



KS § 231

Dnr. KS 2022/398

Planbesked för fastigheten Betvågen 5 m fl, Stationsområdet, Ängelholm, Ängelholms kommun

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten

Betvågen 5 m fl. Enligt planansökan gäller det planläggning för centrumändamål och bostäder i form av flerbostadshus innehållande 104 lägenheter fördelat på fyra byggnader. En ny spillvattenledning tillsammans med pumpstation ska vara på plats innan Betvågen 5 m fl färdigställs för att kunna försörja bostäderna. Projekteringen av den nya spillvattenledningen kan påverka tidsplanen för detaljplan och exploatering av Betvågen.

Detaljplanen förväntas påbörjas kvartal 4 2022 och antas kvartal 2 2025.

Beslutsunderlag

- Beslut KSAU 2022-10-12
- Tjänsteutlåtande daterad 12 augusti 2022
- Bilaga 1. Ansökan om planbesked den 4 juli 2022

Yrkande

Maija Rampe (M), Liss Böcker (C), Charlotte Engblom Carlsson (L), Linda Persson (KD), Lars Nyander (S), Oscar Funes Galindo (V), Patrik Olsson (SD) och Daniel Coloka (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att meddela positivt planbesked för fastigheten Betvågen 5 m fl, under förutsättning att detaljplanen upprättas i enlighet med ovan angivna styrdokument för Stationsområdet: översiktsplan, planprogram, värdeplan och handlingsplan för hållbarhet, riktlinjer för gestaltning, parkeringsnorm och exploateringsdokument för Stationsområdet.

att uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning för området

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



att avsluta tidigare planuppdrag för Betvågen 5 m fl, KS 2017/488

Beslutet ska expedieras till

- Huvuduppdrag Samhälle/Planenheten

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



Planarkitekt
Ilir Musa
468271
Ilir.Musa@engelholm.se

Till: Kommunstyrelsen
Diarienummer: KS 2022/398
Ytterligare dnr: SBN 2022/124, PL 22-0013
Typ av dokument: Tjänsteutlåtande
Datum: 2022-07-19

Planbesked för fastigheten Betvågen 5 m fl, Stationsområdet, Ängelholm, Ängelholms kommun

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Betvågen 5 m fl. Enligt planansökan gäller det planläggning för centrumändamål och bostäder i form av flerbostadshus innehållande 104 lägenheter fördelat på fyra byggnader. En ny spillvattenledning tillsammans med pumpstation ska vara på plats innan Betvågen 5 m fl färdigställs för att kunna försörja bostäderna. Projekteringen av den nya spillvattenledningen kan påverka tidsplanen för detaljplan och exploatering av Betvågen.

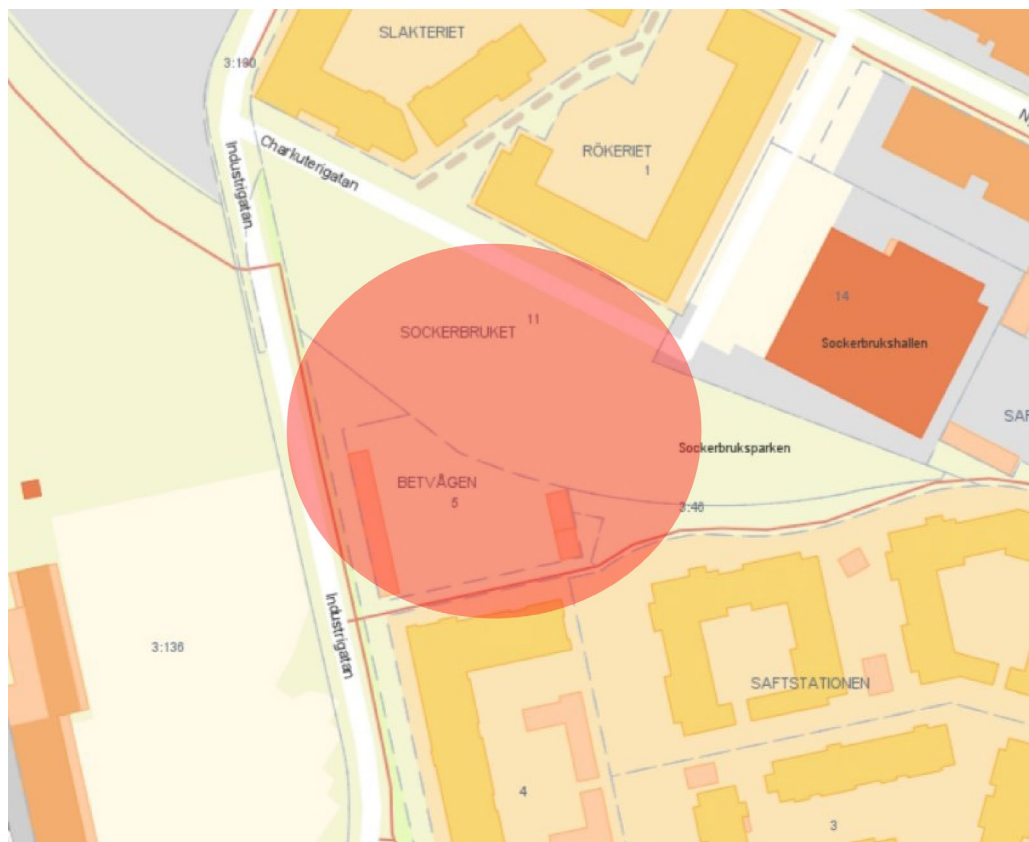
Detaljplanen förväntas påbörjas kvartal 4 2022 och antas kvartal 2 2025.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande daterad 12 augusti 2022
- Bilaga 1. Ansökan om planbesked den 4 juli 2022

Utredning

På kartan nedan är området som planansökan avser markerad med röd cirkel.



Karta visar området som planansökan avser. Exakt planavgränsning är inte fastslagt, utan görs först i samband med att ett samrådsförslag arbetas fram.

Ansökan

Ängelholms kommun mottog den 4 juli en ansökan om planbesked för fastigheten Betvågen 5 m fl. Syftet enligt planbeskedsansökan är att upprätta ett nytt bostadskvarter i Stationsområdet.

Planområdet

Området som ansökan avser är beläget i Stationsområdet, centrala delen av Ängelholm.

Kommunala plandokument

I Regionplan för Skåne förespråkas förtätning samt bebyggelse i kollektivtrafikhöga lägen. Likaså i rapporten "Stationsnära läge" som tagits fram av länsstyrelsen Skåne, Skånetrafiken, Region Skåne och Trafikverket. En tät och blandad bebyggelse vid stationer förordas. Ansökan om planbesked stämmer väl in på regionala



och kommunala planer gällande förtätning, bebyggelse i kollektivtrafikhöga läge och blandad bebyggelse samt utveckling av Stationsområdet.

I Översiktsplan 2035 ingår aktuellt område i Stationsområdet. Stationsområdet ska planeras för en stadsmässig bebyggelse med bostäder i blandade upplåtelseformer och verksamheter. Översiktsplan innehåller ställningstaganden om bland annat förtätning, bebyggelse i kollektivtrafikhöga läge och blandad bebyggelse.

Stationsområdet är ett av Ängelholms största och viktigaste utvecklingsområde. Fullt utbyggt beräknas den nya och centrala stadsdelen innehålla 2 700 nya bostäder i en blandad bebyggelse där även verksamheter och kontor ingår. Kommunens ambitioner med det nya området är höga. Ett planprogram har tagits fram för Stationsområdet som ska ligga till grund för de kommande detaljplanerna i området, liksom en värdeplan och en handlingsplan för hållbarhet i Stationsområdet. Riktlinjer för gestaltning för Stationsområdet finns också, liksom en parkeringsstrategi, inklusive parkeringsnorm. Riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningsavtal i Ängelholms kommun, exploateringsbidrag Stationsområdet samt kriterier för hållbarhet ligger också till grund för ny exploatering i området.

Föreslagen bebyggelse innebär en förtätning. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det positivt med en resurshushållande bebyggelsestruktur som bidrar till en blandad bebyggelse i området. I Stationsområdet finns redan befintlig infrastruktur i form av vägar, järnväg, kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, el samt fjärrvärme etc. Området är beläget med närhet till service, handel samt gröna- och rekreationsområden. Tillgänglighets- och trygghetsaspekterna bedöms kunna tillgodoses. Buller, risker och skyddsavstånd behöver hanteras i detaljplaneskedet.

Området som planbeskedsansökan avser är detaljplanelagt sedan tidigare och omfattas av detaljplanerna B346, B113 och B 123. I gällande detaljplaner är en del av området planlagt för bostäder, handel samt kontor och en del för industriändamål samt trafikändamål (industrispår).

Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har sedan tidigare gått ut.



Planförutsättningar

Riksintresse

Området omfattas av riksintresse för Försvarsmakten, påverkansområde väderradarn.

Området ingår i länsstyrelsens kulturmiljöprogram, i kulturmiljöstråk och som särskilt värdefull kulturmiljö.

Trafik

Den nya bebyggelsen bidrar till ökade trafikmängder inom området, vilket bör beaktas. I samband med framtagandet av planprogrammet för Stationsområdet gjordes en trafikutredning för området i sin helhet. Den visade att åtgärder för att minska biltrafiken - som att prioritera cykeln och utveckla kopplingarna till stationen - behöver göras när området förtätas, för att inte framkomligheten för kollekttrafiken ska begränsas i framtiden.

Parkering

Den särskilt framtagna parkeringsstrategin som gäller för Stationsområdet föreslår en parkeringsnorm på 9 p-platser/1000 m² BTA för flerbostadshus. Parkeringsstrategin möjliggör också för exploatören att göra en reduktion av parkeringsbehovet och därmed göra avsteg från parkeringsnormen genom att erbjuda åtgärder som minskar efterfrågan på bilplatser. Reduceringen begränsas till maximalt 25 % av det totala behovet.

Den föreslagna exploateringen enligt planbeskedsansökan innehåller en underjordisk parkering. Detta frångår parkeringsstrategin som har tagits fram för Stationsområdet. I Stationsområdet kommer ett gemensamt parkeringshus att byggas för att lösa parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen. Exploatören kommer att ansluta sig till p-huset som ligger i närhet av fastigheten i enlighet med parkeringsstrategi för Stationsområdet. Det gemensamma parkeringshuset kompletteras av allmänt tillgängliga angöringsplatser i gata. Behovet av handikapplatser som uppstår till följd av exploateringen ska lösas på egen mark.

Buller

En bullerutredning togs fram för planläggning av den intilliggande fastigheten Sockerbruket 11. För Sockerbruket klarade sig fastigheten strax under riktvärden. Planområdet ligger i nära anslutning till Industrigatan och till järnvägsstationen. En



bullerutredning ska tas fram för att säkerställa att gällande riktvärde för trafikbuller vid bostäder ej överstigs.

Gestaltning

Riktlinjer för gestaltning i Stationsområdet har tagits fram och dessa ska ligga till grund för utvecklingen av de olika kvarteren i området, med syfte att få till en attraktiv och stadsmässig ny stadsdel. De sju gestaltungsprinciper som tagits fram för Stationsområdet; ordning, variation, mänsklig skala, lokal identitet, täthet - öppenhet, orienterbarhet - smitvägar, levande gaturum behöver arbetas in i den föreslagna utformningen. Förslaget behöver bearbetas i detaljplaneskedet i samråd med kommunen (avseende frågor för exempelvis byggnadernas utformning, stadsmässighet, gatuutformning med tillhörande markparkeringar, våningshöjder, fasadmaterial, sophertering och angöring) med syfte att uppfylla de kvaliteter och kriterier som tagits fram för Stationsområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för renvatten, spillvatten och dagvatten. Då fastigheten Betvågen 5 inte tidigare varit ansluten till allmänna vattentjänster finns i nuläget inga förbindelsepunkter upprättade.

För renvatten finns en dimensioneringsplan upprättad. Befintligt ledningsnät klarar av den ökade belastning som fastigheten Betvågen 5 genererar efter viss om- och tillbyggnad i området.

Spillvattenutredning för området visar att befintlig spillvattenledning i Nybrovägen och Industrigatan inte har kapacitet att ta emot spillvatten från fastigheten, utan föreslår istället att en ny spillvattenledning tillsammans med pumpstation anläggs, som då är tänkt att kunna försörja hela det planerade Stationsområdet. Pumpstationen och spillvattenledningen ska vara på plats innan Betvågen 5 m fl färdigställs för att kunna försörja området. Projekteringen av den nya spillvattenledningen kan påverka tidplanen för detaljplan och exploatering.

Dagvatten

Befintliga dagvattensystem inom Stationsområdet har idag begränsad kapacitet att avleda de dagvattenflöden som föreskrivs idag. För nya kvarter som ansluts mot befintliga dagvattensystem föreslås därför krav på omhändertagande av dagvatten



inom respektive fastighet med en maximal tillåten avrinning på 10 l/s*ha. Kravet bygger på resonemang som grundar sig på Ängelholms dagvattenpolicy (antagen 2015-09-21). För nya kvarter och nya dagvattensystem föreslås att ledningar dimensioneras för regn med 10 års återkomsttid och för trycklinje i marknivå för regn med 30 års återkomsttid enligt dagens krav.

Mark- och exploatering

Det finns genomförandefrågor som behöver hanteras i ett exploateringsavtal där kostnader och ansvar fördelas mellan fastighetsägare och kommunen. Exploateringsavtalet tas fram parallellt med planprocessen och förhandlingarna behöver vara slutförda före eller i anslutning till att detaljplanen antas. Exploateringsavtalet behöver i detta fall bland annat hantera:

- Marköverlåtelser. Överlåtelse av del av Ängelholm 3:47 och del av Sockerbruket 11 till exploatör samt överlåtelse av eventuell ny allmän plats inom planområdet till Ängelholms kommun.
- Medfinansiering av utbyggnad av allmän platsmark inom Stationsområdet. Detta genom erläggande av exploateringsbidrag i enlighet med Exploateringsbidrag Stationsområdet samt kriterier för hållbarhet.
- Medfinansiering av stängslingsåtgärder mot järnväg. Trafikverket och Ängelholms kommun har i medfinansieringsavtal avseende stängsling i Stationsområdet i Ängelholm kommit överens om stängslingsåtgärder som behöver utföras med anledning av genomförande av nya detaljplaner i Stationsområdet.
- Parkeringsköp för att lösa exploatörens parkeringsåtaganden inom exploateringsområdet. Detta i enlighet med parkeringsstrategi för Stationsområdet.

Markmiljö

Planområdet och dess närområde har tidigare använts för industriell verksamhet med järnvägsspår och tidigare verksamhet med träimpregnering och tillverkning av stenkolstjära. Det finns även uppgifter om kemtvätt på fastigheter norr om det aktuella planområdet. Inför framtagande av en ny detaljplan med förändrad användning av marken ska en historisk inventering göras av tidigare verksamheter på platsen och om dessa kan ha orsakat någon förorening av marken.

Sammanfattad bedömning

Sammanfattningsvis bedömer planenheten att ansökan är i enlighet med översiktsplanens intentioner och vidare bedömer att det är lämpligt att tillstyrka ändamålen



som avses i planbeskedsansökan, under förutsättning att detaljplanen upprättas i enlighet med ovan angivna styrdokument för Stationsområdet: översiktsplan, planprogram, värdeplan och handlingsplan för hållbarhet, riktlinjer för gestaltning, parkeringsnorm och exploateringsdokument för Stationsområdet. Aspekter som behöver utredas och tas hänsyn till i detaljplanearbetet är till exempel, gestaltning, VA och dagvatten, buller, parkering och markmiljö.

Planprocess

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms också vara i enlighet med översiktsplanens intentioner samt bedöms ej vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planprocessen bedöms kunna bedrivas i enlighet med standard planförfarande. Detta kan dock ändras under planarbetets gång.

För planbeskedet kommer en 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 Betvågen 5 m fl, under förutsättning att detaljplanen upprättas i enlighet med ovan angivna styrdokument för Stationsområdet: översiktsplan, planprogram, värdeplan och handlingsplan för hållbarhet, riktlinjer för gestaltning, parkeringsnorm och exploateringsdokument för Stationsområdet.
- att** uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning för området
- att** avsluta tidigare planuppdrag för Betvågen 5 m fl, KS 2017/488

Kristina Magnusson
Kommundirektör

Pernilla Fahlstedt
Chef huvuduppdrag Samhälle

Beslutet expedieras till:

- Huvuduppdrag Samhälle/Planenheten