

# Detaljplan för Torlarp 3:4, Norra Varalöv, Ängelholms kommun GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## ANTAGANDEHANDLING

---

### SAMRÅDET

Samrådet redovisas i en samrådsredogörelse daterad 5 maj 2017.

### HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på granskning 19 maj till och med 16 juni 2017. Förslaget har hållits tillgängligt på [www.angelholm.se](http://www.angelholm.se), på stadsbiblioteket i Ängelholm, Strövelstorps bibliotek samt i stadshuset.

Granskningen kungjordes i Nordvästra Skånes Tidningar 19 maj 2017.

### INKOMNA YTTRANDEN UNDER GRANSKNINGEN

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Räddningstjänsten, 2017-06-08
- Länsstyrelsen, 2017-06-14
- Öresundskraft, 2017-06-16
- E.ON Elnät Sverige AB, 2017-06-22

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Tele2, 2017-05-19
- Lantmäteriet, 2017-06-01
- Trafikverket, 2017-06-12/28
- Boende på Norra Varalöv 16:6, 2017-06-16
- Fastighetsägare till Norra Varalöv 16:6, 2017-06-16
- Fastighetsägare till Södra Varalöv 2:10, 2017-06-16

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

### MYNDIGHETER

#### Länsstyrelsen, 2017-06-14

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

**Lantmäteriet, 2017-06-01**

Lantmäteriet hänvisar till ett skifte som är oklart inom planområdet, (del av fastighet) av fastigheten Norra Varalöv 16:3, som inte har registrerats upp. De är oklart var denna del av fastigheten är belägen. Om eller när en lantmåteriförrättning söks kommer saken att utredas i förrättningen.

*Kommentar: Synpunkten noteras. Planen har kungjorts visa annons och en eventuell utredning sker under fastighetsförrättning.*

**Trafikverket, 2017-06-12 och 28**

Trafikverket har tidigare yttrat oss i samrådsskedet för detaljplanen. Utöver det som vi framfört då vill vi framföra följande.

Detaljplanen innehåller en anslutning till allmän statlig väg 107. Trafikverket har inget att invända mot anslutningens placering. I god tid före genomförandet ska kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning.

Väg E6 har en säkerhetszon om 11 meter från väggkant längs aktuell sträcka och väg 107 har en säkerhetszon om 7 meter från väggkant längs aktuell sträcka. För att trafiksäkerheten inte ska äventyras får det inte förekomma några fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål inom vägens säkerhetszon.

Utmed väg E6 möjliggör detaljplanen dagvattenhantering inom vägens säkerhetszon. Det måste säkerställas att trafikanterna på väg E6 inte riskerar att köra ner i dagvattendammar eller liknande. För att säkerställa detta måste en planbestämmelse för området för dagvattendamm utmed väg E6 avfartsramp till väg E6 införas, som reglerar att sidoräcke för väg utmed avfartsramp till väg E6 ska uppföras innan dagvattendamm utmed vägbilavfartsramp till väg E6 får uppföras.

Dagvattendammar utmed väg 107 tillåts endast utanför vägens säkerhetszon, som Trafikverket tolkar det, och sidoräcke för väg behöver därför inte uppföras för dessa.

I detaljplanen tillåts uppförande av vall utmed väg E6. Trafikverket påtalar utformningskrav som finns enligt VGU och påpekar att principskissen i planbeskrivningen inte är uppdaterad enligt gällande VGU.

Vallen måste placeras så att det finns plats att underhålla den från egen fastighet. Kommunen/exploatören ansvarar för uppförande och skötsel av vallen och för alla eventuella åtgärder som krävs för att den bullerdämpande/störningsskyddande förmågan ska bibehållas. Trafikverket påtalar att om vall ska fungera som bullerskydd måste den dimensioneras så att gällande riktvärden och Trafikverket förutsätter att gällande riktvärden uppfylls. Om behov av bullerskydd uppkommer ska sådant bekostas av kommunen eller exploatören.

Trafikverket ser positivt på att kommunen infört reglering för skyltar. Vi anser dock att planbestämmelse ska införas om att reklamskyltar inte får finnas, även inom område markerat med prickmark utmed de statliga vägarna, i likhet med vad som gjordes i "detaljplan för del av Rebbelberga 25:16 och 26:12 m fl, Älvdalen/Midgården" år 2015.

Innan den nu aktuella detaljplanen får föras till antagande ska avtal, om utredning för att finna lösningar till problematik med beräknad kapacitetsbrist i trafikplats Norra Varalöv, vara tecknat mellan kommunen och Trafikverket.

Tillägg – (endast det som är nytt redovisas)

Trafikverket anser i första hand att området utmed väg E6/avfartsramp till väg E6, med planbestämmelse dagvattendamm, ska lämnas utanför detaljplanen alternativt planläggas som allmän plats/väg, för att Trafikverket ska kunna anordna dagvattenhantering inom området. Om detta inte är möjligt kan området i andra hand förses med en planbestämmelse om att området ska inrymma dagvattendamm för hantering av vägdagvatten och inom markområdet ska väghållaren för väg E6 upplåtas den mark som krävs för väganordningen. Detta i likhet med vad som gjorts i planbestämmelse n3 i detaljplan för Norra Varalöv 31:2. I planbeskrivningen, för den nu aktuella detaljplanen, måste det i så fall också beskrivas hur området ska användas och att det kommer att upplåtas till Trafikverket med vägrätt. Ett avtal om markåtkomst måste i båda alternativen tecknas mellan Trafikverket och kommunen.

*Kommentar: Det framgår av genomförandebeskrivningen att kommunen ska ansöka hos Trafikverket om anslutning till väg 107.*

*Det framgår av handlingarna vilka säkerhetszoner som gäller utmed statliga vägar och detta säkerställs genom att byggnader ej får uppföras. Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende avtal med Trafikverket om att säkerhetshöjande åtgärder gäller statlig väg (inte enbart väg 107). Planen motverkar inte att skyddsricke får uppföras och detta regleras ej med planbestämmelse.*

*Vall som ska uppföras mot E6 är inte en bullervall utan en skyddsvall för att få en enhetlig miljö ut mot E6. Vallens utförning ska följa VGU och detta prövas i bygglov. I planbeskrivningen finns ett exempel som Trafikverket har levererat.*

*Reglering av skyltar bedöms tillräckligt enligt gällande lagstiftning.*

*Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende avtalskrivning med Trafikverket.*

*Planförslaget har förtydligats avseende yta reserverad för dagvattenhantering för E6, dagvatten1.*

*Genomförandebeskrivningen har också förtydligats med att området ska upplåtas till Trafikverket med frivillig vägrätt och att markåtkomsten tecknas i avtal.*

## **KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN**

### **Räddningstjänsten Skåne nordväst, 2017-06-08**

Ingen erinran

### **LEDNINGSÄGARE**

#### **E.ON Elnät Sverige AB, 2017-06-22**

Ingen erinran

#### **Öresundskraft AB, 2017-06-16**

Ingen erinran

#### **Tele 2 AB, 2017-06-19**

Tele 2 informerar om var befintliga ledningar går, fram till masten samt utmed Helsingborgsvägen.

De framför vikten av att begärda utsättning vid eventuella arbeten.

*Kommentar: Plankartan är försedd med u-område där befintliga ledningsstråk bekräftas.*

## SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

### Fastighetsägarna till Södra Varalöv 2:10, 2017-06-16

De vill inte ha parkering eller väg närmast sin fastighet. Det är bättre med en byggnad närmast och lastning mot E6.

*Kommentar: Planförslaget medger en utfart ca en tomtbredd norr om aktuell fastighet. Infarten bedöms inte påverka fastigheten.*

*Detaljplanen avsätter en yta där byggnad inte får uppföras samt inte hårdgöras i anslutning till befintlig bebyggelse. Störning från bilar med störande ljuskäglor hanteras via störningsbestämmelse men parkering regleras inte bort.*

### Fastighetsägare till Norra Varalöv 16:6, 2017-06-16

Ägaren ifrågasätter starkt lämpligheten att bygga industriverksamheter på jordbruksmark. Synpunkter redovisas i sin helhet nedan:

Enligt detaljplan skall industriverksamheter som byggs inom berörd fastighet vara småskalig. Illustrationskartan som redovisar exempel på hur området kan byggas ut visar endast ett småskaligt exempel. De andra två exemplen med enskilda, stora industribyggnader är INTE småskalig industribyggnad. Vi ifrågasätter huruvida det är lämpligt att redovisa bebyggelse av större komplex i detaljplan då det strider mot intentionerna för industriebyggnaden.

Samtidigt som detaljplanen hänvisar till småskalig industriverksamhet skriver ni i planbeskrivningen att det extrema fallet är ätt hela området säljs som en enda tomt. Är det lämpligt att Ängelholms kommun går med på att sälja området som en tomt? Strider inte det mot era egna intentioner? Om ni ser på de industrikomplex som redan byggts längs med väg 107 norrut kan ni själva dra slutsats om vilken typ av industriverksamhet som kommer att etablera sig även på denna tomt. Är detta verkligen enligt era intentioner? Om inte bör denna detaljplan regleras så en småskalig industriverksamhet kan säkerställas.

Att bygga stora, byggnadskomplex mitt i det öppna landskapet är ett stort och hänsynslöst ingrepp i landskapsbilden. I det här fallet är det dessutom industriverksamhet som har en enorm kontrast till det omkringliggande kulturlandskapet. Hur kommer det sig att ni inte arbetar med grönstruktur för att dämpa det stora ingreppet ni planerar att göra? Ni hänvisar till att det finns ledningar i marken. Ledningar bär ni veta att man gör utsättning av för att säkerställa dess läge. Finns det landskapsarkitekter eller landskapsingenjörer på Ängelholms kommun bör dessa kunna ge lämpliga växtval. Går det att ha träd i stadsmiljö där det ligger hundratals ledningar i marken är det fullt möjligt med grönstruktur vid industriverksamheter där antal ledningar är avsevärt färre, Det är oansvarigt och hänsynslöst mot närliggande gårdar, besökare och förbipasserande att inte arbeta med en grönare förankring. Den detaljplan ni föreslår kommer ge en enorm påverkan i landskapet och det är i min mening er skyldighet att tillgodose att grönstruktur planeras för att kompensera det stora ingreppet, vilket också går att läsa i miljöbalken.

Ni skriver själva om bebyggelsehistorien i området och att den i stort sett likadan ut sen 1861. Är inte det unik kulturmiljö som bör bevaras? Upprätthåll det öppna jordbrukslandskapet istället för att bygga igen det med stora, industrikomplex. Ni behöver inte åka speciellt långt för att bevittna hur fel det blivit med liknande industrikomplex. Besök Landskrona eller Helsingborg och bevittna vilken problematik de växande industrikomplexen får om x-antal år.

Enligt miljöbalken ska kompensation göras vid intrång av jordbruksmark och i detta fall borde definitivt kompensation med grönstruktur göras inom området för den föreslagna detaljplanen.

I planbeskrivningen skriver ni att det samhällsekonomiska intresset motiverar ianspråktagandet av jordbruksmark. Typ av industriverksamheter nämner ni lager, gummiverkstad, plåtslageri, transporter och kemtvätt. Detta är verksamheter som inte kräver ett speciellt högt antal anställda. Argumentet att det samhällsekonomiska intresset motiverar aspråkstagande av jordbruksmark anses därför ironiskt och inkompetent. Vi hoppas att Ängelholms kommun kommer på mer lämpliga strategier för att öka antal arbetstillfällen i kommunen där lösningen inte är att bygga industrikomplex på jordbruksmark.

I planbeskrivningen säger ni att dagvattnet ska ledas genom ett dikningsföretags markavvattningsledning efter att det renats och fördröjts i dammar inom detaljplanen. Hur säkerhetställer ni att vattnet verkligen blir renat innan det släpps till dikningsföretaget när marken säljs. Då har kommunen ingen kontroll på drift- och underhåll av dammarna.

I dag är det endast vatten från markavvattning som går genom dikningsföretagets ledningar. Men om planförslaget går igenom är det dag- och dränvatten från tak och hårdgjorda ytor som kommer ledas dit. Är det säkerhetsställt att befintliga ledningar klarar av flödet och inte blir överbelastat?

*Kommentar: Syftet med detaljplanen är bl a att ge utrymme för olika typer av verksamheter i ett område som gradvis växer fram. Området ligger exponerat i landskapet och för att större byggnader ska anpassas till landskapet ska långa fasader brytas upp. Av förslaget framgår inte att det enbart ska vara småskalig bebyggelse utan exempel ges på hur området skulle kunna komma att exploateras.*

*Kommunens översiktsplan 2004 har identifierat området som utredningsområde för verksamhetsområde och detta har därefter utretts vidare i olika planprocesser. Detta område har bedömts lämpligt att pröva för ny verksamhetsbebyggelse utifrån områdets förutsättningar. Det är inte möjligt att reglera ny vegetation i detaljplan, endast bevara befintlig vegetation. De verksamheter som etablerar sig på platsen anlägger sin egen utemiljö. Ut mot väg 107 är det inte lämpligt med träd pga ledningar i marken och dagvattenhantering från området. Det finns också regler på uppförandet av träd i anslutning till statlig väg. Under planprocessen utreds befintliga ledningar i samråd med ledningsägare och materialet är digitalt. En utsättning görs först vid markarbeten.*

*Det är samhällsekonomiskt intressant för kommunen att kunna erbjuda mark för olika typer av verksamheter. Där av motivet att ianspråka marken för verksamheter. Området ligger också i ett område med god infrastruktur.*

*En VA-utredning har upprättats för säkerställande av dagvatten. När dagvattnet fördröjs ska det renas innan det släpps vidare ut på dikningsföretagets ledning. Kommunen ansvarar för att säkerställa utbyggnaden. Det är i markägarens egenintresse att sköta anläggningen när området väl är utbyggt och detta säkerställs med avtal eller gemensambetsanläggning.*

### **Boende på fastigheten Norra Varalöv 16:6, 2017-06-16**

Se samma yttrande som ovan.

*Kommentar: Se kommentarer ovan.*

## STÄLLNINGSTAGANDE

Planhandlingarna kompletteras vad gäller:

- Yta för dagvatten mot E6 har förtydligats på plankartan och i planbeskrivning.
- Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende avtalsskrivning med Trafikverket.

## NAMNLISTA

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Södra Varalöv 2:14
- Södra Varalöv 2:13
- Trafikverket
- Länsstyrelsen

Följande har under granskningen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Södra Varalöv 2:10
- Norra Varalöv 16:6, fastighetsägare
- Norra Varalöv 16:6, boende

## BESVÄRSHÄNVISNING

Följande sakägare har under samrådet/granskningen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Södra Varalöv 2:10
- Södra Varalöv 2:14
- Södra Varalöv 2:13
- Norra Varalöv 16:6, fastighetsägare
- Norra Varalöv 16:6, boende
- Trafikverket

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Katinka Lovén.

## SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 28 augusti 2017.

Pontus Swahn  
Stadsarkitekt

Helena Östling  
Planchef

Katinka Lovén  
Planarkitekt

---

### Information enligt personuppgiftslagen (PUL)

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. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Kommunstyrelsen ansvarar för denna

information. 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.