

Detaljplan för Rönnen 2 m.fl, Nybroområdet, Ängelholm, Ängelholms kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd 21 november till och med 19 december 2016. Förslaget har hållits tillgängligt på www.engelholm.se, på stadsbiblioteket i Ängelholm samt i stadshuset. Samrådet kungjordes i Nordvästra Skånes Tidningar 23 november 2016. Ett allmänt samrådsmöte för intresserade hölls den 13 december 2016.

INKOMNA YTTRANDEN UNDER SAMRÅDET

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Öresundskraft, 2016-12-19
- Skanova, 2016-12-19

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Räddningstjänsten Skåne Nordväst, 2016-11-21
- NSR, 2016-11-29
- Hyresgästföreningen Nordvästskåne, 2016-11-30
- Lantmäteriet, 2016-12-08
- Fastighetsägare till Vejbystrand 135:174, 2016-12-09
- Boende i fastigheten Näktergalen 17, 2016-12-14
- Boende i fastigheten Rönnen 2, 2016-12-19
- Länsstyrelsen Skåne, 2016-12-20

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2016-12-20

Rönne å omfattas av riksintresse för naturvård och friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Av planhandlingarna framgår att förändringen inte bedöms medföra någon skada på riksintressena. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna inte har beskrivit den påverkan som planen kan innebära på riksintressenas utpekade värden, om denna påverkan är negativ samt om planens genomförande kan komma att utgöra påtaglig skada på riksintresset. Detta måste redovisas i kommande planarbete.

Kommentar:

Planbeskrivningen redovisar i granskningshandlingarna på ett tydligare sätt riksintressena och vad de innebär för aktuellt planområde. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte utgöra någon påtaglig skada på riksintressena.

Det framgår av planhandlingarna att strandskydd inträder vid Rönne å när gällande detaljplan upphävs. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. De särskilda skälen är desamma som vid dispensgivning. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen har skyldighet att i samrådet verka för att strandskyddet inte hävs i strid med 7 kap. 18 c-g §§ miljöbalken. Länsstyrelsen ska också pröva kommunens beslut att upphäva strandskyddet i en detaljplan om det befaras att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser. Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i 7 kap. miljöbalken.

Kommunens intention är att delvis upphäva strandskyddet genom planbestämmelse för kvartermark för bostäder samt allmän platsmark. För upphävandet åberopar kommunen särskilt skäl nr 1, *området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. Kommunen bedömer att intresset att ta området i anspråk enligt planförslaget väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen anser även att föreslagen exploatering är ett angeläget allmänt intresse som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling.

Ån är ett näringsrikt och bitvis ett fint meandrande vattendrag med en lång sammanhängande strömsträcka med naturliga forsar och delvis ovanligt ostörd hydrologi. Längs ån finns även partier med omfattande översvämningsmarker. Det förekommer flera sällsynta geologiska formationer och det mosaikartade landskapet erbjuder stora skönhetsvärden. Ån är Skånes bästa laxförande vattendrag och hyser ett ursprungligt fiskbestånd med ett stort antal fiskarter samt en rik bottenfauna. Bland annat är ån mycket populär bland både kanotister och fritidsfiskare. Rönne å omfattas av riksintresse för naturvård och friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken, samt fisk- och musseldirektivet. Rönne å har i arbetet med miljömålet ”Levande sjöar och vattendrag” pekats ut av Naturvårdsverket som ett nationellt särskilt värdefullt vatten. Skalfynd från 2004 tyder på att den starkt hotade arten tjockskalig målarmussla fortfarande kan förekomma. Rönneåns dalgång har stor betydelse för fågel, både som rast- och häckningslokal. Det finns bl.a. rödlistade arter som forsärla, strömstare, och kungsfiskare.

Länsstyrelsen finner att det åberopade särskilda skälet för att upphäva strandskyddet är godtagbart för den del som idag är ianspråktaget med bostadshus samt lokalgata, dvs. Garvaregatan. För resterande strandområdet, som idag består av naturmark med träd, anser Länsstyrelsen att det åberopade särskilda skälet inte är godtagbart. Länsstyrelsen finner att det tätortsnära strandskyddsområdet vid Rönne å, både har befintliga och framtida betydelse för friluftslivet samt växt- och djurlivet. Länsstyrelsen anser även att intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen inte väger tyngre än strandskyddsintresset.

Kommentar:

I granskningshandlingarna har texten om strandskydd ändrats. En ny bedömning har gjorts att strandskyddet kan upphävas enligt punkt 5 – att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett

angeläget allmänt intresse. Vidare resonemang om detta finns i planbeskrivningen.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att detaljplanen i sin nuvarande form kan ge skäl för ingripande enligt 11 kap. 10-11§ PBL med avseende på hanteringen av strandskyddet.

Av planhandlingarna framgår att det kan bli aktuellt med åtgärder intill och i Rönne å som urgrävningar, grundläggningar på plintar och spontning. Detta kan komma att ske i vattenområden eller påverka grundvattennivåerna. Uppförande av anläggningar i vattenområden definieras som vattenverksamhet. Med vattenområde avses ett område som täcks av vatten vid högst förutsebara vattenstånd. Kommande handlingar bör redovisa vilka tillstånd som kan bli aktuella att söka. Vattenverksamheter är generellt tillståndspliktiga, men kan i vissa fall vara anmälningspliktiga. Vattenverksamheter handläggs av länsstyrelsens Fiske- och vattenvårdsenhet.

Kommentar:

Det framgår i planbeskrivningen att det för all vattenverksamhet gäller generell tillstånds- eller anmälningsplikt samt att detta ska anmälas till Länsstyrelsen innan verksamheterna påbörjas.

Lantmäteriet, 2016-12-08

I syftet framgår att tre bostadshus ska uppföras vilket inte styrs av planbestämmelserna.

Det markområde som ska överföras från fastigheten Rönnen 2 till kommunens fastighet Ängelholm 3:29 blir föremål för inlösen av allmän plats. Det bör framgå att kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in den allmänna platsen. Kommunen har också en skyldighet att stå för förrättningskostnaderna och även betala ersättning för markområdet.

I plankartan finns ett u-område. Om ledningsrätt ska bildas bör detta framgå som en punkt under genomförandefrågor.

Kommentar:

Planens syfte har reviderats i granskningshandlingarna. Ett specifikt antal bostadshus nämns inte längre.

Informationen angående inlösen av allmän plats, förrättningskostnader och ersättning har förtydligats i planbeskrivningen.

Plankartan innehåller inte längre något u-område.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Räddningstjänsten Skåne Nordväst, 2016-11-21

Kommer flerbostadshusen byggas med 4 våningar eller fler ska brandvattenförsörjning finnas med maximalt avstånd om 150 m mellan brandposter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Om avsteg ska göras från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos Räddningstjänsten Skåne Nordväst. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppsverksföreningens råd, VAV P83 och VAV P76.

Kommentar:

Det finns brandposter längs Garvaregatan som uppfyller ovanstående krav.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2016-11-29

Avfallsutrymmen för fastigheterna bör placeras i nära anslutning till körbar allmän väg. Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering.

Kommentar:

Avfallsutrymmena är tänkta att placeras tillgängligt i nära anslutning till Garvaregatan.

LEDNINGSÄGARE**TeliaSonera Skanova Access AB, 2016-12-19**

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte. Vi har därför inget att invända mot detaljplanen.

Kommentar:

Noterat.

Öresundskraft AB, 2016-12-19

Öresundskraft har ingen erinran mot förslaget.

Kommentar:

Noterat.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA**Norra Skånes Hyresgästförening, 2016-11-30**

Vi ser inte det är den lämpligaste platsen att bygga på. Men om ni tänker bygga hoppas vi att man gör som Göteborgs Stad och bygger på max 1000 kr/kvm per år på en mycket attraktiv tom i Göteborgs hamn.

Kommentar:

I detaljplanen regleras själva användningen av mark- och vattenområden. Vilken nivå kostnaderna hamnar på är i slutändan upp till fastighetsägaren att bestämma.

Fastighetsägare till Vejby 135:174, 2016-12-09

1. Ängelholmshems planerade husrad på slänten mot Rönneå kan inte godtas på grund av närheten till ån och översvämningsrisken. Bil. 1 visar en sådan risk. Bilden är tagen från Pyttebron för många år sedan. All senare information om risken för stigande vattennivåer skall inte ignoreras.

Kommentar:

Kommunen har i samband med planarbetet tagit fram en översvämningskartering för Rönne å. I karteringen bedöms scenariot med ett framtida klimatpåverkat 100-årsflöde i Rönne å kombinerat med framtida klimatpåverkat 100-årsvattenstånd i Skälderviken vara lämpligt för planering av framtida bostäder. Utifrån scenariot har två stycken olika tvärsektionen tagits vid Pyttebron och Nybron. Dessa visar att vattnet riskerar att stiga till +3,44 respektive 3,47 meter. I detta projekt har det till följd av detta bedömts att lägsta nivå på färdigt golv ska ligga minst +0,3 meter högre än den högsta beräknade vattennivån i syfte att skydda byggnaderna vid en eventuell översvämning.

2. Grundförhållandena i området beskrivs inte heller vara det idealiska, utbyte av jord behövs. Leca eller annat material skall ersätta och grundlig pålning måste göras. Detta talar inte för att det är lämpligt att bygga här.

Kommentar:

En geoteknisk undersökning har utförts i syfte att utreda hur byggnaderna kan anläggas. För att kunna genomföra planförslaget har ett antal lämpliga alternativ, med hänsyn till markens beskaffenhet, redovisats.

3. Det befintliga huset längs Garvaregatan och dess invånare är inte heller tillfreds med att deras grönområde försvinner, deras frihet att vistas bland träden på backen blir helt förstörd av den planerade nybyggnationen.

Miljöbalkens Kap.3 speciellt § 6 åberopar jag här, vilken lyder ”Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården skall skyddas mot åtgärder, som avses i första stycket.”

Kommentar:

I miljöbalkens 3 kapitel 6 § som nämns ovan anges områden som är av nationell betydelse för vissa samhällsintressen och klassas därmed som riksintressen. För denna detaljplan finns två olika riksintressen som är kopplat till Rönne å - friluftsliv och naturvård. I planbeskrivningen redogörs för vilket värde som riksintressena skyddar och hur planen påverkar det. Sammantaget så bedöms planförslaget inte utgöra någon påtaglig skada på riksintressena.

4. Här kommer jag in på speciellt naturvården, då detta lilla skogsområde har en lokal med fladdermöss, som är fridlysta. Inflygningen sker från åsidan. De kan inte komma in från Garvaregatan, då huskropparna ligger i vägen! Planen kan överklagas.

Kommentar:

Inom ramen för planarbetet så har en fladdermusinventering utförts för att utreda om det finns fladdermöss som påverkas av föreslagen exploatering. Inventeringen av fladdermusfaunan inom fastigheten visade att inga fladdermöss hade sina dagtillhåll eller kolonier inom området. Fladdermössen jagade framförallt i zonen närmast stranden samt över ån. I planbeskrivningen finns förslag på åtgärder för att fladdermössen ska kunna få en ersättning till följd av träden som avverkas.

Jag har tidigare föreslagit Planenheten, att man skulle kunna flytta Ängelholmshems byggnationer till Rönnen 1. Den kan då läggas högre upp mot Garvaregatan, risken för översvämningar kan då kanske elimineras och en enhetlig stadsplanering göras för området med Garvaregatan som utgångspunkt, som är klassad i bevarandeplanen Klass 1.

Vi sparar hela den fina åpromenade med de vackra träden, som utgör en pendang tillsammans med den nyrenoverade Pyttebron och naturparken därintill.

Kommentar:

Det pågår för närvarande en annan planprocess för fastigheten Rönnen 1. Fastighetsägaren har i detta planärende även haft en vilja att vidareutveckla sin befintliga fastighet, Rönnen 2.

Boende i fastigheten Näktergalen 17, 2016-12-14

Eftersom Ängelholms Kommun inte har någon antagen Grönstrukturplan, bör det redovisas var och hur många träd som kommer planteras som ersättning för fällda träd! Dessutom bör man inventera och redovisa djur- och fågellivet på området.

Kommentar:

Inför antagandeskedet utreds vidare hur en kompensation kan säkerställas i genomförandet av detaljplanen.

Dagvatten från nya tak och framförallt den nya stora parkeringsplatsen som kommer att anläggas, bör inte få sitt utlopp i Rönne å. Denna snålhet kan få alvarliga konsekvenser vid t.ex. olje- eller drivmedelsläkage från fordon. Dagvatten skall tas om hand på ett modernt och miljösäkert sätt och ej släppas ut i ån. Detta skall redovisas. Man måste beakta att de befintliga trädens rotsystem idag har en god upptagningsförmåga av regn- och dagvatten.

Marginalen 3 dm till golv i bostad vid högsta beräknade vattennivå i ån är snålt tilltagen!

Kommentar:

Reningsbehovet av dagvatten har bedömts enligt gällande dagvattenpolicy vilket vidare beskrivs i planbeskrivningen. Plankartan reglerar även att en maximal andel av markytan får hårdgöras vilket därmed även ställer krav på ett lokalt omhändertagande av dagvatten ifall värdet överskrids.

Marginalen är beräknad utifrån att byggnaderna ska skyddas vid en eventuell översvämning. I översvämningsskarteringen har kombinationer av 100-års händelser gjorts, vilket innebär att den sammanlagda återkomsttiden blir betydligt längre och därmed sannolikheten mindre.

Avstånd från husfasad till tomtgräns i öster (mot ån) är för snålt tilltagen. Fasaderna kommer att "tränga sig på" åpromenaden och vistelse på balkongerna kommer att bli obekväma för boende.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en sektion som visar förhållandet mellan Rönne å, åpromenad och byggnader vid den "smalaste" platsen. Notera att regleringen av lägsta tillåtna nivå på färdigt golv har en positiv inverkan på detta eftersom byggnaderna hamnar på nivån +3,8 meter medan åpromenaden ligger kvar på cirka +2,0 meter. Det krävs därmed att marken släntas upp vilket kan skapa en tydlighet mellan allmän plats och kvartersmark.

Smyghöjningen av byggnadshöjd genom att tillåta en takvåning är fel. Detta betyder dessutom att fler än de omtalade 24 lägenheterna kommer att kunna byggas och det strider ju mot planens syfte! Högsta tillåtna nockhöjd enligt planen är +13,0 och det räcker så! Egenskapsbestämmelse V1 stryks ur plankartan!

Kommentar:

Planens syfte är att pröva möjligheten att uppföra nya bostäder i form av mindre flerbostadsbus. Takvåningen är inte tänkt att bli en enskild bostad utan ska istället kopplas samman med lägenheten under. Något som har varit viktigt i bedömningen av byggnadernas höjd är att de inte ska vara högre än nockhöjden i det befintliga hyreshuset. Även fast en takvåning tillåts så kommer denna inte bli högre.

Det finns ingen anledning att överlåta och sälja av stadens parkmark. Som medborgare i kommunen motsätter jag mig förslaget att överföra mark från Ängelholm 3:29 till Rönne 2. Hade man haft ambition att bevara enstaka träd och integrera grönska bland nya byggnader så hade man kunnat acceptera överlåtelse.

Kommentar:

Genom fastighetsreglering föreslås kommunen och fastighetsägaren genomföra ett byte av mark. Kommunen kommer därmed att få en andel ny parkmark. Det bör även noteras att större delen av det befintliga trädbeståndet ligger inom befintlig fastighetsgräns av Rönne 2 och tillhör därmed fastighetsägaren.

Detaljplanen för Rönnen 2 är en våldsam exploatering av detta lilla begränsade markområde. Projektet är miljöförstörande och främjar inte en hållbar utveckling av staden. Planen medför en betydande miljöpåverkan och strider mot Miljöbalkens 6 kap. 11 §.

Kommentar:

Kommunen har gjort bedömningen att planen inte medför en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. De frågor som uppkommit hanteras inom ramen för detaljplanen.

Boende i fastigheten Rönnen 2, 2016-12-19

Jag tycker inte att Rönnen 2 ska bebyggas. Ser hellre att träden blir kvar så som de är idag. Den kontakt med Rönneå, som de befintliga lägenheterna på Rönnen 2 har (höst till vår) kommer att försvinna. Även den grönska som blir på sommaren kommer att ersättas med en tegelvägg. Som boende på fastigheten tycker jag det är bättre med den grönskande vägg som träden ger sommartid än den tegelvägg som kommer ersätta träden, om nu dessa hus ska byggas.

Ett förslag är att istället placera dessa tre hus på växthustomten.

Kommentar:

Synpunkten är noterad. Genomförandet av aktuellt planförslag kommer att innebära konsekvenser för träden kopplat till Rönnen 2. I detta fall har värdet av trädens bevarande vägts mot behovet av tätortsutveckling. För att behålla viktiga siktlinjer så reglerar plankartan att bostadshusen ska placeras minst 10 meter från varandra. Detta kommer innebära en luftighet men även stärkt kontakt mellan befintligt flerbostadshus och Rönne å.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planhandlingarna kompletteras vad gäller:

Plankarta

- ”u-området” är borttaget.
- Planområdet har utökats och omfattar nu även Alen 1 samt mer mark kopplat till Ängelholm 3:29 och 3:1.
- Markytan som får hårdgöras höjs från 30 till 40% till följd av en större fastighet.
- Förändrad gränsdragning mellan allmän platsmark och Rönnen 2.
- Största byggnadsarea per bostadshus utökas från 300 m² till 330 m².
- Takvåning/vindsvåningens storlek utökas från 15 till 20 % av respektive takyta.
- Högsta nockhöjd för flerbostadshusen ökas från +13,0 till +13,5 meter.
- Minsta avstånd mellan flerbostadshusen utökas från 8 till 10 meter.
- Uteplatser och balkonger samt hur mycket de får skjuta ut över prickmark utökas från 1 till 2 meter.
- Tillagd planbestämmelse om mark som inte får användas för parkering.
- Tomtindelningen upphävs även för Alen 1.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har generellt blivit uppdaterad och fått nya rubriker.
- Förtydligade ställningstaganden kopplat till riksintressen.
- Ändrat särskilt skäl kopplat till upphävandet av strandskydd.
- Information angående inlösen av allmän plats, förrättningskostnader och ersättning har förtydligats.

NAMNLISTA

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Fastighetsägare till Vejby 135:174
- Boende i fastigheten Näktergalen 17
- Boende i fastigheten Rönnen 2

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Joacim Dahlberg.

SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 15 augusti 2018.

Pontus Swahn
Stadsarkitekt

Helena Östling
Planchef

Joacim Dahlberg
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.