



Detaljplan för Samskolan 3 m fl, Centrum, Ängelholm, Ängelholms kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd 2 december 2019 till och med 6 januari 2020. Förslaget har hållits tillgängligt på www.engelholm.se, på stadsbiblioteket i Ängelholm samt i stadshuset. Samrådet kungjordes i Nordvästra Skånes Tidningar den 2 december 2019, och annonserades dessutom på hd.se samt Facebook under perioden 2 – 10 december 2019. Ett allmänt samrådsmöte för intresserade hölls den 10 december 2019 på stadsbiblioteket.

INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅDET

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- E.ON Energidistribution AB och E.ON Bifor Sverige AB, 2019-11-29

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2020-01-21
- Lantmäteriet, 2019-12-23
- Räddningstjänsten Skåne nordväst, 2019-12-05
- Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2019-12-16
- TeliaSonera Skanova Access AB, 2019-12-04
- Öresundskraft AB, 2019-12-18
- Postnord, 2019-12-04
- Hyresgästföreningen Nordvästskåne, 2020-01-04
- Melin Förvaltnings AB, fastigheterna Lärkan 24 och 25, 2020-01-06
- AB Guld- och Silversmedjan, fastigheten Lärkan 22, 2020-01-06
- Fastighetsägare till Kungsörnen 8, 2020-01-07

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras på följande sidor.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2020-01-21

Redogörelse för ärendet

Syftet med detaljplanen är att pröva planläggning av ny bostadsbebyggelse samt centrumändamål som är anpassad till platsens kulturhistoriska värden. Att utveckla stadskärnan med stadsmässig bebyggelse och utveckla stadsbilden. Syftet är också att stärka kopplingen mellan bebyggelsen och Stadsparken genom att skapa en torgbildning på Kamengatan. Planprocessen genomförs med ett standardförfarande. Kommunen bedömer att planen har stöd i gällande översiktsplan. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 3, 5 §§. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Länsstyrelsens rådgivning

Kulturmiljövärden

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövärden men är omnämnd i det regionala kulturmiljöprogrammet. Ängelholms kommun har tidigare bedömt att byggnaden uppfyllt kraven på särskilt värdefull byggnad och har försett den med skyddsbestämmelse och rivningsförbud. Den antikvariska förundersökning som bifogats ärendet visar att dessa värden kvarstår.

Länsstyrelsen Skåne bedömer att det finns en diskrepans mellan detaljplanens syfte, att pröva ny bostadsbebyggelse samt centrumändamål som är anpassad till platsens kulturhistoriska värden, och förslaget som innebär att hälften av skolbyggnaden rivs. Länsstyrelsen anser att det är missvisande med formuleringar som ”Planförslaget innebär bevarande av befintlig byggnad mot Stadsparken” då den L-formade skolbyggnaden är uppförd som en helhet och planförslaget innebär att en stor del av byggnaden rivs. Den berörda delen har innehållit själva klassrummen vilket är en central del av byggnadens funktion och tydligt knutet till dess kulturhistoriska värde. Under rubriken Kulturmiljö lyfts exempelvis att de ”interiörernas olika funktioner avspeglas tydligt ut i fasaden på tidstypiskt vis”.

Länsstyrelsen anser att det saknas resonemang i planbeskrivningens konsekvensdel, utifrån allmänna och enskilda intressen och ifrågasätter motiveringen till en rivning. Enligt Länsstyrelsen borde utgångspunkten vara att befintlig byggnad bevaras i sin helhet och kompletteras med ny bebyggelse på ett varsamt sätt.

Kommentar: I den markanvisningstävling som genomfördes under 2019, och som Midroc vann, var en av förutsättningarna att en del av Parkskolan skulle kunna rivas. Den del av byggnaden som inte är förlagd med rivningsförbud är enklare utformad med avseende på dekorativa fasadelement jämfört med huvudlängan som bevaras, som har en mer påkostad och artikulerad fasad. Den föreslagna nya bebyggelsen är väl anpassad till de karaktärsdrag i byggnadskroppen som bevaras vad gäller till exempel volymer, material och detaljer. Styckena om planförslaget och vilka delar som är tänkta att bevaras och rivas har reviderats och tydliggjorts i planbeskrivningen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Lantmäteriet, 2019-12-23

Bör vara användningsgräns mellan GATA och TORG.

Kommentar: Det är användningsgräns mellan GATA och TORG, men tyvärr har gränsen blivit heldragen i den utskrivna pdf-filen. Detta åtgärdas till granskningen.

Det framgår inte vad plankartan har för utskriftsformat i plankartan.

Kommentar: Plankartan kompletteras med utskriftsformat.

Plankarta är något plottrig, vissa delar är svåra att utläsa. Möjligen kan skalan ändras. Det framstår som att vissa områden inom BC inte har några egenskapsbestämmelser. Är detta avsikten?

Kommentar: Kartan är i skala 1:500 vilket bedöms som lämpligt för läsbarheten. De områden på plankartan ni syftar på, har prickmark. Prickmarken syns utan problem i den pdf-fil Lantmäteriet tagit del av. I vissa lägen, när man zoomar ut i en plankarta i pdf-format, kan prickmarken döljas. Detta brukar dock lösas genom att zooma ut eller in tills prickmarken dyker upp igen.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Räddningstjänsten Skåne nordväst, 2019-12-05

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

Yttrandet innehåller även information inför byggprocessen.

Kommentar: De krav som ställs på exempelvis utformning av räddningsväg och uppställningsplats och som presenteras under "Information inför byggprocessen" kan uppnås inom detaljplanen. Frågorna behandlas vidare i bygglovs- och byggskedet. Informationen noteras.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2019-12-16

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

- Avfallsutrymmen för fastigheterna bör placeras i nära anslutning till körbar allmän väg.
- Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering.
- Vägen ska vara minst 5,5 m bred om körning i båda riktningar förekommer.
- Skulle markbehållare användas är det viktigt samråd med NSR sker för att säkerställa att hämtning kanske.
- Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Ängelholms kommun.

Kommentar: De krav som ställs kan uppnås inom detaljplanen. Frågorna behandlas vidare i bygglovs- och byggskedet. Informationen noteras.

LEDNINGSÄGARE

TeliaSonera Skanova Access AB, 2019-12-04

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Kabelanläggning som ligger inom gatumark i den norra delen av Lärkgatan bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Kabelanläggning inom fastigheten Samskolan 3, som försörjer befintlig byggnad, kan behöva flyttas då del av byggnaden rivs. Exploatören står för de eventuella kostnader som det medför. Information om detta läggs till i planbeskrivningen.

Öresundskraft AB, 2019-12-18

Elnät

Under byggrätten mot Östergatan ligger enligt vår dokumentation två elledningar som måste läggas om innan byggnationen startar, flyttningen bekostas av fastighetsägaren.

Kommentar: Information om att flytt av ledningarna krävs samt att exploatören bekostar flytten läggs till i planbeskrivningen.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Det finns fjärrvärme i Lärkgatan och befintlig bebyggelse är ansluten. Ny bebyggelse kan också anslutas till fjärrvärmenätet. Om byggrätt mot Lärkgatan kommer att utnyttjas måste befintlig fjärrvärmeservis läggas om, vilket bekostas av fastighetsägaren.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Postnord, 2020-01-04

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Informationen noteras. Frågorna hanteras i byggskedet.

Hyresgästföreningen Nordvästskåne, 2020-01-04

Hyresgästföreningen Nordvästskåne har granskat rubricerad detaljplan. Ser positivt på att det byggs hyreslägenheter centralt om det sker till rimliga hyror. För övrigt har ej något att erinra.

Kommentar: Det går inte att reglera upplåtelseform i detaljplan, det vill säga om det ska vara hyresrätter eller bostadsrätter. Midroc, som är exploatör i det här projektet, anser dock i dagens läge att bygga bostadsrätter.

Melin Förvaltnings AB, fastigheterna Lärkan 24 och 25, 2020-01-06

Har i sak inget att invända mot planen som sådan. Jag vill dock framhålla att trafiksituationen till och från våra båda fastigheter, både under byggtid och efter färdigställande, säkerställs på ett bra och relevant sätt. Med både boendeparkering och verksamheter som har varuleveranser från Lärkigatan måste in- och utfarter fungera under och efter byggperioden.

Kommentar: Det är den som bygger som ansvarar för att trafiken fungerar även under byggtiden. Om gator behöver stängas av måste exploatören ansöka om tillstånd för detta hos kommunen och redovisa hur trafiken ska fungera under avstängningen. Det är också exploatörens ansvar att informera berörda och se till att transporter, sophantering och annat fungerar under byggtiden. Det ligger även i kommunens intresse att trafiksituationen säkerställs under byggtiden. Efter byggtiden kommer trafiksituationen fungera i princip som idag. Endast transporter kommer att tillåtas på Kamengatan.

AB Guld- och Silversmedjan, fastigheten Lärkan 22, 2020-01-06

Bygg inte på Samskolan 3 och 5

Det underlag som presenterats på samrådsmötet 10 dec 2019 och det som finns att tillgå på hemsidan saknar helhetssyn på hela området, endast begränsat område redovisas.

Att bygga på Samskolan 3+5 innan det är löst med parkering och trafiken i centrum är helt fel väg att gå. Den handeln som alstras av de tillgängliga P platserna på Samskolan och Kamengatan undergrävs och stor del av den livaktiga handeln på den norra delen av Storgatan kommer att drabbas. Nu är det bara handels och inga industrier så det verkar inte vara så viktigt i planeringen. Vårt företag har bara 10 anställda alla kvinnor. En enkel beräkning är att dessa parkeringar är värda minst 120 milj kr för näringsidkare i detta område.

Ur Trafikutredningen som redovisats:

”Trafikutredningen visar att utbyggnaden av nya bostäder och verksamheter på fastigheterna Samskolan 3 och Samskolan 5 totalt alstrar 148 bilresor i årscygnstrafik (ÅDT).”

Detta innebär att det kommer att saknas P platser till de nybyggda husen och det tas ingen hänsyn till bef boende, de ca 120 platserna som används med stor beläggning försvinner.

Kommentar: Ett parkeringshus under mark kommer att byggas för att tillgodose parkeringsbehovet för de nya bostäderna. Utdraget ur trafikutredningen syftar dock inte på behovet av parkeringsplatser utan på hur många bilresor per dygn på Lärkagatan som de nya bostäderna kommer att medföra. En utredning av beläggningen i närliggande befintliga parkeringshus visar att beläggningsgraden är låg, i genomsnitt under 50%. När parkeringsplatserna på Samskolan 3 försvinner finns alltså utrymme i befintliga parkeringshus.

”Sammanfattningsvis är bedömningen att den förändrade markanvändningen, från färre parkeringsplatser till fler bostäder och verksamheter, alstrar ett lägre trafikflöde in och ut ur kvarteret”

Var skall våra anställda parkera sina bilar, och var kommer det finnas tydliga platser för våra kunder? Till korttidsparkeringen på Kamensgatan blir det köbildning flera dagar i veckan, givetvis till Systembolaget men detta bidrar även till annan handel. Minskar denna så tappar alla butiker kunder.

Kommentar: Plats finns i befintliga närliggande parkeringshus. Se även kommentar ovan.

Det verkar på modet att bara bygga tätare i centrala delar av städerna. Här finns många platser som visar hur stadskärnan långsamt dör ut, endast restauranger, frisörer, nagel, banker mm kan bedriva lönsam verksamhet. Titta på Kristianstad, Eslöv Hässleholm Varberg m.fl. där P platserna togs bort samtidigt som förtätningen ökade. På dessa platser är ”butiksdöden” i centrum omfattande, handeln sker på köpcentra i ytterområdena.

Kommentar: Förtätning av städer är bra ur många aspekter, till exempel ökar det underlag för kollektivtrafik och underlättar för människor att leva ett mer hållbart liv utan bil. Men det får så klart inte ske på bekostnad av andra värden i staden. Samhällsplanering handlar i stort om att göra avvägningar mellan olika intressen och att hitta den väg som är mest lämplig i varje enskilt fall. Byggnation av nya bostäder är ett stort allmänt intresse. I det här fallet görs bedömningen att det finns lediga parkeringsplatser i befintliga parkeringshus och därför är det försvarbart att de befintliga markparkeringarna på Samskolan 3 försvinner till fördel för nya bostäder.

Ängelholm är unikt, Storgatan med ett handelsstråk som många storstäder inte är i närheten av. Närheten till bra parkeringsmöjligheter som är synliga. Besöksnäringen och den dagliga handeln är samlade på ett geografiskt begränsat område. Att rubba några av dessa byggstenar kan medföra stora konsekvenser för hela centrumhandeln.

Kommentar: Det finns mer att göra för att synliggöra och tillgängliggöra de parkeringar som redan finns i centrum men som inte används. Till exempel kan man ha skyltar som visar hur många lediga platser som finns och göra åtgärder i parkeringshus för att öka tryggheten och tillgängligheten. Kommunen håller just nu på med en utredning om detta.

Att flytta problem från korsningen Östergatan – Skolgatan till Skolgatan - Storgatan är inte heller väl genomtänkt. Här är redan för mycket trafik på Skolgatan, Lös detta problem först.

Kommentar: Detaljplanen medför ingen förändring av trafiken i korsningen Skolgatan – Östergatan eller Skolgatan – Storgatan.

Lös parkering och trafikproblemen innan beslut om att bygga på Samskolan 3+5 så inte beslutet riskerar att ödelägga norra delen av gågatan på Storgatan.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Fastighetsägare till Kungssörnen 8, 2020-01-07

Vi tycker det är väldigt synd att kommunen önskar att delvis riva ett Q-märkt hus som Parkskolan. Vi bor själva i ett hus som har ett kulturhistorisk värde och ingår i kommunens bevarande program. Det att kommunen nu föreslår att delvis riva ett relativt nyligen Q-märkt hus (år 1995) tycker vi går helt emot det som kommunen generellt förespråkar vid bl.a. information på www.engelholm.se (under "kulturhistorisk miljö") och vid tidigare möten med kommunen.

Det är väldigt synd för kommunens kulturarv och som ni själva skriver måste vi ta hand om den kulturella arven vi fått ärva. Vi förstår att kommunen vill tillbygga flera centrumsnära bostäder men räcker det inte med att man bygger en ny byggnad med bostäder på den aktuella tomten dvs byggnaden som är skisserad mot Östergatan och i tillägg ser sig om efter någon annan ledig tomt som inte redan är bebyggd och bygger flera nya bostäder där?

Vi tycker att hela Parkskolan ska bevaras som den är i dag och renovera den varsamt slik att hela kulturarven består.

Kommentar: I den markanvisningstävling som genomfördes under 2019, och som Midroc vann, var en av förutsättningarna att en del av Parkskolan skulle kunna rivas. Den del av byggnaden som inte är förlagd med rivningsförbud är enklare utformad med avseende på dekorativa fasadelement jämfört med huvudlängan som bevaras, som har en mer påkostad och artikulerad fasad. Den föreslagna nya bebyggelsen är väl anpassad till de karaktärsdrag i byggnadskroppen som bevaras vad gäller till exempel volymer, material och detaljer.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planhandlingarna kompletteras avseende inkomna synpunkter gällande:

- Plankartan förtydligas och ses över vad gäller gränsernas utseende.
- Plankartan kompletteras med utskriftsformat.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att exploatören står för eventuella kostnader som uppkommer vid flytt av telekablar i samband med exploatering.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att befintliga elledningar under byggrätten mot Östergatan behöver flyttas samt att flytten bekostas av exploatören.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att fjärrvärme finns i Lärkgatan, att befintlig bebyggelse är ansluten och att ny bebyggelse kan anslutas. Om byggrätten mot Lärkgatan utnyttjas behöver befintlig fjärrvärmeservis mot Lärkgatan läggas om, detta bekostas av exploatören.

- Styckena om planförslaget och vilka delar som är tänkta att bevaras och rivas revideras och tydliggörs i planbeskrivningen.

Utöver detta kompletteras planhandlingarna gällande:

- Plankartan har reviderats med avseende på exploateringsgrad, nya byggnaders höjder, skydd av kulturmiljö, justering av några gränser samt mindre redaktionella ändringar.

NAMNLISTA

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Fastighetsägare till Kungsörnen 8
- AB Guld- och Silversmedjan, fastigheten Lärkan 22

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Samrådsredogörelsen har upprättats av planarkitekt Carl Fogelklou och Anna Heyden.

SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 22 september 2020.

Linda Svederberg
Planchef

Carl Fogelklou
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.