

	FÄSTIGHETSGRÄNS
	TRAKTGRÄNS
	RÄTTIGHETSGRÄNS
	FÄSTIGHETSBETECKNING
18:13	SAMFÄLLIGHET
SS	SERVITUT
Serv	GEMENSAMHETSANLÄGGNING
Ga	LEDNINGSRÄTT
Lr	BYGGNADER, FASADLINJER REDOVISADE
	BYGGNADER, TAKENS BEGRÄNSNINGSLINJER REDOVISADE
	STAKET
	HÄCK
	STÖDMUR
	MUR/STENMUR
	SLÄNT
	VÄG
	KANTSTEN
	LÖVTRÄD
	NIVÅKURVOR
	RUTNÄTSPUNKT

För radhus och flerbostadshus är största tillåtna byggnadsarea 50 % av fastighet/tomt.
Minsta fastighetsstorlek 1000 kvm, största byggnadsarea 35 % av fastighet.

Skala 1:1000 (A1)
0 10 20 30 40 50 100 m

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

— — — — —	Planområdesgräns
- - - - -	Användningsgräns
- - - - -	Egenskapsgräns
- + - + -	Administrativ gräns

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
PARK	Anlagd park
SKYDD	Område som skyddar mot störning

B	Bostäder
B _i	Bostäder, friliggande enbostadshus
B.S _i	Bostäder, friliggande enbostadshus. Förskola.
BS _i	Bostäder. Förskola.

dagvatten	Tillfällig fördrojning av dagvatten.
vall	Bullerskyddsvall skall uppföras som störningssskydd mot allman väg 1710 så att gallande riktvärdet inte överskrids. Föreskriven höjd 4,5 meter över vägbanan för väg 1710. Utförs som, icke bullerreflektterande, gräsbevädd jordvall.
nä	Dagvatten får inte avledas till vägdike för väg 1710.
trafi	Plats för transformatorstation.

e ₁	Minsta fastighetsstorlek 650 kvm, största byggnadsarea 35 % av fastighet.
e ₂	För friliggande enbostadshus är minsta fastighetsstorlek 650 kvm, för fastigheter med bullervall minst 850 kvm, största byggnadsarea 35 % av fastigheten.
e ₃	För parhus och kedjehus är minsta fastighets-/tomtstorlek 200 kvm och största byggnadsarea 50 % av fastighet/tomt. För radhus och flerbostadshus är största tillåtna byggnadsarea 50 % av fastighet/tomt.

Byggnad får ej uppföras.

Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Mark och vegetation

vall	Bullerskyddsvall skall uppföras som störningsskydd mot allmän väg 1710 så att gällande riktvärden inte överskrids. Föreskriven höjd 4,5 meter över vägbanan för väg 1710. Bostad får inte uppföras.
------	---

 Körbar utfart får inte anordnas

Placering

p₁ Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns (par-, kedje- och radhus får sammanbyggas/kopplas med varandra i gräns) och minst 3,0 meter från gräns mot gata. Komplementbyggnad skall placeras minst en meter från gräns eller sammanbyggas i gräns. Garage/carport skall placeras så att minst 6 meter biluppställning på tomtmark rymts framför mot gata.

V ₁	För huvudbyggnad är högsta nockhöjd 8,0 meter och högsta byggnadshöjd 6,0 meter. Byggnadshöjd får ej överskrida en höjd motsvarande avståndet mellan fasad och fastighetsgräns (undantaget i gräns mellan par-, kedje- och radhus).
	För komplementbyggnad är högsta nockhöjd 4,0 meter och högsta byggnadshöjd 2,8 meter.
	Sammanhängande byggnadskropp får ej överskrida 50 meter.
V ₂	För huvudbyggnad är högsta nockhöjd 6,0 meter och högsta byggnadshöjd 3,5 meter. För komplementbyggnad är högsta nockhöjd 4,0 meter och högsta byggnadshöjd 2,8 meter.

b ₁	Endast källarlösa hus
----------------	-----------------------

m ₁	För bebyggelse närmast Norrlandsgatan skall uteplats anordnas skärmd.
----------------	---

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a₁ Bygglov får ej ges förrän bullerskyddsvall uppförts.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Till planen hör:	☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Planavgift debiteras ej
☐ Planprogram	☒ Fastighetsförteckning	☐ Planavgift debiteras
☒ Planbeskrivning	☒ Samrådsredogörelse	☐
☐ Illustrationskarta	☒ Granskningsutlåtande	☐

Detaljplan för

Ärrarp 18:13 m fl , Ärrarps Ängar, Ängelholm

Ängelholms kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
Lagakrafthandling		2017-09-25	KF
Samhälle/Planenheten		2017-10-26	
Upprättad den 26 oktober 2017		Ritad/konstruerad av Torbjörn Nilsson	

KS 2015/767

DP 1101

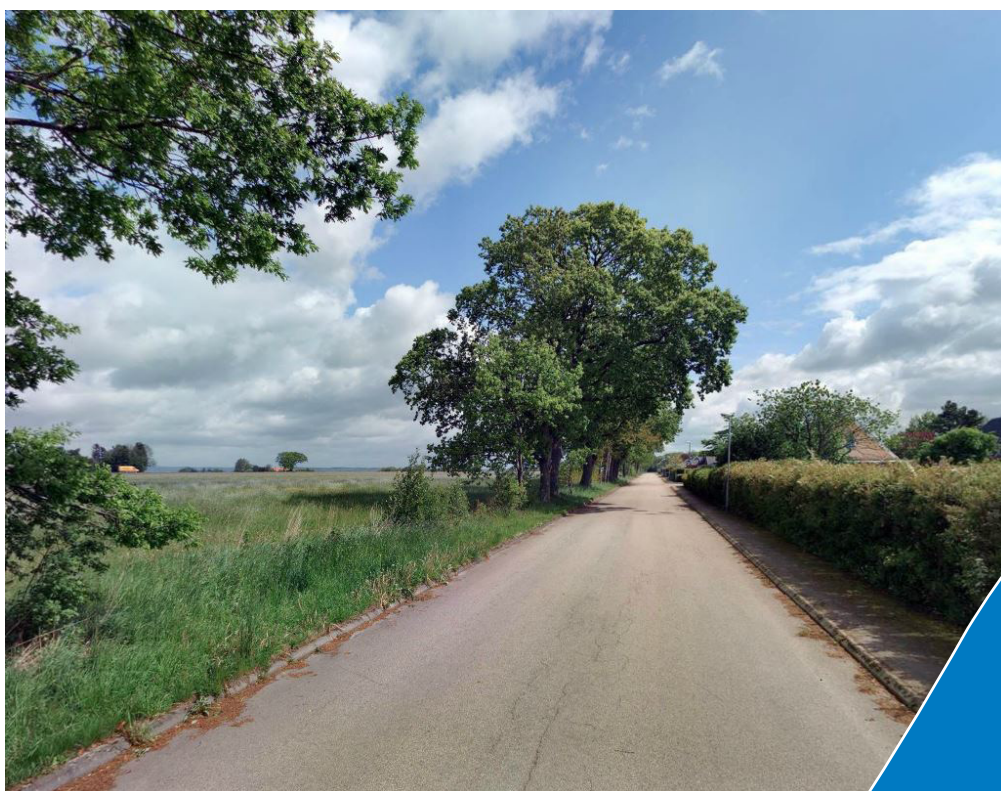
Pontus Swahn
Stadsarkitekt

Helena Östling
Planchef

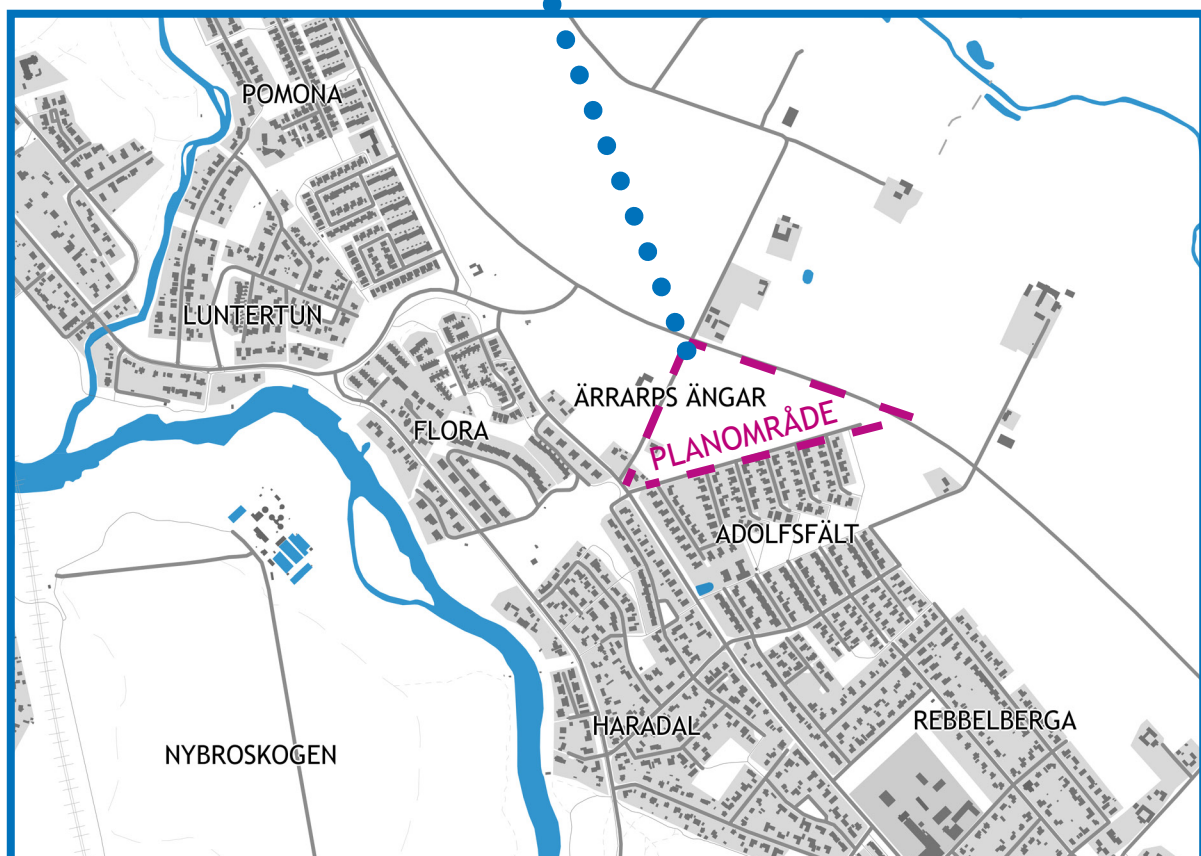
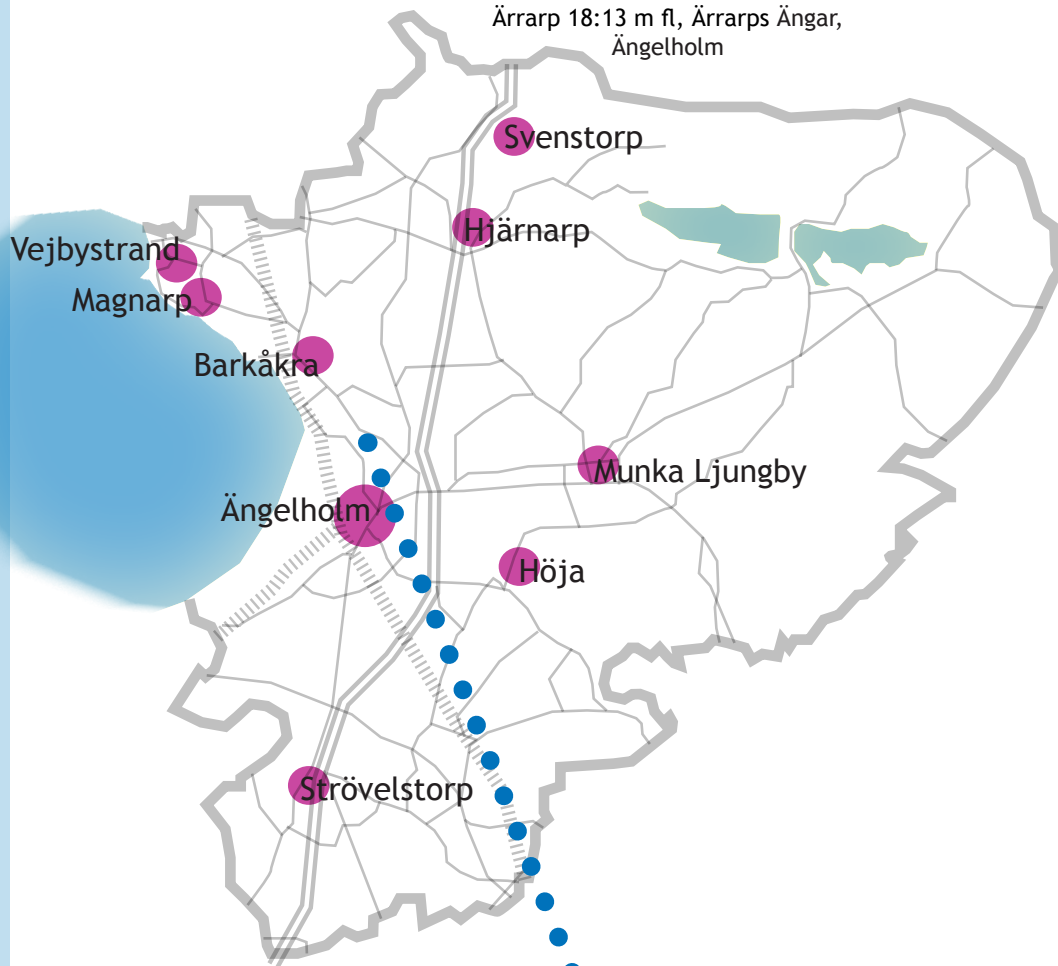
Torbjörn Nilsson
Planarkitekt

Detaljplan för Ärrarp 18:13 m fl, Ärrarps Ängar, Ängelholms kommun

Planbeskrivning



Dnr: ST 14-0947 KS 2015/767
Ärrarp 18:13 m fl, Ärrarps Ängar,
Ängelholm



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

DETALJPLANEPROCESSEN	4
OM DETALJPLAN	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
KONSEKVENSER ÖVERGRIPANDE	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	20
PLANENS GENOMFÖRANDE	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	20
EKONOMISKA FRÅGOR	21
TEKNISKA FRÅGOR	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

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 normalt 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 1:1 000 (A1)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Arkeologisk utredning, Riksantikvarieämbetet UV syd Rapport 2003:14.
- Tekniskt PM Geoteknik, FB Engenering AB, 2006-03-13.
- Översiktlig geoteknisk utredning, Geokonsult, 1989-05-26.
- Förprojektering av gata och VA, WSP ”VA-utredning för detaljplan Ärrarps ängar 18:13 m fl”, 2016-03-23.
- Trafikutredning Ärrarps Ängar 2, Atkins, 2017-02-03.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för uppförande av bostadsbebyggelse med tillhörande allmän platsmark enligt vad som redovisas på plankartan med bestämmelser samt i övrigt enligt planhandlingarna. Alternativ markanvändning för förskola prövas även på en begränsad del av planområdet.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och förväntas kunna antas av kommunfullmäktige tredje kvartalet 2017.

BAKGRUND

Dåvarande byggnadsnämnden beslöt 2014-11-18 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att planlägga Ärrarp 18:13.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Avvägning mot 3 (hushållning med mark och vatten), 4 (riksintressen) och 5 (miljö-kvalitetsnormer, MKN) kap Miljöbalken är gjord i Ängelholms kommuns översiktsplan, ÖP 2004. Se nedan under rubriken ”Tidigare ställningstagande; Översiktsplan”.

RIKSINTRESSEN

Planområdet är inte beläget inom något riksintresseområde.

INFLUENSOMRÅDEN VÄDERRADAR

Planområdet ingår i influensområde för väderradar, 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 nockhöjd reglerad till åtta meter. Planförslaget får därmed ingen påverkan på influensområdet.

INFLUENSOMRÅDEN ÄNGELHOLMS FLYGPLATS

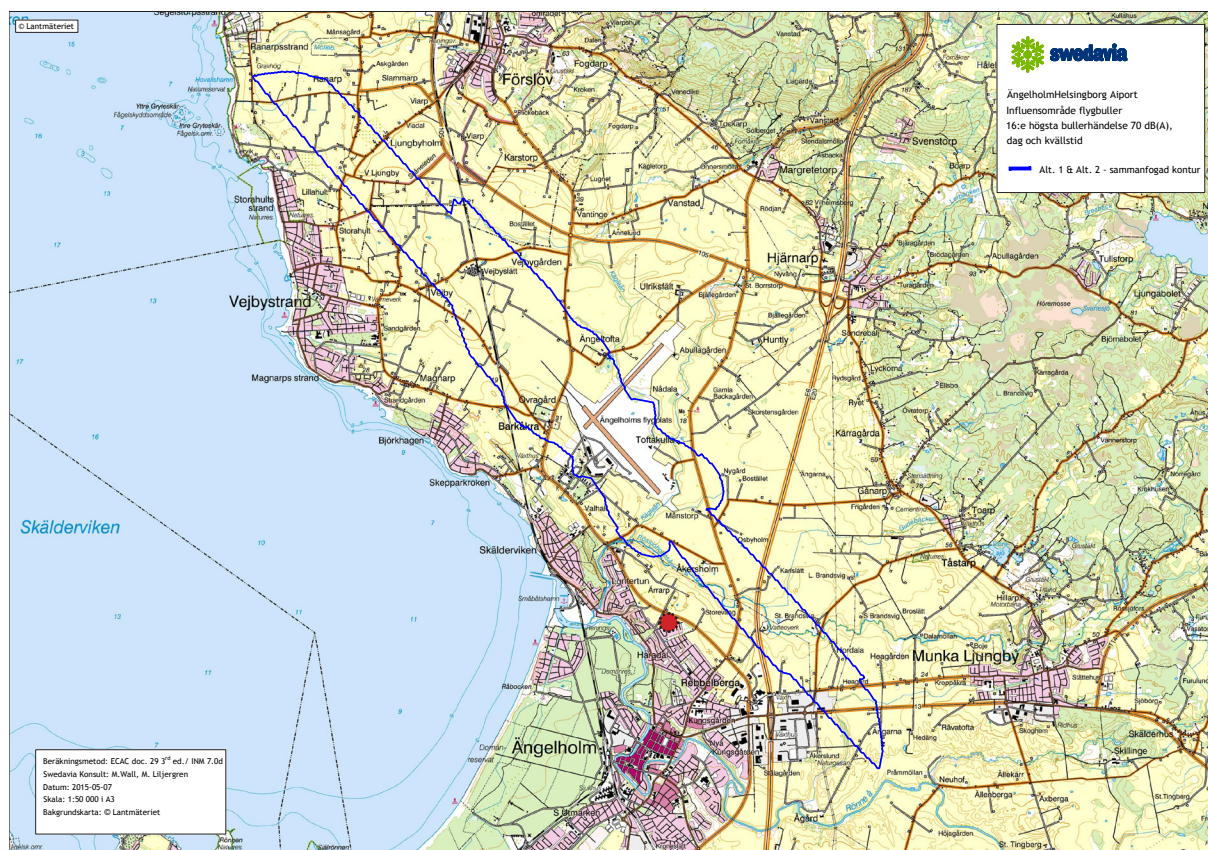
- Influensområden för flyghinder

Planområdet är beläget inom influensområde flyghinder. Hinderbegränsande yta (BCL-F yta) anger höjdbegränsning till +63,2 meter vid planområdet. Planområdets högsta marknivå är +25 meter. Inom planområdet är högsta tillåtna nockhöjd åtta meter. Tillåten höjdbegränsning överskrids därmed ej.

- Influensområde för flygtrafikbuller

Med bakgrund av vad som redovisas i Trafikverkets ärendenummer TRV 2015/103531 om revidering av influensområde för flygbuller bedöms planområdet ej beröra rubricerat influensområde.

- **Influensområde med hänsyn till elektromagnetisk störning.** Dessa ryms inom BCL-F område ovan.



Karta över influensområde flygbuller i Trafikverkets precisering av riksintresse Ängelholms flygplats. Planområdets läge markerat med röd prick.

INFLUENSOMRÅDE HÖGA OBJEKT

Luftfartsförordning (2010:770) 25 § flyghinderanmälan. Föreslagen bebyggelse understiger 20 meters höjd och någon flyghinderanmälan är därför ej nödvändig.

MILJÖKVALITETSNORMER

I dag finns fyra förordningar om miljökvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller.

LUFTFÖRORENINGAR

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft.

Under år 2014 genomfördes luftkvalitetsmätning i Ängelholm (IVL:s rapport "Luftkvaliteten i Sverige 2014 och vintern 2014/15"). Mätningen skedde i det som kallas gaturum. De föroreningar som mättes i Ängelholm under 2014 var svaveldioxid (SO₂), kvävedioxid (NO₂), lättflyktiga organiska ämnen (VOC) och partiklar med en diameter mindre än 10 µm (PM10).

Årsmedelvärdet för SO₂, NO₂ och bensen låg under eller långt under miljökvalitetsnorm och även under både nedre- och övre utvärderingströskel (NUT och ÖUT).

PM10 mättes dygnsvis. Årsmedelvärdet för PM10 låg under gällande miljökvalitetsnorm samt under NUT och ÖUT för årsmedelvärde. Dygnsmedelvärdet för PM10 får ej

överskridas mer än 35 gånger per år, i Ängelholm överskreds dygnsmedelvärdet 3 gånger under år 2014.

I Ängelholm överskreds NUT för dygnsmedelvärde 50 gånger under år 2014. ÖUT för dygnsmedelvärde överskreds totalt 19 gånger. Om ÖUT eller NUT för dygnsmedelvärde överskrids mer än 35 gånger per år medför det krav på fortsatt kontrollmetod.

Den biltrafik detaljplanen genererar lokalt eller inom kommunen bedöms inte vara av den omfattning att det påverkar luftkvaliteten på ett mätbart sätt, i förhållande till påverkan från den totala trafikmängden. Det finns goda förutsättningar för gång- cykel och kollektivtrafik till och från planområdet. Uppvirvling av jordstoft från nuvarande åkerbruk inom planområdet kan antas bidra till försämrad luftkvalité avseende partiklar PM10 (jordbruk är även en av de sektorer i Sverige där utsläppen av partiklar har ökat). Denna försämring kan antas minska vid genomförande av detaljplanen. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

VATTENFÖREKOMST

Planområdet är beläget inom huvudavrinningsområde Rönne Å. Dagvatten leds till Rönne å: delsträcka Rössjöholmsån-Hunserödsbäcken. För miljökvalitetsnorm anger ekologisk status 2009 som otillfredsställande, kvalitetskrav anges till god ekologisk status 2021.

Östra delen av planområdet är beläget inom grundvattenförekomst SE622920-131761 "Ängelholm-Ljungbyhed" med miljökvalitetsnorm god kemisk och kvantitativ status 2009 och samma kvalitetskrav 2015.

Västra delen av planområdet är beläget inom ovan samt inom grundvattenförekomst SE624463-131830. Miljökvalitetsnorm är

identisk med ovan.

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

-Dagvatten (MKN)

Markanvändningen inom planområdet är idag i huvudsak traditionellt jordbruk vilket kan antas belasta marken/grundvatten med konstgödning och bekämpningsmedel. Dagvatten från planområdet kommer ledas till fördröjningsmagasin innan det leds vidare till kommunens befintliga dagvattennät. Genom föreslagen ändring av markanvändningen till bebyggelse med trädgårdar samt fördröjningsmagasin för dagvatten kan belastningen av konstgödning och bekämpningsmedel antas minska. Perioder då marken är upplöjd/bar upphör. Detta sammantaget kan antas minska belastningen på grundvatten och ytvattenrecipient avseende näringsämnen och bekämpningsmedel.

-Spillvatten (MKN)

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

-Renvatten (MKN)

Området kommer att anslutas till Ängelholms kommunala dricksvatten vilket innebär att uttag av grundvatten inte kommer att ske. Därmed blir påverkan på grundvattenkvantiteten obefintlig.

FISK- OCH MUSSELVATTEN

Det finns inga fisk- och musselvatten inom planområdet.

OMGIVNINGSBULLER

I förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges att skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram finns för kommuner med över 100 000 invånare. Ängelholms kommun har ca 40 000 invånare.

SLUTSATS

Konsekvenserna av planen förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljö-kvalitetsnormer.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge och avgränsning framgår av översiktskartan på sidan två samt av plan-kartan. Planområdets areal är drygt 7 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Ärrarp 18:13 ägt av Sydpartner AB, Ärrarp 18:17 och 18:22 av privatpersoner samt Ängelholm 2:10 av Ängelholms kom-mun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kom-mun, ÖP 2004, är området utpekad som *"Ut-redningsområde - För områdena Ärrarp, Adolfsfält och Karlslund råder osäkerhet med avseende på flyg-buller. Ur planeringssynpunkt / bebyggelse bedöms väg 1710, från i norr väg 1704 till i söder Klip-panvägen utgöra en naturlig gräns för Ängelholms stads bebyggelseutveckling norrut."* Föreslagen markanvändning inom utredningsområdet är enligt ÖP 2004 bostadsbebyggelse. Totalt inom området Ärrarp föreslås 150 bostäder samt integrerbar service, arbetsplatser m m (tabell sid 47 ÖP 2004). (Av pedagogiska skäl redovisas befintlig markanvändning under skräffering för föreslagen markanvändning på samtliga lager med förändrad markanvänd-ning i ÖP 2004).

I länsstyrelsens granskningsyttrande över ÖP 2004 redovisas, så vitt det berör nu aktuellt planområde, synpunkter avseende riksintresse Ängelholms flygplats. Några andra syn-punkter avseende det aktuella planområdet redovisas inte i länsstyrelsens granskningsytt-rande över ÖP 2004. Planområdet berör inte "Särskilt värdefull åkermark" enligt ÖP 2004.

Inga grannkommuner hade synpunkter på det aktuella planområdet i ÖP 2004.

Sedan ÖP 2004 antogs har Trafikverket 2011 beslutat om precisering av riksintresse Ängel-holms flygplats. Se tidigare under "Influens-område för flygtrafikbuller.

Planförslaget bedöms inte avvika från ÖP 2004.

I konsekvensbeskrivningen (sid 43-44 ÖP 2004) anges bla :

"Föreslagen lokalisering av ny bebyggelse till befintliga orter är resurseffektivt ur ekologisk synvinkel eftersom befintliga strukturer kan nyttjas."

"Föreslagna områden för ny bostadsbebyg-gelse tar i anspråk befintlig jordbruksmark. Markarealen som kan användas för odling, biologisk produktion, minskar därmed."

"Föreslagen utbyggnad av kommunens fem större tätorter kan innebära effektivare ut-nyttjande av befintliga samhällsinvesteringar."

"Den areella näringen kan komma att påver-kas av ny bostadsbebyggelse såväl på lands-bygden som i utkanten av tätorter."

Av konsekvensbeskrivningen ovan framgår att föreslagen markanvändning vägs mot an-dra allmänna intressen såsom areella näringar.

Föreslagen markanvändning har även vägs mot andra allmänna intressen vilket framgår överst på sida 43 i ÖP 2004: "Med hänsyn till bland annat tillgänglighet till service, natur- och rekreationsvärden samt kommunaleko-nomiska aspekter bör ny bostadsbebyggelse i första hand tillkomma inom områden som på Plankarta Översiktsplan 2004 redovisas som:

-Befintlig blandad bebyggelse med bostäder, service och arbetsplatser.

-Utredningsområde samt fördjupning av översiktsplanen förutsatt att studier visar det lämpligt." Av ÖP 2004 sid 48 framgår att osäkerhet råder avseende flygbuller.

Övrig kommentar jordbruksintresset, markresurshushållning mm

Den jordbruksmark som i planförslaget tas i anspråk utgör knappt 0,4 promille/tusendelar av åkermarken i Ängelholms kommun. Åkermarken inom planområdet är av klass 6 i Lantbruksstyrelsens gradering från 1971. Jordarterna inom planområdet varierar mellan morän, lera och sand. Samtliga med stor andel sten. Detta gör marken mer inhomogen och mer svårbrukbar för jordbruksändamål. Genom att planområdet tas i anspråk för bl a trädgårdar och parkmark med dagvattenfördröjning ökar förutsättningarna för biologisk mångfald inom området jämfört med dagens monokultur i jordbruksdrift. Detta förbättrar förutsättningarna för ekosystemtjänster såsom pollinering m m vilket t ex kan antas öka avkastningen på befintlig jordbruksmark norr om planområdet.

Enligt SCB:s statistik är tätheten i Lund respektive Malmö 32 respektive 36 invånare per hektar. I Ängelholm är nuvarande täthet ca 18 invånare per hektar. Om detaljplanen (cirka 7 hektar) byggs ut enligt det ”tätare” alternativ den medger med ca 120 bostäder och antas få 2,5 boende per bostad skulle detta motsvara en täthet på cirka 43 invånare per hektar.

Om området i stället byggs ut med enbart friliggande villor, ca 60 bostäder, och antas få 3 boende per bostad (vilket är lägre än de 3,6 boende per hushåll som noterats i ett motsvarande cirka 10 år gammalt utbyggnadsområde i Ängelholm med både villor och kedjehus) skulle detta motsvara en täthet på cirka 26 invånare per hektar.

Sannolikt blir det verkliga utfallet en blandning av ovan vilket skulle motsvara en täthet på cirka 35 invånare per hektar. Detta får i sammanhanget betraktas som en fullt acceptabel täthet ur ett markresurshushållningsperspektiv. Ängelholms kommun har betydande pågående utbyggnadsområden för lägenheter

i ”kvarterstadskaraktär fem våningsar”(t ex cirka 500 lägenheter i stadsdelen Fridhem). Utbudet av mark för bostäder med den karaktär som redovisas i föreliggande detaljplan är dock begränsat i kommunen. Kommunen eftersträvar en varierad sammansättning hus typer och upplåtelseformer föra att främja en blandad befolkningsstruktur. För att uppnå detta är den föreslagna detaljplanens utformning angelägen för kommunen. Detaljplanen ger ytterligare resandeunderlag till befintlig kollektivtrafik som på så sätt kan stärkas.

PLANPROGRAM

Något planprogram har inte bedömts behövas tas fram.

DETALJPLANER

Planområdet är inte detaljpanelagt (stadsplan, byggnadsplan) sedan tidigare, bortsett från ett litet område i öster som omfattas av stadsplan B 194. Där ersätts park med bullervall i planförslaget.

FÖRORDNANDEN

Planområdet gränsar till ett antal ekar längs Norrlandsgatans norra kant. Ekarna står i huvudsak på mark planlagd som gata i angränsande stadsplan B 194. Enligt kommunens dialog med länsstyrelsen omfattas ekarna sannolikt av biotopskydd för biotopen allé i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Detaljplanen utformas på sådant sätt att ekarna inte behöver tas bort. Flertalet ekar står i anslutning till de i detaljplanen redovisade PARK-områdena.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Planenheten bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §, med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen

(1998:905). En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms kunna bidra positivt till förutsättningarna för att kunna uppnå miljö kvalitetsmålet ”God bebyggd miljö”. Trafikbuller bedöms kunna hanteras med föreslagen bullervall. De frågor som bedöms vara av vikt för behovsbedömningen för den här planen är vägtrafikbuller.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet har fram tills idag brukats som åker. Söder om planområdet uppfördes stadsdelen Adolfsfält på 1970-talet. Väster om planområdet har nyligen planlagts stadsdelen Ärrarps Ängar. Kungsgårdsleden norr om planområdet anlades på 1980-talet.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Marken inom planområdet är relativt flack och sluttar från nivån + 26 meter i öster till + 21 meter i väster.

I princip hela planområdet består av åkermark. I gräns mot Norrlandsgatan finns en del trädvegetation, bl a ett antal fina ekar. Detaljplanen utformas på sådant sätt att ekarna inte behöver tas bort.

LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden karakteriseras av gränsen mellan jordbrukslandskapet och bebyggelsen i Ängelholms stad. Kungsgårdsleden kommer utgöra en naturlig tydlig gräns för staden norrut när området byggs ut.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Teknisk PM geoteknik har upprättats av FB Engineering 2006-06-13. Översiktlig geoteknisk utredning har upprättats av Geokonsult 1989-05-26. Under Geoteknisk bedömning

anges att ”De geotekniska förhållandena inom hela det undersökta området är övervägande mycket goda för grundläggning av byggnader både med och utan källare. Marken består således i huvudsak av fasta, icke sättningsbenägna jordarter bestående av överkonsoliderad glaciallera, lerig eller sandig morän resp. sand-grusmaterial.”

MARKRADON

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

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

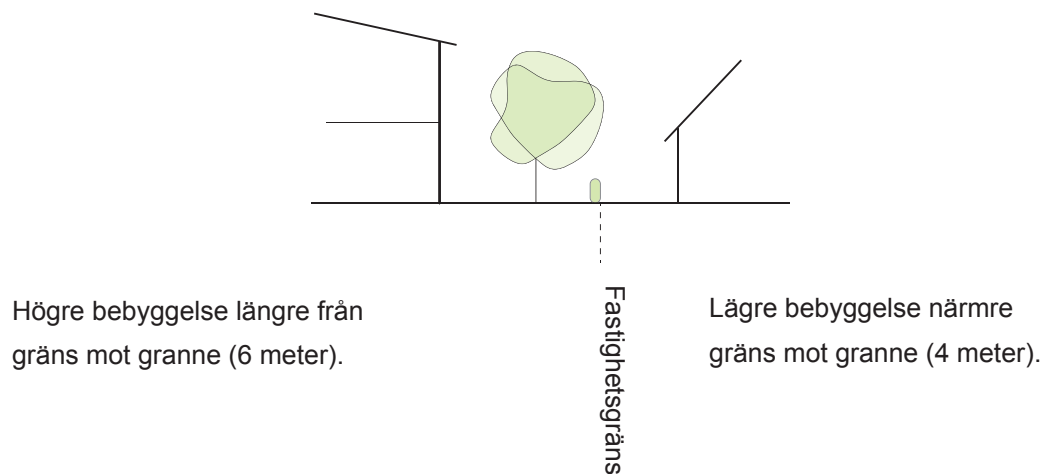
Undersökning av markradonhalt har genomförts. Mätningarna visade på radonhalter under 5 kBq/kubikmeter. Då övre gränsen för lågradonmark går vid 10 kBq/kubikmeter så bedöms enligt utredningen hela området som lågradonmark.

FORNLÄMNINGAR

Arkeologisk utredning har utförts för planområdet, Riksantikvarieämbetet UV syd Rapport 2003:14. Inga anläggningar eller fynd påträffades inom planområdet.

RISK FÖR SKRED OCH HÖGA VATTENSTÅND

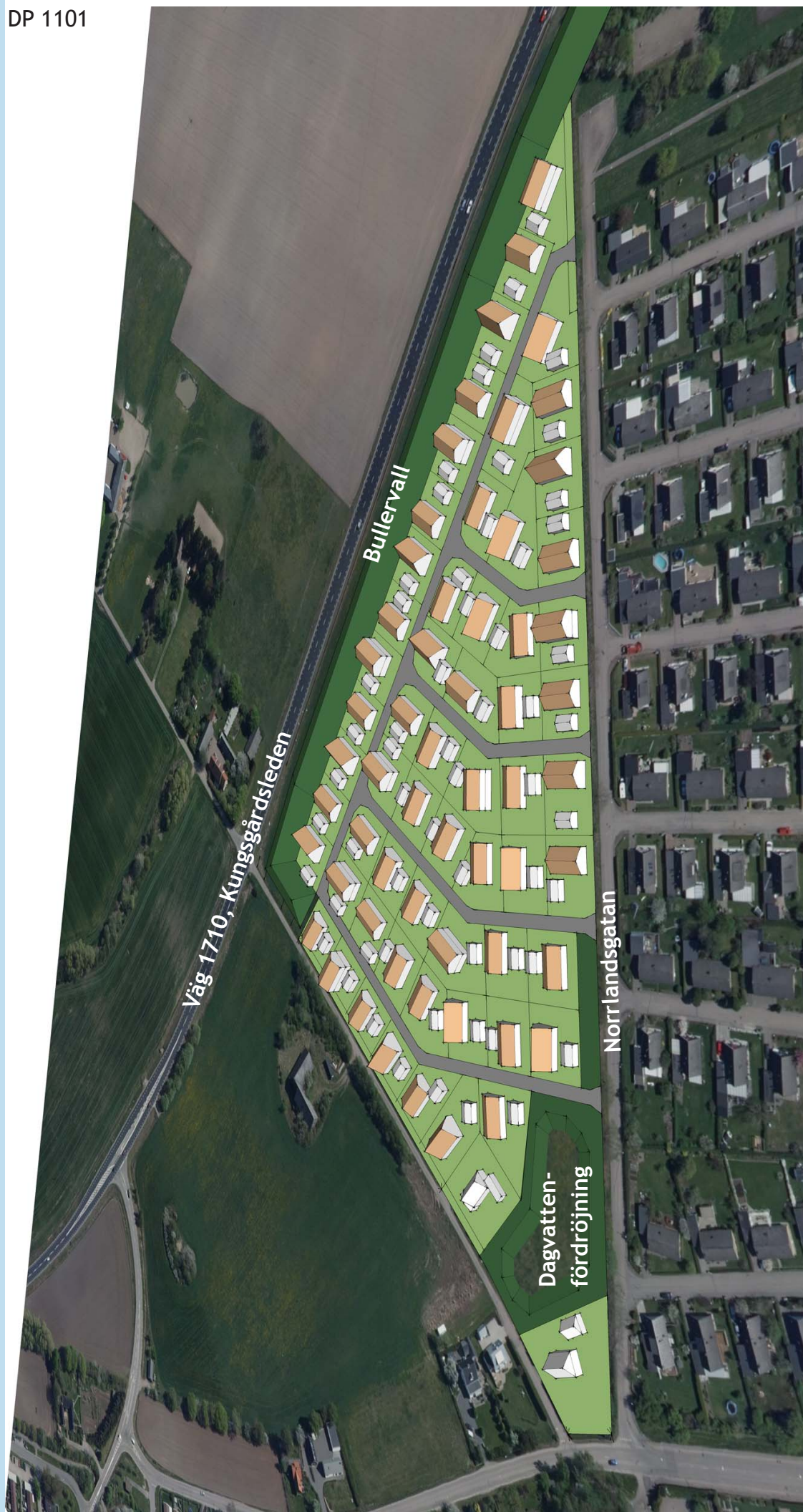
Någon risk för skred eller höga vattenstånd bedöms med hänsyn till områdets topografi mm ej föreligga inom planområdet. I den skyfallskartering som gjorts för riket återfinns inga särskilda riskområden inom planområdet.



Med hänsyn till bl a solförhållanden föreslås bestämmelse som reglerar att högre bebyggelse placeras längre från gräns mot granne än lägre bebyggelse.



Varierat gaturum med möjlighet till tätare bebyggelse på en sida av gatan och glesare på andra sidan. Variation med både en- och tvåvåningsbebyggelse.



Illustration

Planområdet utbyggt med friliggande enbostadshus



Illustration

Planområdet utbyggt med en kombination av friliggande enbostadshus, radhus, kedjehus och förskola

BEBYGGELSEOMRÅDEN BOSTÄDER

Inom planområdet föreslås möjlighet att uppföra bostäder i friliggande enbostadshus, kedjehus, parhus, radhus och mindre flerbostadshus i upp till motsvarande två våningar.

Om hela planområdet bebyggs med friliggande enbostadshus ryms knappt 60 bostäder. Vid en exploatering med en hög andel tätare bebyggelse ryms uppskattningsvis drygt det dubbla antalet bostäder.

Inom planområdet finns två befintliga fastigheter med friliggande hus som planläggs.

VERKSAMHETER OCH ÖVRIG BEBYGGELSE

Inom planområdet föreslås inga verksamheter.

OFFENTLIG SERVICE

Närmsta grundskolor (F-9) är belägna cirka 1,5 km söder om planområdet (Rebbelberga skola och Kungsgårdsskolan). Det finns ett generellt behov av att utöka antalet förskoleplatser i Ängelholms stad. I planområdets södra del redovisas därför möjlighet att uppföra förskola som alternativ till bostadsbebyggelse. Parallellt med detta undersöks andra lokaliseringar av ytterligare förskoleplatser inom Ängelholms stad.

KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet är beläget cirka 1,5 km norr om handelsområdet Midgården/Brännborns center med bland annat omfattande dagligvaruhandel.

TILLGÄNGLIGHET

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

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Inom planområdet föreslås en möjlighet till variation av friliggande hus, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus i höjder motsvarande upp till två våningar.

Med hänsyn till solförhållanden och möjlighet att anordna solbelyst uteplats under eftermiddag tillåts en tätare exploatering (än friliggande hus) i den östra delen av de tre centrala kvarteren samt i det norra kvarteret. Detta medför även en möjlighet till varierade gaturum med tätare bebyggelse på en sida och glesare på den andra. De relativt smala gator som föreslås skapar förutsättningar för väldefinierade och intima gaturum.

Planbestämmelser reglerar exploateringsgrad, minsta fastighetsstorlek, bebyggelsetyp, placering och höjder på ett för syftet med detaljplanen ändamålsenligt sätt. Med hänsyn till solförhållanden mm reglerar en bestämmelse att högre bebyggelse skall placeras längre från gräns mot granne än lägre. (Detta regleras genom att byggnadshöjden inte får överskrida en höjd motsvarande avståndet mellan huvudbyggnad och gräns mot granne, se figur sid 11). Av VA-skäl tillåts inte källare (undantaget fastigheten Ärrarp 18:17).

SKYDDSRUM

Skyddsrumsområde finns inte inom Ängelholms kommun.

FRIYTOR (LEK OCH REKREATION)

Inom planområdet föreslås trädgårdar till bostäderna på kvartersmark. Dessa kan användas för närrekreation. Öster om planområdet finns ett större parkområde i anslutning till stadsdelen Adolfsfält. Inom detta parkområde planerar kommunen för en upprustning och anläggande av nya rekreations- och lekredskap / anläggningar.

NATURMILJÖ

Naturmiljön inom planområdet är idag mycket begränsad med hänsyn till det lantbruk som bedrivs på marken. Längs Norrlandsgatans norra sida finns en del trädvegetation, bl a ett antal ekar. Detaljplanen utformas på sådant sätt att ekarna inte behöver tas bort. I den föreslagna bebyggelsen tillskapas möjlighet till trädgårdar. Ett parkområde för dag-

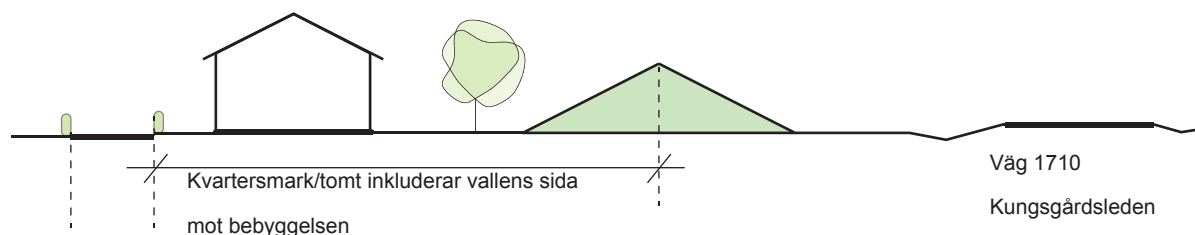


Illustration: sektion genom bullervall med omgivning

vattenfördröjning föreslås i den västra delen av planområdet. Detta sammantaget kommer bidra till en mer variationsrik och värdefullare naturmiljö inom planområdet jämfört med dagens situation.

GATOR OCH TRAFIK GATUNÄT

En trafikutredning för korsningen Varvsvägen - väg 1710 (Kungsgårdsleden) har tagits fram av Atkins 2017-02-03, då Trafikverket under planprocessen efterfrågat en sådan. Utredningen redovisar att belastningsgrad 0,9 uppnås omkring år 2032 med den från detaljplanen genererade trafiken inräknad. Utan den från detaljplanen genererade trafiken uppnås belastningsgraderna fyra år senare. Det är endast för trafik från Varvsvägen ut på väg 1710 som belastningsgrad över 0,9 uppnås under perioden 2014-2050.

För att höja kapaciteten på tillfarten från Varvsvägen kan den ges två körfält istället för dagens ett körfält. Med bakgrund av den framtagna trafikutredningen har Trafikverket meddelat att man anser att denna åtgärd ska vidtas för att kompensera för den tidigare-läggning av att nå kapacitetstaket som exploateringenarna medför och för att förhindra att trafiksäkerhetsproblem uppstår i korsningen. För att reglera detta behöver ett avtal mellan Trafikverket och kommunen tas fram innan detaljplanen föres till antagande. Åtgärden ska bekostas av kommunen. Kommunen har för avsikt att träffa ett sådant avtal.

Gatunätet inom planområdet ansluts till Norrlandsgatan på fem ställen. Gatorna inom planområdet görs 5,5 meter breda. Norrlandsgatan är lång och rak vilket inbjuder till höga hastigheter. För att sänka hastigheten och minska risken för olyckor planeras hastighetsdämpande åtgärder i form av upphöjda korsningar på några platser längs Norrlandsgatan. Även på ett ställe längs den norra föreslagna gatan inom planområdet föreslås en upphöjd korsning.

Enligt trafikverkets dokument "Vägar- och gator utformning – VGU" är belastningsgraden tillräckligt låg, dvs tillgängligheten god, i den typ av t-korsning som Errarpsvägen / Norrlandsgatan utgör för trafikmängder upp till cirka 5000 (primärgata-Errarpsvägen) respektive cirka 3000 (sekundärgata-Norrlandsgatan) fordon per dygn. Errarpsvägen respektive Norrlandsgatan kommer efter att området byggt ut trafikeras av högst cirka 3500 respektive 1250 fordon per dygn. Några kapacitets-/tillgänglighetsproblem bedöms därför inte uppstå i korsningen Norrlandsgatan/Errarpsvägen.

PARKERING, UTFARTER, VARUMOTTAGNING

Erforderlig parkering anordnas på kvartersmarken.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom planområdet sker blandtrafik med gående, cyklande och fordonstrafik på körbanan. Längs Norrlandsgatan finns trottoarer. Längs Errarpsvägen planeras utbyggnad av gång- och cykelbanor.

KOLLEKTIVTRAFIK

Errarpsvägen väster om planområdet trafikeras av regionbusslinje 503. Planområdet Danielslundsgatan, drygt 200 meter väster om planområdet, trafikeras av stadsbusslinje 2.

STÖRNINGAR

- Vägtrafikbuller

Arbetet med detaljplanen har påbörjats innan 2 januari 2015.

I propositionen ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, 1996/97:53, som antogs av riksdagen den 20 mars 1997, anges följande riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation alternativt väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör, enligt propositionen, inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

Väg 1710:

Planområdet gränsar till allmän väg 1710.

Trafikbullerberäkning har utförts med Tri-vector Bullerväg II ver 1.2.7 med följande ingångsvärden. Beräknad vardagsdygnstrafik om 20 år är 16000 fordon. Hastighet antas till 80 km/h (enligt kommunens och trafikverkets överenskommelse om framtida hastighet på sträckan). Beräknade bullervärden vid fasad belägen 40 meter från vägmitt väg 1710. 4,5 meter hög bullervall med sitt krön 28,5 meter från vägmitt.

För fasad på första vån:

ekv 50 dB(A)

max 57 dB(A)

För fasad på andra vån:

ekv 55 dB(A)

max 61 dB(A)

Norrlandsgatan:

Framtida trafik på Norrlandsgatan om 20 år har beräknats till 1250 fordon per dygn. (År 2003 trafikerades Norrlandsgatan av cirka 575 fordon per dygn. År 2016 trafikeras Norrlandsgatan av cirka 620 fordon per dygn. Detaljplanen beräknas alstra ytterligare 465 fordon per dygn).

För befintliga hus längs Norrlandsgatan närmast Errarpsvägen blir bullervärden vid fasad 12 meter från gatumitt ekv 54 dB(A) resp max 80 dB (A) (Befintliga bostadshus utmed Norrlandsgatan är som närmst belägna på detta avstånd från gatumitt. Uteplatser är belägna skärmade av bebyggelse mot Norrlandsgatan).

För föreslagen bebyggelse vid Norrlandsgatan i höjd med Värmlandsgatan blir bullervärde vid fasad 8 meter från gatumitt ekv 54 dB(A) resp max 83 dB(A). (Föreslagna bostadshus utmed Norrlandsgatan är som närmst belägna på detta avstånd från gatumitt). Bestämmelse om att uteplats skall utformas som skärmad närmast Norrlandsgatan redovisas på plankartan.

Errarpsvägen:

Errarpsvägen trafikeras idag av cirka 1900 fordon per dygn. Om 20 år beräknas trafiken till cirka 3500 fordon per dygn. Befintlig bebyggelse utmed Bohusgatan som på andra sidan gränsar mot Errarpsvägen är belägen cirka 30 meter från Errarpsvägens gatumitt. Bullervärde vid fasad blir då ekv 51 dB(A) och max 70 dB(A).

Ovan värden visar sammanfattningsvis att man inte överskrider riktvärdena för trafikbuller.

- Flygtrafikbuller

Se tidigare under rubrik ”Influensområden Ängelholms flygplats”.

- Markförorening

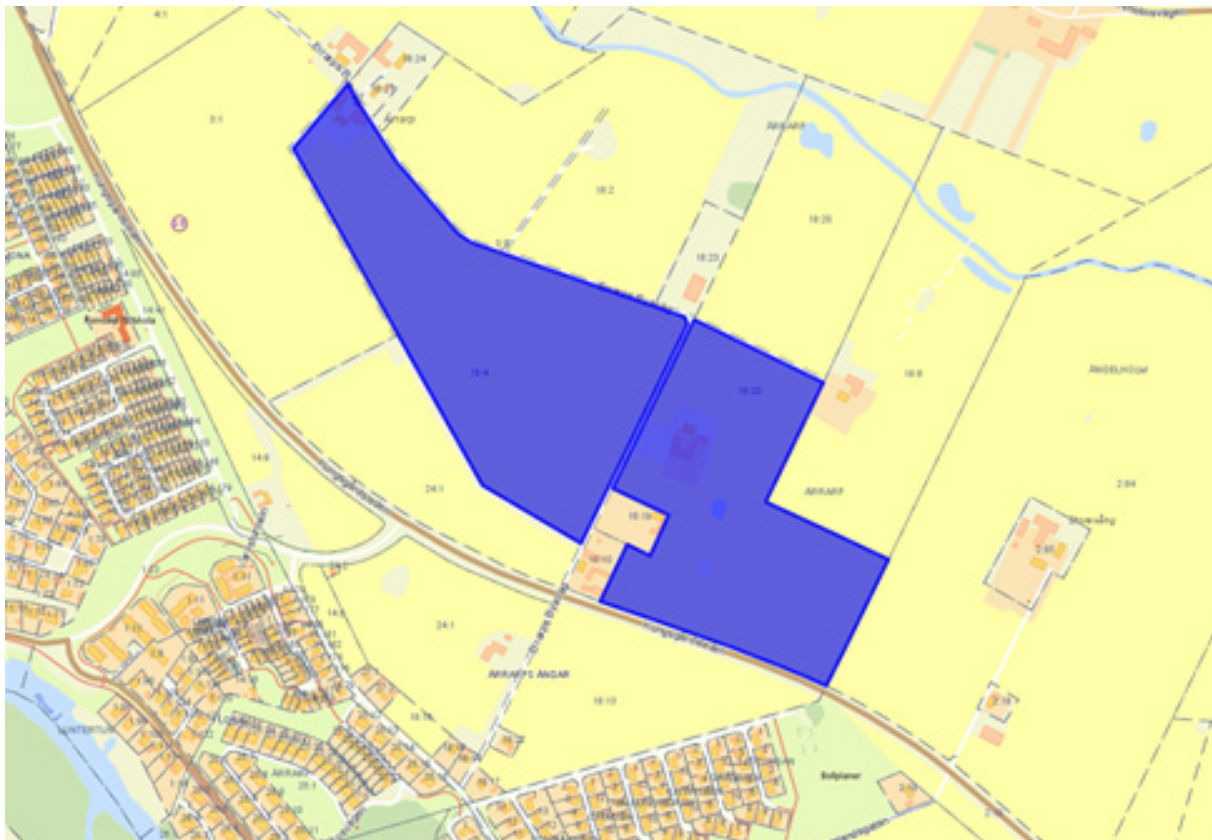
Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

- Djurhållning

Norr om det aktuella planområdet finns det två fastigheter som har djurhållning, Ärrarp 18:20 och Ärrarp 18:4. Den första fastigheten har fyra hästar och den andra har två hästar registrerade på sina gårdar. Vid planläggning ska eventuella olägenheter och hälsorisker beaktas, och i frågan om hästar är det framförallt risken för spridning av allergen som är en befördad hälsorisk. Kartan nedan illustrerar fastigheternas förhållande till det aktuella planområdet, där båda fastigheterna som närmst ligger ca 50 meter från föreslagen bostadsbebyggelse. Tidigare fanns det fasta riktlinjer om vilka avstånd mellan bostäder

och djurhållning som gällde men efter mycket forskning i ämnet så har detta ändrats till att det ska göras en bedömning i varje enskilt fall utifrån de specifika förutsättningarna som råder.

Studier om spridning av allergen i luften visar att det finns mycket höga koncentrationer av hästallergen i och mycket nära stall och hagar, medan halterna snabbt sjönk med avståndet från hästarna. Förhöjda värden kunde uppmätas i närområdet, men efter 50-100 meter från källan var halterna mycket låga eller under detektionsgränsen. Dock kunde avklingande värden uppmätas längre från gården när det exempelvis var öppna landskap och i vindriktningen. Andra faktorer som kan påverka är årstiden, vilket troligtvis beror på att det regnar mer på hösten än på sommaren och därmed spolas allergenerna bort och vintertid påverkar det faktum att marken är frusen samt att hästarna har täcken vilket minskar spridningen. Undersökningar visar



Karta: markerade fastigheter som idag bedriver djurhållning.

även att vegetation effektivt hindrar spridning av allergen. Forskningen talar även för att det kan vara rimligt att betrakta förhållanden som är oacceptabla i en miljö som acceptabla i en annan. I exempelvis fiskesamhällen måste viss fisklukta accepteras liksom gödsellukt i jordbruksområden. Detta innebär dock inte att störningarna kan tillåtas ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Några aspekter att ta hänsyn till vid planering är verksamhetens art och omfattning, allmänt gäller att ju fler djur som finns på en begränsad yta desto större påverkan på omgivningen. Mängden allergen som sprids ökar med antalet hästar. Generellt gäller att ju längre avstånd mellan djurhållning och bebyggelse desto mindre är risken att omgivningen ska påverkas. Vindriktningen har också en betydelse precis som topografin i området. Barriärer i landskapet som kullar och åsar kan begränsa störningar från djurhållningen mot omgivningen.

De förslagna bostäderna ligger som närmst ca 50 meter från fastigheterna med hästar. Topografiskt sett ligger planområdet på samma höjd som gårdarna. Även om fastigheternas mark ligger ca 50 meter från föreslagen bostadsbebyggelse så är avstånd till stallen, vilket bör vara den mest koncentrerade källan för allergenerna, som närmst ca 270 meter. I planförslaget föreslås en bullervall utmed vägen främst för att dämpa bullret från Kungsgårdsleden men som studierna visar så kan detta även bidra till att minska påverkan från djurhållning. Dominerande vindriktning är västlig vid planområdet, d v s från planområdet mot hästhållningen. Med hänsyn till att det uppförs en bullervall samt att gårdarna ligger på ett markant avstånd bedöms djurhållningen inte utgöra en olägenhet för den planerade bebyggelsen.

- Närhet till reningsverk.

Planområdet är beläget cirka 600 meter från Ängelholms reningsverk. Närmsta befintlig

bostadsbebyggelse är belägen cirka 200 meter från reningsverket. Kommunen har inte fått in några klagomål från bostäder belägna mellan planområdet och reningsverket. Kommunen har ansökt om utökning av kapacitet på reningsverket. Utökningen innebär inte att verksamheten kommer närmare planområdet. Risken för att planområdet skulle beröras av störning från befintlig eller framtida utökad verksamhet vid reningsverket bedöms med hänsyn till ovan som obefintlig. Varken markanvändningen vid reningsverket eller vid planområdet bedöms stå i konflikt med varandra.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTEN, RENVATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet kommer ingå i verksamhetsområde för dagvatten, renvatten och spillvatten. Planområdet ansluts till vattenledning och spillvattenledning i Norrlandsgatan.

Dagvatten från planområdet leds till ett fördröjningsmagasin i områdets västra del och därifrån vidare till kommunens dagvattennät. Fördröjningsmagasinet kommer endast vara vattenfyllt i samband med regn. Mellan regn kommer inte vatten magasineras i magasinet. Extremregn/100-årsregn kan avledas på Norrlandsgatan, vidare till ravinen väster om Errarpsvägen och därifrån vidare till Rönneå. En befintlig dagvattenledning i Norrlandsgatans norra gräns mot planområdet kommer läggas om i gatan.

Närmaste brandpost som betjänar räddningsförbundet primärt finns i korsningen Norrlandsgatan/Errarpsvägen och har erforderligt tryck och flöde, enligt gällande överenskommelse mellan kommunen och räddningstjänsten om max 1000 meter mellan vattenbrandpost och min 16 l/s flöde för denna typ av bebyggelse.

TELE OCH BREDBAND

Projektering och anläggande av tele/bred-

band inom planområdet görs i samband med utbyggnaden av området.

VÄRME

Det är möjligt att ansluta området till det fjärrvärmenät som finns utbyggt i Ängelholms tätort.

EL

Öresundskraft är eldistributör inom området. Beroende på val av uppvärmningssätt kan eventuellt en transformatorstation behöva uppföras. Denna föreslås i så fall kunna placeras på mark benämnd skydd/trafo i planområdets nordvästra del.

AVFALL

Av kommunen anlitad entreprenör svarar för avfallshantering enligt kommunens föreskrifter.

KONSEKVENSER ÖVERGRIPANDE

MILJÖMÅL

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, sexton miljökvalitetsmål och tjugofyra etappmål. Det miljökvalitetsmål som främst bedöms beröras av planförslaget är ”God bebyggd miljö”. Med bakgrund av vad som redovisas i denna planbeskrivning bedöms detaljplanen bidra till uppfyllelse av det miljökvalitetsmålet.

Det nationella miljökvalitetsmålet ”Frisk luft” har preciserats avseende bl a halten av partiklar (PM10). Riktvärde har satts till att inte överstiga 15 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett årsmedelvärde eller 30 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett dygnsmedelvärde. I Ängelholm har årsmedelvärdet 18 mikrogram per kubikmeter luft uppmätts.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Se tidigare under rubrik ”Miljökvalitetsnormer”, ”Översiktsplan” ”Naturmiljö”.

SOCIALA KONSEKVENSER

Genom föreslagen byggnation i planområdet kan stadsdelarna öster och väster om planområdet kopplas ihop och integreras med varandra. Genom att detaljplanen medger en variation i bebyggelsetyper och upplåtelseformer skapas förutsättningar för mångfald. Genom föreslagen omvandling av åker till stadsbebyggelse ökar tillgängligheten till området. Genom föreslagna trädgårdar, närhet till större rekreationsområde öster om planområdet, trafiksäkra gång- och cykelmiljöer beaktas barnperspektivet. Planområdet ingår i kommunens bostadsförsörjningsplan för åren 2016-2019.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planområdet är beläget i direkt anslutning till andra stadsdelar i Ängelholm. Detta medför att mycket av befintlig infrastruktur såsom gatunät, parker mm kan samutnyttjas på ett mer effektivt sätt utifrån ett kommunalekonomiskt perspektiv.

Exploateringen innebär en ökad driftskostnad på skattesidan med ungefär följande siffror:

- Gata (inkl belysning): 95 tkr / år.
- Park (inkl bullervall och dagvattendamm): 60 tkr / år.

Exploateringen innebär ökade skatteintäkter till kommunen från de som flyttar in i området.

KULTURELLA KONSEKVENSER

Landskapsbilden förändras från jordbrukslandskap till stadslandskap.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Med hänsyn till att bullerskydd kommer uppföras mot Kungsgårdsleden bedöms några konsekvenser för hälsa säkerhet ej uppkomma.

MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Några mellankommunala frågor bedöms ej vara aktuella.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

PLANENS GENOMFÖRANDE

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige tredje kvartalet 2017.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

ANSVARSFÖRDELNING

Förprojektering av VA och gata har gjorts av konsult på uppdrag av kommunen och bekostats av exploatören. Exploatören kommer anlägga och iordningställa allmän plats mark efter kommunens krav och anvisningar och sedan överlämna detta till kommunen. Exploatören kommer stå för kostnader för fastighetsbildning. Respektive fastighetsägare kommer stå för drift och underhåll av den del av bullervall som ingår i dess fastighet.

AVTAL

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören som reglerar åtagande för kostnader för framtagande av detaljplanen inklusive erforderliga utredningar. Någon planavgift tas därmed ej ut i bygglovsskedet.

Exploateringsavtal avses upprättas mellan parterna kommunen och exploatören. För att avtalet skall träda i kraft skall kommunen besluta om avtalet innan man beslutar om antagande av detaljplanen.

Exploateringsavtalet kommer i huvudsak behandla exploatörens åtagande kring projektering, byggnation och överlåtande av all allmän platsmark och VA till kommunen utan ersättning. Även den del av bullervall som ligger på kvartersmark skall iordningställas. Den säkerhet exploatören ställer till kommunen för att garantera genomförande anges även. Avtalet skall även säkerställa dikningsföretagets rättigheter gentemot de nya fastigheter som kommer bildas utmed Ärrarps Byaväg. Exploatörens ekonomiska åtaganden för flytt av befintlig dagvattenledning i Norrlandsgatans norra del samt anläggande av farthinder på Norrlandsgatan regleras även.

Avtal om ett ytterligare körfält på Varvsvägens anslutning till väg 1710 kommer upptäckas mellan kommunen och Trafikverket.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR M.M.

Fastighetsbildning är tänkt att följa gränser för kvartersmark. Kvartersmarken kan sedan styckas i fastigheter utifrån planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek.

Allmän plats förs till befintlig kommunal fastighet Ärrarp 14:41, som bl a omfattar Norrlandsgatan.

FASTIGHETSBESTÄMMELSER

Några särskilda fastighetsbestämmelser är inte aktuella inom detaljplanen.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Befintligt servitut för vattenledning i planområdets norra gräns kommer upphävas i kommande förrättning.

Befintligt servitut för dagvattenledning längs Norrlandsgatans norra del kommer upphävas i samband med att ledningen läggs om i Norrlandsgatan.

Vid befintligt dikningsföretag i planområdets västra gräns redovisas u-område på plankartan.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Några särskilda fastighetskonsekvenser utöver ovan bedöms inte uppkomma.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Exploatören står för kostnader för byggnation av allmänna platser. Framtida drift och underhåll av allmänna platser står kommunen för. Se tidigare under ”Ekonomiska konsekvenser”.

KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Exploatören kommer stå för kostnader för fastighetsbildning.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Någon inlösen eller ersättning är ej aktuell inom detaljplanen. Läge för ny fastighetsgräns mellan Ärrarpsvägen och Ärrarp 18:17 har redovisats i tidigare detaljplan för området väster om det nu aktuella.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 26 oktober 2017

.....
Pontus Swahn
Stadsarkitekt

.....
Torbjörn Nilsson
Planarkitekt

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UTREDNINGAR

Följande utredningar har tagits fram i tidigare skeden eller i detta planskede:

- Arkeologisk utredning, Riksantikvarieämbetet UV syd Rapport 2003:14.
- Tekniskt PM Geoteknik, 2006-03-13, FB Engenering AB
- Översiktlig geoteknisk utredning, 1989-05-26, Geokonsult
- Trafikutredning Ärrarps Ängar 2, 3 februari 2017, Atkins.
- Förprojektering av gata VA utförts av WSP ”VA-utredning för detaljplan Ärrarps ängar 18:13 m fl” 2016-03-23.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Torbjörn Nilsson, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och måtenheten.

Från övriga enheter har följande medverkat:
Miljöenheten: Maria Von Post, Lina Johansson och Angelica Hunyor. Bygglovsenheten: Johan Iacobi. Projektenheten: Henrik Bertheden. VA-enheten: Johan Lundahl. Stadsmiljö: Helena Persson, Hanna Sandgren Hanzén. Exploateringsenheten: Lars-Gunnar Ludvigsson. Planenheten: Helena Östling, Joacim Dahlberg. Stadsarkitekt Pontus Swahn.

.....
Helena Östling
Planchef

Information enligt personuppgiftslagen (PUL)

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. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Kommunstyrelsen ansvarar för denna information. 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.

Tillhör detaljplan antagen av KF 2017-09-25
Laga kraft 2017-10-26

Upprättad av Samhällsutveckling/
Planenheten
Ängelholms kommun
2017-10-26