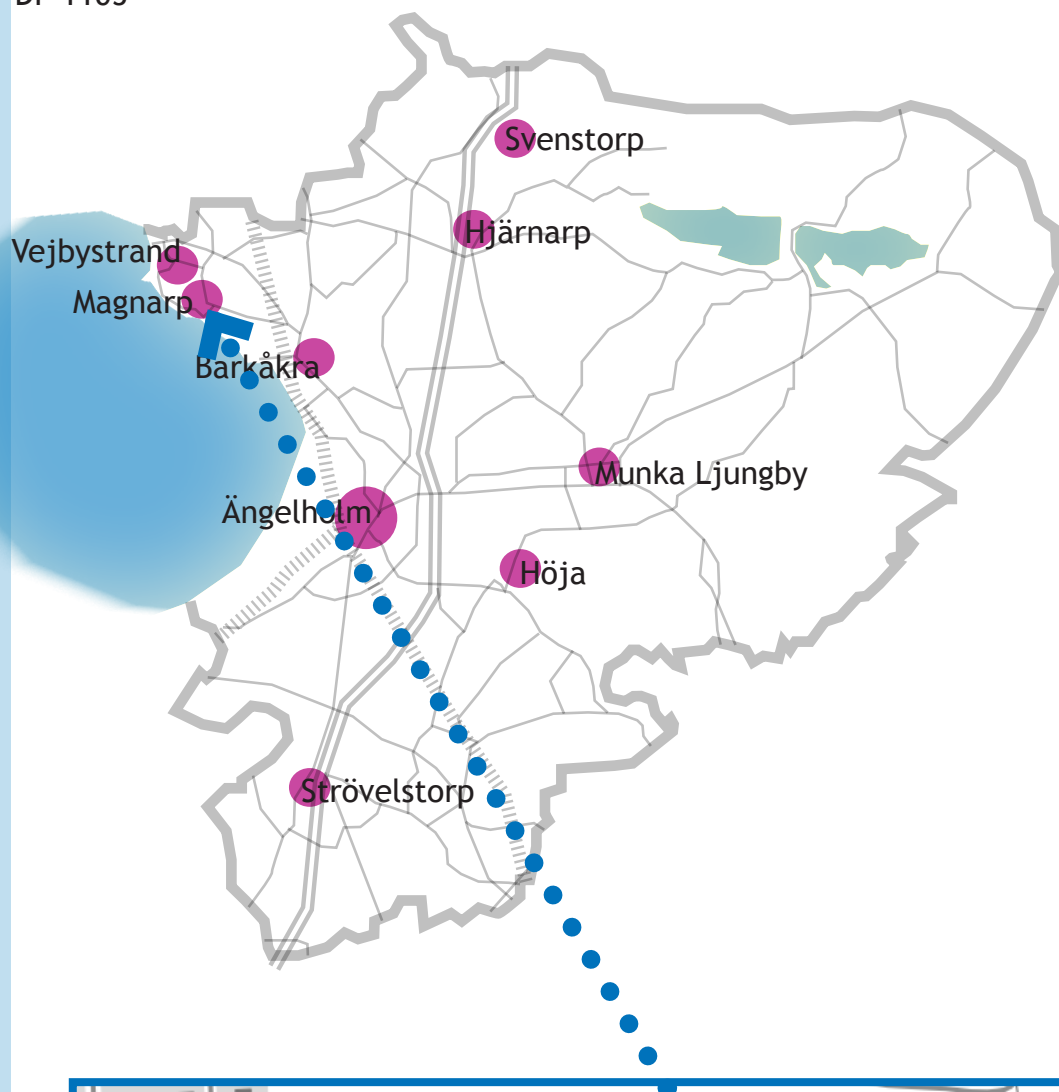


Detaljplan för Magnarp 58:33 m.fl Magnarp, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





Karta över planområdet samt dess läge i Ångelholms kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplaneprocessen	4	Konsekvenser övergripande	15
Om detaljplan	4	Administrativa frågor	16
Handlingar	5	Planens genomförande	16
Planens syfte och huvuddrag	5	- Fastighetsrättsliga frågor	16
- Syfte och huvuddrag	5	- Ekonomiska frågor	17
- Planförfarande	5	- Tekniska frågor	17
- Bakgrund	5	Medverkande tjänstemän	17
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB	6		
- Riksintressen	6		
- Miljökvalitetsnormer	6		
Plandata	7		
- Lägesbestämning och areal	7		
- Markägförhållanden	7		
Tidigare ställningstaganden	7		
- Översiktsplan	7		
- Planprogram	7		
- Detaljplaner	7		
- Kommunala beslut i övrigt	8		
Behovsbedömning av miljöbedömning	8		
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	9		
- Områdets historia	9		
- Natur	9		
- Bebyggelseområden	11		
- Gator och trafik	14		
- Hälsa och säkerhet	14		
- Teknisk försörjning	15		

DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen får sin start 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 ett 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 av följande:

- denna planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1 000 (A1)
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- illustrationsplan 1:2 000 (A3)
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- *Rapport, geoteknisk undersökning samt projekteringsunderlag för Magnarp 2:12 och 58:1* (Geokonsult, Sven Stjernkvist, 2007-03-01).
- *Program för tre detaljplaner i Magnarp & Magnarps strand, Magnarp, Ängelholms kommun, samrådshandling* (Stadsarkitektkontoret, 2005-09-09).
- *Vatten och avlopp för exploatering av Magnarp 2:12 och 58:1* (Byggfast, 2006-07-31).
- *Magnarps by och hamn - analys av kulturmiljön* (Regionmuseet Kristianstad, 2004).
- *Trafikutredning till detaljplan för Magnarp 2:12 och 58:1 m.fl.* (Trafiken, 2006-07-31).
- *Arkeologisk utredning Magnarp 58:1/2:12* (Wallin kulturlandskap och arkeologi).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra par-, rad- eller kedjehus på mark som i gällande detaljplan (B 594) har bestämmelser om friliggande enbostadshus. För att kunna genomföra planens syfte måste bestämmelser ändras, tas bort och läggas till.

Planförslaget säkerställer även att hänsyn tas till siktlinjer och landskapsbild genom att främst reglera byggnadshöjd, taklutning

och hustyper. Möjliggörandet av de nya hustyperna bedöms vara ett lämpligt komplement till de friliggande enbostadshus som gällande detaljplan tillåter. Möjligheten att bygga friliggande villor finns fortfarande kvar. Detta medför ett bättre och mer flexibelt utnyttjande av marken i enlighet med gällande översiktsplan, ÖP 2004.

Förslaget är baserat på det underlag och riktlinjer som gällande detaljplan följer. Marken är redan färdigställd för att bebyggas.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och enligt reglerna för standardförfarande. Planen förväntas kunna antas av kommunstyrelsen fjärde kvartalet 2017.

BAKGRUND

2017-01-23

Ansökan om planbesked.

En ansökan om planbesked enligt planförslagets syfte registreras från sökande.

2017-03-15

Beslut om planbesked, KS §101.

Kommunstyrelsen beslutar att meddela positivt planbesked för ansökan.

2017-04-26

Beslut om samråd, KS §141.

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna det upprättade förslaget för samråd.

2017-06-30

Delegationsbeslut om granskning

Huvuduppdrag Samhälle godkände genom delegationsbeslut det upprättade förslaget för granskning.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Avvägningen mot 3 (hushållning med mark och vatten), 4 (riksintressen) och 5 (MKN) kap Miljöbalken är gjord i ÖP 2004, se sida 7 under rubriken ”Tidigare ställningstagande; Översiktsplan”. Planförslaget bedöms vara förenligt med ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

RIKSINTRESSEN

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 ingår i influensområde för väderradar, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 20 meter få en inverkan på gällande riksintressen. Inom planområdet är högsta tillåtna byggnadshöjd reglerad till 6 meter.

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2§ miljöbalken och riksintresse för kustzon enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Då planområdet sedan tidigare är planlagt för bostäder bedöms planförslaget inte medföra någon betydande påverkan på gällande riksintressen.

Inga riksintressen bedöms påverkas negativt av planens genomförande.

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

Det finns miljökvalitetsnormer för alla yt- och grundvattenförekomster. Vattenförekomsterna inom planområdet utgörs av grundvattenförekomsterna Ängelholm-Ljungbyhed samt SE624463-131830. Grundvattenstatusen bedöms vara kvantitativt och kemiskt god enligt Vattenmyndighetens databas VISS. (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Det finns en risk att kemisk status inte uppnås 2021, men ingen risk att kvantitativ status inte uppnås.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

- Dagvatten (MKN)

Planområdet är idag anslutet till det kommunala dagvattennätet.

- Spillvatten (MKN)

Spillvatten från planområdet är idag anslutet till det kommunala spillvattennätet.

- Renvatten (MKN)

Bebyggelsen inom planområdet är idag anslutet till det kommunala vattenledningsnätet.

OMGIVNINGSBULLER

I förordningen om omgivningsbuller

(2004:675) uppges att skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram finns för kommuner med över 100 000 invånare. Ängelholms kommun har 40 000 invånare.

SLUTSATS

Konsekvenserna av planen förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet ligger i Magnarp längs Röstisvägen, cirka 8 kilometer nordväst om Ängelholms tätort. Dess geografiska läge framgår av översiktskartan på sida 2.

Planområdet ingår i en större del av ett utbyggnadsområde för bostäder. Området som helhet ansluter i de södra och västra delarna till befintlig bostadsbebyggelse i Magnarp. I de norra och östra delarna ansluter området till ett öppet landskap.

Planförslaget består av fyra ej sammanhängande områden och avgränsas av fastighetsgränserna Magnarp 58:33-58:37, Magnarp 58:50-58:54, Magnarp 58:71-58:75, Magnarp 58:80, 58:81, 58:87, 58:88 samt del av Magnarp 5:49.

Planområdets totala area är cirka 2,2 hektar (22 159 m²) stort.



Planområdets ungefärliga läge i Magnarp

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda förutom del av fastigheten Magnarp 5:49 som ägs av Ängelholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2004, är planområdet utpekad som "planerad blandad bebyggelse för bostäder, service och arbetsplatser." Inom dessa områden bör enligt översiktsplanen lämpliga förtätningsområden inventeras och trygghetsstudier göras av den offentliga miljön. Detta är utrett i planprogrammet som togs fram kopplat till gällande detaljplan B 594.

Huvudsaklig användning i planförslaget är bostäder (B). Föreslagna planbestämmelser bedöms vara förenliga med intentionerna i gällande översiktsplan.

PLANPROGRAM

Ett detaljplaneprogram finns för berört planområde. Detta upprättades år 2005 och omfattar 3 olika detaljplaner i Magnarp och Magnarps strand. En av planerna som berörs är för planområdet gällande plan B 594. Detta planförslag bedöms överensstämma med intentionerna i gällande detaljplan, och därmed också med planprogrammet.

DETALJPLANER

Planområdet omfattas av detaljplan B 594 (Detaljplan för fastigheterna Magnarp 2:12 och 58:1 m.fl.) som vann laga kraft 2007-03-26. Planen anger för området bostäder, enbostadshus, varför en ny detaljplan måste upprättas för att möjliggöra syftet. Genomförandetiden kopplat till gällande plan har gått ut 2017-03-26.

Planförslaget innebär inga begränsningar för de fastighetsägare som bor i området

idag jämfört med gällande detaljplan. De nya bestämmelserna är kopplade till obebyggda tomter och ingen berörd fastighetsägare förutom exploatör ingår i planområdet. Huvudanvändningen Bostäder (B) ändras inte jämfört med gällande detaljplan.

Gällande detaljplan B 594 upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. På övriga delar fortsätter detaljplan B 594 att gälla, se illustrationen på nästa sida.

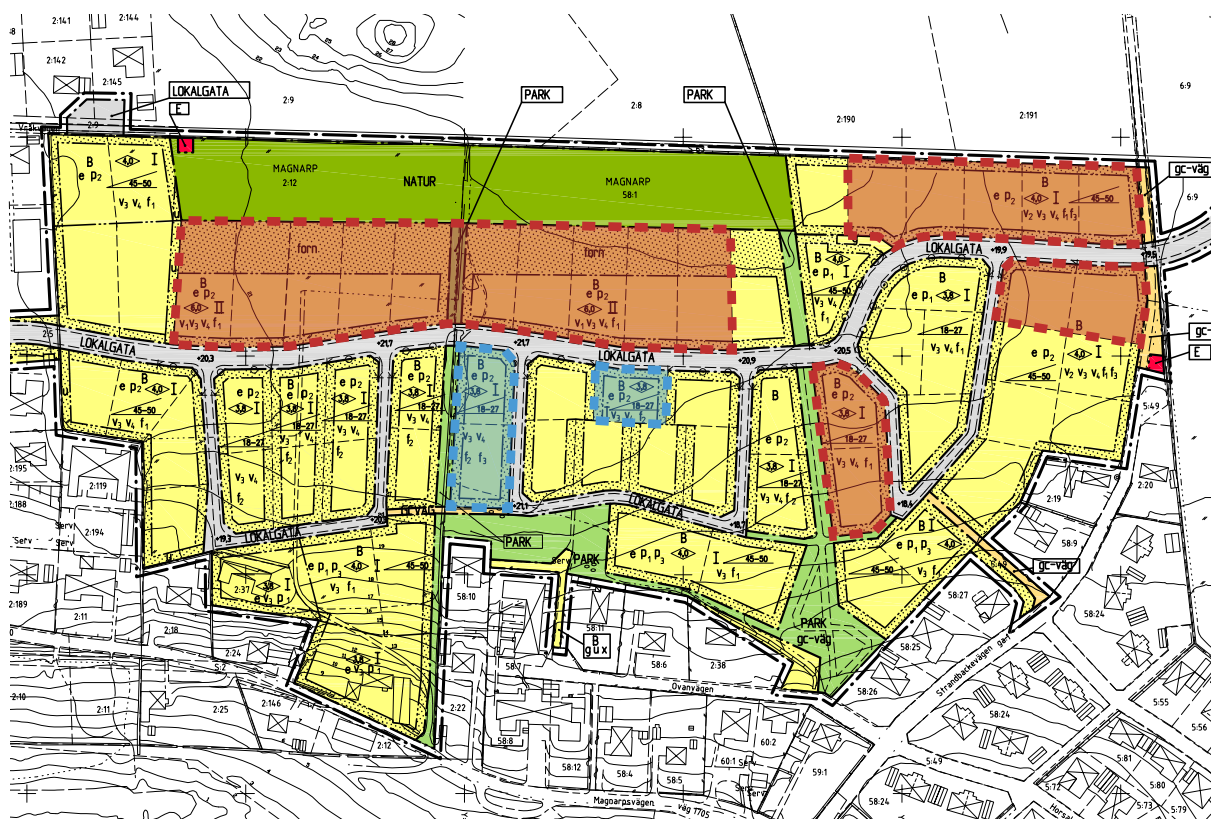
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Aktuellt planområde har tidigare genomgått en planprocess med samma syfte. Kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen överklagades av berörda fastighetsägare i anslutning till planområdet. Mark- och miljödomstolen meddelade i sin dom att klagandena ansågs vara berörda fastighetsägare med vetorätt

enligt 4 kap. 39 § PBL kopplat till gällande genomförandetid. Mark- och miljödomstolen biföll de klagandes talan och upphävde kommunstyrelsens beslut i dess helhet.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Planenheten bedömer med stöd av upprättad behovsbedömning (daterad 2015-08-28) 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.



Rödmarkerade områden: Ingår i detta planförslag.

Blåmarkerade områden: Ingår i detaljplan för Magnarp 58:56 m.fl (DP 1086)

Övriga områden: Gällande detaljplan B 594 fortsätter att gälla.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

OMRÅDETS HISTORIA

Enligt äldre kartmaterial har planområdet med stor sannolikhet använts som åkermark i nära koppling till den äldre bebyggelsen i Magnarp. Det finns ingen övrig information tillgänglig om att området ska ha använts till något annat ändamål eller verksamhet.



Häradsekonomska kartan 1926-1934. (Lantmäteriet) Planområdet är ungefärligt markerat med svart.

Enligt en analys av kulturmiljön utförd av regionmuseet i Kristianstad så var Magnarp före 1930 en bondby med fiske och segling. Mellan 1930 och 1970 utvecklades Magnarp till badort och sommarparadis. Först efter 1970 började området utvecklas mer som bostadsort.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Den för planområdet gällande detaljplanen B 594 från 2007 berör ett större område för utbyggnad av bostäder. Marken är därför redan färdigställd för att bebyggas. Eftersom tomterna ännu inte har exploaterats förekommer vegetation i form av friväxande sly i stora delar av området. I övrigt finns det inga noterade naturvärden.

Mellan nuvarande fastigheter Magnarp 58:37 och 58:50 finns en grön kil som fungerar som spridningskorridor och siktlinje. Denna användning säkerställs i planförslaget med

bestämmelsen PARK.

Planområdet är plant och inga större höjdskillnader förekommer. Marken sluttar lätt söderut och står i kontrast med den höjdrygg ner mot vattnet som finns söder om planområdet. Marknivån inom planområdet varierar mellan +20-21 meter över havet.

Intilliggande park-, natur och gångstråk (utanför planområdets gränser) som ansluter till många av fastigheterna i planförslaget säkerställs även fortsättningsvis i gällande detaljplan B 594.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Den landskapsbild som präglar planområdet och dess närhet är den samlade bebyggelsen i Magnarps sydsluttning ner mot havet samt skifteslandskapet med öppet, brukat och betat landskap, spridda gårdsvolymer och vyer mot Hallandsåsen. De värdefulla siktlinjerna mot Skälderviken säkerställs i gällande detaljplan B 594 genom gröna parkstråk.



Gång- och cykelstråken genom området förstärker siktlinjerna mot Skälderviken

Befintliga byggnader inom gällande detaljplans planområde är uppförda i varierande fasadbeklädnad och storlek. Planförslaget medger en utveckling med rad-, par- och kedjehus eller friliggande enbostadshus vilket är av samma karaktär som omgivande bostadsområden.

Genomförandet av planen bedöms inte ge någon nämnvärd förändring på stads-

eller landskapsbilden jämfört med ett genomförande av gällande detaljplan.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning gjordes i samband med upprättandet av gällande detaljplan. Undersökningen visar att marken är uppbyggd av glaciala avlagringar främst moräner, men även sorterade jordarter typ sand, grus, sten och block. Samtliga jordarter är mycket fast lagrade och därmed ett bra underlag för byggnation. Grundvattnet bedöms enligt undersökningen ligga på flera meters djup. Det har under tidigare samråd framkommit att flera fastighetsägare i närområdet upplever att grundvattennivån ligger på mindre än en meter under markytan.

Den geotekniska bedömningen är att förhållandena för aktuellt bostadsområde är mycket goda.

MARKRADON

Det har visat sig att inom vissa områden i Ängelholms kommun som tidigare är bedömda som lågriskområden har det uppmätts förhöjda värden av radon. 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/m³. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

En planbestämmelse finns på plankartan som reglerar att en byggnad ska utföras radonsäkert om inte kompletterande mätning sker som visar på annat.

FORNLÄMNINGAR

Arkeologiska utredningar genomfördes år 2005 inför arbetet med gällande detaljplan B 594.

Inom planområdet registrerades en fornlämning av typen flyttblock med ristade skålgropar (RAÄ 71). Vid besiktningstillfället banades matjorden av inom en 140 kvadratmeter stor yta. Såväl markfasta stenar som några nedgrävningar som innehöll sten



Karta över fornlämningar nära planområdet

påträffades, men fornlämningen återfanns inte.

Det finns också en registrerad fornlämning av typen boplatssområde (RAÄ 152) inom planområdet. Vid arkeologisk utredning framkom 8 hårdar och slagen flinta som var spridd i matjorden. Anläggningarna och fyndmaterialet bedömdes ej vara av sådant arkeologiskt värde att de motiverar fortsatta undersökningar.

Nära planområdet finns bronsåldershögen Varethög. Denna fornlämning är inget som påverkas av planförslaget.

Planförslagets genomförande bedöms med stöd av tidigare undersökningar inte kräva fortsatta utredningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m m, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.



Varebög - den nordligaste bronsåldersbögen i Barkåkrabygden

BEBYGGELSEOMRÅDEN KULTURMILJÖ

År 2004 gjorde regionmuseet i Kristianstad en analys av kulturmiljön i Magnarps by och hamn. Analysen förespråkar att markanvändningen inom en stor del av planområdet för gällande detaljplan B 594 bör bibehållas som naturmark. Men i och med att B 594 antogs har området planlagts för bostadsbebyggelse.

Analysen konstaterar att området norr om befintlig bebyggelse längs söderslutningen kan ses som en fortsättning på den exploatering som påbörjades under 1920-talet. Det är därför viktigt att utgå från befintliga karaktärsdrag i planeringen. Analysen förespråkar bland annat friliggande enbostadshus på stora tomter. Planförslaget möjliggör att sammanbygga hus tillåts vilket gör att denna riktlinje frångås. Föreslaget karaktärsdrag bedöms dock vara mer relevant för de fastigheter som är planlagda i direkt anslutning till de äldre befintliga bostäderna i söderslutningen. Huvuddelen av aktuell planläggning är etablerad en bit längre norrut och ansluter snarare till övriga villaområden med andra karaktärsdrag. En bedömning har gjorts att detta område inte är känsligt för nya byggnadstyper med tanke på dess lokalisering. Planförslaget medger en högre exploatering, men höjd- och storleksmässigt ansluter storleken till befintlig bebyggelse.

Med hänsyn till ovanstående bedöms planförslaget inte medföra någon betydande negativ påverkan på kulturmiljön.

BOSTÄDER

På vissa fastigheter i omgivningen finns ny bebyggelse men stora delar av området är ännu inte bebyggt. Omgivande bebyggelse i planområdets närhet är mellan 1-1½ våningar, med varierande fasadbeklädnad och färgsättning.



Befintlig bebyggelse i närområdet är varierande

Gällande detaljplan, B 594, anger enbostadshus i 1 - 2 våningar med varierande byggnadshöjd. Grundläggande infrastruktur såsom gator, gång- och cykelvägar, VA-system samt belysning är redan utbyggt.

Planförslaget innebär att fler bostadstyper såsom parhus och radhus möjliggörs i området. Sammanlagt beräknas planförslaget ha kapacitet till cirka 40-48 nya boendeenheter inom planområdet ifall parhus uppförs. Då föreslagen bebyggelse stämmer överens med gällande detaljplans våningsantal och föreslås placeras på olika ställen i området blir detta ett bra komplement till enbostadshusen. De avviker inte i skala i jämförelse med de hus som redan är byggda i området.

FÖRESLAGEN GESTALTNING OCH UTFORMNING

*Indelning av planområdet***- Byggnadshöjd och nockhöjd**

Högsta byggnadshöjd varierar mellan 3,8-6,0 meter vilket är anpassat efter landskapsbild och utsiktsmöjligheter.

I området A tillåts 6,0 meters byggnadshöjd i kombination med 8,0 meters högsta nockhöjd vilket möjliggör två fulla våningar. Denna bebyggelse får bra utsiktsmöjligheter mot Bjärelandskapet utan att vara störande. Byggnadshöjden i områdena C och D är 3,8 meter för att inte skymma utsikten för bakomliggande bebyggelse.

- Taklutning

Minsta respektive största taklutning i områdena C och D är mellan 18-27 grader. Detta innebär att byggnaderna inte skymmer utsiktsmöjligheten för bakomliggande bebyggelse. I område B tillåts en största taklutning på 50 grader för att möjliggöra en tydlig entré till området vilket syns från Magnarps byaväg. I område A finns ingen bestämmelse som reglerar taklutningen. Den regleras indirekt av högsta byggnads- och nockhöjd.

- Hustyper och takutformning

I område A tillåts parhus och friliggande villor i syfte att bevara siktlinjerna från Varehög och ner mot havet. Samma bestämmelse gäller även för område C. I övriga områdena B och D så tillåts friliggande villor samt sammanbyggda hus (parhus, kedjehus och radhus) vilket kompletterar övriga hustyper i området. Takutformningen på byggnaderna ska vara av sadeltak i syfte att undvika platta tak samt skapa en enhetlig karaktär i området.



Illustrationsplanen ovan visar ett exempel på vad planförslaget medger för slags bebyggelsestruktur och fastighetsindelning

- Prick- och korsmark

Det ungefär 15 meter breda området med prickmark som finns i område A fungerar som ett respektavstånd till fornlämningen Varehög. Prickmarken runt övriga fastigheter syftar till att byggnader inte ska placeras för nära gatan och att en öppen karaktär bevaras. Mellan nuvarande fastigheter Magnarp 58:37 och 58:50 finns en grön kil. För att denna inte ska upplevas som för smal/privatiserad så finns ett område med prickmark utlagd på dessa fastigheter.

- Exploateringsgrad

Förslaget anger en exploateringsgrad som reglerar högsta byggnadsarea i procent av fastighetsarea (högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea). Denna varierar mellan 20-35% beroende på fastigheternas storlek. För att säkerställa att inte större bebyggelse över 230 m² kan förekomma så finns en bestämmelse om detta på plankartan. Denna bestämmelse gäller per huvudbyggnad. Ett parhus räknas som en huvudbyggnad.

Det krävs en högre exploateringsgrad i jämförelse med gällande detaljplan för att kunna möjliggöra planens syfte. Sammanbyggda hus medför en tätare bebyggelse i jämförelse med friliggande villor och därmed en ökning av tillåten byggnadsarea. En högre exploatering enligt planförslaget har maximalt möjlighet att öka antalet byggnadskroppar med 5 och antalet boendeenheter med 29 (ifall endast parhus uppförs) i jämförelse med gällande detaljplan. Antalet byggnader som kan uppföras inom respektive område regleras på plankartan.

- Gestaltning

Planförslaget innehåller inte några särskilda krav på gestaltning eller byggnadsutformning utöver generella bestämmelser i plan- och bygglagen. Detta innebär att planförslaget inte hindrar en varierad utformning.

- Placering

I områdena A och B finns placeringsbestämmelser om att huvudbyggnad och garage / carport ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata. Fastigheterna kopplat till dessa områden är djupa och det är därför lämpligt att byggnaderna skjuts in en bit från gatan. Kopplat till område A ska huvudbyggnader placeras med ett minsta avstånd av 8 meter mellan varandra. Denna bestämmelse säkerställer siktlinjerna samt att eventuella tvåvåningshus inte placeras för nära varandra. Vidare ska komplementbyggnad och bygglovsbefriade komplementbyggnader placeras minst 2,5 meter från tomt- eller fastighetsgräns i syfte att säkerställa bredare siktlinjer mellan Varehög och de södra delarna av planområdet.

Där fastighet angränsar mot gång- och cykelväg, naturmark eller andra fastigheter får komplementbyggnader placeras minst 2 meter från övriga gränser. Förråd får sammanbyggas i tomt- eller fastighetsgräns mot sammanbyggda hus.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet är beläget cirka en mil från Ängelholms tätort vilket är ett rimligt pendelavstånd. Närmsta dagligvaruhandel är belägen i Vejbystrand. Planområdet ligger cirka 700 meter ifrån Magnarps skola och Äventyrets förskola. Det finns ingen service inom eller i direkt anslutning till planområdet. Planförslaget bedöms inte ge ett ökat behov av service i området.

FRIYTOR (LEK OCH REKREATION)

Inom planområdet finns inga friytor, men i omgivningen finns planerade naturområden och parkstråk. Planområdet ligger på gångavstånd från strand, hav och hamn vilket ger en värdefull möjlighet till rekreation. Det finns goda gång- och cykelförbindelser till dessa områden.

En tätare bebyggelse enligt planförslaget kommer även att förbättra områdets utsatthet för vind vilket skapar bättre förutsättningar för lek och rekreation.

GATOR OCH TRAFIK GATUNÄT

Inom planområdet ingår inga gator eller gång- och cykelvägar. Dessa är redan utbyggda i området. Röstisvägen är tänkt att fungera som bussgata och fick därför i gällande plan en bredare utformning. Någon busstrafik går ännu inte genom området men föreslagen detaljplan hindrar inte detta. Den största delen trafik till och från området matas från Magnarps Byaväg strax öster om planområdet. Vägen leder sedan in på den genomgående lokalgatan Röstisvägen.



Röstisvägen som fungerar som lokalgata genom planområdet

Genomförandet av planförslaget kommer att innebära en förtätning och fler boende jämfört med gällande detaljplan. Den trafikökning som detta medför bedöms som begränsad eftersom det endast handlar om trafik till fastigheter belägna på respektive gata. Befintliga gator bedöms klara av denna ökade belastning och inga förändringar behöver göras kopplat till gatunätet.

UTFARTER

Utfartsförbud föreslås för de fastigheter som har möjlighet att ordna utfart på andra gator än Röstisvägen. Detta syftar till att minska antalet utfarter på Röstisvägen.

PARKERING

Parkering till bostäderna inom planområdet ska lösas inom respektive fastighet. Antalet parkeringsplatser hanteras i bygglovsskedet enligt gällande parkeringsnorm. I normen anges att småhus i grupp (sammanbyggda hus) samt friliggande villor ska ha två bilplatser per lägenhet (boendeenhet).

Besökare har möjlighet att ställa sig på den egna tomten eller det allmänna gatunätet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Anslutning till gång- och cykelvägar finns runt hela planområdet. Kopplingar till exempelvis närliggande skolor och Vejbystrand är god. Inom planområdet och längs Röstisvägen finns en kombinerad gång- och cykelbana som avskiljs med kantsten. Möjligheten att ta sig till hamnen och vattnet är god genom etablerade gång- och cykelstråk.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdets tillgänglighet till kollektivtrafik är god. Skånetrafikens stadsbuss linje 2 trafikerar Magnarps Byaväg öster om planområdet ungefär en gång i halvtimmen. Närmsta busshållplats är Vattenverksvägen och ligger cirka 500 meter (5 minuters gångväg) från planområdet.

I samband med att Barkåkra pågatågsstation blev klar i slutet av 2015 så är avståndet till stationen cirka 3,7 kilometer. Genom att cykla, åka buss eller bil till stationen möjliggörs snabba pendlingsmöjligheter till bland annat Ängelholms tätort och Helsingborg.

HÄLSA OCH SÄKERHET BULLER

Till gällande detaljplan, B 594 genomfördes bullerberäkningar som visade att bullernivåerna för området ligger under riktvärdet 55 dBA. Även på den genomgående Röstisvägen som är tänkt som bussgata låg

bullernivåerna under 55 dBa.

Sedan gällande detaljplan upprättades har planerna på en busslinje genom området lagts på is. Därför bedöms bullerpåverkan som oförändrad, eller till och med förbättrad sedan bullerberäkningen utfördes.

En ny bullerberäkning bedöms därför inte krävas för planförslaget.

MARKFÖRORENING

Det finns inga kända föroreningar. Tidigare markanvändning inom planområdet har varit natur- och åkermark.

RISK FÖR SKRED OCH HÖGA VATTENSTÅND

Planområdet är lokaliserat på en betryggande höjd över havsnivån. Det finns ingen risk för skred eller höga vattenstånd inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet för vatten, avlopp och dagvatten. Ny bebyggelse kommer att anslutas till befintliga serviser och varje boende ska ha en egen servisuppsättning. Exempelvis så ska ett parhus vara anslutet till två separata serviser. Befintliga serviser som blir övertaliga tas ur bruk.

DAGVATTEN

Dagvatten från planområdet leds idag ut i Skälderviken via befintliga ledningar. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för dagvatten. Kommunen tillhandahåller dagvattenanslutning för fastigheterna inom planområdet.

Planförslaget innebär en förtätning och som konsekvens mer hårdgjorda ytor. Markens genomsläpplighet regleras genom en bestämmelse på plankartan. Av den ej bebyggda delen av fastighet / tomt ska minst 60% av fastighetsarean vara genomsläpplig och får inte hårdgöras vilket minskar riskerna för stående vatten. Bestämmelsen gäller hela

planområdet och samtliga nya byggnader som uppförs.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Inom bebyggelse enligt detaljplanen ska det finnas brandposter placerade med ett avstånd på maximalt en kilometer mellan dem och med ett minimiflöde på 1 000 l/min. Eftersom området till stor del redan är utbyggt så finns två befintliga brandposter placerade mindre än en kilometer från området.

TELE OCH BREDBAND

Tele och bredband finns framdraget i området.

EL

Planområdet ligger inom Bjäre Krafts eldistributionsområde. Planförslaget innebär att ytterligare el- och fiberledningar måste förläggas mellan befintliga fördelningspunkter och de nya bostäderna. Detta eftersom parhus ses som två olika byggnader och ska därför ha separata servisledningar.

Bjäre Kraft utför förändringar på ledningarna efter beställning. Beställaren bekostar denna åtgärd. Exploatören bekostar eventuell flytt av belysningsanläggningar som förorsakas av exploateringen.

AVFALL

Av kommunen anlita entreprenör svarar för avfallshantering enligt kommunens föreskrifter.

KONSEKVENSER ÖVERGRIPANDE

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte påverka några ekologiska konsekvenser.

SOCIALA KONSEKVENSER

De nya bostäderna som föreslås ligger i koppling till trygga och säkra gång- och cykelvägar. Detta tillsammans med goda kollektivtrafikmöjligheter är positivt ur ett

barnperspektiv. De smala och krökta gatorna i kombination med farthinder bidrar till att bilister håller en låg hastighet genom området vilket är positivt ur flera aspekter.

Planförslaget föreslår inga nya utrymmen för lek och rekreation men det finns mycket grönytor och naturmark för spontanlek i närområdet.

Genom att fler bosätter sig i området så bidrar detta till ökad trygghet och sociala fördelar.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget ändrar gällande detaljplan för att bättre anpassas efter vilken typ av bostäder som efterfrågas i området.

Detta skapar på sikt ett bättre utnyttjande av marken.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

PLANENS GENOMFÖRANDE PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen har inte inletts med programskede, men ett planprogram upprättades inför arbetet med gällande detaljplan B 594. Se vidare i planeringsunderlaget "Program för tre detaljplaner i Magnarp och Magnarps strand".

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas fjärde kvartalet 2017. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

ORGANISATORISKA FRÅGOR GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Denna tidsperiod bedöms vara en skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Fastighetsägaren har inom genomförandetiden garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats (PARK).

AVTAL

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren 2007-02-27. Detta ligger till grund för gällande detaljplan B 594 och avses fortsätta gälla. I avtalet regleras bland annat plan- och kartkostnad, marköverlåtelse, åtaganden för allmän plats och fastighetsbildning. Det finns inga direkta ekonomiska eller fastighetsrättsliga konsekvenser som förändras i och med detta planförslag.

Ett planavtal har upprättats mellan beställaren och kommunen. Föreliggande plan anses vara i enlighet med detta.

ANSVARSFÖRDELNING

Flyttning, proppning eller borttagande av vattenledningar bekostas av exploatören men utförs av ledningsägaren.

Exploatören bekostar eventuell flytt av belysningsanläggningar som förorsakas av exploateringen.

Fastighetsägaren är ansvarig för alla åtgärder och genomförandet inom kvartersmark.

Fastighetsbildning initieras och bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsbildning söks hos Lantmäterimyndigheten och kostnaden för detta regleras i avtal enligt Lantmäteriets taxa.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

En fastighetsbildning är redan gjord i samband med genomförandet av gällande detaljplan B 594.

Planförslaget innehåller bestämmelser som reglerar minsta fastighetsstorlek för friliggande villor, parhus och radhus. Bestämmelserna är flexibla och möjliggör att en eller flera fastigheter kan bildas inom områdena som betecknas med B (Bostäder). Minsta fastighetsstorlek är bestämd utifrån att det i framtiden ska gå att fastighetsbilda exempelvis sin egen del av ett parhus som från början varit del av en större fastighet.

Detta innebär att en eller flera fastigheter kan bildas inom områdena som betecknas med B (Bostäder). Eventuell fastighetsbildning initieras och bekostas av fastighetsägaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

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

TEKNISKA FRÅGOR

Några särskilda tekniska utredningar bedöms ej som nödvändiga. Kontakter har tagits med leverantörer av el, VA, tele och bredband. Ledningsägare ska kontaktas innan eventuella markarbeten påbörjas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Joacim Dahlberg, planenheten. Grundkarta och fastighetsförteckning har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätnheten och Lars-Gunnar Ludvigsson, mark- och exploatering.

Övriga som varit delaktiga i planarbetet är planchef Helena Östling, stadsarkitekt Pontus Swahn, planarkitekt Torbjörn Nilsson, planarkitekt Anna Hagljung, VA-enheten Roger Karlsson, gatuingenjör Helena Persson och trafikingenjör Ann-Kristin Wiinberg.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 28 mars 2018

.....
Pontus Swahn
Stadsarkitekt

.....
Helena Östling
Planchef

.....
Joacim Dahlberg
Planarkitekt

Tillhör detaljplan antagen av KS 2017-09-27
Laga kraft 2018-03-28

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). Kommunstyrelsen 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 Kommunstyrelsen, 262 80 Ängelholm.



Upprättad av Samhälle/
Planenheten
Ängelholms kommun
2018-03-28