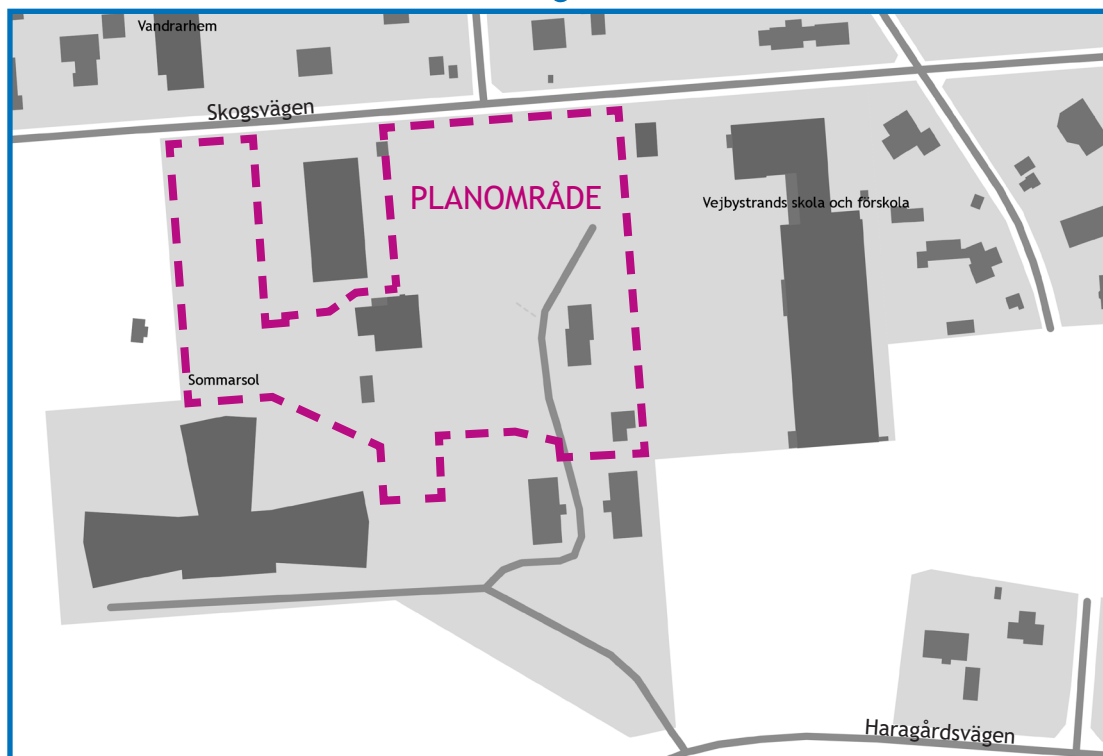
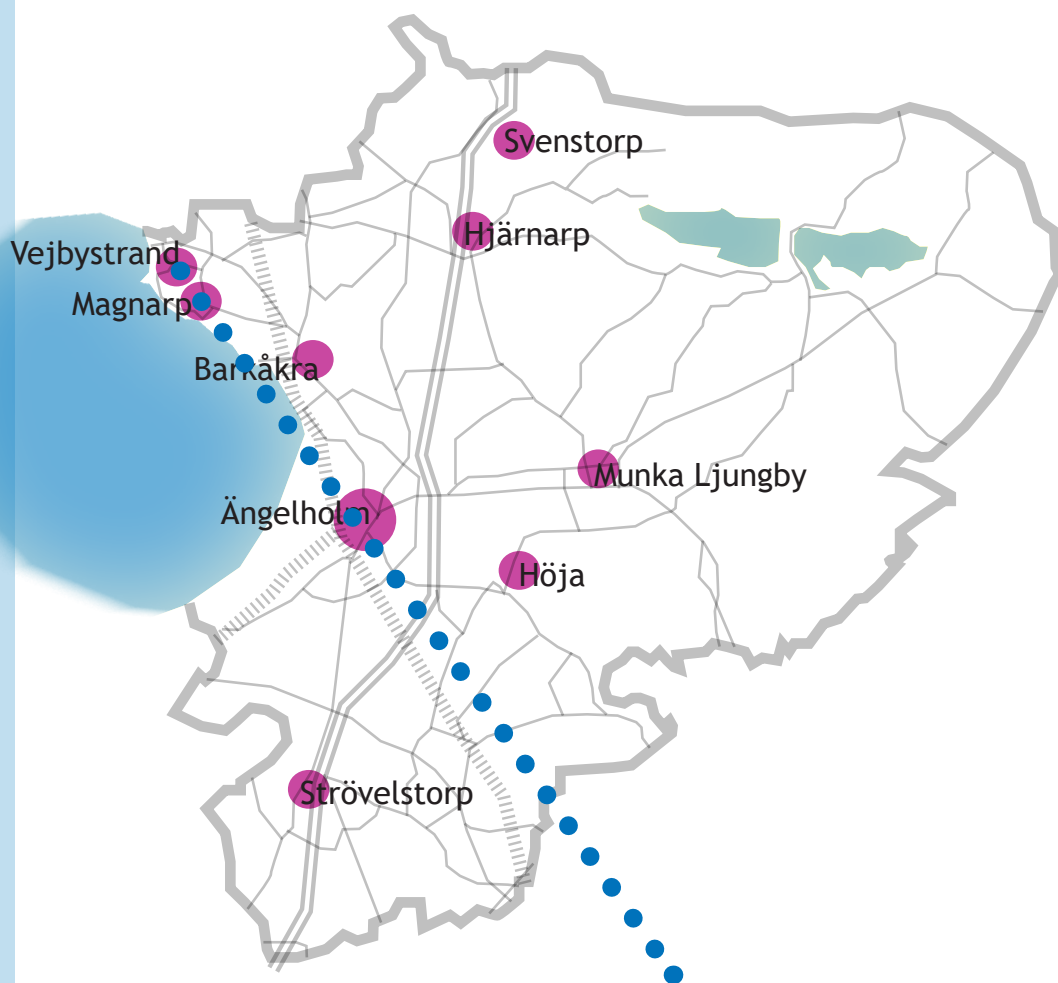




Detaljplan för Vejby 266:5 m fl, Vejbystrand, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
DETALJPLANEPROCESSEN	5
OM DETALJPLAN	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE	6
PLANDATA	6
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
KONSEKVENSER	26
PLANENS GENOMFÖRANDE	28
ORGANISATORISKA FRÅGOR	28
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	29

SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget i Vejbystrand som ligger cirka 14 kilometer nordväst om Ängelholms tätort. Planområdet omfattar fastigheten Vejby 266:5, Vejby 266:4, Vejby 266:6, samt del av Vejby 266:3 och S:21.

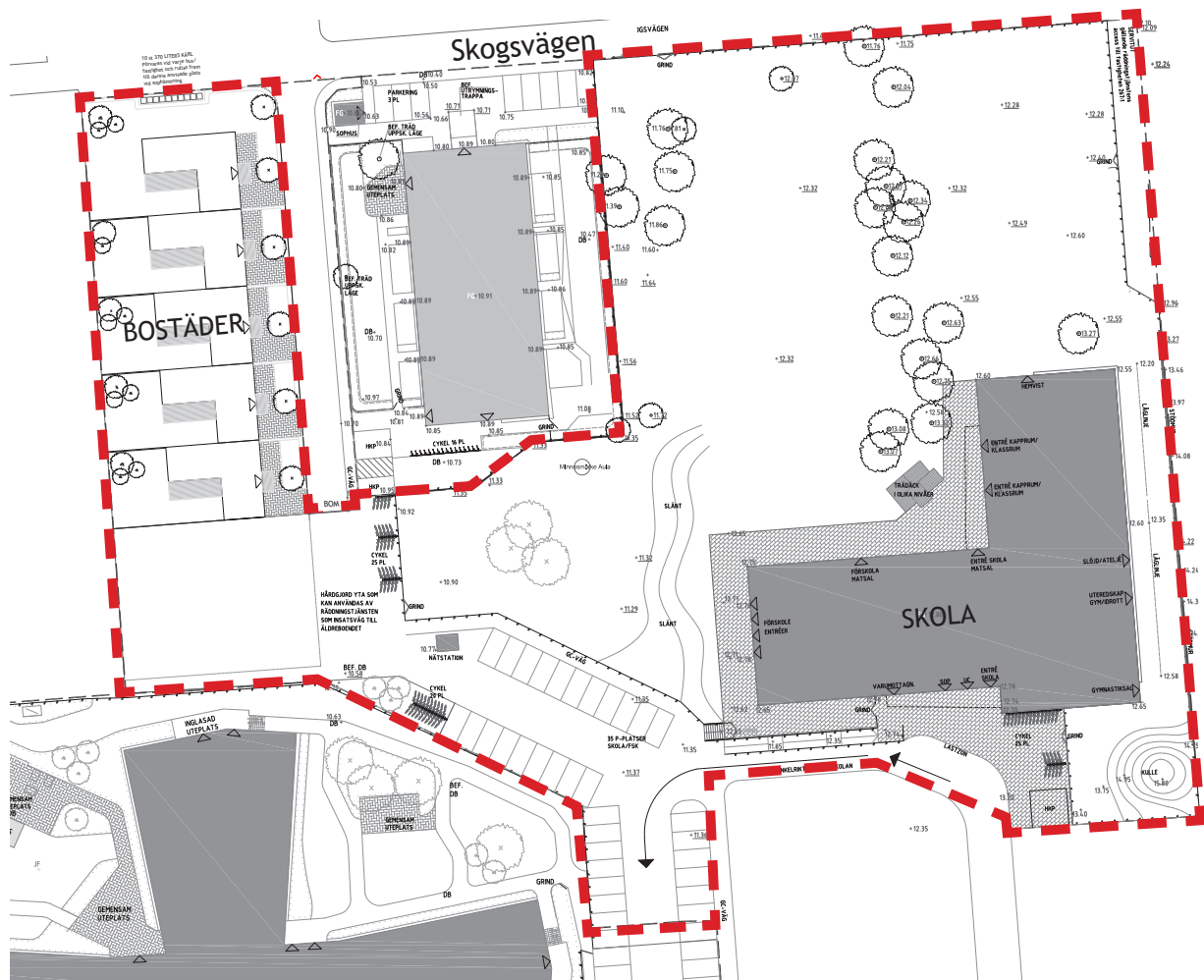
Syftet med detaljplanen är att pröva planläggning för en integrerad skola med totalt 210 förskole- och grundskoleelever f-6, samt för bostäder i form av fem radhus, kedjehus eller parhus.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga en skola i två våningar. Skolan är tänkt att vara en integrerad förskola och grundskola som ska inrymma 210 barn, varav 70 förskoleplatser och 140 grundskoleplatser f-6.

Ny skola ska ersätta befintlig skolverksamhet som angränsar i öst då lokalerna inte bedöms uppfylla skolans behov. Angöring till ny skola kommer huvudsakligen att ske från Haragårdsvägen istället för Skogsvägen, vilket bedöms innebära en förbättring av trafiksituationen i området. Detaljplanen möjliggör även för att fem radhus, kedjehus eller parhus kan uppföras i högst två våningar. Angöring till bostäderna ska ske från Skogsvägen via befintlig infart.

Konsekvenserna av planförslaget bedöms som relativt begränsade då planområdet redan är planlagt som kvartersmark och är delvis bebyggt.

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.



Förslag på hur planområdet kan utformas.

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 av följande:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1000 (A1)
- fastighetsförteckning (ej bilagd)
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Översiktlig geoteknisk undersökning och Markteknisk undersökningsrapport, GeoExperten AB 2019-05-27.
- Miljöteknisk markundersökning kv Vejby 266:1, Miljöfirman 2019-06-14.
- Reslutat av markradonmätning, GJAB 2019-05-29.
- Miljöundersökning byggnad, Miljöfirman 2019-03-22
- Bullerkartläggning Ängelholms kommun 2017, Ramböll 2018-04-05.
- Dagvattenpolicy Ängelholms kommun, Kommunfullmäktige 2015-09-21.
- Trafikutredning, Tyréns 2022-03-29.
- Skyfallsutredning Vejby 266:5, Sweco 2021-12-06.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva planläggning för en integrerad skola med totalt 210 förskole- och grundskoleelever f-6, samt för bostäder i form av fem radhus, kedjehus eller parhus.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standard planförfarande. Planen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen fjärde kvartalet 2022. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

BAKGRUND

På fastigheten Vejby 267:1 finns idag en

skola, Vejbystrands skola och förskola. Skolan huserar cirka 50 förskolebarn, 100 skolbarn f-6 och 40 anställda. Byggnaden bedöms inte uppfylla skolans behov, vilket föranleder behovet av nya lokaler för skolverksamheten. I samband med detta kan verksamheten utökas med fler skolplatser.

En ansökan om planbesked inkom till kommunen den 10 februari 2021.

Syftet med ansökan var att ersätta del av befintlig byggnadsplan för att möjliggöra för utbyggnad av en skola och förskola. Kommunstyrelsen beslutade den 2 juni 2021 KS § 115 att meddela positivt planbesked och uppdra samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området. Den 19 januari 2022 KS § 8 beslutade Kommunstyrelsen att utöka planuppdraget och även inkludera planläggning av bostäder.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Vejby 266:5, Vejby 266:4, Vejby 266:6, samt del av 266:3 och S:21. Planområdet avgränsas av Skogsvägen i norr, fastigheten Vejby 267:1 i öster samt allmän platsmark i väster. I söder avgränsas planområdet av fastigheten Vejby 266:1 och 266:3. Planområdets areal är cirka 12 000 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna ägs av Sommarsol Förskolefastighets AB, Vejbygruppen Projektutveckling AB, Sommarsol Utveckling AB, samt Sbb Sommarsol Samlingslokal AB.

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är planområdet angett som ”pågående markanvändning - bostäder” i mark- och vattenanvändningskartan. Översiktsplanen tar inte ställning till var nya skolor ska lokaliseras. Däremot anges att skolans behov, så som närmiljö, aktiviteter och närheten till grönområden, ska beaktas i detaljplanering. Skolor och förskolor ska placeras strategiskt samt ha goda kommunikationer vad gäller kollektivtrafik, vägar samt gång- och cykelvägar. Planförslaget utgör en förtätning av Vejbystrand och är beläget i kollektivtrafikhöjda läge, vilket är i linje med översiktsplanen. Området ligger även i anslutning till bostadsbebyggelse och grönsstruktur med möjlighet för aktiviteter samt med närhet till gång- och cykelvägar. Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanens ställningstaganden.

DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare och omfattas av byggnadsplan B 528. B 528 medger hälso- och socialvårdsändamål i två våningar. Genomförandetiden för byggnadsplanen har gått ut.

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. Detaljplanen tillåter inte heller någon bebyggelse över 20 meter och därför görs bedömningen att en flyghinderanalys inte behöver tas fram.

Planområdet omfattas även av riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde väderradar. Inom väderradarnas influensområde kan höga objekt störa, och objekt högre än 20 meter kan medföra påtaglig skada på riksintresset. Planförslaget tillåter bebyggelse med en högsta nockhöjd om 10 meter. Därmed bedöms detaljplanen inte innebära någon påverkan på riksintresset.

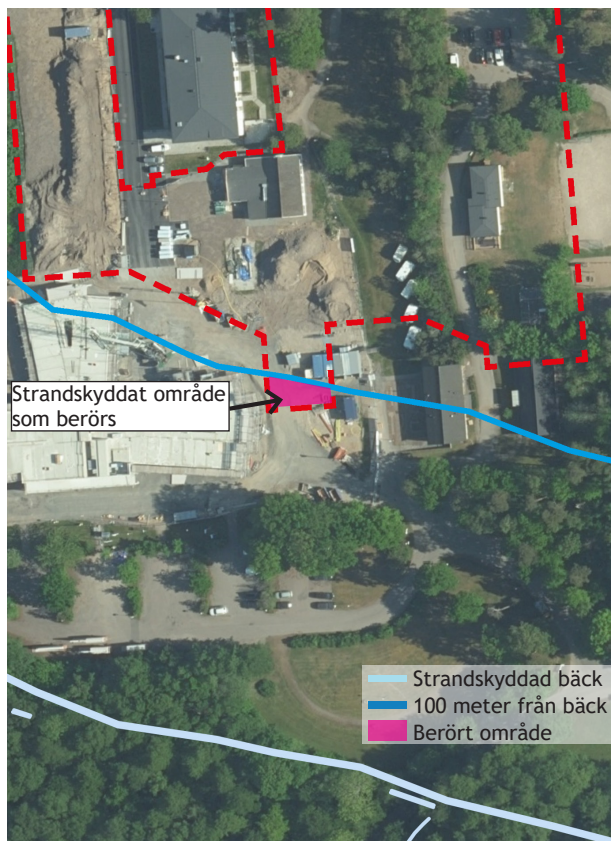
Hela Vejbystrand ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Riksintresset syftar till att skydda kust- och skärgårdsområden som har stora bevarandevärden. Vejbystrand ligger även inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Det innebär att turismens och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av exploatering eller andra ingrepp i miljön. Generellt gäller inte förbuden i miljöbalkens fjärde kapitel om åtgärden avser utveckling av befintliga tätorter. Då planområdet sedan tidigare är detaljplanlagt och ianspråktaget med bebyggelse görs därför bedömningen att planförslaget inte innebär någon påverkan på riksintressena.

Planområdet ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram som kulturmiljöstråk Skånelinjen, Per Albin-linjen. Skånelinjen började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Motiv för bevarande är att försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör. Då planområdet inte har någon direkt koppling till försvarslinjen eller berör några värn bedöms detaljplanen inte påverka kulturmiljöstråket.

STRANDSKYDD

Sydväst om planområdet finns en bäck som omfattas av strandskydd. Enligt miljöbalkens 7 kap 13§ gäller det generella strandskyddet 100 meter från strandlinjen vid havet, insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Planområdets södra del ligger inom strandskyddat område. I och med ny detaljplan återinträder strandskyddet för dessa delar.



Mörkblå linje ligger 100 meter från bäcken.

I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 17 § PBL upphäva strandskydd för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Det särskilda skäl som åberopas i upphävandet är nr 1, ”området

har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Området där strandskyddet upphävs har varit planlagt och ianspråktaget för hälso- och socialvårdsändamål sedan åtminstone 1970-talet. Då det inte kommer att byggas närmare vattnet än vad som tidigare funnits på platsen bedöms strandskyddets syfte inte påverkas negativt av upphävandet. Planförslaget bedöms heller inte förändra allmänhetens tillgång till strandområdet jämfört med hur det tidigare har varit, eller äventyra livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten. Sammantaget bedöms därför intresset av att ta området i anspråk enligt planförslaget väga tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet föreslås upphävas genom en administrativ planbestämmelse på plankartan. Upphävandet träder i kraft då detaljplanen vinner laga kraft.

PÅ PLANKARTAN:

a_2 - Strandskyddet är upphävt.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Inga biotopsskyddsområden har identifierats inom eller i anslutning till planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR PLANFÖRSLAG

Detaljplanen möjliggör för en skola i två våningar. Skolan är tänkt att vara en integrerad förskola och grundskola som planeras inrymma totalt 210 barn, varav 70 förskoleplatser och 140 grundskoleplatser f-6. Antalet anställda uppskattas till cirka 45 personer. Ny skola föranleds av att befintliga skollokaler på grannfastigheten Vejby 267:1 inte bedöms uppfylla skolans behov. Då verksamhetsutövaren ser behov av att utöka verksamheten kommer den nya skolan att inrymma cirka 30 % fler elever än befintlig. Detta kan även ge en viss planberedskap för framtida befolkningsökning. Angöring till ny skola ska ske från Haragårdsvägen söder om planområdet.

Detaljplanen möjliggör även för bostäder i form av fem stycken radhus, parhus eller kedjehus i två våningar. Angöring till bostäderna ska ske från Skogsvägen i norr via befintlig infart.

OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet har tidigare varit del av rehabiliterings- och rekreationsanläggningen Sommarsol. År 1929 bildade tidigare patienter på Kronprinsessan Victorias Kustsanatorium kamratföreningen Sommarsol. Föreningen köpte fastigheten Sjövägen 7 där Sommarsol höll öppet varje sommar. I samarbete med De Handikappades Riksförbund (DHR) invigdes 1943 den större anläggningen Sommarsol på aktuell plats, som successivt byggdes till under åren. Sommarsol lockade långväga besökare, både som semesteranläggning med sin närhet till



Förslag på hur planområdet kan utformas.

hav och bad, men även rehabilitering för funktionsnedsatta. Den större tillbyggnaden som stod klar 1985 invigdes av Sveriges kungapar.



Kungaparet inviger Sommarsol 1985.



Sommarsol år 2017.

Sommarsol gick i konkurs år 2018. Stora delar av Sommarsol-anläggningen är idag rivna och en omvandling av området pågår. Bland annat har ett nytt äldreboende byggts.

MARK OCH VEGETATION

Planområdet är beläget på marknivåer mellan cirka +10 och +15 meter över havet (RH2000) och sluttar mot sydväst. Marken för ny skola utgörs huvudsakligen av gräsbeklädda ytor och träd, samt asfalterade parkeringsytor och gångvägar. Marken för bostäder har tidigare varit bebyggd och är

idag en rivningstomt som utgörs av packade jordmassor.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk undersökning och en markteknisk undersökning har genomförts (GeoExperten 2019-05-27). Undersökningen visar att de översta jordlagren utgörs av fyllning med omrörd jord som skiftar mellan matjord, sand och grus samt ställvis sten, med en varierande tjocklek om 0,3 och $\geq 2,7$ meter. Fyllningen underlagras huvudsakligen av sand ner till ett djup om 4-5 meter följt av finsand på ett djup om drygt 7 meter. I finsanden uppträder det även tunna lerskikt. Vid borrhningarna erhöles stopp på varierande djup i flera av punkterna beroende på mycket fast lagring alternativt sten/block.

I undersökningspunkt 1 och 18 har grundvattenrör installerats. Vid mätning i maj 2019 var grundvattennivån cirka 1,8 meter under markytan. Ett rör var torrt vid mätningen.



Provpunkter.

Utifrån undersökningsresultaten bedömer rapporten att planområdet har jordlager med gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper. Nya byggnader bedöms kunna grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, längsgående

grundsulor eller utbredda grundplattor i naturlig sand och/eller kontrollerad fyllning. Golv kan utformas som betonggolv på mark.

MARKRADON

Det har visat sig att inom vissa områden i Ängelholms kommun som tidigare är bedömda som lågriskområden har det uppmäts 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.

En markradonmätning har genomförts i området. Mätvärdena tyder på radonhalter inom lågriskintervallet.

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet är nästintill obebyggt, förutom två mindre byggnader och en aula som planeras att rivas till följd av detaljplanens genomförande. Planområdet är beläget i ett villaområde och angränsar till bostadsbebyggelse i norr. Utformningen av bostadsbebyggelsen är varierad i våningstal,

kulörer och fasadmateriäl. Vanligast förkommande är 1,5-planshus i trä med sadeltak. Planområdet angränsar även till ett äldreboende, ett LSS-boende och en skola. Bebyggelsen är uppförd i en till två våningar och har varierande fasadmateriäl som tegel, puts eller trä.

KULTURMILJÖ

Ingen bebyggelse inom eller kring planområdet är utpekad i Ängelholms kommuns bevaringsprogram. Stora delar av den bebyggelse som tidigare tillhörde Sommarsöl är idag riven. Den bebyggelse som finns kvar bedöms inte hysa några större kulturmiljövärden.

En av byggnaderna som behöver rivas är en aula ritad av Jacobsson & Tullberg Arkitekturbyrå, uppförd på 1950-talet. Aulan används idag för skolverksamhet. Ambitionen var ursprungligen att bevara aulan som samlingslokal för närområdet, men byggnaden har visat sig vara i dåligt skick och har en underhållsskuld på cirka 20 år. Det bedöms därför vara lämpligt att riva byggnaden till förmån för en större och mer sammanhängande friyta.

För att minna tidigare verksamhet och den institution som funnits på platsen planeras ett monument av Sommarsöls grundare att placeras ut på området.



Minnesmärke föreställande Sommarsöls grundare ska placeras ut på området.

NY BEBYGGELSE SKOLA

Detaljplanen möjliggör för ändamålet skola. Användningen tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen.

PÅ PLANKARTAN:

S - Skola

Den nya skolan behöver inrymma totalt cirka 210 skolplatser, varav 140 elever i f-6 och 70 barn i förskola. Det finns inga allmänna riktlinjer gällande hur stor inomhusyta per barn som bör tillämpas för skola och förskola. Det förefaller dock vara vanligt att tillämpa mellan 10-14 kvadratmeter inomhusyta per barn för att bland annat klara miljökrav som är godtagbara. Inomhusytan inkluderar även ytor för till exempel bibliotek, toaletter, matsal, storkök, gymnastiksal, korridorer, trapphus, och personalutrymmen.

Detaljplanen medger en största byggnadsarea om totalt 1500 kvadratmeter. Utöver detta får eventuella komplementbyggnader, som förråd och miljöhus, uppföras om högst 20 kvadratmeter. Tanken är att skolan ska uppföras i två våningar med en bruttoarea om drygt 2700 kvadratmeter. Med en sådan bruttoarea blir inomhusytan drygt 12-13 kvadratmeter per barn, vilket bedöms vara rimligt utifrån vad som är praxis.

PÅ PLANKARTAN:

e₂ - Största byggnadsarea är 1500 m² inom användningsområdet. Utöver detta får komplementbyggnader om högst 20 m² uppföras

BOSTÄDER

Detaljplanen möjliggör för bostadsändamål i form av radhus, kedjehus eller parhus. I användningen bostäder ingår även bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov, exempelvis garage. Användningsområdet är cirka 1300 kvadratmeter stort.

PÅ PLANKARTAN:

B₁ - Radhus, kedjehus eller parhus

Detaljplanen tillåter en största byggnadsarea om 40% per fastighet inom användningsområdet, samt en minsta fastighetsstorlek om 280 kvadratmeter. Detta innebär att upp till fem radhus, kedjehus eller parhus kan byggas.

PÅ PLANKARTAN:

e₁ - Största byggnadsarea är 40% per fastighet inom användningsområdet

d₁ - Minsta fastighetsstorlek är 280 m²

BEBYGGELSENS HÖJDER

Höjden på ny bebyggelse regleras mednockhöjd och takvinkel. Nockhöjden bestämmer den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Takvinkel används för att bestämma takets lutning i grader genom att reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet.

Skollokaler kräver generellt högre våningsplan än exempelvis bostäder, samt att teknik och annat ska rymmas inomnockhöjden. Detaljplanen reglerar därför en högsta nockhöjd om 10 meter. Bostäderna

tillåts uppföras med en högsta nockhöjd om 9 meter med sadeltak. Takets lutning får vara minst 30 grader och högst 45 grader. Komplementbyggnader begränsas till högst 4,5 meter i nockhöjd.

PÅ PLANKARTAN:

$h_1 - h_2$ - Högsta nockhöjd i meter

h_3 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad inom användningsområdet är 4,5 meter

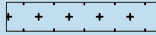
α_1 - Takvinkel på huvudbyggnad ska i huvudsak vara mellan 30-45 grader. Tak på sammanlänkande del av byggnad får vara platt

PLACERING

För att inte föreslagna bostäder och skola ska placeras för nära angränsande gator och allmän plats finns ytor med prick- och korsmark. För skolan finns även prickmark i den östra fastighetsgränsen. Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnader. Andra anläggningar så som parkeringsplatser, lekplatser och staket får generellt uppföras på prickmark.

PÅ PLANKARTAN:

 - Marken får inte förses med byggnad.

 - Marken får endast förses med komplementbyggnad

GESTALTNING

Fasadmaterial på både skola och bostäder är tänkt att vara trä, vilket bedöms passa väl in i området i förhållande till befintlig bebyggelse och natur. Skärmtak kan fungera som regn- och solkydd och får därför sticka ut från skolbyggnaden. Skolan samt komplementbyggnader som miljöhus och förråd ska utformas med vegetationstak. Dels på grund av de miljöfördelar som gröna tak har, men även för att det tillför estetiska värden. Detta ska dock inte innebära något hinder för att installera solceller på taken om så önskas.

PÅ PLANKARTAN:

f_1 - Tak ska vara av sedum eller annat växtmaterial med liknande egenskaper. Solceller får dock anordnas

f_2 - Utstickande skärmtak får finnas utöver total tillåten byggnadsarea



Exempel på hur bostäderna kan gestaltas. Lindh Arkitektur AB.

STADSBILD

Volymen på ny föreslagen bebyggelse bedöms passa väl in i omgivningen då närliggande befintlig bebyggelse är uppförd i liknande skala. Delar av planområdet har tidigare varit tätt bebyggt med rehabiliterings- och rekreationsanläggningen Sommarsol. Planförslaget bedöms därför inte innebära någon större förändring av stadsbilden.

HÖJDFÖRHÅLLANDEN

Skolan planeras att placeras i den sydöstra delen av planområdet där marknivån är högre. Höjden ligger här på +15 meter över havet och släntar ner med en stödmur i väst där markhöjden är cirka +12 meter. För att

få till en bra lösning för skolbyggnaden och en mer sammanhängande skolgård planeras marken att jämnas ut genom att schakta och flytta runt massor (se sektion nedan). Om stödmurar behövs är utformningen av dessa viktiga då de får en framträdande roll i utemiljön. De kan med fördel utföras med växlighet som klättrväxter eller planteringar. För att säkerställa att det inte blir en för hög stödmur i öst regleras en högsta höjd på plankartan.

PÅ PLANKARTAN:

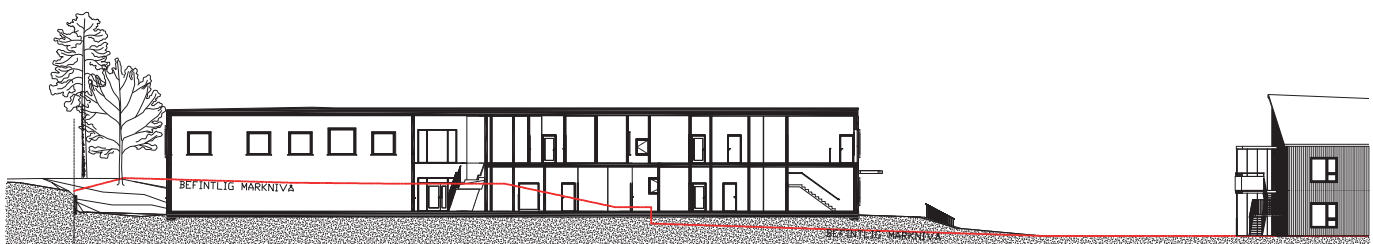
n_3 - Mark får försees med mur eller stödmur med en högsta höjd om 1,5 meter



Vy från söder visar förslag på skolans entré. Lindh Arkitektur AB.



Vy från Skogsvägen visar exempel på skolans utformning. Lindh Arkitektur AB.



Sektionen visar nuvarande markhöjd (röd linje) och planerad markhöjd för skolan. Lindh Arkitektur AB.

TILLGÄNGLIGHET

Då det finns en del höjdskillnader inom planområdet kan stödmurar och ramper komma att krävas. Det är viktigt att dessa utformas på ett sådant sätt att området blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

LEK OCH REKREATION

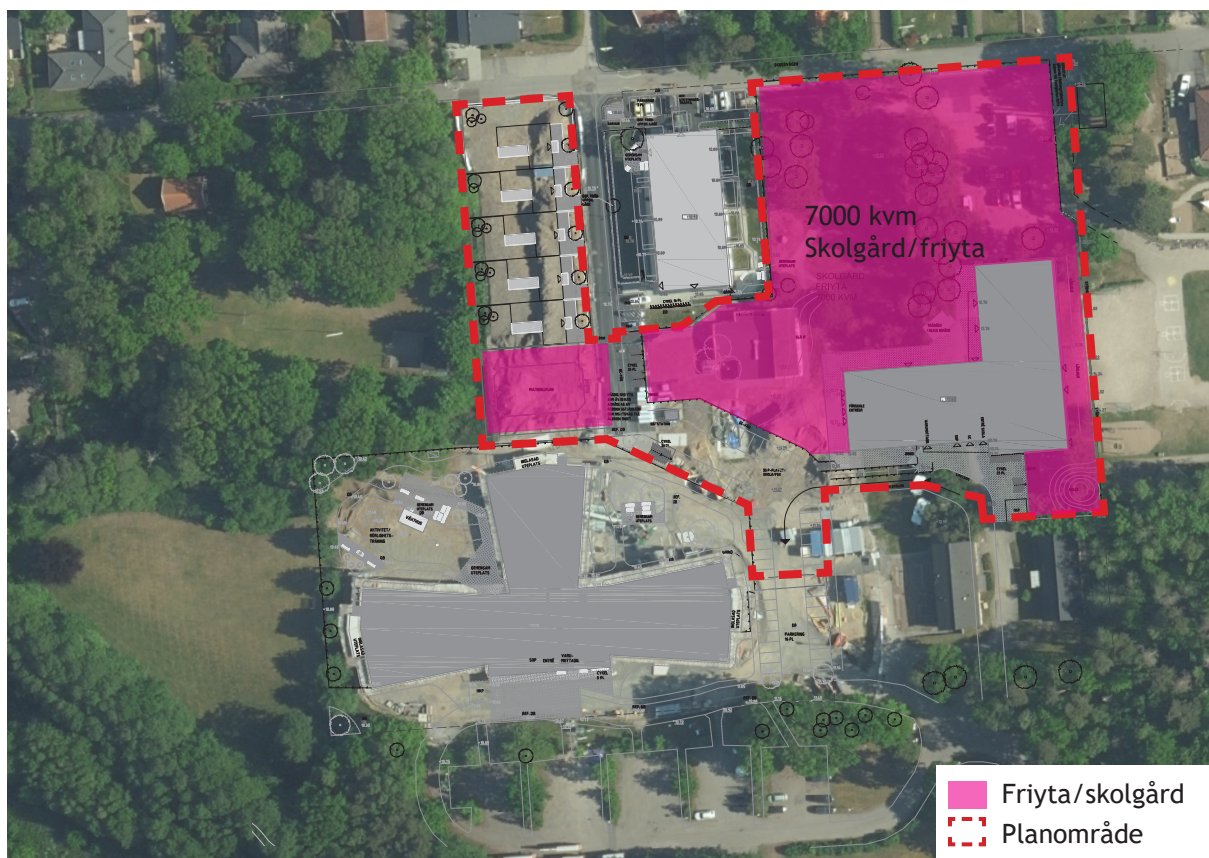
Planområdet ska innehålla en skolgård med bollplan som kommer att vara tillgänglig alla tider på dygnet. Detta innebär att boende i närområdet kan nyttja skolgården efter skoltid vilket skapar ökade möjligheter för lek.

FRIYTA

För förskola och skola finns det särskilda allmänna råd gällande storlek på friyta för lek och vistelse (Boverket (BFS 2015:1 FRI). Vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den

totala storleken på friytan. Boverket anger att ett rimligt mått på friyta kan vara 40 kvadratmeter per barn i förskola och 30 kvadratmeter per barn i grundskola. För att inte försvåra för barngrupper att utveckla lek och socialt samspel bör den totala storleken på friytan överstiga 3 000 kvadratmeter. I bedömningen av storlek och kvaliteter ingår även tillgång och tillgänglighet till närliggande lekområden, parker, grönområden, bollplaner, idrottsplaner, bad och naturområden för orientering och exkursioner.

De allmänna råden handlar även om friytans funktion för lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Det är alltså inte bara friytans storlek som har betydelse, utan även vad den innehåller och vilka kvaliteter som finns. Varierande terräng- och vegetationsförhållanden samt goda sol- och skuggförhållanden poängteras särskilt.



Rosa yta visar förslag på möjlig friyta. Tillgång till omkringliggande grönområden är positivt för den pedagogiska verksamheten.

"Gör plats för barn och unga! En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö" behandlar bland annat frågor som berör:

- Fysisk aktivitet förbättrar lärandet.
- Hälsovinster av att vara utomhus.
- Barn är särskilt känsliga.
- Barn behöver både sol och skugga.
- Rymliga gröna miljöer för samspel tvärs ålder och kön.
- Utemiljö för delaktighet och inflytande.
- Läroplanerna om skolans och förskolans utemiljöer.
- Ta vara på befintlig terräng och vegetation. Vegetation i flera skikt.
- Barns och ungas delaktighet i skötsel och förvaltning.
- Utomhuspedagogik och gården som ett pedagogiskt rum.

Detaljplanen möjliggör en friyta om cirka 7 000 kvadratmeter. Detta följer Boverkets rekommendation om att den totala friytan bör överstiga 3 000 kvadratmeter. Det gör det även möjligt att följa rekommendationen avseende föreslagen friyta per grundskolebarn (30 kvm per barn), samt förskolebarn (40 kvm per barn). Utöver friytan finns omkringsliggande grönytor/skogsområden planlagda som allmän plats - parkmark som kan nyttjas för lek och rekreation.

Det finns goda förutsättningar att utforma skolgården med många av de kvaliteter som beskrivs i de allmänna råden. Bland annat finns en väl tilltagen skogsdunge som kan utgöra fin miljö för pedagogisk verksamhet och lek. Träd som sparas kan även bidra till skugga under soliga dagar. Planområdet är kuperat på sina ställen, vilket bör tas fasta på då en varierad terräng är en tillgång för barnens lek och aktivitet. Det planeras även för en multibollplan.

Den parkmark som finns i anslutning till planområdet har varierande terräng- och

vegetationsförhållanden och innehåller vegetation i flera skikt. Att ha tillgång till den här typen av natur i nära anslutning till skolan kan vara gynnsamt för den pedagogiska verksamheten. Det finns även mer öppna grönområden, som den så kallade Italienska ängen, väster om planområdet. För att de allmänna ytorna ska kunna nyttjas på ett tryggt sätt är det viktigt att de går att nå utan att korsa någon bilväg. En säker gångväg mellan de olika delarna av skolgården samt till de direkt angränsade markområdena bör därför anordnas.

NATURMILJÖ

Planområdet omfattar en del gräsbeklädda ytor och träd. I den norra delen finns en långsmal skogsdunge med stora uppvuxna träd, huvudsakligen i form av björk och tall. Här finns även sly och buskar som utgör fina miljöer för djurliv och lek. Skogsdungen kopplar samman skolområdet med intilliggande naturområde.



Skogsdunge i planområdets norra del.

I övrigt finns det en del solitära träd och mindre trädgrupper inom planområdet. Inga av träden bedöms vara inom klassningen "särskilt skyddsvärda", men det är trots det viktigt att så många som möjligt av de stora träden sparas. Träden och den samlade biomassan är värdefulla för biologiskt mångfald och bidrar med olika ekosystemtjänster så som fördröjning, rening

och minskning av dagvatten samt skugga och temperaturutjämning.

Byggnation av skolan och masshanteringen bör planeras noggrant utifrån ambitionen att spara så många träd som möjligt. För att säkerställa att de lite större träden som bedöms vara viktiga att bevara inte fälls, regleras detta på plankartan.

PÅ PLANKARTAN:

- n₂** - Träd som har en brösthöjdsdiameter över 40 cm får inte fällas
- a₁** - Marklov krävs även för fällning av träd inom område som är markerat med bestämmelsen n₂

Planområdet angränsar till strandskyddat område i söder. Söder om bäcken finns inrapporterade arter i artportalen. Observerade arter är bland annat nordfladdermus (NT), spillkråka (NT), gulspurv (NT) och grönfink (EN). Enligt artskyddsförordningen är alla fåglar och fladdermöss fridlysta. Planområdet har varit planlagt och bebyggt sedan lång tid tillbaka, med anslutning till Haragårdsvägen i söder. Planförslaget bedöms inte innebära någon större förändring jämfört med vad som tidigare har funnits på platsen, och bedöms därför inte påverka arternas habitat.

GATUNÄT

Planområdet angränsar till Skogsvägen i norr och ligger nära Haragårdsvägen i söder. Både Skogsvägen och Haragårdsvägen är smala lokalgator som huvudsakligen används av boende för att angöra sina fastigheter. Gatorna är kommunala och har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Haragårdsvägen ansluter till Magnarps byaväg i öst där Trafikverket är väghållare.

TRAFIK

Detaljplanen möjliggör för nya lokaler dit befintlig skolverksamhet på grannfastigheten Vejby 267:1 planeras flytta. Planförslaget medger även en utökning av verksamheten från cirka 50 till 70 förskolebarn, från 100 till 140 skolbarn f-6 och från cirka 40 till 45 anställda. Istället för att som idag ha in- och utfart från Skogsvägen kommer trafiken att matas från Haragårdsvägen. En trafikutredning (Tyréns 2022-03-29) har undersökt planförslagets påverkan på omkringliggande vägnät, framförallt korsningen Haragårdsvägen/Magnarps byaväg.

För Magnarps byaväg finns trafikmätning från 2019 som visar ett trafikflöde om 1 160 fordon per dygn. Maxtimmesflödet uppgår till ungefär 140 fordon under morgonens maxtimme, vilket innebär en maxtimmesandel om 12 % av dygnstrafiken. Mätningarna har räknats upp mot prognosår 2040 med Trafikverkets uppräkningsstal. Detta resulterar i en årsdygnstrafik på 1 570 fordon per dygn och en maxtimme trafik om ungefär 190 fordon.

För Haragårdsvägen saknas trafikmätningar. Trafiken har istället räknats upp utifrån hur många bostäder som kan tänkas nyttja vägen som tillfart. Trafikverkets alstringsverktyg har använts för att få fram ungefärligt antal bilresor per dygn, vilket beräknas till 1 455. Enligt alstringsverktyget motsvarar detta en årsdygnstrafik om 1 071 fordon per dygn. Om samma maxtimmesandel (12 %) antas här som för Magnarps byaväg innebär det 129 bilresor på Haragårdsvägen under morgonens maxtimme. Uppskattad trafikstring från befintlig och planerad verksamhet i och intill planområdet har sedan adderats. Ny skola och befintligt äldreboende förväntas bidra till totalt 97 inkommande bilresor och 57 utgående bilresor under morgonens maxtimme. Nyttotrafik antas ske mer spritt under dagen och beräknas därmed

inte påverka den maximala belastningen nämnvärt. Följande antaganden har gjorts för att göra en rimlig nätutläggning för morgonens maxtimme:

- 40 % har utgångspunkt/målpunkt norrut på Magnarps byaväg
- 60 % har utgångspunkt/målpunkt söderut på Magnarps byaväg
- Under morgonens maxtimme är 20 % av trafiken inkommande till villorna västerut på Haragårdsvägen och 80 % av trafiken är utgående.

Kapacitetsberäkningar gjorda i CapCal visar på låga belastningsgrader i samtliga ben i korsningspunkten. Utifrån beräkningarna förväntas det inte uppstå några framkomlighetsproblem till följd av ny exploatering. Korsningen kommer fortfarande att ha relativt låga trafikflöden och god sikt. Trafiksäkerheten bedöms därför vara fortsatt god för biltrafik i korsningspunkten.

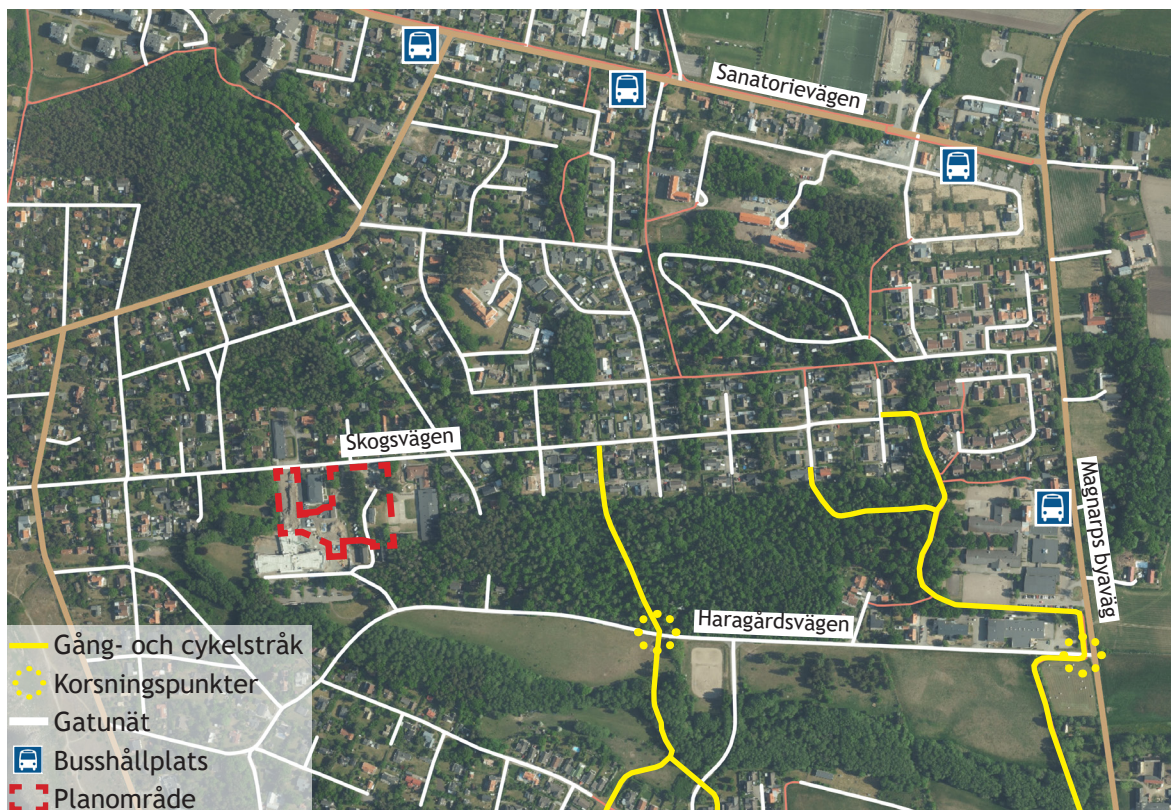
Ingående ben	Belastningsgrad	Medelkölängd (antal fordon)
Haragårdsvägen	0,17	0,2
Magnarps byaväg Norr	0,08	0,0
Magnarps byaväg Syd	0,12	0,1

Belastningsgrader framtidsscenario 2040.

Planförslaget möjliggör för upp till fem radhus, kedjehus eller parhus. Bostäderna alstrar enligt Trafikverkets trafikallstringsverktyg 28 bilresor per dygn på Skogsvägen. Med antagandet om att varje hus har två bilar ger det exempelvis 10 tillkommande resor på Skogsvägen under morgonen. Denna ökning bedöms vara obetydlig. I och med att majoriteten av trafiken till och från skolan istället kommer att ske från Haragårdsvägen innebär planförslaget snarare minskade trafikflöden på Skogsvägen.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns inga avsedda ytor för oskyddade trafikanter på varken Skogsvägen, Haragårdsvägen eller Magnarps byaväg, utan gång och cykling sker i blandtrafik.



Gång-, cykel- och kollektivtrafik i närområdet.

Trafikflödena på vägarna är dock relativt låga, samt att låg hastighet gäller, och därför anses det vara brukligt med blandtrafik. Det finns stråk för oskyddade trafikanter som knyter samman Skogsvägen norr om Haragårdsvägen med bostäderna söder om vägen. De gång- och cykelbanor som korsar Haragårdsvägen regleras som övergångsställe, dock anger linjemarkeringarna cykelöverfart. Det finns inga trafikljus eller hastighetsdämpande åtgärder. Överfarten längst österut blir till viss del hastighetssäkrad då den ligger så pass nära korsningen Haragårdsvägen/Magnarps byaväg att bilisterna sänker hastigheten naturligt. Överfarten mitt på Haragårdsvägen bedöms dock vara i behov av att hastighetssäkras. Detta kan ske med åtgärder som avsmalning eller farthinder, vilket bedöms vara möjliga lösningar då det inte går någon busstrafik vars framkomlighet kan påverkas på Haragårdsvägen. Då en sådan åtgärd inte föranleds av föreslagen exploatering och primärt berör andra oskyddade trafikanter än det som alstras av planområdet, ska åtgärden bekostas av kommunen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Magnarps byaväg trafikeras av Skånetrafikens stadsbuss nr. 2. Från busshållplatsen Vejbystrand Sandlyckeavägen är det cirka 700 meter till skolan. Då skolan är en friskola har inga elever rätt till skolskjuts och inga bussar angör i direkt anslutning till den befintliga skolan i Vejby.

PARKERING OCH UTFARTER

Trafikutredningen redovisar ett behov av totalt 36 bilparkeringsplatser och 70 cykelparkeringsplatser för skolan. Detta ska täcka in behovet för både personal- och besöksparkering samt platser för hämta/lämna. Hämtning och lämning av större barn föreslås kunna ske vid planerad vändplats på den södra sidan av skolan, som även ska användas för sophämtning och varuleveranser. På så sätt kan antalet

bilparkeringsplatser hållas nere. Även om det endast finns parkering i söder kommer torligen boende norr om planområdet i viss utsträckning fortsatt hämta och lämna sina barn via Skogsvägen.

Parkeringsplatser för bil föreslås anordnas i den södra delen av skolområdet. Ett antal parkeringsplatser planeras även i anslutning till befintlig parkering vid äldreboendet, väster om planområdet. Dessa platser kan nyttjas av anställda samt av föräldrar som hämtar och lämnar på förskolan. Cykelparkeringar planeras både på södra och norra delen av skolområdet då barn och anställda kommer att färdas till skolan från båda hållen.

För bostäder ska kommunens riktlinje för parkering följas. För rad- och kedjehus i zon 2-4 gäller 1,3 parkeringsplatser per bostad. Detta innebär att cirka 6 parkeringsplatser behöver anläggas, vilket ska anordnas på kvartersmark inom fastigheten. Parkeringen planeras att lösas genom uppfarter framför husen på respektive bostadstomt.

In- och utfart till skolan planeras via Haragårdsvägen. Det finns redan en befintlig anslutning från gamla Sommarsol till Haragårdsvägen som kan nyttjas. In- och utfart till bostäder ska ske från Skogsvägen. Även här finns en befintlig anslutning på kvartersmark. Då det inte bedöms vara lämpligt med backande fordon ut på Skogsvägen regleras att utfart inte får finnas. Av samma anledning bedöms det heller inte lämpligt att parkera utmed Skogsvägen. En bestämmelse som reglerar detta har därför placerats ut på plankartan.

PÅ PLANKARTAN:

○ ○ ○ - Utfart får inte finnas

n₁- Marken får inte användas för parkering



Förslag på utformning för leveranser/sophämtning, samt placering för bil- och cykelparkering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Naturvårdsverket har tagit fram vägledning och riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik som stöd vid tillsyn av barns utomhusmiljö vid skolor, förskolor och fritidshem. För nya skolor bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Den maximala nivån 70 dBA bör även underskridas på dessa ytor. För bostäder gäller istället 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, och 70 dBA maximal ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00

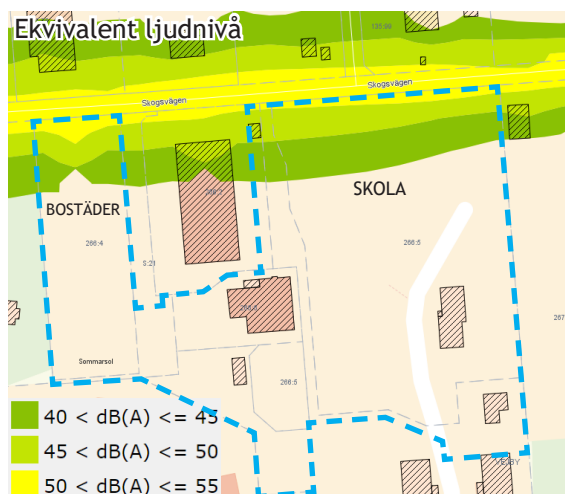
Bulleriktlinjer för skola:

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila, pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70*

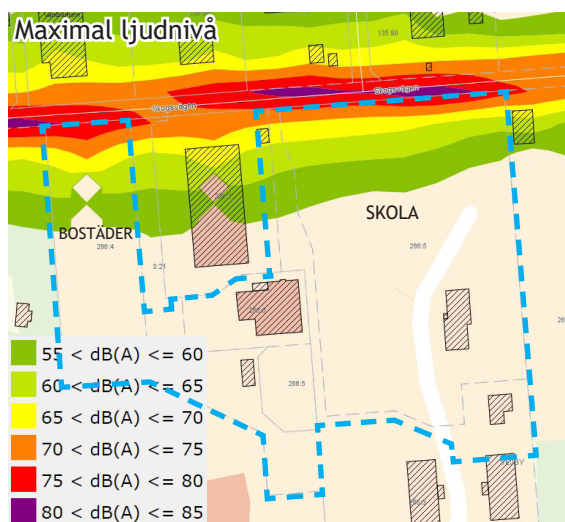
* Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxitimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

Planområdet ligger i anslutning till Skogsvägen, en lokalgata som inte har några större trafikflöden. På uppdrag av kommunen har Ramböll 2017 tagit fram en kommunövergripande bullerkartläggning. Kartläggningen är schematisk och ger en indikation på hur bullerförhållandena ser ut.

Bullerkartläggningen visar att planområdet inrymmer riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå för skola på nästan hela skolgården. Det är bara precis intill bullerkällan som riktvärdena ligger på gränsen.



Kartan ger en indikation på bullerförhållandena för ekvivalent ljudnivå.



Kartan ger en indikation på bullerförhållandena för maximal ljudnivå.

För bostäder klaras riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad med god marginal. Vad gäller den maximal ljudnivån för uteplats indikerar bullerkarteringen att riktvärdet överskrids på kvartersmarken som ligger närmst bullerkällan. På plankartan tillåts inte bostadshus placeras närmre än 5 meter från vägen, samt att uteplats planeras anordnas i öst och väst. Då Skogsvägen är en lokalgata med låga trafikflöden både vad gäller bil och transporter antas heller inte den maximala nivån överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå mer än fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Trafiken på Skogsvägen bedöms inte öka nämnvärt på sikt på då det inte finns några utbyggnadsplaner i närområdet som skulle påverka trafikflödena på gatan. Tvärtom kommer trafiken sannolikt att minska på Skogsvägen då den nya skolans lokalisering innebär att angöring istället kommer att ske från Haragårdsvägen. Utifrån detta bedöms bullerförhållandena vara acceptabla för nya bostäder och skola.

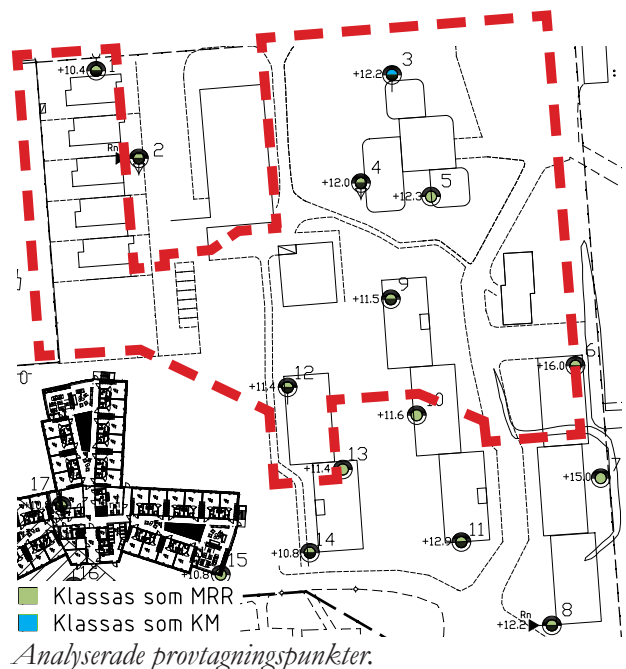
MARKFÖRORENINGAR

En miljöteknisk utredning (Miljöfirman 2019-06-14) är utförd för ett större område. Marken har tidigare använts för rehabiliterings- och rekreationsanläggning, vilket inte ger upphov till några misstankar om förorening. Valet av analyser har därför gjorts för de vanligaste förekommande i samhället, vilka är metaller, PAH och oljekolväten. I första hand har fyllnadsjord analyserats, men även naturlig jord. Detta då det är vanligast att påträffa föroreningar i fyllnadsjorden. Om något avvikande lager har detekterats vid provtagning, till exempel torv, har det analyserats. Totalt har 120 jordprover tagits, varav 30 har analyserats på laboratorium. Grundvattenprov har analyserats för metaller och oljekolväten.

Stora delar av bebyggelsen från tidigare verksamhet är idag riven. I samband med rivningslovet genomfördes materialinventering och provtagning av byggnadsmaterial (Miljöfirman 2019-03-22). Provtagning av bland annat PCB påvisade inga halter över detektionsgränsen. Med anledning av detta bedöms det inte vara motiverat att provta för PCB i mark.

Planområdet planeras för markanvändningen skola och bostäder. Utifrån Naturvårdsverkets generella riktvärden innebär det att området ska klassas som känslig markanvändning. Utredningen redogör att inga föroreningar över riktvärdet

för känslig markanvändning har påträffats i området. Fyllningen och den naturliga orörda jorden bedöms inte vara förorenad. Grundvattenprovet visade på låga halter av metaller. Arsenik och nickel har påvisats i en halt som medför klass 2, enligt SGU:s bedömningsgrunder. Vidare är barium och vanadin över det holländska riktvärdet för Target value. Target value kan ses som ett målvärde och det är först när riktvärdet Intervention value överskrids som insatser bör göras. Inga oljekolväten påvisades i analyserat grundvattenprov.



Baserat på utförd undersökning uppfylls riktvärdena för känslig mark och mindre än ringa risk. Då inga föroreningar påvisats i marken bedömer utredningen att det inför planerad byggnation inte finns några risker för människors hälsa eller miljö. Därav föreligger heller inga åtgärdsbehov.

EROSION & SKRED

Enligt SGI:s nationella riskklassning omfattas hela Ängelholms kommuns kuststräcka av riskområde klass 2 för skred och erosion (SGI 2021). För att skred ska inträffa måste det vara stora höjdskillnader eller slänter inom området, vilket inte är fallet.

Planområdet är som närmst beläget cirka 500 meter från kusten och ligger på en höjd om +10-15 meter över havet. Att planområdet skulle påverkas av stranderosion är därför inte troligt. Jordlager inom planområdet utgörs överst av fyllning med omrörd jord bestående skiftande av mat-jord, sand och grus samt ställvid sten. Jordarter som exempelvis grus, sten och lera är generellt svåreroderade. Det borde därför inte vara någon större risk för lokal erosion vid kraftiga regn. Sammantaget bedöms därmed risken för erosion och skred som liten.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

ÖVERSVÄMNING VID HÖGA HAVSNIVÅER

För att ta höjd för stigande havsnivåer ska, enligt Ängelholms kommuns översiktsplan, nya byggnader med samhällsviktig verksamhet placeras på en höjd om +4 meter över havet. För övrig ny bebyggelse gäller +3,5 meter över havet. Planområdet är beläget på marknivåer mellan cirka +10-15 meter (RH2000), och bedöms därmed inte riskera att översvämmas i samband med höga havsnivåer.

ÖVERSVÄMNING VID HÖGA FLÖDEN

Drygt 100 meter sydväst om planområdet finns en bäck. Vid låg/normalflöden ligger vattennivån i bäcken på cirka +10 meter. Bäckens förhållandevis liten och det saknas riskkartering samt annan generell information om vattendragets vattenföring. Detta gör det svårt att bedöma översvämningsrisken. Det finns dock inga uppgifter om att bäcken ska vara översvämningskänslig. Bäckens tillrinningsområde på cirka 4 kvadratkilometer. Medelvattenföring enligt SMHI/hydrologiskt nuläge ligger på 0,2 m³/s, men kan uppgå till cirka 1,4 m³/s (medelhög vattenföring).

Utifrån bäckens utformning bedöms den inte ha mycket kapacitet att avleda extrema mängder regn, utan fylls troligen upp relativt snabbt. Markhöjderna söder om bäcken är

lägre än norr om bäcken. Detta innebär att vatten vid ett högflöde skulle översvämma områdena söder om bäcken innan det rinner norrut mot planområdet. Utbredningen för potentiella dämningsområden, det vill säga områden som kan översvämmas om dämmande sektioner i bäcken sätts igen, har undersökts. Planområdet ligger inte inom ett sådant potentiellt dämningsområde. Sammantaget bedöms därför risken för översvämning från bäcken som liten.



Bäck belägen sydväst om planområdet.

ÖVERSVÄMNING VID SKYFALL

En skyfallsutredning har genomförts för att studera hur föreslagen exploatering påverkar befintliga rinnvägar, samt kontrollera att ny bebyggelse inte riskerar att ta skada vid ett klimatkompenserat regn med 100 års återkomsttid (Sweco 2021-12-06). För att analysera detta har en höjdmödel skapats utifrån preliminär ny höjdsättning av området.

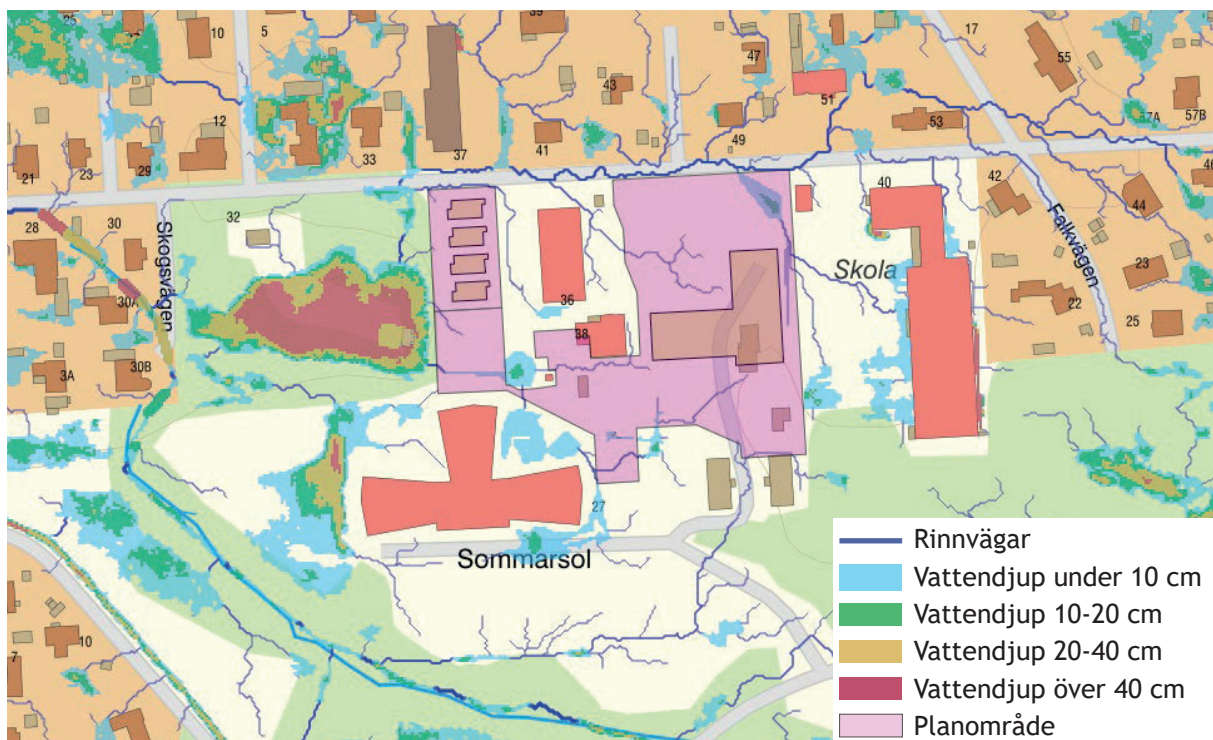
Utredningen redogör för att den största delen av planområdet idag avvattas mot en större lågpunkt som är belägen väster om planområdet. Lågpunkten har en volym på omkring 1 150 kubikmeter, och fylls till sin tröskelnivå vid 11 mm nettoregn. Det maximala vattendjupet i lågpunkten är omkring 65 cm. Lågpunkten ligger inom ett grönområde som är planlagt för parkmark allmän plats i gällande detaljplan. Vatten som ansamlas i lågpunkten avrinner sedan

till ett mindre vattendrag som rinner genom befintlig bebyggelse innan det mynnar i havet. Lågpunkten medför troligen en viss fördröjning, vilket kan sakta ner flöden och reducera flödestoppar. Detta kan minska den maximala belastningen på det nedströms liggande vattendraget, vilket kan hjälpa till att skydda nedströms liggande bebyggelse. En liten del av planområdet avvattas söderut, och avrinningen från detta område hamnar även det i vattendraget. Vattendraget är delvis kulverterat längs sträckan nedströms planområdet, och beroende på kapaciteten i kulvertarna kan dessa eventuellt vara begränsande i samband med skyfall. Genom planområdet går endast rinnvägar som avvattnar planområdet själv samt delar av närliggande fastigheter. Generellt finns det inga stora uppströms liggande områden. I nuläget finns det inga lågpunkter inom planområdet.

Planområdet har, tillsammans med angränsande område i väst, fram till nyligen utgjorts av stora bebyggelseytor och

hårdgjord mark. Planförslaget bedöms inte innebära någon större förändring vad gäller andelen hårdgjord mark och bör därför inte generera mer vatten vid skyfall än tidigare. Detta innebär att ingen ökad avrinningsbelastning bör uppstå nedströms.

Utredningen visar att föreslagen exploatering inte förväntas innebära några större förändringar jämfört med nuläget. Utifrån den preliminära höjdsättningen uppstår ett fåtal nya lågpunkter inom planområdet. De lågpunkter som eventuellt kan tänkas uppstå har begränsade vattendjup och utbredning, och bidrar därmed inte till någon omfattande ökning av magasineringskapaciteten inom planområdet. Det är inte heller några befintliga lågpunkter som planeras fyllas igen. Preliminär höjdsättning visar att avrinning sker bort från de planerade byggnaderna. Det finns därmed inget som tyder på risk för skada på bebyggelse. De föreslagna förändringarna bedöms inte heller påverka risken för skada på befintlig bebyggelse i närområdet.



Översvämningsutbredning i lågpunkter och rinnvägar vid 39 mm nettonederbörd vid ny höjdsättning.

Då markhöjderna endast förväntas ändras inom delar av planområdet, samt att de föreslagna förändringarna inte påverkar några rinnvägar drastiskt, bedömer utredningen att exploateringen inte medför någon märkbar påverkan vare sig uppströms eller nedströms. De föreslagna förändringarna inom detaljplanen innebär ingen markant omfördelning av belastande flöden mellan de två huvudsakliga nedströms rinnvägarna. Utifrån preliminär höjdsättning skulle en liten del av planområdet som tidigare avvattats söderut eventuellt kunna avrinna västerut mot lågpunkten väster om planområdet. Det extra område som skulle bidra med vatten är dock begränsat och innebär endast en ökning av lågpunktens avrinningsområde med mindre än 0,5%. Detta påverkar inte vid vilken nettonederbörd som det instängda området fylls (dvs det sker fortfarande vid 11 mm nettoregn).

Sammantaget finns det inget som pekar på att planförslaget skulle öka risken för nedströms liggande områden, varken i den större lågpunkten väster om planområdet eller i det mindre vattendraget som avvattar lågpunkten. I och med att området redan är bebyggt idag och har befintligheter att förhålla sig till bedöms det inte vara någon större risk för förändringar i höjdsättningen som skulle påverka detta. Vid detaljplanens genomförande bör dock detaljprojektering av området beakta att höjdsättningen inte skapar instängda områden som kan utgöra en risk för bebyggelse eller framkomlighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för renvatten, spillvatten och dagvatten. Området är redan anslutet till allmänna vattentjänster och utbyggda ledningar för VA och dagvatten finns.

Fastigheterna som tidigare inrymde Sommarsol-verksamheten har utgjorts

av stora takytor och hårdgjord mark. Ny användning inom planområdet bedöms inte innebära någon större förändring och därför ställs inga nya krav på fördröjning av dagvatten.

Enligt Ängelholms dagvattenpolicy bedöms markanvändningen ge låga till måttliga föroreningshalter i dagvatten. Enligt VISS vatteninformation har recipienten Skälderviken god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för PBDE och kvicksilver. Gränsvärden för kvicksilver och PBDE överskrids dock i alla Sveriges ytvattenförekomster på grund av atmosfärisk deposition, vilket medför att samtliga ytvatten i Sverige har denna klassificering. Då planerad markanvändning inte antas ge upphov till märkbart förorenat dagvatten, samt då klassning av recipienten är god, bedöms det inte finnas skäl att ställa några särskilda krav på rening av dagvattnet.

VÄRME

Huvudledning för fjärrvärme finns längs med Skogsvägen vilket innebär att det finns goda förutsättningar att ansluta till fjärrvärme.

EL

Planområdet ligger inom Bjäre Krafts eldistributionsområde. Befintlig transformatorstation inom planområdet bekräftas i plankartan.

PÅ PLANKARTAN:

E₁ - Transformatorstation

TELE OCH INTERNET

Planerad ny bebyggelse kan försörjas med tele och internet.

AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophanteringen i Ängelholms

kommun. För skolan planeras sophantering lösas på den södra sidan där det ska finnas lastzon och genomfart för leveranser och sopbil. Sophämtning för bostäderna planeras ske genom sopkärl på respektive fastighet. Vid tömning ska sopkärlen dras fram till angiven plats utmed Skogsvägen. Området för sopkärlen kan eventuellt avskärmas med någon typ av plank eller staket. Marken för sophantering ska upplåtas genom en gemensamhetsanläggning.

PÅ PLANKARTAN:

- g₁** - Minst 7x1 meter ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för sophantering



Möjlig placering av gemensamma sopkärl.

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. Då planförslaget ersätter en befintlig skola bedöms trafiken inte öka nämnvärt. Luftkvaliteten bedöms därför inte påverkas negativt och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

VATTENKVALITET

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvattenförekomsterna Ängelholm-Ljungbyhed samt SE624463-131830. Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) bedöms grundvattenstatus för Ängelholm-Ljungbyhed vara kvantitativ och kemisk god. För SE624463-131830 bedöms kvantitativ status vara god, men kemisk status otillfredsställande. Förekomsten har otillfredsställande kemisk status med avseende på PFAS (11), problem med idag förbjudna bekämpningsmedel, samt förhöjda klorid-, ammonium-, nitrat-, nitrit- och sulfathalter.

Dagvatten (MKN) - Dagvatten från planområdet kommer att anslutas till det kommunala dagvattennätet. Delar av planområdet har tidigare varit ianspråktagat med bebyggelse och hårdgjorda ytor. En ändrad markanvändning enligt planförslaget bedöms inte ge upphov till förorenat dagvatten eller generera större ytvavrinning än tidigare. Sammantaget bedöms planförslaget inte ha någon negativ påverkan miljökvalitetsnormen för dagvatten.

Spillvatten (MKN) - Spillvatten från planområdet kommer att anslutas till det kommunala spillvattennätet vilket innebär att påverkan på grund- eller ytvatten av spillvatten lokalt blir obefintlig.

Renvatten (MKN) - Planområdet kan anslutas till det kommunala dricksvattennätet vilket innebär att uttag av grundvatten inte kommer att ske.

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

MILJÖMÅL

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål och 24 etappmål. I Ängelholms kommuns miljöplan 2014-2021 finns även ett antal lokala inriktningar för miljö målen. Det miljö kvalitetsmål som främst bedöms beröras av planförslaget är ”God bebyggd miljö”. Planförslaget främjar den täta staden genom att nyttja redan ianspråktagen mark och ändra markanvändning utifrån de behov som föreligger. Planområdet är beläget i kollektivtrafiknära läge samt med närhet till gång- och cykelvägar, något som skapar goda förutsättningar för hållbart resande. Då planområdet är beläget i ett bostadsområde med närhet till grönska bedöms det vara en god miljö för etablering av en ny skola. Sammantaget bedöms detaljplanen bidra till uppfyllelse av miljö kvalitetsmålet.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Detaljplanens genomförande bedöms inte få några betydande negativa ekologiska konsekvenser. Det finns möjlighet till hållbart resande med kollektivtrafik, gång eller cykel. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det positivt att utnyttja redan ianspråktagen mark och förtäta staden. En tät stad förbättrar även förutsättningarna att skapa en effektiv kollektivtrafik och främjar för gång- och cykeltrafikanter. Detaljplanen identifierar åtgärdsbehov för att öka trafiksäkerhet för gående och cyklister. Vid ett genomförande skapas bättre förutsättningar för hållbart resande. Ambitionen är att bevara många av de träd som finns inom området, samt plantera nya. Träden bidrar med ekosystemtjänster som reducering, fördröjning och rening av dagvatten, skuggning och värmeutjämning. Träden kan

även gynna förutsättningarna för biologiskt mångfald.

SOCIALA KONSEKVENSER

Detaljplanen bidrar till möjligheten att skapa säkrare gång- och cykelvägar, något som är önskvärt för att öka trafiksäkerheten och tillgängligheten till planområdet och det övriga området. Det finns även goda kollektivtrafikmöjligheter. Detta är positivt ur ett jämställdhets- och tillgänglighetsperspektiv.

BARNKONVENTIONEN

Utförningen 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.

Detaljplanen har identifierat behovet av insatser för att öka trafiksäkerheten vid befintlig gång- och cykelpassage. På så sätt kan trygga och trafiksäkra kommunikationer mellan hemmet och skolan förbättras. Trygga och säkra gång och cykelvägar ökar jämlikheten hos barn och skapar även självständighet att själva kunna ta sig till och från målpunkter utan att behöva bli skjutsade med bil. När barn cyklar till skolan skapar det positiva effekter för hälsa, välbefinnande och självständighet.

Planlagd mark för park eller plantering finns i anslutning till planområdet, något som kan uppmuntra till spontanlek och bidra till barns utveckling av sin kognitiva förmåga. Att ha tillgång till naturen i närheten av skolan kan även vara gynnsamt för den pedagogiska verksamheten.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget drar nytta av redan befintlig infrastruktur både vad gäller vägnät och VA. Behov av åtgärd på befintlig gång- och

cykelöverfart, så som avsmalning av gata eller uppförande av farthinder, kommer att innebära en ekonomisk konsekvens för kommunen. Åtgärden bedöms dock vara nödvändig oavsett ny detalplan.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

GENOMFÖRANDETID

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

PÅ PLANKARTAN:

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen fjärde kvartalet 2022.

HUVUDMANNASKAP

Planförslaget innehåller inte någon allmän plats.

AVTAL

Något exploateringsavtal avses inte upprättas mellan kommun och exploatör då behov av detta inte finns. Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i ett planavtal.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER

Detaljplanen medger möjlighet för ombildning av fastighet för skol- och bostadsändamål genom fastighetsreglering. Nya fastigheter för bostadsändamål kan avstyckas. På fastigheten Vejby S:21 finns en gemensamhetsanläggning, Vejby GA:30, som avser utförande och drift av en infartsgata från Skogsvägen. Föreslagen ny bostadsbebyggelse behöver nyttja gatan för angöring och bör därför bli en del av gemensamhetsanläggningen. När en ny fastighet bildas genom avstyckning kan den nya fastigheten anslutas till gemensamhetsanläggningen i samma förrättning som avstyckningen. Prövning av samtlig fastighetsbildning sker av Lantmäteriet.

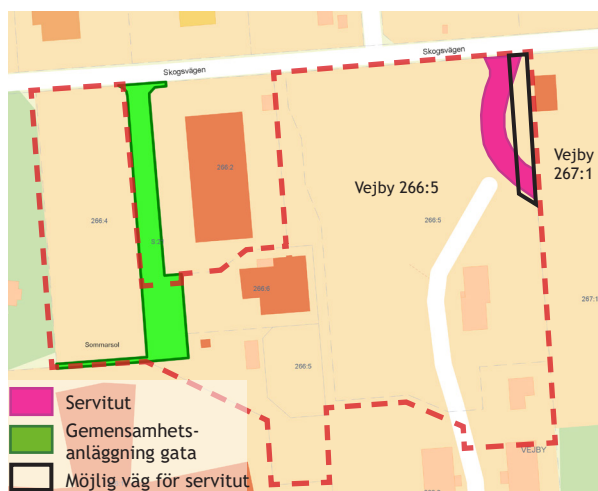
LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Skanova har en markförlagd teleanläggningsledning som korsar planområdet. Inga ledningsrätter finns. En eventuell flytt eller andra åtgärder ska generellt bekostas av den som initierar åtgärden och gör en flytt nödvändig.

Detaljplanen berör gemensamhetsanläggningen Vejby GA:30 som avser utförande och drift av infartsgata från Skogsvägen. Föreslagen ny bostadsbebyggelse behöver nyttja gatan för angöring och bör därför bli en del av gemensamhetsanläggningen.

Det finns även ett servitut över befintlig parkeringsplats på fastigheten 266:5. Servitutet bildades år 1973 och belastar Vejby 266:5 gällande erforderlig bilväg till De Handikappades Riksförbunds fastighet Vejby 267:1. I befintlig detaljplan är marken för servitut planlagt som kvartersmark, vilket även är fallet i planförslaget. Detaljplanen förhindrar därmed inte servitutets funktion.

Det vore dock önskvärt att flytta eller upphäva servitutet för att kunna nyttja fastigheten Vejby 266:5 på bästa sätt. Om parterna inte kommer överens om detta kan en eventuell ändring eller upphävning av servitutet prövas vid en lantmäteriförrättning.



Grönt område visar gemensamhetsanläggning för gata. Rosa område visar servitut för bilväg till Vejby 267:1. Svart figur visar förslag på ny bilväg.

Sophämtning för bostäderna planeras ske genom gemensamma sopkärl på kvartersmark. Marken för sophantering ska upplåtas genom en gemensamhetsanläggning vilket regleras i plankartan.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Om fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas innebär det förrättningskostnader hos Lantmäteriet. Det är fastighetsägaren som står för dessa kostnader.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Detaljplanen kräver inga fastighetsbildningsåtgärder eller övriga kostnader.

PLANEKONOMI

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet och därför bedöms planförslaget inte innebära några förändrade driftskostnader för kommunen. Genomförd trafikutredning har identifierat åtgärdsbehov vid en gång- och cykelöverfart på Haragårdsvägen. Hastighetssäkring kan ske med åtgärder som avsmalning av gata eller farthinder. Åtgärden behövs oavsett exploatering och fyller en allmän funktion för oskyddade trafikanter i närområdet, därför ska kostnaden belasta kommunen. Åtgärden behöver tas med i kommunens kommande budgetarbete.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amelie Hillåker, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är andrahandläggare Carl Fogelklou, stadsarkitekt Pernilla Theselius, planchef Linda Svederberg, trafikingenjör Björn Adlerberth, parkingenjör Annica Jørgensen, hållbarhetsingenjör klimatanpassning Geraldine Thiere, miljöinspektör Hanna Svensson och Malin Abbott, samt mark- och exploateringsingenjör Johanna Lundblad.

Tillhör detaljplan antagen av KS 2022-11-30
Laga kraft 2024-01-11

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 29 oktober 2022

.....
Pernilla Theselius
Tf Planchef

.....
Amelie Hillåker
Planarkitekt

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
2022-10-29