



Ängelholms  
kommun

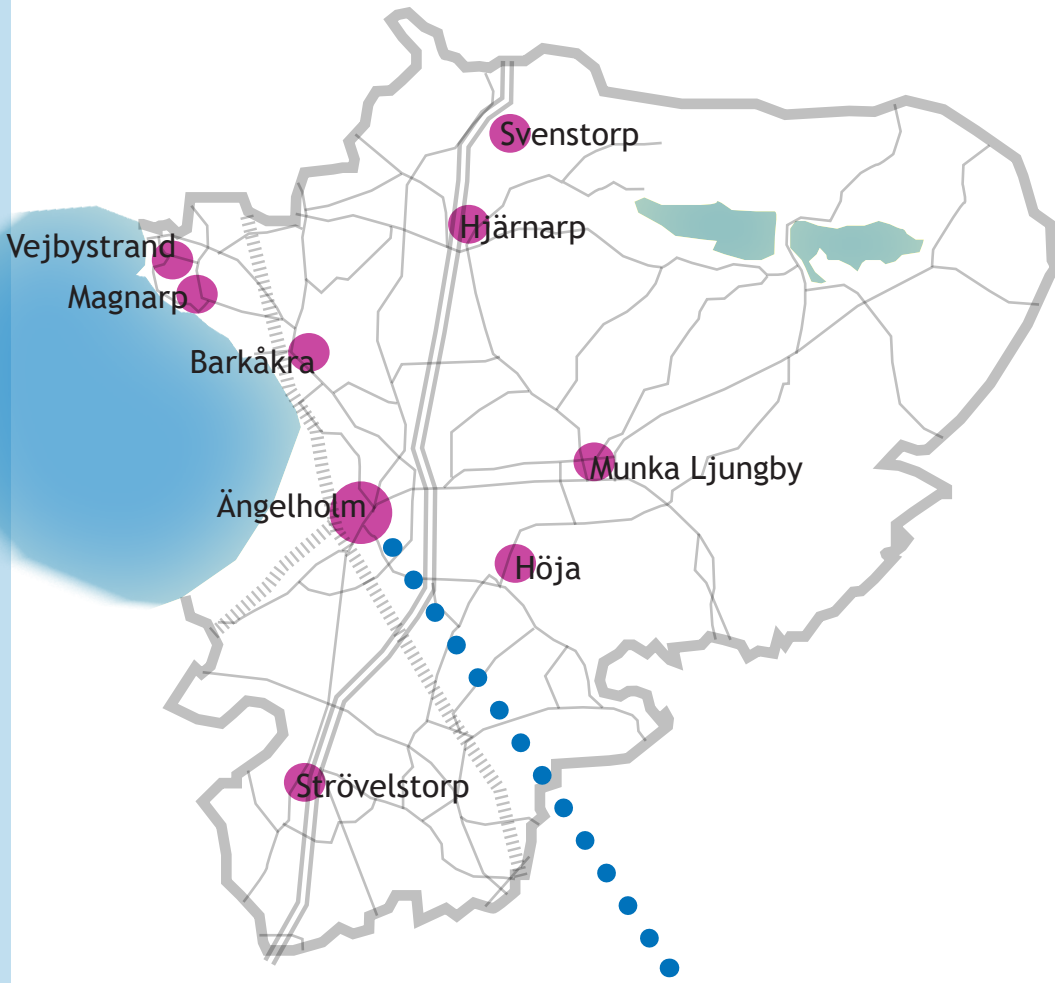
Detaljplan för Programmeraren 1 m fl,  
Södra industriområdet, Ängelholm,  
Ängelholms kommun

## Planbeskrivning

Samråd

2024-10-28 till 2024-11-19





## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
SAMMANFATTNING	4
DETALJPLANEPROCESSEN	5
OM DETALJPLAN	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE	6
PLANDATA	6
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
KONSEKVENSER	15
PLANENS GENOMFÖRANDE	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	17

## SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av nya verksamheter inom Södra Industriområdet i Ängelholm, med fokus på lager, logistik och kontor. Planområdet omfattar cirka 12 hektar och ligger strategiskt placerat nära viktiga transportleder, vilket gör det till en attraktiv plats för verksamhetsutbyggnad. Planområdet gränsar till järnvägen i öster och befintliga industriområden i norr och väst, men har ett mer exponerat läge mot söder.

För att minimera påverkan på landskapsbilden och omgivande bostadsområden innehåller detaljplanen regleringar kring byggnadshöjd, fasadutformning och volymindelning. Högre bebyggelse placeras bort från bostadsområden och vegetationsridåer planeras längs med järnvägen för att dämpa den visuella påverkan. Fasadmateriell och kulörer ska väljas med omsorg för att smälta in i landskapet och skapa en väl avvägd

övergång mellan industribebyggelsen och den småskaliga bebyggelsen i området.

Planen omfattar även åtgärder för hantering av dagvatten genom utökning av ett befintligt dagvattenmagasin, vilket säkerställer att områdets dagvatten omhändertas utan risk för översvämningar eller påverkan på närliggande områden. En riskbedömning har genomförts med hänsyn till den närliggande järnvägen, och nödvändiga skyddsåtgärder som skyddsavstånd och byggnadsutformning har införts för att säkerställa säkerheten inom området.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken. Kommunen har genomfört en undersökning enligt Miljöbedömningsförordningen och kommit fram till att de miljöeffekter som kan uppstå är hanterbara genom de åtgärder och regleringar som finns i planen. Planen handläggs med standardförfarande och förväntas kunna antas under 2025.



Visualisering av hur området kan se ut fullt utbyggt. Planområdet omfattar de tre byggnadskropparna (gråa) till vänster.

## DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Kommunstyrelsen ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen. Denna detaljplan handläggs med standardförfarande, se illustration nedan.

## OM DETALJPLAN

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis till ändamålen bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning såsom husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.



## HANDLINGAR

Planhandlingarna består under samrådstiden av följande:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1 000
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Geoteknisk och markteknisk utredning (Tyréns, 2022-08-31)
- Trafikutredning (Kreera, 2023-01-23)
- Riskutredning (Afray, 2022-09-05)
- Skyfallsutredning (Sweco, 2023-06-01)
- Miljöbedömning

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra nya verksamheter i huvudsak bestående av lager, logistik och kontor. Planen ska även säkerställa att en utbyggnad sker med respekt för omgivningen och i största möjliga mån minska den negativa påverkan på omkringliggande fastigheter och landskap.

## PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standard planförfarande. Planen förväntas kunna antas av kommunstyrelsen tredje kvartalet 2025.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

## BAKGRUND

Ängelholms kommun mottog en ansökan om planbesked i april 2021. Ansökan avsåg planläggning för företagsverksamheter, logistik, lager, kontor samt bekräftande av den delvis nuvarande markanvändningen idrottshall (padel). Efter ansökan har möten och diskussioner mellan kommunen och exploatören ägt rum, varpå den ursprungliga

ansökan och dess skisser förändrats för att bättre lämpa sig för framtida utbyggnad. Planansökan fick ett positivt planbesked i kommunstyrelsen juni 2021.

Startmöte för detaljplanen skedde i april 2022.

## PLANDATA

### LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Programmeraren 1, 9-18, Ängelholm 6:37 och 5:59 och avgränsas av fastigheten Programmeraren 2 i väst, Kungsgårdsleden i söder och järnvägen i öst. Planområdets areal är ca 12 hektar.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Programmeraren 1 och 9-18 ägs av exploatören. Ängelholm 6:37 och 5:59 ägs av kommunen.

### BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 3, 6 § för aktuell detaljplan. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 § inklusive checklista 2.

Kommunens ställningstagande avseende bedömningen om ett genomförande av detaljplanen inte kan medföra betydande miljöpåverkan grundar sig bland annat på nedan:

#### *Områdets karaktär:*

Planområdet utgörs av jordbruksmark inom ett befintligt industriområde, och detaljplanen följer områdets nuvarande användning och utvecklingsinriktning. Marken är sedan

tidigare planlagd för industri, men ej utbyggd. Det saknas skyddade djur- eller växtarter, och den biologiska mångfalden är inte särskilt hög, vilket gör att påverkan på naturvärden bedöms vara låg.

#### *Begränsade effekter på befolkning och hälsa:*

De potentiella negativa effekterna på människors hälsa, som buller och luftföroreningar, är hanterbara genom åtgärder och regler i planen, såsom skyddsavstånd och vegetationsridåer mot bostadsområden.

#### *Landskap och markanvändning:*

Även om området övergår från jordbruk till verksamhetsmark, finns möjlighet för regleringar av byggnadshöjd, fasadkulör, och vegetation som syftar till att minimera påverkan på landskapsbilden.

#### *Dagvattenhantering och risker för vattenmiljöer:*

Planen innehåller bestämmelser för att hantera dagvatten och minska risken för påverkan på yt- och grundvatten, vilket begränsar miljöeffekter på vattenresurser.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplan 2035 är aktuellt område redovisat som befintlig markanvändning i form av verksamheter. Översiktsplan 2035 innehåller ställningstaganden om att planera för förtätning i de större tätorterna och att verksamhetsområden ska lokaliseras i kollektivtrafiknära läge. Sett till att föreslagen detaljplan ligger i linje med nuvarande markanvändning och med de ställningstaganden kring förtätning bedöms planförslaget följa översiktsplanens intentioner.

### DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare genom detaljplan B 227, som medger industri

till byggnadshöjd av 7 meter. Eftersom att föreslagen detaljplan innebär en utökning av verksamheter samt en betydande höjning av byggnadshöjd krävs en ny detaljplan. Genomförandetiden för B 227 har gått ut.

## RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor för flygplatsen, inom riksintresse för flyget. Inom planområdet planeras ingen bebyggelse bli högre än +63,2 meter över havet vilket är lägsta nivån för krav på hinderfria ytor.

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 45 meter inom tätbebyggt område och 20 meter utanför tätbebyggt område få en inverkan på gällande riksintressen. Inom planområdet är högsta tillåtna nockhöjd reglerad till 15 meter.

Planområdet angränsar till riksintresset för järnvägar. Inom ramen av detaljplaneprocessen har en riskanalys tagits fram för att säkerställa att detaljplanen inte medför ökade risker som kan påverka järnvägens funktion. Riskutredningen finns redovisad under rubriken Hälsa och Säkerhet.

### STRANDSKYDD

Enligt miljöbalkens 7 kap 13§ gäller det generella strandskyddet 100 meter från strandlinjen vid havet, insjöar och vattendrag. I Skåne har Länsstyrelsen och kommunerna tillsammans reviderat länets strandskyddade områden. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 17 § PBL upphäva strandskydd för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om

intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Planområdet ligger inte inom strandskyddat området.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär en möjlig utveckling av kontor, lager och logistik fördelat på 3-4 byggnader. Inom planområdet finns det idag en befintlig dagvattendamm som föreslås utökas, samt en byggnad som tidigare används som padelhall. Padelhallen står idag tom och planläggs för industri, kontor och verksamheter.

### NATUR

#### MARK OCH VEGETATION

Marken utgörs av jordbruksmark utan någon nämnvärd vegetation. I mitten av planområdet löper en vall i öst-västlig riktning som delvis är beklädd med buskar. I planområdets nordvästra del finns en liten dunge med träd. Träden bedöms inte ha något särskilt värde, men fallna träd ska

kompenseras i enlighet med kommunens trädplan vilket bedöms kunna göras inom planområdet. I planområdets östra del avsatt en yta längs med järnvägen för plantering av vegetationsridå, där kompensationsåtgärder med fördel kan appliceras.

### LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger inom ett tydligt definierat industriområde, som i väst och norr är avskärmat genom befintlig bebyggelse och i öst av vallar mot järnvägen. Dock har området i söder ett relativt exponerat läge, vilket innebär att ny bebyggelse kan komma att påverka landskapsbilden. För att minimera den visuella påverkan har flera bestämmelser införts i plankartan.

Förutom begränsningar i byggnadernas höjd, där enbart en viss del får uppföras till 15 meter och byggnader närmst befintlig bebyggelse får vara 7-10 meter, har även specifika regler för fasadutformning införts.

Byggnaderna ska ha varierad kulör och struktur för att skapa en dynamisk fasad som bättre harmoniserar med omgivningen. Fasadmaterialet ska väljas med omsorg för att smälta in i landskapet, och byggnaderna



Fig. 1. Visualisering av hur planområdet kan byggas ut.



## PÅ PLANKARTAN:

- $h_1$ - Högsta nockhöjd är 7 meter
- $h_2$ - Högsta nockhöjd är 10 meter
- $h_3$ - Högsta nockhöjd är 15 meter
- $n_1$ - Vegetationsridå ska finnas
- $f_1$ - Mot väg 107 ska fasaden vara uppdelad i olika volymer både i plan- och höjdled
- $f_2$ - Fasadmateriäl ska vara varierat i både kulör och struktur
- $f_3$ - Fasaderna ska utföras i dämpad kulör

ska uppdelas i olika volymer för att undvika stora, monolitiska strukturer som kan skapa en dominerande effekt.

Dessutom har bestämmelser införts om att en vegetationsridå ska anläggas längs planområdets östra sida, mot det angränsande bostadsområdet. Vegetationsridån kommer att fungera som en naturlig barriär och minska den visuella påverkan från verksamhetsområdet, samtidigt som den bidrar till en grönare miljö och förbättrar övergången mellan det industriella området och bostadsbebyggelsen.

Sammanfattningsvis syftar dessa åtgärder och bestämmelser till att minimera den negativa påverkan på landskapsbilden och säkerställa att området integreras på ett harmoniskt sätt med sin omgivning.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Inom ramen av detaljplanarbetet har en översiktlig geoteknisk utredning tagits fram. Syftet med utredningen var att översiktligt kartlägga de geotekniska och miljötekniska förutsättningarna inför exploatering av området. Utredningen genomfördes genom 18 stycken borrhöjningar inom planområdet (se fig. 2)

Utredningen visar att grundläggningsförhållandena för planerad bebyggelse är goda. Med de geotekniska förutsättningar som förväntas föreligga, där ett relativt tunt lager av sand följs av en glacial lera, så utgörs den största osäkerheten vad gäller grundläggningsförhållandena av den glaciala lerans geotekniska egenskaper. Det är av stor vikt att utreda lerans förkonsolideringstryck och lerans mäktighet för att på ett tillförlitligt sätt beräkna huruvida leran har tillräckligt goda egenskaper för att ta upp de tillskottslaster planerad byggnation medför, samt att leran kan belastas utan att skadliga sättningar uppstår.

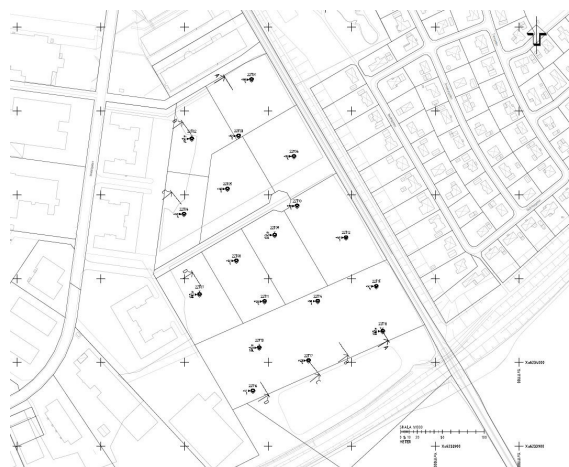


Fig. 2. Borrhöjningar som används i den geotekniska utredningen

Byggnader bedöms, om lerans geotekniska egenskaper är tillräckligt goda, kunna plattgrundläggas. Om vidare undersökningar påvisar att leran inte har tillräckligt goda egenskaper, eller om leran har för stor mäktighet, kan tyngre konstruktioner behöva djupgrundläggas (pålning).

I samband med den fortsatta projekteringen måste de geotekniska egenskaperna för leran jämföras med slutliga lasttillskott från byggnationen för att säkerställa vald grundläggningsmetod.

## MARKRADON

Det har visat sig att inom vissa områden i Ängelholms kommun som tidigare är bedömda som lågriskområden har det uppmätts förhöjda värden. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup>. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

## FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Strax öster om planområdet, på bostadsområdet Kroneslätt, har det tidigare genomförts arkeologiska utredningar. Dessa utredningar påträffades inga anläggningar eller nämnvärda fyndmaterial.

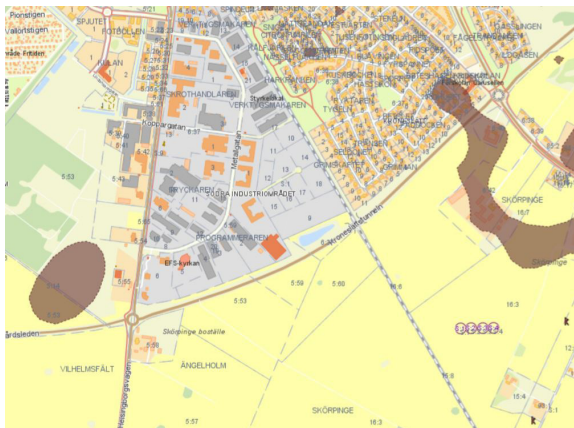


Fig. 3. Fornminneskarta

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

## BEBYGGELSE

Södra Industriområdet i Ängelholm är ett väl etablerat område som huvudsakligen består av småskalig industri- och handelsverksamhet. Området präglas av en blandning av mindre industrier, verkstäder och handelsföretag, vilket skapar en diversifierad och dynamisk företagsmiljö.

Området har en strategisk placering nära viktiga transportleder, vilket gör det lättillgängligt för både företag och kunder. Den småskaliga karaktären av verksamheterna bidrar till en flexibel och anpassningsbar företagsmiljö.

## STADSBILD

Stadsbilden i Södra Industriområdet präglas idag av lägre industribebyggelse som dominerar det direkta närområdet. Söder om planområdet löper Kungsgårdsleden, och bortom denna sträcker sig ett jordbrukslandskap. I öster passerar järnvägen, och på andra sidan av denna finns ett relativt nybyggt bostadsområde. Området karaktäriseras av sin blandning av industriella och bostadsmässiga element, med en tydlig övergång till lantlig miljö söderut.

För att minska påverkan på stadsbilden, både från bostadsområdet i öster och landskapet i söder, har bestämmelser om byggnadernas volym och gestaltning införts. Högre byggnader måste placeras bort från bostadsbebyggelse, för att minimera den visuella påverkan från andra sidan järnvägen. Genom att även lägga in bestämmelse om att vegetationsridå ska finnas så kan den visuella påverkan helt elimineras.

## GESTALTNING

Gestaltningen av detaljplanen har utformats med särskild hänsyn till områdets visuella påverkan och dess integration med den omkringliggande småskaliga bebyggelsen. Enligt plankartan ska fasaderna delas upp i



Fig. 4. Visualisering av hur området kan bebyggas.



Fig. 5. Visualisering av hur området kan bebyggas

olika volymer, vilket bidrar till att skapa en varierad och dynamisk byggnadsstruktur. Detta minskar intrycket av stora, enhetliga byggnadsmassor och gör att byggnaderna bättre harmoniserar med den befintliga bebyggelsen i området.

Vidare ska fasaderna vara varierade i både kulör och struktur. Genom att använda dämpade färger samt olika material och ytor, kan upplevelsen av stora byggnadskroppar minskas och skapa en större visuell mångfald. Plankartan innehåller bestämmelser om att fasader ska vara av dämpade kulörer för att minimera den visuella påverkan och

hjälpa byggnaderna att smälta in bättre i det omkringliggande landskapet.

Syftet med dessa gestaltungsbestämmelser är att säkerställa att ny bebyggelse i området blir en naturlig del av Ängelholms stadsbild. Genom att eftersträva en småskalig och varierad arkitektur kan området utvecklas på ett sätt som respekterar och kompletterar den befintliga miljön.

#### OFFENTLIG SERVICE

En utbyggnad enligt planförslaget bedöms inte medföra någon ökad efterfrågan på offentlig service.

#### KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet har goda kommunikationer till kommersiell service, både små lokala butiker inom Södra industriområdet och större handelsområde i centrala Ängelholm och handelsområde längs Kungsgårdsleden.

#### TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

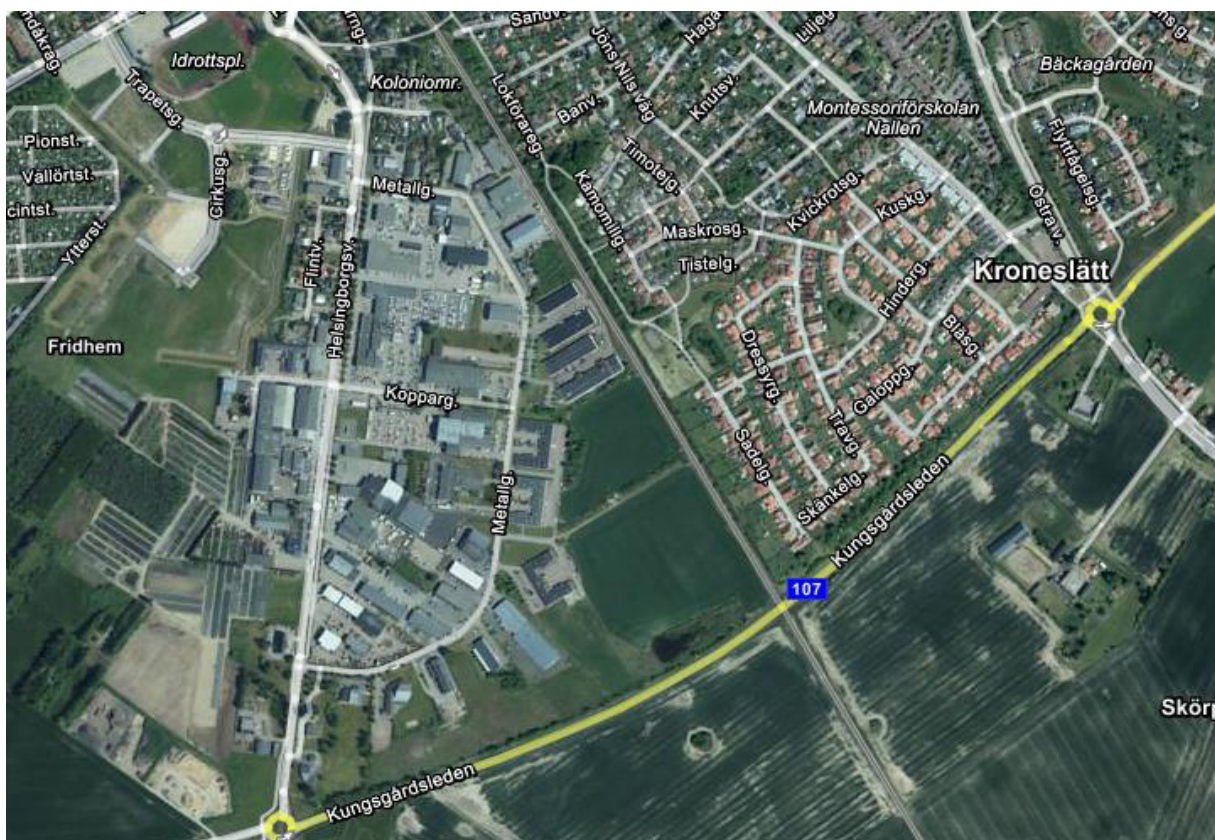


Fig. 6. Karta över planområdet och omkringliggande vägnät

## GATOR OCH TRAFIK

Trafikalstringen till följd av exploateringen har beräknats med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg (Kreera, 2023-01-23). Resultatet har sedan rimlighetsbedömts utifrån resvaneundersökning för Region Skåne.

Flödesfördelningen har bedömts utifrån vägnätets struktur och kringliggande större målpunkter/orter. Trafikverkets alstringsverktyg tar hänsyn till exploateringstyp, vilken kommun som exploateringen planeras i samt om ortens läge är perifert eller centralt. I verktyget anges även förutsättningarna för bil, kollektivtrafik, gång och cykel som beräkningsfaktorer.

Exploateringen (logistikverksamhet + padelhall) på fastigheten Programmeraren 1 bedöms generera ca 1060 fordon per dygn varav 530 in till området och 530 ut från området. Fordonsökningen kommer däremot inte medföra några

kapacitetsproblem på vägnätet eller i korsningar. Detta har säkerställts genom analys i framkomlighetsverktyget Capcal. Korsningen mellan Helsingborgsvägen och Metallgatan får en ökad belastning i och med exploateringen men inte på en nivå som påverkar kapaciteten som förblir mycket god. Cirkulationsplatsen i korsningen Helsingborgsvägen och Kungsgårdsleden får en ökad belastning i framtiden, men det beror primärt på uppräknig av trafik till år 2040 i enlighet med Trafikverkets basprognos.

## GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns en kommunal gång- och cykelbana längs Helsingborgsvägens östra sida separerad från övrig trafik och tillhör det kommunala huvudstråket för gång och cykeltrafik. GC-vägen växlar över till västra sidan av Helsingborgsvägen, strax norr om den södra korsningen med Metallgatan. Via Koppargatan kan man ta sig till fots eller med cykel till Metallgatan där de sista 90 metrarna finns en upplyst gång- och cykelväg. Utöver

denna finns inga anslutande gång- och cykelvägar vare sig till eller längs Metallgatan, utan där sker gång/cykeltrafik i blandtrafik.

I kommunens cykelplan pekas även en ny gång- och cykelväg ut längs med Kungsgårdsleden söder om planområdet.

### KOLLEKTIVTRAFIK

I nära anslutning till utredningsområdet finns två busshållplatser: inom 400–500 meter ligger busshållplats Metallgatan och en bit längre norrut busshållplats Flintvägen. Från hållplatserna går regionbusslinje 506 och 514. Linje 506 går mellan Helsingborg C till Ängelholm station med avgångar cirka var 30e minut med start 04.11 fram till 22.30 och därefter mer enstaka avgångar till 01.39. Linje 514 går mellan Ängelholm och Åstorp måndagar till fredagar en gång i timmen mellan 05:20 - 08:35 samt 13:15-18:40.

### PARKERING

Inom ramen av trafikutredningen har även behovet av parkering studerats. Totalt bedöms planområdet generera ett behov om cirka 320 parkeringsplatser, som ska lösas inom fastigheten. Sett till planområdets stora yta och de begränsningar i exploateringsgrad bedöms det inte vara några svårigheter att täcka detta behov.

### VARUMOTTAGNING

Behovet av varumottagningar kan variera mycket beroende på vilket typ av verksamhet som etableras inom området. Genom att begränsa exploateringen säkerställs det att tillräckliga ytor finns för att lösa detta behov.

### RISK OCH SÄKERHET

På grund av närheten till järnvägen har en riskutredning tagits fram under planprocessen. Syftet med utredningen är att säkerställa att människor inom aktuellt detaljplanområde inte utsätts för oacceptabla risker kopplade till olyckor på järnvägen.

Målet är att ta fram en riskutredning där aktuella risker är kvantifierade och värderade mot befintliga riskkriterier. Om förekommande risker inte bedöms acceptabla ska nödvändiga åtgärder utredas och presenteras.

Följande resultat med avseende på individrisk och samhällsrisk har erhållits:

Individrisken från urspårning av tåg är förhöjd i nära anslutning till järnvägen men bedöms som acceptabel på avstånd bortom 10 meter från järnvägen.

Individrisken från olyckor med farligt gods, för markanvändning enligt zon B (30-70 meter från järnvägen) och C (70-150 meter från järnvägen), ligger inom risknivån för acceptabel risk på samtliga avstånd.

Samhällsriskerna för utvecklingsalternativet ligger inom området för acceptabel risk. Baserat på resultaten krävs att skyddsavstånd efterföljs:

#### *Skyddsavstånd:*

Bebyggelse ska inte placeras inom ett avstånd om 10 meter från järnvägen.

Riskreducerande åtgärder som inte medför en betydande merkostnad och som förväntas reducera risknivån på ett effektivt sätt bör övervägas, även om risken bedöms som acceptabel. Följande ytterligare riskreducerande åtgärder bör övervägas men utgör inte ett krav för föreslagen etablering:

*Utrymningsvägar och entréer:* Nybyggnation inom hela planområdet bör planeras så att utrymningsvägar möjliggör utrymning bort från järnvägen och huvudsakliga entréer är placerade bort från järnvägen.

#### *Ventilation:*

Nybyggnation inom hela planområdet bör planeras så att luftintag dels placeras på tak eller så högt upp som möjligt på fasad, dels

placeras så att de vetter bort från järnvägen.

*Brandtekniskt skydd:*

Fasader till den första raden av bebyggelse inom 30 meter från järnvägen rekommenderas utföras i obrännbart material.

Plankartan innehåller regleringar enligt dessa rekommendationer, vilket innebär att risken bedöms som acceptabel.

## OMGIVNINGSPÅVERKAN

### PÅ PLANKARTAN:

**b<sub>1</sub>** - Fasader närmast järnvägen ska utföras i obrännbart material

**b<sub>2</sub>** - Entréer ska i huvudsak placeras bort från järnvägen

**b<sub>3</sub>** - Utrymningsvägar ska möjliggöra utrymning bort från järnvägen

**b<sub>4</sub>** - Luftintag ska placeras så att de vetter bort från järnvägen

I användningen industri (I) samt verksamheter (Z) ingår lagring av material och varor. För lager kan det dock finnas risker kopplat till vilken typ av varor som lagras. Räddningstjänsten bevakar verksameters hantering av brandfarlig vätska och explosiva varor. För lagring av den typen av varor krävs tillstånd som beviljas av Räddningstjänsten. En provning görs där sökande behöver visa tillfredställande säkerhet. När en verksamhet hanterar kemikalier som uppkommer i vissa fastställda mängder gäller Sevesolagen. Den här typen av verksamhet måste anmälas till Länsstyrelsen. En sådan verksamhet klassificeras automatiskt som en farlig verksamhet där det ställs särskilda krav på att nödvändiga åtgärder ska vidtas för att hindra eller begränsa allvarliga skador, exempelvis genom riskanalyser.

Vad gäller eventuell lagring av farliga varor är detta något som prövas vid bygglov när det är känt vilka risker det finns att förhålla sig till. Beroende på vad det är för typ av verksamhet och varor som lagras så kan det komma att krävas ett visst riskavstånd till befintlig bebyggelse. Det är alltid befintlig bebyggelse som styr och begränsar vilka verksamheter som tillåts och vilka riskavstånd som är lämpliga. Kommunens miljöenhet yttrar sig om miljö- och hälsoskyddsaspekter i bygglovsskedet med hänsyn tagen till bland annat befintlig bebyggelse. I de fall det krävs anmälan eller tillstånd av miljöfarlig verksamhet enligt Miljöbalken för lagring och hantering av exempelvis kemiska produkter görs en provning av miljöenheten alternativt Länsstyrelsen. Då ska även lokaliseringen prövas.

Utifrån ovanstående resonemang och platsens förutsättningar gör kommunen bedömningen att kombinationen av användningsbestämmelser är lämplig.

## VIBRATIONER

I samband med framtagandet av detaljplan för Ängelholm 5:3, som ligger längs med samma järnvägssträckning strax norr om planområdet, togs det fram en utredning om eventuella vibrationer från järnvägen (Tyréns 2011-06-09). Utredningen gjordes med hänsyn till uppförande av nya bostäder och slutsatsen blev att registrerade nivåer på 0,1-0,2 mm/s med god marginal understiger riktvärdet för bostäder på 0,4 mm/s. Sammantaget bedöms vibrationer från järnvägen inte vara någon risk för föreslagen ny bebyggelse.

## MARKFÖRORENING

En miljögeoteknisk undersökning (Tyréns, 2022-08-31) har tagits fram som bedömer att varken jord eller grundvatten inom undersökningsområdet är förorenat.

## ÖVERSVÄMNINGSRISK

Inom ramen av planprocessen har översvämningsrisken inom planområdet och påverkan på områdesliggande område utretts genom skyfallsmodellering (Sweco, 2023-06-01). Vid en initial kontroll upptäcktes en större översvämningsyta väster om planområdet, som skulle kunna påverkas av en exploatering enligt detaljplaneförslaget.

Den genomförda skyfallsmodelleringen visar att det totala flödet från fastigheterna Programmeraren 1 m fl inte påverkas av föreslagen exploatering. Jordarterna i området gör att infiltrationen är begränsad och en stor del av regnvattnet avrinner som ytvatten redan i nuläget, vilket gör att den planerade hårdgöringen inom planområdet får en mindre påverkan. Den stora lågpunkten väster om planområdet är belägen inom ett större avrinningsområde på 185 hektar och den minskade infiltrationen inom planområdet till följd av hårdgjorda ytor vid exploatering påverkar inte det totala flödet.

Däremot förändras rinnvägarna inom fastigheten något av byggnadernas placering och det finns risk att vatten blir stående intill fasaderna. Detta bör beaktas i den framtida höjdsättningen av planområdet, och en generell rekommendation är att marken bör luta bort från byggnader för att minska risken för att vatten blir stående intill fasader.

Inom planområdet bedöms det inte föreligga några risker kopplat till fara för människors säkerhet i samband med skyfall. Framkomligheten inom planområdet bedöms också vara god, då de maximala vattendjupen och hastigheterna är begränsade. Det finns en risk för begränsad framkomlighet utmed vissa närliggande gator (exempelvis Metallgatan), men det bedöms vara möjligt att nå planområdet via alternativa vägar vid ett eventuellt skyfall.

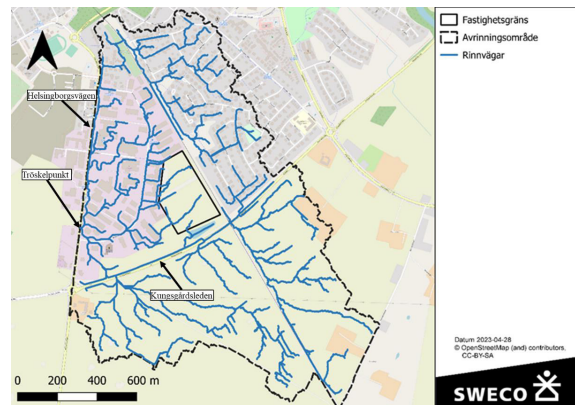


Fig. 7. Rinnvägar inom avrinningsområdet.

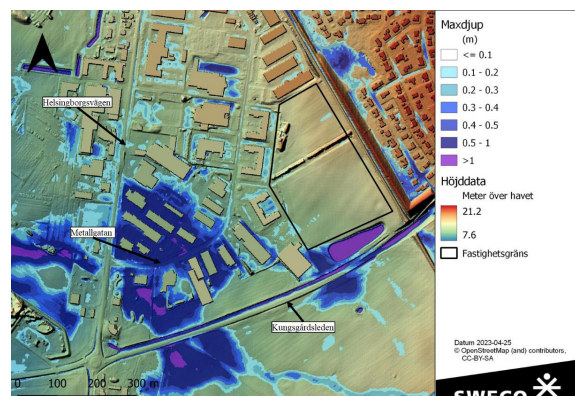


Fig. 8. Beräknat maximalt vattendjup under simulering av befintlig situation

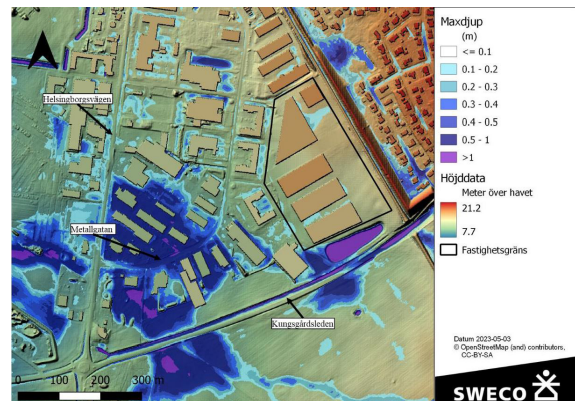


Fig. 9. Beräknat maximalt vattendjup under simulering av framtida situation.

Ledningsnätets kapacitet är inte inkluderade i beräkningarna. Vid ett faktiskt skyfall hade en avtappning från lågpunkten mellan Helsingborgsvägen och Kungsgårdsleden skett kontinuerligt under regntillfället och översvämningsens utsträckning är därmed konservativt beräknad som ett värsta fall där ledningsnätet är överbelastat från skyfallets start.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänna vattentjänster för dricksvatten, spillvatten och dagvatten, med utbyggt ledningsnät i området. Kapacitet i befintligt ledningsnät för dricksvatten och spillvatten bedöms som tillräcklig för att förse planområdet. I Metallgatan strax norr och söder om planerad infart till planområdet finns 2 st brandposter som har en kapacitet av minst 20 l/s.

Planområdets dagvatten måste fördröjas innan det släpps till det befintliga dagvattenledningsnätet. Planområdets dagvatten planeras fördröjas i ett befintligt dagvattenmagasin med vattenspegel som kommer utökas för att även rymma planområdets dagvatten vilket VA-huvudmannen ansvarar för. Dagvattenmagasinet är placerat inom planområdet på allmän plats, natur, i söder ner mot Kungsgårdsleden. Planområdets dagvatten kommer fördröjas ned till 6 l/s ha innan det släpps till det befintliga ledningsnätet för dagvatten.



Fig. 10. Dagvattenmagasinets nya utbredning

### DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Då hårdgöringsgraden ökar mycket från nuvarande markanvändning behöver planområdets dagvatten fördröjas innan det släpps till det allmänna dagvattenledningsnätet. Planområdets dagvatten planeras fördröjas i ett befintligt

dagvattenmagasin med vattenspegel som kommer utökas för att även rymma planområdets dagvatten. Dagvattenmagasinet är placerat inom planområdet på allmän plats natur i söder ner mot Kungsgårdsleden. Planområdets dagvatten kommer fördröjas ned till 6 l/s ha innan det släpps till det allmänna ledningsnätet för dagvatten.

### AVFALL

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) sköter sophantering i Ängelholms kommun.

## KONSEKVENSER

### MILJÖKVALITETSNORMER

Det finns fyra förordningar om miljö kvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller.

### LUFTKVALITET

Samtliga luftkvalitetsmätningar som genomförts i Ängelholms kommun har visat på värden under miljö kvalitetsnormen. Mätningarna är genomförda 2014 och 2017. Resultatet av mätningarna visar en luftkvalitet som även uppfyller de nationella miljömålen, med undantag för luftpartiklar. En dominerande källa till höga halter av grova partiklar (PM10) i gatumiljö i svenska tätorter är slitage av vägbeläggning, bromsar, däck och vägsand. Slitaget uppstår främst vid användningen av dubbdäck. Nya data pekar på att slitagepartiklar i omgivningsluften påverkar vår hälsa. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

### VATTENKVALITET

Av Vatteninformationssystem Sverige (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>) framgår att planområdet är beläget inom huvudavrinningsområde Vege å. Vege å har



kvalitetskrav ”God ekologisk status 2027” samt ”God kemisk ytvattenstatus 2027”. Statusklassning för Vege å är ”Dålig ekologisk status”.

Planområdet är beläget inom grundvattenförekomst ”ÄngelholmLjungbyhed” (SE622920-131761) samt ”Vege å” (SE623530-131411). För båda gäller kvalitetskrav ”God kemisk grundvattenstatus” och ”God kvantitativ status”. Såväl kvantitativ som kvalitativ status är klassificerad som god. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på vattenförekomster att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

## OMGIVNINGSBULLER

I förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Ängelholms kommun har ca 44 000 invånare.

## MILJÖMÅL

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål och 24 etappmål. I Ängelholms kommuns miljöplan 2014-2021 finns även ett antal lokala inriktningar för miljömålen. Det miljökvalitetsmål som främst bedöms beröras av planförslaget är ”God bebyggd miljö”. Planområdet utgörs idag av outnyttjad industrimark som med fördel kan bebyggas för att skapa ett effektivt markutnyttjande och samtidigt bidra till mer röresle och bebyggelse i området.

## EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Exploateringen av området, som idag utgörs av jordbruksmark, kommer att innebära att denna mark tas i anspråk för utbyggnad enligt detaljplanen. Jordbruksmarken kommer därmed att försvinna som en följd av utvecklingen. Vid en samlad bedömning av platsens ekologiska värden har inga särskilda

naturvärden identifierats som skulle påverkas negativt av exploateringen. Området hyser ingen skyddsvärd flora eller fauna, och det finns inga registrerade naturvårdsintressen eller biotoper som anses särskilt känsliga.

Området gränsar redan idag till ett befintligt industriområde, och den föreslagna utvecklingen är en naturlig fortsättning av den nuvarande markanvändningen i södra Ängelholm. Eftersom marken sedan tidigare är planlagd för industriändamål bedöms den ekologiska påverkan av omvandlingen till ett verksamhetsområde som begränsad.

De gröna värden i form av buskage och träd som går förlorade vid en exploatering kan till viss del kompenseras genom plantering av nya gröna stråk, enligt de bestämmelserna i plankartan.

## SOCIALA KONSEKVENSER

Ett genomförande av detaljplanen utnyttjar en idag oanvänd yta med goda förutsättningar för att skapa en attraktiv arbetsplats. Det finns även goda kollektivtrafikmöjligheter vilket är positivt ur ett jämställdhets- och tillgänglighetsperspektiv. Detaljplanen kan dessutom medföra ett ökat underlag för befintlig kollektivtrafik. En etablering eller utökning av en verksamhet kan innebära en ökad sysselsättning. Fler arbetsplatser möjliggör ett högre deltagande i samhället och kan förbättra socioekonomiska förhållanden.

## BARNKONVENTIONEN

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot Barnkonventionen. Detta handlar om att säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor.

Samtidigt bedöms denna plats, som är ett verksamhetsområde, inte vara en miljö där barn kommer att vistas i någon större

utsträckning. Därför bör fokus främst vara på säkerhet och tillgänglighet i de delar där barn eventuellt kan komma att vistas, exempelvis i närheten av allmänna transportvägar eller andra offentliga ytor utanför planområdet.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

Exploateringen enligt detaljplanen förväntas medföra positiva ekonomiska konsekvenser genom att skapa nya arbetsplatser inom verksamhetsområdet. Eftersom detaljplanen inte medför någon ökad allmän plats i jämförelse med gällande detaljplan bedöms utbyggnaden inte leda till ökade driftskostnader för kommunen.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

## GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen 3 kvartalet 2025.

## HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## FASTIGHETSKONSEKVENSER

Idag är planområdet indelat i flera mindre fastigheter. Ett genomförande av detaljplanen kommer sannolikt innebära en förändring av detta. Området kommer bestå av flertalet olika fastigheter i varierad storlek för att

tillgodose så många potentiella verksamheter och företag som möjligt. Större fastigheter i söder med 1-4 hyresgäster per fastighet och mindre fastigheter i norr som riktar in sig mer mot egenföretagare och mindre företag, med upp till 10 brukare per fastighet.

## EKONOMISKA FRÅGOR ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren är ansvarig för alla åtgärder och genomförandet inom kvartersmark. Lantmäteriförrättning initieras och bekostas av exploatör. Fastighetsbildning söks hos lantmäterimyndigheten.

## PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i ett planavtal. Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Edvin Hansson. Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Madeleine Bergvall, Kart- och mätenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är andrahandläggare Henrik Eliasson, stadsarkitekt Carolina Eriksson, planchef Alexander Bredén Jonsson med flera. .



Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 3 oktober 2024

.....  
Alexander Bredden Jonsson  
Planchef

.....  
Edvin Hansson  
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.





Upprättad av Samhälle/  
Planenheten  
Ängelholms kommun  
2024-10-03