



Detaljplan för Skiftnyckeln 1, Munkagården, Munka Ljungby, Ängelholms kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd den 18 september 2023 till och med den 2 oktober 2023.

Förslaget har hållits tillgängligt på www.engelholm.se, på stadsbiblioteket i Ängelholm, Munka Ljungby bibliotek samt i stadshuset.

INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅDET

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Nordion Energi AB, Weum Gas AB, Swedegas AB, 2023-09-18
- E.ON Energidistribution AB, 2023-09-19

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- PostNord, 2023-09-18
- NSR, 2023-09-20
- Räddningstjänsten Skåne Nordväst, 2023-09-21
- Telia Company AB, 2023-09-21
- Lantmäteriet, 2023-10-02
- Länsstyrelsen, 2023-10-18

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan. Sent inkomna yttranden redovisas och bemöts inte i samrådsredogörelsen.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2023-10-19

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Risk för översvämning

Länsstyrelsen konstaterar att det finns en fördröjningsyta i plankartan med syfte att skydda fastigheter nedströms vid skyfall. Om kommunen bedömer det nödvändigt vill Länsstyrelsen informera om att enligt 4 kap. 12 § 1 punkten PBL får kommunen i en detaljplan bestämma om skyddsåtgärder för att motverka bland annat översvämning samt enligt 4 kap 14 § punkt 4 PBL får kommunen villkora att lov eller startbesked inte får ges innan en skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtagits på tomten.

Kommentar: Bestämmelse om villkor för startbesked har lagt till på plankartan.

Hälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet - kombination av planbestämmelser

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att det kan finnas risker avseende hälsa och säkerhet kopplat till kombinationen av planbestämmelserna som inte redovisats i planhandlingarna. Bestämmelsen H (detaljhandel) och bestämmelsen K (kontor) kan båda innebära användningar med svårutrymda lokaler där många vistas samtidigt. Dessa användningar i kombination med Z (verksamheter) som kan möjliggöra lagring och hantering samt transport av brandfarlig vätska/gas eller andra farliga ämnen innebär risker.

Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning gällande risker, om eventuella regleringar krävs och om dessa ändamål är kompatibla utifrån riskhänseende. Länsstyrelsen förutsätter att en riskbedömning görs inför nästa skede.

Länsstyrelsen vill också uppmärksamma kommunen om att redogöra och bedöma de risker detaljplanen innebär för omkringliggande detaljplaner.

Kommentar: En riskutredning är framtagen av AFRY 2023-11-14 och redogörs för i planbeskrivningen. Utredningen redovisar att markanvändning enligt zon B (industri, verksamheter och laddning elfordon) är acceptabel på samtliga avstånd från Riksväg 13 samt att markanvändning enligt zon C (detaljhandel och kontor i ett plan) är acceptabel på samtliga avstånd från Riksväg 13. Se planbeskrivningen eller utredningen för mer information.

Trafiksäkerhet

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att trafiksäkerheten ska säkerställas i planhandlingarna.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risker enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Lantmäteriet, 2023-10-02

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Utfartsförbud i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken.

Kommentar: Det är vedertaget att lägga utfartsförbud i plangräns. I detta fall har bedömningen gjorts att det är osannolikt att det i framtiden inte skulle vara allmän plats i den angränsande planen. Detaljplanen gränsar till Mästaregatan, som är en kommunal samt nödvändig gata i vägnätet för Munka Ljungby och Tofta industriområde och som, tillsammans med Gesällgatan, leder all trafik till och från industriområdet. Kommunen anser att det inte är en bra lösning att i denna detaljplan planlägga en del av Mästaregatan då det anses överflödigt, då gatan redan idag är planlagd för samma ändamål.

Befintlig ledningsrätt är inte beläget inom u-område

Befintlig ledningsrätt 1292-1909.1 för starkström är beläget inom planområdet dock inom prickmark. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet.

Kommentar: Denna ledning hade missat i samrådet då vi inte fått något material från ledningsägaren. I granskningshandlingarna har ett u-område nu avsatts för ledningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Fast antal kvm tillåten exploatering angiven per fastighet

Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten per fastighet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelingsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av

planbestämmelserna att den tillåtna byggnads- eller bruttoarean inom ett kvarter till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet.

Kommentar: Efter samrådet har kommunen och Lantmäteriet stämt av gällande bestämmelsen om exploateringsgrad och kommit överens om att Lantmäteriets bedömning i samrådet var felaktig och att bestämmelsen fungerar som den är formulerad. Bestämmelsen har därför inte reviderats till granskningen.

Trafikverket, 2023-10-13

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende och har följande synpunkter:

Trafikverket är väghållare för väg 13 norr om planområdet och väg 1786 öster om planområdet.

Väg 13 är utpekad som funktionellt prioriterad väg (kompletterande regionalt viktig väg). Trafikverket vill också framhålla att väg 13 är primär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger för vägen. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds-/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till länsstyrelsens bedömning.

Utmed väg 13 gäller på aktuell sträcka ett utökat byggnadsfritt avstånd om 30 meter (från vägområdesgräns) och utmed väg 1786 gäller ett byggnadsfritt avstånd om 12 meter (från vägområdesgräns), inom vilket inga byggnader eller andra fasta föremål får placeras. Trafikverket anser generellt att minst de avstånd som beskrivs enligt §47 Väglagen och länsstyrelsens beslut i förhållande därtill bör säkerställas även vid bygglov och inom detaljplanlagt område. Trafikverket tolkar plankartan som att byggnadsfria avstånd enligt ovan är säkerställda i detaljplanen. Vi förutsätter vidare att det inom område försett med punktprickad mark/de byggnadsfria avstånden inte heller tillåts ej bygglovspliktiga åtgärder. Plankartan behöver kompletteras i detta avseende.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Detaljplanen kommer dock inte reglera att icke bygglovspliktiga åtgärder inte får tillåtas inom prickat område, då detta inte bedöms som nödvändigt att reglera i detaljplan. Kommunen anser att detta säkerställs genom bestämmelsen om prickad mark, vilket är praxis för att reglera att bebyggelse inte får förekomma inom ett specifikt område.

I detaljplan DP 1004 är området närmast väg 13 och väg 1786 planlagt som park, skydd och naturlika planteringar. Det ser ut som att även delar av vägområdet är planlagt som detta. Inga delar av det statliga vägområdet ska vara planlagt som park. Om den statliga vägen eller vägområdet ska planläggas ska det planläggas som väg. Trafikverket vill påtala att inga anordningar eller planteringar får göras inom vägområdet till de statliga vägarna. Vid eventuellt uppförande av detta utanför vägområdet ska också säkerställas att inga oeftergivliga anordningar eller växtlighet placeras inom vägarnas säkerhetszon, eller så att sikt skymms i anslutningar till statlig väg. Trafikverket föreslår därför

att planområdet utökas och tar med området från fastighetsgränsen ut till de statliga vägarna 13 och 1786 och rättar till detta. En del av väg 13 är dessutom planlagd som park vilket vi även önskar att det området kompletteras och får ny bestämmelse.

Kommentar: Syftet med den aktuella detaljplanen är att planlägga fastigheten Skiftnyckeln 1 och inte någon mark utanför denna fastighet. Det är olyckligt om delar av vägområdet i gällande detaljplan DP 1004 är planlagt som allmän plats – park, om det enligt praxis inte ska vara så. Vad kommunen kan se så hördes dock Trafikverket (då Vägverket) i planprocessen för DP 1004 och hade troligtvis inga synpunkter på detta vid tillfället. Om delar av den gällande detaljplanen ändras eller upphävs finns det risk att dessa delar bli planstridiga. En detaljplan bör inte heller göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till planens syfte. Utifrån ovanstående kommer detaljplanen därför inte att utökas för att ta med det statliga vägnätet. Vidare ligger hela planområdet även utanför vägnätets säkerhetszon, varpå detaljplanen inte kan reglera att inga oeftergivliga anordningar eller växtlighet får placeras inom denna.

Utmed aktuell sträcka av väg 13 gäller i den östra delen av planområdet en säkerhetszon om 7 meter från väggkant (60 km/h) och i den västra delen 8 meter från väggkant (80 km/h). Utmed aktuell sträcka av väg 1786 gäller en säkerhetszon om 5 meter från väggkant. För att trafiksäkerheten inte ska äventyras får det inte förekomma några fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål inom vägens säkerhetszon. Detaljplanen behöver säkerställa detta.

Kommentar: Ingen del av planområdet befinner sig inom eller i närheten av den säkerhetszon där 8 meter (80 km/h) gäller, då denna zon börjar cirka 50 meter väster om planområdet, längs väg 13. Hela planområdet ligger även utanför samtliga vägnätets säkerhetszoner, varpå detaljplanen inte kan reglera att det inte får förekomma några fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål inom dessa zoner.

Likaså måste fri sikt i anslutning till statlig väg säkerställas. Anslutning till statlig väg ska uppfylla siktkrav enligt gällande Vägars och gators utformning (VGU). I anslutning till väg 13 ska säkerställas fri sikt om 200 meter i båda riktningarna utmed väg 13, mätt 5 meter in på väg 1786. Motsvarande för anslutning till väg 1786 är att det ska säkerställas fri sikt om 140 meter i båda riktningarna utmed väg 1786, mätt 5 meter in från Mästaregatan. Inom denna siktkvadrangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som är högre än 0,6 meter.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Kommunen vill dock informera om att planområdet varken ansluter till väg 13 eller väg 1786, utan endast till Mästaregatan, som är en kommunal gata.

Trafikverket anser att utfartsförbud ska finnas ut mot de statliga vägarna 13 och 1786.

Kommentar: I gällande detaljplan är marken mellan planområdet och väg 13 samt väg 1786 planlagd som allmän plats – park och skydd. Ett utfartsförbud anses inte vara nödvändigt att införa då det inte är tillåtet att anlägga väg eller köra över allmän plats –

park eller skydd. En detaljplan bör inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till planens syfte.

I detaljplanen anges att parkering avses förläggas i planområdets norra del inom område försett med prickmark. Trafikverket vill påtala att parkering inte får förekomma inom vägarnas säkerhetszon, eller så att sikt skymms i anslutningar till statliga vägar, enligt ovan. Detta måste säkerställas i plankartan.

Kommentar: Planområdet i sin helhet ligger utanför vägarnas säkerhetszon och detta kan därför inte regleras i detaljplanen.

Trafik på parkeringen får inte heller blända eller på annat sätt störa trafikanterna på de statliga vägarna, varpå behov av bländningsskydd eller likande måste utredas och om behov av sådant finns, så ska planbestämmelse föras in i plankartan. Även bländningsskydd ska uppfylla krav om säkerhetszon och fri sikt i anslutning.

Kommentar: En riskutredning är framtagen av AFRY 2023-11-14 och redogörs för i planbeskrivningen. I utredningen har man tittat på behovet av bländningsskydd.

Trafikverket har tagit del av trafikutredningen som tagits fram till detaljplanen – ”Trafikutredning Skiftnyckeln 1, Munka Ljungby, PM 2022-10-13”. Trafikverket tolkar planhandlingar och trafikutredning som att kommunen gör bedömningen att inga åtgärder krävs på det statliga vägnätet, eller anslutningar till detta, till följd av den nu aktuella detaljplanen. Om det framöver visar sig att åtgärder behövs på de statliga vägarna eller anslutningar till dessa, ska dessa bekostas av kommunen.

Kommentar: Synpunkten noteras.

I trafikutredningen används trafiksiffror för väg 13 och väg 1786 från år 2018 respektive 2016 och 2019. Dock förefaller inte trafikflödena för väg 1786 (söder om cirkulationsplatsen) i trafikutredningen stämma överens med det som anges i trafikflödeskartan (834 ÅDT samtliga fordon år 2019). I trafikutredningen har ett högre värde för denna del av väg 1786 använts. I trafikflödeskartan på Trafikverkets hemsida finns också uppdaterade siffror från mätningar år 2022 för väg 13 (ÅDT samtliga fordon 9473). Om de nya trafiksiffrorna för väg 13 påverkar resultatet av trafikutredningen behöver denna uppdateras.

Kommentar: Den senaste mätningen är antagligen gjord efter att utredningen togs fram. Kommunen har stämt av med konsulten och i och med att siffrorna i utredningen är högre än de aktuella, så kommer inte detta påverka resultatet av utredningen negativt på något sätt. Trafikutredningen kommer därför inte att uppdateras.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Räddningstjänsten Skåne Nordväst, 2023-09-21

Planerad bebyggelse ligger cirka 50 meter från väg 13, som utgör en rekommenderad transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) ska avståndet mellan transportled för farligt gods och kontor, detaljhandel och liknande

verksamheter vara minst 70 meter. Eftersom dessa avstånd understigs bör en särskild riskutredning genomföras som visar på vilka riskreducerande åtgärder som krävs för att uppnå en acceptabel risknivå. Riskutredningen ska innehålla syfte och mål, analysmetoder, osäkerhetshantering, värdering samt förslag på riskreducerande åtgärder.

Information inför byggprocessen

Utrymning

Notera att utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon/bärbara stegar inte kan nyttjas för aktuellt planområde på grund av för lång insatstid.

Kommentar: En riskutredning är framtagen av AFRY 2023-11-14 och redogörs för i planbeskrivningen. Utredningen redovisar att markanvändning enligt zon B (industri, verksamheter och laddning elfordon) är acceptabel på samtliga avstånd från Riksväg 13 samt att markanvändning enligt zon C (detaljhandel och kontor i ett plan) är acceptabel på samtliga avstånd från Riksväg 13. Se planbeskrivningen eller utredningen för mer information.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2023-09-20

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på ovan nämnda detaljplan. Med anledning av detta vill NSR framföra följande:

- NSR vill förtydliga att vi hämtar tidningar, mat och restavfall som är ett kommunalt avfall. Förpackningar och verksamhetsavfall hämtas inte av NSR utan hämtas av någon på den fria marknaden.
- Det bör stå med i detaljplanen att avfallsutrymmet inte ska placeras så att backning förekommer.
- Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.
- Det är viktigt att verksamheterna arbetar efter EU:s avfallshierarki samt att avfallshanteringen utformas på ett sådant sätt att den gynnar en ökad utsortering och avfallsminimering.
- Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Ängelholms kommun.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Information om avfallsutrymmen har lagts till i planbeskrivningen.

LEDNINGSÄGARE

Telia Company AB, 2023-09-21

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller

skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>
För ledningssamordning kontakta Skanova-
Remissermalmo@teliacompany.com

Kommentar: Kommunen har haft en dialog med Skanova efter samrådet och kommit överens om att avsätta ett u-område samt nyttjanderätt för den aktuella ledningen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planhandlingarna kompletteras vad gäller:

- U-område för starkström (Öresundskraft) samt tele (Skanova/Telia Company) har avsatts i planområdets södra del.
- Villkor för startbesked gällande fördröjningsyta för skyfall har lagts till på plankartan.
- Egenskapsbestämmelsen gällande bruttoarea för kontor (K) har tagits bort.
- Egenskapsbestämmelsen ”För användningsbestämmelsen Kontor (K) gäller att kontor endast får finnas i bottenplan” har lagts till på plankartan”.

NAMNLISTA

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Lantmäteriet
- Trafikverket

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Carl Fogelklou

SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 24 november 2023.

Alexander Bredén-Jonsson
Planchef

Carl Fogelklou
Planarkitekt

Information om behandling av personuppgifter (GDPR)

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. Den rättsliga grunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Kommunstyrelsen är personuppgiftsansvarig. 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.