



Plats och tid:	Ormgropen, 2020-09-02, kl. 14:00-16.30	
Beslutande:	Robin Holmberg (M) Liss Böcker (C) Lars Nyander (S) Patrik Ohlsson (SD) Linda Persson (KD) Åsa Larsson (S) Karl-Otto Rosenqvist (MP) Johan Wifralius (SD) Ola Carlsson (M) Maija Rampe (M) Christina Hanstål (M) Brittmarie Hansson (S) ers: Fanny Krumlinde Handreck (S) Göran Larsson (M) ers: Eric Sahlvall (L)	
Ersättare:	Sara Gigja (V) Karl-Erik Asp (M) Per Skantz (M)	
Övriga närvarande:	Lilian Eriksson, kommundirektör, § 184-198 Mattias Fyhr, nämndsekreterare Linda Wahlström, nämndsekreterare Pernilla Fahlstedt, chef huvuduppdrag Samhälle Karin Wettermark Jonsson, kommunikationschef Eva Stuesson, stadsjurist § 199-202	
Utses att justera:	Liss Böcker, Lars Nyander	Paragrafer: 184-202
Sekreterare	_____ Linda Wahlström	
Ordförande	_____ Robin Holmberg	
Justerare	_____ Liss Böcker, Lars Nyander	

Just. sign.	Utdragsbestyrkande
-------------	--------------------



ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justering har tillkännagivits genom anslag på kommunens webbplats

Organ: Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum: 2020-09-02
Datum för anslags uppsättande: 2020-09-08
Datum för anslags nedtagande: 2020-10-01
Förvaringsplats för protokollet: Stadshuset i Ängelholm

Underskrift

Linda Wahlström

Just. sign.	Utdragsbestyrkande
-------------	--------------------



KS § 188

Dnr. KS 2020/277

Planbesked Klitterbyn 1 och Ängelholm 3:1

Ärendebeskrivning

Ansökan om planbesked har inkommit för del av fastigheten Klitterbyn 1 och Ängelholm 3:1. Ansökan avser bostadsbebyggelse i friliggande, kedje- och radhus samt trygghetsboende. Närmare omfattning framgår av ansökan.

Detaljplanen förväntas kunna antas kvartal 2 2023.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 augusti 2020.

Tjänsteutlåtande daterat den 3 juli 2020

Bilaga 1. Ansökan om planbesked

Föredragande tjänsteperson

Planarkitekt Hanna Hjalmarsson föredrar ärendet.

Yrkanden

Bifall till arbetsutskottets förslag från Ola Carlsson (M), Liss Böcker (C), Linda Persson (KD) och Göran Larsson (M)

Avslag till arbetsutskottets förslag från Karl-Otto Rosenqvist (MP), Åsa Larsson (S) och Patrik Ohlsson (SD).

Propositioner och omröstning

Ordföranden ställer proposition på de framlagda yrkandena och finner att yrkandet om bifall till arbetsutskottets förslag bifallits. Omröstning begärs. Följande omröstningsordning godkänns:

Ledamot som vill bifalla arbetsutskottets förslag röstar JA;

Ledamot som vill avslå arbetsutskottets förslag röstar NEJ.

Omröstningen faller ut med 7 JA-röster och 6 NEJ-röster. Därmed har arbetsutskottets förslag bifallits.

Justeringspersons signatur

Utdragsbestyrkande



JA-röster: Liss Böcker (C), Göran Larsson (M), Linda Persson (KD), Ola Carlsson (M), Maija Rampe (M), Christina Hanstål (M) och Robin Holmberg (M).

NEJ-röster: Lars Nyander (S), Patrik Ohlsson (SD), Åsa Larsson (S), BrittMarie Hansson (S), Johan Wifralius (SD) och Karl-Otto Rosenqvist (MP).

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att meddela positivt planbesked för Klitterbyn 1 m.fl.

att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området samt

att barnkonventionen och barnperspektivet ska beaktas och dokumenteras i planarbetet.

Reservationer

Miljöpartiet reserverar sig mot beslutet att meddela positivt planbesked för Klitterbyn 1 och Ängelholm 3:1. ”Området är lågt beläget vilket blir uppenbart när man aktiverar kartlagret som visar vattnets utbredning vid en havsnivåhöjning. I stort sett hela området som den önskade planen omfattar ligger under vatten och därmed saknas de grundläggande förutsättningarna för att kunna bygga bostäder som är planen.”

Sverigedemokraterna reserverar sig mot beslutet: ”Havsbaden är en känslig miljö och området är klassat som riksintresse för friluftsliv. Området är idag grönområde. Typen av byggnader som föreslås skulle bryta mot områdets karaktär. Större delen av området ligger under 3,5 meters höjd över havet, vilket på längre sikt med stigande havsnivåer skulle göra området känsligt för översvämningar. Sverigedemokraterna väljer därför att reservera sig mot beslutet.

Socialdemokraterna reserverar sig mot beslutet: ”Vi socialdemokrater reserverar oss mot beslutet att medge arbete med detaljplan i ett område som är olämpligt att bebygga. Det finns en uppenbar risk för översvämning av området vid kommande höjning av havsnivån på grund av klimatförändringarna. Grundvattnet är redan högt i hela området. Om skyddsvallarna kring Havsbaden, eller bortpumpning av grundvattnet inte fungerar kommer området att översvämmas oavsett om havshöjningen hunnit inträffa eller inte. Om vi medger en detaljplan i ett olämpligt område blir kommunen skadeståndsskyldig. Vi Socialdemokrater vill inte äventyra kommuninvånarnas skattepengar genom att behöva betala eventuella skadestånd. Det finns många andra områden i kommunen som är bättre lämpade för bostadsbebyggelse.”

Beslutet ska expedieras till

Huvuduppdrag Samhälle/ Planenheten

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



Planarkitekt
Hanna Hjalmarsson
0431-87 000
plan@engelholm.se

Kommunstyrelsen

Planbesked för del av fastigheten Klitterbyn 1 och Ängelholm 3:1, Havsbaden, Ängelholm, Ängelholms kommun

Ärendebeskrivning

Ansökan om planbesked har inkommit för del av fastigheten Klitterbyn 1 och Ängelholm 3:1. Ansökan avser bostadsbebyggelse i friliggande, kedje- och radhus samt trygghetsboende. Närmare omfattning framgår av ansökan.

Detaljplanen förväntas kunna antas kvartal 2 2023.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande daterat den 3 juli 2020
Bilaga 1. Ansökan om planbesked

Utredning

På kartan nedan är ungefärligt område som ansökan avser markerat.





Ansökan

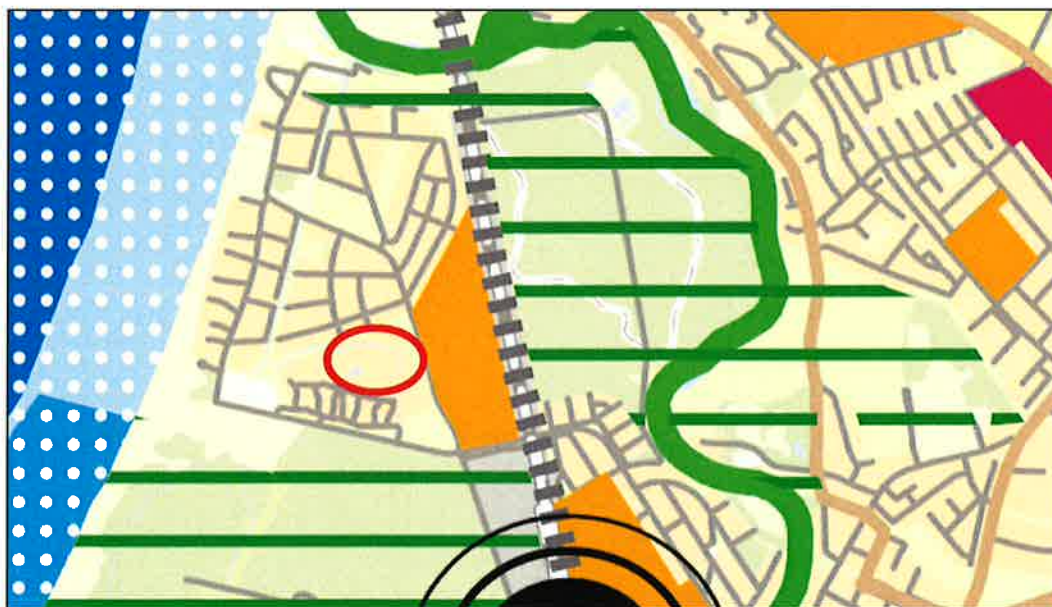
Ansökan om planbesked mottogs den 12 maj för del av fastigheterna Klitterbyn 1 och Ängelholm 3:1. Ansökan avser bostadsbebyggelse i friliggande, kedje- och radhus samt trygghetsboende. Totalt ett drygt 80-tal bostäder varav cirka hälften i ett trygghetsboende. I ansökan föreslås gata från området ansluta till Havsbadsvägen öster om området över Ängelholm 3:1 som ägs av kommunen. Kring den föreslagna bebyggelsen föreslås gröna områden/stråk. Sökande är Midroc Property Development.

Planområdet

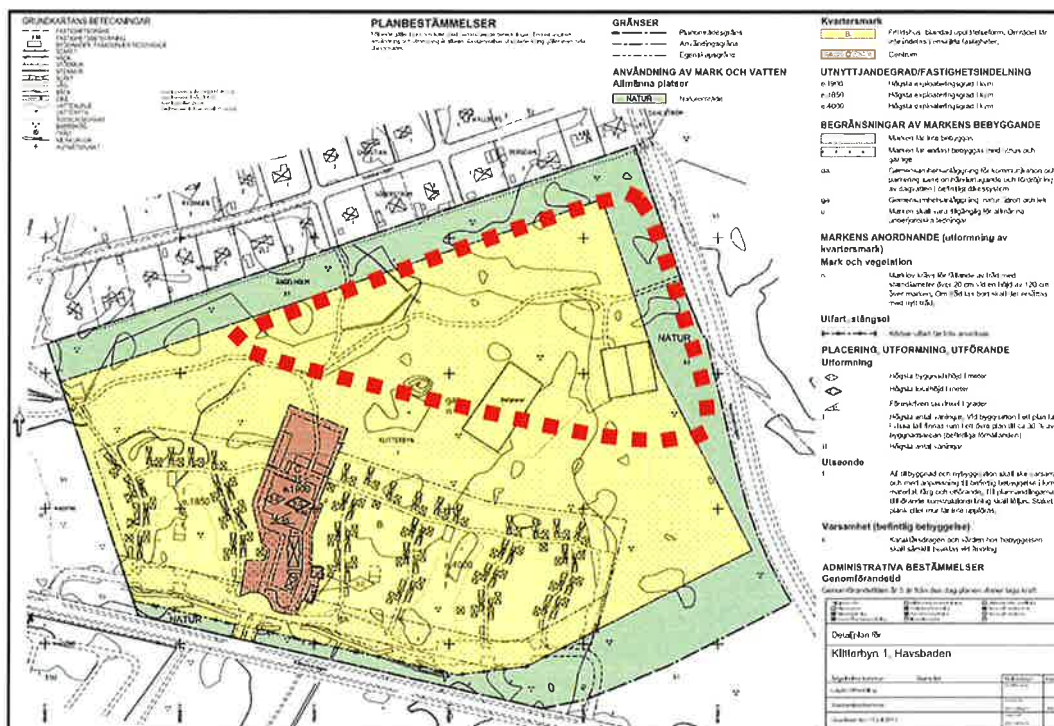
Planområdet är beläget i Havsbaden och gränsar i söder till Klitterbyn. I norr åtskiljs planområdet med ett grönstråk från den befintliga bebyggelsen utmed Sommarvägen. I öster gränsar området till Havsbadsvägen. Inom planområdet finns idag i huvudsak trädvegetation på detaljplanelagd kvartersmark respektive detaljplanelagd naturmark.

Kommunala plandokument

I översiktsplan 2035 är aktuellt område redovisat som pågående markanvändning bostäder. Området är detaljplanelagt sedan tidigare i detaljplan DP 1036 utan kvarvarande genomförandetid. Kvartersmarken som berörs redovisas som markanvändning fritidshus. Marken redovisas även som prickmark – marken får inte bebyggas. Inom område för prickmark krävs marklov för att fälla träd med stamdiameter över 20 centimeter vid en höjd av 120 centimeter över marken. Om träd avverkas ska det även ersättas. Det pågår även sedan tidigare en planprocess för att pröva möjligheterna att uppföra ny bostadsbebyggelse inom det brunfärgade område som är reglerat som centrum i plankartan nedan.



I översiktsplan 2035 är aktuellt område redovisat som pågående markanvändning bostäder.



Gällande detaljplan DP 1036. Ungefärligt område som ansökan avser markerat med röd streckad linje.

Planförutsättningar

Hållbarhet

Enligt Bostadsförsörjningsplan 2016-2019 för Ängelholms kommun är kommunens mål att växa med 1% per år, vilket motsvarar ca 400 personer. I bostadsförsörjningsplanen anges bland annat att ny bebyggelse i huvudsak ska lokaliseras i kollektivtrafik- och stationsnära lägen samt att förtätning ska ske i centralorten. Området är beläget cirka 1,5 km från järnvägsstation och busslinje 4 trafikerar Havsbadsvägen öster om planområdet.

Utifrån ett hållbarhetsperspektiv (ekologiskt, ekonomiskt och socialt) bedöms förslaget som positivt som en förtätning där befintlig infrastruktur kan nyttjas av fler på ett effektivare sätt. Inom området föreslås varierande bostadstyper och upplåtelseformer såsom friliggande, kedje-, radhus samt trygghetsboende.

Av de i kommunens miljöplan omnämnda miljöinriktningar bedöms "God vattenkvalitet", "Hållbart transportsystem", "En levande och god bebyggd miljö" ha samband med förslaget. Av de nationella miljömålen bedöms främst "God bebyggd miljö" ha samband med förslaget.



Riksintresse

Området är beläget inom område för rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap 1 § och 2 § samt hög-exploaterad kust enligt Miljöbalken (MB) 4 kap 1 § och 4 §. Enligt MB 4 kap 1 § utgör bestämmelserna inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Planförslaget bedöms utgöra utveckling av Ängelholms tätort.

Området är även beläget inom område för friluftsliv enligt MB 3 kap 6 § område Bjärekusten - Skälderviken. Området är idag planlagt som kvartersmark och skulle, teoretiskt sett, kunna stängslas in vilket skulle minska tillgängligheten till området. Genom planläggning av allmän plats inom planområdet skulle tillgängligheten och möjligheten att röra sig genom området kunna säkerställas. Det är viktigt att det under planprocessen förs en dialog mellan kommunen och länsstyrelsen gällande förslagets eventuella konsekvenser kopplat till riksintresse för friluftsliv.

Området omfattas av riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde väderradar. Då någon bebyggelse som är högre än 20 meter inte planeras berörs inte detta riksintresse.

Naturvärde

Området som ansökan avser består idag av skogbevuxen naturmark. Idag används området som rekreationsområde. Genom området går ett antal anlagda naturstigar och i den nordvästra delen finns en bollplan. Vegetationen är en blandning av barr- och lövträd och består till största del av tall och björk. Inom området finns det sannolikt en del äldre träd. Mycket gamla träd hyser ofta höga naturvärden och ha stor betydelse för den biologiska mångfalden.



Överblick över områdets skogstyper. Området domineras av trivallövskog med inslag av ädellövskog, tallskog och lövblandad barrskog. (stadstrad.se)



Inom detaljplanearbetet kommer en naturvärdesinventering behöva tas fram för att undersöka hur den planerade markförändringen kan komma att påverka naturmiljön samt att säkerställa att inga värdefulla naturvärden tar skada till följd av den planerade exploateringen.

Stads- och landskapsbild

Havsbaden är ett homogent område med en mycket karaktärsfull stadsbild. Stadsdelen ingår i kommunens bevarandeprogram för kultur- och miljömässigt värdefull bebyggelse från 1987 och är klassad som en omistlig miljö, klass 1. Stadsdelen omgärdas av skog och karaktärsmissigt dominerar naturen. Husen är i de flesta fall placerade långt in på tomten och fasader är putsade eller av trä. Gatorna har en svagt böjd sträckning som enligt 1916 års stadsplan ”skulle ge nya blickpunkter och överraskningar bakom hörnet”.

Vid byggnation av ett nytt sammanhängande område i direkt anslutning till befintliga kvarter kommer Havsbadens stads- och landskapsbild troligtvis att påverkas. Placering och gestaltning av ny bebyggelse inom det berörda området bör där utredas som en del i arbetet med detaljplanen.

Geoteknik

Då området som ansökan avser inte är bebyggt sedan tidigare behöver sannolikt en geoteknisk undersökning genomföras för att säkerställa markens lämplighet för den bebyggelse som planeras för.

Gator och trafik

Inom ramen för detaljplanearbete bör en trafikutredning tas fram för att utreda gatustrukturen inom området, lämplig in- och utfarter, parkeringsbehov samt parkeringslösningar. Enligt kommunens cykelplan är kommunens övergripande mål att öka cyklandet med 10 %. Planområdet är beläget på cykelavstånd till vardagsservice och andra målpunkter. Idag finns gång- och cykelbanan längs med Havsbadsvägens östra sida. Inom detaljplanearbetet bör även behovet av att anlägga cykel- och gångbana på den västra sidan av Havsbadsvägen utredas. En utbyggnad av infrastrukturen kan komma att medföra investerings- och driftkostnader för kommunen.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för färskvatten och spillvatten. En pumpstation kommer sannolikt behöva anordnas inom området för att pumpa spillvatten till fastighetens nuvarande förbindelsepunkt. En VA-utredning kommer behöva tas fram som utreder hantering och kapacitet för ledningsslagen färskvatten och spillvatten med tillhörande pumpstationer.

Området är inte beläget inom verksamhetsområde för dagvatten. Området är låglänt med normalt högt stående grundvatten. På grund av höga grundvattennivåer och komplicerad dagvattenhantering kommer grundvattennivåer sannolikt behöva avläsas under relativt lång tidsperiod för att bland annat se årstidsvariationer. Dagvatten från planområdet kommer att behöva utredas noggrant för att säkerställa att återkommande nederbörd kan hanteras inom planområdet samt hur dagvatten ska bortledas till recipient via befintliga diken i närområdet. I enlighet med kommunens dagvattenpolicy kommer fördröjning av dagvatten från området att krävas och då med en fördröjning som efterliknar den nuvarande naturliga avrinningen på 1,5 l/s ha.



Risk för översvämning och erosion

Stadsdelen Havsbaden är ett lågt beläget område med konstaterat höga översvämningrisker. Området som planansökan avser riskerar att översvämmas i samband med skyfall, höga havsnivåer samt höga flöden i Rönne å. Befintliga marknivåer inom området är i allmänhet mellan +3 och +4 meter. Några områden, främst längs diket som går genom området, ligger på cirka +2 meter. Enligt översiktsplan 2035 ska ny bebyggelse placeras på en nivå på lägst +3,5 m. Översvämningens risker behöva utredas noggrant för att säkerställa att ny bebyggelse inom området inte översvämmas vid skyfall, höga havsnivåer samt höga flöden i Rönne å.

På grund av att diket som genomsöker det aktuella området omhändertar avrinning från ett större område söder om Råbockavägen kommer det även att behöva utredas hur en byggnation inom området kan komma att påverka avrinningsområdet samt omkringliggande bebyggelse. Särskilt om markhöjder inom området föreslås ändras.

De befintliga sanddynorna som idag skyddar stadsdelen Havsbaden klassas som SGU som strand med betydande erosion. Ett utredningsarbete pågår för att titta på förstärkningsåtgärder för att säkerställa sanddynornas funktion som skydd mot höga havsnivåer för en lång framtid.



Översvämning i det aktuella området vid en högvattennivå på +3,5 m.

Mark och exploatering

I det fall det finns genomförandefrågor som behöver hanteras sker det i ett exploateringsavtal där kostnader och ansvar fördelas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet tas då fram parallellt med planprocessen och förhandlingarna behöver vara slutförda före eller i anslutning till att detaljplanen antas. Om det inom planområdet läggs ut område för allmän plats (till exempel gata, natur eller park) och kommunen ska ansvara för områdena ska marken överföras till kommunens gatufastighet utan ersättning. Exploatören ska bekosta projektering och utförande av områdena. Exploatören ska även bekosta nödvändiga anslutningar som behövs till



övrig allmän plats, till exempel befintliga vägar. Särskilda förutsättningar inom planområdet är att det är högt stående grundvatten samt att det inte ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. I exploateringsavtalet kan kommunen ställa krav på hur hantering av dagvatten ska ske.

Sammanfattad bedömning

Sammanfattningsvis stämmer ansökan in på kommunens översiktsplan och andra strategier. Planenheten bedömer att det är lämpligt att pröva planansökan i en detaljplan. Det finns dock en del aspekter som behöver utredas närmare i detaljplanarbetet såsom översvämningrisk, dagvattenhantering, geoteknik, trafik, gestaltning kopplat till stads- och landskapsbild och kulturmiljö, befintliga naturvärden samt riksintressen.

Planprocess

Planprocessen förväntas bedrivas med standardförfarande. Detta kan dock ändras under processens gång. För planbeskedet kommer medelstor åtgärd debiteras, enligt taxa som är fastställd av kommunfullmäktige.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att meddela positivt planbesked för Klitterbyn 1 m fl,

att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området samt

att barnkonventionen och barnperspektivet ska beaktas och dokumenteras i planarbetet.

Lilian Eriksson
Kommundirektör

Pernilla Fahlstedt
Chef Huvuduppdrag Samhälle

Beslutet expedieras till:

Huvuduppdrag Samhälle/ Planenheten