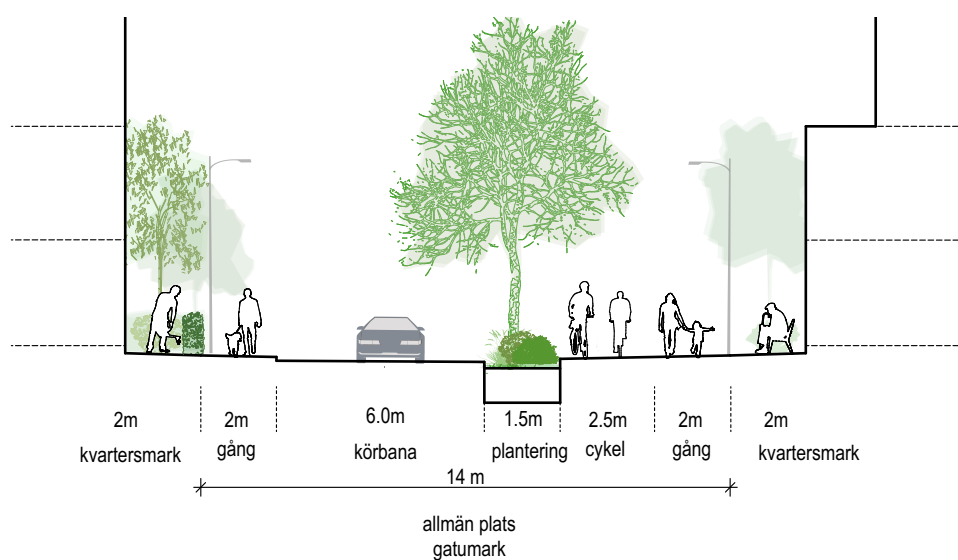
Dnr: PL 18-0001, KS 2018/003, SBN 2020/44

Detaljplan för del av Sandåkra 9:5 m fl, Vegeholms ljun, Ängelholm

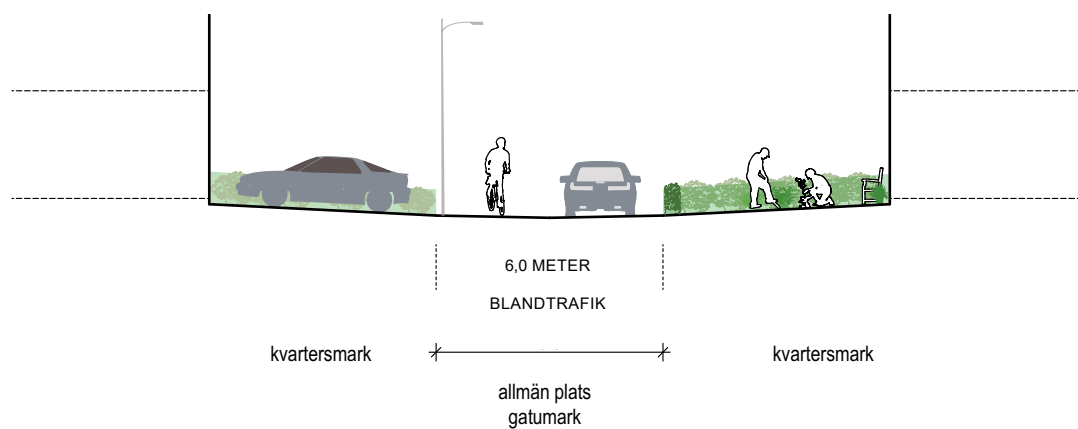
HUVUDSTRÅK GENOM OMRÅDETS SÖDRA DEL



HUVUDSTRÅK GENOM OMRÅDETS NORRA DEL



LOKALGATA ÖVRIGT GATUNÄT



att en lämplig framtida linjedragning för denna linje är att den i stället får sin ändhållplats centralt i planområdet. Detta medför en snabbare och därmed mer attraktiv förbindelse med centrum/järnvägsstation.

Centralt i planområdet redovisas därför en yta TORG med plats för busstrafik.

PÅ PLANKARTAN:

TORG - Torg

PARKERING OCH UTFARTER

Kommunens riktlinjer för parkering 2021-2025 (KF 2021-06-21) avses tillämpas. För att säkerställa möjlighet till gästparkering på kvartersmark införs en planbestämmelse om att det för kedje-, par-, rad- och flerbostadshus skall minst 15 % av parkeringsbehovet anordnas som samlad parkering.

Generell bestämmelse om förbud mot utfart från kvartersmark mot Kullavägen redovisas på plankartan. Inom planområdet redovisas bestämmelse om utfartsförbud längs cykelbana utmed det centrala stråket genom planområdet. Vid längre kvartersgräns än 100 meter tillåts en utfart.

PÅ PLANKARTAN:

För kedje-, par-, rad- och flerbostadshus skall minst 15 % av parkeringsbehovet anordnas som samlad parkering,

⤵ ○ ○ ○ ⤵ Utfart får ej finnas. Om sträckan är minst 100 meter får dock maximalt en utfart anordnas. Utfart mot Kullavägen får ej finnas

VARUMOTTAGNING

Behov av varumottagning löses på kvartersmark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Trafikbullerutredning har upprättats av WSP 2021-11-11. Järnvägsteknisk utredning för bullerskydd har upprättats av Tyréns 2020-12-17, rev 2021-05-24.

Trafikbullerutredningen redovisar de närmare beräkningsförutsättningarna och resultat.

Planområdet berörs av dels buller från järnvägen i norr och dels buller från Kullavägen i söder. Även tillkommande trafik inom området ger upphov till vägtrafikbuller.

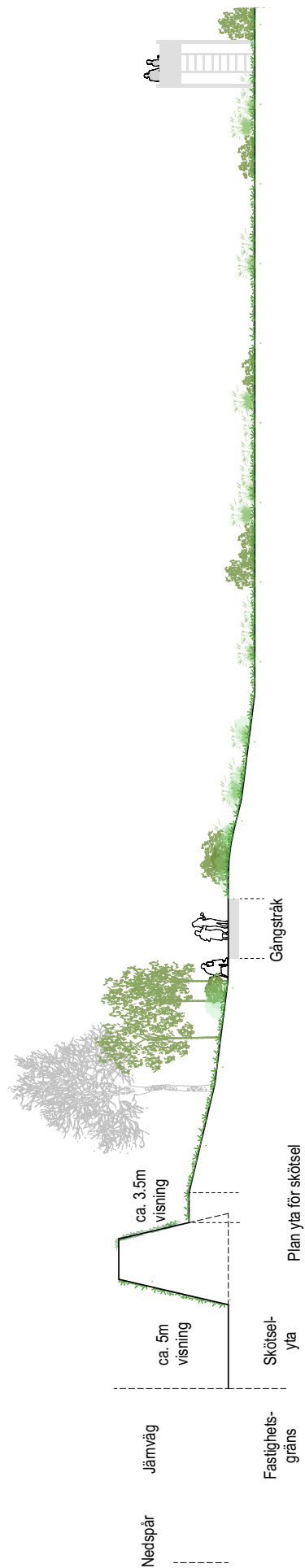
Enligt gällande järnvägsplan ska det uppföras en bullervall utmed delar av järnvägen i norr. För detta område redovisas på plankartan T-järnväg, samt bestämmelse om fem meter hög (över räls) bullerskyddsvall. Marknivån i delar av planområdet och i anslutning till bullervallen kommer behöva höjas för att skapa erforderliga lutningar för att kunna hantera dagvatten och skyfall vid områdets utbyggnad. Se sektioner följande sidor.

I detaljplanen föreskrivs i övrigt ett fem meter högt (över räls) bullerskydd uppföras mot befintlig järnväg. För detta redovisas en bestämmelse bullerskydd på plankartan. Se sektioner följande sidor.

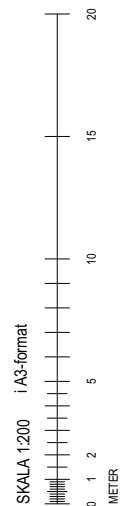
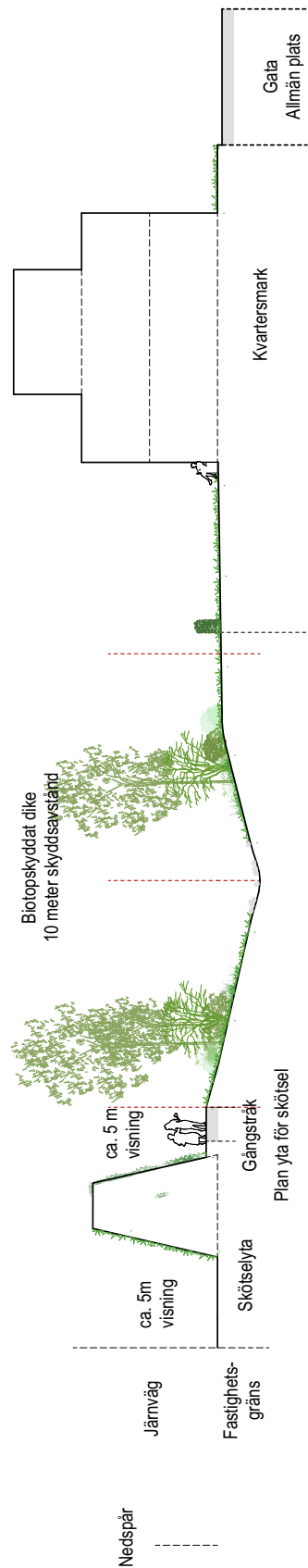
Med föreskrivet bullerskydd mot järnvägen beräknas riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kunna innehållas med avseende på järnvägsbuller.

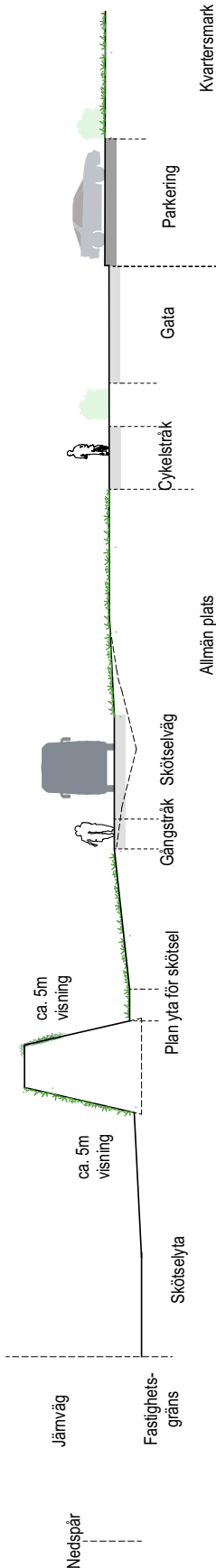
För fasader ut mot Kullavägen överskrider ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid fasad. För dessa bostäder behöver 4 § i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas:
(1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och

SEKTION P10

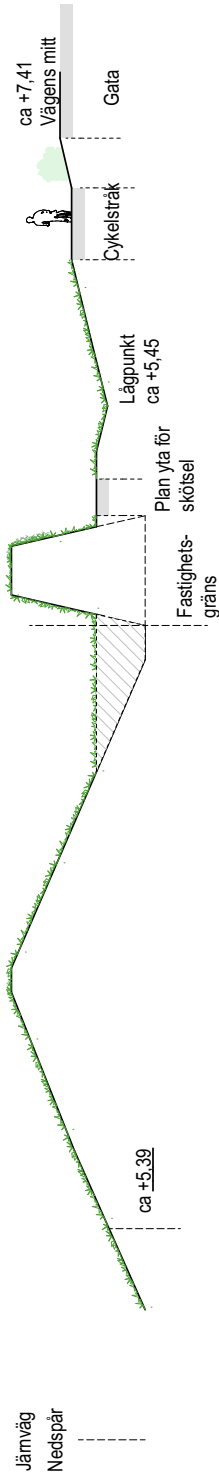


SEKTION P12

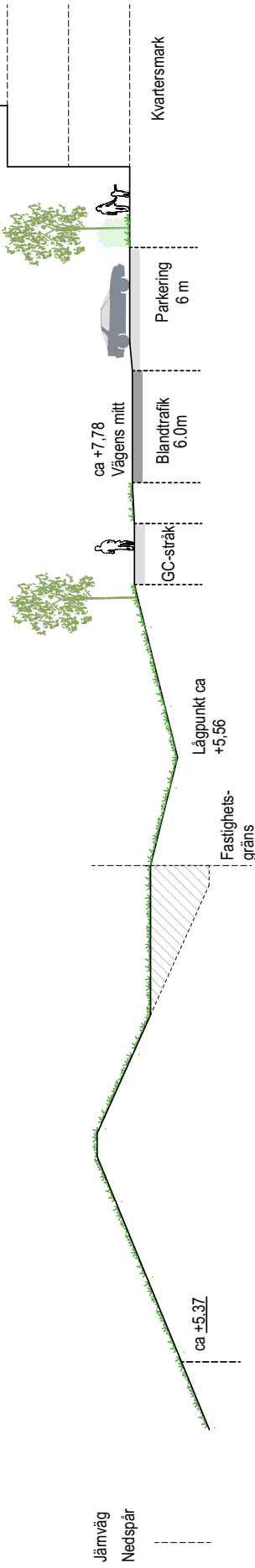




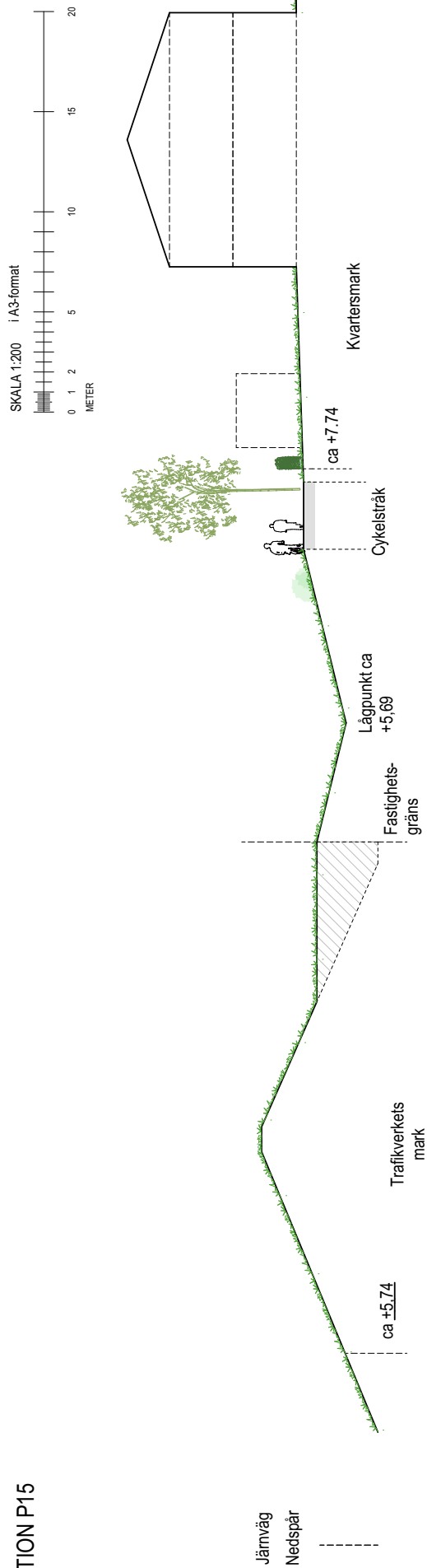
SEKTION P18



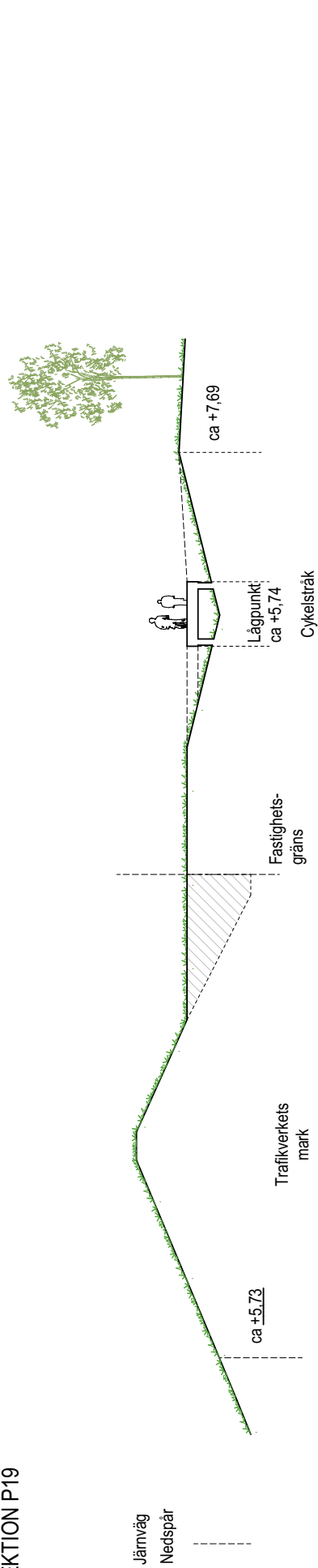
SEKTION P14



SEKTION P15



SEKTION P19



2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden).

Planbestämmelse avseende ovan redovisas på plankartan.

För bebyggelsen i huvudsak närmast järnvägen, längs Kullavägen och längs huvudstråket genom planområdet behöver uteplats orienteras vänd från järnvägen/vägen (skärmad) för att innehålla riktvärden 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Planbestämmelse om att förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnationer ska tillämpas redovisas därför på plankartan.

Planbestämmelse a₁ reglerar att startbesked för bostadshus inte får ges förrän erforderlig del av bullerskydd mot järnväg uppförts.

Längs övriga lokalgator inom planområdet beräknas trafikmängden till som högst cirka 200 fordon per dygn. Utredningen visar att man innehåller riktvärdena för dessa gator.

De höjder, avstånd med mera som anges i planbestämmelser och på plankartan är samma som använts i bullerutredningen.

PÅ PLANKARTAN:

T₁ Järnväg

bullerskydd₁ 5 Bullerskydd med en höjd om minst 5 meter ovanför rälskant på järnvägsspår placeras minst 12,5 meter från närmsta spårmitt. Skötselväg med en bredd på 4 meter ska finnas mellan plangräns och bullerskydd

m₃ Bullerskyddsvall utförs 5 meter ovanför rälsöverkant på järnvägsspår

Planen upprättas med Plan- och bygglagen (2010:900) och tillämpar förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnationer. Gällande riktvärden ska uppnås och åtgärder enligt förordningen ska genomföras om riktvärden överskrids, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivån vid bostadens fasad är högre än 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostadshus eller förskola förrän bullerskydd mot järnvägen i sin helhet har kommit till stånd.

JORDBRUK

Planområdet gränsar i väster till jordbruksmark. Mellan planområdet och jordbruksmarken finns en befintlig drygt fyra meter bred markväg. I planområdets kant mot markvägen föreslås en cirka tio meter bred park/naturmark med avskärmande vegetation. Detta sammantaget bedöms i samråd med miljöenheten på Ängelholms kommun som tillräckligt skydd och distans till jordbruksmarken.

DJURHÅLLNING

Någon risk för störning från djurhållning bedöms inte föreligga då någon djurhållning inte sker i närheten av planområdet.

SKJUTBANOR

Ängelholms pistolskytteklubb samt Ängelholms skytteförening bedriver verksamhet i Kronoskogen cirka 700 respektive 800 meter från de planerade bostäderna. Det har inte inkommit några synpunkter till miljöenheten från befintliga bostäder, belägna på närmre avstånd än föreslagna bebyggelse.

VIBRATIONER

En vibrationsutredning samt fördjupad vibrationsutredning har tagits fram av WSP. I utredningens slutsats framgår: *"Vi kan av ovanstående redovisning och tolkning av mätresultaten konstatera att byggnation är möjlig 20 meter från banvallen men då krävs spetsbärande pågrundläggning. Beroende på val av bjälklag kan byggnader uppföras med platta på mark (grundlagd i finsandlagret) på avstånd mellan 30 och 110 meter från banvallen beroende på bjälklagstyp."*

"Vi vill dock påpeka att resonanseffekter i kommande byggnadskonstruktion, ex. bjälklag inte får överensstämma med den dominerande störfrekvensen 43 Hz."

Med anledning av slutsatserna i utredningen införs bestämmelse på plankartan för bostadsbebyggelse belägen närmre än 110 meter från banvall.

PÅ PLANKARTAN:

- b_1 - Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage
- a_2 - Startbesked får inte ges för bostadshus förrän det redovisats att byggnader grundläggs och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage

MARKFÖRORENING

En rapport "Planeringsunderlag / geoteknik och miljögeoteknik" har tagits fram av Tyréns 2019-06-12). Av rapporten framgår under kap 4.4 Miljöteknik " Vid fältarbete har inga indikationer på förorening noterats genom syn- eller luktntryck. Utförda laboratorieanalyser på jord har inte påvisat några halter av metaller eller PAH överskridande naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Utförda screeninganalyser med avseende på bekämpningsmedel har inte påvisat några halter överskridande laboratoriets rapporteringsgräns. Miljöenheten har påpekat att det kan förekomma naturliga gasfickor i marken i området (metangas). Eventuell förekomst av gasfickor är viktigt att ha åtanke vid framtida undersökningar och exploatering i området. För att undvika risker vid undersökningar, byggande och exploatering i Ängelholms tätort och slättlandskap har en rutin tagits fram för markarbeten djupare än fem meter samt en e-tjänst för inrapportering vid påträffad metangasförekomst.

FARLIGT GODS

En rapport "Riskutredning Kärra 1:2" har tagits fram av Tyréns 2021-02-18. Av

rapporten framgår bland annat: Eftersom individrisknivån är under ALARP (område där riskerna normalt sett kan accepteras) redan cirka 15 meter från järnvägen samt att samhällsriskerna uppfyller kraven i RIKTSAM bedöms bullerskyddet (för avskiljning mellan järnväg och bebyggelse i aktuell detaljplan) som tillräcklig åtgärd och inga ytterligare krav på riskreducerande åtgärder bedöms nödvändiga.”

Planförslaget reglerar krav på uppförande av bullerskydd.

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Med bakgrund av att avstånd från föreslagen bostadsbebyggelse och järnvägen överskrider cirka 40 meter bedöms några hälso- eller säkerhetsproblem inte uppstå med avseende på elektromagnetiska fält från järnvägen.

ÖVERSVÄMNINGSRISK - SKYFALL

Dagvattenutredning har upprättats (Tyréns 2021-05-07). Av utredningen framgår bland annat: En skyfallskartering över Ängelholms kommun har använts för att bedöma risken för marköversvämning i lågpunkter vid befintliga förhållanden. Karteringen visar ingen större risk för ansamling av höga vattennivåer eller stor utbredning. Dagvattenutredningen redogör även för vad som sker inom planområdet vid skyfall (klimatanpassat 100-årsregn) som jämförelse mellan nuläge och planerat förslag. Det planerade förslaget bedöms inte försämrat för områden nedströms planområdet, sett till ackumulerade volym inom planområdet.

BLÄNDNINGSSKYDD

För att minimera risk för störande ljus från fordon i planområdet införs en bestämmelse om att bländningsskydd skall uppföras i planområdets gräns mot Sandåkra 9:4.

PÅ PLANKARTAN:

m₂ - Bländningsskydd ska uppföras mot fastigheten Sandåkra 9:4.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

Renvatten: Längs Kullavägen i planområdets södra del har Sydvaatten en befintlig större överföringsledning med ett totalt 15 meter brett ledningsrättsområde. Det verkliga läget för ledningen är enligt ledningskollen dock upp till cirka fem meter norr om centrum för ledningsrätten. På plankartan redovisas u-område för ledningsrätten utifrån ledningens faktiska läge.

Planområdet föreslås anslutas till renvatten med tillräcklig kapacitet i två punkter, i planområdets nordöstra respektive sydöstra hörn.

Spillvatten: Planområdets anslutning till spillvattennät föreslås ske via en ny pumpstation och ny tryckledning till en anslutningspunkt i korsningen Tivoligatan/Västersjögatan. Område för pumpstation föreslås i planområdets nordvästra del. Ett avstånd på minst cirka 50 meter till föreslagen bostadsbebyggelse eftersträvas med bakgrund av risk för lukt.

PÅ PLANKARTAN:

E₂ - Pumpstation

Dagvatten: Dagvattenutredning har upprättats (Tyréns 2021-05-10). Utredningen visar att planområdet ingår i ett begränsat delavrinningsområde på ca 24 ha. Idag avrinner dagvatten till ett mindre dike i planområdets norra del. Diket ansluter dels till en befintlig trumma under

järnvägen i planområdets nordvästra del till Ängelholmskanalen, dels till befintligt dike som går sydväst längs med järnvägen och efter ca 1600 meter når en kulvert under järnvägen. Norr om järnvägen ansluter kulverten till Ängelholmskanalen.

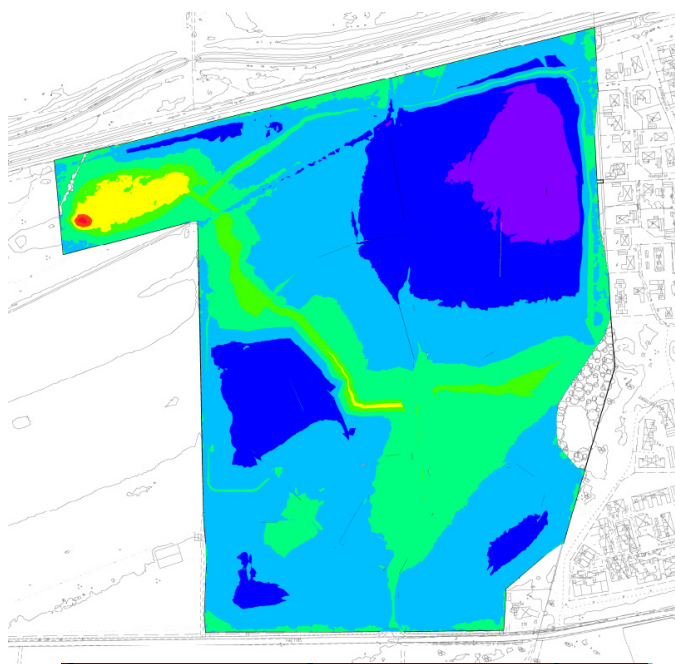
Planområdet planeras att ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten ska hanteras inom planområdet och utsläpp föreslås till dikningsföretaget Ängelholmskanalen motsvarande naturlig avrinning. Hela området föreslås avvattnas till två sammankopplade fördröjningsdammar i nordvästra delen av området. Erforderlig yta redovisas på plankartan som NATUR/PARK - dagvatten. Därifrån föreslås dagvattnet anslutas till den befintliga kulverten som går under järnvägen, för att sedan ledas ut i Ängelholmskanalen.

För att kunna ha ett system med självfall till dammarna behöver delar av området höjas upp. En grov uppskattning är att marken behöver höjas upp, med som mest, 1,5–2,5 meter, för att ett ledningssystem med självfall till dammarna ska vara möjligt, se vidstående karta samt exempelsektioner nästa sida. Översiktligt bedöms i storleksordningen cirka 100 000 kubikmeter massor behöva tillföras. Som en jämförelse motsvarar detta utslaget över hela planområdet en höjning på lite mindre än en halv meter. För att minska mängden dagvatten redovisas bestämmelse om att tak skall vara av vegetation för bebyggelse med handels-, centrum-, eller idrottsändamål närmast Kullavägen. För att säkerställa att regnvatten från planområdet inte påverkar till planområdet angränsande mark redovisas en bestämmelse om att mark skall anordnas och höjdsättas så att avrinning sker inom planområdet.

PÅ PLANKARTAN:

dagvatten - Omhändertagande av dagvatten får ske

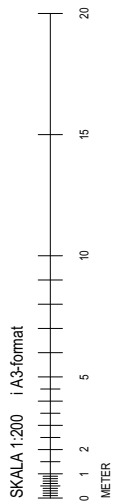
- f_3 Tak ska vara av vegetation om handel eller centrumändamål uppförs
- f_4 Tak ska vara av vegetation
- m_4 Mark skall anordnas och höjdsättas så att avrinning sker inom planområdet



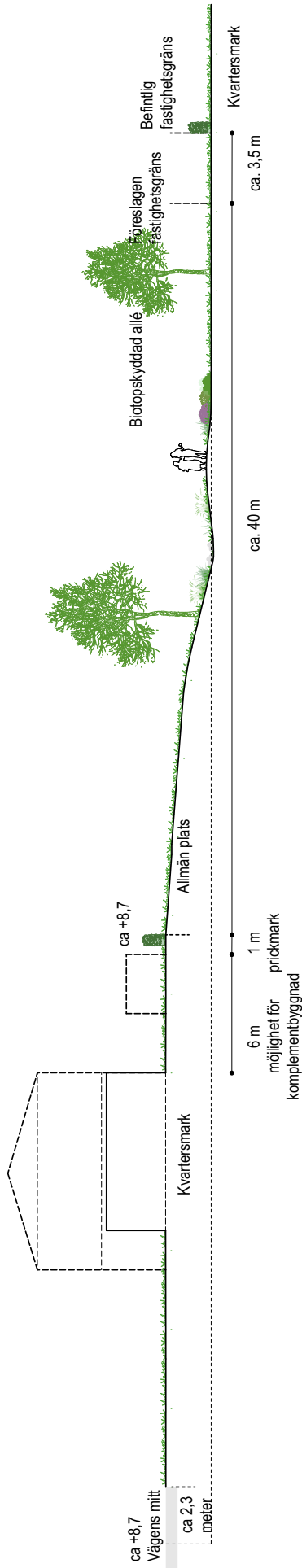
-4.433	-4.000	Red
-4.000	-3.000	Orange
-3.000	-2.000	Yellow
-2.000	-1.000	Light Green
-1.000	0.000	Green
0.000	1.000	Light Blue
1.000	2.000	Blue
2.000	2.680	Purple

Planerade förändringar av marknivåer i meter.

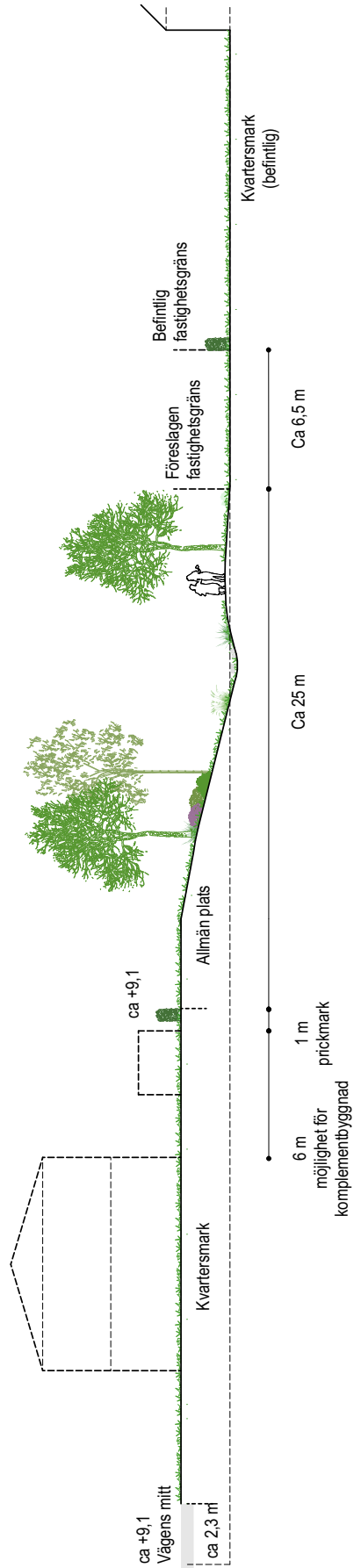
Blå-lila höjning av marknivåer. Grön-gul-orange sänkning av marknivåer.



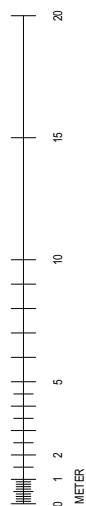
SEKTION P1



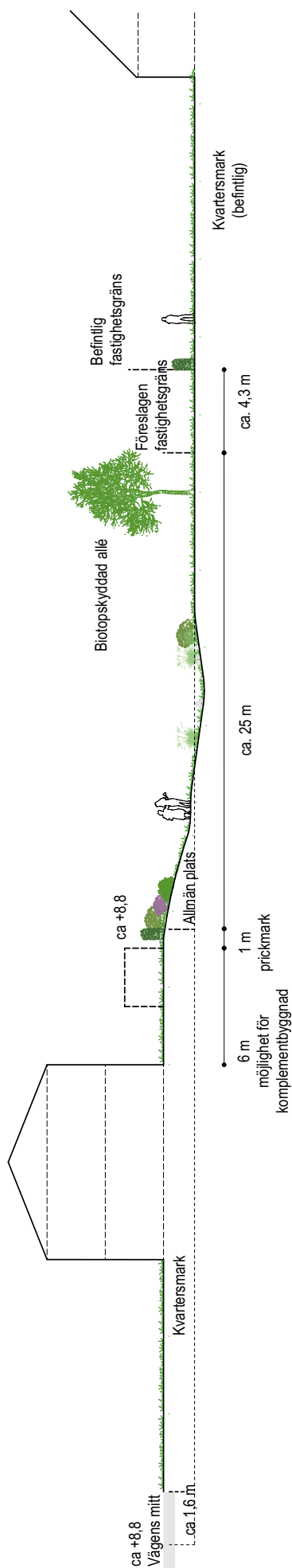
SEKTION P2



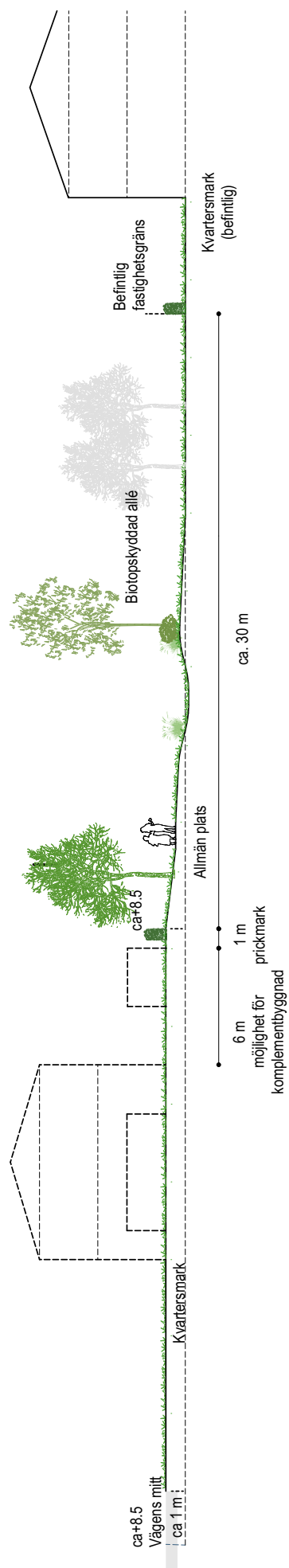
SKALA 1:200 | A3-format



SEKTION P3



SEKTION P4



BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppverksföreningens råd, VAV P83 och VAV P76. Krav på brandposter följer nedan:

- För friliggande villor eller flerfamiljshus lägre än 4 våningar, radhus och kedjehus ska avstånd mellan brandposter understiga 1000 meter och lägsta flöde inte understiga 16,7 l/s.
- För annan bebyggelse ska avstånd mellan brandposter understiga 150 meter. Avstånd mellan uppställningsplats för räddningsfordon och brandpost ska understiga 75 m. Lägsta flöde ska vara 20 l/s. Om avsteg ska göras från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos Räddningstjänsten Skåne Nordväst.

VÄRME

Det finns enligt uppgift från Öresundskraft goda förutsättningar att erbjuda fjärrvärme i det aktuella området. Planområdet kan enligt uppgift från Öresundskraft anslutas till fjärrvärme. Stadsdelen Kulltorp, nordost om planområdet, är ansluten till fjärrvärmenätet.

EL

Öresundskraft är elnätägare inom planområdet. Område för transformatorstationer redovisas på tre platser utmed det centrala huvudstråket genom planområdet samt i dess västra del.

PÅ PLANKARTAN:

E₁ - Transformatorstation

TELE OCH INTERNET

Skanova har teleledningar längs järnvägen, längs Kullavägen samt i planområdets västra

kant. Dessa tre ledningar bedöms kunna ligga kvar. Skanova har även en ledning genom planområdet i öst-västlig riktning vilken vid behov bedöms kunna flyttas och anpassas till planförslaget. Tele2 har ledning utmed Kullavägen vilken bedöms kunna ligga kvar.

Tele och internet bedöms kunna byggas ut i området i takt med att övrig infrastruktur byggs ut.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophanteringen och återvinningen i Ängelholms kommun. Avfallsutrymmen ska inte placeras så att backning förekommer. Avfallsutrymme bör inte placeras vid hämta/lämnaställen eller andra ställen där barn och personal vistas.

KONSEKVENSER**MILJÖKVALITETSNORMER****LUFTKVALITET**

Samtliga luftkvalitetsmätningar som genomförts i Ängelholms kommun har visat på värden under miljökvalitetsnormen. Mätningarna är genomförda 2014 och 2017. Resultatet av mätningarna visar en luftkvalitet som även uppfyller de nationella miljömålen, med undantag för luftpartiklar. En dominerande källa till höga halter av grova partiklar (PM₁₀) i gatumiljö i svenska tätorter är slitage av vägbeläggning, bromsar, däck och vägsand. Slitaget uppstår främst vid användningen av dubbdäck. Nya data pekar på att slitagepartiklar i omgivningsluften påverkar vår hälsa. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

VATTENKVALITET

Av Vatteninformationssystem Sverige (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>) framgår att planområdet är beläget inom huvudavrinningsområde Vege å. Vege å har

kvalitetskrav ”God ekologisk status 2027” samt ”God kemisk ytvattenstatus 2027”. Statusklassning för Vege å är ”Dålig ekologisk status”.

Planområdet är beläget inom grundvattenförekomst ”Ängelholm-Ljungbyhed” (SE622920-131761) samt ”Vege å” (SE623530-131411). För båda gäller kvalitetskrav ”God kemisk grundvattenstatus” och ”God kvantitativ status”. Såväl kvantitativ som kvalitativ status är klassificerad som god.

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

Dagvatten (MKN)

Upprättad dagvattenutredning redogör för miljökvalitetsnormer. Inom planområdet föreslås ytor för fördröjning av dagvatten. De långa uppehållstiderna innebär en högre reningsgrad och att partiklar i suspenderad fas kan sedimentera. Om det sker läckage av näringsämnen och bekämpningsmedel från pågående jordbruk inom planområdet kan detta sannolikt komma att minska när jordbruket upphör vid föreslagen förändrad markanvändning. Dagvattenutsläppet från planområdet bedöms inte påverka recipienten negativt eller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

Spillvatten (MKN)

Spillvatten från planområdet kommer att anslutas till Ängelholms kommunala reningsverk vilket innebär att påverkan på grund- eller ytvatten av spillvatten lokalt blir obetydlig.

Renvatten (MKN)

Området kommer att anslutas till Ängelholms kommunala dricksvattennät vilket innebär att nettouttag av grundvatten inte kommer

att ske. Därmed sker ingen påverkan på grundvattenkvantiteten.

MILJÖMÅL

Planförslaget bedöms bidra positivt till det nationella miljömålet ”Ingen övergödning” (Om det sker läckage av näringsämnen och bekämpningsmedel från pågående jordbruk inom planområdet kan detta sannolikt komma att minska när jordbruket upphör vid föreslagen förändrad markanvändning).

Miljömålet ”Ett rikt odlingslandskap” bedöms påverkas då jordbruksmark tar ur bruk. Den mark som tas ur bruk är inte slätter- eller betesmark och bedöms därför inte rymma någon särskilt hög biologisk mångfald. Planförslaget bedöms bidra positivt till miljömålet i de delar som berör biotoper som allé och småvatten.

Planförslaget bedöms bidra positivt till miljömålet ”God bebyggd miljö” genom planförslagets utformning.

Planförslaget bedöms bidra positivt till miljömålet ”Ett rikt växt- och djurliv” genom säkerställande av bevarande av våtmark i planområdets östra del liksom av bevarande av allé och trädrad.

Planförslaget bedöms bidra positivt till de kommunala miljömålen: ”God vattenkvalitet” (Om det sker läckage av näringsämnen och bekämpningsmedel från pågående jordbruk inom planområdet kan detta sannolikt komma att minska om jordbruket upphör vid föreslagen förändrad markanvändning). ”En levande natur och ett friskt ekosystem” (genom bevarande av naturvärden). ”Effektiv användning och produktion av energi” (genom möjlighet att ansluta till fjärrvärme). ”Hållbart transportsystem” (genom ett ökat underlag för kollektivtrafiken samt goda möjligheter att gå och cykla inom planområdet). ”En levande och god bebyggd miljö” (genom planförslagets utformning).

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Om det sker läckage av näringsämnen och bekämpningsmedel från pågående jordbruk inom planområdet kan detta sannolikt komma att minska när jordbruket upphör vid föreslagen förändrad markanvändning. Bevarande av våtmark samt alléträd/rad i planområdets östra del bedöms som positivt ut ekologisk synvinkel. En utbyggnad av området i direkt anslutning till övriga staden bedöms som positivt ur resurshushållningssynpunkt då det blir nära till befintlig service. De miljökonsekvenser som masstransporter till området innebär kan bli såväl positiva som negativa beroende på om de aktuella massorna annars skulle behövt transporteras längre eller kortare sträcka jämfört med till planområdet. Den relativt låga biologiska mångfald som kännetecknar åkermark kan ersättas av mer varierad vegetation och djurliv i stadsbebyggelse.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget ger förutsättningar för en varierad miljö med olika typer av bostäder och upplåtelseformer samt en utvecklad grönstruktur och möjlighet till handel och idrottsaktiviteter, vilket bedöms som positivt ur social synvinkel. Fler boende förbättrar underlaget för kollektivtrafik. Planförslaget bedöms vara i linje med kommunens bostadsförsörjningsplan (Hushålla med marken. Bostäder kollektivtrafiknära. En blandad bebyggelse. Goda bostadsmiljöer. Bostäder åt alla. Nyttja det regionala sammanhanget.).

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.

Det genomgående huvudstråket samt

parkstråket delar in den nya stadsdelen i fyra mindre grannskap. Dessa grannskap kan fungera som lagom stora sociala sammanhang för yngre barn att vistas i på egna villkor. Med ökad ålder kan barn röra sig i hela stadsdelen och i angränsande stadsdelar.

Från planområdet och vidare genom Kulltorpsområdet och Södra Utmarken finns ett centralt beläget trafiksäkert gång- och cykelstråk i parkmiljö. Det finns förutsättningar för skolbarn att trafiksäkert ta sig mellan planområdet och Södra Utmarkens skola. Det finns även förutsättningar att trafiksäkert ta sig till fritidsanläggningar i planområdets närområde. Många upplever det som otryggt att röra sig längs gång- och cykelbanor i parkområden efter det blivit mörkt. En medveten gestaltning och skötsel av dessa miljöer är därför extra viktig. Det är även viktigt att det finns alternativa stråk i bebyggda miljöer, såsom till exempel längs villagator.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ur ett kommunalekonomiskt perspektiv medför en utbyggnad enligt planförslaget kostnader främst i form av utbyggnad och drift av förskola och skola (för nya invånare inom planområdet) samt kostnader för drift och skötsel av allmän plats. På intäktssidan kommer skatteintäkter från de som flyttar in i området. De investeringar som krävs för utbyggnad av allmän plats inom planområdet bekostas av exploitören. Se vidare rubrik ”Ekonomiska frågor”.

MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Planförslaget bedöms inte påverka några mellankommunala planeringsaspekter.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Planförslaget handläggs med utökat förfarande på grund av att planförslaget utifrån planområdets storlek bedöms vara av stor betydelse (PBL 5 kap 7 § 2 p.).

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är med bakgrund av planens omfattning fem år från den dag planen vinner laga kraft.

LOVPLIKTENS OMFATTNING

Generell planbestämmelse reglerar att startbesked inte får ges för nybyggnad av bostadshus eller förskola förrän kompletterande markradonundersökning genomförts på minst ett ställe inom respektive kvarter efter det att gatudränering anlagts. Se vidare tidigare kapitel om markradon.

Planbestämmelse a₁ reglerar att startbesked för bostadshus inte får ges förrän erforderlig del av bullerskydd mot järnväg uppförts.

Planbestämmelse a₂ reglerar att startbesked inte får ges för bostadshus förrän det redovisats att byggnader grundläggs och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige 4:e kvartalet 2021.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

AVTAL

Exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören. Se vidare under rubrik planekonomi nedan.

Innan planen föres till antagande tecknas ett avtal mellan kommunen och Trafikverket som reglerar ansvar för finansiering och genomförande avseende:

- Planområdets anslutning till Kullavägen (väg 1785). Samtliga kostnader gällande anslutningen ska enligt avtalet finansieras av kommunen.
- Bullerskydd utmed järnvägen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGSGÅTÄRDER

Gemensamhetsanläggningar är möjliga att bilda inom kvartersmark för gemensamma ytor för t ex parkering, kvartersgator och grönytor.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

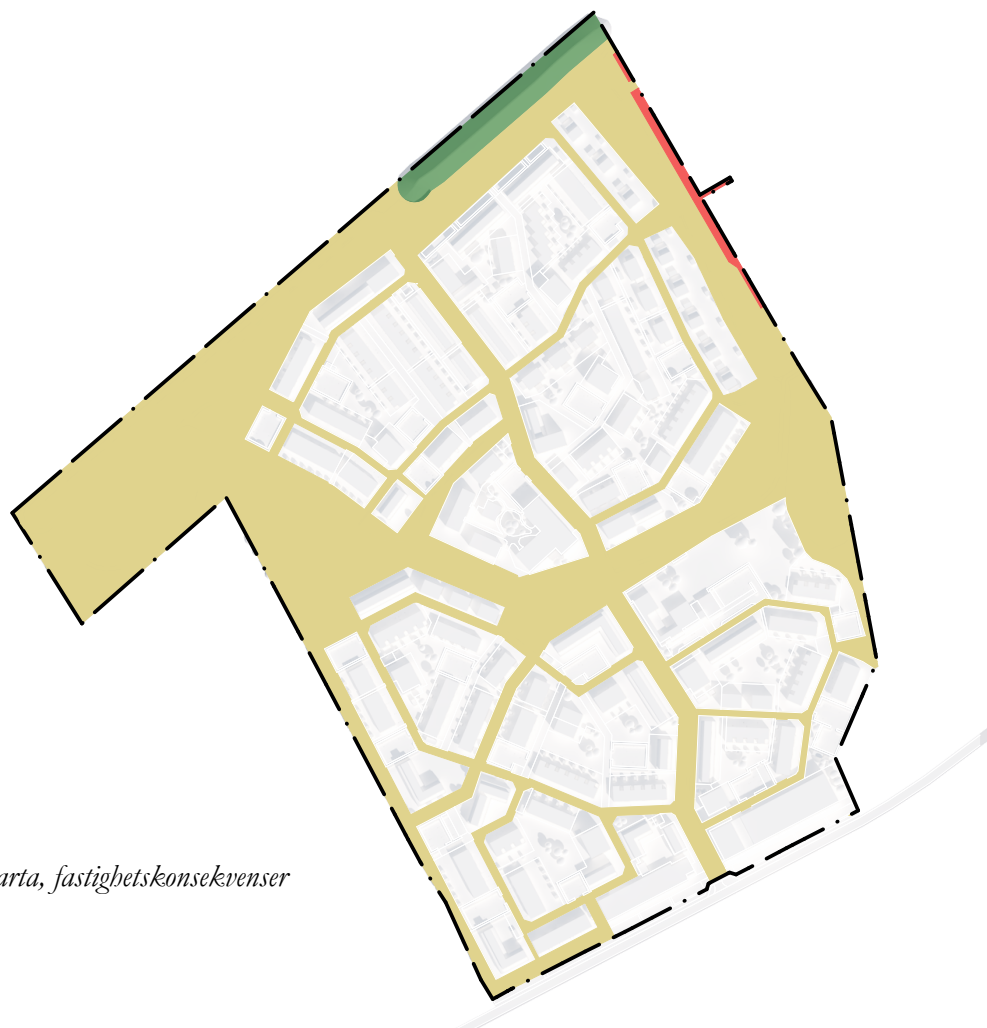
Längs Kullavägen i planområdets södra del har Sydvatten en befintlig större överföringsledning med ett totalt 15 meter brett ledningsrättsområde. Det verkliga läget för ledningen är enligt ledningskollen dock upp till cirka fem meter norr om centrum för ledningsrätten. På plankartan redovisas ett u-område utifrån ledningens faktiska läge samt fram till planområdesgräns i söder.

PÅ PLANKARTAN:

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Inom planområdet kommer mark för allmän plats (Gata, Torg, Park och Natur), beige färg på kartan på nästa sida, att fastighetsbildas och föras till en kommunalt ägd fastighet. Delar av område i gällande järnvägsplan grönt på kartan ägs av Trafikverket idag. Kvartersmark, vitt på kartan, kommer kunna styckas av efter gränser för kvartersmark och sedan indelas i mindre fastigheter. Den nya detaljplanen skapar möjligheter för att utöka befintliga villafastigheter (öster om planområdet) mot väster på befintliga



Karta, fastighetskonsekvenser

Sandåkra 9:5, markerat med röd färg på kartan. En mindre del av Ängelholm 5:1 kommer kunna föras till Lappspårven 1 resp Videspårven 4.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören står för kostnader för fastighetsbildningsåtgärder och övriga kostnader enligt exploateringsavtal.

PLANEKONOMI

Utbyggnad av allmän plats inom planområdet bekostas av exploatören. Kostnader för framtida drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen beräknas till nedanstående och belastar kommunens driftsbudget.

Siffrorna är ungefärliga och redovisar storleksordningen snarare än exakta summor.

Grönytor (natur, park, gräs, träd)	200 000:-/år
Asfalt (återkomsttid på 10-35 år)	335 000:-/år
Barmark- och vinterväghållning (förutsätter asfalt)	195 000:-/år
Totalt	730 000:-/år

Exploatören bekostar (beskrivs närmare i exploateringsavtal):

- Flytt av befintlig teleledning genom området.
- Komplet VA system inom planområdet

fram till anvisade anslutningspunkter samt ny pumpstation och spillvattenledning (tryckledning) fram till korsningen Tivoligatan-Västersjögatan (en sträcka av ca 1200 meter).

- Gatuanslutning till Kullavägen.
- Finansiering och genomförande avseende erforderliga dagvatteninfrastruktur utanför planområdet (ledningsrätt, servitut eller dyl):

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

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. Om kommunen använder sig av sin lösenrätt ska ersättningen bestämmas enligt expropriationslagen. För den allmänna platsmarken som ägs av exploatören kommer exploatören och kommunen ingå avtal som reglerar överförandet av allmän platsmark. Enligt kommunens Riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningsavtal överlåter exploatören allmän platsmark utan ersättning till kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Torbjörn Nilsson, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är biträdande handläggare Edvin Hansson. Johan Lundahl och Denice Aderklint VA-enheten. Linda Wijk och Johanna Lundblad mark- och exploateringsenheten. Emilie Feuk, Aino Ruusuvaari och Rose-Marie Stigsdotter Miljöenheten. Hanna Bengtsson Enheten för natur och ekologisk hållbarhet. Camilla Lundgren, Annica Jörgensen, Geraldine Thiere och Björn Adlerberth Stadsmiljöenheten. Stadsarkitekt Pernilla Theselius. Planchef Linda Svederberg.

Situationsplan, plankartans konstruktion, illustrationer och utredningar har tagits fram eller levererats av / via Radar arkitektur & planering AB.

**TILLHÖR DETALJPLAN ANTAGEN AV KF 2022-04-25
LAGA KRAFT 2022-09-13**

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 6 februari 2022

.....
Linda Svederberg
Planchef

.....
Torbjörn Nilsson

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
2022-02-06