



Ängelholms
kommun

Ändring av detaljplan DP 1102 för del av Strövelstorp 9:1, Strövelstorp, Ängelholms kommun

Komplettering till planbeskrivning

Granskning

2024-05-03 till 2024-05-17



Upprättad 2024-04-22

Dnr: PL 22-0002, KS 2022/102, SBN 2022/34

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Vad är en detaljplan?	4
Beskrivning av detaljplanen	5
Avsikten med ändringen av detaljplanen.....	5
Planområdets läge och avgränsning.....	5
Planområdet idag.....	6
Planförslaget.....	6
Varför ändring av detaljplan valts.....	7
Planeringsförutsättningar	7
Kommunala planeringsdokument	7
Riksintressen	8
Miljökvalitetsnormer.....	8
Miljö	8
Hälsa och säkerhet	9
Geotekniska förhållanden.....	10
Kulturmiljö.....	10
Fysisk miljö.....	11
Teknisk försörjning.....	12
Trafik.....	12
Konsekvenser av planens genomförande	13
Natur	13
Miljö	13
Miljökvalitetsnormer.....	14
Riksintressen	14
Hälsa och säkerhet	14
Kulturmiljö.....	14
Sociala konsekvenser	15
Trafik.....	15
Genomförandefrågor.....	15
Ekonomiska frågor	15
Tidplan.....	15
Genomförandetid.....	15
Motiv till detaljplanens regleringar.....	15
Kvartersmark	15
Planeringsunderlag	18
Kommunala planeringsdokument	18
Medverkande tjänstepersoner.....	18

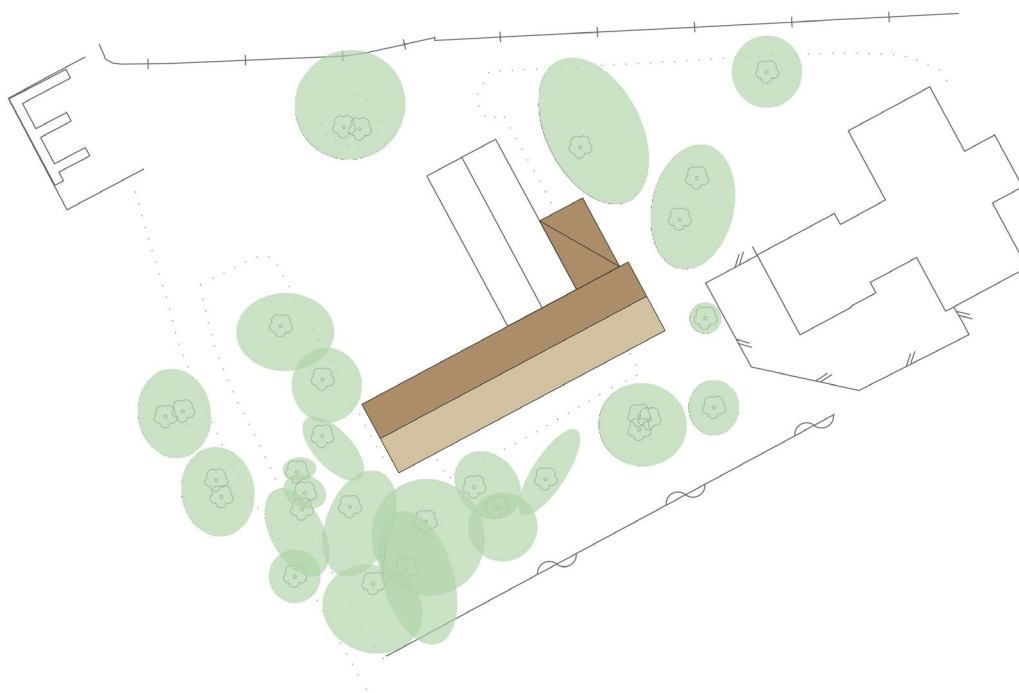
Sammanfattning

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för en utökad byggrätt inom del av fastigheten Strövelstorp 9:1 då befintlig verksamhet ser ett behov av att anpassa verksamheten efter rådande och framtida utvecklingsbehov. Ändringen bedöms rymmas inom syftet för DP 1102.

Då avsikten med detaljplaneändringen är att utöka byggrätten för del av fastigheten utgörs planens avgränsning endast av den del som är berörd. Resterande del av DP 1102 påverkas inte av denna detaljplaneändring utan fortsätter att gälla precis som tidigare.

Inom planprocessen har möjlig utökad byggnadsarea utretts genom att gestaltningen studerats närmre utifrån befintlig kulturmiljö kopplat till kyrkans område samt påverkan på naturmiljön. Resultatet av dessa avvägningar har lett fram till att byggrätten kan utökas med 350 m² byggnadsarea i den nordvästra delen av fastigheten Strövelstorp 9:1. Tillkommande exploatering kommer till stor del att möjliggöras på redan ianspråktagen mark samt ha en relativt ytmässig begränsad storlek. Planområdet kommer för övrigt inte att förändras.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



Figur 1: Illustration som visar exempel på hur ny bebyggelse (brun) skulle kunna placeras.

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.

Detaljplanen gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan. Ändring av detaljplan kan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Förutsättningen är att ändringen av detaljplanen rymms inom syftet med den ursprungliga planen. Då lämplighetsbedömningen och utredningarna av de aspekter som berör planområdet redan har gjorts när den ursprungliga planen upprättades behandlar denna komplettering till planbeskrivningen enbart de aspekter som ändras. När ändringen har fått laga kraft är det detaljplanen i sin ändrade form som gäller.

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 Samhällsbyggnadsnämnden 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.

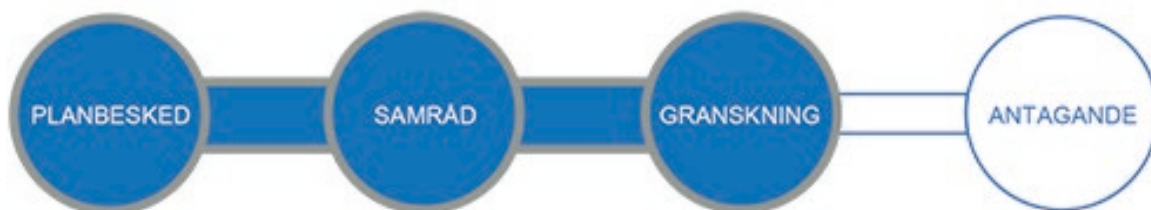
Denna detaljplan är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standard planförfarande, se illustration nedan. Planen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen kvartal 4 år 2024.

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

Planhandlingar

Vid en ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen och tillhörande planbeskrivning ska kompletteras med en beskrivning av ändringen. Planändringen omfattar del av detaljplan DP 1102, *Detaljplan för Strövelstorp 9:1 och 46:1*. Denna planbeskrivning är en komplettering till gällande detaljplan och ska därför läsas tillsammans med ursprungliga handlingar. I kompletteringen redovisas det som är relevant med avseende på föreslagen ändring. Planhandlingarna för denna planändring består under granskningstiden av följande:

- Planbeskrivning innehållandes den ursprungliga beskrivningen av planen (upprättad 2017-11-13) samt komplettering med beskrivning av ändringen av detaljplan för del av Strövelstorp 9:1 (upprättad 2024-04-22).
- Plankarta för den ursprungliga planen *Detaljplan för Strövelstorp 9:1 och 46:1* (upprättad 2017-11-13) med ändrade planbestämmelser enligt *Ändring av detaljplan DP 1102 för del av Strövelstorp 9:1* (upprättad 2024-04-22), skala 1:1000
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)



Figur 2: Illustrationen visar de olika stegen vid standard planförfarande. Detaljplanen är just nu i granskningsskedet.

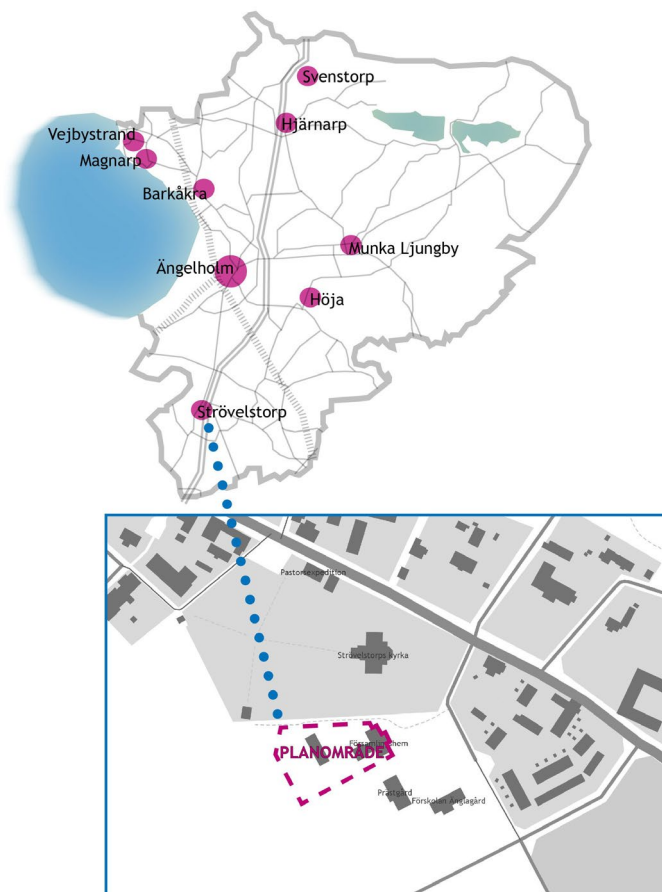
Beskrivning av detaljplanen

Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra större byggrätt för att befintlig verksamhet ska kunna anpassas till rådande och framtida utvecklingsbehov. Avsikten är även att bevara de träd som finns inom den del av området som berörs av ändring av detaljplan.

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget i de södra delarna av Strövelstorp. Planändringens avgränsning utgörs endast av del av fastigheten Strövelstorp 9:1 som ägs av Strövelstorps församling, se figur 3. Norr om fastigheten ligger Strövelstorps kyrka, öster om fastigheten ligger Bankvägen och i väster och söder finns lantbruk. Området som berörs av planändring är ca 3230 m². Resterande del av DP 1102 påverkas inte av denna detaljplaneändring utan fortsätter att gälla precis som tidigare.



Figur 3: Rosa streckad linje visar ungefärlig avgränsning för område som omfattas av planändringen.

Planområdet idag

Berörd del av fastigheten Strövelstorp 9:1 har tidigare utgjort en mindre skogsdunge. Under senare år har den gallrats ut och platsen har kompletterats med en ny byggnad för vaktmästeri kopplat till områdets verksamhet. Den totala byggrätten för denna del av området är därmed utnyttjad varpå Församlingen ser ett fortsatt behov av att komplettera med ytterligare byggnation för administrativ- och teknisk drift.



Figur 4: Vaktmästeribyggnad för församlingens verksamhet.

Planförslaget

I syfte att möjliggöra utbyggnad av lokaler för administrativ- och teknisk drift behöver byggrätten utökas och del av prickmarken tas bort genom en planändring.

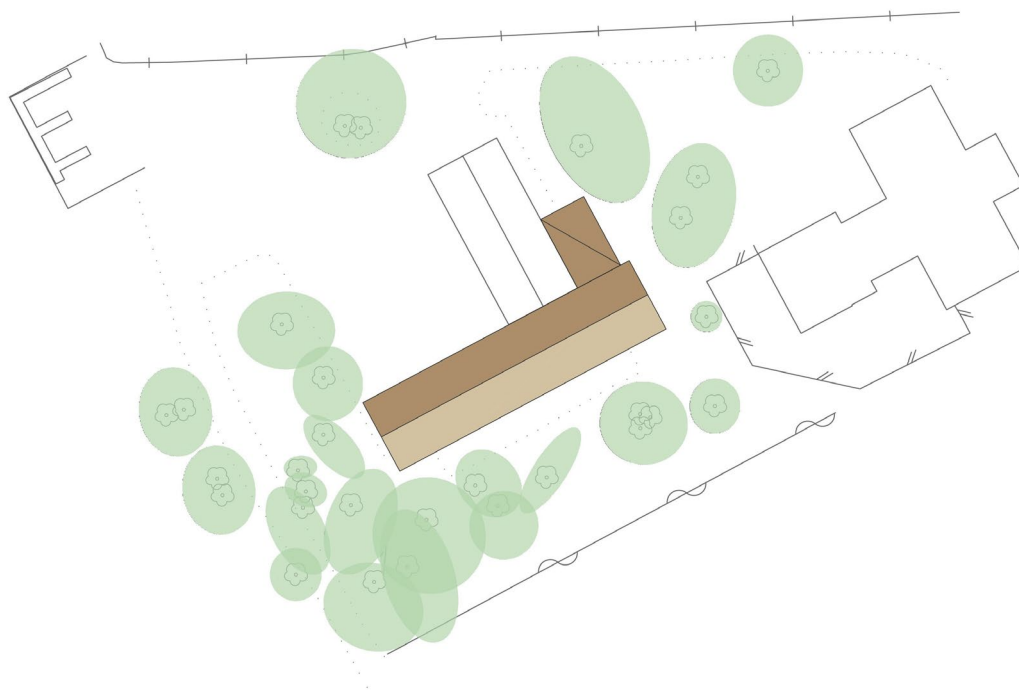
I gällande detaljplan medges en exploateringsgrad om 500 m² byggnadsarea inom aktuellt område i den nordvästra delen av fastigheten Strövelstorp 9:1. Planändringen möjliggör en utökad exploatering om 350 m² byggnadsarea utöver de 500 m² som befintlig bebyggelse omfattar. Detta möjliggör för bebyggelse om totalt 850 m² byggnadsarea inom området som berörs av planändring. Planändringen avser även säkerställa att de träd som finns kvar inom området för planändring bevaras. Tillkommande exploatering kommer till stor del att möjliggöras på redan ianspråktagen mark samt ha en relativt ytmässig begränsad storlek. Planområdet kommer för övrigt inte att förändras.

Allmän plats

Planändringen berör ej allmän plats.

Kvartersmark

På kvartersmarken tillåts användningen **K1SB** – Kontor och församlingshem; Skola; Bostäder. Inom användningen ingår även komplement och är sådant som är till för verksamheternas behov. Gällande markanvändning förändras inte.



Figur 5: Illustration som visar exempel på hur ny bebyggelse (brun) skulle kunna placeras.

Varför ändring av detaljplan valts

Ändring används för att anpassa detaljplanen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av ny detaljplan. Vid en ändring är det enbart förutsättningarna för den del av detaljplanen som ändras som prövas utifrån PBL.

Planändringen omfattar enbart en mindre justering av del av egenskapsgräns samt enstaka egenskapsbestämmelser. Ändringen bedöms rymmas inom gällande detaljplans syfte och är av ringa betydelse för allmänheten. Planändringen bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner och bedöms inte heller innebära betydande miljöpåverkan. Ändringen bedöms därför inte vara så omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas.

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsdokument

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekad som befintlig markanvändning. Planändringen bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Planområdet är detaljpanelagt sedan tidigare och omfattas av DP 1102 som fick laga kraft 2017-11-13. Marken är planlagd som kontor, församlingshem, skola och bostäder. Det finns ingen

kvarvarande genomförandetid i detaljplanen. Syftet med detaljplanen är att bekräfta rådande markanvändning för kyrka och begravningsändamål. Syftet är också att möjliggöra för en utveckling av befintligt byggnadsbestånd, så som församlingshem, prästgård och före detta stallbyggnad, för en blandad användning med kontor, skola och bostäder.

Planbesked

Ansökan om planbesked inkom från Strövelstorps församling den 15 februari 2022. Ansökan avsåg ändring av detaljplan för att kunna ta höjd för framtida verksamhet genom utökad byggnadsarea och minskning av prickmark. Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked den 17 augusti 2022 § 182 och gav Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva planläggning av området.

Riksintressen

Trafikommunikation

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor för flygplatsen, inom riksintresse för flyget.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Samtliga luftkvalitetsmätningar som genomförts i Ängelholms kommun har visat på värden under miljö kvalitetsnormen. 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.

Vatten

Planområdet är beläget inom grundvattenförekomst Ängelholm-Ljungbyhed (SE622920-131761) samt avrinningsområde VEGE Å: Hasslarpsån-Humlebäcken (WA19717643). Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) bedöms grundvattenstatus för Ängelholm-Ljungbyhed vara kvantitativ och kemiskt god (VISS, 2023). Ytvattenstatus bedöms ekologisk status som otillfredsställande, tillkomst/härkomst bedöms som naturlig och kemisk status bedöms som ej god (VISS, 2023).

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

I området kring församlingshemmet, prästgården och det gamla stallet finns en större uppväxt trädgårdsanläggning. Trädgården är en tillgång för kyrkans personal samt brukare och en stor del av trädgården fungerar idag som bland annat skolgård till förskolan. I gällande detaljplan beskrivs att den rika grönskan bör bevaras och skyddas vid en framtida exploatering.

Träddungen väster om församlingshemmet har på senare tid blivit utgallrad och marken har hårdgjorts samt kompletterats med en byggnad. Planområdet ramas fortsatt in med en träridå mot jordbrukslandskapet i väster och söder. Träridån är viktig för miljön och fungerar bland annat som skydd mot lantbruket. Mellan planområdet och jordbrukslandskapet löper en gångstig som sträcker sig vidare som del i ett större rekreativstråk.

Dagvatten

Området är beläget utanför verksamhetsområde för dagvatten. Uppkommit dagvatten hanteras således lokalt inom fastigheten.



Figur 6: Träridån som tillsammans med vaktmästeribyggnaden skapar en öppen, inramad gårdsmiljö.

Hälsa och säkerhet

Buller

Berört område är placerat ca 100–130 meter från Prästgårdsvägen respektive Bankvägen och ca 350 meter från E6.

Markförorening

Enligt EBH-databasen finns det inget känt potentiellt förorenat område på eller i nära anslutning till planområdet. Kyrkogårdar kan orsaka spridning av föroreningar i grundvattnet. Om grundvatten behöver pumpas i samband med byggnation på fastigheten så behöver hänsyn tas till detta. Marken används delvis som grönområde idag och i närheten av fastigheten bedrivs jordbruk. Vid återanvändning av matjord från området bör man vara uppmärksam på ev. förekomst av bekämpningsmedel, invasiva arter och andra oönskade smittämnen/parasiter.

Försiktighet ska alltid iaktas vid markarbeten och berörd tillsynsmyndighet skall underrättas innan markarbeten påbörjas. Enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken skall den som äger eller brukar en

fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, även genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Markradon

Det har visat sig att inom vissa områden i Ängelholms kommun som tidigare är bedömda som lågriskområden har det uppmätts förhöjda värden. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m³. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordarskarta utgörs jordlagren av postglacial grovsilt-finsand som troligtvis underlagras av glacial finlera. I anslutning till Vegeå i söder utgörs jordlagren av glacial finlera och svämsediment (ler-silt). Svämsediment kan vanligtvis innehålla skikt och lager med organiska samt lösare jordar. Jordmäktigheterna i området är stora och djup till berg ligger på mellan 30–50 m. Grundläggningsförutsättningar bedöms som goda.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Det finns i nära anslutning en bytomt, fornlämning Nr. L1990:5576 och ett par boplatser framkomna vid en utredning år 2007.

Länsstyrelsen kan i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 11 § Kulturmiljölagen ställa krav på arkeologisk utredning vid en exploatering som tar ett större markområde i anspråk om det finns goda skäl att anta att exploateringsområdet innehåller under mark dolda, ej registrerade fornlämningar. År 2017 gjordes bedömningen vid remiss att en utredning skulle göras i samband med en eventuell detaljplaneändring.

En förfrågan om fornlämning har gjorts hos Länsstyrelsen i samband med aktuellt planarbete och utifrån fornlämningsbilderna samt uppgifter i ansökan bedömer Länsstyrelsen att det inte krävs någon arkeologisk utredning för markingreppen.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som exempelvis härdrester, stenpackningar, eller mörka färgningar i jorden.

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram

Området ligger inom Länsstyrelsens kulturmiljöprogram *Särskilt värdefulla kulturmiljöer: Strövelstorp*. Planområdet är en del av kulturmiljön kring Strövelstorps kyrka med kyrktomt, begravningsplats, prästgård och församlingshem. Kyrka och kyrkogård med byggnader och miljö skyddas enligt Kulturmiljölagen, kyrkliga kulturminnen (4 kap 1–18 §§).

Motivet för bevarande av kulturmiljön i Strövelstorp är att den är ett bra exempel på 1800-talets skiftade byar med sitt sockencentrum med kyrka, prästgård och fattighus. Från samma tid är också det gamla kommunalhuset. I programmet nämns bland annat Strövelstorps kyrka och prästgården som byggnader som är särskilt viktiga att bevara.

Prästgården uppfördes 1860, av den nytillsatta prosten C O Olin till en kostnad av 13 400 riksdaler. Bostadshuset byggdes i tegel och sten med enkupigt tegel som takmaterial. Den fick en strikt mittkoncentrerad symmetri vars helhet fortfarande finns bevarad, trots en omfattande ombyggnad på 1930-talet. Vid denna ombyggnad tillkom bland annat trädgårdssidans balkongbärande kolonnad. I gårdsanläggningen ingår även en korsvirkesbyggnad som har inrymt garage, förvarings- och bostadslokaler.

Kommunens bevaringsprogram

Inga byggnader inom aktuellt område för planändring är utpekade i Ängelholms kommuns bevaringsprogram. I bevaringsprogrammet finns den närliggande Prästgården och det gamla stallet utpekade som klass II, vilket innebär ”byggnader av stort kulturhistoriskt eller miljömässigt värde”.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelsemiljö

Skogsdungen bakom Församlingshemmet har sedan tidigare gallrats och en vaktmästerilokal färdigställdes på platsen under år 2023. Befintlig markanvändning avses kvarstå som innebär att befintlig, samt ny, bebyggelse kan användas för olika ändamål såsom skola, kontor och bostad. I ändamålet kontor ryms även församlingshem. Befintliga hus föreslås kunna kompletteras med nya byggnader. Större tillbyggnader ska anpassas till befintliga hus i volym och skala samt ligga bakom befintliga hus. Detta för att den gröna parkmiljön ska bibehållas i så stor mån som möjligt.

Den befintliga vaktmästeribygnaden tillsammans med vegetationen skapar som en öppen, inramad gårdsmiljö med bibehållna siktlinjer, från kyrkan och församlingshemmet, ut mot jordbrukslandskapet. Dessa värden kan med fördel stärkas genom bevarande av träd och placering av ny byggnad.



Figur 7: Översikt över befintlig bebyggelse inom- och i anslutning till aktuellt område.

Lek och rekreation

Inom området finns befintliga rekreationsstråk. Någon tillkommande plats för lek eller rekreation planeras inte inom området som berörs av planändring.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse är anslutna till det kommunala VA-nätet för dricksvatten och spillvatten. Fastigheterna Strövelstorp 46:1 och 9:1 är belägna inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Fastigheterna är i dagsläget anslutna till dessa vattentjänster och har förbindelsepunkt avsatt i tomtgräns. Om fler byggnader upprättas på fastigheten kommer dessa att erbjudas anslutning mot fastighetens förbindelsepunkt och kompletterande anläggningsavgifter kommer att tas ut enligt gällande VA-Taxa. Dagvatten tas omhand lokalt inom fastigheten.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning måste anordnas i området då brandposten på Bankvägen inte täcker in hela planområdet enligt beslutade kriterier i räddningstjänstens handlingsprogram med avseende på brandvattenförsörjning. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Svenskt Vattens publikation Distribution av dricksvatten P114. Lägsta flöde ska vara 20 l/s.

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Om avsteg ska göras från P114 ska lösningen förankras hos Räddningstjänsten Skåne Nordväst.

El & värme

Området ligger inom Eons eldistributionsområde och bedöms kunna ansluta till deras elnät och fjärrvärmeledningar.

Tele och internet

Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna försörjas med tele/bredband från befintliga ledningsnät i området.

Avfall

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophantering i Ängelholms kommun.

Trafik

Gatunät

Tillfart till Strövelstorp 9:1 sker via Prästgårdsvägen som kommunen är väghållare för. Prästgårdsvägen ansluter till Bankvägen som är en av huvudgatorna i samhället. Trafikverket är väghållare för Bankvägen.

Parkering och utfarter

En stor grusplan ligger framför prästgården, församlingshemmet och det gamla stallet. Ytan samnyttjas för parkering och tillfart för de olika verksamheterna. Ytan berörs inte av planändringen och kommer därav fortsatt nyttjas som parkering och tillfart. Från denna yta sker

vidare tillfart till aktuellt område. Här finns en större grusad yta som kan fungera som ytterligare parkering samt vändplats.

Konsekvenser av planens genomförande

Natur

Grönområden

Träd på och kring kyrkogårdar ingår oftast i en arkitektonisk helhet och är karaktärsskapande vilket har stor betydelse för hur man upplever kyrkomiljön. Vegetationen kan ha stor betydelse för upplevelsen, i synnerhet i ett öppet jordbrukslandskap.

Befintligt trädbestånd inom området som berörs av planändringen bedöms ha ett visst värde som helhet och avses bevaras varpå ny bebyggelse anpassas därefter. Detta regleras genom bestämmelser om markens anordnande och vegetation samt ändrad lovplikt.

Vegetationsridån som löper längs med fastighetsgränsen berörs ej av planändringen och kommer därför fortsatt bevaras som störningsskydd mot lantbruket.

Landskapsbild

Tillkommande exploatering kommer till stor del att möjliggöras på redan ianspråktagen mark samt ha en relativt ytmässig begränsad storlek. Planområdet kommer för övrigt inte att förändras. Planförslaget bedöms ej medföra någon nämnvärd förändring av landskapsbilden jämfört med nuläget.

Miljö

Undersökning och ställningstagande om miljöpåverkan

En undersökning är genomförd för att avgöra om detaljplanens genomförande innebär en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Detaljplaneändringen möjliggör utökad bygg rätt för en befintlig verksamhet och bedöms följa kommunala riktlinjer i stor utsträckning. Tillkommande exploatering kommer till stor del att möjliggöras på redan ianspråktagen mark samt ha en relativt ytmässig begränsad storlek. Då området till stor del redan är ianspråktaget bedöms miljöpåverkan generellt som liten.

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.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Utifrån undersökningen bedöms detaljplanen inte medföra en betydande miljöpåverkan. Ett särskilt beslut om detta togs i samband med att detaljplanen fick beslut om samråd.

Dagvatten

Den del som berörs av planändringen är sedan tidigare hårdgjord och bebyggd. Tillkommande byggnad kommer till stor del att möjliggöras på redan ianspråktagen mark och ha en relativt ytmässig begränsad storlek. Planområdet kommer för övrigt inte att förändras. Planförslaget bedöms inte medföra någon större skillnad på andel hårdgjord yta jämfört med idag.

Dagvattenflödet bedöms därför vara oförändrat och kan fortsatt vara anslutet till fastighetens interna dagvattensystem.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Planförslaget bedöms inte medföra någon större trafikökning jämfört med dagsläget. Därmed bedöms inte luftkvaliteten påverkas negativt och miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

Vatten

Dagvatten

Dagvatten tas omhand lokalt inom fastigheten och andelen hårdgjorda ytor förväntas vara relativt oförändrad. Ändring av detaljplanen bedöms inte innebära någon förändring av risk för påverkan.

Spillvatten

Spillvatten från planområdet kommer att anslutas till det kommunala spillvattennätet vilket innebär att påverkan på grund- eller ytvatten av spillvatten lokalt blir obefintlig.

Renvatten

Planområdet kan anslutas till det kommunala dricksvattennätet. Detta innebär att uttag av grundvatten inte kommer att ske.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra sådan påverkan på grundvattentät att miljö kvalitetsnormerna inte kan hållas.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Inom planområdet planeras ingen bebyggelse bli högre än +63,2 meter över havet vilket är lägsta nivån för krav på hinderfria ytor. Därmed bedöms planförslaget inte innebära någon konsekvens för riksintresset.

Totalförsvär

Inom påverkansområde för väderradar anses objekt högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse, samt objekt högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse, få en inverkan på riksintresset. Detaljplanen tillåter ingen bebyggelse högre än 20 meter varpå riksintresset inte bedöms påverkas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Tidigare genomförd bulleröversikt för E6 visar att riktvärdena för trafikbuller inte bedöms överstigas inom berörd del av fastigheten varför bedömningen görs att bullersituationen inte behöver utredas.

Kulturmiljö

I Länsstyrelsens kulturmiljöprogram uppges att motivet för bevarande av kulturmiljön i Strövelstorp är att den är ett bra exempel på 1800-talets skiftade byar med sitt sockencentrum med kyrka, prästgård och fattighus. För att inte de kulturvärden som finns i området ska gå förlorade ska hänsyn tas till befintlig bebyggelse. Det är därför viktigt att den nya bebyggelsen får en gestaltning som anpassas till kulturmiljön och den befintliga bebyggelsen. Tillkommande exploatering kommer till stor del att möjliggöras på redan ianspråktagen mark samt ha en relativt ytmässig begränsad storlek. Bestämmelse som syftar till att bevara miljöns lummighet genom att förbjuda trädfällning har lagts till. Planförslaget bedöms ej påverka kulturmiljön negativt

Sociala konsekvenser

Förslag till ändring av detaljplan bedöms inte påverka sociala aspekter nämnvärt. Gällande användningsbestämmelser är redan prövade på platsen och inga nya användningsbestämmelser tillkommer.

Barn

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot Barnkonventionen. Detta handlar om att säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor.

Jämlikhet

Detaljplanen möjliggör utökad byggrätt som kan skapa fler arbetstillfällen vilket kan leda till ökad sysselsättning, möjliggöra ett högre deltagande i samhället samt förbättra socioekonomiska förhållanden.

Trafik

Den exploatering som planändringen möjliggör bedöms inte föranleda att befintlig trafikinfrastruktur behöver ändras eller att någon ny trafikinfrastruktur behöver anläggas. Planförslaget bedöms inte heller medföra någon större trafikökning jämfört med dagsläget.

Genomförandefrågor

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande för flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploitören. Exploatören står även för anläggningsavgift för eventuellt tillkommande bebyggelse som kommer debiteras enligt gällande VA-taxa. Ändringen av detaljplan innebär samtidigt fördel av en större utbyggnadsmöjlighet.

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i ett planavtal. Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen kvartal 4, 2024.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft och gäller endast för den del som berörs av ändring. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Motiv till detaljplanens regleringar

Planändringen berör endast kvartersmark och innebär att planbestämmelser utgår samt tillkommer utan att frångå gällande detaljplans syfte. Nedan följer en redogörelse för de planbestämmelser som utgår och tillkommer inom planområdet för planändringen.

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. Nedan redogörs motiven till reglering av kvartersmarken.

Användningsbestämmelser

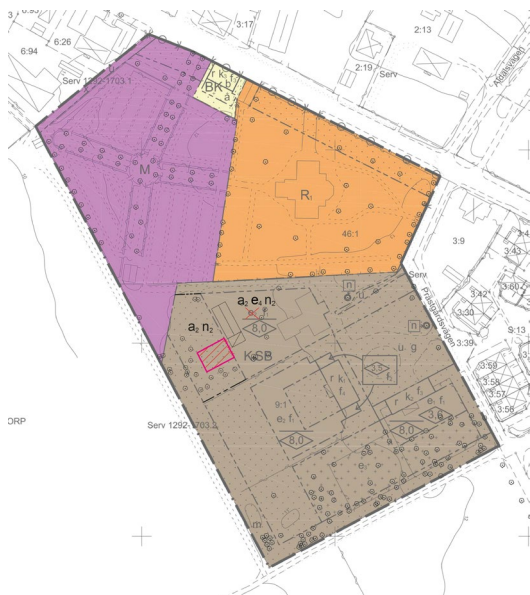
På kvarteretsmarken tillåts användningen **K₁SB** – Kontor och församlingshem; Skola; Bostäder. I användning ingår även komplement till respektive användning och är sådant som är till för verksamheternas behov. Gällande markanvändning förändras inte.

Egenskapsbestämmelser

Följande planbestämmelser utgår inom området för planändring;

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

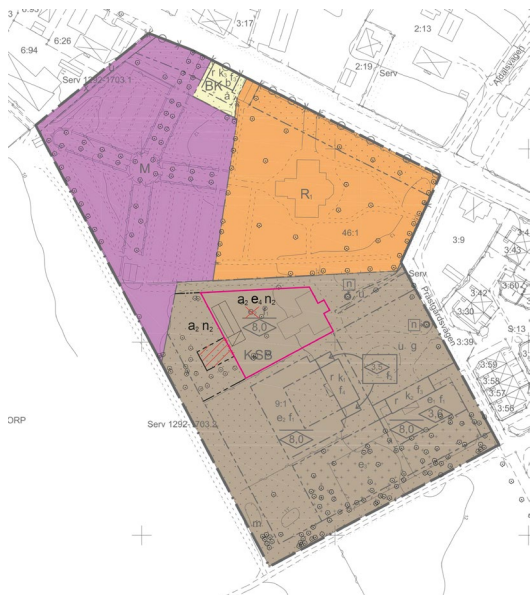
Syftet med borttagande av del av prickmark är att möjliggöra utökad exploatering med begränsad placering av ny bebyggelse med hänsyn till identifierade värden.



Figur 8: Rosa markering visar inom vilket område bestämmelse om prickmark tas bort.

e₂ - Största byggnadsarea är 500 m²

Syftet med borttagande av bestämmelsen är att möjliggöra för utökad exploateringsgrad inom aktuell del av området. Bestämmelsen finns inom andra egenskapsområden inom gällande detaljplan för vilka den inte ska förändras. Därav tas den bort inom området för planändring och kompletteras i stället med en ny bestämmelse om ökad exploateringsgrad.



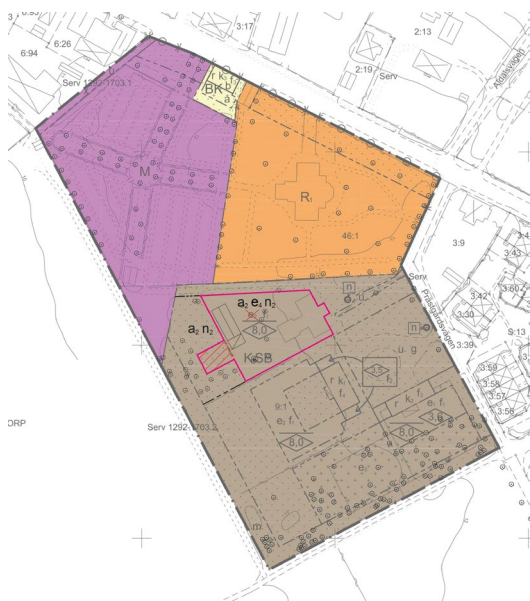
Figur 9: Rosa markering visar inom vilket område bestämmelsen e₂ tas bort.

Följande planbestämmelser tillkommer inom området för planändring;

Utnyttjandegrad

e₄ - Största byggnadsarea är 850 m²

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera möjlig exploatering med hänsyn till vad som bedöms som lämpligt i förhållande till platsen och dess omgivning. Bestämmelsen möjliggör en utökad exploatering om 350 m² byggnadsarea utöver de 500 m² som befintlig bebyggelse omfattar, vilket möjliggör byggnation om totalt 850 m² byggnadsarea inom aktuellt område. Tillkommande bebyggelse ska följa den befintliga bebyggelsestrukturen och den tillkommande arean är anpassad efter de befintliga byggnaderna. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6 § PBL, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.



Figur 10: Rosa markering visar inom vilket område bestämmelse om utnyttjandegrad gäller.

Markens anordnande och vegetation

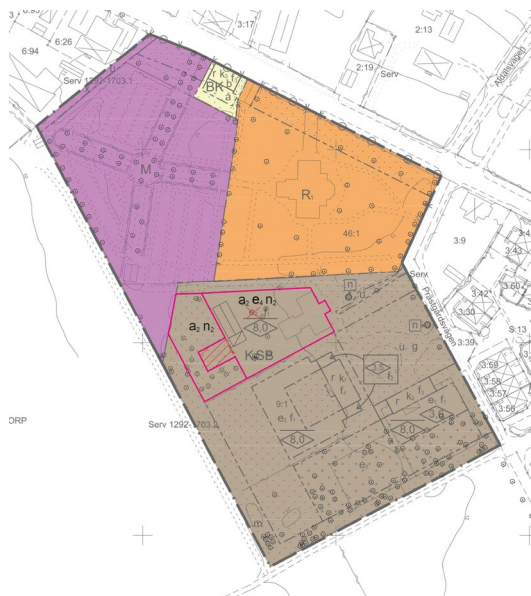
n₂ - Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att bevara träden inom den del av området som berörs av planändring då de bedöms vara en del av kulturmiljön och tillföra karaktär till området. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6 § PBL, att bebyggelse ska ta hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Ändrad lovplikt

a₂ - Marklov krävs även för trädfällning

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att det ska vara möjligt att följa upp bestämmelsen om att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (n₂).



Figur 11: Rosa markering visar inom vilka område bestämmelser om markens anordnande och vegetation samt ändrad lovplikt gäller.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsdokument

- Detaljplan DP 1102, antagen av kommunstyrelsen den 11 oktober 2017. Laga kraft den 13 november 2017.
- Översiktsplan 2035, antagen av kommunfullmäktige den 28 augusti 2017.
- Grundkarta framtagen av Ängelholms kommun den 12 juni 2012. Nya inmätningar gjorda inom området för planändring av Ängelholms kommun den 29 juni 2023.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Louise Tallberg, Planenheten.

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

Övriga som varit delaktiga i planarbetet är:

Ilir Musa, planarkitekt

Alexander Bredén Jonsson, planchef

Carolina Eriksson, stadsarkitekt

Annica Jörgensen, parkingenjör

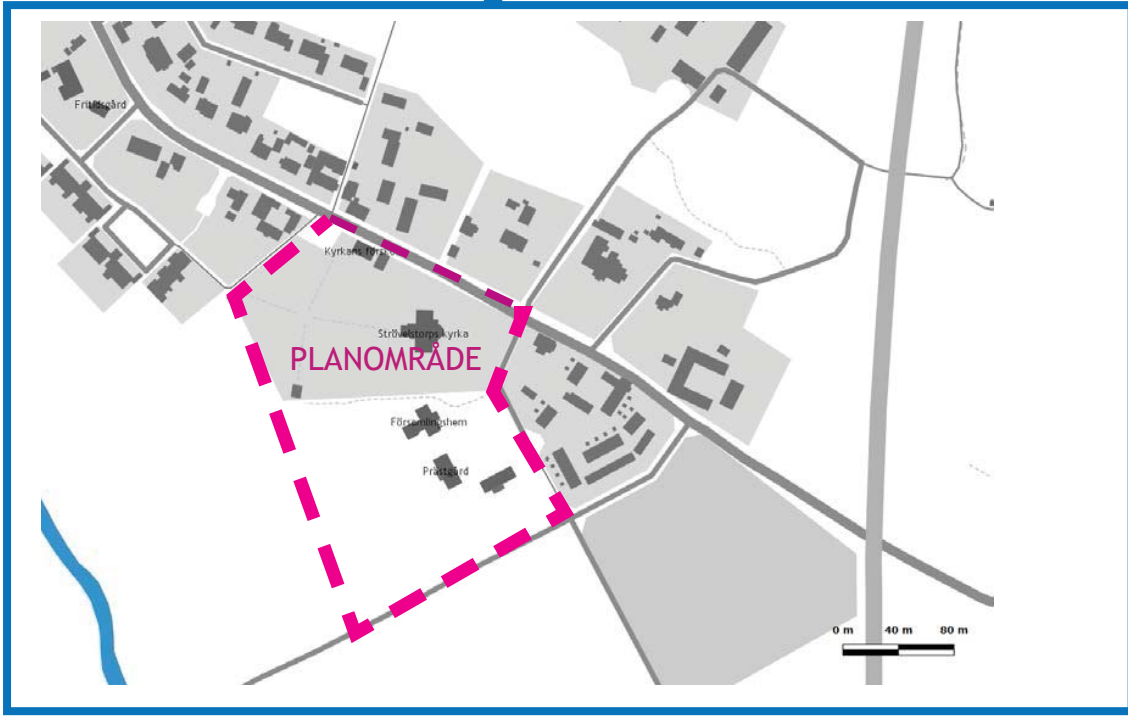
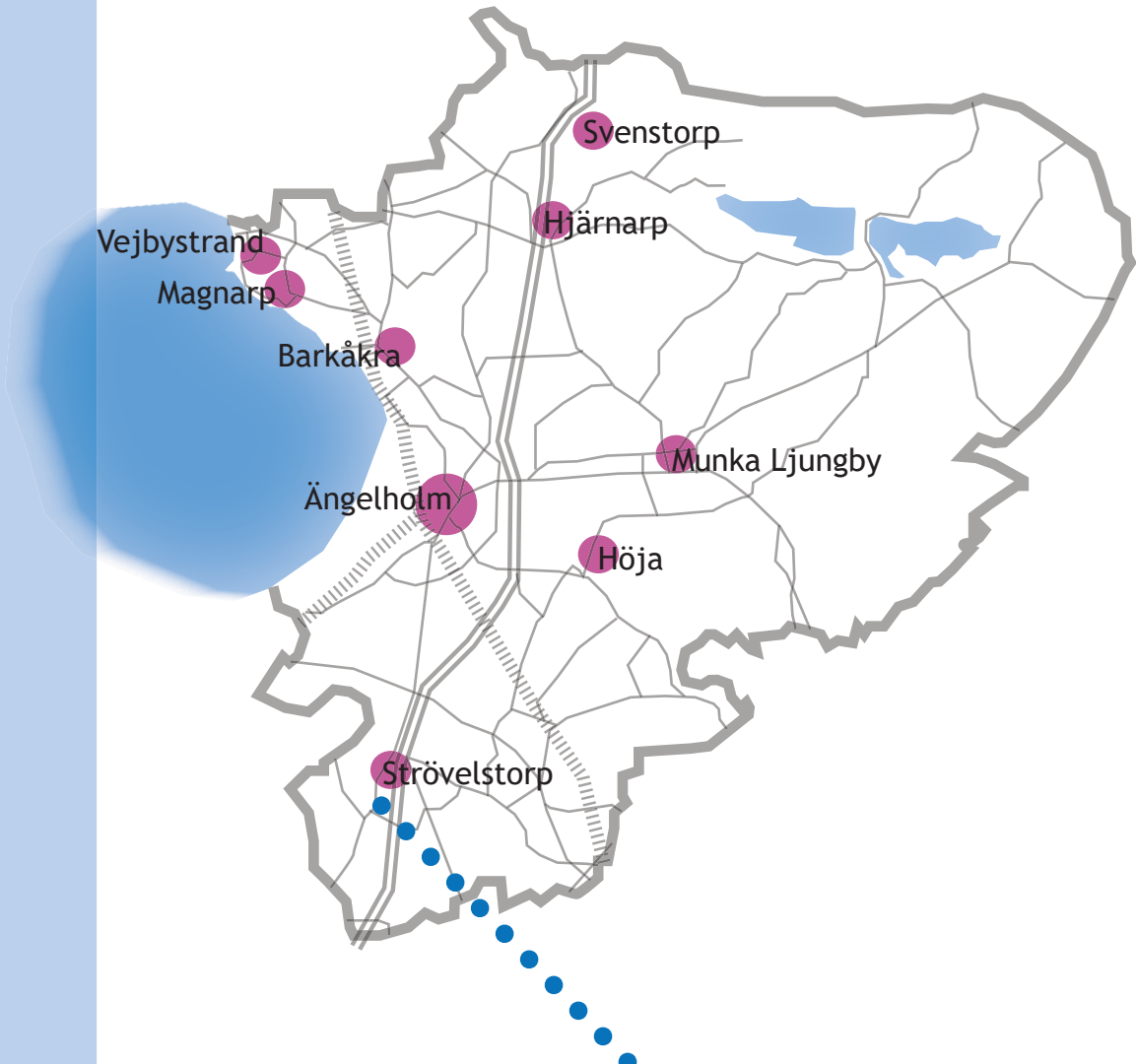
Andreas Morgin, VA-ingenjör

Linnéa Toth, bygglovshandläggare

Detaljplan för Strövelstorp 9:1 och
46:1, Strövelstorp,
Ängelholms kommun

Planbeskrivning





Innehåll	
DETALJPLANEPROCESSEN	4
OM DETALJPLAN	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
FÖRKLARING TILL PLANBESTÄMMELSER	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	14
EKONOMISKA FRÅGOR	17
TEKNISKA FRÅGOR	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	17

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 handläggs med standardförfarande, se illustration nedan.

OM 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.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består under antagandet av följande:

- denna planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1 000
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att bekräfta rådande markanvändning för kyrka och begravningsändamål. Syftet är också att möjliggöra för en utveckling av befintligt byggnadsbestånd, så som församlingshem, prästgård och f d stallbyggnad, för en blandad användning med kontor, skola och bostäder.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen fjärde kvartalet 2017.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Avvägningen mot 3, 4 och 5 kap Miljöbalken är gjord i ÖP 2004, se nedan under rubriken ”Tidigare ställningstagande; Översiktsplan”.

RIKSINTRESSEN

Området berörs inte av några riksintressen.

MILJÖKVALITETSNORMER

Konsekvenserna av planen förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Se nedan under rubriken ”Behovsbedömning av miljöbedömning; Miljökvalitetsnormer”.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheterna Strövelstorp 9:1 och 46:1. Planområdets areal är ca 35 400 kvm.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Strövelstorp 9:1 och 46:1 ägs av Strövelstorps församling.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2004, är området utpekad som befintligt område för bostäder, arbetsplatser och service.

I antagen ÖP 2035 är området upptaget som pågående markanvändning för bostäder, grönstruktur och slättlandskap.

PLANPROGRAM

Kommunen gör bedömningen att det inte behöver upprättas något planprogram.

DETALJPLANER

Kyrkogården med begravningsplats och kyrka är detaljplanelagd sedan tidigare för kyrko- och begravningsändamål genom detaljplan B 801, fastställd 1970-12-11. Parkeringsytan till kyrkogården omfattas även av ÄDP 004, fastställd 1995-12-13, som innebär att kommunen är huvudman för allmän plats. Planerna har ingen kvarvarande genomförandetid. Södra delen av planområdet med församlingshem, prästgård och skola saknar detaljplan.

FÖRORDNANDEN

Det aktuella området omfattas inte av några förordnanden eller kommunalt naturvårdsprogram.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslutade 2015-03-25, § 134, att ge ett positivt planbesked och uppdrog åt Planenheten att pröva planläggning av området genom detaljplan.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Planenheten bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §, med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen (1998:905). En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER

Planområdet ligger i anslutning till jordbruksverksamhet som kan medföra tillfällig störning i form av t ex buller, jordflykt, lukt från jordbruket och transporter. Viss störning bedöms som acceptabel med hänsyn till områdets lantliga läge och att bebyggelsen är befintlig.

Befintlig verksamhet inomhus på Mariannes farm, beläget ca 200 m sydost om planområdet, bedöms inte medföra störning på planområdet.

Planområdet bevarar befintlig vegetation som skyddszon mot åkermarken.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse säkerställs med rivnings- och varsamhetsbestämmelser.

MILJÖKVALITETSNORMER

I dag finns fyra förordningar om miljökvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller.

LUFTFÖRORENINGAR

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. I luftkvalitetsmätningarna som genomförts i Ängelholms kommun vid årsskiftena 2002/2003 och 2008/2009 låg samtliga värden långt under gränsvärdena och värdena från 2002/2003 hade knappt förändrats i mätningarna 2008/2009. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

VATTENFÖREKOMST

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av Ängelholm-Ljungbyhed för grundvatten och Vegeå: Hasslarpsån-Humblebäcken för avrinningsområde. Grundvattens kemiska och kvantitativa status bedöms som god. Ytvattens ekologiska status bedömdes dålig 2009. Om alla åtgärder genomförs bedöms god ekologisk status kunna uppnås 2021. Den kemiska ytvattenstatusen bedöms som god, exklusive kvicksilver. (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

FISK- OCH MUSSELVATTEN

Det finns inga fisk- och musselvatten inom planområdet.

OMGIVNINGSBULLER

I förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges att skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram finns för kommuner med över 100 000 invånare. Ängelholms kommun har 40 000 invånare.

SLUTSATS

Konsekvenserna av planen förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljö-kvalitetsnormer.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

MARK, VEGETATION OCH KULTURMILJÖ

Planområdet utgör kulturmiljön kring Strövelstorps kyrka med kyrktomt, begravningsplats, prästgård och församlingshem. Den norra delen av planområdet utgörs av kyrkogårdsområde och kyrkogård. Området präglas av klippta häckar, raka former och hamlade trädrader av lind. Kyrka och kyrkogård med byggnader och miljö skyddas enligt Kulturmiljölagen, kyrkliga kulturminnen (4 kap 1-18 §§).

I den södra delen av planområdet kring församlingshemmet, prästgården och det gamla stallet finns en större uppväxt trädgårdsanläggning. En del av trädgården fungerar idag som skolgård till förskolan, vilken inryms i det gamla stallet. Trädgården är också en tillgång för kyrkans personal och brukare. Planområdet ramas in mot jordbrukslandskapet i väster och söder med en trädridå där det också löper en stig. Trädridån är viktig för miljön och fungerar som skydd mot lantbruket.

Den rika grönskan bör behållas och skyddas vid en framtida exploatering. Trädridån mot jordbruksmarken i väster och söder avsätts som mark som inte får bebyggas där träd över en viss storlek förläggs med marklov.

På gårdsplanen framför prästgården finns en kastanj och en lönn med stort bevarandevärde. Dessa träd har fått beteckningen n som anger att trädet ska bevaras. Till det kopplas marklovsplikt för att bevaka frågan.



Foto: Lönn med skyddsbestämmelse



Foto: Den uppväxtra trädgården mot söder med en omslutande trädridå.

LANDSKAPSBILD

Planområdet angränsar till det omgivande jordbrukslandskapet längs Vegeå.

Hela planområdet avgränsas av en vegetationsridå. Strax norr om Bankvägen finns ett grönområde som sträcker sig längs med Örjabäcken.

Planförslaget bedöms ej medföra någon nämnvärd förändring av landskapsbilden jämfört med nuläget. Vegetationsridån som inramar området föreslås bevaras som störningsskydd mot lantbruket. Området kommer därmed fortsatt upplevas som en grön lunga.



Foto: Utsikten över det omgivande jordbrukslandskapet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken består av sandjord. Grundläggningsförutsättningar bedöms som goda.

MARKRADON

Det har visat sig att inom vissa områden i Ängelholms kommun som tidigare är bedömda som lågriskområden har det uppmätts förhöjda värden. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m³. Ansvaret för att

bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

FORNLÄMNINGAR

Fornlämning av typ bytomt/gårdstomt täcker större delen av Strövelstorp 46:1. Fornlämningen är klassad som bevakningsobjekt, vilket innebär att man inte kunnat fastställa lämningens status vid okulär besiktning. Större delen av Strövelstorp 46:1 upptas av kyrka och begravningsplats. I detta område planeras ingen nybyggnation. Planen bekräftar endast gällande användning.

Fastigheten Strövelstorp 9:1 gränsar till Strövelstorps gamla bytomt fornlämning nr 38 i Strövelstorps socken. Fornlämning nr 38 omfattas av 2 kap kulturmiljölagen. För ingrepp i fornlämning krävs tillstånd enligt samma lagstiftning.

Vid en arkeologisk utredning 2002 påträffades i nära anslutning till fastigheten Strövelstorp 9:1 ett flertal förhistoriska boplatser med datering till äldre järnålder.

Utifrån fornlämningsbilden bedömer Länsstyrelsen att det sannolikt kan finnas fornlämning dold under mark inom fastigheten Strövelstorp 9:1. En arkeologisk utredning måste därför genomföras. Länsstyrelsen kan i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen ställa krav på arkeologisk utredning vid en exploatering som tar ett större markområde i anspråk om det finns goda skäl att anta att exploateringsområdet innehåller under mark dolda, ej registrerade fornlämningar.

Syftet med undersökningen är att klargöra fornlämningsituationen inom fastigheten. Vid exploatering av området ska man i god tid, innan markarbetena planeras att genomföras, ansöka om enskilt samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet för initiering av en arkeologisk utredning.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEBYGGELSE

I den norra delen av planområdet, utmed Bankvägen, ligger ett hus som bl a använts som kommunalhus och expeditjonsbyggnad. I den södra delen av planområdet ligger prästgård med tillhörande f d stallbyggnad samt församlingshem. I prästgården finns för närvarande ingen verksamhet. En förskola finns i det gamla stallet. Planområdet innehåller för närvarande inga bostäder. Den gamla expeditjonsbyggnaden vid Bankvägen har dock tidigare använts som bostad.

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse kan användas för olika ändamål. Församlingshemmet, prästgården och det gamla stallet föreslås kunna rymma både skola, kontor och bostad. I ändamålet kontor ryms även församlingshem. Befintliga hus föreslås kunna kompletteras med nya byggnader. Större tillbyggnader ska anpassas till befintliga hus i volym och skala samt ligga bakom befintliga hus. Detta för att den gröna parkmiljön ska bibehållas. Endast mindre tillbyggnader på sidorna av prästgården medges då detta behövs för att lösa entréfrågan för förskolan. Förskolan är tänkt att flytta till prästgården. Det gamla kommunalhuset vid Bankvägen föreslås kunna rymma både bostad och kontor.

KYRKOVERKSAMHET

Kyrkan med kyrkotomt bekräftas i detaljplan som kyrka, R1. Inom detta området ligger också ett gammalt förråd utmed Bankvägen. Kyrkogården bekräftas som begravningsplats, M. Båda områden omfattas av kulturmiljölagen och både tomtmarken och dess byggnader är skyddade. Vid eventuella åtgärder på byggnader eller tomt sökes tillstånd hos Länsstyrelsen.

Kyrkobyggnader och kyrkotomter är skyddade enligt kulturmiljölagen 4 kap 3 §.

Genom planläggning av området ges möjlig-

het att stärka skyddet av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och de klassade byggnaderna.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet är beläget inom Strövelstorps tätort med dess tillgång och utbud av offentlig och kommersiell service.

Planförslaget säkerställer service i form av skola i Strövelstorp.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängliga även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Hela Strövelstorp ingår i Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram över särskilt värdefulla kulturmiljöer. Motivet för bevarande av kulturmiljön i Strövelstorp är att den är ett bra exempel på 1800-talets skiftade byar med sitt sockencentrum med kyrka, prästgård och fattighus. Från samma tid är också det gamla kommunalhuset. I programmet nämns bl a Strövelstorps kyrka och prästgården som byggnader som är särskilt viktiga att bevara. Prästgården uppfördes 1860, av den nytilsatta prosten C O Olin till en kostnad av 13 400 riksdaler. Bostadshuset byggdes i tegel och sten med enkupigt tegel som takmaterial. Den fick en strikt mittkoncentrerad symmetri vars helhet fortfarande finns bevarad, trots en omfattande ombyggnad på 1930-talet. Vid denna ombyggnad tillkom bl a trädgårds-sidans balkongbärande kolonnad. I gårdsanläggningen ingår även en korsvirkesbyggnad som har inrymt garage, förvarings- och bostadslokaler. Denna används nu för förskoleverksamhet.

Prästgården finns med i Ängelholms kommuns Bevaringsprogram, där den har klass II, vilket innebär ”byggnader av stort kulturhistoriskt eller miljömässigt värde”.



Foto: Prästgården.

Prästgården föreslås få rivningsförbud, r. Prästgårdens karaktär och särdrag ska bevaras och beaktas vid ändring och underhåll, k₁. Det är symmetrin, byggnadsvolymen, takutformningen, skorstenarnas utformning och placering, den putsade fasaden, takteglet, de spröjsade fönstren och den balkongbärande kollonaden som ger byggnaden dess karaktär. Vid underhåll och ändring av byggnaden eller byggnadsdetaljerna ska ursprunglig utformning och ursprungliga dimensioner beaktas och ursprungligt material användas. Tillbyggnader och komplementbyggnader ska anpassas till huvudbyggnadens och prästgårdsmiljöns kulturhistoriska värden och karaktär.

Om prästgården byggs till i den södra delen, ska denna tillbyggnad utföras i hög brandklass, p g a närheten till det gamla stallet.

Det gamla stallet föreslås få rivningsförbud, r. Det gamla stallets karaktär och särdrag ska bevaras och beaktas vid ändring och underhåll, k₂. Det är den enkla utformningen, korsvirkesfasaden, tegeltaket och de spröjsade fönstren, som ger byggnaden dess gårdsbyggnadskaraktär. Vid underhåll och eventuell ändring till bostadsändamål ska gårdsbyggnadskaraktären bevaras. Nya byggnadsdetaljer ska anpassas till byggnadens karaktär när det gäller utformning, proportioner och materialval.



Foto: Det gamla stallet, nuvarande förskola.

1880 uppfördes det gamla expeditionshuset som Kommunhus. Byggnaden är solid och uppförd i tegel på råstensgrund. En rik murningsteknik har använts med bl a profilerade rundbågar i gavelröstena. På grund av tomtens lutning når grundsockeln upp till en meters höjd vid den valvslagna huvudentrén. Kommunhuset tjänade som sådant fram till sammanslagningen med Ausås 1952. Därefter har byggnaden använts som kontors-, mötes- och föreningslokal. Övervåningen har tidigare inrymt bostad. Byggnadens exteriör är i stort välbevarad.



Foto: Det gamla kommunalhuset, f.d. expeditionsbyggnad.

Kommunalhuset finns med i Ängelholms kommuns Bevaringsprogram, där den har klass II, vilket innebär ”byggnad av stort kul-

turhistoriskt eller miljömässigt värde”. Kommunalhusets karaktär och särdrag ska bevaras och beaktas vid ändring och underhåll, k₃. Det är framförallt den murade tegelfasaden med de profilerade valvbågarna, den valvslagna, öppna entrén och den höga råstenssockeln som ger byggnaden dess karaktär. Även skorstenarnas utformning och placering är värdefulla för karaktären. Vid underhåll och ändring av byggnaden eller byggnadsdetaljerna ska ursprunglig utformning och ursprungliga dimensioner beaktas och så långt det är möjligt ska ursprungligt material användas. Byggnaden och dess tomt har ett stort miljöskapande värde som påverkar upplevelsen av helhetsmiljön kring kyrkan. Pga läget i kulturmiljön krävs bygglov även för uppförande av bygglovsbefriade komplementbyggnader.

FRIYTOR (LEK OCH REKREATION)

Inom planområdet finns stora grönytor i form av en uppväxt trädgård/park. I Ängelholms kommun finns inga riktlinjer för friytor på skoltomter. Boverket har tagit fram allmänna råd (BFS 2015:1) om friytor för lek och utevistelse vid bl a förskolor och skolor. Av dem framgår att man vid placering av t ex en förskola ska beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Det ska finnas ytor för lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet. Ytan bör vara så stor att den kan erbjuda varierad terräng och vegetation samt vara tålig mot slitage. En skolgård bör också ha goda sol- och skuggförhållanden samt inte vara bullerutsatt. Det är viktigt att skolgården ligger i anslutning till skolbyggnaden. Boverket anger ett mått för friyta på ca 40 kvm/barn, vilket baseras på aktuell forskning. Förutom det måttet bör en total friyta överstiga 3000 kvm för att barnen ska kunna utveckla lek och socialt samspel.

Det finns tillräckligt stora ytor för att bedriva förskoleverksamhet i området. Tomtens förutsättningar erbjuder också stora kvaliteter som skolgård med tillgång till uppväxt vegetation. Vid inrymmande av en förskola i prästgården finns tillgång till minst 4000-6000 kvm skolgård vilket motsvarar ca 4-6 avdelningar om 25 barn/avdelning. De alternativa siffrorna är beroende på hur man väljer att stycka fastigheten.

VATTENOMRÅDEN

Planområdet omfattas inte av något vattenområde.

GATOR OCH TRAFIK

GATUNÄT

Strövelstorp 46:1 gränsar i norr till Bankvägen som är en av huvudgatorna i samhället. Trafikverket är väghållare för Bankvägen. Tillfart till Strövelstorp 9:1 sker via Prästgårdsvägen som kommunen är väghållare för. Hastighetsbegränsningen längs Bankvägen är 40 km/h.

PARKERING, UTFARTER, VARUMOTTAGNING

Parkeringen intill kyrkogården, i den norra delen av planområdet, är planlagd som allmän plats. Marken ägs av Strövelstorps församling och används idag som parkering. Därför föreslås parkeringen övergå till kvartersmark för begravningsändamål där befintlig parkering kan ligga kvar.

Fastigheten för bostad och kontor vid Bankvägen i den norra delen av planområdet, har möjlighet till tillfart och bilplats söder om huset.

En stor grusplan ligger framför prästgården, församlingshemmet och förskolan i det gamla stallet. Ytan samnyttjas för parkering och tillfart för de olika verksamheterna. Grusytan föreslås för parkering och gemensamhets-

anläggning inom kvartersmark för de olika verksamheterna.

KOLLEKTIVTRAFIK

Området är beläget på gångavstånd till kollektivtrafik, som ligger ca 500 meter bort. Regionbuss 506, Båstad-Ängelholm-Helsingborg, trafikerar Strövelstorp med hållplatser längs Strövelstorpsvägen.

STÖRNINGAR

BULLER

Fastigheten Strövelstorp 9:1 är belägen ca 220 meter från E6:an vid närmsta punkten. Genomförd bulleröversikt för E6 visar att riktvärdena för trafikbuller inte bedöms överstigas inom fastigheten.

Trafikmätning finns i en punkt på Bankvägen, öster om Dalsgårdsvägen. Mätningarna är från 2005 och antalet fordon var 670 ÅDT, varav tung trafik 6,7 %. Räknar man upp trafiken till år 2035 blir trafikmängden ca 1020 fordon/ÅDT.

Bullerberäkning är genomförd för föreslaget bostads- och kontorshus utmed Bankvägen, Trivector Buller Väg. Den ekvivalenta bullernivån är 57 dB(A) vid fasad mot vägen. Den maximala bullernivån vid fasad mot Bankvägen är 78 dB(A).

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är gällande riktvärden 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Något riktvärde för maximalnivå vid fasad finns inte. Riktvärde för uteplats är 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå.

För befintlig byggnad som föreslås få användas till bostadsändamål underskrids riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå enligt ovan. Det är möjligt att anordna uteplats på södra

sidan av byggnaden så att den blir skärmd av byggnaden mot Bankvägen så att gällande riktvärden innehålls. Planbestämmelse redovisas som reglerar placering av uteplats enligt ovan.

Planbestämmelse redovisas som reglerar att fasad skall utformas så att gällande riktvärden för buller inomhus innehålls.

Det är möjligt att anordna bostad i det gamla kommunalhuset/expeditionshuset. Vilken typ av bostad som inryms prövas vid bygglov.

JORDBRUKSVERKSAMHET

Planområdet ligger i anslutning till jordbruksmark i väster och söder. Ca 200 meter från planområdet ligger Mariannes farm. Tillfart sker via Dalsgårdsvägen. Verksamheten har miljötillstånd för att producera och hantera rotfrukter. Verksamheten bedrivs i 2-skift. Transporter sker i huvudsak under dagtid mellan 06 och 18. Periodvis sker transporter i anslutning till planområdet utmed markväg i söder. Bevattning av åkermarken sker i huvudsak under mars-november.

Störningar som kan uppstå från lantbruket är t ex buller, damm och lukt. Bullret från verksamheten har utretts i tidigare planarbete (2007). Bakgrundsbullret från E6 är det som dominerar. Trafiken till och från verksamheten påverkar endast den totala bullernivån med max 1 dB(A).

Viss störning kan förekomma från odling i form av lukt, damm och buller. Detta bedöms som acceptabelt vid etablering av bostad i de befintliga husen. En skyddszon föreslås i väster och söder där vegetationen ska sparas för att minska störningar från lantbruket. Avståndet till den befintliga gårdsanläggningen bedöms som tillräckligt för att inte störa planområdet.

RISKER

FARLIGT GODS

Planområdet ligger minst 200 meter från E6 och ligger utanför det riskhanteringsområde som hanteras vid planläggning. (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, LS, 2007:06)

Någon riskutredning bedöms inte behöva upprättas.

RISK FÖR SKRED OCH HÖGA VATTENSTÅND

De aktuella fastigheterna ligger ca 200 meter från Vegeå och ca 100 meter från Örjabäcken och några översvämningrisker bedöms inte förekomma. Vid extrema fall har Vege å stigit med 4,5 till 5 meter över normalnivå (uppgift från Vegeåns vattendragsförbund). Planområdet ligger 7 meter över Vegeå och har god marginal från det området som i extrema fall översvämmas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Befintlig bebyggelse är anslutna till det kommunala VA-nätet för vatten och avlopp. Området ligger inom kommunens verksamhetsområde. Fastigheterna Strövelstorp 46:1 och 9:1 är belägna inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Fastigheterna är i dagsläget anslutna till dessa vattentjänster och har förbindelsepunkt avsatt i tomtgräns. Om fler byggnader upprättas på fastigheten kommer dessa att erbjudas anslutning mot fastighetens förbindelsepunkt och kompletterande anläggningsavgifter kommer att tas ut enligt gällande VA-Taxa. Dagvatten tas omhand lokalt inom fastigheten.

Enligt gällande överenskommelse mellan Räddningstjänsten och kommunen ska brandposter anordnas med max 150 m mellan brandposter och med en kapacitet på minst

20 l/s.

Närmsta brandposter som betjänar Räddningstjänsten primärt finns intill planområdet längs med Bankvägen. Dessa brandposter klarar överenskomna riktvärden.

TELE OCH BREDBAND

Anslutning till tele och bredband är möjligt. Bebyggelsen kan försörjas med fiber från befintligt ledningsnät från Bjäre Kraft. Bjäre kraft har fiberinfrastruktur för bredband, TV och telefoni i närområdet vilket möjliggör ytterligare utbyggnad. Telia Sonera Skanova Access AB har ledning som ligger på samma läge som VA-ledningarna. Dessa kan behöva flyttas.

VÄRME

E.ON Gas Sverige AB har befintlig huvudledning för gas i området, ledningen går längs hela Bankvägen som planområdet gränsar till. Minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad eller förväntade grävningaktiviteter är 2 meter samt 2,5 meter för plantering av träd.

EL

E.ON Elnät Sverige AB är eldistributör inom planområdet och har både servisledningar och lågspänningsjordkablar till byggnaderna samt kabelskåp inom området. Inom u-områden, för E.ON elnäts ledningar, får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmanläggningar.

AVFALL

Av Ängelholms kommun anlita d entreprenör svarar för avfallshantering enligt kommunens föreskrifter. Avfall hanteras på den egna fastigheten eller i gemensam anläggning. Planförslaget tillgodoser värdmöjlighet för renhållningsfordon.

FÖRKLARING TILL PLANBESTÄM- MELSER

KVARTERSMARK

B - Bostäder

Bostäder (B) är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

S - Skola

Skola (S) är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet.

M - Begravning

Begravning (M) är en generell användningsbestämmelse som tillämpas områden för begravningsändamål.

K₁ - Kontor och församlingshem

Kontor (K) är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för kontor, konferenslokaler och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Preciceringsen K₁ anger kontor, församlingshem och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

R₁ - Kyrka

Beteckningen R används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Preciseringsen R₁ anger användningen kyrka.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

e₁

Den gamla stallbyggnaden får byggas till med högst 40%. Stallbyggnaden innehåller ca 211 kvm. Därmed får det egenskapsområde som är betecknat med e₁ innehålla en tillbyggnad till stallbyggnaden som är högst ca 84 kvm (40% av 211).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Utökad lovplikt föreslås för fällning av skyddade träd inom områden markerade med n och m på plankartan. Detta för att kunna säkerställa skyddad vegetation.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen fjärde kvartalet 2017.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Planen innefattas inte av någon allmän platsmark vilket innebär att huvudmannaskapet inte berörs i planen.

AVTAL

Något exploateringsavtal har ej bedömts behöva tecknas i samband med planarbetet.

På grundkartan står texten "Serv" i Prästgårdsvägen. Beteckningen anger ett avtalsservitut avseende markupplåtelse för elledning i mark. Avtalet är mellan Ängelholms kommun och Sydkraft Elnät Syd AB.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR FASTIGHETSÄTTNING, GEMENSAMHETSAN- LÄGGNINGAR M.M.

Fastigheten Strövelstorp 9:1 kan avstyckas till flera enheter.

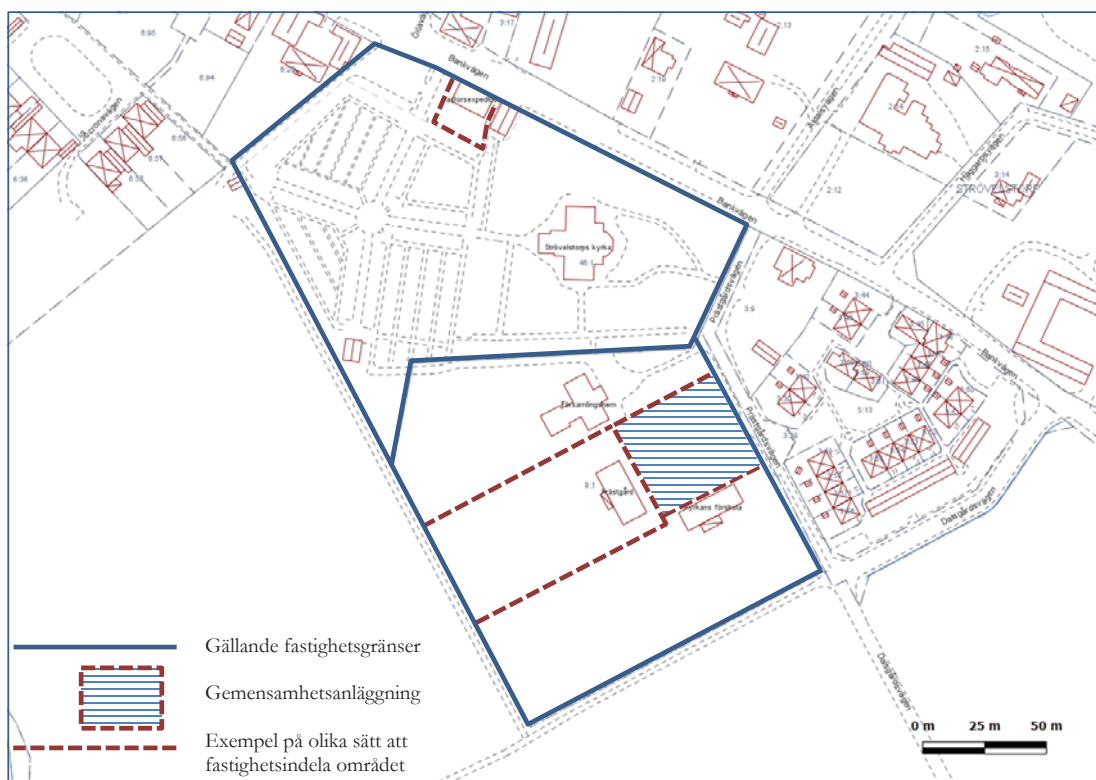
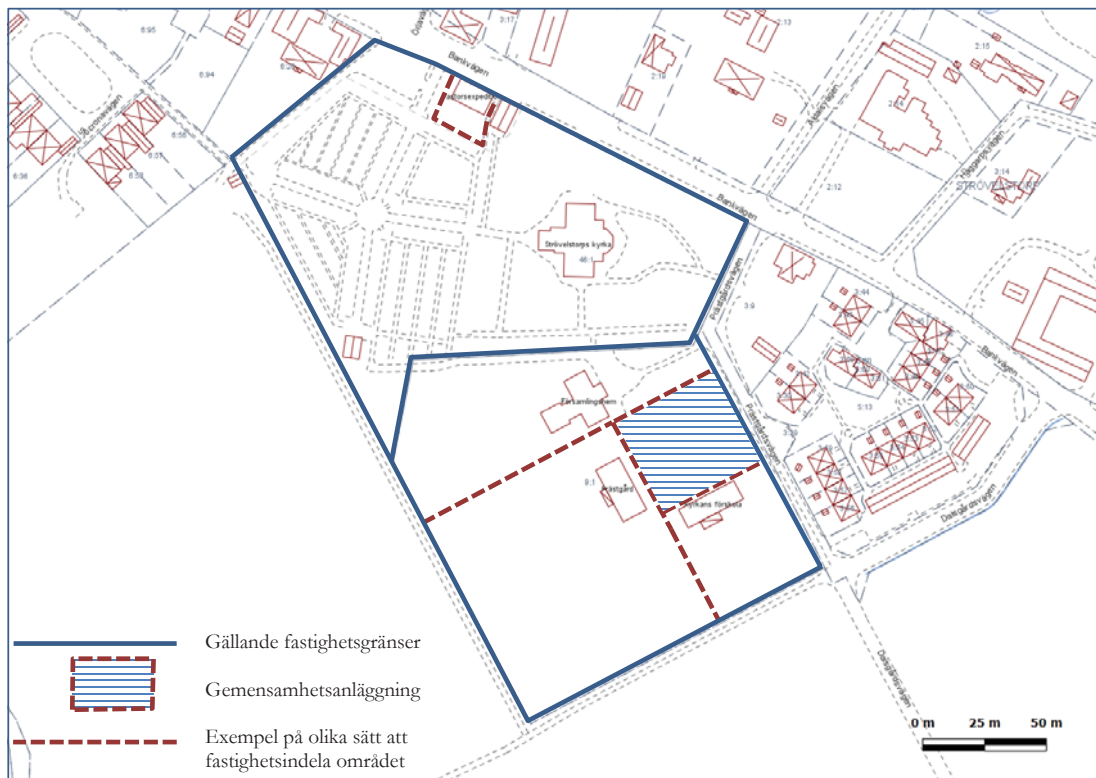
En gemensamhetsanläggning ska bildas för fastigheten Strövelstorp 9:1 eller de fastigheter som avstyckats från Strövelstorp 9:1 med avseende på parkering, infart, interna VA-ledningar, sophantering och övriga gemensamma ledningar.

In- och utfart för eventuella nybildade fastigheter ska ske via gemensamhetsanläggningen och Prästgårdsvägen.

Befintliga ledningar bekräftas med u-område. Inom u-område möjliggörs bildande av ledningsrätt.

Vägservitut finns för den gång- och cykelväg som är betecknad med x på plankartan.

Nedan: två kartskisser med förslag till utformning av nya fastigheter



EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Planförslaget medför inga kommunala investeringar.

Exploatering sker inom privat mark. Omläggning av VA-ledning för ökad kapacitet från planområdets nya servicepunkt vid Prästgårdsvägen till v 1769 bekostas av exploatören.

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa E.ON Gas ledningar ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Eventuella flyttningar och förändringar av E.ON Elnäts ledningar bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Om lantmäteriförrättning söks genereras förrättningskostnader som bekostas av fastighetsägaren.

Vid bildande av ledningsrätt är huvudregeln att ledningshavaren står för förrättningskostnaden.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UTREDNINGAR

En bullerberäkning har genomförts med hjälp av dataprogrammet Trivector Bullerväg II ver. 1.2.1.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av plantekniker Mariann Martell och planarkitekt Katinka Lovén, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätningenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är planchef Helena Östling, stadsarkitekt Pontus Swahn, byggnadsantikvarie Katja Berg och gruppchef Roger Karlsson, VA-enheten.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 13 november 2017

.....
Pontus Swahn
Stadsarkitekt

.....
Helena Östling
Planchef

.....
Mariann Martell
Plantekniker

.....
Katinka Lovén
Planarkitekt

Information enligt personuppgiftslagen (PUL)

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. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Kommunstyrelsen ansvarar för denna information. 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.

Tillhör detaljplan antagen av KS 2017-10-11
Laga kraft 2017-11-13

DP 1102



Upprättad av Samhälle/
Planenheten
Ängelholms kommun
2017-11-13