



Detaljplan för Samskolan 5, Centrum, Ängelholms kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd från den 22 maj till och med 10 juni 2020. Förslaget har hållits tillgängligt på www.engelholm.se, på stadsbiblioteket i Ängelholm samt i stadshuset.

INKOMNA YTTRANEN UNDER SAMRÅDET

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Weum Gas AB, 2020-05-20
- Eon, 2020-05-20
- Tele2 Sverige AB, 2020-05-22
- Luftfartsverket, 2020-05-23
- Trafikverket, 2020-05-26
- Räddningstjänsten Skåne nordväst, 2020-05-27
- Hyresgästföreningen Nordvästskåne, 2020-06-01
- Swedegas AB, 2020-06-01
- Telia Company AB, 2020-06-08
- Öresundskraft, 2020-06-09

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2020-06-24
- Postnord, 2020-05-26
- Lantmäteriet, 2020-06-01
- Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2020-06-10
- Telia Sverige AB, 2020-06-10
- Skanova AB, 2020-06-12

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2020-06-24

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att pröva planläggning för kontor, centrum och bostäder, vidare beskrivs att ny bebyggelse ska beakta de kulturhistoriska värden som finns i befintlig bebyggelse.

Planområdet ligger i centrala Ängelholm i nära anslutning till Rönne å. Planförslaget innebär att delar av befintlig bebyggelse inom planområdet tillåts få en påbyggnad. På en del av fastigheten om idag är parkeringsyta tillkommer ny bebyggelse. Inom planområdet finns kulturhistoriska värden vilka regleras med varsamhetsbestämmelser. Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare och medger bebyggelse med två våningar och användningen centrumändamål, genomförandetiden har passerat.

För området gäller översiktsplan 2035. Enligt översiktsplanen är området utpekat som befintlig markanvändning bostäder. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen framgår att planläggning för utbyggnadsområden i riskzonen för översvämning vid Rönne Å kan komma att överprövas vid Länsstyrelsens tillsyn enligt 11 kap. PBL. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen då det följer översiktsplanens intentioner avseende förtätning inom centralorten.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Risk för översvämning / Dagvatten

Länsstyrelsen konstaterar att den södra kanten av detaljplanen översvämmas vid högsta beräknat flöde enligt MSB:s översvämningsskartering för Rönne å (2014). I denna del av detaljplanen finns befintlig bebyggelse som enligt planförslaget ska påbyggas. För att markens lämplighet för föreslagen användning ska kunna bedömas krävs att det fortsatta planarbetet tar hänsyn till risken för översvämning och redovisar konsekvenserna av om högsta beräknat flöde inträffar samt bedömer och tar ställning till vilka risker som är acceptabla. Kommunen behöver också utreda och bedöma risken för kombinationer av händelser som kan ge en stor effekt men som är mer sannolika än högsta beräknade flöde. Ett exempel på en sådan händelse som kan inträffa är högsta beräknade havsvattenstånd kombinerat med en vattenföring med 10 års återkomsttid i Rönne å. Enligt klimatpropositionen (Prop. 2017/18:163) ska försiktighetsprincipen vara vägledande för klimatanpassningsarbetet. Länsstyrelsen tillämpar därför klimatscenario RCP 8.5 eller värre scenario. Eftersom havsnivåerna kommer att fortsätta stiga efter år 2100 är det enligt länsstyrelsens uppfattning rimligt att ta höjd för ett längre tidsperspektiv än år 2100 när ny bebyggelse planeras. Länsstyrelsen menar att effekter av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd behöver beaktas.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information och kartmaterial som redovisar översvämningskarteringen. Prickad mark finns närmast ån vilket gör att ny bebyggelse inte kan placeras närmare ån än vad befintlig bebyggelse är idag.

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns en lågpunkt inom fastigheten i mitten av kvarteret, området föreslås delvis bebyggas, delvis regleras med korsmark som endast tillåter komplementbyggnader och underbyggt garage. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en bedömning av om planförslaget leder till försämrad infiltration i lågpunkten och om planförslaget kan öka översvämningsrisken för omkringliggande områden.

Kommentar: Lågpunkten som Länsstyrelsen refererar till är idag nedfarten till befintligt bilgarage under befintlig bebyggelse. Lågpunkten är helt hårdgjord och det sker därför ingen infiltration idag utan är kopplad till befintliga dagvattenrör. Lågpunkten kommer att bli en del av det nya bilgarage som ska byggas under hela fastigheten.

Planhandlingarna anger att planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och att det finns kapacitet att ansluta ny bebyggelse till befintligt ledningsnät. Vidare beskrivs att hela fastigheten idag är hårdgjord och att planförslaget inte bedöms generera ökade mängder dagvatten. Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget innebär att fastigheten i huvudsak fortsatt består av hårdgjord mark. Kommunen beskriver under rubriken Vattenkvalitet att dagvattnet ska omhändertas, Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning av hur dagvattnet ska omhändertas. Om kommunen vill möjliggöra fördröjningslösningar är det viktigt att detta stöds av bestämmelserna i planen.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas vad gäller hanteringen av dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Geotekniska säkerhetsfrågor

Länsstyrelsen gör bedömningen att markens lämplighet inte är säkerställd gällande ras, skred, och erosion. Länsstyrelsen har skickat detaljplanen på remiss till Statens geotekniska institut SGI. Då SGI i sitt remissvar efterfrågar vidare bedömningar och utredningar som kan visa på markens lämplighet kan inte Länsstyrelsen i detta skede göra bedömningen att marken är lämplig för sitt ändamål. SGI skriver att geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena behöver utföras och rekommenderar att erosionsförhållandena i Rönne å studeras. Länsstyrelsen bedömer att planhandlingarna behöver kompletteras angående de geotekniska säkerhetsfrågorna. I det fall åtgärder eller restriktioner krävs ska dessa säkerställas i detaljplanen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text och kartor som beskriver förhållanden för erosion längs med Rönne å. En utredning som beskriver stabilitetsförhållanden har tagits fram efter samrådet och har lagts till i planbeskrivningen.

Föroreningar

Planförslaget utgår från äldre byggnader från mitten av 1950-talet och innebär att påbyggnader tillåts. Byggnaderna är från den tid då PCB började användas i till exempel fogmassor i byggnadsverk i Sverige. Därför är det oklart om det finns risk att PCB förekommer i dessa byggnader. Länsstyrelsen bedömer att frågan behöver belysas och kontrolleras samt att kommunen ska göra ett ställningstagande huruvida det föreligger

risker med PCB och vid behov ta fram en plan på hur eventuella problem kan åtgärdas. Kommunen själv är tillsynsmyndighet för arbetet med att dokumentera och eventuellt avlägsna PCB enligt PCB-förordningen.

Kommentar: Befintlig bebyggelse har byggts om i omgångar och kommunen har vid dessa tillfällen hittat PCB på fastigheten som sanerades i början av 2000-talet. Frågan kring PCB inom fastigheten lyfts in i planbeskrivningen så att frågan belyses vidare i senare skede vid bygglov.

Länsstyrelsens rådgivning

Övrig kulturmiljö

Den norra delen av planområdet har tidigare varit skolgård och tillhört grannfastigheten där Parkskolan ligger. Parkskolan omnämns i det regionala kulturmiljöprogrammet. Det finns också vissa kulturvärden i befintlig bebyggelse. Det är därför positivt att kommunen har tagit fram en antikvarisk förundersökning som underlag till detaljplanen.

Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen överväger en varsamhetsbestämmelse med riktlinjer för eventuell påbyggnad av befintliga hus för att säkerställa att de värden som lyfts i förundersökningen bibehålls. Det är också önskvärt att konsekvenserna för platsens kulturvärden tydligare redovisas i planbeskrivningen.

Kommentar: Noteras.

Information

Fornlämningar

Den planerade planförändringen berör fornlämningen Stadslager L1990:4960. Den största delen av ytan tycks idag vara hårdgjord. För ingrepp i fornlämningen krävs dock tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen, ansökan ska vara länsstyrelsen tillhanda i god tid innan planerade markarbeten ska påbörjas.

För mer information om fornlämningarna och lokalisering se webbsida:

<https://pub.raa.se/visa/objekt/lamning/82a556cb-8c2e-472a-a044-961a2d9f14d9>

Kommentar: Noteras.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för översvämning, dagvatten, geotekniska säkerhetsfrågor och föroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Lantmäteriet, 2020-06-01

Lantmäteriet uppmärksammar att U1-bestämmelsen täcker hela kvarteret med nuvarande redovisning. Markreservat (i detta fall u-område) ska enligt Boverkets rekommendationer redovisas på olika sätt beroende på när planläggningen startats. För PBL-planer med planstart från och med januari 2015 ska markreservat redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa gränser eller i förekommande fall användnings- / planområdesgränser. I det aktuella planförslaget redovisas markreservatet som en administrativ bestämmelse bland planbestämmelserna samtidigt som det saknas administrativa gränser för avgränsning av aktuella områden i plankartan. Detta innebär att markreservatsbestämmelsen inte avgränsas av de egenskapsgränser som finns i plankartan utan bestämmelsen gäller fram till närmaste användningsgräns. Effekten blir att all mark

inom kvarteret omfattas av markreservatet. Glöm inte att det finns en kombinerad administrativ- och egenskapsgräns som kan användas.

Kommentar: Gränserna runt U1-bestämmelsen ändras till en kombinerad administrativ- och egenskapsgräns.

Bland planbestämmelserna finns bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta beteckningen (prickmark) i kartan. Detta behöver åtgärdas.

Kommentar: Prickmarken ska synas i den pdf-fil Lantmäteriet tagit del av. I vissa lägen, när man zoomar ut i en plankarta i pdf-format, kan prickmarken döljas. Detta brukar dock lösas genom att zooma ut eller in tills prickmarken dyker upp igen.

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen.

Kommentar: Synpunkten noteras. Det är vedertaget att lägga utfartsförbud i plangräns. Utfartsförbudet angränsar till gata (allmän plats) vilket sannolikt kommer att förbli oförändrat.

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas. Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.

Kommentar: I plankartan läggs en ruta till som redovisar aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen samt angivelse om koordinatsystem.

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett: Användningen bostad ska enligt rekommendationerna ha gul färg, se Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.2. I plankartans legend anges vit färg.

Kommentar: Eftersom att det är flera användningar inom samma område i plankartan får området den färg som huvudanvändningen är, i detta fall brun för C. I det innebär att inget område på plankartan redovisas med gul färg för bostäder, därför visar inte legenden någon gul färg eftersom att den inte finns med i kartan.

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. uområde ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett uområde i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Vilka slags ledningar är det som finns inom planområdet och vem är ledningshavare? Denna information kan vara relevant att ha med i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information gällande befintliga ledningar och vem som är ledningsägare. I planbeskrivningen under rubriken Ledningsrätt och servitut beskrivs att det finns ett befintligt avtalservitut gällande rättighet för kablar i källaren på befintlig bebyggelse som kommer att finnas kvar i sin nuvarande form.

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Kommentar: Då detaljplanen har inväntat ett beslut från Länsstyrelsen gällande dispens från biotopskyddet har vi valt att avvakta beslutet för att se vad exploateringsavtalet ska innehålla. Avsnittet Avtal kompletteras i planbeskrivningen.

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

Kommentar: Informationen noteras.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Postnord, 2020-05-26

Vid nybyggnation av flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakt ska tas med Postnord gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Kommentar: Informationen noteras.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2020-06-10

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen. Med anledning av detta vill NSR framföra följande:

- Utifrån plankartan och planbeskrivningen går det inte att avläsa var avfallshämtning planeras att ske. Det är viktigt att det framgår så vi kan göra en bedömning om det är lämpligt eller inte.

- Beroende på hur många bostäder det beräknas, kan det finnas olika alternativ för avfallshantering så som miljörum eller markbehållare. Viktigt att läsa i renhållningsordningen vad som gäller.
- Det bör även stå med i detaljplanen att avfallsutrymmet inte ska placeras så att backning förekommer eller blockerar trafiken.
- Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Ängelholms kommun.

Kommentar: Information gällande backning och blockering av trafik läggs in i planbeskrivningen. Frågorna behandlas vidare i bygglövs- och byggskedet. Informationen noteras.

LEDNINGSÄGARE

Telia Sverige AB, 2020-06-10

Telia Sverige AB (TSAB) innehar en telestation med tillhörande kanalisation och kablage inom fastigheten Samskolan 5. Telestationen inhyser känslig och samhällsviktig telekommunikationsutrustning vilket måste beaktas vid eventuell nybyggnation i närheten. TSAB förutsätter vidare att inga förändringar företas som påverkar TSAB:s station och utrustning. Om förändringar företas ska kommunen eller exploatören ha klargjort vem som står kostnaderna samt att dessa säkras upp via avtalsförbindelse. Vi vill även göra er uppmärksamma på att telestationen eventuellt skulle kunna komma att orsaka störande ljud. TSAB förutsätter att exploatören, om behov uppstår, bekostar erforderliga åtgärder för att minimera störningar från telestationen och att TSAB hålls skadelösa. Telestationen inrymmer känslig teknisk utrustning och Telias riktlinjer för sprängning och borrning är därför bifogade om sådana arbeten kan komma att bli aktuella i samband med exploateringen. Av vikt är också de ledningar/kabelstråk som finns i området. Kablage och ledningar ägs av Skanova AB vilka också måste ges tillfälle att uttala sig i ärendet.

Kommentar: Detaljplanen har kvar samma bestämmelser som finns i nu gällande detaljplan mot byggnadens östra sida. Informationen i bilaga 1 skickas vidare till fastighetsägaren inför kommande byggnation.

Skanova AB, 2020-06-12

Skanova AB (nedan Skanova) har tagit del av rubricerad plan. Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Byggnaden innehåller Telias huvudstation i Ängelholm så det går in en massa kablar i byggnaden.

Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta. Det som gör mig lite orolig är den planerade trädplanteringen på östra sidan. Det är inte 100% lämpligt att plantera träd ovan de 15 PV 95 rören som går där, men ser också att det redan står träd där.

Var rädd om våra rör om Ni planterar nytt. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen: ”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.”

Kommentar: Vid nyplantering av en trädallé kommer faktorer så som ledningars placering att tas hänsyn till. Planen är att planera de nya träden längre från ledningarna än vad de är placerade idag. Texten gällande kostnader vid flytt av ledningar läggs till i planbeskrivningen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planhandlingarna kompletteras vad gäller:

- Information och kartmaterial som redovisar översvämningskartering.
- Hanteringen av dagvatten.
- Text och kartor som beskriver förhållanden för erosion längs med Rönne å.
- Utredning som beskriver stabilitetsförhållanden har tagits fram efter samrådet och har lagts till i planbeskrivningen.
- Information gällande PCB lyfts in i planbeskrivningen.
- Gränserna runt u1-bestämmelsen ändras till en kombinerad administrativ- och egenskapsgräns.
- I plankartan läggs en ruta till som redovisar aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen samt angivelse om koordinatsystem.
- Information gällande vilka ledningar som finns inom planområdet idag, samt ledningsägare.
- Information gällande backning och blockering av trafik.
- Kostnader vid flytt av ledningar.
- Avsnittet Avtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Malin Haraldsson

SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 25 maj 2021.

Linda Svederberg
Planchef

Malin Haraldsson
Planarkitekt

Information om behandling av personuppgifter (GDPR)

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. Den rättsliga grunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Kommunstyrelsen är personuppgiftsansvarig. 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.