



KS § 152

Dnr. KS 2023/242, SBN 2023/76

Planbesked för fastigheten Blåhaken 6 m fl, Centrum, Ängelholms kommun

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Blåhaken 6 m. fl. Enligt planansökan gäller det planläggning för totalt 7 nya bostäder i form av radhus. Marken har tidigare använts som lekplats, men består idag av en inhägnad gräsyta med några träd.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande huvuduppdrag Kommunledning den 29 maj 2023
- Tjänsteutlåtande huvuduppdrag Samhälle den 16 maj 2023
- Ansökan om planbesked den 20 mars 2023

Yrkande

Åsa Larsson (S), Ola Carlsson (M), Liss Böcker (C), Oscar Funes Galindo (V), Linda Persson (KD), Charlotte Engblom Carlsson (L) och Patrik Ohlsson (SD) yrkar bifall till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att meddela positivt planbesked för fastigheten Blåhaken 6 m. fl. samt,

att uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning för området

Beslutet ska expedieras till

- Planenheten

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



Planarkitekt
Carl Fogelklou
0431-870 00
plan@engelholm.se

Till: Kommunstyrelsen
Diarienummer: KS 2023/242
Ytterligare dnr: SBN 2023/76, PL 23-0004
Typ av dokument: Tjänsteutlåtande
Datum: 2023-05-16

Planbesked för fastigheten Blåhaken 6 m fl, Centrum, Ängelholms kommun

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Blåhaken 6 m. fl. Enligt planansökan gäller det planläggning för totalt 7 nya bostäder i form av radhus. Marken har tidigare använts som lekplats men består idag av en inhägnad gräsyta med några träd.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande huvuduppdrag Samhälle den 16 maj 2023
- Ansökan om planbesked den 20 mars 2023

Utredning

Ansökan

Ansökan om planbesked inkom den 20 mars 2023 och omfattar totalt 7 bostäder i form av radhus i 2,5 våningar med gemensam parkering och miljöhus. Mark- och exploateringsenheten, som har skickat in ansökan, har även för avsikt att ingå en markanvisning med en exploatör som på givna villkor ska få köpa marken och förverkliga ett projekt. Förslaget avviker dock från gällande detaljplan i vissa avseenden, varför Mark- och exploateringsenheten nu ansöker om en ny detaljplan.

Planområdet

Planområdet utgörs idag av ett grönområde bestående av en gräsyta samt en del träd. Ytan används idag som tillfällig hundrastgård men ska inte ersättas då det inte är inkluderat i det politiska beslutet gällande hundrastgårdar. Området går att bygga med bostäder redan idag då gällande detaljplan medger detta. Planområdet avgränsas i norr av grönområdet Lilla planteringen och i övriga väderstreck av befintlig bostadsbebyggelse samt Ängelholms polishus. På kartan nedan är området som planansökan avser markerat med röd streckad linje.



Kommunala plandokument

Planområdet är sedan tidigare planlagt och omfattas av detaljplan DP 1059 från 2013, som medger bostadsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

I kommunens översiktsplan, ÖP 2035, är området utpekad som befintlig markanvändning. Översiktsplanen innehåller ställningstagande om att planera för en förtätning i kommunens större tätorter, ny bebyggelse i kollektivtrafikhärlägen samt att främja en blandad bebyggelse i de större tätorterna. Planansökan bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Planförutsättningar

Natur

Området utgörs idag av ett grönområde bestående av en gräsyta med några träd. För att genomföra ett eventuellt planförslag kommer troligtvis de flesta träd, om inte alla, att behöva fällas. En träd- eller naturbedömning behöver därför göras i ett



eventuellt planarbete. Någon ingående naturvärdesinventering bedöms dock inte behöva genomföras.

Kulturmiljö

Området är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö i länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Ängelholm. Området ligger dock precis inom avgränsningen och det är oklart varför just detta område klassas som en särskilt värdefull kulturmiljö. Bebyggelsen i planområdets närhet består, utöver två äldre villor, av flerbostadshus uppförda under 80–90-talet. Detta är dock något man får undersöka i ett vidare planarbete.

Gator och trafik

Området kan trafikförsörjas genom befintligt vägnät via Polisgatan. Då det rör sig om cirka 7 radhus bedöms inte vägnätet påverkas nämnbart av den tillkommande bebyggelsen. Den trottoar som löper längs med fastighetsgränsen utmed Polisgatan kan eventuellt behöva byggas ut i och med exploateringen. I den aktuella planansökan uppfylls inte krav på antal parkeringsplatser samt avstånd från bostad till miljöhus. Det är även oklart hur avfallshämtning ska fungera. I ett eventuellt planarbete måste därför detta utredas. En mindre bullerutredning kan även behöva tas fram då planområdet ligger nära Polisgatan och en större parkering. Området bedöms dock inte vara särskilt bullerutsatt.

Geoteknik och markmiljö

I närheten av planområdet finns det potentiellt förorenade område. Närheten till dessa områden medför en risk att även planområdet innehar föroreningar som behöver åtgärdas vid eventuell bostadsbebyggelse. Därför måste i första hand en historisk inventering av området utföras, som vid behov ska ligga till grund för en miljöteknisk markundersökning.

VA och dagvatten

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Kapacitet i befintligt ledningsnät bedöms som tillräcklig för att förse föreslagen exploatering. Fastigheterna har sedan tidigare avsatta anslutningspunkter till spillvatten- och dagvattenledningsnätet. För färskvatten saknas idag anslutning. I samband med ett eventuellt planarbete kommer befintliga anslutningar att behöva ses över då förbindelsepunkt ska upprättas för varje enskild bostadsenhet. Anläggningsavgifter för anslutning mot allmänna vattentjänster samt kommande brukningsavgifter debiteras i enlighet med gällande VA-taxa. Huvudmannaskap för avsedd lokal-gata inom området är i dagsläget okänt. I de fall huvudmannaskapet blir i enskilt ägo ska u-område samt servitut för allmänna VA-ledningar upprättas.



Ansökan avser planläggning av bostadshus med en ökad hårdgörningsgrad som följd. Fastigheterna inom planområdet är sedan tidigare obebyggda och hantering av dagvatten kommer således behöva utredas. Vid anslutning av dagvatten från planområdet till kommunal ledning kommer fördröjning motsvarande naturmarksavrinning att ställas inom planområdet.

Sammanvägd bedömning

Ur ett hållbarhetsperspektiv är ansökan positiv. Föreslagen bebyggelse innebär en förtätning, en resurshushållande bebyggelsestruktur och bidrar till en blandad bebyggelse i området. I planområdets direkta närhet finns befintlig infrastruktur i form av vägar, gång- och cykelvägar, kollektivtrafik, elförsörjning, VA etc. Området är även beläget med närhet till service, handel samt grön- och rekreationsområden. I en eventuell planprocess behöver dock en del frågor utredas, bland annat kopplat till naturvärden, markmiljö, hur parkering, sophämtning etc. ska fungera, hur dagvatten ska fördröjas etc.

I planbesöksansökan finns det bifogat en skiss av föreslagen utformning. Denna utformning kan komma att förändras under planarbetets gång beroende på vilka förutsättningar som kommer fram under utredningsarbetet, så som stadsbild, naturvärden, tekniska förutsättningar etc. Det är redan nu identifierat att förslaget kommer att behöva revideras sett till t.ex. placering av miljöhus och parkeringar.

Sett till ovanstående resonemang bör planansökan ges ett positivt planbesked. Ansökan ligger i linje med kommunens strategiska dokument samt kan ses som positiv ur hållbarhetssynpunkt då den utgör en förtätning i centrala Ängelholm samt utnyttjar befintlig infrastruktur.

Planprocess

Planen förväntas bedrivas med standard planförfarande Detta kan dock ändras under arbetets gång. För planbeskedet kommer kostnad för medelstor åtgärd debiteras, enligt taxan som är fastställd hos Kommunfullmäktige.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att meddela positivt planbesked för fastigheten Blåhaken 6 m. fl. samt

att uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning för området



Kristina Magnusson
Kommundirektör

Pernilla Fahlstedt
Chef Samhälle

Beslutet expedieras till:

- Planenheten
- Kommunstyrelsen