



- Plats och tid: Omrgruppen, 2020-08-12, kl. 14:00-16.30
- Beslutande: Robin Holmberg (M)
Liss Böcker (C)
Lars Nyander (S)
Patrik Ohlsson (SD)
Eric Sahlvall (L)
Linda Persson (KD)
Åsa Larsson (S)
Karl-Otto Rosenqvist (MP)
Johan Wifralius (SD)
Ola Carlsson (M)
Fanny Krumlinde Handreck (S)
Maija Rampe (M), jäv § 174.
Göran Larsson (M) tjänstgör för Maija Rampe (M) § 174
Christina Hanstål (M)
- Ersättare: Göran Larsson (M)
Karl-Erik Asp (M)
Lennart Engström (KD) (deltar digitalt)
Brittmarie Hansson (S)
- Övriga närvarande: Lilian Eriksson, kommundirektör
Henrik Sandén, planeringschef
Eva Stureson, stadsjurist
Stefan Marthinsson, ekonomichef
Malin Lundberg, kanslichef
Linda Wahlström, nämndsekreterare
- Utses att justera: Liss Böcker, Lars Nyander Paragrafer: 152-183
- Sekreterare _____
Linda Wahlström
- Ordförande _____
Robin Holmberg
- Justerare _____
Liss Böcker, Lars Nyander

Just. sign.	Utdragsbestyrkande
-------------	--------------------



ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justering har tillkännagivits genom anslag på kommunens webbplats

Organ: Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum: 2020-08-12
Datum för anslags uppsättande: 2020-08-19
Datum för anslags nedtagande: 2020-09-10
Förvaringsplats för protokollet: Stadshuset i Ängelholm

Underskrift

Linda Wahlström

Just. sign.	Utdragsbestyrkande
-------------	--------------------



KS § 169

Dnr. KS 2020/177, PL 20-0002

Planbesked Detaljplan Ängelholm 3:1 del av Kallbadhus

Ärendebeskrivning

Ansökan om planbesked omfattar en del av fastigheten Ängelholm 3:1 med tillhörande vattenområde. Enligt planansökan gäller det planläggning för ett nytt kallbadhus ute i vattenområdet samt ny restaurangverksamhet. Inom utredningsområdet finns en befintlig verksamhet med mindre servering, denna ligger idag på allmän plats och är upplåtet med nyttjanderätt. För att kunna utveckla denna verksamhet krävs en planprocess för att pröva om det är möjligt och lämpligt att säkerställa placeringen genom detaljplan.

Utbyggnaden av kallbadhuset har föregåtts av en avsiktsförklaring mellan Kallbadhusföreningen Havsbadet Ängelholm och Ängelholms kommun.

Detaljplanen förväntas antas kvartal 2 år 2023.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens arbetsutskott den 24 juni 2020

Tjänsteutlåtande huvuduppdrag samhälle den 4 juni 2020

Bilaga 1. Ansökan om planbesked den 19 mars 2020

Yrkanden

Bifall till arbetsutskottets förslag till beslut från följande: Maija Rampe (M), Linda Persson (KD), Liss Böcker (C) och Lars Nyander (S).

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att meddela positivt planbesked för fastighet Ängelholm 3:1 med angränsade vattenområde,

att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området, samt

att barnkonventionen och barnperspektivet ska beaktas och dokumenteras i planarbetet.

Beslutet ska expedieras till

Huvuduppdrag Samhälle/Planenheten

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



Planarkitekt
Edvin Hansson
0431-870 00
plan@engelholm.se

Kommunstyrelsen

Planbesked för fastigheten Ängelholm 3:1 med angränsade vattenområde, Havsbaden, Ängelholms kommun

Ärendebeskrivning

Ansökan om planbesked omfattar en del av fastigheten Ängelholm 3:1 med tillhörande vattenområde. Enligt planansökan gäller det planläggning för ett nytt kallbadhus ute i vattenområdet samt ny restaurangverksamhet. Inom utredningsområdet finns en befintlig verksamhet med mindre servering, denna ligger idag på allmän plats och är upplåtet med nyttjanderätt. För att kunna utveckla denna verksamhet krävs en planprocess för att pröva om det är möjligt och lämpligt att säkerställa placeringen genom detaljplan.

Utbyggnaden av kallbadhuset har föregåtts av en avsiktsförklaring mellan Kallbadhusföreningen Havsbadet Ängelholm och Ängelholms kommun.

Detaljplanen förväntas antas kvartal 2 år 2023.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande huvuduppdrag samhälle den 4 juni 2020
Bilaga 1. Ansökan om planbesked den 19 mars 2020

Utredning

På översiktskartan på nästa sida är området som planansökan avser markerad med streckad linje. Kallbadhuset är tänkt att byggas längst ut på befintlig badbrygga. Exakt placering av ny restaurangverksamhet är inte definierad, varpå planområdet inte är helt definierat i ansökan utan bör utredas och avgränsas under framtida planprocess. Befintlig verksamhet i den utpekade bunkern bör också tas med i detaljplaneskedet.



Utdrag ut planansökan. Utredningsområdet för detaljplanen ska också innefatta den nuvarande serveringen vid bunkern.

Ansökan

Ansökan omfattar en del av fastigheten Ängelholm 3:1 samt angränsade vattenområde. Ansökan avser att pröva planläggning av ett nytt kallbadhus längst ut på befintlig badbrygga samt pröva anläggandet av ny restaurangverksamhet i anslutning till kallbadhuset. I området finns idag en befintlig verksamhet med mindre servering i en gammal försvarsbunker. För att kunna utveckla den verksamheten krävs en planprocess för att pröva om det är möjligt och lämpligt att skapa en större byggrätt än idag.

Planområdet

Planområdets exakta utbredning är inte definierat i ansökan utan bör avgränsas inom ramen av ett planarbete. Detta eftersom det krävs noggrannare utredning för att bestämma den mest lämpliga placeringen av ny bebyggelse längs med kusten. Området är detaljplanelagt sedan tidigare genom B 235, DP 1044 och till viss del eventuellt B 523. Största delen av planområdet ligger inom B 235, där det i huvudsak är planlagt som Park. Den del av DP 1044 som berörs är planlagt som parkeringsplats och B 523 i norr är planlagt som friluftsbad. Vattenområdet som påverkas är inte detaljplanelagt. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.



Planförutsättningar

Området används idag för bad och friluftsliv och i översiktsplan 2035 är området utpekade för hänsynsområde för bad och friluftsliv. Ansökan stämmer in på flera kommunala planer, främst kopplat till mål om att stärka besöksnäringen, Ängelholms identitet och tillvarata havet och kusten. Planerad bebyggelse är belägen med närhet till befintlig infrastruktur och en utveckling av området kan vara positiv på såväl lokal som regional nivå.

Det finns ett socialt värde i att skapa nya mötesplatser i form av både restaurang och kallbadhus, vilket kan förhöja strandens besöksvärde. Kallbadhuset riskerar dock att upplevas göra intrång på allmänhetens strand och försämra badmöjligheterna. Under 2019 har kommunen investerat i en ombyggnad av befintlig badbrygga med syftet att förbättra badmöjligheter och stormsäkra anläggningen. Cirka hälften av bryggan kan plockas in under vintertid, vilket också är en nuvarande drifrutin. Motsvarande rutiner kan inte upprätthållas vid byggnation av ett kallbadhus, varpå den befintliga bryggan med stor sannolikhet kommer att behöva omarbetas. För att klara av en permanent byggnad behöver bryggans konstruktion utredas vidare och det finns en risk att bryggans höjd måste ändras. Badmöjligheterna från bryggan kan därmed bli sämre och en förhöjd brygga skulle kunna utgöra hinder för stranddrift.

Riksintressen och strandskydd

Området berörs av riksintresse för friluftsliv och hela stranden bör ses som ett viktigt rekreationsstråk som bör bevaras. Ny byggnation ska därför uppföras på ett sätt som inte försämrar möjligheten för bad och rekreation. Eftersom området också ligger inom strandskyddat område kommer det vara viktigt att i planarbetet säkerställa att allmänhetens tillgång till strandnära rekreation inte försämras. Strandskyddsdispens kommer att krävas både för kallbadhuset och annan restaurangverksamhet.

Utöver riksintresset för friluftsliv och rörligt friluftsliv omfattas området även av riksintresse för kustzon och försvarsmaktens påverkansområde för väderradar.

Området ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram, dels som kulturmiljöstråk och dels som värdefull kulturmiljö. Markområdet ingår också i kommunens bevarandeprogram och är där utpekade som omistlig miljö. Anläggandet av ett kallbadhus ute i vattnet får stora konsekvenser på landskapsbilden och kommer synas från långt håll och därmed bli en del av bilden av Ängelholm. Det är därför viktigt att gestaltningen av kallbadhuset håller hög kvalitet.

Vattenverksamhet

Eftersom att byggnation enligt ansökan innebär aktivitet i vattenområde kommer det krävas anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet. För vattenverksamhet av större omfattning behöver man ansöka om tillstånd hos mark- och miljödomstolen. För att få tillstånd behöver man ta fram en miljökonsekvensbeskrivning och teknisk beskrivning, denna behöver samrådas med Länsstyrelsen och med allmänheten. En sådan process kan ta flera år varpå det är viktigt att denna process startar tidigt i samband med att detaljplanarbetet börjar.



Nödvändiga utredningar

Att planlägga i närhet till och ute i vatten kräver omfattande utredningsarbete för att säkerställa att byggnation kan ske utan att skada de värden som idag finns på platsen. För att området ska utvecklas tryggt och säkert måste bryggan uppföras så att bad kan ske säkert. Byggnation i vattnet innebär också en förändring av kustens erosion vilket kan äventyra säkerheten för bebyggelsen bakom klitterna, om erosionen förändras. Detta måste utredas i detaljplaneskedet.

De geotekniska förutsättningarna måste också utredas för att garantera att kallbadhuset och tillhörande brygga klarar av att stå permanent och hålla för hårda vindar och vågor. Det finns idag övergripande våg- och översvämningssmodell för Ängelholms. Utredningen visar att området mellan Rönneås utlopp och stranden utanför Havsbaden är särskilt utsatt för höga vågor och extremvattenstånd vid storm, vilket måste tas i beaktning för ett kallbadhus som ska klara åretruntförhållande. Befintlig badbrygga är inte byggd för någon permanent bebyggelse varpå denna måste byggas om. Inom ramen av detaljplanearbetet måste våg- och erosionsanalyser tas fram för att säkerställa att byggnaden klarar översvämningrisker.

För att inte skada naturvärden och den biologiska mångfalden i vattnet bör även en undersökning av bottenfaunan utföras.

Som tidigare nämnts kommer en miljökonsekvensbeskrivning och teknisk beskrivning krävas vid tillståndsansökan om vattenverksamhet. Ytterligare utredningar kan även krävas för att få till nödvändiga tillstånd.

Avsiktsförklaring

En avsiktsförklaring har tagits fram tillsammans med kallbadhusföreningen, för att kartlägga former och villkor för parternas fortsatta samarbete. Den gemensamma visionen är att ett kallbadhus ska byggas vid Klitterhus.

Avsiktsförklaringen anger att uppförande och drift ska ske med privata medel och att kommunen som markägare ska upplåta nyttjanderätt till föreningen. Kommunen är enligt avsiktsförklaringen beredd att bekosta de utredningar som är nödvändiga för att marken ska kunna bebyggas och även framtagandet av en detaljplan.

Ett positivt planbesked kan därför medföra kostnader för kommunen i form av planarbete och utredningsarbete. Det är idag inte helt säkert att kunna förutse den slutliga kostnaden för utredningarna men i dagsläget bedöms kostnaden landa på 1 800 000 - 2 300 000 SEK. Kostnaden innefattar planarbete och utredningar kopplade till detaljplanprocessen. Ytterligare kostnader inom ramen för tillståndsansökan om vattenverksamhet kan alltså tillkomma.

Sammanfattad bedömning

Ansökan ligger i linje med kommunens översiktsplan och andra strategiska dokument. Detta under förutsättning att byggnation kan ske på ett sätt som inte skadar de värden som idag finns på platsen. För att säkerställa att byggnation kan ske på ett sätt som är hållbart kommer det att krävas noggranna utredningar med fokus på ekologi, geoteknik och erosion. Planprocessen med en eventuell tillståndsprocess kan ta flera år och kostnaden ska enligt avsiktsförklaringen tas av kommunen. Sammanfattningsvis bedömer Planenheten att det är lämpligt att pröva planansökan i



en detaljplan. Det finns dock en del aspekter som behöver utredas och tas hänsyn till detaljplanearbetet, bland annat vad gäller strandskydd, gestaltning, kulturmiljö och tillgänglighet.

Planprocess

Eftersom planförslaget kan medföra betydande intresse för allmänheten, kan antas innebära betydande miljöpåverkan samt berör särskilt känsliga miljöer förväntas planen bedrivas med ett utökat planförfarande. Detta kan dock ändras under arbetets gång. För planbeskedet kommer kostnad för stor åtgärd debiteras, enligt taxan som är fastställd hos Kommunfullmäktige.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att meddela positivt planbesked för fastighet Ängelholm 3:1 med angränsade vattenområde,

att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området, samt

att barnkonventionen och barnperspektivet ska beaktas och dokumenteras i planarbetet.

Lilian Eriksson
Kommundirektör

Pernilla Fahlstedt
Chef Huvuduppdrag Samhälle

Beslutet expedieras till:

Huvuduppdrag Samhälle/Planenheten