

Frånsett planerade genombrott som gatu- och gångpassager får stenmur inte avlägsnas. Området på 5 meter intill stenmuren ska vårdas och behålla sin karaktär och får inte bebyggas, gäller även friggobodar och attefallshus.

p-

Huvudbyggnad ska placeras i
förgårdslinjen mot lokalgata och
minst 4 meter från gräns till
grannfastighet.
Komplementbyggnad/garage ska
placeras minst 6 meter från gata.

3.6

Högsta byggnadshöjd i meter för
huvudbyggnad. Utan hinder
härav får frontespisar eller
takkupor förekomma till 1/3 av
takets längd, där vindsinredning
är tillåten. Komplementbyggnad
får inte ges högre totalhöjd än 4,0
meter.
Högsta nockhöjd i meter
Högsta antal våningar
Endast friliggande hus
Vind får inte inredas.

$$\mathbf{f}_1$$

Sadeltak, dock inte valmat.
Taktäckning skall vara rött
taktegel.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är huvudman för allmän plats

Illustrationslinjer

Föreslagen fastighetsgräns

Till planen hör:	☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Granskningsutlåtande
☒ Planprogram inte bilagt	☒ Fastighetsförteckning ej bilagd	☒ Planavgift debiteras ej
☐ Planbeskrivning	☐ Samrådsredogörelse	☐ Planavgift debiteras
☐ Genomförandebeskrivning	☒ Illustrationskarta	☐

Detaljplan för

Magnarp 5:88 m fl i Magnarp

Ängelholms kommun			Skåne län	Beslutsdatum	Instans
Lagakrafthandling				Godkännande	
Samhällsutveckling/Planenheten				Antagande 2015-08-24	KF
Upprättad den 16 augusti 2016				Laga kraft 2016-08-16	
				Ritad/konstruerad av Mariann Martell	
Pontus Swahn Stadsarkitekt	Helena Östling Planchef	Ralph Blomqvist Planarkitekt		DP 1092	

Detaljplan för fastigheten **Magnarp 5:88**
m.fl. Magnarp,
Ängelholms kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



ÖVERSIKTSKARTA UTVISANDE PLANOMRÅDET

HANDLINGAR

Planhandlingarna består under granskningstiden av följande:

- denna planbeskrivning med genomförandefrågor och illustrationer
- detaljplanekarta med planbestämmelse, skala 1:1 000
- fastighetsförteckning (ej bilagd)
- VA- utredning (finns på Samhällsutveckling/Planenheten)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av villabebyggelse inom aktuella fastigheter.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för handläggs med normalt planförfarande och förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige kvartal 3 2015.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Avvägningen mot 3, 4 och 5 kap Miljöbalken är gjord i ÖP 2004, se nedan under rubriken ”Tidigare ställningstagande; Översiktsplan”.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse Kustzon och riksintresse friluftsliv/rörligt friluftsliv (Miljöbalken 3 och 4 kap).

Konsekvenserna av planen förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Se nedan under rubriken ”Behovsbedömning av miljöbedömning; Miljökvalitetsnormer”.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdets läge framgår av översiktskartan på försättsbladet. Planområdet omfattar fastigheten Magnarp 5:88 samt väg över fastigheten Magnarp 5:13 och två natur/forn områden. Området avgränsas av Björkhagsvägen och villabebyggelse i öster, jordbruksmark och Magnarps byaväg i norr, jordbruksmark i väster samt sommarkoloni i söder, med skogsområde ytterligare längre söderut. Planområdets areal är ca 27162 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2004, anges detaljplaneområdet som utredningsområde. För området anges att särskild hänsyn bör tas till områdets roll som grön kil och buffert mellan Björkhagen och Magnarp. Planförslaget avviker inte från översiktsplanens intentioner, förutom tillfartsväg.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt

Detaljplaneprogram

Planområdet ingår i ett större område för vilket ett planprogram upprättats. Planprogrammet har varit föremål för samråd. Resultatet av samrådet blev att trafikföringen för detta planområde ändrades på grund av att starka invändningar framfördes mot att öppna två återvändsgator för tillfart till området. Efter andra granskningsskedet finns endast tillfartsvägen och natur/fornlämningsområden kvar förutom bebyggelsegruppen.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Stadsarkitektkontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §, med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen (1998:905). En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas.

Miljökvalitetsnormer

I dag finns fyra förordningar om miljökvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller.

Luftföroreningar

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. I luftkvalitetsmätningarna som genomförts i Ängelholms kommun vid årsskiftena 2002/2003 och 2008/2009 låg samtliga värden långt under gränsvärdena och värdena från 2002/2003 hade knappt förändrats i mätningarna 2008/2009. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

Vattenförekomst

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvatten och ytvatten. Grundvattenstatus/Ytvattenstatus bedöms som kvantitativt och kvalitativt god. Planförslaget bedöms ha försumbar påverkan på de miljökvalitetsnormer som Vattenmyndigheten för Västerhavet beslutat om för de aktuella grundvattenförekomsterna. Omhändertagandet av dagvatten inom planområdet innebär att den kemiska vattenstatusen (vattenkvaliteten) inte bör påverkas nämnvärt negativt eftersom dagvattnet leds vidare i det kommunala nätet efter att ha fördröjts lokalt. Vattenkvaliteten kan påverkas något positivt då åkerbruket och dess infiltration av gödning och bekämpningsmedel inte längre förekommer inom planområdet. Den kvantitativa statusen (vattentillgången) kan i teorin påverkas negativt då mängden ytvatten som infiltreras ner i marken inom planområdet minskar när dagvattnet leds bort. Denna minskning bedöms dock vara försumbar eftersom planområdet är litet i förhållande till grundvattenområdet

Slutsats

Konsekvenserna av planen förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Natur****Mark och vegetation**

Marken inom planområdet sluttar mot söder och utgörs av åkermark, vegetation finns endast i anslutning till stenmur samt i anslutning till fornlämningen vid Björkhagsvägen.

Landskapsbild

Landskapet mellan Magnarp och Björkhagen är öppet jordbrukslandskap i den norra delen upp mot Magnarps byaväg och som sluts mot söder av skog och strandängar. Landskapet har en tydlig skånsk jordbrukskaraktär med öppet landskap och bebyggels bestående av enskilda gårdar kombinerat med bostadsbebyggelse utmed vägarna. I öster finns tätare villakvarter liksom väster om det öppna jordbrukslandskapet.



Planområdet från Magnarps byaväg

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning finns, där grundläggningsförhållanden för uppförande av småhusbebyggelse bedöms som goda.

Markradon

Det har visat sig att inom vissa områden i Ängelholms kommun som tidigare är bedömda som lågriskområden har det uppmätts förhöjda värden. Därför bör man alltid kontrollera markradonet vid utbyggnad enligt en ny detaljplan. En kontrollmätning av radonhalten kommer att ske i den nya bebyggelsens grundläggningsskede.

Fornlämningar

En känd fornlämning finns inom planområdet. Den kommer att ligga inom ett naturområde. Skulle i samband med markarbeten ytterligare fornlämningar påträffas ska dessa i enlighet med 2 kap kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden**Befintlig bebyggelse**

Planområdet ansluter till befintliga villakvarter i öster, bebyggelsen har en mycket varierad karaktär med uppväxta trädgårdar, en stenmur skiljer kvarteren från den nu förslagna bebyggelsen. I söder finns ett sommarhem, Hässleholmskolonin.

Förslag till ny bebyggelse

Det nu föreliggande planförslaget innebär att byggrätter skapas för cirka 21 friliggande villor. Villorna är lokaliserade i två till tre rader utmed en ny gata som utgår från Björkhagsvägen, gatan avslutas med att omsluta ett mindre parkområde avsett för rekreation samt viss parkering.

Planen reglerar bebyggelsens utformning beträffande byggnadshöjd och största tillåten byggnadsarea. Källare medges inte. Tomternas storlek ska vara minst 800 kvm. Största byggnadsarea får uppgå till högst 250 kvm, komplementbyggnad får uppföras till högst 60 kvm.

Verksamheter och övrig bebyggelse

Viss verksamhet finns utmed Magnarps byaväg.

Kommersiell och offentlig service

Det finns förskola och skola upp till årskurs 9 i nära anslutning till området, men för övrig service är man hänvisad till Vejbystrand där det finns ett visst utbud av kommersiell och offentlig service som dagligvaruhandel, postservice, bibliotek, frisör och restaurang. När det gäller ungdoms- och kvällsaktiviteter är man hänvisad till Ängelholms tätort.

Tillgänglighet

Byggnader inom planområdet ska utformas på ett sådant sätt att de blir tillgängliga även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Byggnadskultur och gestaltning

Illustrationen visar föreslagna intentioner för husens placering. Husen föreslås placerade med långsidan mot gatan och tre meter från denna vilket innebär en intim gatumiljö som kontrasterar mot det öppna landskapet i väster samt ger maximala möjligheter och frihet till goda trädgårdslösningar. Husraden närmast

befintlig bebyggelse får uppföras i ett plan med låg takvinkel, inom övriga området får 1 ½ plans hus uppföras.

Friytor

Lek och rekreation

I närområdet finns god tillgång till lekplats samt varierad natur som medger stora möjligheter till lek, utevistelse och bad. Det finns flera stall i närområdet vilket är positivt då ridning är en stor fritidsaktivitet. I Vejbystrand ligger en stor idrottsplats samt ett friluftsbad.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik



Björkhagsvägen utgör matargata till området, fornlämning finns vid träden mitt i bilden.

Från Magnarps byaväg nås planområdet via Björkhagsvägen. Den nya lokalgatan börjar cirka 90 meter norr om Sömmerskevägen och fotsätter västerut i 100 meter varefter den vinklar av söderut och avslutas med att omsluta ett parkområde. Gatan är cirka 330 meter lång och föreslås få en bredd på 5,5 meter.

Inom planområdet gäller blandtrafik, liksom i övriga delar av Björkhageområdet. Hastigheten inom hela området upp till Magnarps byaväg är 30 kmt. Från Sömmerskevägen och Fias väg föreslås två stigar in till det nya området, stigarna kan grusas eller utföras i gräs. En liknande stig föreslås även söderut från området mot skogsområdet och förbi sommarhemmet.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns med hållplats vid Björkhagsvägens (väg 1706) anslutning till Magnarps Byaväg (väg 1707). Ny pågatågsstation är under uppförande cirka 2 km

från planområdet, därmed kan med fog framhållas att området är kollektivtrafik nära.

Parkering

Varje fastighet ska innehålla minst två parkeringsplatser. Parkområdet som omges av lokalgatan får i mindre omfattning användas för parkering, platser för detta kan med fördel utföras i armerat gräs och anpassas till planterade träd.

Störningar

Buller

Området är inte stört av flygbuller.

Riksdagen antog den 20 mars 1997 propositionen ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, 1996/97:53. I den anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation alternativt väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå på uteplats i anslutning till bostad
- 60 dB(A) ekvivalentnivå utomhus för bostadsområdet i övrigt
- 70 dB(A) maximalnivå på uteplats i anslutning till bostad.

En beräkning visar att ekvivalentnivån vid fastigheten närmast Magnarps byaväg är 48 dB(A) och maximalnivån 59 dB(A) vid 70km/t.

Planenheten konstaterar att de nationella riktvärdena för trafikbuller inte riskerar att överskridas i planområdet.

Beträffande djurhållning finns hästar finns inom angränsande fastighet, avståndet till brukningscentrum är mer än 150 meter.

Planområdet gränsar i söder till en sommarkoloni om den skulle upplevas som störande finns goda möjligheter för avskärmning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA- utredning har framtagits och biläggs planhandlingarna.

Dagvatten

Då den geotekniska undersökningen visade att det inte är lämpligt med LOD på tomtmark kommer ett gemensamt fördröjningsmagasin att byggas i områdets södra del. Fördröjningsmagasinet kommer även att ta gaturvatten från det nya området. Från magasinet får 1,5 l/s x ha släppas till kommunens dagvattennät. Anslutningspunkten blir i Skepparens väg.

Spillvatten

Anslutningspunkten blir enligt VA- utredningen i Skepparens väg.

Vatten

För att erhålla rundmatning i det nya området krävs att ny vattenledning ansluts i två punkter, dels i Skepparens väg, dels i Björkhagsvägen i norr.

För att möjliggöra va- anslutning i Skepparens väg krävs en ledningsdragning över fastigheten Magnarp 5:27 söder om planområdet. Detta servitut är upprättat.

El, tele och bredband

Nya ledningar för el och eventuellt opto förläggs längs gator, samordning med belysningskablar är möjligt.

Område för ny nätstation föreslås i det centrala naturområdet.

Värme

Fjärrvärme finns inte i närområdet, varför vattenburna uppvärmningssystem är huvudalternativet för värmeförsörjning. Möjliga alternativa uppvärmningssätt är bergvärme eller jordvärme. Solvärme kan vara en kompletterande värmekälla.

Avfall

Av tekniska kontoret anlitad entreprenör svarar för avfallshantering enligt kommunens föreskrifter.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppverksföreningens råd, VAV P83 och VAV PZ6. Lägsta flöde ska vara 600 l/s. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 m.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planen tas fram med normalt planförfarande.

Tidplan

Planen har haft ett samrådsskede under augusti och september 2012, ett granskningsskede hölls under maj och juni 2013, med ett antagande och lagakraftskede påbörjades under augusti och september 2013. På önskemål från exploatören avbröts antagandeförfarandet och planen omarbetades. Ett nytt antagande och lagakraftsked inleds i december 2014. Efter att huvudmannaskapet för allmänna platser ändrats ställdes planen ut för ny granskning under mars- april 2015. Antagande och lagakrafthantering förväntas ske under hösten 2015.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

För allmän väg 1706, Björkhagsvägen är Trafikverket väghållare enligt väglagen. På Trafikverkets önskemål togs dock den allmänna vägen tas bort ur planförslaget, för övrig allmän platsmark i området har vägförening Barkåkra GA:3 varit huvudman. I ett beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott 2014-12-03

återremitterades planförslaget till dåvarande stadsarkitektkontoret, med uppmaningen att ändra huvudmannaskapet för allmän platsmark från vägföreningen till kommunalt huvudmannaskap, i och med detta ställdes planförslaget ut för ny granskning. Kommunen är nu huvudman för den allmänna platsmarken inom området

Avtal

Planavtal finns upprättat mellan markägaren och stadsarkitektkontoret. I och med det ändrade huvudmannaskapet ska ett kompletterande exploateringsavtal upprättas och antas tillsammans med planförslaget 2015.

Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören ansvarar och bekostar fastighetsbildning för de tillkommande tomterna.

En markreglering görs mellan fastigheterna Magnarp 5:13 och Magnarp 5:88 regleringen innehåller även en del som förs över till allmän platsmark.

Samfälligheten Magnarp s:2 är en samfällighet som mist sin funktion och ersatts med väg 1706 som kommunikationsled på sträckan mellan nya tillfartsvägen och Magnarps byaväg.

Avtalsservitut för opto rör m m belastar fastigheterna Magnarp 5:88 och 5:13, förläggningen bör ses över i samband med nya anläggningar i ny gata.

I och med det kommunala huvudmannaskapet har kommunen rätt att lösa in allmän platsmark. Det medför även en skyldighet till lösen av allmän platsmark om någon fastighetsägare begär det. Del av Magnarp s:2 ligger inom platsmark i detaljplanen. Om ägaren begär så kommer kommunen att lösa in fastigheten.

Ekonomiska frågor

Ett nytt exploateringsavtal upprättas för kostnader för områdets utbyggnad, i detta ska ingå ett finansierings- och genomförandeavtal med Trafikverket gällande den nya anslutningen till Björkhagsvägen.

Planekonomi

Planens genomförande kan medföra kostnad för kommunen i och med övertagandet av huvudmannaskapet för allmän platsmark.

Tekniska utredningar

Under samrådstiden har en VA-utredning framtagits. En tidigare geoteknisk utredning visar goda grundläggningsförhållanden för den planerade bebyggelsen. Radonundersökning ska utföras före grundläggning av ny bebyggelse.

Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som finns på Trafikverkets hemsida.

Medverkande tjänstemän

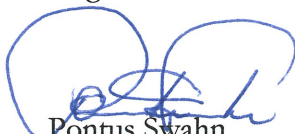
Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Ralph Blomqvist, Samhällsutvecklig/planenheten

Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätavdelningen.

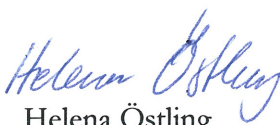
- Medverkande tjänsteman har från Samhällsutvecklig/Planenheten varit plantekniker Mariann Martell
- Medverkande tjänsteman har från Kommunledningskontoret har varit mark- och exploateringschef Lars-Gunnar Ludvigsson

SAMHÄLLSUTVECKLING/PLANENHETEN

Ängelholm den 16 augusti 2016



Pontus Swahn
Stadsarkitekt



Helena Östling
Planchef



Ralph Blomqvist
Planarkitekt

Information enligt personuppgiftslagen (PUL)

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. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Byggnadsnämnden ansvarar för denna information. 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 Byggnadsnämnden, 262 80 Ängelholm.

Tillhör detaljplan antagen av KF 2015-08-24
Laga kraft 2016-08-16