



Ängelholms  
kommun

# Detaljplan för Odensvalan 1, Epadalen, Ängelholm, Ängelholms kommun

## Planbeskrivning

Samråd



## Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan? .....	5
Detaljplaneprocessen.....	5
Planhandlingar .....	5
Beskrivning av detaljplanen .....	6
Detaljplanens syfte .....	6
Planområdets läge och avgränsning.....	6
Planområdet idag.....	6
Planförslaget.....	7
Allmän plats .....	7
Kvartersmark .....	7
Genomförandetid.....	8
Planeringsförutsättningar .....	8
Kommunala planeringsdokument .....	8
Översiktsplan.....	8
Detaljplan .....	8
Planbesked .....	9
Planprogram.....	9
Rikshintressen .....	9
Trafikkommunikation.....	9
Totalförsvar.....	9
Miljöpåverkan .....	9
Miljökvalitetsnormer.....	9
Luft.....	9
Vatten.....	10
Omgivningsbuller.....	10
Miljö .....	10
Natur.....	10
Dagvatten .....	10
Trafik.....	10
Konsekvenser av planens genomförande .....	11
Grönområden .....	11

Miljö kvalitetsnormer.....	11
Trafik.....	11
Genomförande frågor.....	11
Mark- och utrymmesförvärv.....	11
Tidplan.....	12
Motiv till detaljplanens regleringar.....	12
Allmän platsmark .....	12
Kvartersmark .....	12
Gränsbeteckningar.....	13
Planeringsunderlag .....	13
Kommunala planeringsdokument .....	13
Medverkande tjänstepersoner.....	13



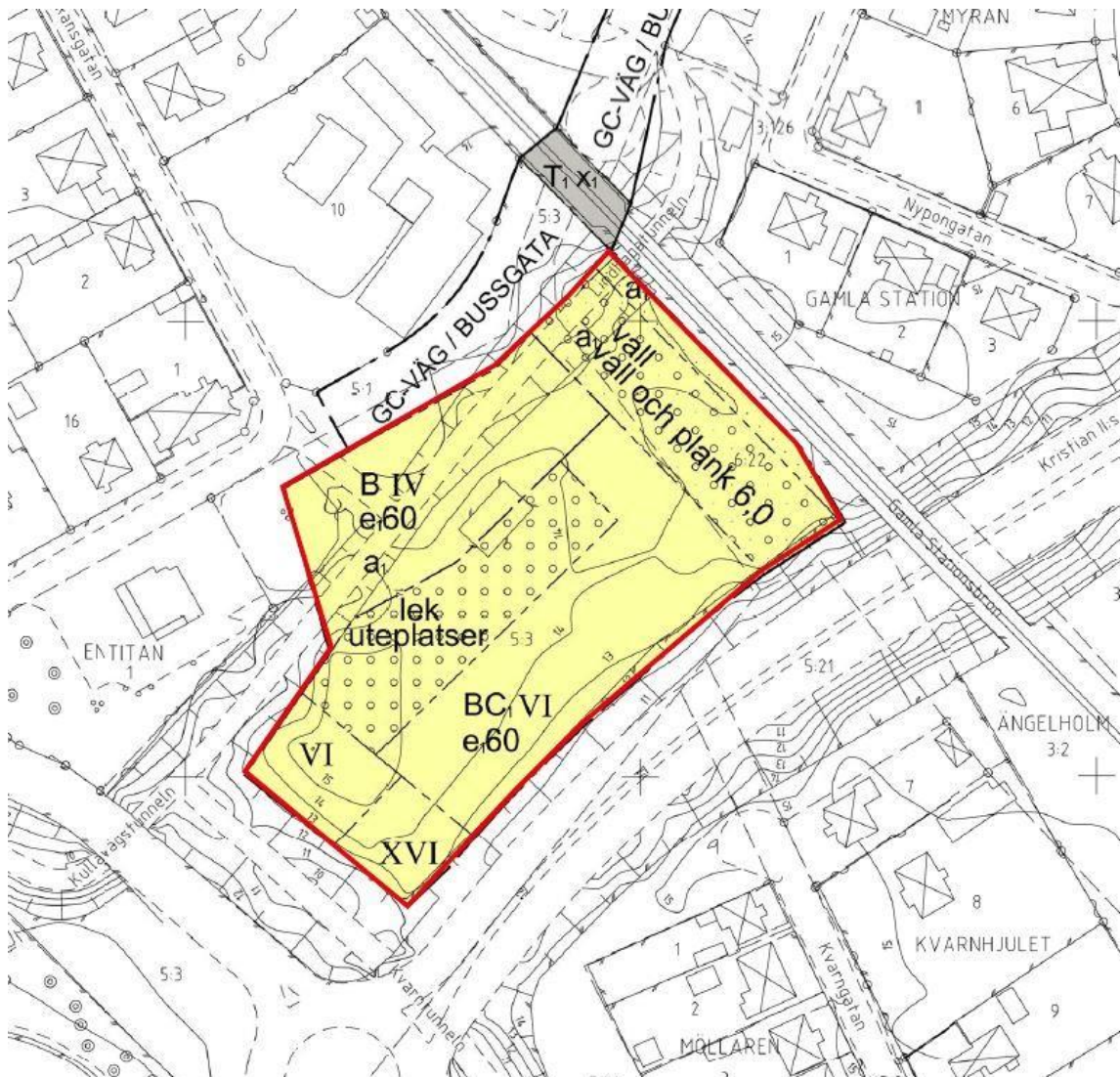
## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att upphäva en del av detaljplanen DP 1075, för fastigheten Odensvalan 1. Gällande detaljplan bedöms inte skapa förutsättningar för bästa möjliga exploatering varför ett omtag med ny detaljplan föreslås. Till höger är ett utklipp från DP 1075 med den del av detaljplanen som upphävs markerad.

Gällande detaljplan för fastigheten har en genomförandetid på 15 år, till och med år 2029. Innan nytt planarbete påbörjas bedöms det som lämpligt att upphäva gällande detaljplan för att skynda på processen. Upphävandet ska endast avse kvartersmarken för bostäder. Allmän plats inom detaljplanen som möjliggör en framtida flytt av gång- och cykelväg under järnvägen ska inte upphävas (Nya Lindhagatunneln).

Planområdet är beläget i norra delen av Fridhemsområdet, precis intill järnvägen. Planområdet utgör en viktig koppling mellan Fridhem och stadskärnan, varpå dess bebyggelse bör ligga i linje med intentionerna i det planprogram som tas fram för Fridhemsområdet.

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.



## Vad är en 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.

## 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.

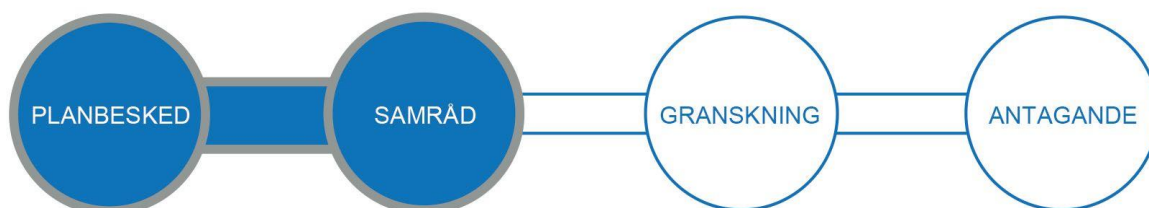
Denna detaljplan är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med *standard* planförfarande, se illustration nedan. Planen förväntas kunna antas av kommunstyrelsen 4 kvartalet 2024.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

## Planhandlingar

Planhandlingarna för denna detaljplan består under samrådstiden av följande:

- Denna planbeskrivning med illustrationer
- Detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1000
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)





## Beskrivning av detaljplanen

### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att upphäva en del av befintlig detaljplan, DP 1075, med anledning av att gällande detaljplan inte bedöms skapa de bästa förutsättningar för en koppling mellan stadskärnan och de utbyggnadsförslag som föreslås i planprogrammet för Fridhemsområdet, som är under framtagande. Upphävandet gäller enbart för kvartersmarken inom detaljplanen, vilket är fastigheten Odensvalan 1.

### Planområdets läge och avgränsning

Planområdets läge framgår av översiktskartan till vänster. Planområdet omfattar fastigheten Odensvalan 1 och avgränsas av järnvägen i norr och omgärdas i övrigt av fastigheten Ängelholm 5:3. Planområdets areal är strax över en hektar.

Fastigheten Odensvalan 1 ägs av Ängelholms kommun.



### Planområdet idag

Planområdet omfattas idag av en obebyggd yta med mindre trädbestånd och området är planlagt för huvudsakligen bostäder. Gällande detaljplan grundar sig på det vinnande förslaget i en markanvisningstävling för området, där syftet var att bygga en högre byggnad och landmärke i upp till 16 våningar. Projektet har dock visat sig svårt att genomföra.

Då omkringliggande områden exploateras har fastigheten fått ett annat sammanhang och behöver därför justeras. Exploatering av fastigheten bör följa pågående planprogrammet för Fridhemsområdet utifrån hållbarhetsaspekter, kopplingar för gator och gång- och cykelstråk, platsbildningar, kopplingar till intilliggande områden samt typ av byggnation som passar in i området

Genom att upphäva detaljplanen underlättas processen för att ta fram en ny detaljplan som bättre anpassas till nuvarande planer för närområdet.

## Planförslaget

Planförslaget är att upphäva en del av detaljplan 1075 för att underlätta framtagande av en ny detaljplan för fastigheten Odensvalan 1. Den del av detaljplanen som upphävs är kvartersmarken. Nedan är den del av detaljplanen som upphävs markerad.

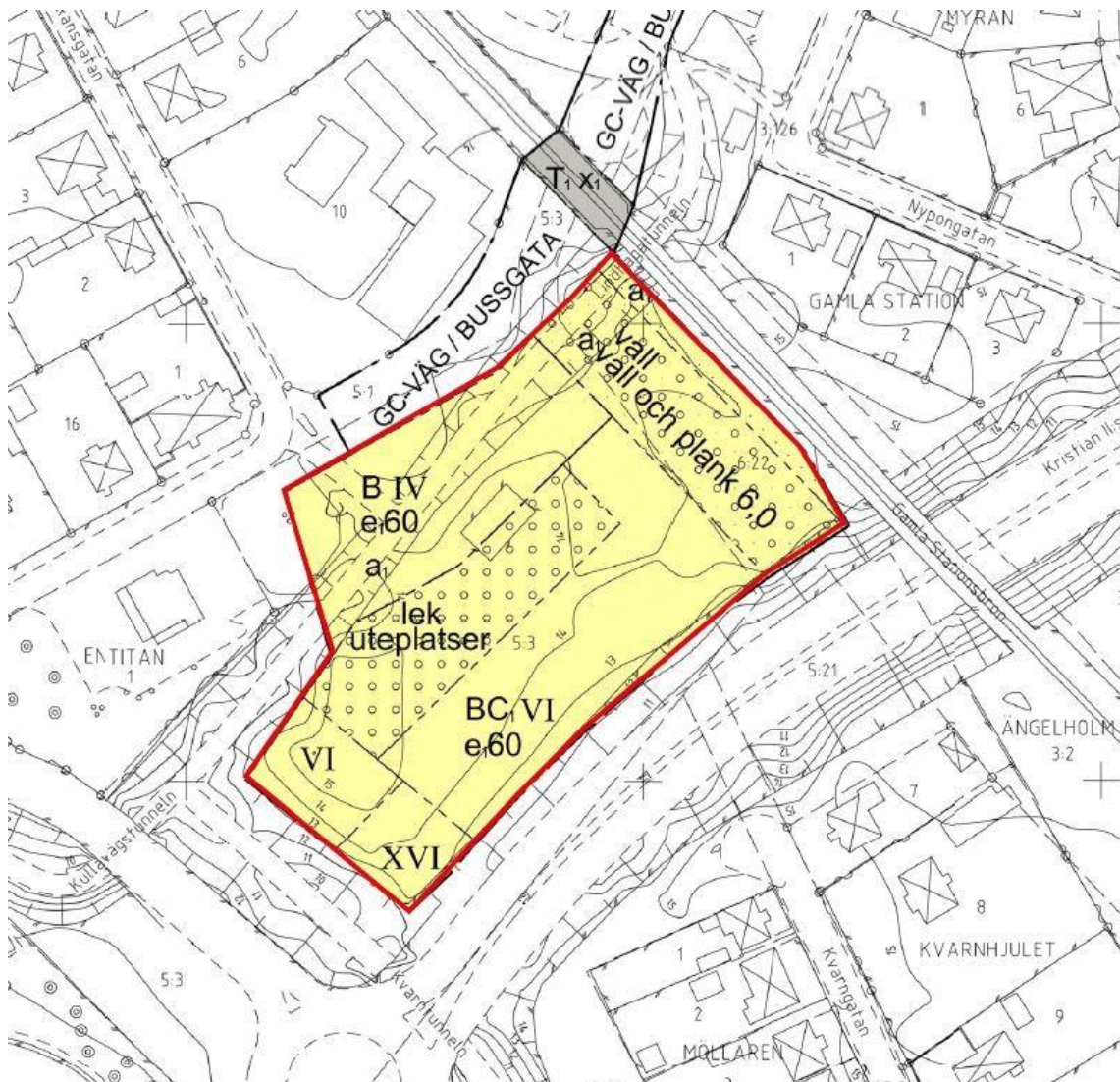
## Allmän plats

Upphävandet omfattar ingen allmänplats.

## Kvartersmark

Gällande detaljplan medger bostäder och centrumändamål i varierande höjder, upp till 16 våningar. Planförslaget innebär att detaljplanen inom kvartersmarken upphävs, detta för att på sikt kunna underlätta framtagande av en ny detaljplan.





## Genomförandetid

Gällande detaljplan, DP 1075, har kvarvarande genomförandetid fram till 2029. En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig detta. Om berörda fastighetsägare i anslutning till planområdet skulle motsätta sig detta upphävande kommer planen inte att antas.

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala planeringsdokument

#### Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Ångelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekad som nya större bostadsområden. Syftet med detta upphävande är att på sikt möjliggöra för ny bostadsbebyggelse, varpå upphävandet bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

#### Detaljplan

Planområdet är detaljpanelagt sedan tidigare genom detaljplan DP 1075. Detaljplanen medger i huvudsak bostäder och centrumändamål, men omfattar även allmänplats i form av GC-väg och



bussgata. Den allmänna platsen omfattas dock inte av detta upphävande. Det finns fortfarande genomförandetid kvar, varpå ett upphävande enbart är möjligt så länge ingen berörd fastighetsägare motsätter sig.

## Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked den 6 september 2023 § 182 , och gav huvuduppdrag Samhälle/planenheten uppdrag att pröva planläggning av området. Planbeskedet omfattar ett upphävande av gällande detaljplan för Odensvalan 1. Upphävandet ska endast avse kvartersmarken för bostäder. Allmän plats inom detaljplanen som möjliggör en framtida flytt av gång- och cykelväg under järnvägen ska inte upphävas (Nya Lindhagatunneln).

## Planprogram

Ett planprogram är under framtagande för Fridhemsområdet, strax söder om planområdet. Fastigheten Odensvalan 1 utgör genom sitt läge därför en viktig koppling mellan stadskärnan och Fridhemsområdet. Gällande detaljplan bedöms inte skapa de bästa förutsättningarna för denna koppling, sett till Fridhemsområdet intentioner och ambitioner.

## Riksintressen

### Trafik kommunikation

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor för flygplatsen, inom riksintresse för flyget. Bebyggelse högre än +63,2 meter över havet är lägsta nivån för krav på hinderfria ytor.

Planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ängelholms, Halmstads och Ljungbyheds flygplatser. MSA-zonen kan påverkas av byggnation högre än 20 meter.

Detaljplanen innefattar ett upphävande och medger därför ingen ny bebyggelse.

### Totalförsvaret

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 45 meter inom tätbebyggt område och 20 meter utanför tätbebyggt område få en inverkan på gällande riksintressen. Detaljplanen medger ingen ny bebyggelse.

## 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. 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.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

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. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

## Vatten

Upphävandet av del av detaljplan 1075 bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

## Omgivningsbuller

I förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Då Ängelholms kommun har färre än 100 000 invånare omfattas inte kommunen av kravet att upprätta ett åtgärdsprogram för omgivningsbuller.

## Miljö

### Natur

Planområdet består idag ett obebyggt område med träd och buskage. Upphävandet av gällande detaljplan bedöms inte påverka naturen i området negativt. Syftet är dock att på sikt exploatera området. En bedömning kring befintliga naturvärden ska tas fram i kommande detaljplan.

## Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.



## Trafik

I gällande detaljplan medges en ny gång- och cykelväg samt en ny bussgatan under järnvägen. Upphävandet av detaljplanen för delen Odensvalan 1 påverkar inte denna GC-väg och bussgata.



Bussgatan är i dagsläget inte utbyggd, men upphävandet påverkar inte möjligheten för att få denna utbyggd.

## Konsekvenser av planens genomförande

### Grönområden

Planområdet utgörs idag av ett mindre grönområde, bestående av träd och buskar vilket syns på bilden till vänster. Området är dock snårigt och inte något som används för daglig rekreation. Upphävandet av detaljplanen påverkar inte grönområdet idag, men då syftet med upphävandet är att på sikt möjliggöra en exploatering är det viktigt att i framtida planarbete utreda eventuella värden på platsen.



### Miljökvalitetsnormer

Upphävandet av del av detaljplan 1075 bedöms inte medföra någon påverkan på miljökvalitetsnormerna. I framtida detaljplan för området är det dock viktigt att undersöka påverkan och konsekvenserna för normerna, samt omhändertagandet av dagvatten.

### Trafik

Upphävandet bedöms inte påverka trafiksituationen negativt i anslutning till planområdet.

## Genomförandefrågor

### Mark- och utrymmesförvärv

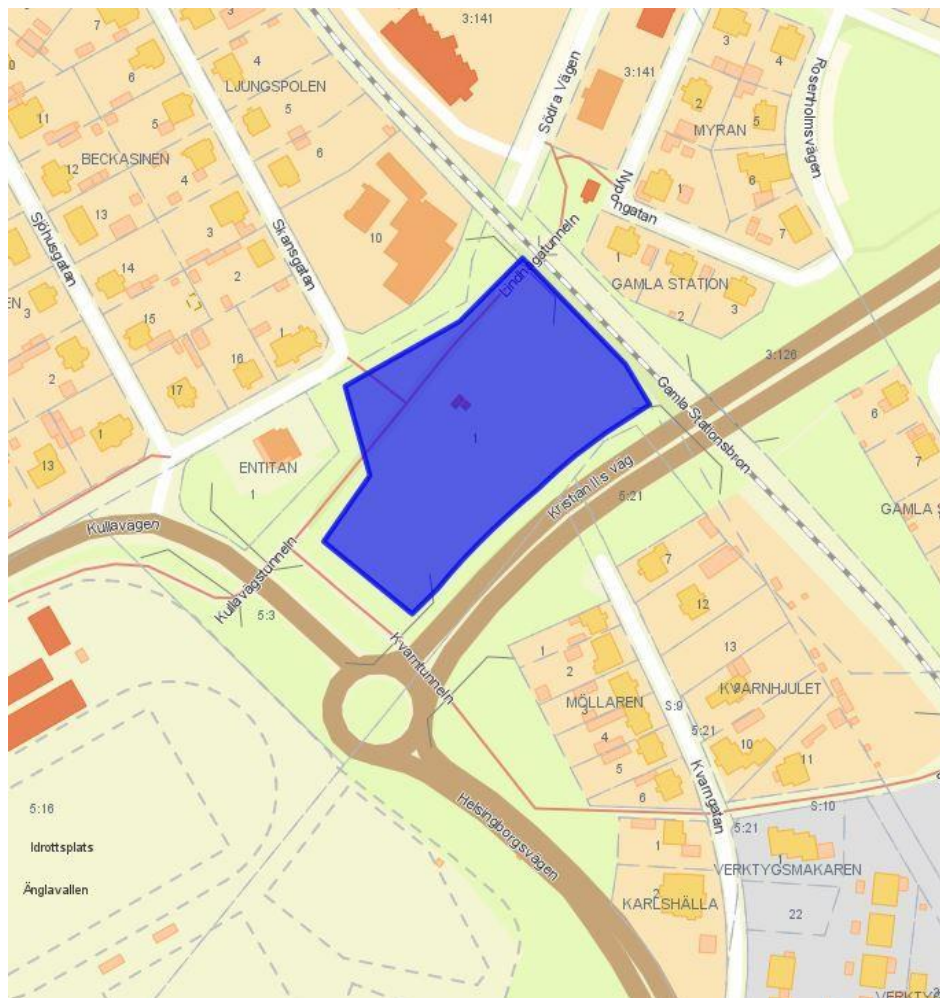
En avsiktsförklaring har tecknats med Granitor Property Development AB (Exploatören). Avsiktsförklaringen innebär att exploatören ska driva och bekosta en ny detaljplan för att möjliggöra att de sedan kan bebygga fastigheten.

Avsiktsförklaringen är villkorad av att upphävande av gällande detaljplan kan ske, se ärende KS 2023/349.



En nära dialog med kommunen ska ske i framtida planarbete för att gemensamt arbeta fram hur fastigheten ska bebyggas för att skapa goda boendemiljöer och viktiga kopplingar till fastighetens närområde. Först efter en ny detaljplan som fått laga kraft säljs fastigheten till exploatören.

Nedan är aktuell fastighet markerad.



## Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen kvartal 4 år 2024.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Allmän platsmark

Med allmän plats menas ett område som är avsett för ett gemensamt behov. Kommunen ska i en detaljplan reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park. Upphävandet av denna detaljplan innefattar ingen allmän platsmark.

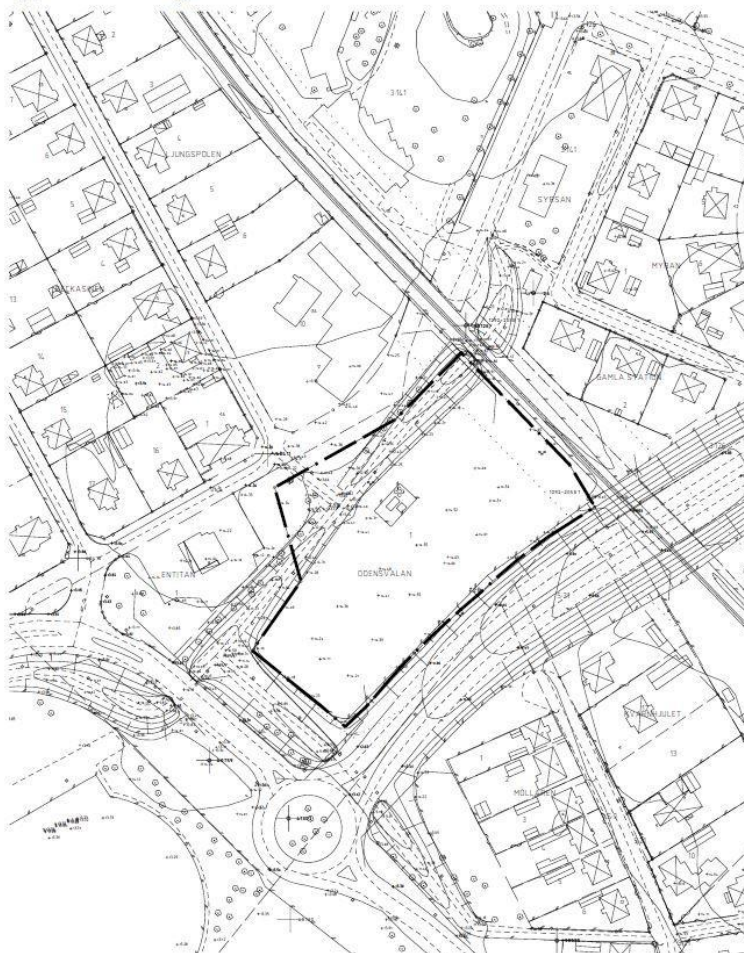
### Kvartersmark

Kvartersmark är mark som främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska i detaljplan alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Nedan redogörs motiven till reglering av kvartersmarken.

## Gränsbeteckningar

Plankartan omfattar enbart planområdesgräns. Området innanför planområdesgränsen är den del av detaljplan 1075 som ska upphävas. Denna ytan utgörs av fastigheten Odensvalan 1 och motsvarar samtlig kvartersmark för gällande detaljplan.

Upphävande av detaljplan för Odensvalan 1.



### PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns  
Gällande detaljplan DP-1075 upphör att gälla inom de delar som ingår i planområdet.

## Planeringsunderlag

### Kommunala planeringsdokument

- Detaljplan DP 1075
- Översiktsplan
- Grundkarta

### Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Edvin Hansson, Planenheten.

Fastighetsförteckningen har framtagits av Madeleine Bergvall, Kart- och mätenheten.

Övriga som varit delaktiga i planarbetet är:

Malin Haraldsson, Planenheten

Alexander Bredén Jonsson, Planchef

Annika Andersson, Mark- och exploatering