



KS § 19

Dnr. KS 2022/542

Planbesked för fastigheten Pilen 13 m fl, Stationsområdet, Ängelholm, Ängelholms kommun

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten

Pilen 13 samt del av Ängelholm 3:28. Enligt planansökan gäller det planläggning för centrumändamål och bostäder i form av flerbostadshus. Ansökan anger målsättningen att utveckla fastigheten med bostadskvarter integrerad med service. Totalt kan utvecklingen medföra cirka 35 000 - 40 000 kvm tillkommande BTA bostäder.

Detaljplanen förväntas påbörjas kvartal 1 2023 och antas kvartal 3 2025.

Beslutsunderlag

- Beslut KSAU 2022-12-14
- Tjänsteutlåtande daterad 21 november 2022
- Bilaga 1. Ansökan om planbesked den 14 oktober 2022

Yrkande

Lars Nyander (S), Liss Böcker (C), Maija Rampe (M), Charlotte Engblom Carlsson (L), Linda Persson (KD), Patrik Ohlsson (SD) och Oscar Funes Galindo (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att meddela positivt planbesked för fastigheten Pilen 13 m fl, samt

att uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning för området

Beslutet ska expedieras till

- Huvuduppdrag Samhälle/Planenheten

Justeringspersons signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------------	--------------------



Planarkitekt
Amelie Hillåker
0431-46 82 59
amelie.hillaker@engelholm.se

Till: Kommunstyrelsen
Diarienummer: KS 2022/542
Ytterligare dnr: SBN 2022/166, PL 22-0015
Typ av dokument: Tjänsteutlåtande
Datum: 2022-11-21

Planbesked för fastigheten Pilen 13 m fl, Stationsområdet, Ängelholm, Ängelholms kommun

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Pilen 13 samt del av Ängelholm 3:28. Enligt planansökan gäller det planläggning för centrumändamål och bostäder i form av flerbostadshus. Ansökan anger målsättningen att utveckla fastigheten med bostadskvarter integrerad med service. Totalt kan utvecklingen medföra cirka 35 000 - 40 000 kvm tillkommande BTA bostäder.

Detaljplanen förväntas påbörjas kvartal 1 2023 och antas kvartal 3 2025.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande daterad 21 november 2022
- Bilaga 1. Ansökan om planbesked den 14 oktober 2022

Utredning

Kartan nedan visar berörda fastigheter. På kartan är området som planansökan avser ungefärligt markerad med röd streckad linje.



Ansökan

Ängelholms kommun mottog den 14 oktober 2022 en ansökan om planbesked för fastigheten Pilen 13 samt del av Ängelholm 3:28. Syftet enligt planbeskedsansökan är att uppföra nya bostadskvarter med integrerad service i Stationsområdet. Servicen föreslås främst finnas i de befintliga byggnader som kan anses ha bevarandevärde. Enligt planansökan medför utvecklingen cirka 35 000 - 40 000 kvm tillkommande BTA bostäder. Bostadskvarteren planeras för blandade upplåtelseformer med både hyresrätter och bostadsrätter. Det finns önskemål om att i detaljplanen studera våningsantal mellan 5-9 våningar, samt möjligheten att pröva en högre solitär byggnad på 16 våningar.

Planområdet

Området som ansökan avser är beläget i Stationsområdet som ligger i centrala Ängelholm. Fastigheten Pilen 13 ägs av Industribyn Ängelholm AB genom Peab och ULAB Förvaltnings AB. Ängelholm 3:28 ägs av Ängelholms kommun.

Kommunala plandokument

I Översiktsplan 2035 är aktuellt område utpekade som nya större bebyggelseområden. Översiktsplanen innehåller även ställningstaganden om bland annat förtätning,



bebyggelse i kollektivtrafikhöga läge och blandad bebyggelse. Planansökan innebär förtätning i Stationsområdet där det redan finns befintlig infrastruktur i form av vägar, järnväg, kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, el samt fjärrvärme. Området är beläget med närhet till service, handel samt gröna- och rekreationsområden. Tillgänglighets- och trygghetsaspekterna bedöms kunna tillgodoses. Planansökan bedöms därmed vara förenlig med översiktsplanen.

Aktuellt område ingår i ett planprogram som är framtaget för Stationsområdet. Planprogrammet ska ligga till grund för kommande detaljplaner i området. Det finns även flertalet beslutade styrdokument som nya detaljplaner behöver förhålla sig till, se punktlista nedan.

- Värdeplan för hållbarhet
- Handlingsplan för hållbarhet
- Riktlinjer för gestaltning
- Parkeringsstrategi
- Exploateringsbidrag och kriterier för hållbarhet.

Området som planansökan avser är detaljplanelagt sedan tidigare och omfattas av detaljplanerna B171, B141, B158, B105 och B111. I gällande detaljplaner är området bland annat planlagt som område för industriändamål, kontor och lager, samt området för industrispår. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.

Planförutsättningar

Riksintressen

Aktuellt område omfattas av riksintresse för Försvarmakten, påverkansområde värderradarn. En flyghinderanalys kommer därför sannolikt att behöva tas fram. Området ligger även i närheten av järnvägen, som är del av riksintresse för kommunikationer.

Natur

Inom aktuellt område finns en yta med vegetation som innehåller flertalet större träd i form av bland annat bok, björk och tall. Den är planlagd som kvartersmark i gällande detaljplan. Grönytan bidrar till biologisk mångfald, bättre mikroklimat och skapar ekosystemtjänster, exempelvis genom skuggning, fånga partiklar och hålla vatten vid skyfall. Ny detaljplan behöver studera grönytans värden för att se om



hela eller delar av ytan kan sparas. Det långsmala grönstråk som angränsar Pilen 13 i nordost skulle även kunna utvecklas och utökas något i den nordöstra hörnan av aktuellt område.

Gestaltning

Planansökan föreslår bebyggelse i 5-9 våningar samt ett 16-våningshus. Detta kommer sannolikt att få en stor påverkan på Ängelholms stads- och landskapsbild och bli ett nytt landmärke i Ängelholm. I planprogrammet för Stationsområdet beskrivs att bebyggelse ska utformas i kvarterstruktur och följa sju gestaltungsprinciper, bland annat mänsklig skala och levande gaturum. Föreslagna höjder i planansökan bedöms inte följa dessa principer. Ny detaljplan behöver beakta planprogrammet i detta avseende och utreda lämpligheten och konsekvenserna av höghus på platsen, exempelvis genom att studera stadsbildspåverkan, täthet och innergårdar, samt vind- och dagsljusförhållanden.

Trafik

Den nya bebyggelsen bidrar till ökade trafikmängder inom området, vilket behöver beaktas. I samband med planprogrammet för Stationsområdet gjordes en trafikutredning för området i sin helhet. Den visade att åtgärder för att minska biltrafiken som att prioritera cykeln och utveckla kopplingarna till stationen behöver göras när området förtätas, för att inte framkomligheten för kollekttrafiken ska begränsas i framtiden. I och med omgestaltning av kvarteret behöver in- och utfarter till kvarteret samt gatunätet inom området studeras i ny detaljplan. Parkering ska ske i parkeringshus i enlighet med parkeringsriktlinje.

Buller

Aktuellt området ligger nära järnvägen och den planerade Järnväggatans förlängning, vilket kan innebära risk för störning av buller och markvibrationer för ny bostadsbebyggelse. En bullerutredning behöver därför tas fram i ny detaljplan.

Geoteknik och markmiljö

Planansökan föreslår bebyggelse i upp till 16 våningar. I ny detaljplan behöver en geoteknisk markundersökning tas fram för att studera grundläggningsförutsättningarna för den typen av bebyggelse.



Marken inom aktuellt område har under en längre tid använts för industriändamål. Enligt MIFO är marken utpekad som ”måttlig risk – potentiellt förorenat område”. Enligt EBH-stödet finns det även ett antal potentiellt förorenade områden som ligger i närheten. I ny detaljplan behöver en historisk inventering genomföras för att bedöma riskerna. Inventeringen kan sedan ligga till grund för eventuell miljöteknisk markundersökning.

VA och dagvatten

Aktuellt område ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten samt dricks- och spillvatten. Stationsområdet genomgår en förnyelse och omläggning av VA-ledningsnätet. Idag finns upprättade förbindelsepunkter i Industrigatan, men nya förbindelsepunkter kan komma att behöva upprättas. VA-ledningsnätet har kapacitet att avleda spillvatten samt leverera dricksvatten i enlighet med ansökan. En ny dagvattenledning planeras i Järnvägsgatans förlängning mot Havsbadvägen med utlopp till Rönne å. I Stationsområdet finns det krav på omhändertagande av dagvatten inom respektive fastighet med en maximal tillåten avrinning på 10 l/s, ha. I Stationsområdet eftersträvas även hållbara dagvattenlösningar på kvartermark genom exempelvis reducering av antalet hårdgjorda ytor, gröna tak och vattengenomsläppliga beläggningar, vilket behöver beaktas i ny detaljplan.

Risker

Aktuellt område ligger cirka 70 meter från järnvägen där det transporteras farligt gods. En riskutredning behöver därför tas fram i ny detaljplan. Riskutredningen kan komma att bli styrande avseende bebyggelsens placering och vilken typ av bebyggelse som kan finnas närmst järnvägen.

Inom aktuellt område finns en lågpunkt i norr som översvämmas vid ett 100-årsregn. Avrinning sker mot befintlig grönyta inom området. Vid en omgestaltning är det viktigt att göra plats för vatten inom fastigheten, eller arbeta med höjdsättning för att leda bort vattnet vid skyfall. En skyfallsutredning finns för Stationsområdet där principlösningen är höjdsättning av gator så att ytavrinning kan ske. Frågan behöver beaktas i ny detaljplan.

Kulturmiljö

Inom aktuellt område finns före detta Batterifabriken Tudor, som idag inhyser olika typer av småskalig verksamhet. Fabriken tillhörde en av de största och mest



betydelsefulla industrierna i Ängelholm under 1900-talet. Bebyggelsen är inte utpekad i kommunens bevaringsprogram, men det är ändå viktigt att i detaljplaneprocessen noga utreda bebyggelsens kulturhistoriska värde för att se om det finns delar som behöver bevaras.

Aktuellt område ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram, i kulturmiljöstråk och som särskilt värdefull kulturmiljö.

Befintliga verksamheter

Inom aktuellt område finns flertalet verksamheter som förutsätter en viss hyresnivå och storlek på lokaler. Vid en omgestaltning av området är risken stor att dessa verksamheter inte kommer att kunna finnas kvar om hyresnivåerna höjs. En del av verksamheterna har stor prägel på Stationsområdet och dess identitet. Detta är en fråga som bör beaktas vid framtagandet av ny detaljplan.

Genomförandefrågor

Det finns genomförandefrågor som behöver hanteras i ett exploateringsavtal där kostnader och ansvar fördelas mellan fastighetsägare och kommunen. Exploateringsavtalet tas fram parallellt med planprocessen och förhandlingarna behöver vara slutförda före eller i anslutning till att detaljplanen antas. Ett exploateringsavtal kommer i detta fall behöva hantera frågor gällande exempelvis marköverlåtelse, medfinansiering av utbyggnad av allmän platsmark genom exploateringsbidrag, medfinansiering av stängslingåtgärder mot järnväg, samt parkeringsköp för att lösa exploitörens parkeringsåtaganden.

Planprocess

Planförslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms också vara i enlighet med översiktsplanens intentioner samt bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planprocessen bedöms därmed kunna bedrivas i enlighet med standard planförfarande. Detta kan dock ändras under planarbetets gång.

För planbeskedet kommer en kostnad för stor åtgärd debiteras, enligt taxan som är fastställd hos kommunfullmäktige.



Sammanvägd bedömning

Sammanfattningsvis bedömer planenheten att ansökan i stort är i enlighet med översiktsplanen samt planprogrammet för Stationsområdet. Ansökan innebär en förtätning med olika upplåtelseformer, integrerad med verksamheter vilket bidrar till att skapa levande kvarter. Det är dock viktigt att detaljplanen upprättas i enlighet med beslutade styrdokument för Stationsområdet, så som planprogram med gestaltungsprinciper, värdeplan och handlingsplan för hållbarhet, riktlinjer för gestaltning och parkeringsriktlinje. Det finns även flertalet aspekter som behöver utredas och tas hänsyn till i detaljplanearbetet, främst kopplat till gestaltning, byggnadshöjder och täthet, kulturmiljö, dagsljus- och vindförhållanden, buller, risk avseende farligt gods, natur, VA och dagvatten, skyfall, geoteknik, markmiljö och trafik. Då ansökan inte följer planprogrammet avseende byggnadshöjder och gestaltning finns det behov av att arbeta med dessa frågor i detaljplanens tidiga skede, exempelvis genom parallella uppdrag.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

- att** meddela positivt planbesked för fastigheten Pilen 13 m fl, samt
- att** uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning för området

Kristina Magnusson
Kommundirektör

Pernilla Fahlstedt
Chef huvuduppdrag Samhälle

Beslutet expedieras till:

- Huvuduppdrag Samhälle/Planenheten