



Detaljplan för del av Barkåkra 50:3, Valhall Park, Skepparkroken, Ängelholms kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd 20 april till och med 4 maj 2020. Förslaget har hållits tillgängligt på www.engelholm.se, på stadsbiblioteket i Ängelholm samt i stadshuset.

INKOMNA YTTRANDEN UNDER SAMRÅDET

Yttranden utan erinran eller med tillstyrkan har inkommit från:

- Weum Gas AB, 2020-04-24
- PEAB Park AB, 2020-04-27
- Swedegas AB, 2020-04-28
- Öresundskraft AB, 2020-05-04
- Ängelholm-Helsingborg airport, 2020-05-04

Yttranden med synpunkter eller frågor har inkommit från:

- Räddningstjänsten, 2020-04-22
- Lantmäteriet, 2020-04-24
- NSR, 2020-04-27
- Trafikverket, 2020-04-28

Yttranden som kommit in efter samrådstiden (anstånd godkänt)

- Luftfartsverket, 2020-05-31
- Länsstyrelsen, 2020-05-11

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2020-05-11

Riksintresse

Kommunikationer 3kap. 8 § MB

Ängelholm-Helsingborg Airport ligger ca 900 meter från planområdet. Flygplatsen är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Det är funktionen hos transportsystemet som ska säkerställas och tillkommande bebyggelse får inte ge negativ påverkan.

Planområdet ligger inom hinderfrihetsytan för flygplatsen. Höga objekt kan påverka flygsäkerheten och tillgängligheten kring flygplatsen, men även navigationsanläggningar. Detaljplanen medger en högsta nockhöjd på 14 meter. Länsstyrelsen anser att detaljplanen ska reglera totalhöjd, i synnerhet i detta läge så pass nära flygplatsen och inom hinderfrihetsytan. Men även om totalhöjden regleras till under 20 meter anser länsstyrelsen att berörda sakägare ska höras, för att kunna utesluta en eventuell påverkan av riksintresset.

Kommentar: En flyghinderanalys har genomförts för att utreda planförslagets påverkan för flygplatsen. Efter samråd med Luftfartsverket och flygplatsen anses det inte vara nödvändigt att reglera totalhöjd i detaljplanen. Enligt Boverkets riktlinjer är totalhöjd ofta en alltför strikt bestämmelse att använda då den inte ger samma utrymme för flexibilitet som byggnadshöjd eller nockhöjd. En detaljplan får heller inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till syftet med planen. Detta innebär att det ska finnas rimliga skäl för att något ska regleras med bestämmelser i planen. Berörda sakägare har möjligheten att yttra sig om planförslaget under samråd eller granskning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Det ska av detaljplanen framgå hur dagvattenfrågan ska lösas. Kommunen behöver utreda behovet av rening, beskriva recipienten och eventuell påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten. Eventuella nödvändiga planbestämmelser ska regleras på plankartan. Det ska av planhandlingarna framgå om genomförandet av detaljplanen kan orsaka en försämring av statusen för en vattenförekomst, eller äventyra uppnåendet av god status/god potential hos en vattenförekomst. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att bestämmelsen om hårdgöring bör kombineras med bestämmelsen om marklov för att kunna följas upp i efterföljande prövning.

Kommentar: Planområdet är sedan tidigare ianspråktagen och en stor del av planområdet är hårdgjord. Nya exploateringsytor ligger inom hårdgjorda ytor som är exploaterade sedan tidigare. Därmed bedöms det nya planförslaget inte öka hårdgöringsgraden inom området. Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning gällande omhändertagande av dagvatten och recipient. Plankartan har reviderats. Bestämmelsen om att "endast 75% av markytan får hårdgöras" har tagits bort. Det nya planförslaget innehåller en bestämmelse om att "marken inte får hårdgöras".

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen konstaterar att det inte framgår av planhandlingarna om ytterligare historisk inventering har gjorts, som tar hänsyn till samtliga miljöfarliga verksamheter som funnits inom området. Det framgår heller inte om undersökning av mark och byggnader har gjorts utifrån det syfte som nu finns i och med planarbetet. I planbeskrivningen finns information om att föroreningar kan bli ett problem vid djupa schakt och uppsträngande vatten, men det finns ingen information om problem som kan uppstå avseende ångande föroreningar under byggnader, generellt i mark eller hur situationen ser ut inne i byggnaderna.

Kommande planhandlingar behöver visa att marken inom planområdet är lämplig för det ändamål som föreslås. Länsstyrelsen konstaterar att frågan om markföreningar inte har utretts och redovisats tillfredsställande. Det ska av planhandlingarna och utredning framgå vilka markföreningar som är aktuella inom området och vilka efterbehandlingsåtgärder som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet, vilket saknas. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

Kommentar: Rubriken markföreningar i planbeskrivningen har uppdaterats. Kompletterande markmiljöutredningar har tagits fram för planområdet. Planbeskrivningen tydliggör vilka markföreningar som konstaterats i området och misstänks finnas i området. Planbeskrivningen har också reviderats med att tydliggöra vilka efterbehandlingsåtgärder som är aktuella samt tagit fram ett schablonbelopp på efterbehandlingsåtgärderna.

Länsstyrelsens rådgivning

Information om fornlämningar

Landskapet där det berörda planområdet ligger är mycket fornlämningstätt med ett flertal gravhögar och boplatser. I direkt anslutning till områdets sydöstra del ligger den under 1700-talet benämnda *Snöfleshög*, en hög från bronsåldern, med en höjd av 4 meter. Denna hög är en del av ett större stråk av bronsåldershögar som löper längs den skånska västkusten. Gravhögarna har i huvudsak anlagts under perioden 1500-1100 f Kr, dvs den senare delen av äldre bronsålder. Skånes bevarade, synliga fornlämningar består till stor del av gravhögar från bronsåldern. Som karaktärselement är de ytterst viktiga för upplevelsen av det skånska landskapet. De är de mest påtagliga bevisen på lantbrukets långa kontinuitet i bygden. De är ofta samlade i stråk och är medvetet placerade för att synas vida omkring. Gravhögarna är skyddade enligt bestämmelserna i 2 kap Kulturmiljölagen.

Till en fornlämning hör enligt 2 kap. 2 § kulturmiljölagen förutom själva fornlämningen även ett så stort område som behövs för att bevara den och ge den tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Anledningen till detta är att fornlämningen ska kunna bevaras i en miljö som så långt det är möjligt liknar dess ursprungliga miljö.

Den aktuella gravhögen, *Snöfleshög*, har inget definierat fornlämningsområde. Eftersom det kommer att rivras ett befintligt hus som ligger endast ett fåtal meter ifrån gravhögen och ett nytt hus kommer att anläggas på ett något längre avstånd från gravhögen så innebär detta i princip att högen får en något bättre belägenhet. I samband med rivning och uppförande av ny bebyggelse kan dock under mark dolda fornlämningar komma att påverkas.

Det planlagda området berör dessutom en så pass stor yta att länsstyrelsen kan komma att ställa krav på att en arkeologisk utredning i syfte att ta reda på om under mark dold fornlämning berörs av arbetsföretaget (2 kap. 11 § KML). Sökanden ombeds därför ansöka om enskilt samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet i enlighet med 2 kap. kulturmiljölagen (KML).

Ansökan ska vara länsstyrelsen tillhanda i mycket god tid innan planerade markarbeten ska påbörjas.

Kommentar: Synpunkten är noterad och information gällande ansökan om enskilt samråd har lagts till planbeskrivningen.

Information om kulturmiljö

Länsstyrelsen ser mycket positivt på att kommunen väljer att införa rivningsförbud för byggnad 116, den gamla batteriverkstaden. Att värdefulla kulturmiljöer kan bevaras och ges nya funktioner är viktigt för att uppnå de nationella kulturmiljömålen.

De föreslagna varsamhetsbestämmelserna är detaljerade och bedöms ge gott stöd för kommande bygglovsprövningar. Det är däremot inte tydligt om de karaktäristiska vinscharna på övre plan ingår i ”portöppningarnas utformning”, denna detalj kan förtydligas. Samrådsförslaget innehåller även en byggrätt utan höjdbegränsningar som löper längs långsidorna på byggnad 116. Eftersom detaljplanen syftar till att behålla byggnadens utseende, föreslår Länsstyrelsen att utformningsbestämmelsen f1 justeras så att det framgår att byggrätten endast gäller nya entréer.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats gällande vinscharna på byggnad 116. Planbestämmelsen f1 har förtydligats så att det framgår att byggrätten endast gäller nya entréer.

I övrigt vill Länsstyrelsen framföra att texten ”Upplysningar” bör ändras så att det framgår vilken byggnad som menas. Eftersom detaljplanen inte innehåller skyddsbestämmelser, bör texten korrigeras på den punkten.

Kommentar: Synpunkten är noterad och ändringen genomförd.

Lantmäteriet, 2020-04-24

Användningsområden

Planen har många användningar inom samma område. För tydlighets skull bör användningarna Vårdcentral och Verksamheter inte ges vit färg som planbestämmelser i plankartan. Vit färg bör undvikas enligt boverkets rekommendationer. Om man ska tolka det som genomskinligt är detta svårt att förstå vid en betraktelse av plankartan. Som allmän synpunkt vill undertecknad framföra att området har många användningar som eventuellt överlappar varandra t.ex. verksamheter, kontor och detaljhandel. Kan användningen förtydligas eller förenklas för att göra planens syfte mer tydligt?

Kommentar: Plankartans utformning har tagits fram enligt Boverkets SIS-standard. Användningsbestämmelser som inte har samma färg som huvudändamålet är enligt SIS-standarderna transparenta men får på en utskriven plankarta vit färg. Ändamålen som framgår i plankartan är det som tillåts komma till stånd inom planområdet.

G-områden

Områden inom kvartersmarken har reserverats för gemensamhetsanläggningar. Lantmäteriet vill här framföra att markreservat för gemensamhetsanläggning inte betyder att det har prövats att en gemensamhetsanläggning kan inrättas. Det innebär alltså inte att det finns någon garanti för att en gemensamhetsanläggning verkligen inrättas eller att en gemensamhetsanläggning lokaliseras till just det reserverade utrymmet. Vid genomförandet av detaljplanen avgörs detta vid en anläggningsförrättning. Syftet med planbestämmelsen är att reservera ett markområde så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en gemensamhetsanläggning inrättas där samt att den visar förrättningslantmätaren

hur planen är tänkt att genomföras.

Lantmäteriet vill här framföra att det är bra om det görs en bedömning vid planens antagande att en gemensamhetsanläggning *kan* inrättas för de ändamål som anges för reservatet. För att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas krävs bland annat dels att anläggningen innebär att fördelarna ekonomiskt överväger nackdelarna för deltagande fastigheter (AL 6 §) dels att, om inte överenskommelse nås, deltagande fastigheter har väsentlig betydelse av att delta i gemensamhetsanläggningen (AL 5 §). Lantmäteriet vill här framföra att det är tveksamt om dessa rekvisit uppfylls för cykelväg. Även för lokalgata kan det vara tveksamt om rekvisiten uppfylls om det finns alternativa vägar från fastigheterna. Om planförfattaren syfte är att styra lokalgatan och cykelvägens lokalisering samt genomförande mer tydligt kan istället området utgöra allmän plats. Då planen har enskilt huvudmannskap genomförs detta normalt också genom inrättande av gemensamhetsanläggning.

Kommentar: Planförslaget ersätter enbart en del av rådande detaljplan i området. Den gällande detaljplanen möjliggör för gemensamhetsanläggning för lokalgata samt gång- och cykelväg. Bedömningen är därmed att bibehålla bestämmelsen gemensamhetsanläggning för lokalgatan samt gång- och cykelväg.

Trafikverket, 2020-04-28

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 1710 sydväst om planområdet. Ängelholm-Helsingborg Airport, vilken är av riksintresse för kommunikation, ligger ca 900 meter från planområdet. Flygplatsen är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Det är funktionen hos transportsystemet som ska säkerställas och tillkommande bebyggelse får inte ge negativ påverkan.

Planområdet ligger inom hinderfrihetsytan för flygplatsen. Höga objekt kan påverka flygsäkerheten och tillgängligheten kring flygplatsen, men även navigationsanläggningar. Detaljplanen medger en högsta nockhöjd på 14 meter. Trafikverket anser att detaljplanen ska reglera totalhöjd, i synnerhet i detta läge så pass nära flygplatsen och inom hinderfrihetsytan. Men även om totalhöjden regleras till under 20 meter anser Trafikverket att berörda sakägare ska höras, för att kunna utsluta en eventuell påverkan av riksintresset.

Kommentar: Efter samråd med Luftfartsverket och flygplatsen bedöms det inte vara nödvändigt att reglera totalhöjd i detaljplanen. Enligt Boverkets riktlinjer är totalhöjd ofta en alltför strikt bestämmelse att använda då den inte ger samma utrymme för flexibilitet som byggnadshöjd eller nockhöjd. En detaljplan får heller inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till syftet med planen. Detta innebär att det ska finnas rimliga skäl för att något ska regleras med bestämmelser i planen.

Trafikverket anser att flygplatsen är sakägare, dels i egenskap att området är inom hinderfrihetsytan och dels som grannfastighet till Barkåkra 50:3, och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Likaså ska Luftfartsverket och Försvarmakten, i egenskap av sakägare, ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Byggnationen kan påverka Försvarmaktens intressen gällande militär luftfart. Remisser skickas till exp-hkv@mil.se.

Innan dessa instanser har beretts möjlighet att yttra sig, kan Trafikverket inte utsluta att riksintresset kan komma att påverkas.

Kommentar: Kommunen har gett Luftfartsverket och Ängelholm-Helsingborg Airport möjlighet att yttra sig under samrådstiden. Försvarsmakten kommer att ges möjlighet att yttra sig till planförslaget under granskningstiden.

Luftfartsverket, 2020-05-31

LFV vill i egenskap av sakägare för CNS-utrustning avge följande yttrande:

Enligt ICAO DOC 015 ligger planområdet i sin helhet inom skyddsområden för av LFV förvaltade COM-anläggningar (olika radiosystem för luftfarten) samt NAV-anläggningar (olika navigationssystem på flygplatsen) vid Ängelholms flygplats. LFV kan ej godkänna detaljplanen utan föregående särskild utredning. LFV föreslår att Ängelholms kommun tar fram en påverkansanalys (med koppling till ”särskild utredning”) och delger LFV underlag från denna för vår analys och bedömning. LFV återkommer efter vår analys och bedömning med slutligt ställningstagande. Byggnation på fastigheten får inte ske innan LFV gett vårt slutliga ställningstagande. LFVs analys grundar sig på ICAO DOC 015 som enligt beslut av EU-kommissionen skall gälla som lag inom EU.

Påverkansanalysen skall innefatta en utredning och simulering av hur LFVs radiotäckning och navigationssystem påverkas av de byggnader och andra objekt som skall uppföras på fastigheten. Observera att en påverkansanalys måste utföras och LFV skall ta ställning till den innan detaljplanen kan godkännas så länge som Ängelholms flygplats är i drift. Endast när flygplatsen faktiskt är tagen ur drift och ingen trafik förekommer på flygplatsen är den att betrakta som stängd och först då har LFV inget att erinra i ärendet.

Ängelholms flygplats skall remitteras i ärendet.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 ”Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för ”Minimum Sector Altitude”.

Kommentar: En flyghinderanalys är framtagen för planförslaget som visar att planförslaget inte bedöms ha någon påverkan på flygplatsernas CNS-utrustning eller på civila in-och utflygningss procedurer. Planbeskrivningen har kompletterats avseende påverkan på CNS-utrustning samt civila in- och utflygningss procedurer.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Räddningstjänsten Skåne nordväst, 2020-04-22

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system).

Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppverksföreningens råd, VAV P83 och VAV P76. Lägsta flöde ska vara 20 l/s.

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Detta ska framgå i planbeskrivningen. Om avsteg ska göras från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos Räddningstjänsten Skåne Nordväst.

Kommentar: Synpunkten är noterad och planbeskrivningen har kompletterats avseende brandvattenförsörjning och brandposter.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 2020-04-27

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen. Dock vill NSR förtydliga följande:

- NSR ansvarar för att samla in hushållsavfall i Ängelholms kommun, inte producentansvarsmaterial.
- Det bör stå med i detaljplanen att avfallsutrymmet inte ska placeras så att backning förekommer.
- Om underjordiska behållare ska användas är det viktigt att kontakta NSR så placeringen blir korrekt och tömning av behållarna kan ske.
- Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Ängelholms kommun.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats gällande NSR ansvar avseende avfall och att placering av avfallsutrymmen ska placeras så att backning inte förekommer.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planhandlingarna kompletteras vad gäller:

- Plankartan har uppdaterats avseende *Upplysningar*
- Plankartan har uppdaterats avseende *Varsambetsbestämmelserna*
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende *Brandpost*
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende *Upplysningar*”
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende *Dagvatten*
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende *Markförening*
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende *Kulturmiljö*
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende *Flygbinderanalys*
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende *Avfall*

NAMNLISTA

Följande har under samrådet inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts:

- Trafikverket
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen
- Nordvästra Skånes Renhållnings AB

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Utlåtande har upprättats av planarkitekt Ilir Musa

SAMHÄLLE/PLANENHETEN

Ängelholm den 9 februari 2021.

Linda Svederberg
Planchef

Ilir Musa
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.