



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

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ANTAGANDEHANDLING

SAMRÅDET

Samrådet redovisas i en samrådsredogörelse daterad 24 november 2023. Under samrådet inkom synpunkter från Länsstyrelsen och Räddningstjänsten Skåne nordväst gällande risk avseende hälsa och säkerhet kopplat till närheten till Klippanvägen samt kombinationen av vissa planbestämmelser. Lantmäteriet hade synpunkter på utfartsförbud i plangräns, att en ledningsrätt inte omfattades av u-område i plankartan samt formuleringen på bestämmelsen gällande exploateringsgrad. Vidare hade Trafikverket synpunkter gällande hur deras vägområde är planlagt i gällande detaljplan, säkerhetsavstånd till Klippanvägen, fri sikt i anslutning till deras vägar, risk för bländning, utfartsförbud, trafiksiffrorna i trafikutredning samt några ytterligare synpunkter.

Efter samrådet kompletterades planhandlingarna vad gäller:

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

HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på granskning 14 december 2023 till och med 11 januari 2024. Förslaget har hållits tillgängligt på

www.engelholm.se, på stadsbiblioteket i Ängelholm, Munka Ljungby bibliotek samt i stadshuset.

INKOMNA YTTRANDEN UNDER GRANSKNINGEN

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Räddningstjänsten Skåne nordväst, 2023-12-18
- NSR, 2023-12-19

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Tele2, 2023-12-14
- Bjäre Kraft, 2023-12-15
- Trafikverket, 2023-12-28
- Lantmäteriet, 2024-01-15
- Länsstyrelsen, 2024-01-22

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

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2024-01-22

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen noterar att kommunen fört in bestämmelse om fördröjningsyta på plankartan. Utifrån tydlighetskravet vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen om att ”huvudbyggnad” är tolkningsbart varför Länsstyrelsen förutsätter att en tydligare formulering av planbestämmelsen införs inför antagandet för att säkra att fördröjningsytan kommer på plats först.

Kommentar: Bestämmelsen har formulerats om och lyder nu i stället ”Startbesked får inte ges för hårdgöring av mark eller uppförande av byggnader förrän fördröjningsyta för skyfall är anlagd”. Bestämmelsen kombineras även med bestämmelsen ”Marklov krävs även för hårdgöring av mark”.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Länsstyrelsen noterar att riskutredningen föreslår riskreducerande åtgärder till följd av farligt godsled. Länsstyrelsen menar att de riskreducerande åtgärderna som föreslås i riskutredningen ska säkerställas i plankartan inför antagandet.

Kommentar: Inför antagandet har bestämmelser gällande de riskreducerande åtgärderna lagts till på plankartan.

Kombination av planbestämmelser

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att det fortfarande saknas en bedömning om planförslagets risker avseende hälsa och säkerhet kopplat till plankartans kombination av planbestämmelser samt bedömning av de risker detaljplanen innebär för omkringliggande detaljplaner.

Länsstyrelsen förutsätter att planhandlingarna kompletteras med riskbedömning inför antagandet.

Kommentar: Planbeskrivningen har reviderats gällande bedömning om planförslagets risker avseende hälsa och säkerhet kopplat till plankartans kombination av planbestämmelser samt bedömning av de risker detaljplanen innebär för omkringliggande detaljplaner, under rubriken 'Omgivningspåverkan' på sid. 23.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för översvämning, hälsa och säkerhet kopplat till riskreducerande åtgärder samt bedömning av risker kopplat till kombination av planbestämmelser enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Lantmäteriet, 2024-01-15

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-11-24) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel på hur det kan lösas på ett fungerande sätt är att skriva texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Redovisning av gränser i plankartan

Med tanke på hur planförslaget har utformats misstänker Lantmäteriet att det är bestämmelsen u1 som avses avgränsas sekundärt. Om så är fallet behöver kommunen se över om det inte ska vara kombinerad egenskapsgräns där både prickmark och u-område slutar, se röda pilar i kartutklippet nedan. Det framgår heller inte av plankartan vilken typ av linje som avses att användas vid den gula pilen i kartan nedan, då gränsen blivit en heldragen linje som inte matchar någon av planbestämmelsernas gränsbeteckningar.

Kommentar: Plankartan och gränserna har inför antagandet reviderats för att bli tydligare. Plankartan har även stämts av med kommunens bygglösenhet, som inte anser att den är otydlig.

Övriga frågor

Lantmäteriet vidhåller de synpunkter som framförts under samrådet gällande utfartsförbud.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Trafikverket, 2023-12-28

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

Trafikverket är väghållare för väg 13 norr om planområdet och väg 1786 öster om planområdet. I detaljplanen anges att parkering avses förläggas i planområdets norra del inom område försett med prickmark. Trafik från parkering får inte blända eller på annat sätt störa trafikanterna på de statliga vägarna. En riskutredning är framtagen sedan samrådet (AFRY, 231114) som rekommenderar åtgärder för att minska bländningsrisken. Dock finns inga planbestämmelser i plankartan som reglerar detta. Trafikverket önskar därför att plankartan kompletteras med planbestämmelser angående bländningsskydd. Även bländningsskydd ska uppfylla krav om säkerhetszon och fri sikt i anslutning.

Kommentar: Bestämmelse gällande skydd mot bländning har lagts till på plankartan.

Enligt riskutredningen är det möjligt med föreslagen markanvändning inom planområdet. Om det visar sig att åtgärder trots detta kan behövas längs de statliga vägarna ska det bekostas av kommunen/exploatören.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Trafikverket tolkar plankartan som att byggnadsfria avstånd (30 resp 12 m) är säkerställda i detaljplanen. Vi förutsätter vidare att det inom område försett med prickad mark/de byggnadsfria avstånden inte heller tillåts ej bygglovspliktiga åtgärder. Trafikverket önskar att plankartan kompletteras i detta avseende.

Kommentar: Synpunkten 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.

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.

Kommentar: Synpunkten noteras.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN**Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2023-12-19**

NSR, Nordvästra Skånes Renhållning AB har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen och noterade att tidigare synpunkter har noterats. Dock vill NSR tillägga:

- NSR vill förtydliga att vi hämtar tidningar, mat och restavfall. Förpackningar och verksamhetsavfall hämtas inte av NSR utan hämtas av någon på den fria marknaden. Detta bör framgå i detaljplanen, så som det står i detaljplanen kan det tolkas som att NSR hanterar allt avfall.

Kommentar: Texten i planbeskrivningen har förtydligats.

- 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 1 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Ängelholms kommun.

LEDNINGSÄGARE**Bjäre Kraft, 2023-12-15**

Bjäre Kraft Bredband har fiberkanalisation på detaljplaneområdet.

Önskar ni kartunderlag på befintlig fiberkanalisation vänligen lägg in ett ärende i ledningskollen.se

Bjäre Kraft yrkar på att kommunen/exploatören står för kostnader för ev flytt av befintlig utrustning som Bjäre Kraft ska utföra.

I utbyggnadsskedet vill Bjäre Kraft samförlägga fiber med övriga ledningsägare.

Bjäre Kraft Bredband kan erbjuda fiber till samtliga byggnader/fastigheter el dyligt på området.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Tele 2 AB, 2023-12-14

Hej

Tele 2 har kablar och kanalisation i den norra delen av fastigheten. Vi önskar ligga kvar på samma ställe även framöver. Om vi av någon anledning behöver flytta eller utföra åtgärder kring vår kanalisation förutsätter vi att den som påkallar flytten eller åtgärden står för kostnaderna. Det går bra att höra av sig till mig för samordning kring eventuella samförläggningar och ledningsägarmöten.

Kommentar: Synpunkten noteras.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planhandlingarna kompletteras vad gäller:

- Bestämmelsen om villkor för startbesked har reviderats
- Bestämmelsen ”Marklov krävs även för hårdgöring av mark” har lagts till på plankartan.
- Bestämmelser gällande riskreducerande åtgärder lagts till på plankartan.
- Plankartans gränser har reviderats för att bli tydligare.
- Planbeskrivningen har reviderats gällande bedömning om planförslagets risker avseende hälsa och säkerhet

NAMNLISTA

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Lantmäteriet
- Trafikverket

Följande har under granskningen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Lantmäteriet
- Trafikverket

BESVÄRSHÄNVISNING

Följande sakägare har under samrådet/granskningen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Lantmäteriet
- Trafikverket

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Carl Fogelklou

SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 21 februari 2024.

Alexnader Bredén Jonsson Carl Fogelklou
Planchef 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.