



KS § 62

Dnr. KS 2021/473

## Planbesked för fastigheten Skiftnyckeln 1, Munkagården, Munka Ljungby, Ängelholms kommun

### Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Skiftnyckeln 1. Enligt ansökan gäller det planläggning för handel, kontor, lager, industri samt hantverk.

Detaljplanen förväntas påbörjas tidigast kvartal 2 2022 och antas tidigast kvartal 2 2024.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande huvuduppdrag samhälle den 28 januari 2022
- Bilaga 1. Ansökan om planbesked den 1 december 2021
- Karta Skiftnyckeln 1, Munka Ljungby

### Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

**att** meddela positivt planbesked för fastigheten Skiftnyckeln 1, Munkagården, Munka Ljungby, Ängelholms kommun, samt

**att** uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området.

### Beslutet ska expedieras till

- Huvuduppdrag Samhälle/Planenheten

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



Planarkitekt  
Carl Fogelklou  
0431-87 000  
plan@engelholm.se

Till: Kommunstyrelsen  
Diarienummer: KS 2021/473  
Ytterligare dnr: SBN 2021/288, PL 21-0019  
Typ av dokument: Tjänsteutlåtande  
Datum: 2022-01-28

## Planbesked för fastigheten Skiftnyckeln 1, Munkagården, Munka Ljungby, Ängelholms kommun

### Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Skiftnyckeln 1. Enligt ansökan gäller det planläggning för handel, kontor, lager, industri samt hantverk.

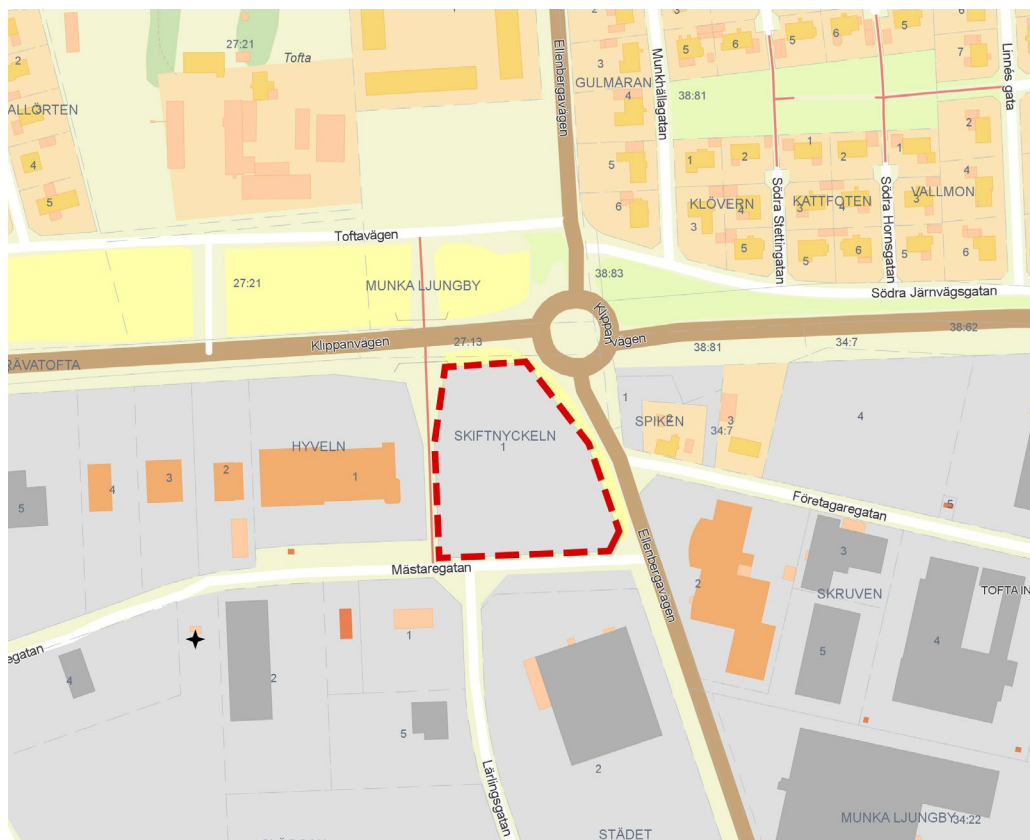
Detaljplanen förväntas påbörjas tidigast kvartal 2 2022 och antas tidigast kvartal 2 2024.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande huvuduppdrag samhälle den 28 januari 2022
- Bilaga 1. Ansökan om planbesked den 1 december 2021

### Utredning

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



### Ansökan

Ängelholms kommun mottog den 1 december en planansökan för fastigheten Skiftnyckeln 1. Enligt ansökan gäller det planläggning för handel, kontor, lager, industri samt hantverk.

### Planområdet

Planområdet är beläget i stadsdelen Munkagården i den sydvästra delen av Munka Ljungby. Området avgränsas i norr av Klippanvägen, i öst av Ellenbergavägen, i



### **Kommunala plandokument**

I Ängelholms kommuns översiktsplan ÖP 2035 är aktuellt område utpekat som befintlig verksamhetsbebyggelse. Området omfattas av detaljplan DP 1004 med markanvändningen ”Bensinstation med livsmedelsförsäljning inom 10 kvm av lokalarean”.

### **Kommunledningens yttrande**

Ett yttrande från kommunledningen har inkommit gällande planansökan. Yttrandet redogörs nedan.

### Förutsättningar

*I Region Skånes planer förespråkas ny bebyggelse i kollektivtrafikenära läge. Likaså i positions-*



*pappret "Stationsnära läge 2.0" som tagits fram av Region Skåne, länsstyrelsen i Skåne, Trafikerket och kommunerna i Skåne. I Region Skåne förespråkas även en hållbar markanvändning genom förtätning av bebyggelse.*

*I Familjen Helsingborgs strukturplan förespråkas förtätning i första hand och ny bebyggelse i kollektivtrafikenära läge. I övrigt utgör ansökan ingen mellankommunal fråga.*

*I översiktsplan 2035 är den aktuella fastigheten Skiftnyckel 1 utpekad som befintlig verksamhetsbebyggelse. Översiktsplan 2035 innehåller ställningstaganden om att verksamhetsområden ska lokaliseras i kollektivtrafikenära läge och att blandad bebyggelse ska främjas i kommunens större tätorter.*

*Fastigheten är detaljplanelagd som bensinstation.*

*I bostadsförsörjningsplan 2016-2019 är målet en hållbar bostadsförsörjning. Riktlinjen för Ängelholms kommun är att hushålla med marken. Ny bebyggelse ska i huvudsak lokaliseras i kommunens centralort och i de större tätorterna.*

*Av kommunens miljöplan 2014-2021 framgår att kommunen ska arbeta för en hållbar bebyggelseutveckling med nybyggnation i anslutning till befintlig bebyggelse.*

*Området omfattas av riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde väderradarn.*

*Området är klassat som jordbruksmark, klass 6.*

#### Ställningstagande

*Ansökan ligger i linje med såväl regionala som kommunala planer. Ur ett hållbarhetsperspektiv är ansökan positiv. Planerad bebyggelse innebär en förtätning i Munka Ljungby, vilket bidrar till en resurshushållande bebyggelsestruktur. Planerad bebyggelse är lokaliserad i kollektivtrafikenära läge. Infrastruktur finns redan i form av vägar, gång- och cykelvägar, el och fjärrvärme mm.*



*Fastigheten är belägen med närhet till grönområde, handel och kommunal service. Tillgänglighets- och trygghetsaspekterna bedöms kunna tillgodoses.*

*En samhällsekonomisk bedömning bedöms inte vara nödvändig.*

#### Sammantagen bedömning

*Kommunledningen - utifrån mark-, exploaterings- och övergripande planeringssynpunkt - är positiv till ansökan om planbesked gällande ändring av detaljplan till handel, kontor samt lager/industri/hantverk.*

#### **Planförutsättningar**

##### *Geoteknik*

Geoteknisk utredning är tidigare framtagen inom området i samband med framtagandet av detaljplan B 737. Denna utredning finns dock inte att tillgå men i planbeskrivningen för B 737 anges det att grundläggningsförhållandena är goda och att marken mestadels består av finsand och mo med inslag av silt. Då den geotekniska utredningen inte längre finns att tillgå kan det möjligtvis behöva genomföras ytterligare geotekniska undersökningar. Detta är något som får bedömas närmare i planprocessen.

##### *Markföroreningar*

Det finns inga kända eller potentiellt förorenade områden inom eller närheten av det aktuella planområdet. Marken har tidigare använts för jordbruk men har på senare år och fram tills idag använts som grönområde. Vid återanvändning av matjord från området bör man vara uppmärksam på eventuell förekomst av bekämpningsmedel, invasiva arter och andra oönskade smittämnen/parasiter.

##### *VA- och klimatanpassning*

Planområdet är planlagt sedan tidigare men saknar utbyggnad enligt detaljplan och består i dagsläget av en gräsyta. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänna vattentjänster för dricksvatten, spillvatten och dagvatten, med utbyggt ledningsnät i området. Kapacitet i befintligt ledningsnät bedöms som tillräcklig för att förse planområdet och planerad markanvändning. Det ska dock noteras att kapaciteten bedöms som tillräcklig utifrån normal hushållsförbrukning och om det avses tillkomma industri med behov av allmänna vattentjänster vilka överskrider en



normal hushållsförbrukning, kommer ledningsnätets kapacitet att behöva kontrolleras. En sådan kontroll hanteras i samband med VA-anmälan och bygglov. Till planområdet finns avsatta förbindelsepunkter för dricksvatten och spillvatten.

Planområdet saknar förbindelsepunkt till det allmänna ledningsnätet för dagvatten. Förbindelsepunkt upprättas och meddelas i samband med VA-lov.

I ett översiktligt perspektiv bedöms ingen översvämningsrisk kopplat till skyfall föreligga inom området.

#### *Trafik*

Anslutning till planområdet föreslås ske mot det kommunala vägnätet, d.v.s. Mästaregatan i söder, då Trafikverket är väghållare för Ellebergavägen i öst. Trafikalströmning kommer troligtvis att behöva göras för att se om korsningen Mästaregatan/Ellebergavägen klarar av den ökade trafiken jämfört med om området exploaterats enligt gällande detaljplan. Trafiksäkerhet är även något som måste beaktas och det bör resoneras kring var placering av in- och utfart ska ske, för att på så vis undvika korta sidoförskjutningar.

Klippanvägen är rekommenderad väg för farligt gods, vilket innebär att det råder utökat byggnadsfritt avstånd om 30 meter från vägen. Vidare råder det ett generellt byggnadsfritt avstånd om 12 meter från Ellebergavägen. Detta är något som måste beaktas under planprocessen.

#### *Fornlämningar*

Det finns inga utpekade fornlämningar inom området men dock i närheten. Fornlämningarna återfinns dock mestadels på redan ianspråktagen mark och har tidigare utretts inom området år 2007. Inga vidare undersökningar bedöms därför behöva genomföras.

#### *Gestaltning och landskapsbild*

Planområdet har ett exponerat läge utmed Klippanvägen och byggnaders utformning bör generellt förhålla sig till befintliga närliggande byggnader sett till enhetliga fasader och var gräns för bebyggelse idag går. Vegetation och grönska samt byggnaders höjder är även något som måste beaktas i planprocessen. Då det rör sig om en hörntomt och befintligt verksamhetsområde är relativt glest bebyggt, skulle det kunna vara aktuellt att gå upp i höjd jämfört med gällande detaljplan och här tillåta 10-12 meter, om det skulle finnas önskemål om detta.

#### **Sammanfattad bedömning**

Sammanfattningsvis bedömer Planenheten att ansökan är i enlighet med översiktsplanen och bedömer att det är lämpligt att pröva planansökan i en detaljplan. Det



finns dock en del aspekter som behöver utredas och tas hänsyn till i detaljplanarbetet, mestadels kopplat till trafik, gestaltning och möjligtvis geoteknik.

### **Planprocess**

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och förväntas bedrivas med ett 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**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

**att** meddela positivt planbesked för fastigheten Skiftnyckeln 1, samt

**att** uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området

Kristina Magnusson  
Kommundirektör

Pernilla Fahlstedt  
Chef huvuduppdrag Samhälle

### **Beslutet expedieras till:**

- Huvuduppdrag Samhälle/Planenheten