



# Detaljplan för del av Ängelholm 5:16 m.fl., Fridhem, Ängelholm, Ängelholms kommun

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### GRANSKNINGSHANDLING

---

#### HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd 2 november till och med 23 november 2020. Förslaget har hållits tillgängligt på [www.angelholm.se](http://www.angelholm.se), på stadsbiblioteket i Ängelholm och Södra Utmarkens bibliotek, samt i stadshuset.

#### INKOMNA YTTRANDEN UNDER SAMRÅDET

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- EON, 2020-11-02
- Tele 2, 2020-11-03
- Weum Gas AB, 2020-11-03
- Swedegas AB, 2020-11-12
- Hyresgästföreningen, 2020-11-16
- Ängelholms Cricket Förening, 2020-11-16
- TeliaSonera Skanova Access AB, 2020-11-23

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Postnord, 2020-11-04
- Bjäre kraft, 2020-11-04
- Lantmäteriet, 2020-11-06
- Räddningstjänsten, 2020-11-10
- Invånare, 2020-11-10
- Trafikverket, 2020-11-13
- Rödvingen 3, 2020-11-14
- Ängelholm 5:50, 2020-11-14
- Öresundskraft AB, 2020-11-20
- Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2020-11-23
- Gråtruten 5, 2020-11-23
- Länsstyrelsen, 2020-12-07

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

## MYNDIGHETER

### Länsstyrelsen, 2020-12-07

#### Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att pröva förutsättningarna för bostäder, förskola och skola. Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Fridhem i södra Ängelholm. Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare. Området omfattas idag av detaljplan B 70 från år 1947 med markanvändningen park, plantering. För området gäller *Översiktsplan Ängelholms kommun, ÖP 2035*. Enligt översiktsplanen är området utpekad som nytt större bostadsområde. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och tar fram planförslaget med standardförfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

#### Länsstyrelsens formella synpunkter

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

#### Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

Risk för översvämning är en fristående prövningsgrund i förhållande till risken för hälsa och säkerhet som måste säkerställas i planprocessen. Länsstyrelsen bekräftar behovet av fortsatta grundvattenmätningar för att få fram underlag som kan avgöra om byggnader ska uppföras utan källarplan alternativt att källarplanet behöver utföras vattentätt p.g.a. grundvattennivåerna. Frågorna behöver hanteras i planprocessen. Eventuellt behov av åtgärder ska säkerställas på plankartan om vad gäller möjligheten till källarplan eller inte.

Det framgår inte tydligt av planhandlingarna om planområdet avses ingå i verksamhetsområde för dagvatten vilket behöver tydliggöras. Hur dagvattenhanteringen ska kunna lösas är kopplat till grundvattensituationen samt risken för översvämning.

*Kommentar: Uppmätta grundvattennivåer inom planområdet varierar mellan 0,6- 2,3 meter under markytan. Inom skolområdet där uppmätta nivåer är 0,7 – 1,4 meter under markytan har plankartan försetts med en bestämmelse om att källare inte får finnas. Inom planerat läge för bostäder där de uppmätta nivåerna är 2 – 2,3 meter under markytan har plankartan försetts med en bestämmelse om att källare ska utföras med vattentät konstruktion.*

*Planområdet planeras ingå i kommunens verksamhetsområde för samtliga vattentjänster. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.*

#### Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Länsstyrelsen utläser ur planbeskrivning att det krävs en sänkt hastighet från 60 km/tim till 40 km/tim för att klara riktvärden för buller. Detta gäller såväl planerade bostäder, skola och förskola samt befintliga bostäder öster om planområdet. Länsstyrelsen menar att bullerutredning ska

utgå från skyltad hastighet. Det framgår inte om det är kommunens avsikt att genomföra en sådan sänkning och/eller om detta är en förutsättning för planens genomförande. Länsstyrelsen råder kommunen att fatta beslut om en sådan hastighetssänkning senast i samband med antagande av detaljplan om hastighetssänkningen är en förutsättning för att göra marken lämplig för sitt ändamål.

*Kommentar: Efter samrådet har bostadsbebyggelsen längs med Kullavägen flyttats in ytterligare 5 meter från vägen. Kommunen har även lagt till bestämmelsen a<sub>1</sub> som reglerar att startbesked för bostäderna inte får ges innan en hastighetssänkning på Kullavägen har kommit till stånd. Samt lagt till en bestämmelse för bostäders uteplatser som ska utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller innehålls.*

### **Hälsa och säkerhet – markföroreningar**

Slutsatser och bedömningen vad gäller markföroreningssituationen för planområdet är otydligt i planbeskrivningen. Länsstyrelsen utläser av miljöteknisk undersökning att det inte går att bedöma omfattningen av tänkbara behandlingsmetoder och att kompletterande undersökningar behöver genomföras. Det konstateras att det finns spår av gasfickor c:a 600 meter norr om planområdet samt obekräftade uppgifter om gasfickor på Vilhelmsfält söder om planområdet. Länsstyrelsen tolkar rapporten som att det även krävs undersökningar på större markdjup för att utreda gasförekomst av metan.

Länsstyrelsen anser vidare att en undersökning av metangas är av vikt om det anses vara ett reellt problem inom planområdet för att bedöma markens lämplighet. Länsstyrelsen har kunskap om att *Kulltorpsdeponin* förekommit på fastigheten mellan 1930-1966 och har används för deponering av hushållsavfall, handels- och industriavfall. Det kan förutsättas att avfall från garveri, ytbehandlingsindustri och batteritillverkning tillförts tippen. Stora delar av planområdet har tidigare varit jordbruksmark med en jordbruksfastighet i sydöstra delen av planområdet. Det kan inte uteslutas att det inom dessa markområden kan finnas bekämpningsmedelsrester i ytliga jordlager.

Länsstyrelsen informerar om att det på fastigheten även har funnits en handelsträdgård.

Följande framgår av EBH-stödet:

*”Mycket farliga föroreningar i en måttlig till stor föroreningsnivå kan finnas på objektet på grund av lång verksamhetstid. Föroreningarna antas finnas en bit bort från den brunn med annan användning som finns på fastigheten. Fastigheten används idag till friluftaktiviteter och som fotbollsplan där markarbeten troligen utförts vid anläggningen, vilket medför den samlade bedömningen av objektet att det tilldelas riskklass 3 (måttlig risk).*

*Känsligheten kan komma att ändras då nuvarande stadsplan innefattar bostäder på fastigheten. Känsligheten skulle då vara mycket stor vilket medför en höjd riskklass till riskklass 2 i mifo fas 1. Det är motiverat att göra en mer omfattande provtagning av området med avseende på bekämpningsmedel, PAH:er med mera i både mark och grundvatten vid exploatering.”*

Det framgår inte av miljöteknisk undersökning varför endast en analys av bekämpningsmedelsämnen utförts. Har bekämpningsmedel eventuellt använts

så verkar det mer rimligt att fler analyser genomförs m.a.p. dessa ämnen i grundvatten.

Sammanfattningsvis efterfrågar Länsstyrelsen bättre underlag och beskrivning av handelsträdgård respektive soptippen och analyser kopplade till dessa, och en mer detaljerad beskrivning av metangasförekomst. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§.

*Kommentar: En kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts. Efter samrådet har gränsen för markanvändningen skola flyttats så att området med påträffade markföroreningar istället ligger inom användningen natur.*

*En gasutredning har utförts. Utredningen visar på att det inte finns någon märkbar förekomst av markgas inom de undersökta djupen. Tidigare påträffade förekomster av metangas cirka 650 meter nordost om planområdet har uppträtt på cirka 16-20 meters djup. Inom planområdet har borrhningar dock inte utförts till det djupet, så det finns en risk att gas kan förekomma på djupare nivåer inom planområdet.*

*Gällande eventuell gasuppträngning kommer grundläggning av samtliga byggnader inte medföra pålning. Inom Ängelholms kommun finns även en rutin om att gasvarnare ska användas vid markarbeten djupare än 5 meter under markytan.*

*Skolbyggnaderna förses med förbud om källare. Det innebär att de djupaste schakterna i närhet eller i kontakt med skolbyggnaderna, är de schakter som ska innehålla avloppsanläggningar. I utförd VA-utredning (Griab 2020-09-11) framgår att de djupaste grundläggningarna i närheten av planerade byggnader uppgår till 1,2 meter under markytan och för planerad pumpstation 6,5 meter under markytan*

*Med anledning av ovan ser kommunen att det inte finns anledning för vidare undersökning gällande gas, under förutsättning att det inte framkommer ny information som visar på förhöjda risker inom det aktuella området.*

### **Länsstyrelsens rådgivning**

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Länsstyrelsen saknar bakgrund till kommunens ställningstagande till att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

*Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om varför planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan.*

### **Information om biotopskydd**

Av handlingarna framgår att det finns två diken inom planområdet. Ett i nordsydlig riktning, som finns illustrerat på plankartan, samt ett i västöstlig riktning, som inte syns på plankartan.

Länsstyrelsen vill erinra om de generella biotopskyddsbestämmelserna och bedömer att diket i nordsydlig riktning omfattas av dessa, förutom dikets södra del. Eftersom diket i västöstlig riktning inte är illustrerat, så kan ingen bedömning göras om det omfattas av biotopskyddsbestämmelserna eller inte.

Länsstyrelsen anser i första hand att det är angeläget att biotopskyddsområden får ett fullgott skydd inom planlagd mark så att biotopens värde kan bevaras i så stor utsträckning det är möjligt och att den fortsättningsvis kan fylla funktioner inom planområdet.

Enligt 7 kap 11 § miljöbalken får verksamheter inte utföras och åtgärder inte vidtas som kan skada naturmiljön inom små mark- eller vattenområden (biotoper) som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda. De särskilt skyddsvärda biotoperna anges i bilaga 1 till 5 § Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm. Till de särskilt skyddsvärda biotoperna hör bland annat öppna diken.

På Naturvårdsverkets hemsida hittas bl.a. beskrivningar av biotoper som omfattas av biotopskydd: <http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Skyddad-natur/Biotopskyddsomraden/#biotoper>

Länsstyrelsen får, om det finns särskilda skäl i det enskilda fallet, medge undantag från förbudet. Om särskilda skäl föreligger att medge dispens, kan kompensationsåtgärder som innebär att olika biotoper nyskapas i viss mån utgöra ersättning för den biotop som skadas av åtgärden.

Länsstyrelsen vill erinra om att en dispensansökning bör göras tidigt i processen eftersom utfallet kan påverka detaljplanens utformning.

*Kommentar: Då diken ligger inom planlagd mark som park/plantering och ej används som åkermark eller har som avsikt att användas som åkermark anser kommunen att diken ej är biotopskyddade. Ett längre resonemang kring diken har lagts till i planbeskrivningen. Markanvändningen för befintliga diken har ändrats efter samrådet och ligger nu inom användningarna natur och gata. Illustrationen har även uppdaterats med båda diken.*

### **Information om skyddade arter**

I planhandlingarna, sidan 12, framgår det att det finns skyddade arter inom planområdet. Länsstyrelsen finner att artskyddsfrågan inte är tillräckligt behandlad i planen. Kommunen behöver i kommande planhandlingar redogöra för hur de skyddade arternas miljöer och fortlevnad påverkas och i vilken omfattning de kan komma att beröras av detaljplanens genomförande. Hur påverkan i så fall ser ut, vilka åtgärder som planeras vidtas för att undvika skada och om dispensprövning enligt artskyddsförordningen eventuellt kommer att krävas.

Länsstyrelsen anser även att det ska framgå av planhandlingarna att det finns arter som skyddas genom artskyddsförordningen samt att artskyddet alltid gäller, även inom områden som omfattas av detaljplan.\*

*Kommentar: Naturvärdesinventeringens bedömning är att de skyddade arterna är talrika/relativt vanliga i regionen och att de lokala populationerna inte kommer att påverkas om planområdet exploateras. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detaljplanens påverkan gällande skyddade arter, artskyddsförordningen samt ställningstagande angående dispensprövning.*

### **Information om fornlämningar**

Inom det planlagda området finns idag inga kända registrerade fornlämningar. Dock ligger exploateringsytan i ett relativt fornlämningstätt område.

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.

En ansökan om samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet i enlighet med 2 kap. kulturmiljölagen (KML) bör därför göras. Ansökan ska vara länsstyrelsen tillhanda i mycket god tid innan planerade markarbeten ska påbörjas.

*Kommentar: En ansökan om samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet lämnades in 2020-12-11. Länsstyrelsen konstaterade att en arkeologisk utredning steg 2 behöver genomföras.*

*Utredningen genomfördes av Arkeologerna SHM 2022-04-27 och inget av antikvarisk vikt påträffades. Länsstyrelsen har med bakgrund av utredningen meddelat att "det finns därför inte längre några hinder ur arkeologisk synpunkt att fortsätta det planerade arbetet" (Dnr 431-33154-2021).*

*Planområdet har utökats med 1,1 ha efter genomförandet av den arkeologiska utredningen. Kommunen har varit i kontakt med Länsstyrelsen och meddelat att planområdet utökats. Med anledning av att det inte framkommit några lämningar av arkeologiskt intresse i övriga delar av planområdet har Länsstyrelsen meddelat via mail (2022-09-05) att en kompletterande arkeologisk utredning inte anses nödvändig.*

### **Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *riksintresse för kommunikationer, hälsa och säkerhet – markföroreningar och buller, risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten*, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11§§ PBL.

### **Lantmäteriet, 2020-11-06**

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot

allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.

*Kommentar: Synpunkten noteras. Det är vedertaget att lägga utfartsförbud i plangräns. Utfartsförbudet angränsar till gata (allmän plats) vilket sannolikt kommer att förbli oförändrat.*

Vid kombinationer av olika användningar behöver kommunen beakta den möjlighet och skyldighet kommunen har till inlösen när det gäller mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande. Mark för annat än enskilt bebyggande kan till exempel vara mark som planläggs med användningar som skola. En kombination av en sådan användning och en användning för enskilt byggande som till exempel bostäder kan innebära problem vid genomförandet då rätten till inlösen kan bli oklar.

*Kommentar: Då kommunen själva äger fastigheten där mark innehåller flera användningsbestämmelser kommer det inte att bli en fråga om inlösen.*

## **Trafikverket, 2020-11-13**

En bit söder om planområdet ligger väg 1785, för vilken staten är väghållare. Drygt 500 meter nordväst om planområdet ligger Väst kustbanan.

Trafikverket tolkar planhandlingarna som att kommunen gör bedömningen att planområdet inte bedöms påverkas av buller från statlig väg eller järnväg. Trafikverket förutsätter att gällande riktvärden för buller innehålls.

Planområdet ansluts till kommunalt vägnät (Kullavägen). Resonemang kring trafikallstring och eventuell påverkan på det statliga vägnätet och/eller anslutningar till detta saknas i planhandlingarna. Det pågår ett arbete från kommunens sida med att ta fram trafikutredning för Arenastaden/Vilhelmsfält 2:17 och påverkan på omkringliggande statliga vägar och anslutningar till dessa. Trafikverket vill påtala vikten av att en sådan trafikutredning tar ett helhetsgrepp kring hela den utveckling som planeras i området, i enlighet med kommunens översiktsplan. Trafikverket anser att kommunen och Trafikverket måste vara överens om långsiktigt hållbara lösningar för det statliga vägnätet och anslutningar till detta, innan kommunen går till antagande med den nu aktuella detaljplanen, eller andra detaljplaner i området. Om åtgärder på det statliga vägnätet och/eller anslutningar till detta blir nödvändiga, till följd kommunens planering, ska dessa bekostas av kommunen och/eller exploatören. Avtal för att reglera ansvar för finansiering och genomförande av åtgärder ska också tecknas mellan Trafikverket och kommunen innan detaljplaner föres till antagande.

*Kommentar: Planhandlingarna har kompletterats gällande resonemang för trafikallstring och eventuell påverkan på det statliga vägnätet. Efter dialog med Trafikverket bedömer*

*Trafikverket att en trafikutredning inte behöver tas fram i samband med denna detaljplan. I kommande planprogram för Fridhem kommer en trafikutredning tas fram som undersöker hur föreslagen utbyggnad i hela Fridhemsområdet antas påverka det statliga vägnätet. Om åtgärder på det statliga vägnätet och/eller anslutningar till detta blir nödvändiga, kommer detta att bekostas av kommunen och/eller exploitören.*

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ängelholms, Halmstads och Ljungbyheds flygplatser. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten ”CNS-analys” på LFV:s hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

I plankartan saknas reglering för högsta totalhöjd för en del av bebyggelsen. Trafikverket anser att det ska införas reglering för högsta totalhöjd för samtlig bebyggelse i plankartan, för att säkerställa att byggnader och andra föremål inte kommer i konflikt med luftfarten eller järnvägens radio- och telekommunikationssystem.

*Kommentar:* För det större e-området för pumpstationen har vi lagt till en totalhöjd på 5 meter. För det mindre e-området på ca 60 m<sup>2</sup> ser kommunen ingen rimlighet i att reglera totalhöjd. Kommunen anser att användningen av dessa reglerar höjden automatiskt.

## KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

### Räddningstjänsten Skåne nordväst, 2020-11-10

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området avseende skolområden och områden med flerfamiljshus högre än tre våningar. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppverksföreningens råd, VAV P83 och VAV P76. 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. Detta ska framgå i planbeskrivningen. Om avsteg ska göras från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos Räddningstjänsten Skåne Nordväst.

*Kommentar:* Informationen gällande dimensionering noteras och vidarebefordras till



*kommunens VA-enhet för framtida utbyggnad. Information angående avstånd mellan brandposter och uppställningsplats har lagts till i planbeskrivningen.*

## **Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2020-11-23**

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen. Med anledning av detta vill NSR framföra följande:

NSR ansvarar för insamling av kommunalt avfall inte återvinningsmaterial som samlas in hos flerfamiljsfastigheter och verksamheter. NSR önskar att detta ändras i detaljplanen.

*Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats efter ovanstående information.*

För att säkerställa att hämtning kan ske säkert och utan några risker för personerna inom skolområdet önskar NSR att det i detaljplanen skrivs in att avfallsutrymmet inte placeras vit hämta/lämnaställen eller andra ställen där elever eller lärare förkommer. Det bör även stå med i detaljplanen att avfallsutrymmet inte ska placeras så att backning förekommer.

*Kommentar: Ovanstående information har lagts till i planbeskrivningen.*

Det är viktigt att den ökande trafikbelastningen med tung trafik tas i beaktande vid trafikutredningen.

*Kommentar: Informationen tas med i arbetet med kommande planprogram för Fridbemsområdet.*

Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.

*Kommentar: Informationen förs vidare till Mark- och exploateringsenheten som är markägare till fastigheten.*

Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Ängelholms kommun.

*Kommentar: Informationen noteras.*

## **Postnord, 2020-11-04**

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. Vid nybyggnation av flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakt ska tas med Postnord gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

*Kommentar: Informationen noteras.*

## LEDNINGSÄGARE

### **Bjäre Kraft, 2020-11-04**

Bjäre Kraft har fiberledningar inklusive skåp och brunnar inom planområdet. Bjäre Kraft yrkar på att Kommunen/exploatören ska stå för kostnaderna för ev. flytt av befintlig utrustning.

I utbyggnadsskedet vill Bjäre Kraft samförlägga fiber med andra ledningsägare. Om kartmaterial önskas över befintliga ledningar, kontakta ledningskollen.se.

*Kommentar: Kostnaden för eventuell flytt av befintliga ledningar är reglerat i ett avtal mellan kommunen och Bjäre Kraft. Synpunkterna gällande fiber noteras.*

### **Öresundskraft AB, 2020-11-20**

#### **Elnät**

Exploateringen klaras med befintlig anläggning däremot kan de behöva flyttas för att uppfylla planens intentioner. Eventuell flytt av befintliga ledningar eller andra skyddsåtgärder som föranleds av planen utförs efter skriftlig beställning och debiteras beställaren.

#### **Fjärrvärme/Fjärrkyla**

Fjärrvärme kan erbjudas i området om det kan nås med en ny distributionsledning. En lämplig plats för en sådan är i huvudgatorna genom det kommande Fridhem etapp 2, öster om koloniområdet. En utredning behöver göras för att klarlägga förutsättningarna för det. En detaljplan för Fridhem etapp 2 vore därvid önskvärd.

*Kommentar: Kostnaden för eventuell flytt av befintliga ledningar eller andra skyddsåtgärder är reglerat i ett avtal mellan kommunen och Öresundskraft. Synpunkterna gällande fjärrvärme noteras och vidarebefordras till arbetet med kommande planprogram för Fridhem.*

## SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

### **Fastighetsägare till Rödvingen 3, 2020-11-14**

Vi har vissa betänkligheter kring uppförandet av de sydligaste bostäderna längs med Kullavägen i detta förslag. Betänkligheterna rör sig om bostädernas höjd och placering och eventuella påverkan på trädtätheten till följd av detta.

För oss på Utmarksvägen erbjuder träden ett trevligt inslag som berikar vår vardag och känsla av att bo i utkanterna av vår fina stad. Vi vill uttrycka vår oro för att bostäderna placeras så nära vägen att träden på östra sidan av Kullavägen kommer tunnna ut på ett sådant sätt att det under vinterhalvåret innebär en minskad avskildhet och ökad insyn från de högre bostadsbyggnaderna som uppförs på fastigheten 5:16. Dessutom har vi på hela Södra utmarken området bort till Kullakiosken inget högre än flerböningshusen på två våningar borta vid Idrottsplatsen. Därför tycker vi också att högre hus än så inte ska tillföras utbudet för det nya Fridhemsområdet utmed Kullavägen då det inte harmoniserar med det befintliga Södra Utmarken området.

Vi hyser också betänksamheter till den möjligt ökade trafikbelastningen på Kullavägen, framförallt under ”rusningstiderna”. Eventuellt framtida lokaltrafikhallplatser måste utformas med egna ”fickor” likt hållplats Ishallen för att ytterligare minska trafikstörning likt den hållplats Kullahallen utgör idag.

En ytterligare luftkvalitetsmätning bör också göras då en tre år gammal mätning inte borde anses relevant för en förändring som har fem års genomförandetid efter antagande.

*Kommentar: Mängden grönyta längs med Kullavägens sydöstra sida kommer att minska med nuvarande planförslag. Dock kommer grönstråket från norr till söder att finnas kvar då vi arbetat med att behålla vegetation för att bibehålla promenadslingor i skogen så att rekreationsvärdet inte försvinner lika mycket. Sedan samrådsförslaget har bebyggelsen flyttats in ytterligare 5 meter från Kullavägen vilket möjliggör för att kunna behålla mer av den befintliga vegetationen längs med gatan.*

*I dagens stadsbild kan fem våningar kännas främmande. De nya husen kommer att matcha den nya bebyggelsen som byggs i den norra delen av Fridhem och husen blir inte högre än de befintliga träden. Tanken med den nya bebyggelsen är att skapa en mer stadsmässig karaktär på området, vilket görs genom att anpassa bebyggelsen längst med Kullavägen till trädridåns befintliga skala. Gällande insyn är planområdet beläget cirka 50 meter från fastighetsgränserna på andra sidan Kullavägen. Kommunen gör bedömningen att det är ett tillräckligt stort avstånd i fråga om insyn.*

*En utbyggnad enligt detaljplanen kommer att medföra en ökad trafik. Dock antas detaljplanen inte medföra några kapacitetsproblem på det närliggande vägnätet. En högt uppskattad trafikallsträng är sammanlagt 2100 fordon per dygn. Hastigheten på Kullavägen kommer även sänkas från 60 km/tim till 40 km/tim, vilket är positivt ur en miljösynpunkt då lägre hastigheter är sammankopplat med mindre slitagepartiklar och färre utsläpp avgaser. Enligt dessa beräkningar bedöms inte detaljplanen ensam medföra en så stor påverkan på luftkvaliteten vid bebyggelsen längs Kullavägen.*

*I arbetet med kommande planprogram för Fridhem kommer en trafikutredning tas fram för hela Fridhemsområdet. I denna kommer frågor gällande trafikallsträng, trafikbelastning och luftkvalitet studeras mer ingående.*

## Fastighetsägare till Ängelholm 5:50, 2020-11-14

Områdets karaktär har de senare åren väsentligt förändras från allmän plats; park, plantering till bostäder, skola samt idrottsverksamhet. Vi anser områdets historiska särdrag i vårt närområde inte tas till vara och att kommunen inte till fullo har beaktat befintlig bebyggelse och dess inverkan. Kommunen har inte närmare utrett förutsättningarna för konsekvenserna av plangenomförandet för berörda fastighetsägare.

*Kommentar: I gällande översiktsplan, ÖP 2035, är området utpekad som ett nytt större bostadsområde. I översiktsplanen framgår att området närmast Kullavägen utgör en del av ett större grönområde. Översiktsplanen belyser vikten av sammanhängande grönområden och att dessa ska bevaras för att skapa förutsättningar för biologisk mångfald.*

*I arbetet med detaljplanen har vi arbetat med att behålla vegetation för att inte påverka nuvarande rekreativvärde alltför mycket. Vi har även anpassat bebyggelsens skala till befintlig skala. Längs med Kullavägen är det högre höjder på bebyggelsen som är anpassade till befintlig trädridå och östra delen är det lägre höjder för bebyggelsen som är mer anpassade till befintlig bebyggelse.*

Detaljplanen synliggör inte kommunens intentioner avseende markområdet nordnordost (NNO)-västsydväst (VSV) om vår fastighet Ängelholm 5:50 (f.d. Driving range numera cricket). Varför är inte detta markområde omhändertaget i detta förslag på ny detaljplan? Med anledning av detta så är det svårt att skapa sig en helhetsbild av området. Vi önskar att kommunen långsiktigt preciserar sig om intentionerna med detta markområde.

Kommunen planerar en väg längst med hela koloniområdets ”södra” del. Varför sträcker sig denna väg hela denna sträcka då ”skolområdet” endast berör vissa delar av denna sträcka, vad är syftet med detta? Om syftet i framtiden är att binda samman med markområdet (väg el. dylikt) österifrån så undrar vi alltjämt vad är avsikten, och vad händer med markområdet nordnordväst om vår fastighet Ängelholm 5:50?

*Kommentar: Sedan samrådet har planområdet utökats, framför allt med användningen skola för att säkerställa kraven på friyta för eleverna på skolan. Detta ger en tydligare bild av vad markområdet kommer att användas till än vad planhandlingarna gjorde i samrådet. Planläggningen av gata behövs för att nå hela skolområdet och är också nödvändig för utformningen av diket som ska användas för dagvattenhantering inom området.*

Vi anser att kommunens handlingar inte är tydliga och det är därför svårt att skapa sig en bild av ”slutmålet” för hela området, dvs. planläggningen i detta fall når inte en god helhetslösning.

*Kommentar: I denna detaljplan försöker vi se till Arenaområdet och kopplingen till Kullavägen. I en enskild detaljplan är det svårt att planlägga ett område som täcker in hela Fridhem. Kommunen har avsikt att ta fram ett planprogram för Fridhem där en helhetsbild för området presenteras.*

Vi vill att befintligt markområde allmän plats; park, plantering NNO-VSV om vår fastighet bevaras och skyddas med hänsyn till befintlig stads- och landskapsbild samt allmän nytta och trevnad.

*Kommentar: Sedan samrådet har området för dagvattenhantering flyttats för att spara en större del av de befintliga träden i grönområdet norr om fastigheten Ängelholm 5:50. Väster om fastigheten planläggs för användningen park.*

Vi saknar en samlad bild av markanvändningen och hur kommunen avser att bevara miljön. Det ligger i de allmännas intresse att ha kvar grönområdet. I dag inryms ett rikt djurliv på denna plats såsom hjort, rådjur, skogsmård, hare, ekorre, kanin, fasan m.m. samt diverse fågelarter inkl. ugglor och fladdermöss. Vi önskar att detta djurliv även långsiktigt ska bestå på denna plats och därför önskar vi en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för att exempelvis minska negativa konsekvenserna för djur- och natur kopplat mot utformning och lokalisering.

*Kommentar: En naturinventering har genomförts. I naturvärdesinventeringen urskildes fem skyddade arter; vanlig groda, vanlig padda, idegran, murgröna och storrams. Arterna är vanliga i regionen och de regionala och lokala populationerna bedöms inte påverkas av föreslagna utbyggnader.*

Under många år har vi som rågrannar på fastighet Ängelholm 5:16 utsatts för störningar från verksamhet som har bedrivits på fastighet Ängelholm 5:16, då kommunen inte har följt gällande detaljplan. Vi önskar att markområdet NNV-VNV om fastighet Ängelholm 5:16 bevaras och förblir s.k. allmän plats: park, plantering.

*Kommentar: Sedan samrådet har området för skola utökats men även området för park som angränsar till fastigheten Ängelholm 5:50 har justerats för att spara mer av den befintliga vegetationen.*

Kommunen skriver förskola eller bostäder. Enligt vår mening är detta en avsevärd skillnad. Om detta markområde ska bebyggas så vill vi att det ska vara en förskola. Vidare har kommunen i sina tidigare dokument intygat att denna plats ska återställas. Vi förväntar oss att denna återställning genomförs. Om kommunen inte återställer till "ursprungligt skick" som det var vid lovtillfället, har detta tillfälliga bygglov samt förslag på ny detaljplan till syfte att vilseleda och kringgå PBL, i syfte att behålla befintliga HVB-bostäder med tillhörande parkeringsplatser.

*Kommentar: Kommunens bedömning är att marken kan vara lämplig för både förskola och/eller bostäder. Konsekvenserna beskrivs i planhandlingarna.*

Kommunen skriver bl.a. att; bebyggelsen i östra delen av planområdet blir 2-3 våningar. Detta invänder vi oss emot med hänsyn till befintlig bebyggelse, landskapsbild och insynsskydd. Därför anser vi också att det ska vara en förskola på 1-2 våningar och inte bostäder på 2-3 våningar.

*Kommentar: Kommunens bedömning är att höjderna är lämpliga på platsen och att hänsyn tagits till befintlig skala. Sedan samrådet har området för bostäder och skola flyttats*

*närmare fastighet 5:50, därför har ett område med korsmark lagts till närmast gränsen mot befintlig bebyggelse. Avståndet mellan fastighetsgräns för Ängelholm 5:50 och markanvändning med tillåten totalhöjd på 11 meter blir i granskningsförslaget 24,5 meter för att vara minst dubbelt så långt som byggnaden kan vara hög. Bedömningen är att detta avstånd är tillräckligt i fråga om insyn och landskapsbild.*

## **Invånare, 2020-11-10**

Samhället står på randen till en allvarlig klimatkris som kan drabba människor långt värre än pandemin Covid-19. Vi bör ta varje tillfälle i akt att motverka klimatförändringarna genom att binda kol och att ersätta fossila bränslen med förnybara. När vi bygger på åker- eller skogsmark tar vi bort ytor som på ett naturligt sätt binder kol genom att växtligheten via fotosyntesen tar upp koldioxid ur luften. Kommunen har via sitt planmonopol utmärkta möjligheter att påverka bebyggelsen i en för klimatet gynnsam riktning. Den för kollagring och klimat negativa effekten med byggande på produktiv odlingsbar markyta (åker, skog) bör mötas med minst motsvarande klimatpositiva åtgärder. Ett effektivt sätt är att förse taken med solpaneler. Det är 40 gånger effektivare per kvadratmeter att producera el med solpaneler än att odla skog för att producera el i ett kraftvärmeverk. El som kan användas för att ersätta fossila bränslen. Man kan i detta sammanhang säga att en kvadratmeter solpaneler motsvarar 40 kvadratmeter skogsmark. Ett annat sätt att göra taken aktivt klimatpositiva är att ha odlingar på taken. Det är bättre än passiva tak men mindre effektivt och mer underhållskrävande än med solpaneler. Det är vällovligt att det i planförslaget sidan 11 föreskrivs att komplementbyggnader skall ha gröna tak av sedum (mht PBL 4kap, 16§ 1st 1r). Men detta är inte tillräckligt om vi vill motverka klimatkrisen. Kravet bör vara att hela takytan på alla nya byggnader skall var försedda med solpaneler.

*Förslag till åtgärd: I planförslaget införs krav på att samtliga tak förses med solpaneler och att byggnaderna placeras och taken ges sådan utformning att de får maximal solbestrålning.*

*Kommentar: Kommunen håller med om att klimatfrågan är en viktig aspekt att ha med i planarbetet. Dock kan inte tekniska anläggningar så som solceller regleras i detaljplan, det är ett initiativ som fastighetsägaren själv får ta. Det finns inget i detaljplanen som begränsar montering av solceller på huvudbyggnader i planförslaget.*

## **Fastighetsägare till Gråtruten 5, 2020-11-23**

Jag vill lämna synpunkter angående detaljplan för Ängelholm 5:16. Det är en stor yta med växtlighet som kommer bebyggas. Tillsammans med den planerade förtätningen av Södra Utmarken, se HD.se 13 november 2020, är det en alldeles för stor förändring i vårt närområde. Det är inte rimligt att ersätta så stora gemensamma ytor av grönområden med bebyggelse. Det kommer också innebära att området förvandlas till en byggarbetsplats under väldigt lång tid.

*Kommentar: I arbetet med detaljplanen har en naturvärdesinventering genomförts. Vi har också arbetat med att anpassa bebyggelsen till befintliga skalor och behålla delar av vegetationen för att det rekreativa värdet inte ska minska alltför mycket.*

*Detaljplanen reglerar inte utbyggnadstakten av området. Eventuella klagomål under byggtiden (damm, buller etc.) hanteras av kommunens bygg- eller miljöenhet.*

## STÄLLNINGSTAGANDE

Planbeskrivningen kompletteras vad gäller:

- Resonemang om varför planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan
- Information om brandvattenförsörjning
- Resonemang gällande biotopskydd av diken
- Illustrationen har uppdaterats med båda diken
- Information om artskyddsförordningen samt ställningstagande angående dispensprövning
- Förtydligande om att planområdet ska ingå i verksamhetsområde för samtliga vattentjänster
- Förtydligande angående avfallshantering
- Resonemang kring gasförekomst har uppdaterats utifrån ny gasutredning
- Resonemang kring markföröreningar har uppdaterats utifrån kompletterande teknisk markundersökning.
- Resonemang kring trafikallstring och eventuell påverkan på det statliga vägnätet
- Förtydligande kring hastighetsänkning på Kullavägen
- Information om fornlämningar utifrån arkeologisk utredning

Plankartan kompletteras vad gäller:

- Utökning av planområdet med 1,1 hektar (friyta för skola och förskola)
- Bestämmelse om att källare inte får finnas
- Bestämmelse om att källare ska utföras med vattentät konstruktion
- Bestämmelse om totalhöjd på e-område.
- Användningen Natur utökats mellan Kullavägen och skolområdet.
- Bestämmelse med korsmark har lagts till inom användningen skolan och bostäder.
- Utbredningen för Parkmark och dagvatten har justerats.
- Bestämmelse om u-område har lagts till för bostäderna.
- Bestämmelse omnockhöjd och totalhöjd har justerats.
- Den norra gatans sträckning justerats.
- Bestämmelsen med prickmark för bostäderna längs med Kullavägen har utökats med 5 meter.
- Bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän en hastighetsänkning på Kullavägen längs med planområdet till högst 40 km/h har kommit till stånd har lagts till.
- Bestämmelsen en uteplats per bostad ska utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller innehålls har lagts till.

## NAMNLISTA

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Fastighetsägare till Rödvingen 3
- Invånare 2020-11-10
- Fastighetsägare till Ängelholm 5:50
- Fastighetsägare till Gråtruten 5

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Malin Haraldsson och Pauline Green Petersson

## SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 15 november 2022.

Pernilla Theselius  
Tf. Planchef

Malin Haraldsson  
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