



KS § 53
PL 23-0012

Dnr. KS 2023/618, SBN 2023/235,

Planbesked Ängelholm 2:59 m.fl.

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Ängelholm 2:59 m fl, som ligger väster om Brännborn Center. Syftet enligt ansökan är att riva befintliga byggnader och planlägga för bostäder i form av rad-/par-/kedjehus.

Detaljplanen förväntas påbörjas kvartal 2 år 2024 och antas kvartal 2 år 2026.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande daterad den 29 januari 2024

Yrkande

Åsa Larsson (S), Oscar Funes Galindo (V), Maija Rampe (M), Charlotte Engblom Carlsson (L), Linda Persson (KD), Göran Claesson (SD) och Liss Böcker (C) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att meddela positivt planbesked för fastigheten Ängelholm 2:59 m fl, samt

att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning för området.

Beslutet ska expedieras till

- Huvudhandläggare Samhälle
- Planenheten

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



Planarkitekt
Ilir Musa
0431-870 00
plan@engelholm.se

Till: Kommunstyrelsen
Diarienummer: KS 2023/618
Ytterligare dnr: SBN 2023/235, PL 23-0012
Typ av dokument: Tjänsteutlåtande
Datum: 2024-01-29

Planbesked för Ängelholm 2:59 m fl, Ängelholm, Ängelholms kommun

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Ängelholm 2:59 m fl, som ligger väster om Brännborn Center. Syftet enligt ansökan är att riva befintliga byggnader och planlägga för bostäder i form av rad-/par-/kedjehus.

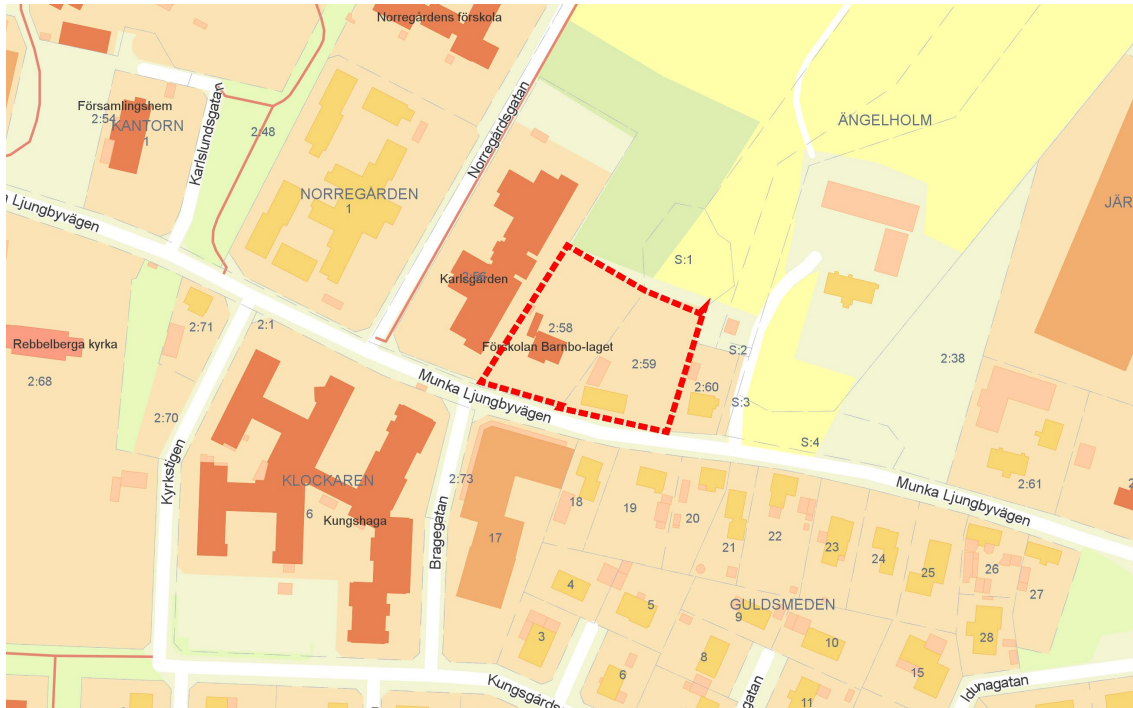
Detaljplanen förväntas påbörjas kvartal 2 år 2024 och antas kvartal 2 år 2026

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande daterad den 29 januari 2024
- Bilaga 1. Ansökan om planbesked den 23 november 2023

Utredning

På kartan nedan är området som planansökan avser markerad med röd streckad linje.



Karta visar området som planansökan avser. Exakt planavgränsning är inte fastlagt, utan görs först i samband med att ett samrådsförslag arbetas fram.

Ansökan

Ängelholms kommun mottog den 23 november 2023 en ansökan om planbesked för fastigheten Ängelholm 2:59 m fl. Syftet enligt ansökan är att riva befintliga byggnader och planlägga för bostäder i form av rad-/par-/kedjehus.

Planområdet

Området som ansökan avser är beläget i Ängelholm, Väster om Brännborns Center och fastigheterna Ängelholm 2:58 och Ängelholm 2:59. Marken ägs av Förvaltnings AB Leeman & Olsson. Fastigheterna består av varsin huvudbyggnad vardera där det bedrivs en förskola och nattjour. Båda verksamheterna kommer avverkas från planområdet och flyttas inom närtid.

Kommunala plandokument

I Regionplan för Skåne framgår det att Skåne ska växa effektivt med en balanserad och hållbar mark- och vattenanvändning. En sammanhållen bebyggelse med helhetssyn avseende trafik-, bebyggelse- och grönstruktur förordas.



Området är i översiktsplanen 2035 utpekad som befintlig markanvändning. Översiktsplanen innehåller ställningstagande om att planera för en förtätning i kommunens större tätorter, ny bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen samt att främja en blandad bebyggelse i de större tätorterna

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Planförutsättningar

Området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och riksintresse för Försvarsmakten, påverkansområde väderradarn.

Området ingår i influensområde för flyget, hindersfri yta för flygplatsen.

Trafik och parkering

I samband med planarbete ska antalet in-och utfarter hållas nere så att trafiken till kvartersmarken samlas till få anslutningspunkter. Enligt kommunens riktlinjer gäller 1,3 p-platser per bostad för rad- och kedjehus inom zonområdet som omfattar detta planområde.

Delar av befintlig gångbana i anslutning till Ängelholm 2:59 ligger på fastighetsmark. Gränserna bör ses över vid ett planarbete.

Buller

Fastigheten ligger utmed Munka-Ljungbyvägen och bedöms vara utsatt för trafikbuller. Bullersituationen behöver studeras vidare vid ett eventuellt planarbete.

VA och dagvatten

Fastigheterna Ängelholm 2:58 och 2:59 ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheterna har sedan tidigare avsatta förbindelsepunkter till vatten, spillvatten och dagvatten. I samband med planarbetet kommer befintliga anslutningar att behöva ses över.

Dagvattenflödet ska inte öka för den planerade bebyggelsen mot dagens situation vilket innebär att ökad hårdgöring kan komma att behöva fördröjas. Detta behöver studeras i planarbetet

Översvämning

I den sydvästra delen av fastigheten Ängelholm 2:58 finns utpekad rinnväg och en större lågpunkt med ca 0,3 meters djup som riskerar att översvämmas vid skyfall. Översvämningsrisken behöver studeras i planarbetet.



Natur

Inom fastigheterna Ängelholm 2:58 och 2:59 finns det större träd och i den norra delen av fastigheterna en grönstruktur som bidrar med ekosystemtjänster (ex. minskar fastigheters vindutsatthet, fördröjer kraftiga regn och dagvattenhantering). Befintlig grönstruktur bör beaktas vid ett eventuellt planarbete. För träd som bevaras ska det vid ett eventuellt planarbete undersökas så att tillräckligt med rotutrymme tillskapas.

Fornlämning

Inom fastigheternas norra del finns det en yta som är markerad för fornlämning. I samband med planarbetet kan det bli aktuellt med en arkeologisk undersökning. Länsstyrelsen bör kontaskats i tidigt skede.

Markförorening

Inom fastigheterna Ängelholm 2:58 och 2:59 finns det inga kända, potentiellt eller konstaterat förorenade områden inom den aktuella planen.

Fastigheten, Guldsmeden 17 som ligger söder om de aktuella fastigheterna ligger det/legat en Bilvårdsanläggning. I planansökan är syftet att riva befintliga byggnader. Vid en eventuell rivning bör det beaktas att för byggnader som är uppförda eller renoverade under åren 1956 – 1973, bör enligt miljöbalken en inventering och sanering med avseende på PCB-produkter ske. En PCB- samt historisk inventering/provtagningsplan bör utföras över fastigheten för att identifiera om det finns fler potentiella föroreningskällor.

Förtätning

Enligt inkommen ansökan är syftet att riva befintliga byggnader och bygga bostäder i form av par-/rad-/kedjehus. Befintliga byggnaderna på fastigheterna och dess gårdsmiljöer bidrar till helhetsupplevelsen samt till områdets karaktär genom variation. Ur ett hållbarhetsperspektiv kan renovering och återanvändning av dessa byggnader erbjuda hållbara alternativ till rivning och nybyggnation. Att bevara och återanvända befintliga strukturer minskar belastningen på miljön. I samband med planarbetet bör byggnadernas skick utredas. Vidare behöver en varsam och respektfull förtätning studeras i planarbetet, genom exempelvis färre bostadsenheter för att bevara områdets harmoni och gröna inslag. Hur det befintliga området kan integreras och förstärkas samtidigt som dagens behov tillgodoses behöver studeras i planarbetet.

Sammanvägd bedömning

Sammanfattningsvis bedömer planenheten att ansökan är i enlighet med översiktsplanens intentioner och vidare bedömer att det är lämpligt att tillstyrka ändamålet



som avses i planbeskedsansökan. Aspekter som behöver utredas och tas hänsyn till i detaljplanarbetet är till exempel, befintliga byggnader, skyfall, dagvatten, buller osv.

Planprocess

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms också vara i enlighet med översiktsplanens intentioner samt bedöms ej vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planprocessen bedöms kunna bedrivas i enlighet med standard planförfarande. Detta kan dock ändras under planarbetets gång.

För planbeskedet kommer en kostnad för medelstor åtgärd debiteras, enligt taxan som är fastställd hos kommunfullmäktige.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

- att meddela positivt planbesked för fastigheten Ängelholm 2:59 m fl, samt
- att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning för området

Kristina Magnusson
Kommundirektör

Patrick Kristensson
Tf huvuduppdragschef Samhälle

Beslutet expedieras till:

- Huvudhandläggare Samhälle/Planenheten