



# Detaljplan för Kyrkogården 7:71 m fl, Hjärnarp, Ängelholms kommun

## Planbeskrivning

Samråd 2024-12-19 t o m 2025-01-31



ILLUSTRATIONSPLAN

- Bullerskydd
- Skyfallsstråk
- Växtbädd
- Avfallsstation
- ▨ Cykelparkering
- Cykelförråd

1:1000  
(A3)

Upprättad 2024-11-06

Antagen av KS/KF 20xx-xx-xx

Laga kraft 20xx-xx-xx

Dnr: PL 21-0016, KS 2021/389, SBN 2021/231

## Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan? .....	5
Beskrivning av detaljplanen .....	6
Detaljplanens syfte .....	6
Planområdets läge och avgränsning.....	6
Planområdet idag.....	7
Planförslaget.....	8
Genomförandetid.....	10
Planeringsförutsättningar .....	10
Kommunala och regionala planeringsdokument.....	10
Riksintressen .....	11
Miljöpåverkan .....	11
Miljökvalitetsnormer.....	12
Miljö .....	13
Hälsa och säkerhet .....	13
Geotekniska förhållanden.....	15
Kulturmiljö.....	15
Fysisk miljö.....	16
Sociala förutsättningar .....	17
Teknisk försörjning.....	17
Service.....	18
Trafik.....	18
Konsekvenser av planens genomförande .....	18
Fastigheter och rättigheter .....	18
Natur.....	19
Gestaltning .....	20
Miljö .....	22
Miljökvalitetsnormer.....	26
Miljömål.....	26
Riksintressen .....	26
Hälsa och säkerhet .....	27
Sociala konsekvenser .....	30
Trafik.....	30
Mellankommunala frågor.....	32
Genomförandefrågor.....	32

Mark- och utrymmesförvärv.....	32
Fastighetsrättsliga frågor .....	33
Tekniska frågor.....	34
Ekonomiska frågor .....	35
Organisatoriska frågor.....	36
Tidplan.....	36
Motiv till detaljplanens regleringar.....	36
Allmän platsmark .....	36
Kvartersmark .....	37
Planeringsunderlag .....	42
Kommunala och regionala planeringsdokument.....	42
Utredningar .....	42
Medverkande tjänstepersoner.....	42

Upprättad 2024-11-06

Samråd 2024-12-19 till 2025-01-31

Antagen av KS/KF 20xx-xx-xx

Laga kraft 20xx-xx-xx

Dnr: PL 21-0016, KS 2021/389, SBN 2021/231

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för uppförande av ny bostadsbebyggelse, i form av radhus och / eller flerbostadshus, samt parkering inom planområdet, i den omfattning och med den utformning som följer av planförslaget. Planförslaget utformas med hänsyn till förutsättningarna på platsen, utifrån bland annat behov av skydd mot buller.

Planområdet är beläget relativt centralt i Hjärnarps tätort. Planområdet omfattar fastigheterna Kyrkogården 7:71, 7:73, 7:74, 7:75 och 7:76 samt del av Hjärnarp 1:32. I norr gränsar planområdet till ett område planlagt för småindustriändamål. I väster gränsar planområdet mot planlagd vägmark (Brovägen). I övrigt gränsar planområdet i huvudsak till befintlig bostadsbebyggelse och Lerbäcken.

Planområdets areal är cirka 21 000 kvadratmeter.

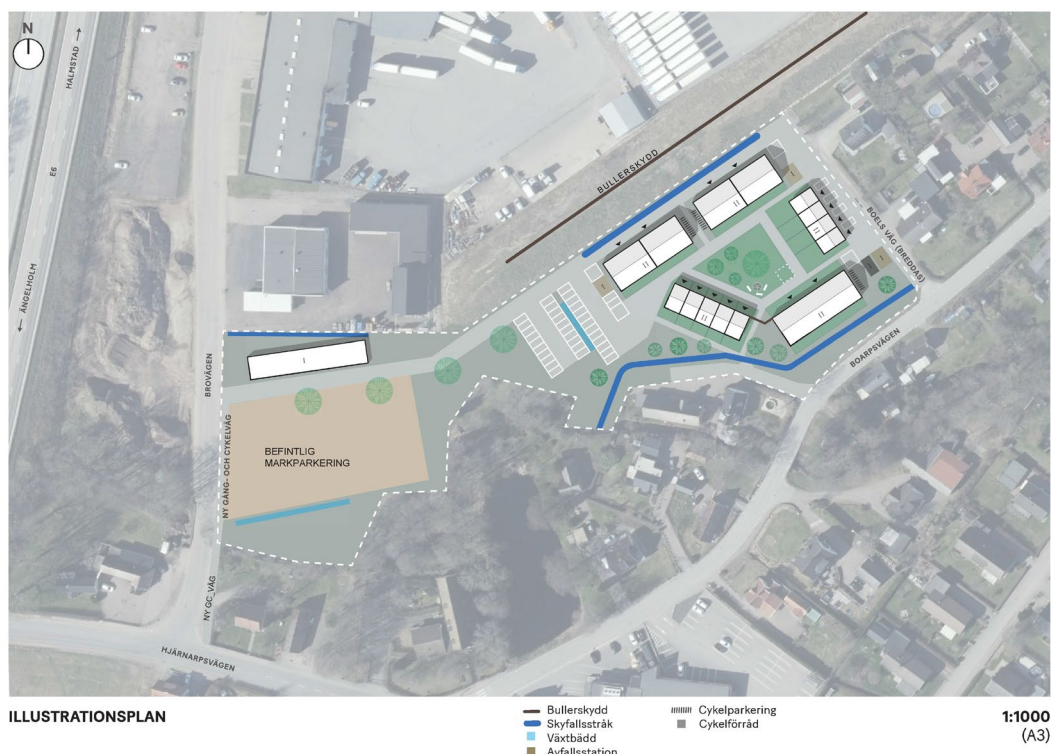
Fastigheterna Kyrkogården 7:71, 7:73, 7:74, 7:75 och 7:76 ägs av Stefan Nordbergh Fastigheter Ab. Hjärnarp 1:32 ägs av Ängelholms kommun.

Planförslaget skapar förutsättningar för uppförande av cirka 35 bostäder i radhus och eller flerbostadshus i höjder motsvarande upp till två våningar. Förslaget bedöms komplettera Hjärnarps tätort med bostadstyper som idag är underrepresenterade i förhållande till en relativt hög andel enbostadshus/villor.

Planförslaget innehåller även mark för parkering och komplementbyggnader i den västra delen. Planområdet ansluter västerut till Brovägen-Hjärnarpsvägen samt österut till Boels väg - Boarpsvägen. Längs Brovägen föreslås gång- och cykelväg. Föreslagen bostadsbebyggelse grupperas kring en gemensam gårdsbildning. Förslaget utformas med hänsyn till buller från angränsande verksamheter och trafik.

Planens konsekvenser bedöms bli relativt begränsade då delar av planområdet redan är eller varit bebyggt. I västra delen finns sedan tidigare uppförda parkeringsplatser. Föreslagen bebyggelse gestaltas i en relativt låg skala motsvarande två våningar.

Denna detaljplan är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standard planförfarande.



Figur 1: Illustrationsplan

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis till ändamålen bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning såsom husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

## Detaljplaneprocessen

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Kommunstyrelsen ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

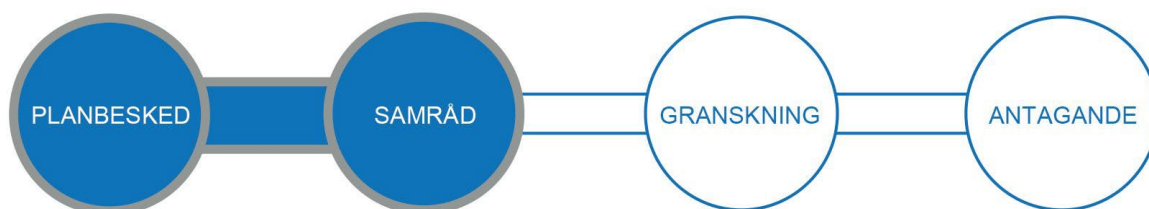
Denna detaljplan är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standard planförfarande, se illustration nedan. Planen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen tredje kvartalet 2025.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

## Planhandlingar

Planhandlingarna för denna detaljplan består under samrådstiden av följande:

- Denna planbeskrivning med illustrationer
- Detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1000
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)



## Beskrivning av detaljplanen

### Detaljplanens syfte

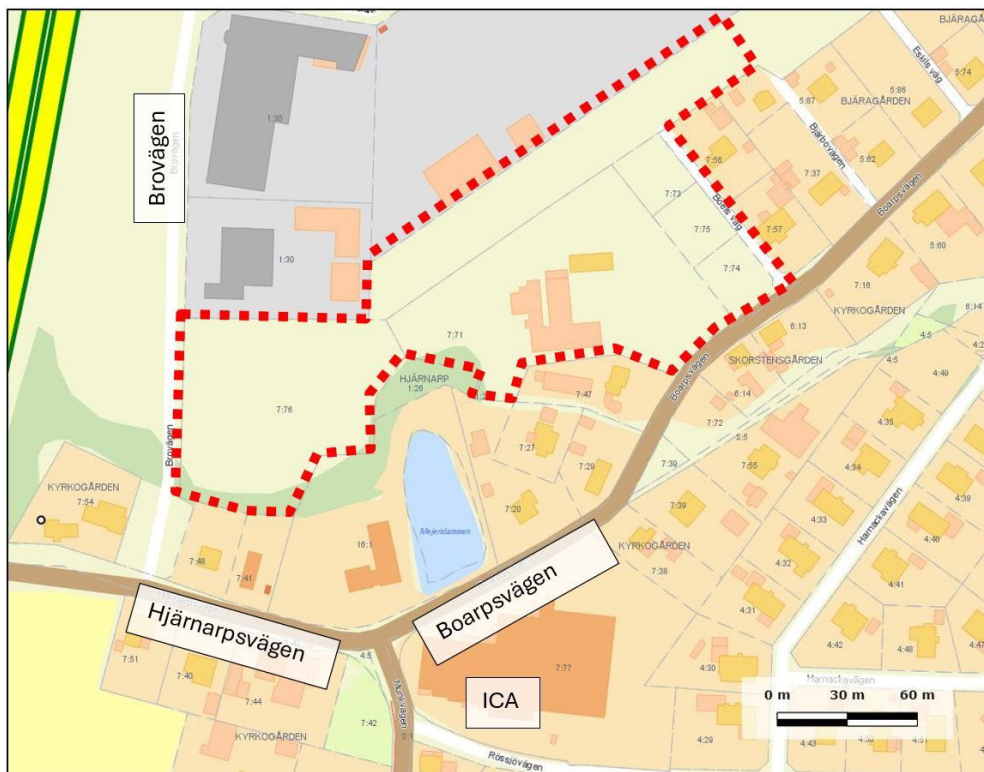
Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för uppförande av ny bostadsbebyggelse, i form av radhus och / eller flerbostadshus, samt parkering inom planområdet, i den omfattning och med den utformning som följer av planförslaget. Planförslaget utformas med hänsyn till förutsättningarna på platsen, utifrån bland annat platsens topografi, trafik, hantering av skyfall samt behov av skydd mot buller.

### Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget relativt centralt i Hjärnarps tätort. Planområdet omfattar fastigheterna Kyrkogården 7:71, 7:73, 7:74, 7:75 och 7:76 samt del av Hjärnarp 1:32. I norr utgörs planområdet av en skyddsvall. Norr om denna finns ett område planlagt för småindustriändamål. I väster gränsar planområdet mot planlagd vägmark (Brovägen). I övrigt gränsar planområdet i huvudsak till befintlig bostadsbebyggelse och Lerbäcken.

Planområdets areal är cirka 21 000 kvadratmeter.

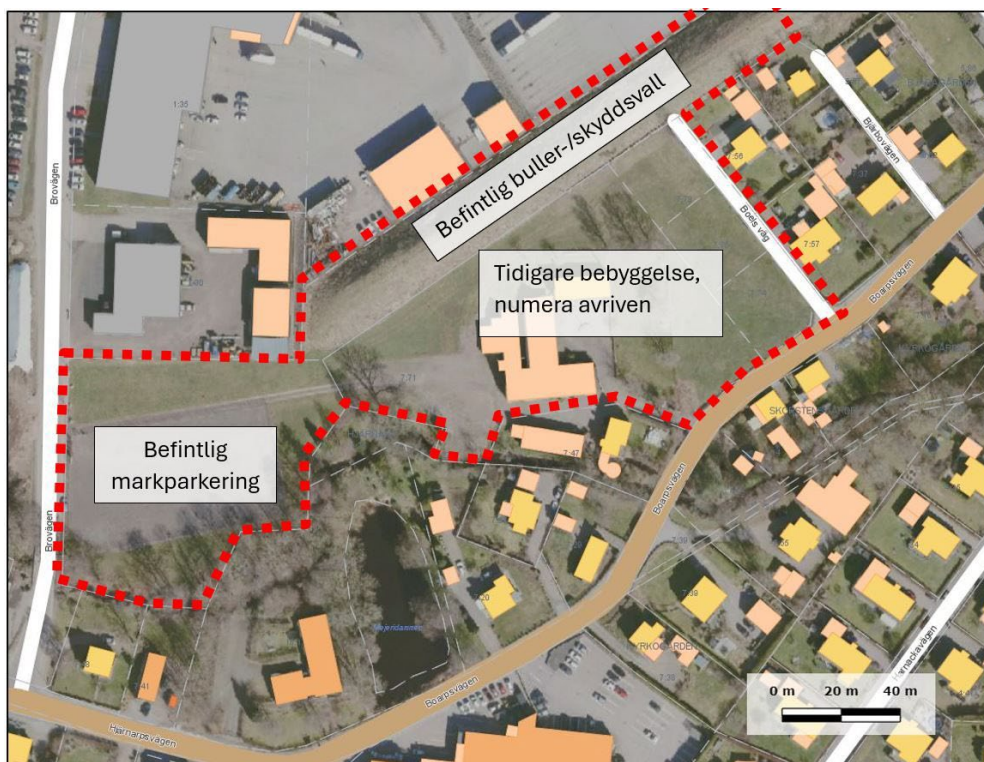
Fastigheterna Kyrkogården 7:71, 7:73, 7:74, 7:75 och 7:76 ägs av Stefan Nordbergh Fastigheter Ab. Hjärnarp 1:32 ägs av Ängelholms kommun.



Figur 2: Planområdets läge och avgränsning

## Planområdet idag

Inom delar av planområdet har tidigare funnits bebyggelse som rivits under 2024. Delar av tomtmarken är gräsbevuxen med några träd, bland annat björkar. I den västra delen av planområdet finns befintlig markparkering. I norr finns en gräsbevuxen vall.



Figur 3: Planområdet idag

## Planförslaget

Planförslaget innehåller ny bostadsbebyggelse i radhus och/eller flerbostadshus i höjder motsvarande upp till två våningar. Bostadshusen grupperas kring en gemensam gårdsbildning. Förslaget innehåller i storleksordningen cirka 35 bostäder.

Planförslaget bekräftar även den pågående markanvändningen markparkering i västra delen av området. Planområdet ansluter till Brovägen / Hjärnarpsvägen i väster och Boels väg / Boarpsvägen i öster. I norr planläggs befintlig vall med krav på kompletterande bullerplank.

## Allmän plats

I östra delen av planområdet planläggs befintlig Boels väg som lokalgata. Gatan breddas till 6,0 meter för att möjliggöra mötande trafik. Gatan försörjer dels föreslagen ny bebyggelse, dels befintlig öster om.

I västra delen av planområdet, längs Brovägen, planläggs för en gång- och cykelväg. Detta förbättrar förutsättningarna för gång- och cykeltrafik från planområdet söderut till bland annat dagligvaruaffär, busshållplats, bibliotek och skola/förskola.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## Kvartersmark

Planområdets östra del planläggs för bostäder i form av flerbostadshus och / eller radhus i höjder motsvarande två våningar kring en gemensam gård. I planområdets centrala och nordvästra delar planläggs för parkering och komplementbyggnader till bostäderna. För huvudbyggnad regleras högsta nockhöjd ("taknock") till 9 meter. Detta bland annat för att möjliggöra uppförande av flerbostadshus med träbjälklag. Totalhöjd (inklusive uppstickande delar såsom skorsten) regleras till 10 meter. Takvinkel på huvudbyggnad regleras till 15-45 grader.

Utformning på byggnader regleras genom bestämmelse om att byggnad längre än 20 meter ska utformas uppdelad i delvolym, förskjutna i höjd- respektive djupled. Detta med hänsyn till topografi samt utifrån stadsbildsskäl. Fasadmateriäl ska huvudsakligen vara trä, tegel eller puts (med hänsyn till befintlig huvudsaklig karaktär på fasader i Hjärnarp).

Avseende utnyttjandegrad redovisas en flexibilitet för att möjliggöra såväl flerbostadshus som radhus.

I planområdets västra del planläggs en befintlig markparkering. Höjder regleras för att möjliggöra t ex uppförande av solceller över parkeringsplatser.

I planområdets norra del planläggs en befintlig gräsbevuxen vall samt för tillkommande bullerplank på vallens krön. Vallen planläggs med markanvändning bostad åt söder samt markanvändning industri åt norr (mot befintligt industriområde. Hela vallen planläggs med "prickmark" - marken får inte förses med byggnad. Planbestämmelse redovisas som säkerställer gemensam uteplats på innergård som uppfyller riktvärden för buller.

Med bakgrund av utförd radonmätning regleras att grundläggning av huvudbyggnad skall utföras radonsäkrat.

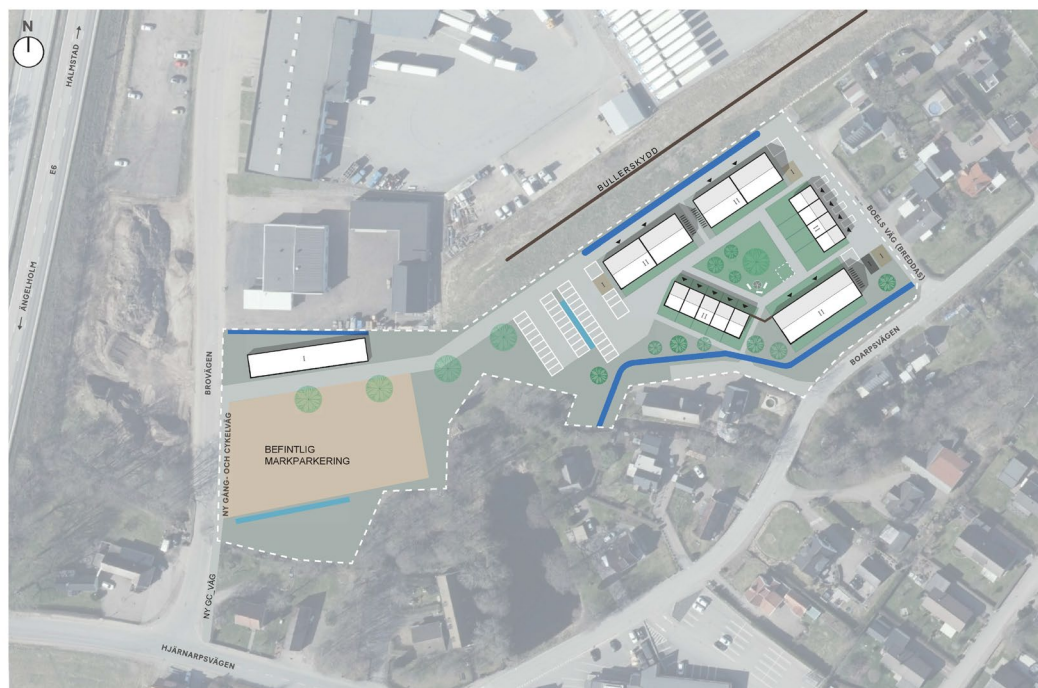
Med bakgrund av utförd dagvatten- och skyfallsutredning regleras att viss mark skall höjdsättas så att avrinning av skyfall ej hindras.



Reglering av att viss mark inte får förses med byggnad redovisas med hänsyn till närhet till bäck, byggnadsfritt avstånd enligt §47 Väglagen, närhet till angränsande bebyggelse, avledning av skyfall, med mera.



Figur 4: Utsnitt plankarta



ILLUSTRATIONSPLAN

- Bullerskydd
- Skyfallstråk
- Växtbädd
- Avfallstation
- Cykelparkering
- Cykelförråd

1:1000  
(A3)

Figur 5: Illustrationsplan

## Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala och regionala planeringsdokument

#### Regionplan

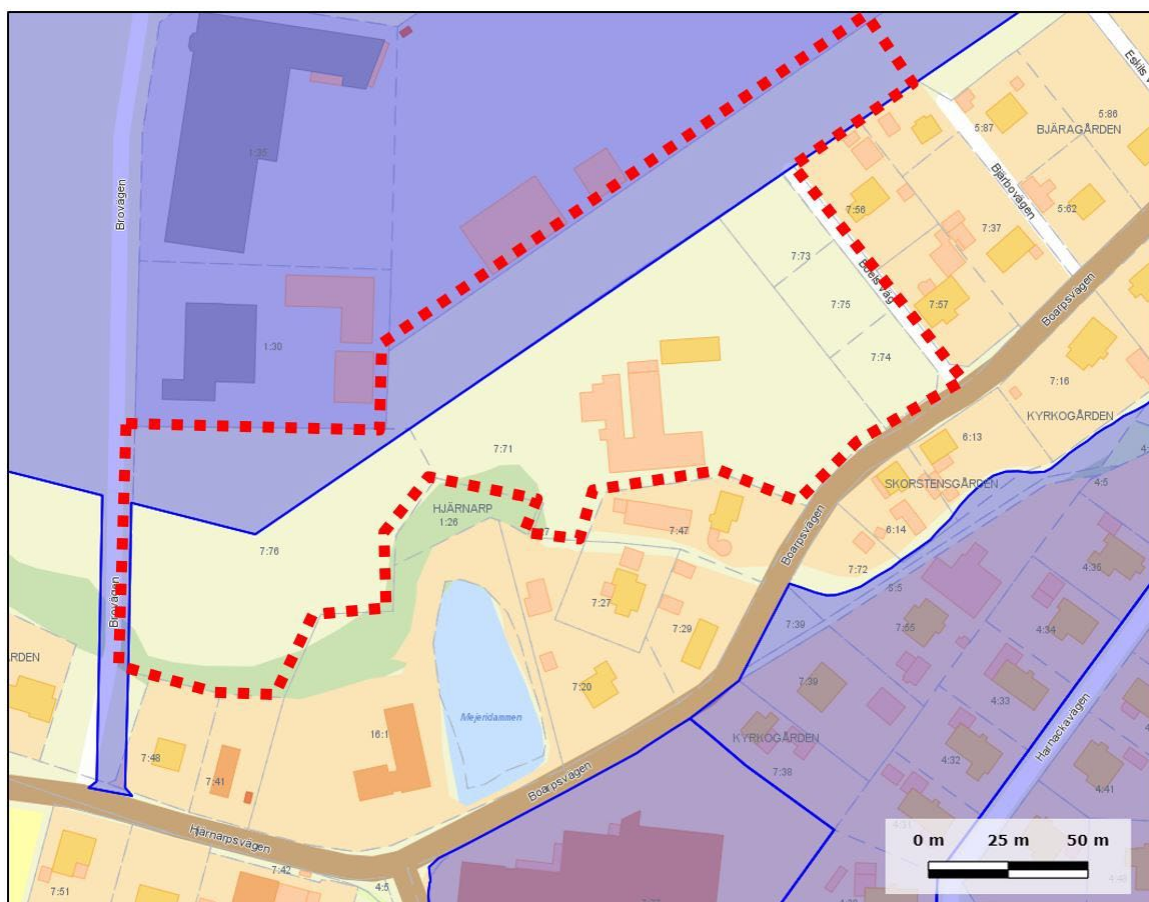
I Regionplan för Skåne 2022-2040 redovisas Hjärnarp som Strategisk nod för service och som framtida nod för vandring och cykling.

#### Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är huvudsakliga delar av planområdet redovisade som nytt större bostadsområde. Översiktsplan 2035 innehåller ställningstaganden om att planera för en förtätning i kommunens större tätorter samt ny bebyggelse i kollektivtrafik- och stationsnära läge.

#### Detaljplan

Stora delar av planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. I norr gränsar planområdet till, och omfattar en mindre del av, detaljplan B 609 (Byggnadsplan) utan kvarvarande genomförandetid. I planområdets norra del finns en cirka 25 meter bred och cirka 5 meter hög gräsbevuxen skyddsvall på mark planlagd som park/plantering. Norr om skyddsvallen är planlagt för småindustriändamål.



Figur 6: Blåtonade områden är sedan tidigare detaljplanelagda. Rödmarkerat område är föreslaget planområde.

## Planbesked

Ansökan om planbesked inkom den 5 oktober 2021 för fastigheten Kyrkogården 7:71 m fl. Ansökan avser uppförande av bostadsbebyggelse inom området. Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked den 19 januari 2022 KS § 9.

## Riksintressen

### Trafikkommunikation

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor för flygplatsen, inom influensområde riksintresse för flyget. Inom planområdet planeras ingen bebyggelse bli högre än +63,2 meter över havet vilket är lägsta nivån för krav på hinderfria ytor.

Planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ängelholms, Halmstads och Ljungbyheds flygplatser. MSA-zonen kan påverkas av byggnation högre än 20 meter. Högsta totalhöjd regleras till 10 meter inom planområdet.

Planområdet är beläget på ett avstånd av 150-300 meter från väg E6 som är av riksintresse för kommunikationer.

### Totalförsvaret

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 45 meter inom tätbebyggt område och 20 meter utanför tätbebyggt område få en inverkan på gällande riksintressen. Högsta totalhöjd regleras till 10 meter inom planområdet.

### Rörligt friluftsliv

Planområdet är beläget inom Riksintresse rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap 1 § och 2 §. Enligt MB 4 kap 1 § utgör bestämmelserna inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Planförslaget bedöms utgöra utveckling av befintlig tätort då det är beläget inom område som definieras som tätort enligt SCB. Hjärnarps tätort har samhällsservice såsom skola, dagligvaruaffär, bibliotek och kollektivtrafik

## Miljöpåverkan

### Undersökning samt ställningstagande 4 kap. 33 b§ PBL.

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 3, 6 §§ för aktuell detaljplan.

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Eftersom detaljplanen skulle kunna tolkas innebära att planområdet får tas i anspråk för att anlägga ett ”industriområde”/ ”ett annat stadsbyggnadsprojekt” (i den mening som avses i 4 kap. 34 § PBL) har bedömningen avseende miljöpåverkan även utgått från Miljöbedömningsförordningen 10 § punkt 1-3 samt 11-13 §§ (”checklista 2”). Vad som utgör ”ett annat stadsbyggnadsprojekt” är dock inte närmare definierat i lagtexten.

Kommunens ställningstagande avseende bedömningen om ett genomförande av detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte grundar sig bland annat på nedan:

- Planförslaget har stöd i kommunens översiktsplan (inklusive länsstyrelsens yttrande över denna).

- Planförslaget medför en förtätning och därigenom en mer resurseffektiv markhushållning.
- Planförslaget bedöms inte påverka några riksintressen negativt.
- Planförslaget påverkar inte något Natura 2000-område och kräver därmed inte tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Planförslaget bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer riskerar att inte kunna hållas.
- Planförslaget reglerar frågor kopplat till buller från trafik och verksamheter, markradon samt skyfall.

I en sammanvägd bedömning har tagits hänsyn till enskilda omständigheter, kumulativa effekter som uppstår när flera omständigheter läggs ihop, och planförslagets påverkan i förhållande till platsens känslighet.

Planförslaget bedöms främst påverkas av vägtrafikbuller samt verksamhetsbuller från verksamhetsområde norr om. Denna aspekt utreds genom bullerutredning vilken visar att det är möjligt att innehålla riktvärden med de åtgärder som säkerställs i detaljplanen.

I Plan- och byggförordningen, PBF, finns i 2 kap. 4 b - 4 d §§ regler om när vissa åtgärder inte ska antas medföra betydande miljöpåverkan. Även dessa regler stödjer bedömningen att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan.

### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Utifrån undersökningen bedöms detaljplanen inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 3, 6 §§. Ett särskilt beslut om detta togs i samband med att detaljplanen fick beslut om samråd.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Samtliga luftkvalitetsmätningar som genomförts i Ängelholms kommun har visat på värden under miljö kvalitetsnormen. Mätningarna är genomförda 2014 och 2017. Resultatet av mätningarna visar en luftkvalitet som även uppfyller de nationella miljömålen, med undantag för luftpartiklar. En dominerande källa till höga halter av grova partiklar (PM10) i gatumiljö i svenska tätorter är slitage av vägbeläggning, bromsar, däck och vägsand. Slitaget uppstår främst vid användningen av dubbdäck. Nya data pekar på att slitagepartiklar i omgivningsluften påverkar vår hälsa. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

### Vatten

I Vatteninformationssystem Sverige, VISS, (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>) redovisas:

Planområdet är beläget inom grundvattenförekomst SE624463-131830 med kvalitetskrav kemisk status ”God kemisk grundvattenstatus med tidsfrist till 2027” samt kvalitetskrav kvantitativ status ”God kvantitativ status”. Statusklassning 2017-2021 anger otillfredsställande kemisk status grundvatten.

Lerbäcken är inte redovisad i VISS.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljö kvalitetsnormerna inte kan hållas.

## Omgivningsbuller

I förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Då Ängelholms kommun har färre än 100 000 invånare omfattas inte kommunen av kravet att upprätta ett åtgärdsprogram för omgivningsbuller.

## Miljö

### Natur

Inom planområdet finns vissa gräsytor och ett fåtal träd. Bland annat björk.

### Ekosystemtjänster

Inom planområdet finns vissa gräsytor som medger infiltration av dagvatten. Inom planområdet finns några få träd som kan bidra med viss skuggning.

### Strandskydd

Enligt miljöbalkens 7 kap 13§ gäller det generella strandskyddet 100 meter från strandlinjen vid havet, insjöar och vattendrag. I Skåne har Länsstyrelsen och kommunerna tillsammans reviderat länets strandskyddade områden. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Planområdet omfattas inte av strandskydd idag. Inom de delar där planförslaget ersätter äldre byggnadsplan återinträder dock strandskyddet. (I övriga delar av planområdet återinträder inte strandskyddet).

I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 17 § PBL upphäva strandskydd för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

### Dagvatten

Dagvatten från planområdet avvattnas i huvudsak till Lerbäcken söder om planområdet. En privat dagvattenledning leder genom planområdet, från industriområdet norr om, till Lerbäcken i söder. Jordlager i området består av isälvsediment, grus, svalsediment och sand. Detta innebär att genomsläppligheten i området bedöms som hög. Möjligheten till lokal infiltration av dagvatten är därmed god.

### Dikningsföretag

Planområdet är inte beläget inom något dikningsföretag.

## Hälsa och säkerhet

### Buller och vibrationer

Planområdet är påverkat av buller dels från vägtrafik, dels från verksamhetsområde norr om planområdet. Se vidare bullerutredning som tagits fram av Brekke och Strand Akustik AB, 2024-10-04. Se vidare i kap. "Konsekvenser av planens genomförande".

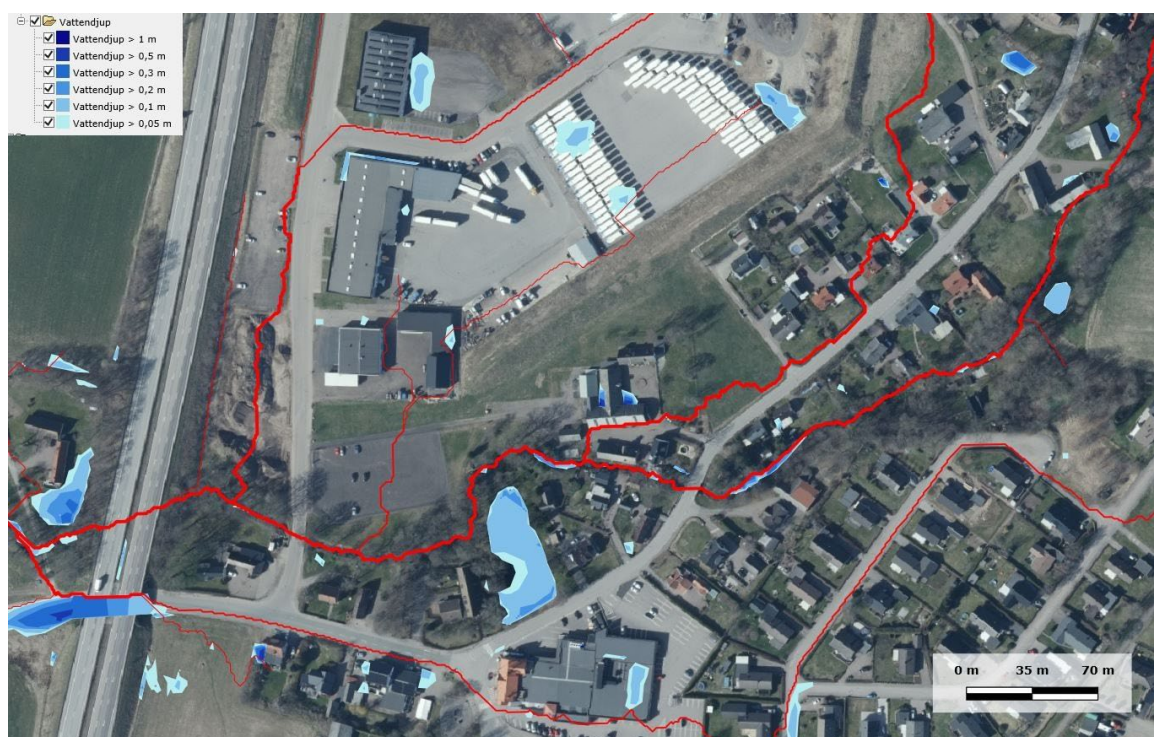
### Risk för olyckor

Föreslagen bostadsbebyggelse i planförslaget är belägen mer än 150 meter från väg E6. Väg E6 är redovisad som rekommenderad primär väg för transport av farligt gods. Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län har tagit fram ett gemensamt dokument - Riskhantering i detaljplaneprocessen. I samband med denna har ett längst avstånd från transportled på 150 meter fastslagits, vid vilket skyddsåtgärder till följd av farligt gods inte längre kan anses vara befogat. Detta avstånd motiveras med att reduktionen i individrisk till följd av ökat

skyddsavstånd i princip är obefintlig efter detta avstånd och att nyttan med ytterligare skyddsavstånd är svår att påvisa. Risker med farligt godstransporter ska beaktas vid framtagandet av detalplaner inom 150 meter från transportled för farligt gods. Samma avstånd, 150 meter, återkommer i rapporten Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods (Länsstyrelsen Skåne, 2007:06).

### Risk för översvämning

Kommunövergripande skyfallskartering på vidstående bild visar rinnvägar (röda stråk) samt områden där regnvatten ställer sig (blå områden). Bebyggelsen i planområdet är numera avriven och risk för vattenansamlingar vid denna, såsom bilden visar, föreligger inte längre.



Figur 7: Kommunövergripande skyfallskartering på vidstående bild visar rinnvägar (röda stråk) samt områden där regnvatten ställer sig (blå områden).

### Risk för erosion, skred och ras

Någon risk för erosion, skred eller ras bedöms inte föreligga inom planområdet.

### Markförorening

Av miljöteknisk markundersökning (Tyréns 2023-06-02) framgår bland annat "Utifrån erhållna resultat från genomförd undersökning bedöms det inte föreligga något saneringsbehov i jord, d.v.s. ingen jord har påvisats med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Analyserade grundvattenprov har påvisat måttligt halt av nickel enligt SGU:s bedömningsgrunder, men understiger med god marginal riktvärde från Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten. Risken för negativ påverkan på människor och miljö inför planerad markanvändning bedöms som låg. ... Utifrån utförd undersökning bedöms marken vara lämplig för planerat ändamål."

### Markradon

Det har visat sig att inom vissa områden i Ängelholms kommun som tidigare är bedömda som lågriskområden har det uppmätts förhöjda värden. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup>. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

Av PM Planeringsunderlag/Geoteknik (Tyréns 2023-06-02) framgår bland annat "Mätningarna påvisar uppmätta markradonhalter på mellan 15,8 och 71,4 kBq/m<sup>3</sup> ... Mätvärden från utförd undersökning tyder på radonhalter i medeltal som ligger på gränsen mellan normal- och högriskintervallen. Det innebär att det åtminstone behövs radonskyddat, möjligen radonsäkrat, byggande vid nybyggnation."

## Geotekniska förhållanden

Av PM Planeringsunderlag/Geoteknik (Tyréns 2023-06-02) framgår bland annat "Utifrån nu utförd översiktlig undersökning bedöms grundläggningsförhållandena som goda då naturligt avsatta jordlager vid planerade byggnadslägen främst utgörs av fast till mycket fast lagrad friktionsjord".

## Hydrologiska förhållanden

Planområdet avvattnas i huvudsak till Lerbäcken söder om planområdet. Av PM Planeringsunderlag/Geoteknik (Tyréns 2023-06-02) framgår bland annat att grundvatten har påträffats 1-2 meter under markytan. Jordlager i området består av isälvsediment, grus och svalsediment, sand. Detta innebär att genomsläppligheten i området bedöms hög.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

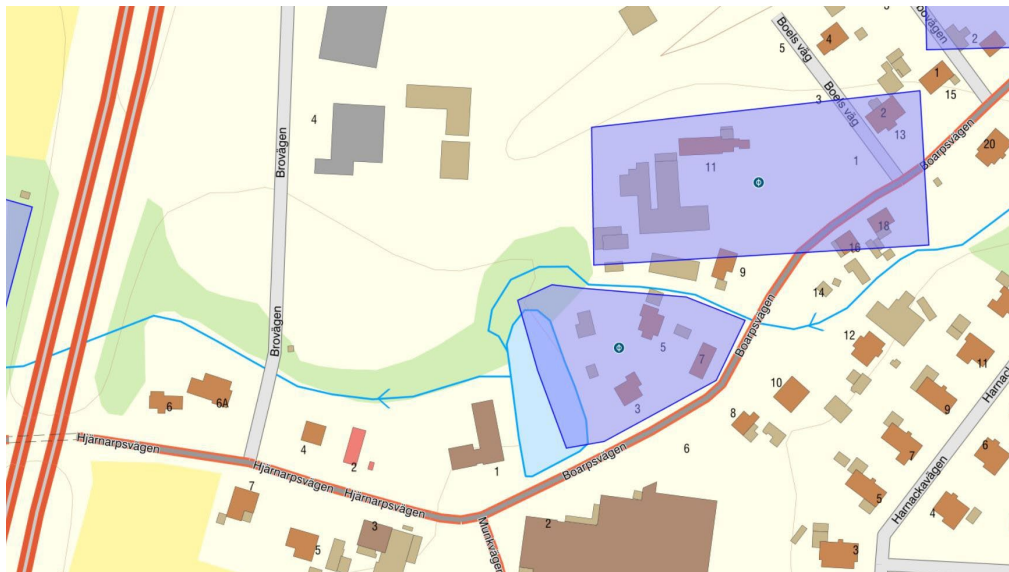
Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har meddelat att "fastigheten ligger inom lämning L1986:5394, bytomt. Många av de skånska byarna, så som Hjärnarp, etablerades redan under medeltiden men upplöstes mer eller mindre i samband med skiftesreformerna under 1800-talets första hälft. Byarna låg oftast på ungefär samma plats som där de bildades fram till att de upplöstes och bytomtens utbredning definieras utifrån dess läge på historiska kartor från 1700- och 1800-talet. Efter skiftesreformerna har många bytomter åter bebyggts men det är lämningar efter den äldre byn, dolda under mark i form av kulturlager, bebyggelserester m.m., som är skyddade som fornlämning."

Vidare har Länsstyrelsen meddelat att arkeologisk förundersökning krävs, vilket planeras utföras under planprocessen.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

### Kommunens bevaringsprogram

Planområdet finns inte upptaget i kommunens bevarandeprogram.



Figur 8: Karta, utdrag från Riksantikvarieämbetets Forsök

## Fysisk miljö

Planområdet är centralt beläget i Hjärnarp och skärmas av en vall mot verksamhetsområdet norr om. I övrigt gränsar området till befintlig bebyggelse. Drygt 100 meter söder om finns en dagligvaruaffär. Söder om planområdet finns vattendraget Lerbäcken. Planområdet ansluter till befintliga gator i öster och väster.

## Områdets historia

Se rubriker Fornlämningar respektive Kommunens bevaringsprogram ovan.

## Befintlig bebyggelsemiljö

Tidigare bebyggelse inom planområdet är nu avriven.

## Lek och rekreation

Miljöer för småbarnslek planeras finnas inom planområdet. I övrigt nås allemansrättsligt tillgängliga skogsområden några hundra meter från planområdet.

## Tillgänglighet

Topografin inom planområdet bedöms som sådan att planområdet kommer kunna byggas ut på ett sätt som uppfyller tillgänglighetskrav. Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.





Figur 9: Flygfoto, översikt planområdet med omgivningar

## Sociala förutsättningar

Det bedöms inte finnas några särskilda aspekter kopplade till sociala förutsättningar som är av den omfattningen att det skulle påverka utformningen eller genomförandet av förslaget. Det finns idag en relativt hög andel bostäder i friliggande villor jämfört med radhus/flerbostadshus i Hjärnarp. Ett tillskott av radhus/flerbostadshus skulle bidra till mer blandade upplåtelseformer och befolkning.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten med erforderlig kapacitet, befintliga anslutningar (även från Boels väg) kan eventuellt nyttjas beroende på gestaltning/fastighetsindelning. För dagvatten se rubrik Miljö - Dagvatten ovan.

### Värme

Uppvärmningssätt är inte möjligt att reglera närmare i detaljplanen.

### El

Planområdet är beläget inom Öresundskrafts elnätområde. Planområdet kan anslutas till befintliga transformatorstationer väster, öster eller norr om planområdet.

## Tele och internet

Planområdet bedöms kunna anslutas till tele/bredbandsnät i Hjärnarp om behov skulle finnas. Aspekten kan inte regleras närmare i detaljplanen.

## Avfall

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophanteringen i Ängelholms kommun.

## Service

Dagligvaruaffär är belägen cirka 200 meter söder om planområdet. Bibliotek, äldreboende och förskola är beläget cirka 300 meter söder om planområdet. Grundskola f-9 finns cirka 800 meter söder om planområdet.

## Trafik

### Gatunät

Planområdet ansluter västerut till Brovägen (via befintligt servitut med ändamål väg över fastigheten Kyrkogården 7:76). Brovägen ansluter till Hjärnarpsvägen för vilken Trafikverket är huvudman.

Planområdet ansluter österut till Boels väg. Boels väg ingår i gemensamhetsanläggningen Hjärnarp ga:4. Boels väg ansluter till Boarpsvägen för vilken Trafikverket är huvudman.

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik från planområdet ansluter till angränsande gatunät enligt ovan. Till skolan i söder finns gång- och cykelvägar genom stora delar av samhället.

### Kollektivtrafik

Regionbuss 507 trafikerar Hjärnarp-Ängelholm med timestrafik. Hållplats finns cirka 200 meter söder om planområdet, vid Hjärnarpsvägen.

### Parkering och utfarter

I västra delen av planområdet finns en befintlig större markparkering. Parkering ska anordnas enligt kommunens parkeringsnorm.

## Konsekvenser av planens genomförande

### Fastigheter och rättigheter

#### Servitut

Kyrkogården 7:47 har servitut att nyttja del av Kyrkogården 7:71 för infart (akt 11-Hjä-357). På plankartan redovisas därför den aktuella marken med prickmark samt bestämmelse n<sub>3</sub> om att den utgör infart till fastigheten Kyrkogården 7:47, vilket bedöms som ändamålsenligt för att inte försvåra fortsatt nyttjande av servitutet, se rödmarkerat på vidstående karta.

Det finns ett officialservitut som belastar Kyrkogården 7:71 till förmån för Kyrkogården 7:73, 7:74 och 7:75, akt 1292-2083.1. Detaljplanen föreslår en ny gata (allmän plats) som anslutning för förmånsfastigheterna. Befintligt officialservitut fyller således ingen funktion och bör upphävas.

#### Befintlig gemensamhetsanläggning

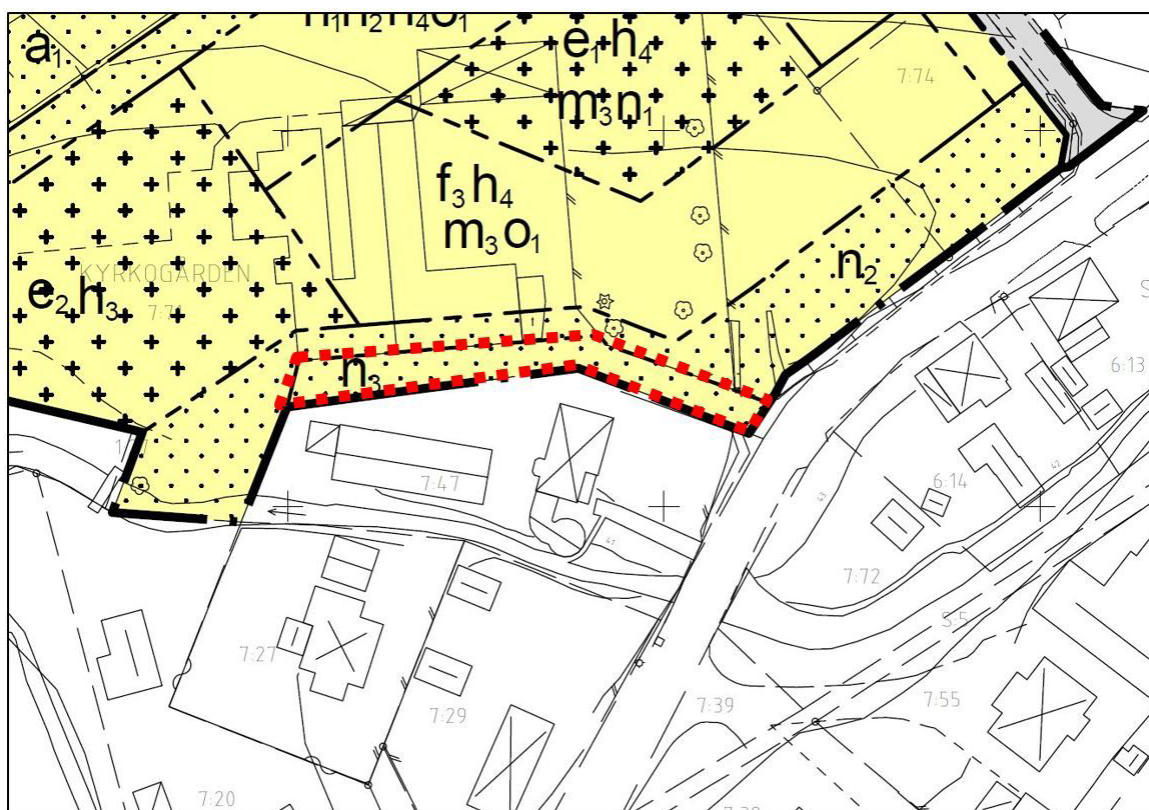
Gemensamhetsanläggningen Hjärnarp ga:4 belastar bland annat Kyrkogården 7:71, 7:76 och Hjärnarp 1:32. Detaljplanen innebär att delar av tidigare allmän plats blir kvartersmark samt att tidigare icke planlagd mark blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det finns således ett klart behov av omprövning av gemensamhetsanläggningen.

För att genomföra detaljplanen krävs en omprövning av gemensamhetsanläggningen så att ovan nämnda områden exkluderas ur gemensamhetsanläggningen.

Kommunen ansvarar för ansökan om förrättning och Exploatören står för förrättningskostnaderna. Enligt anläggningslagen (1973:1149) 40a § ska den fastighetsägaren som frigörs från belastning av gemensamhetsanläggningen betala ersättning till de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen. Denna lagparagraf är tvingande och ersättningsbeslut tas av Lantmäteriet. Det finns med andra ord inte möjlighet för Exploatören och Kommunen att komma överens om annat gentemot Lantmäteriet och de andra delägande fastigheterna i Hjärnarp ga:4. Ersättningen till de delägande fastigheterna ska motsvara fastigheternas värdeminskning med anledningen av att gemensamhetsanläggningen begränsas.

Exploatören och Kommunen är överens om att Exploatören slutligen ska bekosta den eventuella ersättning som Lantmäteriet beslutar med anledningen av att gemensamhetsanläggningen upphävs i de tidigare nämnda delarna.

Se vidare kapitel Genomförandefrågor för övriga fastighetsrelaterade aspekter.



Figur 10: Kartutdrag, ungefärlig avgränsning befintligt servitut illustrerat

## Natur

### Grönområden

Inom planområdet föreslås inte någon allmän plats som Park eller Naturområden. Befintlig gräsbeklädd vall kommer finnas kvar.

### Landskapsbild

Föreslagna bebyggelsevolymerna anpassas till platsens förutsättningar. Stora delar av planområdet domineras redan idag av befintlig bullervall.

## Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster kommer finnas kvar inom planområdet i huvudsak genom infiltration av dagvatten. Bullervall mot norr kommer vara fortsatt gräsbevuxen.

## Gestaltning

### Stadsbild

Planförslaget innehåller ny bostadsbebyggelse i radhus och/eller flerbostadshus i höjder motsvarande upp till två våningar. Bostadshusen grupperas kring en gemensam gårdsbildning. Planförslaget med en huvudsaklig skala i två våningar bedöms inte få någon betydande påverkan på stads-/landskapsbild.



Figur 11: Illustrationsexempel, vy från söder

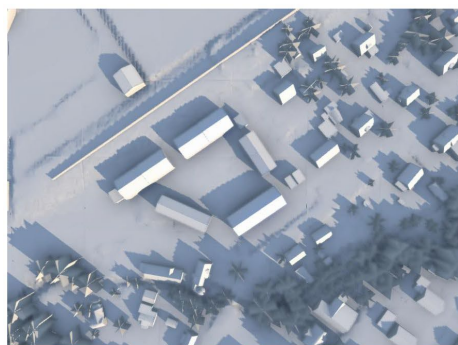


Figur 12: Illustrationsexempel, vy från öster

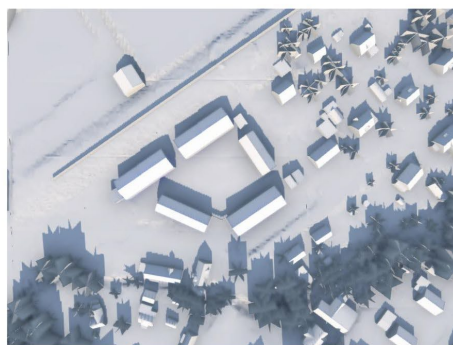
## Sol-/skuggstudie

Sol-/skuggstudie nedan visar att påverkan på angränsande bostadsbebyggelse öster om planområdet blir minimal. Det är endast sent på dagen, nära solens nedgång, vid höstdagjämning som viss beskuggning sker. Påverkan bedöms som acceptabel/normal i en tätort av Hjärnarps storlek.

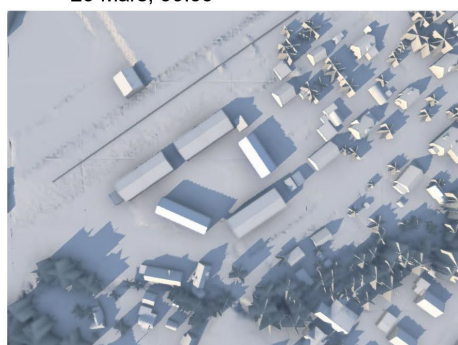
SOL-/SKUGGSTUDIE, vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd



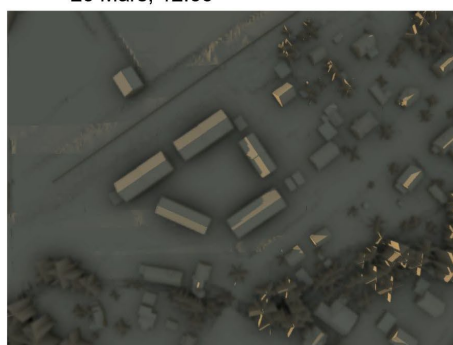
20 Mars, 09:00



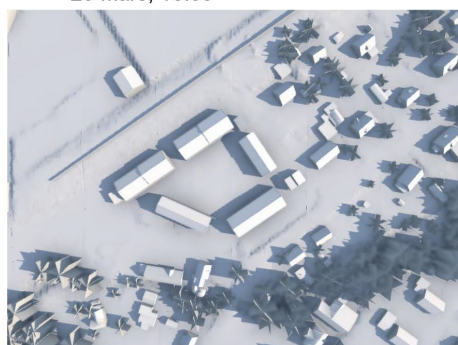
20 Mars, 12:00



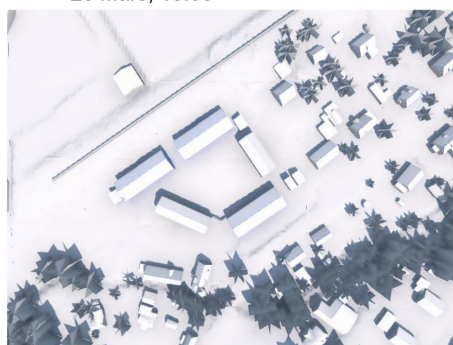
20 Mars, 15:00



20 Mars, 18:00



20 Juni, 09:00



20 Juni, 12:00



20 Juni, 15:00



20 Juni, 18:00

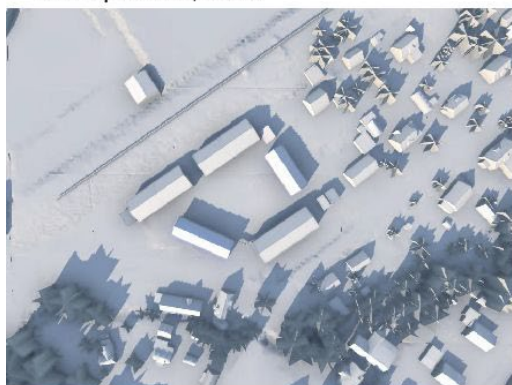
Figur 13: Sol-/skuggstudie



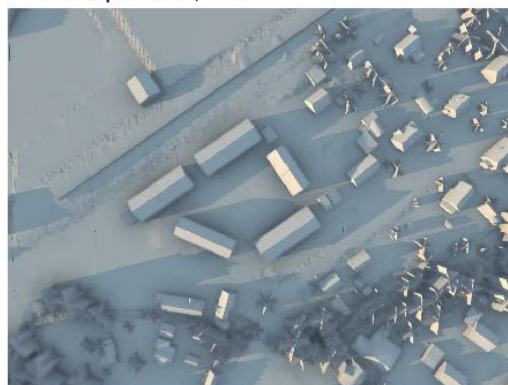
22 September, 09:00



22 September, 12:00



22 September, 15:00



22 September, 18:00

Figur 14: Sol-/skuggstudie

## Miljö

### Undersökning samt ställningstagande 4 kap. 33 b§ PBL.

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 3, 6 §§ för aktuell detaljplan.

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Eftersom detaljplanen skulle kunna tolkas innebära att planområdet får tas i anspråk för att anlägga ett ”industriområde”/ ”ett annat stadsbyggnadsprojekt” (i den mening som avses i 4 kap. 34 § PBL) har bedömningen avseende miljöpåverkan även utgått från Miljöbedömningsförordningen 10 § punkt 1-3 samt 11-13 §§ (”checklista 2”). Vad som utgör ”ett annat stadsbyggnadsprojekt” är dock inte närmare definierat i lagtexten.

Kommunens ställningstagande avseende bedömningen om ett genomförande av detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte grundar sig bland annat på nedan:

- Planförslaget har stöd i kommunens översiktsplan (inklusive länsstyrelsens yttrande över denna).
- Planförslaget medför en förtätning och därigenom en mer resurseffektiv markhushållning.
- Planförslaget bedöms inte påverka några riksintressen negativt.
- Planförslaget inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.

- Planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Planförslaget inte bedöms bidra till att några miljö kvalitetsnormer riskerar att inte kunna hållas.
- Planförslaget reglerar frågor kopplat till buller från trafik och verksamheter, markradon samt skyfall.

I en sammanvägd bedömning har tagits hänsyn till enskilda omständigheter, kumulativa effekter som uppstår när flera omständigheter läggs ihop, och planförslagets påverkan i förhållande till platsens känslighet.

Planförslaget bedöms främst påverkas av vägtrafikbuller samt verksamhetsbuller från verksamhetsområde norr om. Denna aspekt utreds genom bullerutredning vilken visar att det är möjligt att innehålla riktvärden med de åtgärder som säkerställs i detaljplanen.

I Plan- och byggförordningen, PBF, finns i 2 kap. 4 b - 4 d §§ regler om när vissa åtgärder inte ska antas medföra betydande miljöpåverkan. Även dessa regler stödjer bedömningen att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan.

### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Utifrån undersökningen bedöms detaljplanen inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap. 3, 6 §§. Ett särskilt beslut om detta togs i samband med att detaljplanen fick beslut om samråd.

### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd idag. Inom de delar där planförslaget ersätter äldre byggnadsplan återinträder dock strandskyddet. (I övriga delar av planområdet återinträder inte strandskyddet).

I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 17 § PBL upphäva strandskydd för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

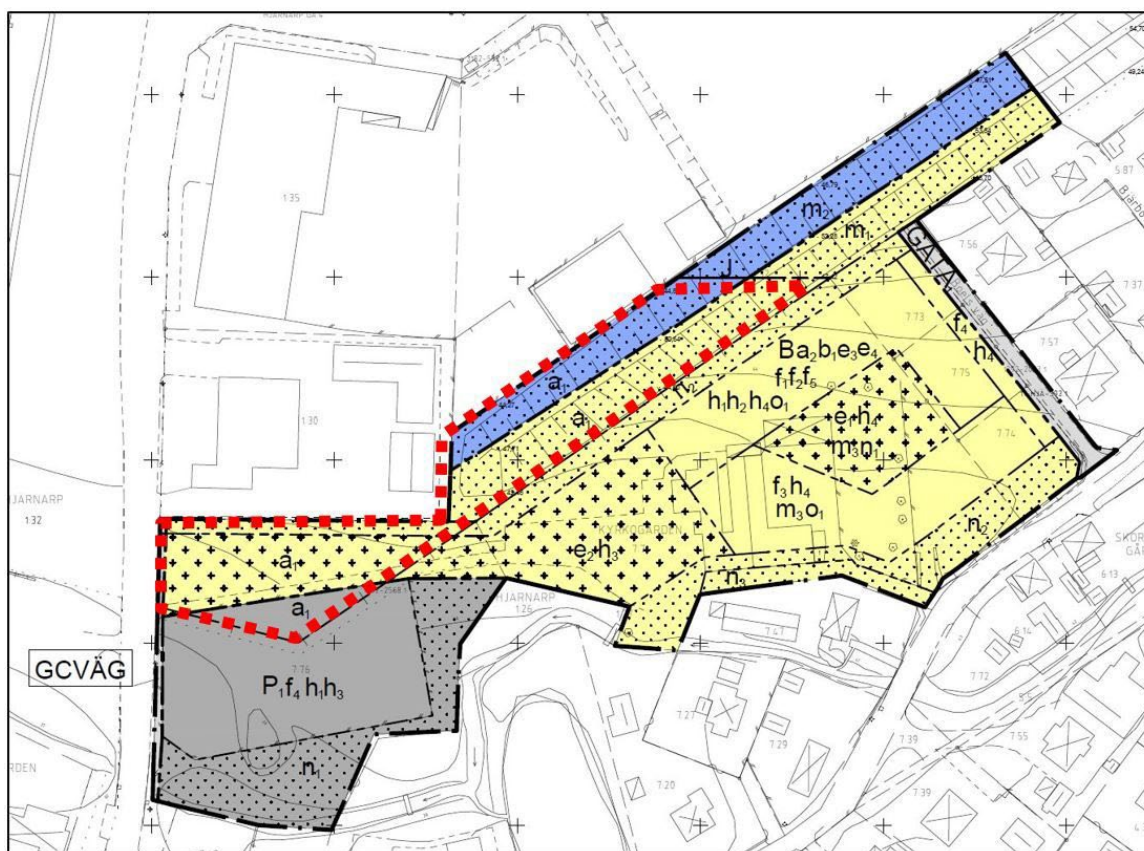
Den västra delen av det område inom vilket strandskyddet föreslås upphävas, se vidstående karta, (där det annars återinträder vid planläggning) åtskiljs från vattendraget Lerbäcken av en grusad parkeringsyta. Parkeringsytan är inhägnad och inte möjlig för allmänheten att vistas i eller passera. Det område inom vilket strandskyddet föreslås upphävas bedöms därmed uppfylla "genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen," enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Delar av det västra delområdet inom vilket strandskyddet föreslås upphävas utgörs även av den inhägnade parkeringsytan, delar av området bedöms därmed uppfylla "redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften", enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Området behövs bland annat för att tillgodose parkeringsbehovet för befintlig verksamhet norr om. Övriga områden i anslutning till verksamhetsområdet är redan ianspråktagna på sådant sätt att de inte är möjliga att nyttja för att tillgodose behovet av parkering. Bedömningen är därför att delområdet inom vilket strandskyddet föreslås upphävas även "behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området", enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Den östra delen av det område inom vilket strandskyddet föreslås upphävas utgörs idag av en cirka fem meter hög gräsbevuxen vall. Vallen är så brant att den inte är möjlig för allmänheten att använda för rekreation. Vallen är anlagd under de senaste fem åren och bevuxen med ensartad gräsvegetation som inte bedöms ha några värden för växt- eller djurlivet. Det område inom vilket strandskyddet föreslås upphävas bedöms därmed uppfylla "redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften," enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Det område inom vilket strandskyddet föreslås upphävas bedöms sakna värde för "långsiktigt trygg förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten". Det är möjligt att röra sig längs områden belägna intill/utmed bäcken, denna möjlighet påverkas inte av upphävandet. Området inom vilket strandskyddet föreslås upphävas nyttjas inte idag för att röra sig utmed bäcken. Det område inom vilket strandskyddet föreslås upphävas utgörs av grusyta för parkering, klippt gräsmatta samt nyanlagd gräsbevuxen vall och bedöms sakna betydelse för växt- och djurlivet utifrån ett strandskyddsperspektiv.

Delar av det område inom vilket strandskyddet föreslås upphävas är i kommunens översiktsplan redovisat som "nya större bostadsområden". Genom upphävande av strandskyddet inom det aktuella området bedöms tätorten Hjärnarp kunna utvecklas i linje med översiktsplanen vilket bedöms ge långsiktiga fördelar för samhället (såväl vad gäller utveckling av bostadsbestånd som lokalt näringsliv). Området är relativt centralt beläget i samhället och medför ett mer resurseffektivt nyttjande av befintlig infrastruktur, service etc.



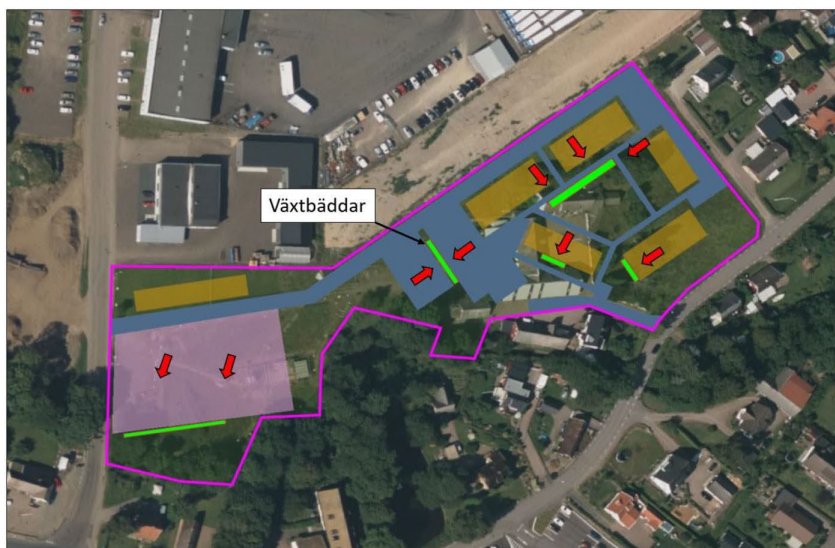
Figur 15: Med rött markerat område inom vilket strandskyddet upphävas (där det annars återinträder vid planläggning)



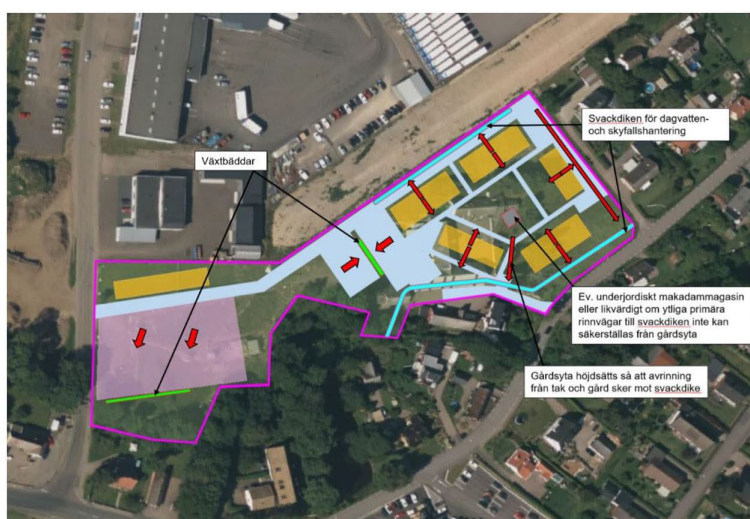
## Dagvatten

Dagvatten från planområdet avvattnas i huvudsak till Lerbäcken söder om planområdet. En privat dagvattenledning leder genom planområdet, från verksamhetsområdet norr om till Lerbäcken söder om. Jordlager i området består av isälvs sediment, grus och svalsediment, sand. Vilket innebär att genomsläppligheten i området bedöms som hög. Möjligheten till lokal infiltration av dagvatten är därmed god.

Dagvattenutredning har upprättats (WSP, 2023-09-01). Utredningen visar att det utifrån förutsättningarna på platsen är mest lämpligt att fördröja och rena dagvatten genom växtbäddar eller svackdiken eller en kombination av dessa. Lösningarna bidrar till bra rening, är yteffektiva och bidrar till grönska. Lösningarna stämmer även bra överens med målen i Ängelholms kommuns dagvattenpolicy, där det bland annat anges att lokalt omhändertagande av vatten i öppna lösningar ska prioriteras. Enligt utredningen medför förslaget att detaljplanen inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Reglering av exploateringsgrad samt ytor för skyfallsavledning på plankartan säkerställer erforderlig plats för dagvattenhantering.



Figur 25. De föreslagna platserna för växtbäddar inom planområdet. Röda pilar visar exempel på flödesriktning. Total area ca 230 m<sup>2</sup>, ytan kan fördröja ca 150 m<sup>3</sup>. Placeringen är ett förslag och justeringar av placeringar är möjliga.



Figur 26. Alternativ dagvattenhanteringslösning där vatten från byggnader tas upp i svackdiken som sammanfaller med skyfallsledningarna.

Figur 16: Exempel ur dagvattenutredningen (bild 25 resp 26 ur utredningen) på lösning med växtbäddar eller svackdiken

### **Dikningsföretag**

Inget dikningsföretag finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Ett dikningsföretag finns ca 2,5 km nedströms planområdet. Dikningsföretaget, Borrtorpsbäckens regleringsföretag, upprättades år 1919. Om dikningsföretaget är i bruk är okänt. Med de fördröjnings- och reningsåtgärder för dagvatten som kommer utföras inom planområdet bedöms ingen påverkan på dikningsföretaget ske.

## **Miljö kvalitetsnormer**

### **Luft**

Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

### **Vatten**

#### **Dagvatten**

Dagvattenutredning har upprättats (WSP, 2023-09-01). Utredningen visar att det i planförslaget är möjligt att fördröja och rena dagvatten genom växtbäddar eller svackdiken eller en kombination av dessa på ett sätt som gör att detaljplanen inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna (se exempel på utformning i dagvattenutredningen). Reglering av exploateringsgrad samt ytor för skyfallsavledning säkerställer på plankartan erforderlig plats för dagvattenhantering/skyfall.

#### **Spillvatten**

Spillvatten från planområdet kommer att anslutas till det kommunala spillvattennätet vilket innebär att påverkan på grund- eller ytvatten av spillvatten lokalt blir obefintlig.

#### **Renvatten**

Planområdet kan anslutas till det kommunala dricksvattennätet. Detta innebär att uttag av grundvatten inte kommer att ske.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljö kvalitetsnormerna inte kan hållas.

## **Miljömål**

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål och 24 etappmål. Ängelholms kommun har lokala inriktningar för miljö målen. Detaljplanen bedöms genom den förtätning den möjliggör medföra en mer resurseffektiv markanvändning och därigenom bidra positivt till möjligheterna att uppfylla miljö mål, såsom till exempel ”God bebyggd miljö”. I Ängelholms kommuns lokala inriktningar för miljö målen finns bland annat ”En levande och god bebyggd miljö” vilket bedöms uppfyllas utifrån hushållning med mark genom resurseffektiv förtätning i planförslaget.

## **Riksintressen**

### **Trafikkommunikation**

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor för flygplatsen, inom influensområde riksintresse för flyget. Inom planområdet planeras ingen bebyggelse bli högre än +63,2 meter över havet vilket är lägsta nivån för krav på hinderfria ytor. Högsta totalhöjd regleras till 10 meter inom planområdet.

Planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ängelholms, Halmstads och Ljungbyheds flygplatser. MSA-zonen kan påverkas av byggnation högre än 20 meter. Högsta totalhöjd regleras till 10 meter inom planområdet.

Planområdet är beläget på ett avstånd av 150-300 meter från väg E6 som är av riksintresse för kommunikationer. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt. Se vidare kapitel om vägtrafikbuller respektive farligt gods.

### Totalförsvär

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 45 meter ovan mark inom tätbebyggt område och 20 meter ovanmark utanför tätbebyggt område få en inverkan på gällande riksintressen. Högsta totalhöjd regleras till 10 meter i detaljplanen varför riksintresset inte bedöms påverkas.

### Rörligt friluftsliv

Planområdet är beläget inom Riksintresse rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap 1 § och 2 §. Enligt MB 4 kap 1 § utgör bestämmelserna inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Planförslaget bedöms utgöra utveckling av befintlig tätort då det är beläget inom område som definieras som tätort enligt SCB. Hjärnarps tätort har samhällsservice såsom skola, dagligvaruaffär, bibliotek och kollektivtrafik. Hjärnarp redovisas i Regionplan för Skåne som strategisk nod i egenskap av servicenod.

### Hälsa och säkerhet

#### Beräkning av buller

Planområdet är påverkat av buller dels från vägtrafik, dels från verksamhetsområde norr om planområdet. Bullerutredning har tagits fram av Brekke och Strand Akustik AB 2024-10-04.

Utredningen visar att är det möjligt att uppfylla gällande riktvärden för vägtrafik- och verksamhetsbuller med de i planförslaget redovisade åtgärderna.

På plankartan anges bestämmelse om en 1,8 meter hög bullerskyddsskärm uppe på befintlig vall, norr om föreslagen bebyggelse. Bestämmelse om skärmning mot söder (med bebyggelse eller av en minst 2,0 meter hög skärm) av minst en gemensam uteplats på den gemensamma gårdsytan anges även.

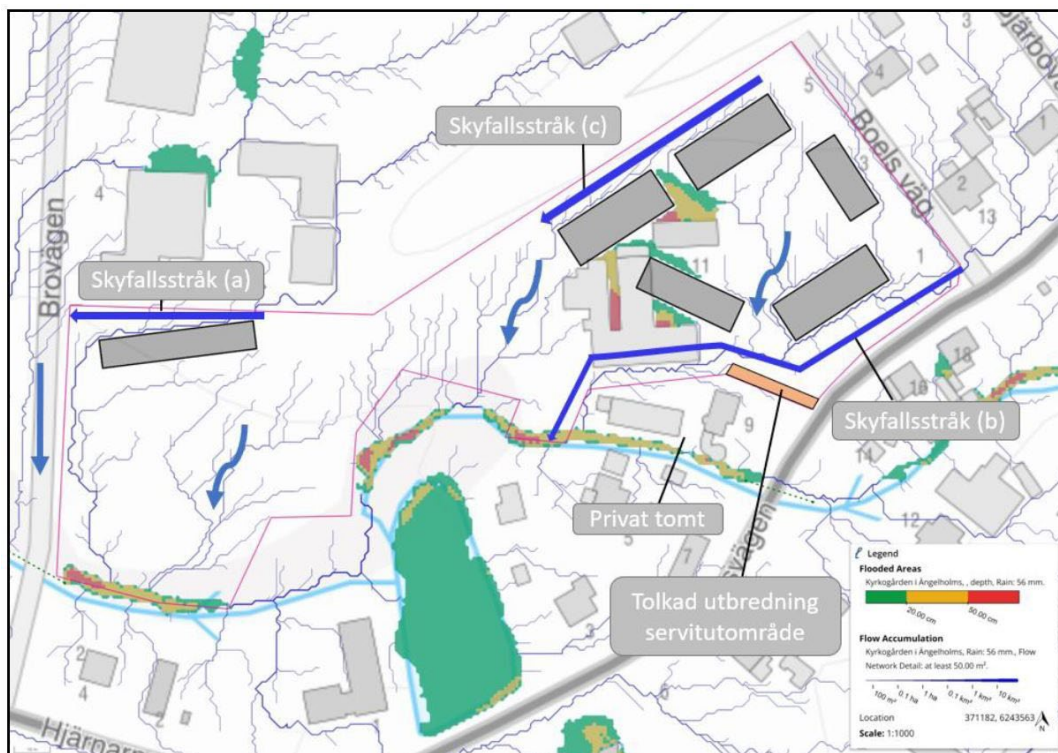
Utifrån en samlad bedömning av ljudnivån framgår av utredningen att "Med implementerade bulleråtgärder är den samlade bedömningen att bullermiljön på planområdet vid förselsagen bostadsbebyggelse uppfyller gällande riktvärden och därmed kraven för att anses är lämplig för bostadsändamål."

Av utredningen framgår även att av de parametrar som bedöms har flera 10 till 15 dB marginal till gällande riktvärde.

### Översvämning

Med bakgrund av kommunövergripande skyfallskartering samt utifrån genomförd dagvattenutredning (WSP 2023-09-01) med skyfallsanalys bedöms inte någon risk för översvämning föreligga. I upprättad dagvatten och skyfallsutredning studeras ett 100-årsregn och åtgärder för hantering av detta föreslås. För hantering av skyfall föreslås i rapporten skyfallsstråk i planområdets norra och södra delar, se vidstående karta. Avrinningsriktningen är från öster mot väster. Slutlig utformning och lutning bedöms kunna tas fram i samband med projektering då

områdets slutliga utformning är känd. Mark för säkerställande av dessa skyfallsstråk regleras på plankartan.



Figur 31. Framtida exploatering, ytliga rinnvägar och lågpunkter inom och i anslutning till planområdet (SCALGO, 2023).

Figur 17: Utdrag från dagvatten och skyfallsutredning, föreslagna skyfallsstråk.

## Erosion, skred och ras

Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för erosion, skred eller ras.

## Olyckor

Föreslagen bostadsbebyggelse i planförslaget är belägen mer än 150 meter från väg E6. Planområdet är som närmst beläget cirka 70 meter från väg E6. Inom avstånd 70-150 meter från väg E6 föreslås i planförslaget markanvändning parkering resp komplementbyggnad till bostad.

Väg E6 är redovisad som rekommenderad primär väg för transport av farligt gods. Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län har tagit fram ett gemensamt dokument - Riskhantering i detaljplaneprocessen. I samband med denna har ett längst avstånd från transportled på 150 meter fastslagits, vid vilket skyddsåtgärder till följd av farligt gods inte längre kan anses vara befogat. Detta avstånd motiveras med att reduktionen i individrisk till följd av ökat skyddsavstånd i princip är obefintlig efter detta avstånd och att nyttan med ytterligare skyddsavstånd är svår att påvisa. Risker med farligt godstransporter ska beaktas vid framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från transportled för farligt gods.

I rapporten Riktlinjer för riskhänyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods (Länsstyrelsen Skåne, 2007:06), redovisas riktlinjer för lämplig markanvändning enligt:

### 10.3.3 Området 70-150 meter (från farligt gods led)

Det avstånd vid vilket de flesta typer av markanvändning kan förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är sådan markanvändning som innefattar många eller utsatta personer.

Detta ”mellanområde” är 70 - 150 meter med följande motivering:

- Individrisknivån sjunker kraftigt fram till ca 60 meter för järnväg och ca 70 meter för väg, denna kraftiga sänkning av risknivån avtar därefter. Ökade skyddsavstånd ger endast marginell effekt på risknivån.
- Den absoluta individrisknivån, i en robust modell med konservativa antaganden, befinner sig ungefär mitt emellan den vid minimiavståndet och den vid utredningsavståndet, dvs ca  $10^{-6}$  per år för väg, något lägre för järnväg.
- Den riskreducerande effekten på individrisken av skyddsavstånd för väg i intervallet 30-70 meter är ungefär densamma som i intervallet 70-150 meter. Motsvarande riskreducerande effekt uppnås vid ca 65 meter för järnväg

Exempel på tillkommande markanvändning kan vara:

- B – Bostäder (småhusbebyggelse)
- H – Handel (övrig handel)
- K – Kontor (i ett plan, dock ej hotell)
- U – Lager (även med betydande handel)
- Y – Idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplats)
- C – Centrum
- R – Kultur Beräkningsförutsättningarna bygger på en befolkningstäthet om ca fyra (4) personer per tusen (1000) kvadratmeter tomt.

*Inom området 70-150 meter från farligt godsled föreslås i planförslaget ingen markanvändning som inbegriper många eller utsatta personer. Endast markparkering samt komplementbyggnader föreslås. Befolkningstätheten kommer inte överskrida fyra personer per 1000 kvm.*

### 10.3.4 Området mer än 150 meter från farligt godsled

Det avstånd vid vilket övriga typer av markanvändning kan förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser.

Detta yttre avstånd är 150 meter med följande motivering:

- Individriskkurvan har ”planat ut”, dvs reduktionen i individrisk till följd av ökat skyddsavstånd är i princip obefintlig efter detta avstånd. Nyttan med ytterligare skyddsavstånd är svår att påvisa.
- Den absoluta risknivån (individrisk) understiger  $10^{-7}$  per år även i en robust modell med konservativa antaganden, intill järnväg är individrisken ännu något lägre.
- Avståndet överensstämmer med storstadslänens gemensamma riskpolicy.

Exempel på tillkommande markanvändning kan vara:

- B – Bostäder (flerbostadshus i flera plan)

- K – Kontor (i flera plan, inkl. hotell)
- D – Vård
- S – Skola
- Y – Idrotts- och sportanläggningar (med betydande åskådarplats)

Undantaget är planeringssituationer då riktlinjernas förutsättningar inte är tillämpbara, t.ex. intill leder med mycket omfattande transporter av explosiva ämnen, planering av mycket personintensiva verksamheter eller i de fall där andra intilliggande riskobjekt kan innebära att riskområden överlagrar varandra. Exempel på sådana situationer är planering av stor idrottsstadion eller planering av bostäder intill ett industriområde.

*Föreslagen bostadsbebyggelse i planförslaget är belägen mer än 150 meter från väg E6. Föreslagen bostadsbebyggelse innebär inte någon mycket personintensiv verksamhet. Föreslagen bostadsbebyggelse åtskiljs från industriområdet norr om av en cirka 25 meter bred och cirka fem meter hög gräsbevuxen jordvall med ett föreskrivet 1,8 meter högt bullerplankeplank på krönet av vallen.*

Med bakgrund av ovan bedöms några risker på grund av närhet till transportled för farligt gods inte uppstå.

## Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms bidra till att uppfylla kommunens bostadspolitiska mål. Planförslaget kan bidra till ett ökat invånarantal i Hjärnarp med de positiva effekter det kan ha för socialt utbyte, ökat underlag för lokal service etc.

## Barn

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot Barnkonventionen. Detta handlar om att säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor. I planförslaget föreslås trafiksäkerhetsförbättrande åtgärder i form av gång/cykelväg längs delar av Brovägen. Dessa åtgärder bedöms medföra positiva effekter för barns möjligheter att röra sig självständigt.

## Jämlikhet

Föreslagen bostadsbebyggelse ger ett ökat underlag för lokal service i Hjärnarp vilket bedöms som positivt ur ett jämlikhetsperspektiv. Föreslagna bebyggelsetyper kan komplettera befintlig bostadsbebyggelse med bostadstyper som är underrepresenterade i Hjärnarp (i förhållande till en hög andel småhus/villor).

## Trafik

### Motortrafik

Planområdet ansluter västerut till Brovägen-Hjärnarpsvägen samt österut till Boels väg - Boarpsvägen. I samråd med Trafikverket har kommunen konstaterat att den trafik planförslaget beräknas generera inte medför behov av åtgärder utifrån kapacitetsperspektiv. Konstaterandet är gjort utifrån nedan information:

Årsdygnstrafiken (ÅDT) från planområdet beräknas till 183 fordon per dygn (enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg). 75 % bedöms köra via Brovägen / Hjärnarpsvägen och 25 % via Boelsväg / Boarpsvägen. ÅDT från personalparkeringsyta i väster beräknas till 67 fordon per dygn. (Ytan rymmer cirka 100 p-platser. Platserna omsätts av personal var tredje dygn). Trafiken från parkeringsytan fördelas till 100 % mot Brovägen/Hjärnarpsvägen.

ÅDT på Hjärnarpsvägen var år 2019 1660 fordon (enligt Trafikverkets trafikflödeskarta). Uppräknat till år 2045 blir trafikmängden 2264 fordon. Med tillägg för trafik från planområdet (137) + trafik från parkeringsyta (67) blir ÅDT år 2045 2468 fordon per dygn.

ÅDT på Boarpsvägen var år 2019 1040 fordon (enligt Trafikverkets trafikflödeskarta). Uppräknat till år 2045 blir trafikmängden 1418 fordon. Med tillägg för trafik från planområdet (46) blir ÅDT år 2045 1464 fordon per dygn.

ÅDT på Brovägen var år 2023 ÅDT 1176 fordon. Uppräknat till år 2045 blir trafikmängden 1604 fordon. Med tillägg för trafik från planområdets bostäder (137) + trafik från parkeringsyta (67) blir ÅDT år 2045 1808 fordon per dygn.

Trafikmängder vid dimensionerande timme bedöms till cirka 10 % av ÅDT. De beräknade trafikmängderna uppfyller med god marginal kraven avseende belastningsgrad för korsningstyp A enligt Trafikverkets dokument "Vägar- och gator utformning – VGU". Några kapacitets-/tillgänglighetsproblem bedöms därför inte uppstå i korsningar. Tillåten hastighet vid korsningar är 40 km/h.

Parkeringsbehov för föreslagen bostadsbebyggelse löses på kvartersmark enligt kommunens Riktlinjer för parkering 2021-2025, fastställda av Kommunfullmäktige den 21 juni 2021. I det illustrerade exemplet redovisas ca 43 parkeringsplatser till cirka 2200 kvm bruttoarea flerbostadshus (norm 12,5 p-platser/1 000 m<sup>2</sup> BTA, 2,2x12,5=28 p-platser) samt 9 radhus (norm 1,3/bostad=12 p-platser.)

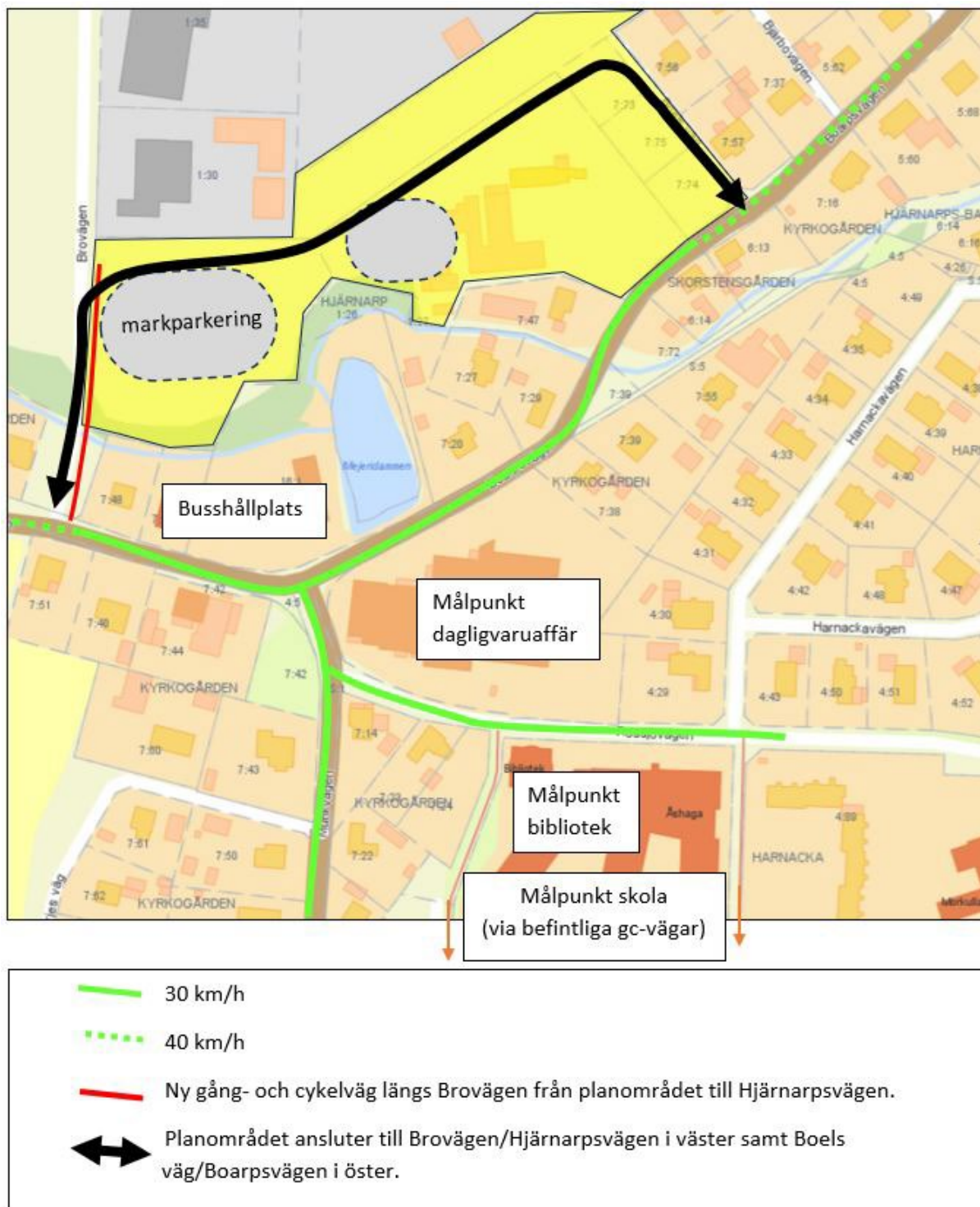
Med hänsyn till bestämmelserna om byggnadsfritt avstånd enligt §47 Väglagen redovisas "prickmark" - "Marken får inte förses med byggnad", utmed Boarpsvägen.

Längs delar av Brovägen respektive Boarpsvägen redovisas av trafiksäkerhetsskäl utfartsförbud på plankartan.

Planbestämmelse om att minst 4 meter bred körväg ska finnas mellan Brovägen och Boels väg säkerställer tillgång till mark för körväg genom området för bland annat renhållningsfordon.

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik från planområdet ansluter till angränsande gatunät där hastighetsbegränsningen är 40 km/h (Hjärnarpsvägen, Munkvägen samt Boarpsvägen har hastighetsbegränsning 30 km/h i de centrala delarna). Längs Brovägen föreslås en gång- och cykelväg mellan planområdet och Hjärnarpsvägen. Till skolan i söder finns gång- och cykelvägar genom stora delar av samhället. Huvudsakliga målpunkter är söder om planområdet såsom busshållplats, dagligvaruaffär, bibliotek samt skola. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg är trafikgenerering antal resor per dygn från planområde för oskyddade trafikanter: kollektivtrafik: 21, Cykel 28, till fots 78.



### Mellankommunala frågor

Planförslaget bedöms inte medföra några mellankommunala konsekvenser.

### Genomförandefrågor

#### Mark- och utrymmesförvärv

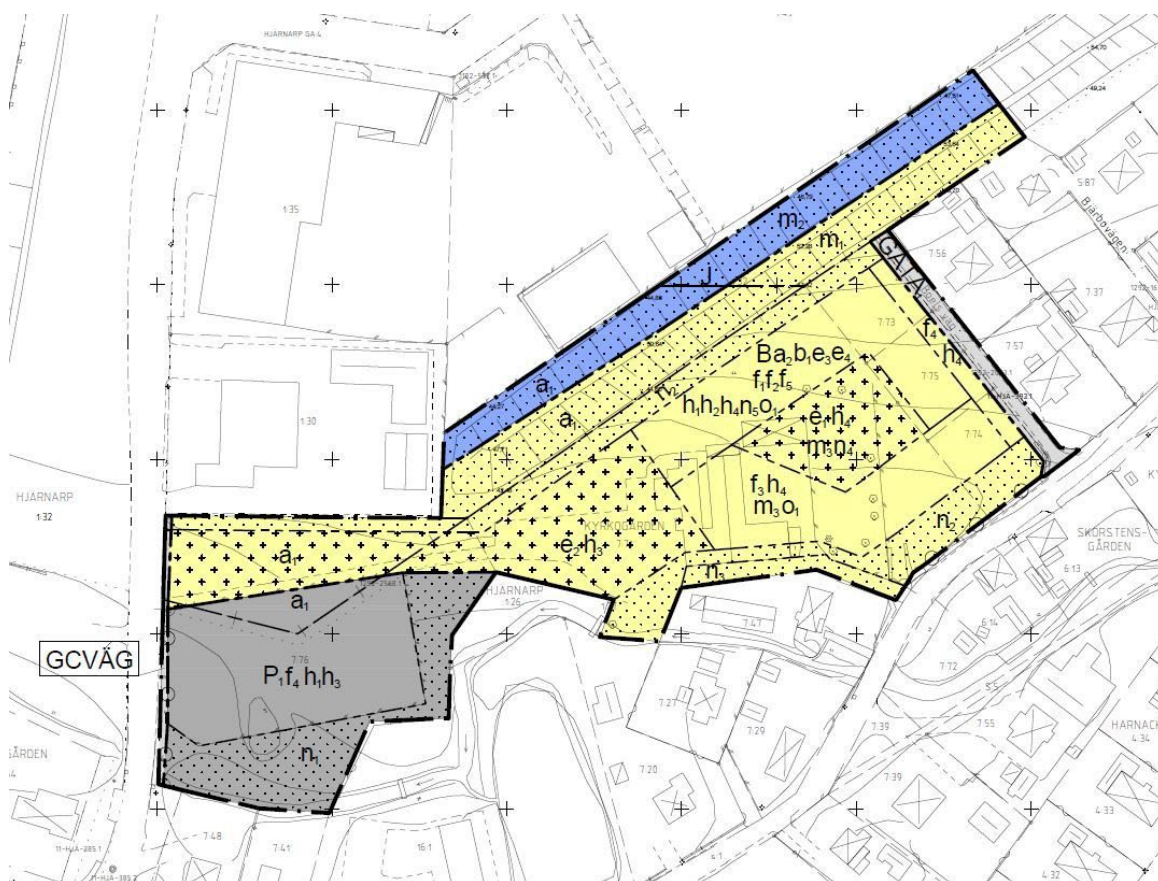
Den del av befintlig vall på fastigheten Hjärnarp 1:32 som planläggs för industriändamål avses komma att förvärfvas av ägaren till Hjärnarp 1:49 och föras till samma fastighet.



Den del av befintlig vall på fastigheten Hjárnarp 1:32 som planläggs för bostadsändamål avses komma att förvärfvas av ägaren till Hjárnarp 7:71 och föras till samma fastighet.

De delar av planområdet som planläggs för lokalgata respektive gång- och cykelväg kommer kunna förvärfvas av kommunen.

De delar av planområdet som planläggs för markparkering kommer fortsatt utgöras av fastigheten Kyrkogården 7:76 (den del av 7:76 som planläggs för bostadsändamål förs till Kyrkogården 7:71).



Figur 18: Utsnitt plankarta

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Den del av planförslaget som planläggs för industriändamål föreslås föras till Hjárnarp 1:49 (industrifastigheten norr om planområdet). De delar av planområdet som planläggs för bostadsändamål kan komma att föras till en eller flera fastigheter beroende på om det uppförs flerbostadshus och / eller radhus.

De delar av planområdet som planläggs för lokalgata bildar en gatufastighet.

De delar av planområdet som planläggs för markparkering kommer fortsatt utgöras av fastigheten Kyrkogården 7:76 (den del av 7:76 som planläggs för bostadsändamål förs till Kyrkogården 7:71).

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av exploitören.

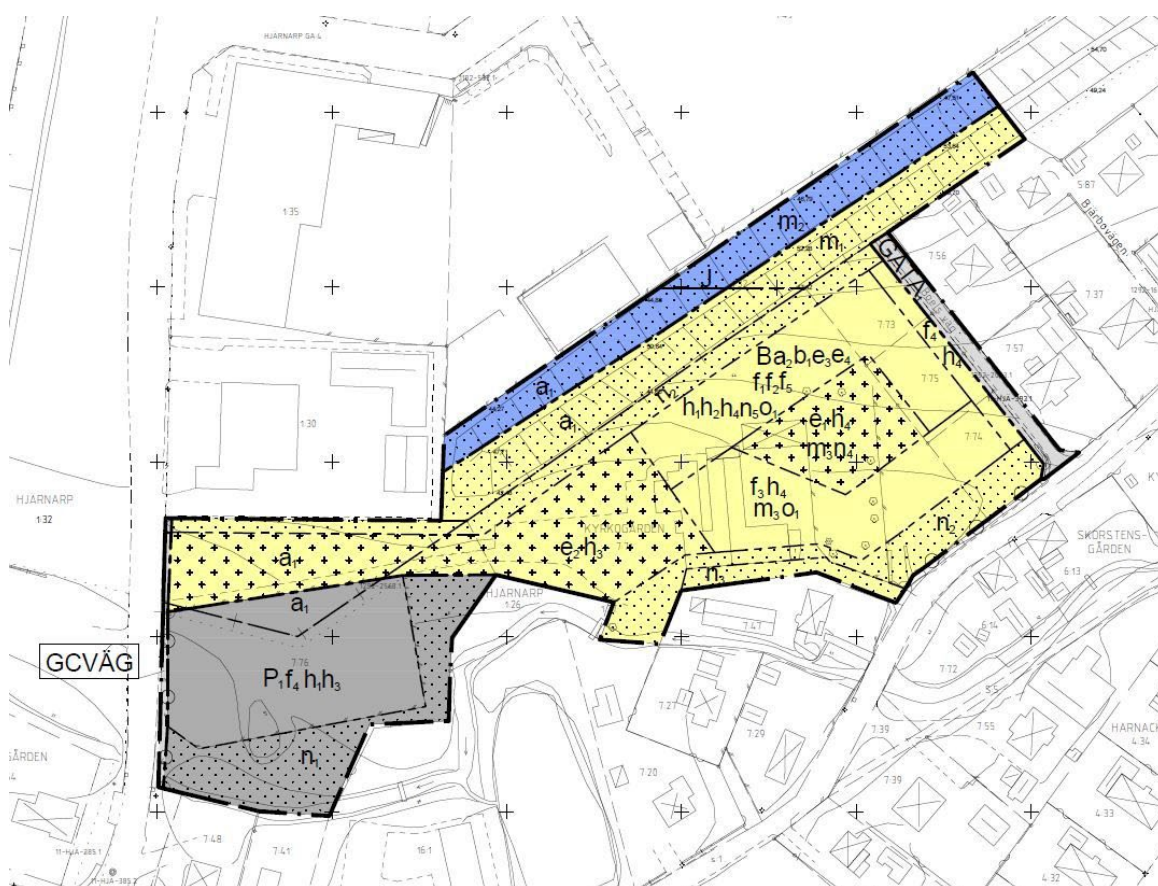
## Rättigheter

Kyrkogården 7:47 har servitut att nyttja del av Kyrkogården 7:71 för infart (akt 11-Hjä-357). Den aktuella marken redovisas med prickmark samt bestämmelse om att den utgör infart till fastigheten Kyrkogården 7:47 (planbestämmelse  $n_3$  på plankartan), vilket bedöms som ändamålsenligt för att inte försvåra fortsatt nyttjande av servitutet.

Om fastigheter styckas så att varje enskild bostadsenhet inte kan nå från allmän plats kommer en gemensamhetsanläggning behöva bildas för gemensamma VA-ledningar.

Servitutsavtal finns för dagvattenledning från Hjärnarp 1:49 över Hjärnarp 1:32 och Kyrkogården 7:71.

I samband med detaljplanläggning för ny bostadsbebyggelse planläggs Boels väg som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Boels väg saknar idag vändplan. Då parterna är överens om att inte planlägga för vändplan krävs att kommunen har rätt att nyttja väg inom planerad kvartersmark för drift/snöröjning och underhåll av Boels väg. Kommunen och exploitören har tecknat ett avtalservitut för att reglera detta.



Figur 19: Utsnitt plankarta

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Exploitören svarar för utbyggnad av teknisk infrastruktur inom kvartersmark, för t ex el, vatten, dagvatten, spillvatten och bullerskydd. Med bakgrund av utförd radonmätning redovisas planbestämmelse om att bostäder skall utföras radonsäkert.

## Utbyggnad av allmän plats

Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet och ansvarar således för att utföra den allmänna platsen. Kommunen och exploatören kan dock komma överens om att exploatören bygger ut den allmänna platsen enligt kommunens standard. Detta regleras i exploateringsavtalet. I planförslaget berörs utbyggnad/ombyggnad av Boels väg samt gc-väg längs med Brovägen, inklusive bräddning av bro över Lerbäcken.

## Utbyggnad av vatten och avlopp

Inom respektives vattentjänsts verksamhetsområde ansvarar VA-huvudmannen för att bygga ut den allmänna va-anläggningen. Kommunen och exploatören kan dock komma överens om att exploatören utför de allmänna VA-anläggningarna enligt kommunens standard. Vem som ska utföra och finansiera utbyggnaden regleras i exploateringsavtalet. Exploatören svarar för genomförande av utbyggnad av vatten och avlopp, inklusive dagvattenhantering, inom kvartersmark.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Exploatören svarar för de kostnader en exploatering av planområdet medför (t ex bullerskyddsplank, ny gång- och cykelväg samt iordningställande av Brovägen och Boels väg. Kostnaderna belastar exploatören och regleras i ett exploateringsavtal. Detaljplanen innebär samtidigt utökad byggrätt som medför en värdeökning för fastigheten. Kommuninvånare i bostäderna inom planområdet kommer medföra såväl kostnader som intäkter för kommunen. Stadsmiljöenheten tillförs enligt kommunens budgetrutin ökad årlig driftbudget enligt schablonbelopp per ny bostad, för t ex drift av tillkommande allmän plats/gata.

### Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i ett planavtal. Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

### Inlösen

Detaljplanens genomförande innebär att mark som ägs av privat fastighetsägare, del av Kyrkogården 7:71, 7:73, 7:74, 7:75 och 7:76 tas i anspråk för gata/gc-väg. Kommunen har möjlighet att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren. Kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. I detta fall är kommunen och fastighetsägaren överens om att den allmänna platsmarken ska överföras utan ersättning till kommunens gatufastighet. Detta i enlighet med Ängelholms kommuns riktlinjer för exploateringsavtal.

### Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet kan, beroende på om det exploateras med flerbostadshus och / eller radhus, gemensamhetsanläggning komma att bildas för drift och underhåll av gemensamma ytor, dagvattenhantering etc.

### Drift av allmän plats

Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet och svarar därmed för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Stadsmiljöenheten tillförs enligt kommunens budgetrutin ökad årlig driftbudget enligt schablonbelopp per ny bostad, för t ex drift av tillkommande allmän plats/gata. I detta fall minskar driftsytorerna för parkmark men ytor för gata tillkommer.

## Drift av vatten och avlopp

Inom respektives vattentjänsts verksamhetsområde ansvarar VA-huvudmannen för att sköta drift och underhåll av den allmänna va-anläggningen. Exploatör/markägare svarar för drift- och underhåll av ledningar för dricksvatten, spillvatten samt dagvatten inom kvartersmark.

## Gatukostnader

Exploatörens skyldighet att ersätta kommunen för kostnader för byggande och iordningställande av allmän plats regleras i ett exploateringsavtal.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas med exploatören innan detaljplanen antas. I exploateringsavtalet regleras bland annat överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt finansieringen av anläggande av gator och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp. Exploateringsavtalet tecknas i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (KS 2019/413). Nedan redogörs för de frågor som kommer att behandlas i exploateringsavtalet.

- Reglering av allmän plats inom planområdet som ska överföras till kommunen utan ersättning.
- Markköp som avses mellan exploatör och kommun.
- Finansiering för om/utbyggnad av Boels väg.
- Finansiering för gång- och cykelväg utmed Brovägen inklusive bro över Lerbäcken samt flytt av belysningsstolpar och elskåp.
- Erforderlig fastighetsbildning/förrättningskostnader.

## Tidplan

Planen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen tredje kvartalet 2025.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Allmän platsmark

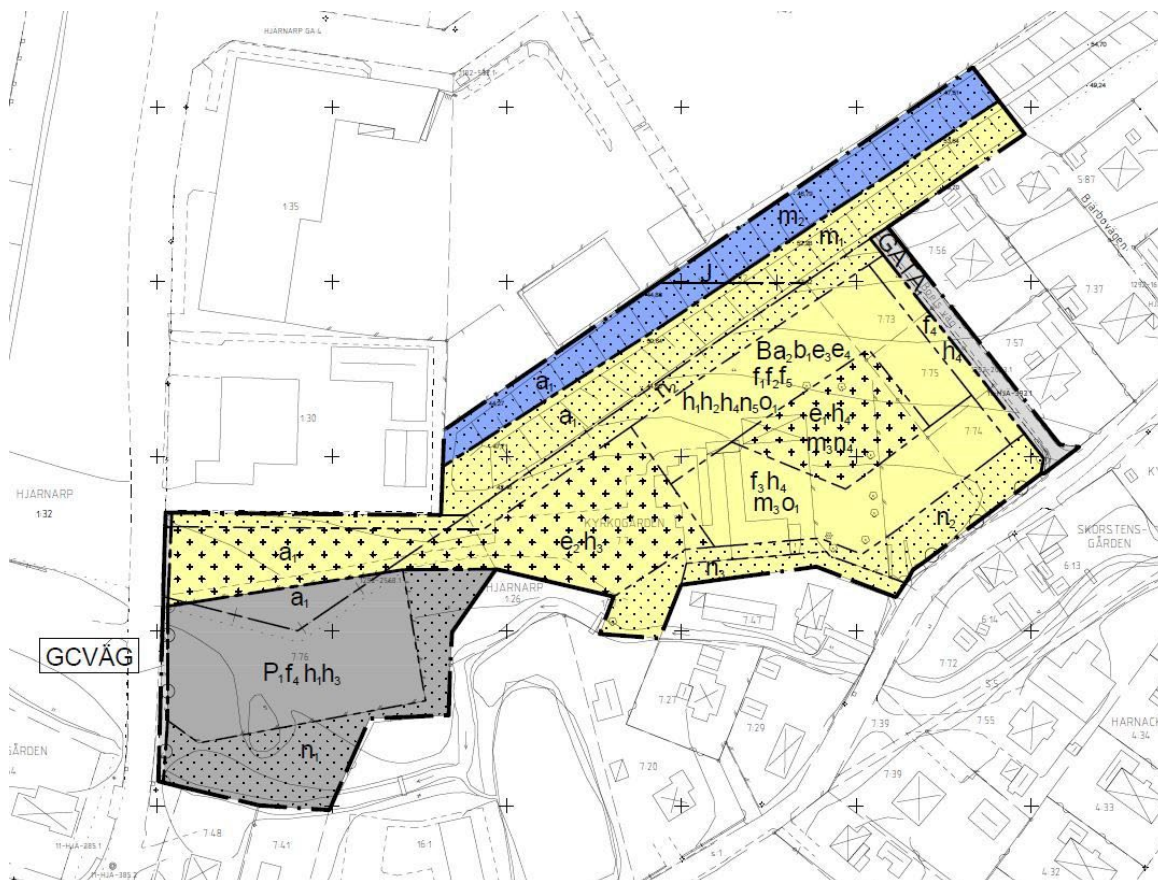
Med allmän plats menas ett område som är avsett för ett gemensamt behov. Kommunen ska i en detaljplan reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park. Nedan redogörs motiven till reglering av den allmänna platsmarken.

### Användningsbestämmelser

**GATA<sub>1</sub>, Lokalgata** – Motiv: föreslagen markanvändning motiveras av planens syftet och PBL 2 kap 5§ ...med hänsyn till att ordna trafik... och 6§ ...med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö... och 7 § ...till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns 1. gator och vägar,...Föreslagen markanvändning bekräftar även befintlig Boels väg.

**GCVÄG, Gång- och cykelväg** - Motiv: föreslagen markanvändning motiveras av planens syftet och PBL 2 kap 5§ ...med hänsyn till att ordna trafik... och 6§ ...skydd mot...trafikolyckor och andra olyckshändelser...med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö...

och 7 § ...till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns 1. gator och vägar,...



Figur 20: Utsnitt plankarta

## Kvartersmark

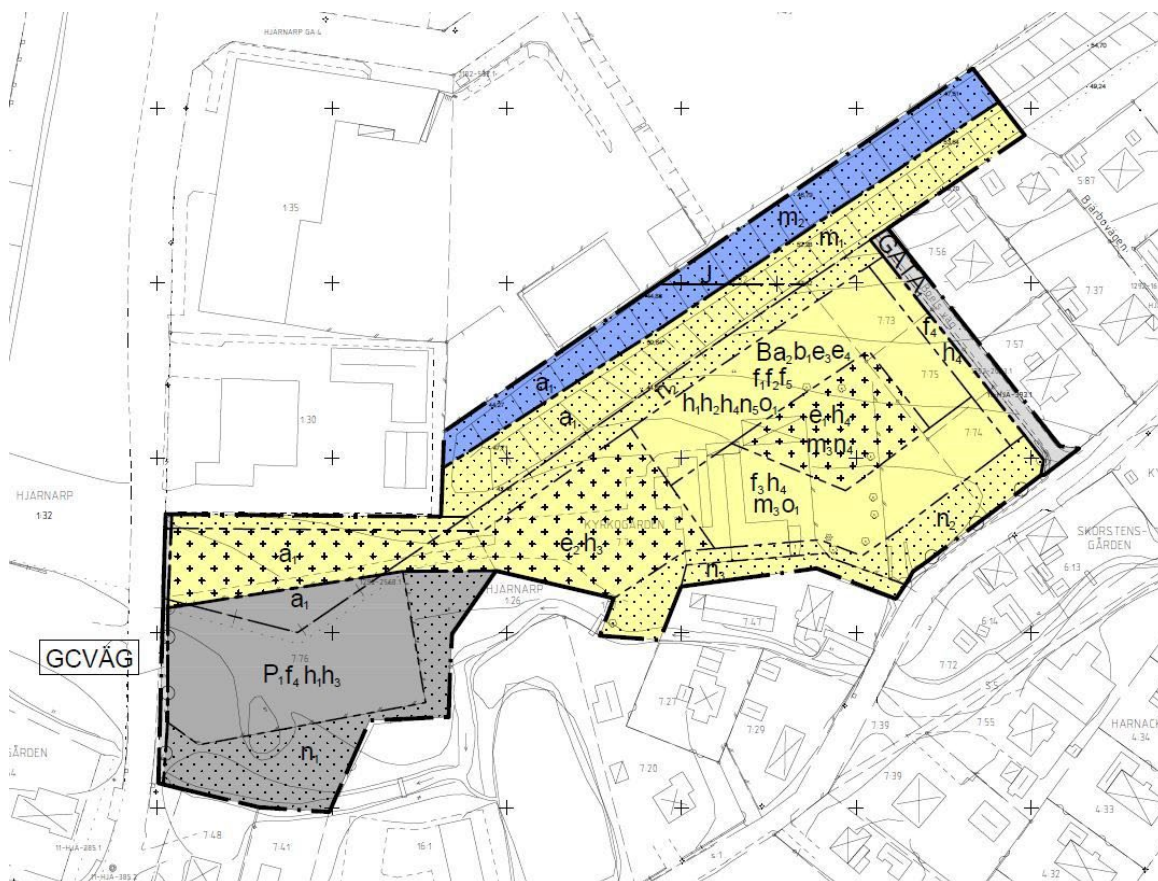
Kvartersmark är mark som främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska i detaljplan alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Nedan redogörs motiven till reglering av kvartersmarken.

### Användningsbestämmelser

**B, Bostäder** - Motiv: föreslagen markanvändning motiveras av planens syfte och PBL 2 kap. 2 § ...till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning... Motiv för föreslagen markanvändning, bostäder, är att möjliggöra uppförande av bostäder. Området är redovisat för nya bostäder i kommunens översiktsplan och samt i bostadsförsörjningsplanen. Förslaget möjliggör en ändamålsenlig och resurseffektiv förtätning av samhället.

**J, Industri** - Motiv: föreslagen markanvändning motiveras av planens syfte och PBL 2 kap. 2 § ...till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning... Föreslagen markanvändning industri bekräftar pågående markanvändning och säkerställer mark för den befintliga och nödvändiga vall som finns idag mot det befintliga industriområdet norr om.

**P<sub>1</sub>, Markparkering** - Motiv: föreslagen markanvändning motiveras av planens syfte och PBL 2 kap. 2 § ... till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning... Föreslagen markanvändning markparkering bekräftar pågående markanvändning och säkerställer mark för den befintliga och nödvändiga parkering som finns idag för det befintliga industriområdet norr om.



Figur 21: Utsnitt plankarta

## Egenskapsbestämmelser

### Begränsning av markens utnyttjande

**Marken får inte förses med byggnad** – Motiv: bestämmelsen säkerställer att byggnader inte uppförs på mark som behövs för skyfallsavledning/dagvattenhantering, eller på tillfart till fastigheten Kyrkogården 7:47, eller på område för skyddsvall eller på område med bebyggelsestrestriktion längs allmän väg. Stöd/motiv av PBL 4 kap. 12§ om skydd mot störning, samt av PBL 2 kap. 5§ att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risk för olyckor och översvämning.

**Marken får endast förses med komplementbyggnader** – Motiv: föreslagen bestämmelse möjliggör uppförande av erforderliga komplementbyggnader för föreslagen bostadsbebyggelse men där huvudbyggnad inte är lämplig att uppföra. Stöd/motiv av PBL 2 kap 3 § om ändamålsenlig struktur, 5 § om människors hälsa och säkerhet, 6 § om stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan, samt möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

### Höjd på byggnadsverk

**h<sub>1</sub>, Högsta totalhöjd är 10 meter** - Motiv: föreslagen bestämmelse säkerställer att ingen eventuell konflikt uppkommer i förhållande till riksintressen för flyg- respektive försvarsintressen. Stöd/motiv av PBL 2 kap. 2§ med hänvisning till bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

**h<sub>2</sub>, Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter** – Motiv för bestämmelsen är att säkerställa en lämplig utformning av bebyggelsen inom området med hänsyn till bland annat omgivande bebyggelsekaraktär. Stöd/motiv av 2 kap. 6 § 1. PBL - stads- och landskapsbilden... och intresset av en god helhetsverkan.

**h<sub>3</sub>, Högsta nockhöjd är 6 meter** – föreslagen bestämmelse möjliggör och reglerar lämplig höjd på skärmtak och komplementbyggnader inom området. Motiv för bestämmelsen är att säkerställa en lämplig utformning av bebyggelsen inom området med hänsyn till bland annat omgivande bebyggelsekaraktär. Stöd/motiv av 2 kap. 6 § 1. PBL - stads- och landskapsbilden... och intresset av en god helhetsverkan.

**h<sub>4</sub>, Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter** – föreslagen bestämmelse möjliggör och reglerar lämplig höjd på skärmtak och komplementbyggnader inom området. Motiv för bestämmelsen är att säkerställa en lämplig utformning av bebyggelsen inom området med hänsyn till bland annat omgivande bebyggelsekaraktär. Stöd/motiv av 2 kap. 6 § 1. PBL - stads- och landskapsbilden... och intresset av en god helhetsverkan.

### Markens anordnande och vegetation

**n<sub>1</sub>, Marken får inte användas för parkering** Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa tillgång till mark för dagvattenhantering/skyfall samt säkerställa en ändamålsenlig utformning av gemensam gårdsyta i bostadskvarteret. Stöd/motiv i PBL 2 kap. 5 § om ...vattenförhållanden..., risken för olyckor, översvämning...7§ ... lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse...4 kap. 13§ ... att viss mark eller vissa byggnader inte får användas för parkering.

**n<sub>2</sub>, Rinnstråk för skyfall. Marken ska höjdsättas så att avrinning av skyfall ej hindras. Avrinningsriktning från öster mot väster** - Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa tillgång till och lämplig utformning av mark för avledning av skyfall. Stöd/motiv i PBL 2 kap. 3 § om ...miljö- och klimatspekter..., 5 § om människors hälsa och säkerhet,...vattenförhållanden..., risken för olyckor, översvämning...6 § ...andra olyckshändelser...

**n<sub>3</sub>, Rinnstråk för skyfall. Marken ska höjdsättas så att avrinning av skyfall ej hindras. Avrinningsriktning från öster mot väster. Infart till fastigheten Kyrkogården 7:47** - Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa tillgång till och lämplig utformning av mark för avledning av skyfall, samt säkerställa fortsatt tillgång till mark för befintlig infart till fastigheten Kyrkogården 7:47. Stöd/motiv i PBL 2 kap. 3 § om ...miljö- och klimatspekter..., 5 § om människors hälsa och säkerhet,...vattenförhållanden..., risken för olyckor, översvämning...6 § ...andra olyckshändelser...4 kap 10§ ...markytans utformning och höjdläge.

**n<sub>4</sub>, Ej parkering (undantag för rörelsehindrad), högst 30 % av marken får hårdgöras** - Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa tillgång till mark för dagvattenhantering/skyfall samt säkerställa en ändamålsenlig utformning av gemensam gårdsyta i bostadskvarteret. Stöd/motiv i PBL 2 kap. 5 § om ...vattenförhållanden..., risken för olyckor, översvämning...7§ ... lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse...4 kap. 13§ ... att viss mark eller vissa byggnader inte får användas för parkering.

**n<sub>5</sub>, Körväg, minst 4 meter bred, ska finnas mellan Brovägen och Boels väg** - Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa tillgång till mark för körväg genom området för bland annat renhållningsfordon. Stöd/motiv i PBL 2 kap. 5 § om ... risken för olyckor.

#### *Skydd mot störningar*

**m<sub>1</sub>, Vall, befintlig höjd skall bibehållas. 1,8 meter högt bullerskyddsplank på krön av vallen** – Motiv: bestämmelsen säkerställer nödvändig skyddsåtgärd för att området ska innehålla riktvärden för buller från vägtrafik samt från verksamhet. Stöd/motiv 2 kap 6§ ...förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller... 4 kap. 12§...skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen...

**m<sub>2</sub>, Vall, befintlig höjd skall bibehållas** – Motiv: bestämmelsen säkerställer nödvändig skyddsåtgärd för att området ska innehålla riktvärden för buller från vägtrafik samt från verksamhet. Stöd/motiv 2 kap 6§ ...förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller... 4 kap. 12§...skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen...

**m<sub>3</sub>, Minst en gemensam uteplats på innergård ska skärmas mot söder av sammanhängande bebyggelse och/eller skärm, minst 2,0 meter hög**– Motiv: bestämmelsen säkerställer nödvändig skyddsåtgärd för att området ska innehålla riktvärden för buller från vägtrafik. Stöd/motiv 2 kap 6§ ...förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller... 4 kap. 12§...skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen...

#### *Stängsel, utfart och annan utgång*

**utfartsförbud** – Motiv: bestämmelsen säkerställer en trafiksäker miljö. Stöd/motiv av PBL 4 kap. 12§ om skydd mot olyckor, samt av PBL 2 kap. 5§ att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risk för olyckor och översvämning.

#### *Takvinkel*

**o<sub>1</sub>, Takvinkel på huvudbyggnad ska vara 15-45 grader** – Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa en lämplig utformning av bebyggelsen inom området med hänsyn till bland annat omgivande bebyggelsekaraktär. Stöd/motiv av 2 kap. 6 § 1. PBL - stads- och landskapsbilden... och intresset av en god helhetsverkan.

#### *Utformning*

**f<sub>1</sub>, Flerbostadshus eller radhus** - Motiv: föreslagen bestämmelse motiveras av planens syfte och PBL 2 kap. 2§ ...mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov..., 3 § ...en ändamålsenlig struktur...och en långsiktigt god hushållning med mark.

**f<sub>2</sub>, Byggnad längre än 20 meter ska utformas uppdelad i delvolym, förskjutna i höjd- och djupled** – Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa en lämplig utformning av bebyggelsen inom området med hänsyn till bland annat topografiska förhållanden på platsen samt omgivande bebyggelsekaraktär. Stöd/motiv av 2 kap. 6 § 1. PBL - stads- och landskapsbilden... och intresset av en god helhetsverkan.

**f<sub>3</sub>, Byggnad längre än 20 meter ska utformas uppdelad i delvolym, förskjutna i djupled** - Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa en lämplig utformning av bebyggelsen inom området med hänsyn till bland annat förhållanden på platsen samt omgivande bebyggelsekaraktär. Stöd/motiv av 2 kap. 6 § 1. PBL - stads- och landskapsbilden... och intresset av en god helhetsverkan.



**f<sub>4</sub>, Endast skärmtak utan väggar** - Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa en lämplig utformning av bebyggelsen inom området med hänsyn till bland annat förhållanden på platsen samt omgivande bebyggelsekaraktär. En högre grad av genomsiktighet/transparens inom de aktuella områdena. Stöd/motiv av 2 kap. 6 § 1. PBL - stads- och landskapsbilden... och intresset av en god helhetsverkan.

**f<sub>5</sub>, Fasadmateriäl ska huvudsakligen vara trä, tegel eller puts** - Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa en lämplig utformning av bebyggelsen inom området med hänsyn till bland annat förhållanden på platsen samt omgivande bebyggelsekaraktär. Mycket av befintlig bebyggelse i Hjärnarp har fasadmateriäl av trä, tegel eller puts. Stöd/motiv av 2 kap. 6 § 1. PBL - stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

### Utförande

**b<sub>1</sub>, Grundläggning av huvudbyggnad skall utföras radonsäkert** - Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa ett utförande av huvudbyggnad som beaktar de förutsättningar som finns på platsen avseende risk för förekomst av radon i marken. Reglering görs med lagstöd PBL 4 kap. 12 § skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen.

### Utnyttjandegrad

**e<sub>1</sub>, Största byggnadsarea är 30 m<sup>2</sup>** - Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa en lämplig exploateringsgrad utifrån platsens förutsättningar och säkerställa en ändamålsenlig utformning av gemensam gårdsyta i bostadskvarteret. Reglering görs med lagstöd 2 kap. 6 § 1 PBL - stads- och landskapsbilden... och intresset av en god helhetsverkan, 7§ ... lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse.

**e<sub>2</sub>, Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet** - Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa en lämplig exploateringsgrad utifrån platsens förutsättningar och skapa möjlighet till uppförande av komplementbyggnader såsom förråd och garage. Reglering görs med lagstöd 2 kap. 6 § 1 PBL - stads- och landskapsbilden... och intresset av en god helhetsverkan.

**e<sub>3</sub>, Största byggnadsarea är 400 m<sup>2</sup> per flerbostadshus** - Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa en lämplig exploateringsgrad för föreslagna flerbostadshus utifrån platsens förutsättningar. Reglering görs med lagstöd 2 kap. 6 § 1 PBL - stads- och landskapsbilden... och intresset av en god helhetsverkan.

**e<sub>4</sub>, Största byggnadsarea för radhus är 100 kvm, dock får högst 60 % av tomt bebyggas** - Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa en lämplig exploateringsgrad för föreslagna radhus (per bostad) utifrån platsens förutsättningar. Reglering görs med lagstöd 2 kap. 6 § 1 PBL - stads- och landskapsbilden... och intresset av en god helhetsverkan.

### Villkor för startbesked

**a<sub>2</sub>, Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän bullerskyddsplan enligt m1 kommit till stånd** - Motiv: för bestämmelsen är att säkerställa att erforderligt bullerskydd uppförs. Stöd/motiv PBL 4 kap. 14 § ... åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits...

### Upphävande av strandskydd

**a<sub>1</sub>, Strandskyddet är upphävt** - Motiv: för bestämmelsen är att upphäva strandskydd inom de områden där det annars återinträder, för att möjliggöra ett genomförande av planförslaget. Stöd/motiv PBL 4 kap. 17 § I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap.

miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

### Genomförandetid

**Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen får laga kraft** - Motiv: för val av tidsrymd för bestämmelsen är utifrån planförslagets omfattning. Stöd/motiv PBL 4 kap. 21 § I detaljplanen ska kommunen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

## Planeringsunderlag

### Kommunala och regionala planeringsdokument

- Regionplan för Skåne 2022-2040
- Detaljplan/Byggnadsplan B609
- Översiktsplan, Översiktsplan 2035
- Grundkarta
- Riktlinjer för parkering 2021-2025. Fastställdes i Kommunfullmäktige den 21 juni 2021.
- Bevaringsprogram

### Utredningar

- Dagvattenutredning detaljplan Hjärnarp (WSP 2023-09-01)
- PM Planeringsunderlag/Geoteknik (Tyréns 2023-06-02)
- Miljöteknisk markundersökning (Tyréns 2023-06-02)
- Bullerutredning (Brekke och Strand Akustik AB, 2024-10-04)

### Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Torbjörn Nilsson, Planenheten.  
Fastighetsförteckningen har framtagits av Madeleine Bergvall, Kart- och mätenheten.

Övriga som varit delaktiga i planarbetet är:

Biträdande handläggare Ilir Musa, planarkitekt, Planenheten.

Andreas Morgin, VA-ingenjör, VA-enheten.

Alexander Bredén-Jonsson, planchef, Planenheten.

Hanna Hjalmarsson, landskapsarkitekt, Stadsmiljöenheten.

Izabela Mehmedovic, miljöinspektör, Miljö och livsmedel.

Emilie Larsson, miljöinspektör, Miljö och livsmedel.

Emilie Feuk, miljöinspektör, Miljö och livsmedel.

Malin Abbott, miljöinspektör, Miljö och livsmedel.

Johanna Lundblad, mark- och exploateringsingenjör, Mark- och exploateringsenheten.

Gestaltningförslaget har tagits fram av Olle Johnsson, Arkitekterna Krook & Tjäder AB.