



KS § 223

Dnr. KS 2023/468, SBN 2023/180

Planbesked Valhall 6:28

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Valhall 6:28. Syftet enligt planansökan är att genom detaljplan pröva möjligheten för idrotts- och lägerverksamhet. Sökande är Gymnastikförbundet Syd som planerar att utöka sin verksamhet med avsikten att bygga ut befintlig idrottshall samt nybyggnation av logibygnad.

Detaljplanen förväntas påbörjas kvartal Q4 2023 och antas kvartal Q4 år 2025.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande huvuduppdrag Samhälle den 27 september 2023
- Bilaga 1. Ansökan om planbesked den 29 juni 2023

Yrkande

Åsa Larsson (S), Linda Persson (KD), Oscar Funes Galindo (V), Patrik Ohlsson (SD) och Liss Böcker (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- att** meddela positivt planbesked för fastigheten Valhall 6:28, samt
- att** uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning för området

Beslutet ska expedieras till

- Planenheten

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



Planarkitekt
Louise Tallberg
468266
Louise.Tallberg@engelholm.se

Till: Kommunstyrelsen
Diarienummer: KS 2023/468
Ytterligare dnr: SBN 2023/180
Typ av dokument: Tjänsteutlåtande
Datum: 2023-09-27

Planbesked för fastigheten Valhall 6:28, Lingvallen, Skälderviken, Ängelholms kommun

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Valhall 6:28. Syftet enligt planansökan är att genom detaljplan pröva möjligheten för idrotts- och lägerverksamhet. Sökande är Gymnastikförbundet Syd som planerar att utöka sin verksamhet med avsikten att bygga ut befintlig idrottshall samt nybyggnation av logibygnad.

Detaljplanen förväntas påbörjas kvartal Q4 2023 och antas kvartal Q4 år 2025.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande huvuduppdrag Samhälle den 27 september 2023
- Bilaga 1. Ansökan om planbesked den 29 juni 2023

Utredning

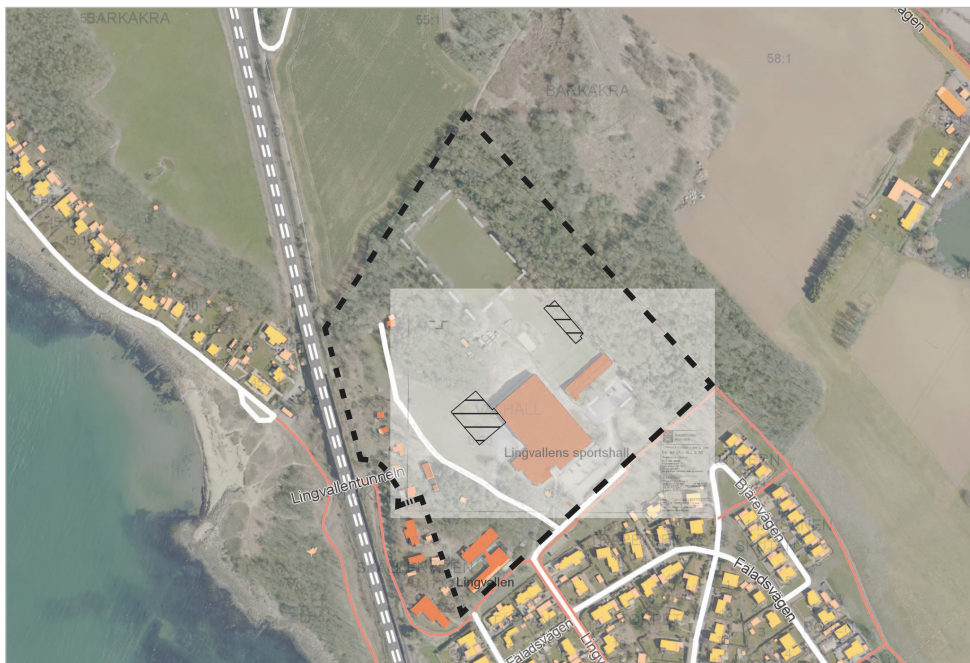
Ansökan

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Valhall 6:28. Syftet är att genom detaljplan pröva möjligheten för idrotts- och lägerverksamhet. Sökande är Gymnastikförbundet Syd som planerar att utöka sin verksamhet med avsikten att bygga ut befintlig idrottshall samt nybyggnation av logibygnad om totalt ca 1900 m².

På kartan nedan är området som planansökan avser markerat med röd streckad linje. Svart streckad linje visar fastigheten Valhall 6:28.



Figur 1. Kartan visar området som planansökan avser markerat med röd streckad linje. Svart streckad linje visar fastigheten Valhall 6:28.



Figur 2. Kartan visar aktuellt område med tänkt tillkommande byggnation, illustrerat enligt planansökan. Svart streckad linje visar fastigheten Valhall 6:28.



Planområdet

Planområdet är beläget i de norra delarna av Skälderviken. Området kallas Lingvallen och är en väletablerad verksamhet som erbjuder möjlighet till olika aktiviteter så som konferenser, mässor eller träningsläger. Området består bland annat av idrottsvall, logibygnader för konferens- och lägerverksamhet, bollplaner och utegym. Inom området finns både uppvuxen vegetation samt öppna gräsytor. Platsen är belägen med närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelväg, handel, skola och arbetsplatser i Skälderviken och Valhall Park.

Kommunala plandokument

Kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2035, innehåller ställningstagande om att skapa ett attraktivt utbud inom idrotts- och fritidssektorn samt att verka för en god folkhälsa. I översiktsplanen är den södra delen av fastigheten utpekad som pågående markanvändning och den norra delen är utpekad som *nya större bebyggelseområde*. Avgränsningen sker ungefär i norra delen av befintlig idrottsvall. Den del som är utpekad som *nya större bebyggelseområden* är inte förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande över kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2035.

Det aktuella området omfattas inte av någon detaljplan men fastigheten angränsar till detaljplaner för bostäder i söder samt pågående planläggning för bostäder och skola i norr.

Planförutsättningar

Riksintresse

Området omfattas av riksintresse för kustzonen, friluftsliv, rörligt friluftsliv och totalförsvaret. Området ligger även i närheten av järnvägen som är del av riksintresse för kommunikationer. I ett eventuellt planarbete blir det viktigt att redovisa hur riksintressena kan tillgodoses.

Trafik

In- och utfart sker via Lingvägen som går genom ett bostadsområde. I dagsläget finns det bara en anslutning till området. Exploatering enligt ansökan kan innebära ökade trafikmängder för redan besöksintensiv verksamhet vilket kan leda till ökade utsläpp och försämrade trafiksäkerhet. En trafikutredning som studerar trafikfrågor för besöksintensiv verksamhet, såsom placering av in- och utfart, alstring,



tillgänglighet, angöringsmöjligheter och omgivningspåverkan behöver tas fram i ett eventuellt planarbete.

Natur

I nordväst och i de östra delarna av fastigheten finns uppväxt vegetation. Vegetationsridån längs med fastighetens östra sida är en del av ett större grönstråk som även sträcker sig utanför aktuellt område. I ansökan ser det däremot ut som att byggnaden anpassas så att vegetationen sparas vilket är positivt. Marken skulle kunna innehålla naturmark så som äng.

Geoteknik

Några geotekniska undersökningar har inte sedan tidigare utförts för området. Enligt SGU's jordartskarta består området av postglacial sand och isälvsediment, grus. Ett eventuellt planarbete får utreda om en geoteknisk undersökning behövs göras.

VA och dagvatten

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten och kommer kunna nyttja sina befintliga serviser. VA-anmälan får sökas i samband med ansökan om bygglov för att reglera tillkommande ytor.

Dagvatten hanteras lokalt inom fastigheten likt för befintliga byggnader samt tidigare tillbyggnader.

Förorenad mark

Det finns inga kända potentiellt eller konstaterat förorenade områden som berör den aktuella planen eller direkt i dess närområde. Det finns heller inget som föranleder någon misstanke om att platsen skulle vara förorenad.

Det finns dock en osäkerhet i vad den aktuella fastigheten historiskt har använts till då det är svårt att se på de historiska ortofotona. Eventuellt har fastigheten endast använts av gymnastikförbundet men det är osäkert om detta gäller hela fastigheten.

På de närliggande fastigheterna till öster finns två före detta deponier, Barkåkra 58:1 samt Barkåkra 55:1. Väster om aktuell fastighet ligger järnvägen.

Miljöfarliga ämnen så som PCB och klorparaffiner kan ha använts i fogar och annat byggnadsmaterial på befintliga eller tidigare byggnader och om så är fallet



finns det en risk att dessa förorenat marken i anslutning till byggnaden. Byggnader som är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953–1973 kan ha PCB i fogarna. Klorparaffiner har använts både före och efter dessa år.

En historisk inventering bör utföras över verksamheter på och omkring för att identifiera om det finns några potentiella föroreningskällor. Det finns även fyllnadsmassor (vallar) på fastigheten Valhall 6:28 vilket också ska inkluderas i den historiska inventeringen.

Risk

Berörd del av området ligger, som minst, ca 130 meter från järnvägen som är led för farligt gods. Riskfrågor kopplat till farligt gods behöver beaktas och studeras närmre i ett eventuellt planarbete.

Området är idag inte berört av skyfall eller översvämning.

Buller

Befintliga bullerkällor är i huvudsak järnvägen. Det finns inga riktvärden för buller vid fasad för aktuella verksamheter. Däremot skulle ett ökat trafikflöde kunna skapa buller som påverkar omgivningen. Ett eventuellt planarbete får utreda om en bullerutredning behöver göras.

Kulturmiljö

Aktuellt område ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram; kulturmiljöstråk, Skånelinjen även kallad Per Albin-linjen. Det är en försvarslinje som uppfördes 1939 utmed den skånska kusten och som är en unik företeelse som visar Skåne som gränsprovins.

I slutet av 1930-talet och början av 1940-talet började bebyggelse etableras inom aktuellt området. Grophallen invigdes år 1959 och Lingvallenhallen invigdes år 1990. Ett eventuellt planarbete bör studera om och i så fall vilka arkitektoniska värden som kan finnas på platsen.

Landskaps- och stadsbild

Planområdet består av öppna gräsytor med delvis uppvuxen vegetation som ramar in området. En exploatering av platsen kan innebära påverkan på landskapsbilden. Vilka volymer som är lämpliga att tillföra platsen får studeras i ett eventuellt planarbete.



Sammanvägd bedömning

Ansökan bedöms, delvis, ligga i linje med kommunala dokument och en exploatering enligt ansökan innebär, i synnerhet, en utveckling av redan befintlig verksamhet. Därför bedömer Planenheten att det är lämpligt att pröva ansökan i ett planarbete och föreslår ett positivt planbesked. Det finns däremot ett flertal aspekter som behöver utredas och tas hänsyn till i detaljplanearbetet. I planprocessen är det viktigt att frågor främst kopplat till riksintresse, trafik, markmiljö, risk, buller, kulturmiljö och landskapsbild utreds. En tidig dialog bör tas med Länsstyrelsen kopplat till att ansökan delvis inte är förenlig med deras granskningsyttrande för ÖP 2035 gällande berörda riksintressen.

Planprocess

Planen förväntas bedrivas med utökat planförfarande eftersom delar av ansökan inte är förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande över kommunens gällande översiktsplan, ÖP2035.

För planbeskedet kommer kostnad för stor åtgärd debiteras, enligt taxan som är fastställd hos Kommunfullmäktige.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

- att** meddela positivt planbesked för fastigheten Valhall 6:28, samt
- att** uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning för området

Kristina Magnusson
Kommundirektör

Pernilla Fahlstedt
Chef huvuduppdrag Samhälle

Beslutet expedieras till:

- Planenheten