



- Plats och tid:** 429, 2022-08-17, kl. 14:00-14:45
- Beslutande:** Robin Holmberg (M) §§173-174,176-191
Liss Böcker (C)
Lars Nyander (S) §§173-174,176-191
Patrik Olsson (SD)
Linda Persson (KD)
Åsa Larsson (S)
Karl-Otto Rosenqvist (MP)
Ola Carlsson (M)
Fanny Krumlinde Handreck (S)
Maija Rampe (M)
Christina Hanstål (M)
Anders Ingvarsson (SD)
Charlotte Engblom-Carlsson (L)
Karl-Erik Asp (M) §§175
BrittMarie Hansson (S) §§175
- Ersättare:** BrittMarie Hansson (S) §§173-174,176-191
Sara Gigja (V)
Alexander Johnsson (SD)
Rose-Marie Broman (SD)
Karl-Erik Asp (M) §§173-174,176-191
- Övriga närvarande:** Kristina Magnusson, kommundirektör
Abdirizak Yusuf Muhamed, nämndsekreterare
Eva Stuesson, stadsjurist
Stefan Marthinsson, ekonomichef
Niklas Lidström, mark-o. exploateringschef
- Paragrafer:** 173-191
- Protokollet är digitalt justerat av:**
- Robin Holmberg, Ordförande §§173-174,176-191
- Liss Böcker, Ordförande §§175
- Linda Persson, Justeringsperson
- Åsa Larsson, Justeringsperson
- Abdirizak Yusuf Muhamed, Sekreterare
-



Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens webbplats

Datum för anslags uppsättande: 2022-08-24

Datum för anslags nedtagande: 2022-09-15

Förvaringsplats för protokollet: Enheten för kansli och juridik, stadshuset



KS § 182

Dnr. KS 2022/102

Planbesked för fastigheten Strövelstorp 9:1, Prästgårdsvägen 42, Strövelstorp, Ängelholms kommun

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Strövelstorp 9:1. Begäran om planbesked avser begravningsverksamhet. Sökande önskar ändring av gällande detaljplan med justering av prickmark och utökning av byggnadsarea.

Detaljplanen förväntas kunna påbörjas kvartal 3 2022 och antas kvartal 2 år 2024.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande huvuduppdrag samhälle den 31 maj 2022

Bilaga 1. Ansökan om planbesked den 15 februari 2022

Yrkande

Liss Böcker (C), Linda Persson (KD), Maija Rampe (M), Charlotte Engblom Carlsson (L), Patrik Olsson (SD) och Lars Nyander (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- att** meddela positivt planbesked för Strövelstorp 9:1
att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området.

Beslutet ska expedieras till

- Planenheten

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



Planarkitekt
Pauline Green Petersson
0431-870 00
plan@engelholm.se

Till: Kommunstyrelsen
Diarienummer: KS 2022/102
Ytterligare dnr: SBN 22/34 PL 22-0002
Typ av dokument: Tjänsteutlåtande
Datum: 2022-05-31

Planbesked för fastigheten Strövelstorp 9:1, Prästgårdsvägen 42, Strövelstorp, Ängelholms kommun

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Strövelstorp 9:1. Begäran om planbesked avser begravningsverksamhet. Sökande önskar ändring av gällande detaljplan med justering av prickmark och utökning av byggnadsarea.

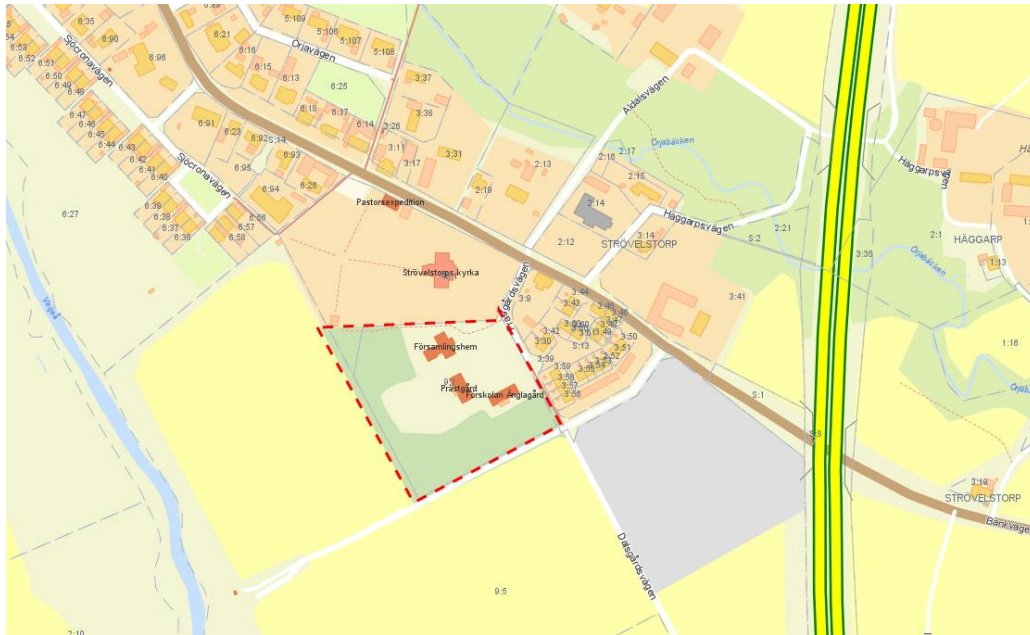
Detaljplanen förväntas kunna påbörjas kvartal 3 2022 och antas kvartal 2 år 2024.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande huvuduppdrag samhälle den 31 maj 2022
Bilaga 1. Ansökan om planbesked den 15 februari 2022

Utredning

Kartan nedan visar berörd fastighet. Området som planansökan omfattas av är markerad med röd streckad linje.



Ansökan

Ansökan om planbesked mottogs den 15 februari 2022 för fastigheten Strövelstorp 9:1. Sökande är Strövelstorps församling som ser ett behov av att anpassa verksamheten efter rådande och framtida behov. I dagsläget bedrivs förskoleverksamhet i församlingshemmet. Tanken är att förskolan ska flytta till prästgården och den verksamhet som idag bedrivs i prästgården till församlingshemmet.

Vid församlingshemmet tillåter gällande detaljplan en byggnadsarea på 500 m². Sökande vill utöka denna med 300 m² för att kunna ta höjd för framtida verksamhet. Sökande vill även minska befintlig prickmark vid befintlig trädridå vid församlingshemmet/kyrkogården för att ha möjligheten att bygga där i framtiden. Det finns inga tydliga planer i dagsläget på vad denna byggnation avser.

Kommunala plandokument

Fastigheten Strövelstorp 9:1 omfattas av detaljplan 1102 från 2017. Marken är planlagd som kontor, församlingshem, skola och bostäder. I översiktsplan 2035 är aktuellt område utpekade som pågående markanvändning för bostäder, grönstruktur och slättlandskap.



Prästgården finns med i Ängelholms kommuns Bevaringsprogram, där den har klass II, vilket innebär ”byggnader av stort kulturhistoriskt eller miljömässigt värde”.

Planförutsättningar

Kulturmiljö

Strövelstorps kyrka är skyddad enligt kulturmiljölagen. Detta skydd omfattar även tomt och begravningsplats. Det ställer krav på att kulturhistoriska värden inte minskas eller karaktären förvanskas. Föreslagen ändring enligt planansökan, med såväl byggnation som vegetation, kan behöva utredas i en antikvarisk utredning. Utredningen beskriver och analyserar befintlig bebyggelse i sitt sammanhang för att sedan ta ställning till om kulturvärden påverkas på ett ogynnsamt sätt. Med anledning av de höga kulturvärdena behöver även extra hänsyn tas till gestaltningen av ny bebyggelse.

Fornlämningar

Fastigheten Strövelstorp 9:1 gränsar till Strövelstorps gamla bytomt fornlämning nr 38 i Strövelstorps socken. Fornlämning nr 38 omfattas av 2 kap kulturmiljölagen. Vid en arkeologisk utredning 2002 påträffades i nära anslutning till fastigheten Strövelstorp 9:1 ett flertal förhistoriska boplatser med datering till äldre järnålder. Utifrån fornlämningsbilden bedömer Länsstyrelsen att det sannolikt kan finnas fornlämning dold under mark inom fastigheten Strövelstorp 9:1. Länsstyrelsen kan i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen ställa krav på arkeologisk utredning vid en exploatering som tar ett större markområde i anspråk om det finns goda skäl att anta att exploateringsområdet innehåller under mark dolda, ej registrerade fornlämningar.

Vatten och avlopp

Befintligt planområde är inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Föreslaget område angränsar mot befintligt verksamhetsområde, varvid utökning av verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten i så fall blir aktuellt. Anläggningsavgift för eventuellt tillkommande bebyggelse kommer debiteras enligt gällande VA-taxa. Området är beläget utanför verksamhetsområde för dagvatten. Uppkommit dagvatten hanteras således lokalt inom fastigheten.



Förorenad mark

Det finns inget känt potentiellt förorenat område på eller i nära anslutning till planområdet. Verksamheter eller åtgärder som bedrivits på eller i nära anslutning till fastigheten kan dock ha gett upphov till föroreningar. Miljöfarliga ämnen så som PCB och klorparaffiner kan ha använts i fogar och annat byggnadsmaterial på befintliga eller tidigare byggnader, och om så är fallet finns det en risk att dessa förorenat marken i anslutning till byggnaden. Byggnader som är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953 -1973 kan ha PCB i fogarna.

Klorparaffiner har används både före och efter dessa år.

Kyrkogårdar kan orsaka spridning av föroreningar i grundvattnet. Om grundvatten behöver pumpas i samband med byggnation på fastigheten så behöver hänsyn tas till detta.

Marken används som grönområde idag och i närheten av fastigheten bedrivs jordbruk. Vid återanvändning av matjord från området bör man vara uppmärksam på ev. förekomst av bekämpningsmedel, invasiva arter och andra oönskade smittämnen/parasiter.

En historisk inventering med hänsyn till ovan nämnda verksamheter och potentiella föroreningskällor bör utföras och vid behov ligga till grund för en miljöteknisk markundersökning. I övrigt bör avbaningsmassor från området hanteras på ett lämpligt sätt baserat på föroreningsinnehåll och planen utformas på ett sådant sätt att risken för påverkan på människor och miljö från eventuella föroreningar minimeras.

Natur och ekologisk hållbarhet

Kyrkor och kyrkogårdar är ofta bra fladdermuslokaler eftersom de övervintrar och har dagtillhåll i gamla byggnader och gamla hålträd. Det har även kommit in uppgifter om att det finns gott om vildbin, fladdermöss och ugglor vid närliggande fastighet Strövelstorp 3:41, som också ska planläggas. Ur ett ekologiskt perspektiv kan det vara passande att titta på detta i en gemensam utredning eftersom fladdermössen antagligen rör sig över båda områdena om det finns lämpliga miljöer där. Trädfällning och ökad belysning är åtgärder som påverkar fladdermöss negativt.



Klimatanpassning

Med hänsyn till områdets flacka topografi (höjdskillnad med ca 5 och marklutning mindre än 1:20) samt avståndet till Vegeå (ca 200 m) bedöms det generellt ej föreligga några stabilitetsproblem inom planområdet. Vanligtvis bedöms att det ej föreligger stabilitetsproblem om markens lutning är flackare än 1:10 och nivåskillnaden är mindre än 4 m (Skredkommissionens Rapport 3:95).

Dock så rekommenderas att en översiktlig stabilitetsutredning utförs i samband med framtagande av en ny detaljplan. Detta kan innebära en syn på plats för att bedöma omfattning av erosion utmed Vegeå, kontroll av nivåskillnader och marklutning mellan detaljplaneområdet och Vegeå. Utifrån denna översiktliga utredning tas beslut om stabiliteten bedöms som godkänd alternativt om det krävs en detaljerad geoteknisk utredning i enlighet med Skredkommissionens Rapport 3:95.

Exploateringsavtal

Planansökan sker i syfte att utöka byggrätten inom markområde tillhörande sökanden. I de fall det finns genomförandefrågor som behöver hanteras sker det i ett exploateringsavtal där kostnader och ansvar fördelas mellan exploatören och kommunen (se kommunens riktlinjer för exploateringsavtal). Exploateringsavtalet tas då fram parallellt med planprocessen och förhandlingarna behöver vara slutförda före eller i anslutning till att detaljplanen antas.

Sammanvägd bedömning

Planenheten bedömer att ansökan är i enlighet med regionala och kommunala planer och att det är lämpligt att pröva planansökan i en detaljplan. Aspekter som behöver utredas vidare och tas hänsyn till i detaljplanearbetet är kulturmiljöfrågor, gestaltning, markföroreningar, förekomst av fladdermöss och klimatanpassning.

Planprocess

Planen förväntas bedrivas med standard planförfarande. Detta kan dock ändras under arbetets gång.

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



Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår besluta

- att** meddela positivt planbesked för Strövelstorp 9:1
- att** uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området

Kristina Magnusson
Kommundirektör

Pernilla Fahlstedt
Chef Samhälle

Beslutet expedieras till:

Planenheten