



- Plats och tid: Åvalla "lokal Botulf", 2020-10-07, kl. 14:00-16.00
- Beslutande: Robin Holmberg (M)
Liss Böcker (C)
Lars Nyander (S)
Patrik Ohlsson (SD)
Eric Sahlvall (L)
Linda Persson (KD)
Åsa Larsson (S)
Karl-Otto Rosenqvist (MP)
Johan Wifralius (SD)
Ola Carlsson (M)
Maija Rampe (M)
Christina Hanstål (M)
Brittmarie Hansson (S) ers: Fanny Krumlinde Handreck (S)
- Ersättare: Göran Larsson (M)
Karl-Erik Asp (M)
Per Skantz (M)
Sara Gigja (V)
Charlotte Engblom Carlsson (L)
- Övriga närvarande: Lilian Eriksson, kommundirektör
Henrik Sandén, planeringschef
Linda Wahlström, nämndsekreterare
Eva Stuesson, stadsjurist
Lena Åström, chefsstrateg
Stefan Marthinsson, ekonomichef
Sara Elmefjärd, tf. mark- och exploateringschef § 206-207
Linda Wijk, mark- och exploateringsingenjör § 206-207
Pernilla Fahlstedt, chef Samhälle § 206-207
- Utses att justera: Liss Böcker, Lars Nyander Paragrafer: 203-224
- Sekreterare _____
Linda Wahlström
- Ordförande _____
Robin Holmberg
- Justerare _____
Liss Böcker, Lars Nyander

Just. sign.	Utdragsbestyrkande
-------------	--------------------



ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justering har tillkännagivits genom anslag på kommunens webbplats

Organ: Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum: 2020-10-07

Datum för anslags uppsättande: 2020-10-13

Datum för anslags nedtagande: 2020-10-29

Förvaringsplats för protokollet: Stadshuset i Ängelholm

Underskrift _____
Linda Wahlström

Just. sign.	Utdragsbestyrkande
-------------	--------------------



KS § 207

Dnr KS 2020/309, SBN 2020/146

Planbesked Detaljplan Söndrebalj 7:2

Ärendebeskrivning

Ängelholms kommun har mottagit en planansökan för del av fastigheten Söndrebalj 7:2. Enligt ansökan gäller det planläggning för lager, industri och hantverk.

Detaljplanen förväntas kunna antas kvartal 4 år 2023

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens arbetsutskott den 23 september 2020.

Tjänsteutlåtande daterat den 28 augusti 2020

Bilaga 1. Ansökan om planbesked

Föredragande tjänsteperson

Planchef Linda Svedberg föredrar ärendet.

Yrkanden

Bifall till arbetsutskottets förslag till beslut (meddela positivt planbesked) från följande: Maija Rampe (M), Lars Nyander (S), Liss Böcker (C) och Eric Sahlvall (L).

Patrik Ohlsson (SD) och Linda Persson (KD) yrkar att det inte ska meddelas positivt planbesked.

Deltar inte i beslutet

Karl-Otto Rosenqvist deltar inte i beslutet.

Propositioner och omröstning

Ordföranden ställer propositioner på de framlagda yrkandena och finner att yrkandet om bifall till arbetsutskottets förslag till beslut bifallits. Omröstning begärs. Följande omröstningsordning godkänns:

Ledamot som vill bifalla arbetsutskottet förslag röstar JA;

Ledamot som vill bifalla yrkandet från Patrik Ohlsson m.fl. röstar NEJ.

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



Omröstningen faller ut med 9 JA-röster, 3 NEJ-röster samt 1 som avstår från att rösta.

Ledamot	JA	NEJ	Avstår
Liss Böcker (C)	X		
Lars Nyander (S)	X		
Patrik Ohlsson (SD)		X	
Eric Sahlvall (L)	X		
Linda Persson (KD)		X	
Åsa Larsson (S)	X		
Karl-Otto Rosenqvist (MP)			X
Johan Wifralius (SD)		X	
Ola Carlsson (M)	X		
BrittMarie Hansson (S)	X		
Maija Rampe (M)	X		
Christina Hanstål (M)	X		
Robin Holmberg (M)	X		
SUMMA	9	3	1

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att avsluta detaljplanarbetet för Söndrebalj 7:2 (KS 2010/193) och (BN §172/2014),

att meddela positivt planbesked för del av fastigheten Söndrebalj 7:2,

att uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området

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



Reservation

Patrik Ohlsson (SD) och Johan Wifralius (SD) reserverar sig mot beslutet:

”Sverigedemokraterna reserverar sig mot beslutet eftersom vi finner det olämpligt att detaljplanera det här området för byggnation. Några starka skäl som sammantaget gör att vi vänder oss emot föreslagen byggnation är:

- att området idag utgörs av värdefull jordbruksmark,
- att läget är solitärt utan geografisk angränsning till annan byggnation för liknande verksamheter, och
- att byggnation skulle innebära ett stort ingrepp i landskapsbilden och påverka siktlinjen mellan Ängelholms tätort och Hallandsåsen.

Dock behövs mark för verksamheter. Vi är från Sverigedemokraternas sida alltid öppna för diskussion om vilka områden, utöver befintliga, som Ängelholms kommun kan erbjuda för verksamheter som behöver mark för lager, industri och hantverk. Översiktsplanen är bra som utgångspunkt för ett sådant resonemang, men därutöver behövs kloka bedömningar och prioriteringar.

Beslutet ska expedieras till

Huvuduppdrag Samhälle

Planenheten

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



Ansökan

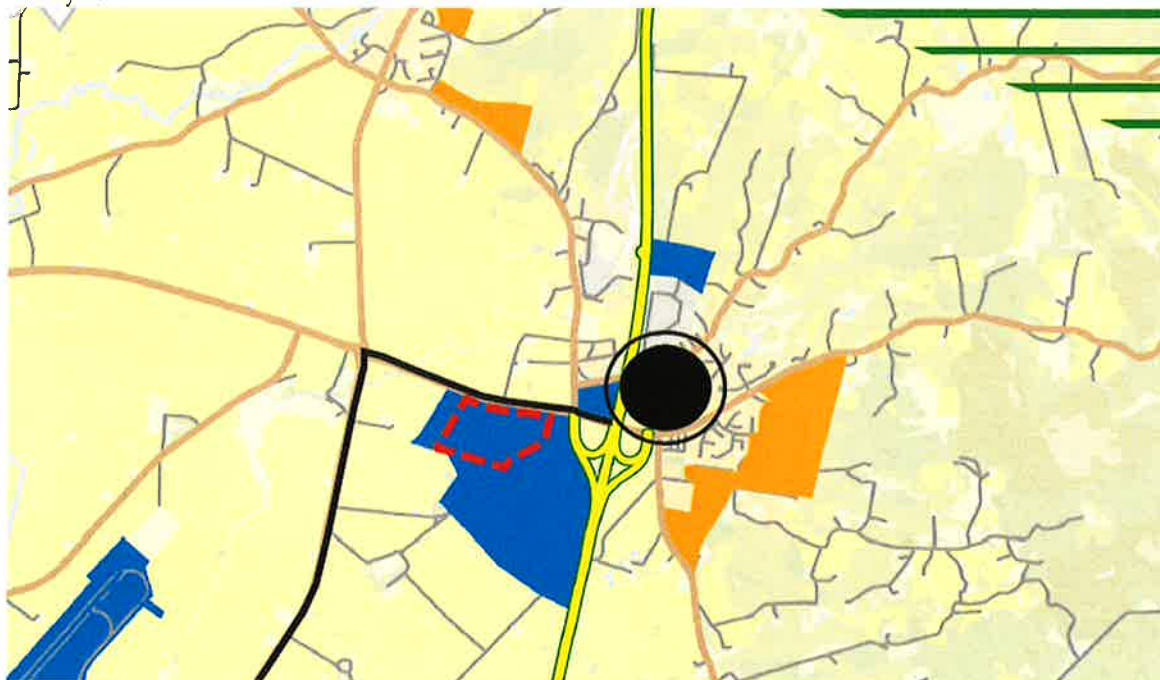
Ansökan om planbesked mottogs den 11 juni för del av fastigheten Söndrebalj 7:2 avseende planläggning för lager, industri och hantverk. Enligt ansökan är utbudet på planlagd mark för verksamhetsområde i kommunen begränsat samtidigt som efterfrågan på verksamhetsområde är stor. Sökande önskar en flexibel detaljplan som ger utrymme för olika typer av verksamheter, bland annat logistik och lagerhållning. Vidare är sökandes mål att exploateringsgraden ska vara så hög att det medför god hushållning av mark utan att den för den delen får en betydande negativ påverkan på omgivningen. Sökande är Ängelholms kommun, Mark och exploateringsenheten.

Planområdet

Ansökan omfattar ett ca 20 hektar stort område som ligger väster om E6:an och trafikplats Hjärnarp. Området gränsar i söder, öster och väster till jordbruksmark. Norr om gränsar området till Bjäredalsvägen, väg 105. Planområdet består idag av jordbruksmark med inslag av mindre dammar och grupper av vegetation. Området sluttar från nordöst med markhöjder på runt +39 till sydväst där markhöjderna ligger på runt +30.

Kommunala plandokument

I översiktsplan 2035 är det aktuella området en del i ett större område som är utpekad som nytt särskilt verksamhetsområde. Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Inom området finns pågående planarbete som påbörjades våren 2010 (KS 2010/193) samt 2014 då byggnadsnämnden tog ytterligare beslut om planbesked (BN §172/2014). Uppdragen har av olika anledningar avstannat. Stor efterfrågan på mark för verksamheter gör att området fortfarande är aktuellt att pröva för planläggning. På grund av förändrade behov och krav på verksamhetsmarkens tillåtlighet samt ändrade lagkrav vid planläggning föreslås pågående uppdrag avslutas för att ersättas med ett nytt.



I översiktsplan 2035 är det markerade området ovan som ansökan avser en del av ett större område som är utpekad som nytt särskilt verksamhetsområde.

Övergripande planeringsaspekter



Planansökan stämmer väl in på regionala och kommunala planer. Det föreslagna verksamhetsområdet är beläget nära E6:an, vilket ger goda transportmöjligheter. Det möjliggör även god exponering av verksamheter. I kommunens översiktsplan 2035 pekas väg 105 ut som möjlig för regionbusstrafik. Det finns även planer på att anlägga gång- och cykelvägar i närheten av planområdet. Handel och kommunal service finns i Hjärnarp.

Planeringsförutsättningar

Värdefull jordbruksmark

Av översiktsplanen framgår det att åkermark i möjligaste mån ska bevaras. Länsstyrelsen och jordbruksverket påpekar att all åkermark är värdefull. Brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och dessa inte kan tillgodoses genom att ta annan mark i anspråk. Det bedöms kunna vara motiverat att ta aktuell åkermark i anspråk då området är utpekad för nytt särskilt verksamhetsområde i Ängelholms kommuns översiktsplan ÖP 2035.

I ett annat planärende har det från Länsstyrelsens sida efterlysts vilka alternativa utbyggnadsområden som undersökts. Länsstyrelsen har även efterlyst en tydlig motivering till behovet av att ta jordbruksmark i anspråk. Frågan om alternativa utbyggnadsområden kommer därför sannolikt behöva belysas även inom ramen för detaljplaneärendet för nu aktuellt planbesked.

Riksintresse

Området omfattas av riksintresse för totalförsvaret, väderradarns stoppområde samt influensområde. Området ingår även i influensområde för flygplatsen samt hinderfri yta för flygplatsen. Området ligger även i direkt anslutning till väg 105 som är riksintresse befintlig väg vilket innebär att inga åtgärder får vidtas som påtagligt försvårar för vägen att fylla sin funktion. Vid utbyggnad av bebyggelse och infrastruktur i närhet av riksintressen för kommunikationer ska nödvändiga analyser genomföras samt hänsyn tas till risker, buller och skyddsavstånd. Det är även viktigt att det under planprocessen förs en dialog mellan kommunen och Trafikverket gällande förslagets eventuella konsekvenser kopplat till riksintresset.

Landskapsbild, Kulturmiljö och fornlämningar

Landskapet söder om Väg 105 är ett resultat av ett effektivt planerat mönsterjordbruk från tidigt 1800-tal med enskiften och farmarsystem som ingår i markerna kring Ängeltofta gård. Området är relativt flackt och har sin kontext i ett storskaligt och öppet slätt- och odlingslandskap. Norr om ligger Hallandsåsens gröna slutningar. Befintlig bebyggelse består av enskilda vegetationsinklädda gårdar som ligger som öar i landskapet. Vyerna är vidsträckta.



Området sett från söder med Hallandsåsen i horisonten.

Exploatering av ett nytt större verksamhetsområde med en bebyggelsehöjd om minst 15 meter kommer med stor sannolikhet påverka landskapsbilden. Exploateringen kommer troligtvis vara synlig på långt avstånd och bli ett nytt och till viss del främmande inslag i området. Landskapsbildens påverkan samt eventuella åtgärder för att anpassa bebyggelsen till den befintliga miljön bör därför utredas som en del av detaljplanarbetet.

Planområdets nordvästra del ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Barkåkra – Skepparkroken – Ängeltofta. Områdets kulturhistoriska intresse är knutet till det förhistoriska odlingslandskapet. I planområdets nordöstra del finns en registrerad fornlämning som undersöktes och togs bort 1958.

Natur

Området för ansökan består av jordbruksmark. I den västra delen finns två mindre områden med fria vattenytor som sannolikt är märkegravar. Enligt äldre flygfoton från omkring 1945 har ytterligare märkegravar funnit tidigare, men dessa är numera återfyllda. Det finns även ett antal åkerholmar inom området. Åkerholmar samt märkegravar eller småvatten i jordbrukslandskap är biotopskyddade enligt miljöbalken. Exploatering av och i anslutning till biotoperna kan skada biotopernas naturvärden. En naturvärdesinventering bör därför tas fram för att säkerställa att natur-



miljön inte tar skada till följd av planerad exploatering. Om det finns risk för skada ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos länsstyrelsen.

Gator och trafik

Planområdet är beläget väster om E6:an och trafikplats Hjärnarp. I öster gränsar området för ansökan till enskild väg och i norr till väg 105. Trafikverket är väghållare för väg 105. Förslaget kommer att innebära ökade transporter vilket kommer påverka befintliga vägar inom och i direkt anslutning till området. Inom kommande planarbete måste därför en trafikutredning tas fram för att utreda gatustrukturen inom området, lämpliga in- och utfarter, parkeringsbehov och parkeringslösningar samt hur befintliga anslutande gator och vägar påverkas av de ökade transporterna.

Teknisk försörjning

Ledningar för färskvatten och spillvatten finns förberedda i nära anslutning till planområdet. Kapaciteten i dessa ledningar bedöms inledningsvis vara god. En VA-utredning måste dock tas fram för att kunna säkerställa hantering och kapacitet för ledningsslagen samt om behov av pumpstation finns.



Anslutningspunkt för färsk- och spillvatten finns förberett i nära anslutning till planområdet. Anslutningspunkten är markerad med en lila ring på kartan ovan.

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten som uppkommer inom framtida verksamhetsområde behöver utredas för att säkerställa att återkommande nederbörd kan hanteras inom planområdet. Fördröjning av dagvatten från området kommer att krävas i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Området avvattnas söderut och mot sydväst vilket kommer medföra att dagvatten kommer belasta nedströms belägna diktningföretag. Det bör därför utredas hur diktningföretagen påverkas samt hur de bör hanteras i samband med exploatering av området.

Geoteknik och förorenad mark

I samband med tidigare detaljplanarbete togs en geoteknisk undersökning fram som underlag för grundläggning av verksamhetslokaler i ett till två plan. Idag efterfrågas lokaler med högre



höjder vilket medför att befintlig markundersökning bör ses över och revideras utifrån dagens krav och förutsättningar.

På fastigheten Söndrebalj 7:2 ligger en kommunal avfallsdeponi. Deponin har varit i drift med okänd början fram till 1969 och var avsedd för hushållsavfall från gamla Hjärnarps kommun. En inventering genomfördes av Ängelholms kommun 2013 (fas 1, orienterade studier) där deponin klassas som riskklass 2 (stor risk) enligt MIFO. Vidare undersökning av deponin bör utredas som en del av detaljplanarbetet för att säkerställa lämpligheten för ny planerad markanvändning. Även jordbruksmark kan innehålla bekämpningsmedel och andra skadliga ämnen. Avbaningsmassor från området ska hanteras på ett lämpligt sätt och grönområden inom planen ska utformas på ett sådant sätt att risken för påverkan på människor och miljö från eventuella bekämpningsmedelsrester minimeras.

Risk och säkerhet

Området ligger direkt söder om väg 105 som är transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsen i Skåne måste risken för olyckor beaktas i framtagandet av en detaljplan inom ett område av 200 meter från rekommenderad led för farligt gods. Detta för att säkerställa vilka åtgärder som kan vara nödvändiga att vidta utifrån de verksamheter som planeras för området.

Över området för planansökan går luftburna kraftledningar i nordöst och i söder. Inom kommande planarbete måste en utredning tas fram för att ta reda på hur eventuella föreskrifter och skyddsavstånd kan komma att påverka en framtida exploatering, om de ska finnas kvar i sina nuvarande former, eller om en eventuell flytt eller markförläggning krävs.

Sammanfattad bedömning

Sammanfattningsvis stämmer ansökan väl in på kommunens översiktsplan och andra strategier. Planenheten bedömer att det är lämpligt att pröva planansökan i en detaljplan. Det finns dock en del aspekter som behöver utredas närmare i detaljplanarbetet såsom VA och dagvattenhantering, dikningsföretag, geoteknik, markföroreningar, trafik, riksintresse, farligt gods, påverkan på befintliga luftledningar samt naturvärden och påverkan på landskapsbilden. Med hänvisning till att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk så kommer även alternativa utbyggnadsområden med största sannolikhet behöva utredas inom ramarna för detaljplaneärendet.

Planprocess

Eftersom planförslaget inte antas innebära betydande miljöpåverkan förväntas planen bedrivas med standard planförfarande. Detta kan dock ändras under arbetets gång. För planbeskedet kommer kostnad för stor åtgärd debiteras, enligt taxan som är fastställd hos Kommunfullmäktige.



Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att avsluta detaljplanarbetet för Söndrebalj 7:2 (KS 2010/193) och (BN §172/2014),

att meddela positivt planbesked för del av fastigheten Söndrebalj 7:2,

att uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att pröva planläggning av området

Lilian Eriksson
Kommundirektör

Pernilla Fahlstedt
Chef huvuduppdrag Samhälle

Beslutet expedieras till:

Huvuduppdrag Samhälle
Planenheten