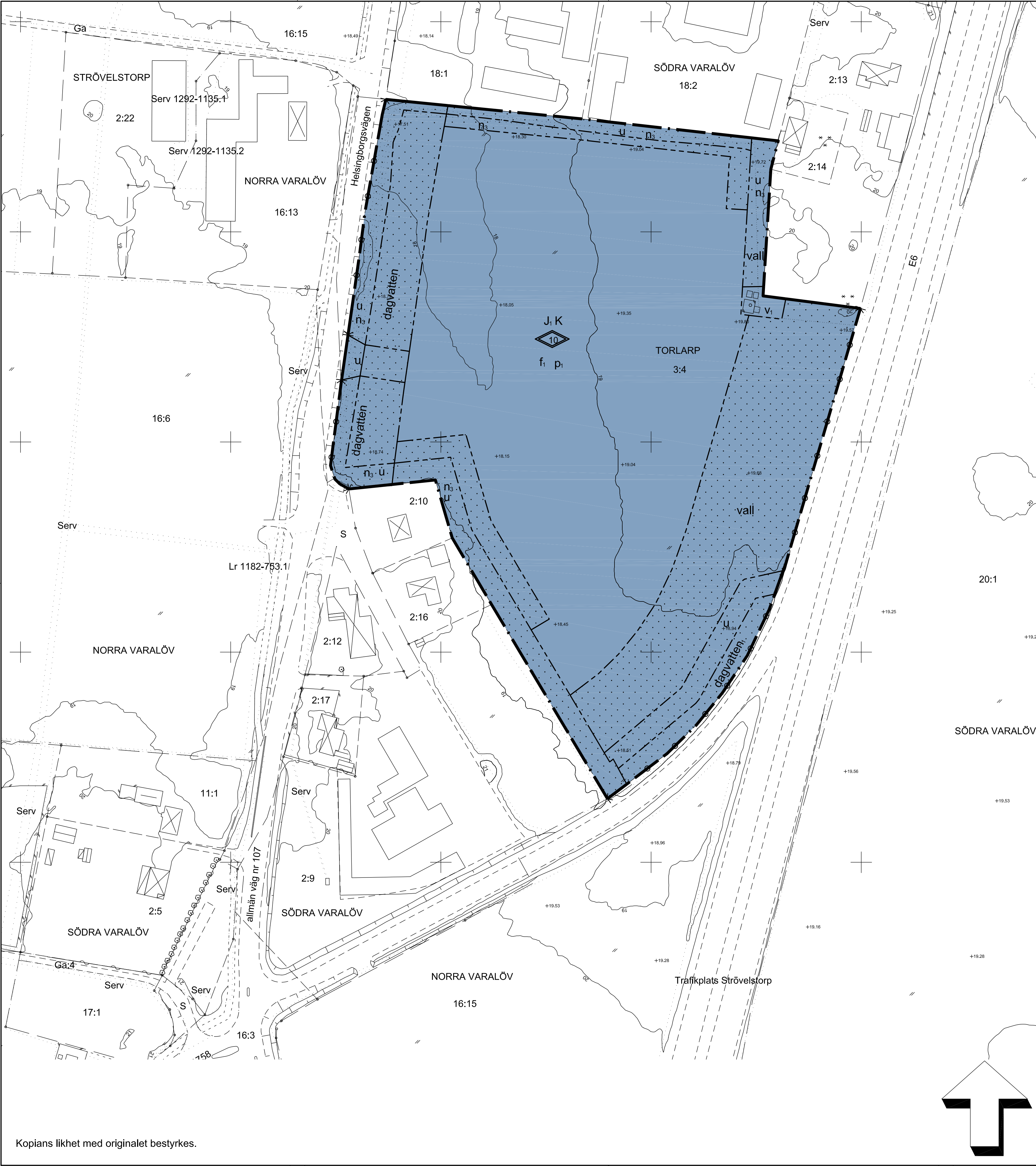




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- Industri och lager med max skyddsavstånd 50 meter; Kontor

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Största byggnadsarea är 50 procent per fastighetsarea (inom aktuell planområdesgräns).

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- Markytan får ej hårdgöras.
- Dagvatten: Dagvattendammar får finnas
- dagvatten: Yta för dagvattenhantering från allmän väg

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- Byggnader skall placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen

Utformning

- Högsta nockhöjd i meter
- Mast med tillhörande teknikbodar får finnas. Högsta nockhöjd för teknikbod är 3,5 meter.

Utseende

- Fasader över 50 meter ska delas upp i sektioner för att bryta ner byggnaders skala.
- Skyltar ska vara placerade på fasad.
- Pyloner medges ej.

STÖRNINGSSKYDD

- vall: Vall skall anordnas som störningsskydd
- Verksamheter skall anordnas så att besvärande ljus inte når bostäderna samt intilliggande allmänna vägar.
- Dagvatten ska avledas till dagvattenmagasin där det ska fördröjas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän dagvattenlösning är säkerställd.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- TRAKTGRÄNS
- RÄTTIGHETSGRÄNS
- SERVITUT
- GEMENSAMHETSANLÄGGNING
- LEDNINGSRÄTT
- FASTIGHETSBETECKNING
- BYGGNADER, FASADLINJER REDOVISADE
- BYGGNADER, TAKENS BEGRÄNSNINGSLINJER REDOVISADE
- STÄKET
- HÄCK
- SLÄNT
- VÄG
- LOVTRÄD
- ÄGOSLAGSGRÄNS
- BÄRRSKOG
- ÅKER
- MARKHÖJDER
- NIVÅKURVOR
- RUTNÄTSPUNKT

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH 2000
Koordinatavskall: 600 mm
Fastighetsredovisningen aktuell: 2017-05-09

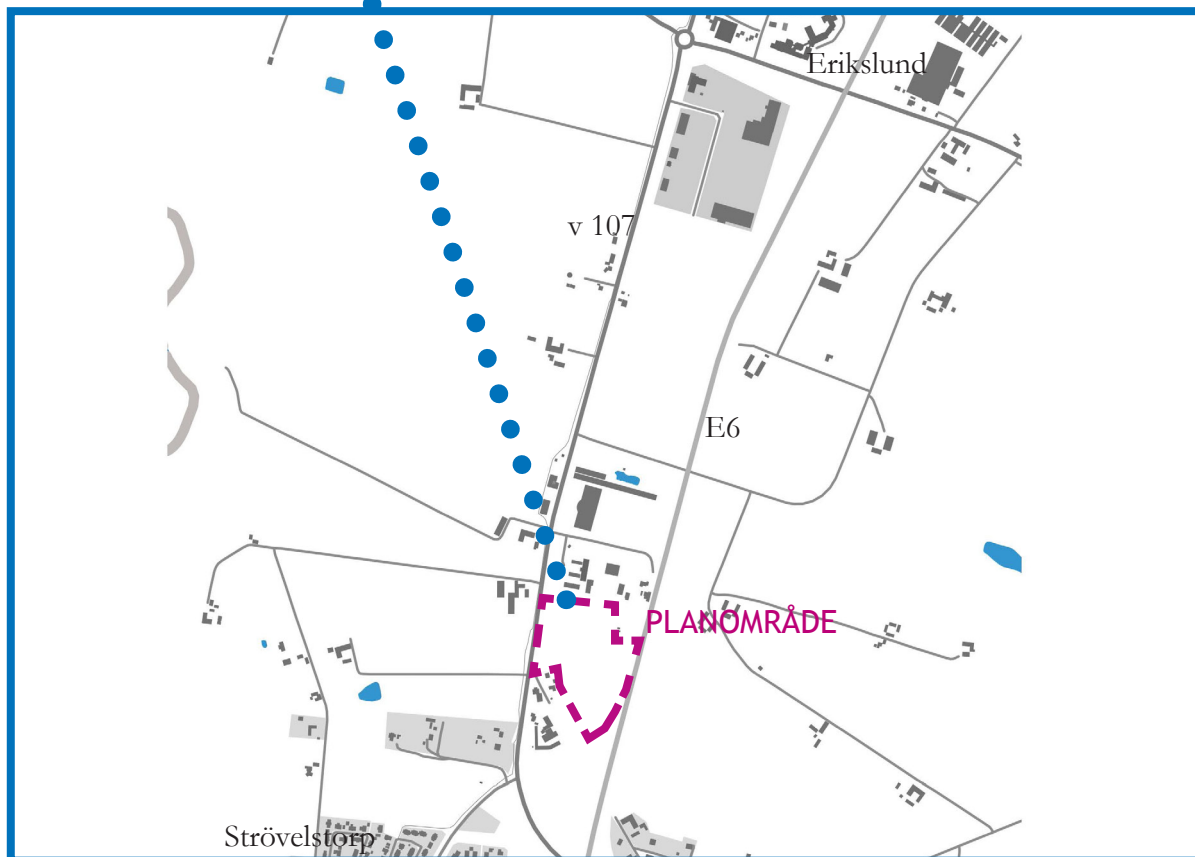
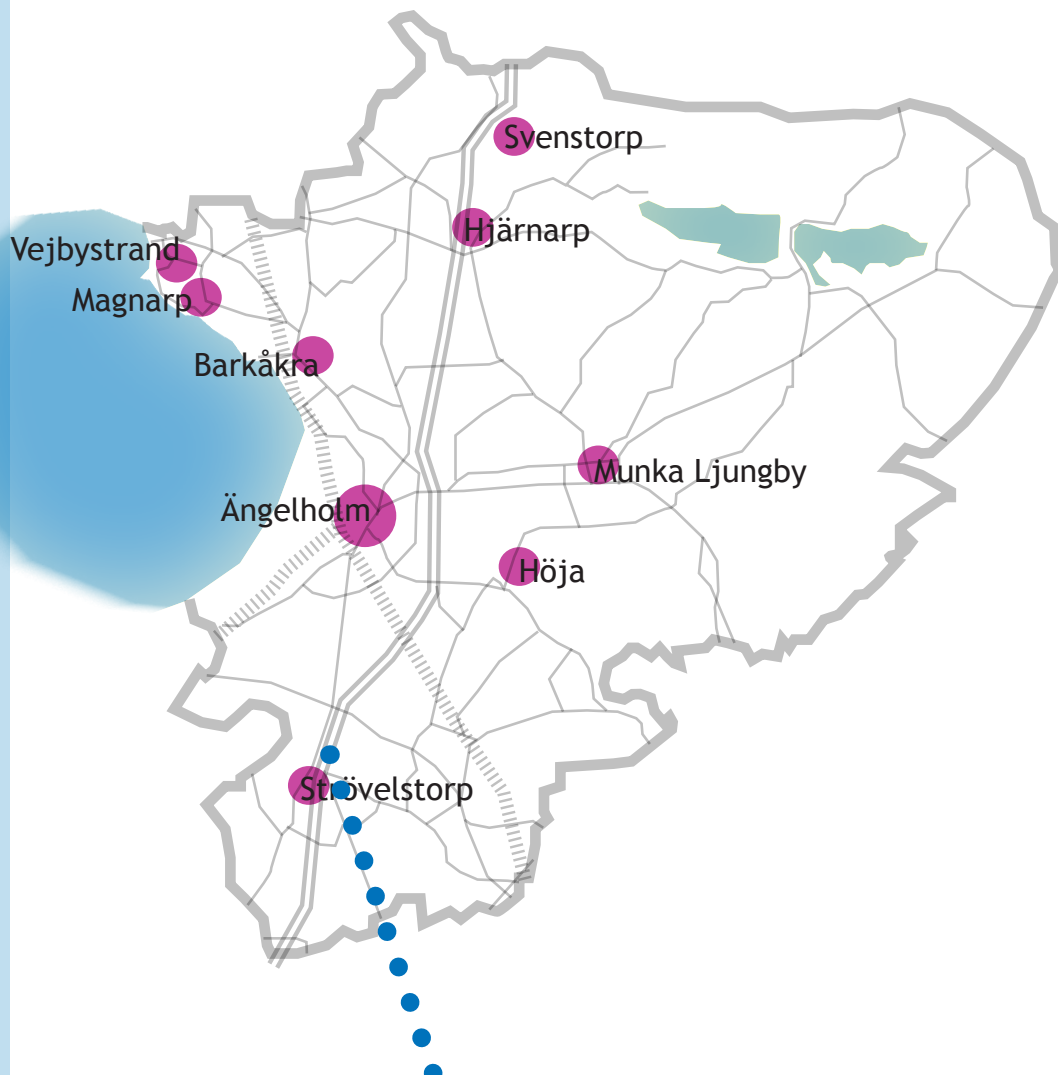
Skala 1:1000 (A1)
0 10 20 30 40 50 100 m

Till planen hör:		☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Granskningsutlåtande
☐ Planprogram	☒ Fastighetsförteckning	☒ Planavgift debiteras ej	
☒ Planbeskrivning	☒ Samrådsredogörelse	☐ Planavgift debiteras	
☒ Genomförandebeskrivning	☒ Illustrationskarta	☐	
Detaljplan för			
Torlarp 3:4, Norra Varalöv			
Ängelholms kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
Lagakrafthandling		Godkännande	
Samhälle/Planenheten		Antagande KF	
Upprättad den 18 maj 2018		2017-10-30	
		Laga kraft	
		2018-05-18	
		Ritad/konstruerad av	
		Katinka Lovén	
Pontus Swahn stadsarkitekt		Helena Östling planchef	Katinka Lovén planarkitekt
			DP 1106

Detaljplan för Torlarp 3:4, Norra Varalöv, Ängelholms kommun

Planbeskrivning





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6
KONSEKVENSER ÖVERGRIPANDE	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	16
EKONOMISKA FRÅGOR	16
TEKNISKA FRÅGOR	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	17

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av följande:

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

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- VA-utredning, Atkins 2016-01-28
- Geoteknisk utredning, SIGMA Civil AB, 2016-03-04
- Antikvarisk bedömning, Wallin Kulturlandskap och arkeologi, 2002-10-17
- Trafikutredning och målbildsanalys, Atkins, 2016-09-16, revidering 2016-12-13

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva ett nytt verksamhetsområde i ett område med god infrastruktur. Syftet är att ge utrymme för olika typer av verksamheter i ett område som gradvis växer fram. Området ligger exponerat i landskapet och för att större byggnader ska anpassas till landskapet ska långa fasader brytas upp. Syftet är också att säkerställa dagvattenhantering i området.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige tredje kvartalet 2017.

Planförslaget upprättas utifrån PBL 2010:900 och Allmänna råd som gällde fram till 2015-01-01.

BAKGRUND

Byggnadsnämnden beslutade, den 16 december 2014, att uppdra åt stadsarkitektkontoret att utarbeta detaljplan inom del av Torlarp 3:4 för ett nytt verksamhetsområde. Behovet av nya mark för verksamhetsområde är stor då resterande mark i området till stor del är ianspråktagen.

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 nedan under rubriken ”Tidigare ställningstagande; Översiktsplan”.

RIKSINTRESSEN

Planområdet gränsar till riksintresse för vägar, E6. Området ligger i direkt anslutning till E6 och Trafikplats Strövelstorp på den östra och södra sidan. Förslaget bedöms inte utgöra påtaglig skada på riksintresset då området är av begränsad omfattning och begränsar inte framkomligheten på E6.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

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. Fisk- och musselvatten samt buller är inte relevant i detta ärende.

LUFTFÖRORENINGAR

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväve-

oxid, 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 Ängelholm-Ljungbyhed (SE622920-131761) och Vege å (SE623530-131411) för grundvatten. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status bedöms som god. För vattenområdet Ängelholm Ljungbygget gäller krav enligt drickvattensföreskrifterna. Vege å utgör huvudavrinningsområde.

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

SLUTSATS

Konsekvenserna av planen förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Dagvatten renas och fördröjs lokalt varför MKN vatten inte bedöms påverkas.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på försättsbladet. Planområdet omfattar fastigheten Torlarp 3:4 och avgränsas av E6 i öster, befintliga verksamheter i söder och norr samt bostadsbebyggelse i väster. Planområdets areal är ca 5,2 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Torlarp 3:4 ägs av Ängelholms kommun. Fastigheten ingår i ett dikningsföretag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2004, är området utpekats som utredningsområde för verksamhetsområde. Av översiktsplanen framgår att verksamheter som är transportintensiva bör av tillgänglighetsskäl lokaliseras nära trafikplatser längs större vägar. Verksamheter som är personintensiva bör i första hand lokaliseras i goda kollektivtrafiklägen. Varken Länsstyrelsen eller Jordbruksverket hade synpunkter under granskningsskedet på detta utredningsområde.



Bild: Utdrag ur ÖP 2004.

Stora delar av utredningsområdet är idag planlagt för verksamheter. Områdets lämplighet för verksamheter har studerats i ett plan-

program för hela området. Planområdets begränsade yta och dess läge i anslutning till två trafikplatser gör att området bedöms lämpligt för nytt verksamhetsområde. Jordbruksmarken har ett lågt brukningsvärde då avvattning från E6 orsakar grödskador. Intentionerna i översiktsplanen bedöms uppfyllas.

PLANPROGRAM

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. (PBL 5 kap. 10 §) Ett planprogram upprättades för området 2004, Planprogram - Norra Varalövs verksamhetsområde. Planprogrammet är delvis inaktuellt men planområdet ingår dock som verksamhetsområde. Programmet kan delvis utgöra underlagsmaterial för den fortsatta planprocessen.

DETALJPLANER

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Planenheten 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.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER

- Planförslaget innebär ianspråktagande av jordbruksmark klass 6 med ett lågt brukningsvärde. Behovet av nya verksamhetsytor med god infrastruktur bedöms som ett stort samhällsekonomiskt intresse för kommunen vilket motiverar ianspråkta-

gande av jordbruksmark.

- MKN vatten bedöms inte påverkas med lokal fördröjning och rening av dagvatten.
- Luftflöde och lokalklimat kan påverkas av större bebyggelse men bedöms inte medföra betydande påverkan vid etablering av verksamheter i området.
- Landskapsbilden och kulturmiljön bedöms påverkas. Vyerna mot det öppna landskapet från väg 107 och E6 byggs delvis igen mellan två motorvägsavfarter.
- Förslaget bedöms generera viss ökning av trafiken men ej betydande. Ökad trafik ökar utsläpp och partiklar men det är inga problem med MKN luft i området.
- Verksamhetsområdet bedöms inte påverka intilliggande bostäder avseende buller och ljus. Planförslaget ligger i anslutning till E6 som är utpekad som en farligt godsled. Risken bedöms inte betydande då skyddsavstånd mot intilliggande vägar tillämpas och motorvägsräcken finns utmed hela sträckan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

MARK OCH NATUR

Planområdet består av jordbruksmark av klass 6. Av ÖP 2004 ska särskilt värdefull jordbruksmark värnas, klass 8-9. Det finns viss vegetation norr och söder om planområdet i anslutning till befintlig bebyggelse. I nordväst finns en skogsduge.

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt verksamhetsområde. Området har goda kopplingar till infrastruktur och utgörs av en begränsad bruksningsenhet av lägre klassad mark. Området är dessutom utsatt från E6 varvid den förändrade markanvändningen bedöms som lämplig. Området bygger dessutom vidare på en redan befintlig

struktur. Se även under Översiktsplan.



Foto: Vy över planområdet från sydväst med dunge i nordväst.

Zonen närmst befintlig bebyggelse och väg 107 föreslås inte hårdgöras, n₃, för att skapa en skyddszon och mjuk övergång mellan verksamhetsområdet och befintliga bostäder. I den nordöstra hörnan föreslås också en skyddsvall mot befintliga bostäder. En hårdgjord yta är en yta som inte infiltreras, t ex asfalt och sten.

LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger på Ängelholmsslätten, en platt fullåkersbygd på sedimentberggrund. Det är ett öppet landskap med vida utblickar med Hallandsåsen i norr och strandskogar i väster. Planområdet utgörs av öppen jordbruksmark avgränsad av bebyggelse i norr och söder. Norr om planområdet är det utbyggt eller planlagt för verksamheter ända fram till väg 112 och trafikplats Norra Varalöv.

Områdets karaktär förändras i och med utbyggnad. Utblickarna från E6 västerut och väg 107 österut begränsas i och med förslaget från trafikplats Strövelstorp till trafikplats Norra Varalöv.

Mot E6 ska en vall uppföras för att skapa en enhetlig miljö utmot vägen. Bebyggelsen kan annonsera sig mot vägen men där vallen kan dölja t ex parkerings- och körytor samt

upplag som kan bidra till ett brokigt uttryck mot vägen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning har upprättats, Sigma Civil AB 2016-03-04. Jordlagren utgörs i huvudsak under mulljord av sand/siltig sand med en medelfast till fast lagringstäthet. I en provpunkt har låg lagringstäthet påträffats. Grundvattennivån och fri vattenyta är avläst till 1-2 meter under markyta. Generellt är det goda förhållanden för anläggande av gata, magasin och mindre byggnader.

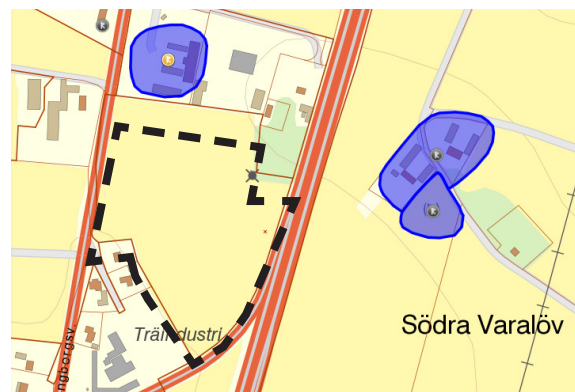
MARKRADON

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/m³. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

FORNLÄMNINGAR

Norr om planområdet finns en gårdstomt



(blåmarkerat område, se föregående sida) till Södra Varalövs by, RAÄ 77. Wallin kulturlandskap och arkeologi, 2002-12-17, har genomfört en arkeologisk bedömning för området. Bedömningen är att det inte finns några fornlämningar inom planområdet. Gårdstomten norr om planområdet berörs inte.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

HISTORIK

Av Skånska rekognoseringskartan från 1812-1820 framgår att marken till stor del varit öppen. Gårdsstrukturen liknar den idag. Ingen större förändring har skett när man tittar på Topografiska kartan från 1861. Av Ekonomiska kartan från 1926 och den Häradsekonomiska kartan från 1926-34 framgår ett landskap som liknar dagens. Landskapet består av spridd bebyggelse och jordbruksmark. Flera gårdar är de samma som idag, t ex Bialitt, väster om planområdet.

BEBYGGELSE

Planområdet är idag obebyggt. Norr om planområdet finns två verksamheter, ett åkeri och en handelsträdgård med café/bistro, med tillhörande bostadshus. Det finns också en fristående bostadsfastighet i norr. Söder om planområdet finns en lädfabrik med tillhörande bostadshus samt tre fristående bostadsfastigheter. Väster om planområdet ligger en gård.



Foto: Villor söder om planområdet.



Foto: Befintliga verksamheter norr om planområdet.

Planförslaget omfattar ett nytt industriområde som rymmer verksamheter och lager som inte ska vara störande för omgivningen samt kontor. Verksamheterna får ha ett maximalt skyddsavstånd på 50 meter. Bygggrätten är max 50 % av fastighetsarean. Hur mycket som kan byggas på fastigheten beror på vilka verksamheter som kommer till platsen. En verksamhet som till stor del bedrivs inomhus utan behov av större transporter har möjlighet att utnyttja hela bygggrätten. En verksamhet som är mer personal- och transportintensiv eller har behov av upplag utomhus behöver större ytor utomhus vilket minskar hur mycket av bygggrätten man kan utnyttja. Detta provas slutligen i bygglovets där alla dessa frågor måste redovisas.

På nästa sida redovisas olika exempel på hur området kan byggas ut beroende på vilka verksamheter som etableras.

GESTALTNING/UTSEENDE

Större byggnader med långa fasader kan upplevas monotona i landskapet. För att minska skalan på långa fasader föreslås att fasader över 50 meters längd ska delas upp i sektioner, f_1 . På så vis kan man ta ner intrycket av en stor byggnad i landskapet samt skapa större variation.

Skyltar ska också placeras på fasader då

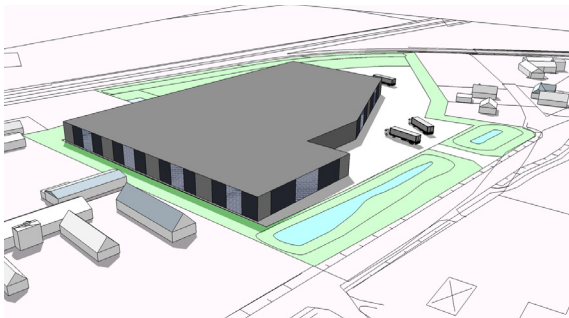


Bild: Exempel på en större verksamhetsetablering.

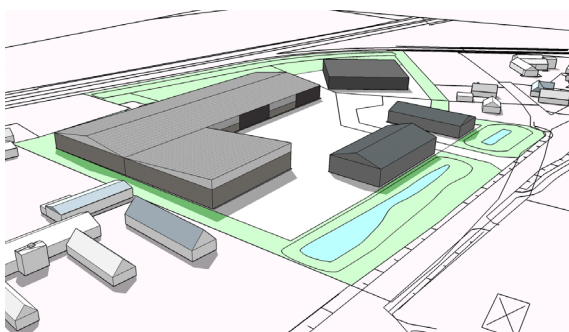


Bild: Exempel på en större verksamhetsetablering med utrymme för några mindre.

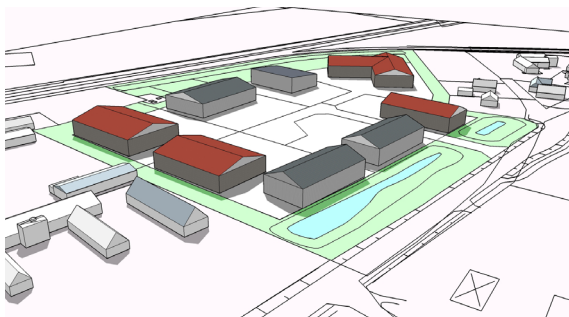


Bild: Exempel på verksamhetsetablering med flera mindre verksamheter.

en väl utformad skylt på fasad kan bidra till ökad variation och höja gestaltningen på byggnaden. Större byggnadsvolymer kan tåla större skyltar och ger förutsättning för en god exponering för företagen. Däremot medges inte fristående skyltar och pyloner då de skapar en orolig vägmiljö.

KOMMERSIELL SERVICE

Norr om planområdet finns café/bistro. I Strövelstorp finns livsmedelsbutik och några restauranger. Denna service kan erbjuda

verksamhetsområdet lunchmöjligheter.

Ett nytt verksamhetsområde skapar förutsättningar för nya arbetsplatser i området.

TILLGÄNGLIGHET

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

GATOR OCH TRAFIK

GATUNÄT

Planområdet ligger mellan väg 107, Helsingborgsvägen, och E6. I söder angränsar planområdet till trafikplats Strövelstorp.

Planområdet matas från E6 via trafikplats Strövelstorp eller trafikplats Norra Varalöv för södergående trafik. Norrgående trafik matas från Norra Varalövs trafikplats då trafikplats Strövelstorp inte har avfart från söder, enbart påfart.

En trafikutredning och målbildsanalys har upprättats av Atkins, 2016-09-16, revidering 2016-12-13. Trafikutredningen grundar sig i ett avtal mellan Ängelholms kommun och Trafikverket och ska utreda hela området mellan Trafikplats Södra Ängelholm och Strövelstorp. Utredningen omfattar en trafikflödeskartering för nuläge och för prognosår 2021 och 2041. Alla korsningar har studerats avseende kapacitet och behov av eventuella åtgärder. För planområdet har ny anslutning till väg 107 speciellt studerats. Den föreslagna korsningen uppfyller de krav som ställs från Trafikverket. Utfarten är placerad med hänsyn till utformning på befintlig gång- och cykelväg samt placering av busshållplats. Det är god sikt utmed vägen och sikttrianglar säkerställs inom den byggnadsfria zonen på 30 meter där byggnader inte får uppföras. Inom planområdet kan en gemensam tillfart byggas allt eftersom området exploateras och beroende på behov.

På väg 107 är trafikmängden i nuläget 3300 fordon/ÅDT (årsmedeldygnstrafik) och för prognosår 2021 4700 fordon/ÅDT samt prognosår 2041 5800 fordon/ÅDT (Atkins, 2016). Korsningen har inga kapacitetsproblem.

PARKERING, UTFARTER, VARUMOTTAGNING

Parkering och varutransporter sker inom de bildade fastigheterna. Varumottagning hanteras inom bildad fastighet med utfart till en eventuell gemensam tillfart i området.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelväg finns på den västra sidan av väg 107 som leder från Strövelstorp till Ängelholm.

Kommunikationerna bedöms som goda till området och skapar förutsättningar för pendling till och från jobb med cykel.

KOLLEKTIVTRAFIK

Utmed väg 107 finns hållplats vid den sydvästra kanten av planområdet. Regionbuss har halvtimmes eller timmestrafik beroende på tid på dygnet.

Kommunikationerna bedöms som goda till området och ger förutsättning för pendling med buss.

HÄLSA OCH SÄKERHET

STÖRNINGAR

Det finns idag inga bra riktlinjer för planering av nya verksamhetsområden i anslutning till bostäder. Bättre plats för arbete (Allmänna råd 1995:5 Boverket) är i stora delar inaktuell då lagstiftning har ändrats. Det finns dock aspekter som fortfarande kan vara relevant vid planering, t ex att man tillämpar olika skyddsavstånd beroende på verksamhet.

Detaljplanen föreslår industri och lager samt

kontor med ett maximalt skyddsavstånd på 50 meter. Industrier med ett skyddsavstånd på 50 m kan t ex omfatta grossister, bageri, charkuteri, gummiverkstad, bilverkstad utan omlackering, plåtslagning inomhus, miljöstation eller kemtvätt. Det är verksamheter som genom sina utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet men som ändå måste placeras i särskilda industrikvarter. Dessa kan ligga i anslutning till bostadsområden och kan trafikförsörjas via samma matargata. (Bättre plats för arbete. Planering av arbetsområden med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet, (Allmänna råd 1995:5), Boverket)

Exakt vilken typ av industri som ska byggas regleras inte i detaljplanen utan det maximala skyddsavstånd som en verksamhet får ha. En verksamhet utan störande påverkan på omgivningen kan placeras närmare befintliga bostäder.

- Buller

Vid etablering av verksamheter finns utomhusriktvärden för externt industribuller (Vägleddning om industri- och annat verksamhetsbuller, Naturvårdsverket 2015). Boverket har samma nivåer i sin vägledning. Trafikbuller på industritomten betraktas som industribuller. Högsta ljudnivå vid intilliggande bostadsfasad eller uteplats är 50 dB(A) dag (6-18), 45 dB(A) kväll (18-22) och 45 dB(A) natt (22-6). Finns tillgång till ljuddämpad sida och/eller att bostäderna bulleranpassas kan man acceptera +5 dB(A).

Vid bygglovsprövning ska den enskilde verksamhetens bullerstörning redovisas. Området är redan bullerstört från E6 med ekvivalentnivåer upp till 55 dB(A) som behöver tas i beaktande.

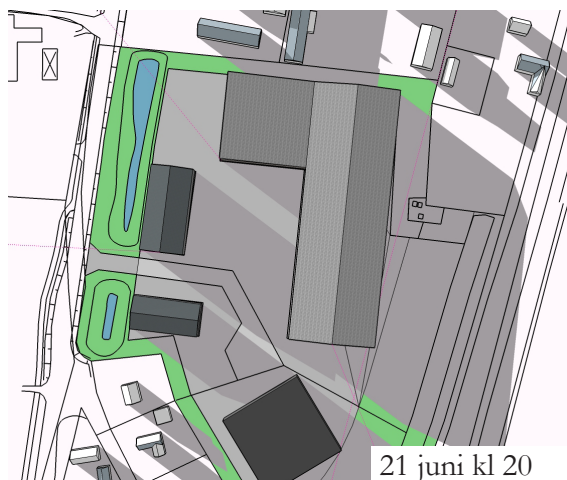
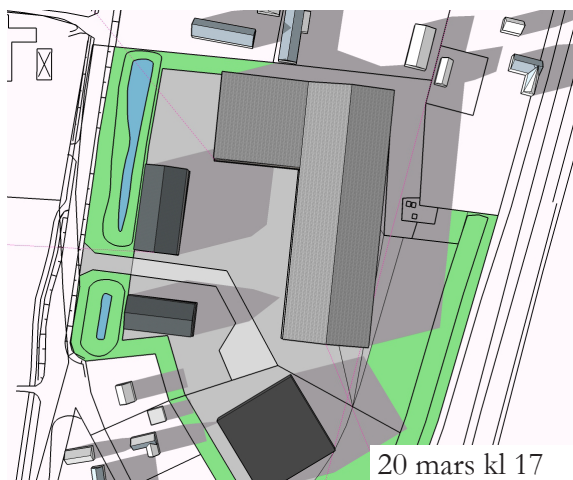
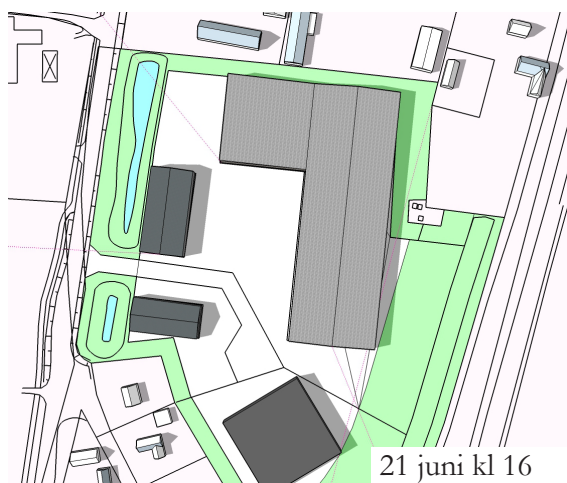
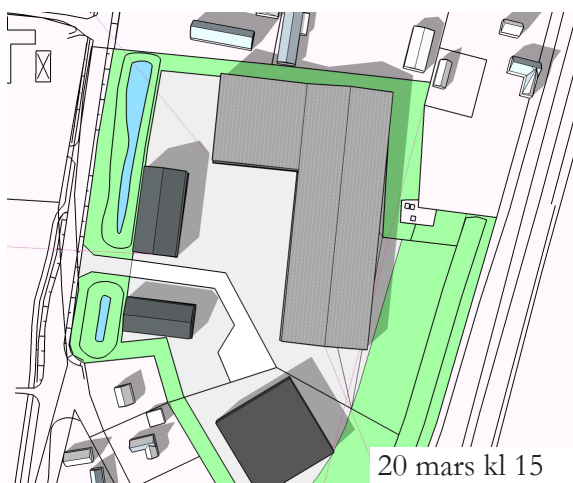
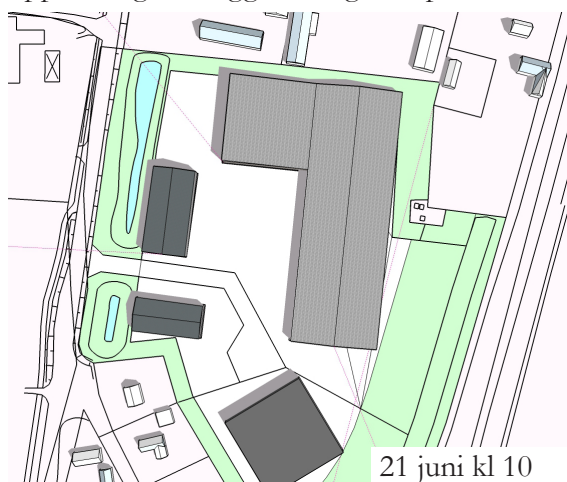
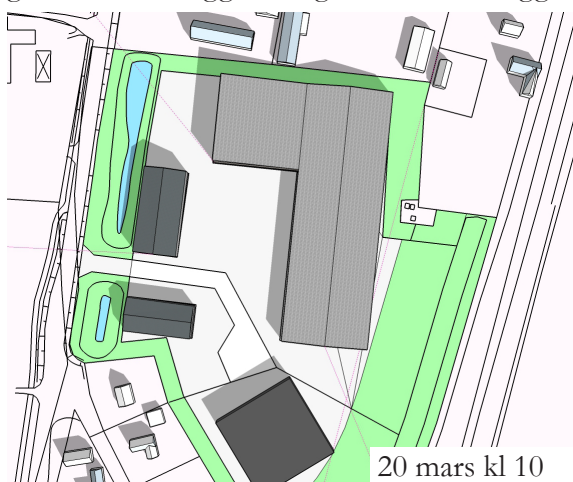
Detaljplanen reglerar industri och lager med ett maximalt skyddsavstånd på 50 meter. Där-

med bedöms störningen kunna hanteras.

- Skuggstudie

För att studera vilken störning föreslagen bebyggelse har på omgivande bostadsbebyggelse har en skuggstudie genomförts. Skugg-

studier genomförs vid tidpunkt för vår/höstdagjämning och vid sommarsolstånd. På våren kryper skugga in på fastigheten Södra Varalöv 2:14 sen eftermiddag men det är i samband med solnedgång. På sommaren uppstår ingen skuggbildning från planområ-



det som påverkar omgivande bostadsbebyggelse. Fastigheten Södra Varalöv 2:14 påverkas av grannfastighetens lada men inte av planförslaget.

- Ljus

Ljuskäglor från fordon kan vara störande för bostäder och intilliggande vägar.

Planförslaget reglerar att verksamheterna ska anordnas så att besvärande ljus inte når intilliggande bostäder eller allmänna vägar. Detta kan t ex göras med plank, vegetation eller vallar. En vall ska uppföras mot E6 och mot intilliggande fastigheter i nordöst.

- Trafiksäkerhet

Byggnadsfria zoner gäller utmed de allmänna vägarna. För E6, inklusive avfartsramper, gäller 50 meter och för väg 107 gäller 30 meter. Förutom den byggnadsfria zonen gäller också en säkerhetszon utmed vägarna, 11 meter vid E6 och 7 meter vid väg 107. Inom säkerhetszonen får inga oeftergivliga föremål förekomma. Vallar kan förekomma inom säkerhetszonen om de följer VGU (Vägar och gators utformning, Trafikverket). Utmed E6 finns ett befintligt räcke som sträcker sig fram till avfartsrampen. Ett räcke finns alltså inte vid avfartsrampen.

I planförslaget säkerställs de byggnadsfria zonerna med mark som inte får bebyggas, både ut mot E6 och väg 107. Mot E6 ska en vall uppföras som säkerställer att området inte drar uppmärksamheten från vägen.

RISKER

- Farligt gods

E6 är utpekad som rekommenderad led för farligt gods. Länsstyrelsen i Skåne har upprättat "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods", 2007:06. En riskbedömning ska göras om området ligger närmare än 150 meter från farligt godsleden. Av riktlinjerna framgår också vid vilka avstånd individrisknivån minskar och vilka markanvändningar som kan vara lämpliga. Lämplig markanvändning 30-70 meter från väg är t ex industri. Individrisken sjunker kraftigt fram till 70 meter från väg.

En riskanalys har genomförts i Ängelholm för ett verksamhets/handelsområde i direkt anslutning till E6. Denna riskanalys bedöms som tillämpbar även i detta ärende, Riskanalys med avseende på transporter av farligt gods för Kv. Rebbelberga 14:3 i Ängelholm (Tyréns 2012-05-21, Reviderad 2012-05-24).

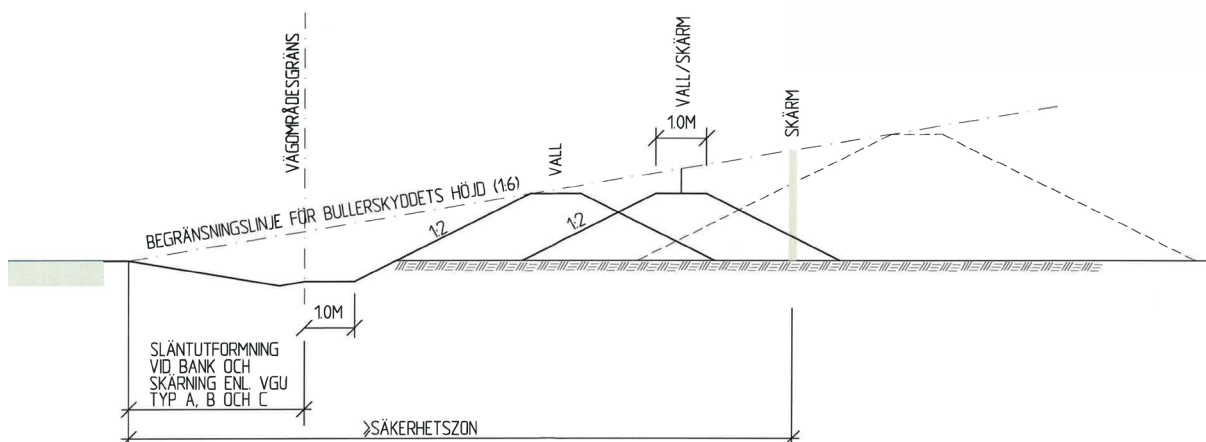


Bild: Utformning vall inom ett avstånd av 30 meter från vägkant. Bild från Trafikverket.

Analysen visar att individrisknivån uppnås om man placerar bebyggelsen minst 30 meter från E6 där befintligt dike utgör en effektiv skyddsbarriär. Utrymningsvägar och friskluftsventiler rekommenderas också vara vända från E6.

Planförslaget medger bebyggelse 50 meter från E6, som sammanfaller med den byggnadsfria zonen, där skyddsräcken också finns utmed körfälten på motorvägen. Skyddsräcket bedöms utgöra en effektiv skyddsbarriär, likt ett dike. Risknivån bedöms därför som acceptabel för ett verksamhetsområde.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

RENVATTEN OCH SPILLVATTEN

Avsikten är att planområdet skall ingå i verksamhetsområde för renvatten och spillvatten. Anslutningspunkt för renvatten och spillvatten för planområdet kommer upprättas vid Helsingborgsvägen. Interna ledningar inom planområdet kommer ägas samfälligt.

Närmsta brandpost som betjänar räddningsförbundet primärt finns i Helsingborgsvägen strax söder om planområdet och har erforderligt tryck och flöde. Enligt gällande överenskommelse mellan kommunen och räddningsförbundet ska brandposter anordnas med max 150 meter mellan brandposter med min 1000 l/min. För att klara maxavstånd kommer interna brandposter behöva placeras ut inom planområdet.

Det är möjligt att ansluta planområdet till befintliga spillvattenledningar med självfall.

DAGVATTEN

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Området utgörs av jordbruksmark idag där markavvattning sker till dikningsföretag.

En VA-utredning har upprättats för området, Atkins 2016-01-28. Dagvattnet från planområdet leds till fördröjningsmagasin i områdets västra del som utförs täta för att undvika inläckande grundvatten. Efter fördröjning till 1 l/s och hektar släpps det till Södra Varalövs dikningsföretag. Planförslaget har pekat ut ytor där dagvattendammar får finnas, dagvatten. Dessa ytor uppfyller volymerna i VA-utredningen. Dagvattendammar kan placeras även utanför dessa områden vid behov.

E6 södergående körfält samt avfarten 32 mot Strövelstorp avvattnas mot planområdet och belastar därmed Södra Varalövs dikningsföretag. Fördröjning av detta dagvatten till 1 l/s och hektar kan ske genom att anlägga ett längsgående dike inom Trafikverkets vägområde och ianspråktagande av kvarteretsmark närmst vägområdet. Ytan närms E6 i sydost reserveras för dagvattenhantering av allmän väg, dagvatten. Dessa åtgärder ansvarar Trafikverket för. Trafikverket betalar idag grödeersättning för de skador dagvattnet orsakar.

För att kunna hantera ett 100-års regn ska området utformas så att det finns stråk som kan ta emot och avleda regn som överstiger den mängd som magasin och ledningar dimensionerats för. Vid dessa extrema nederbördstillfällen kan dagvatten som ej ryms i fördröjningsmagasin leta sig norrut längs Helsingborgsvägen inom den byggnadsfria zonen.

Krav kommer ställas på att dagvattenlösningen ska vara säkerställd innan startbesked får ges.

DIKNINGSFÖRETAG

Planområdet ingår i Södra Varalövs dikningsföretag av år 1923. Ledningar ansluter under E6 på två platser och korsar därefter området. Befintlig avvattning regleras av diknings-

företaget till 1 l/s och hektar.

Planförslaget innebär att dikningsföretagets ledningar läggs om utmed den södra och västra kanten av planområdet inom u-område till den nordvästra hörnan där dikningsföretaget fortsätter utanför planområdet. En omläggning av dikningsföretagets ledningar är en så stor åtgärd att det enklast hanteras som en omprövning av dikningsföretaget vilket sker i en parallell, men separat, process.

TELE OCH BREDBAND

Det finns en telemast i den nordöstra hörnan av området. Den uppfördes på 1990-talet och är 48 meter hög. Masten är av fackverkstyp. Det finns tre bodar i anslutning till masten. Ledningar fram till masten samt fastigheter norr om planområdet ligger i den norra kanten av planområdet (Tele2). Utmed den västra kanten av planområdet finns ytterligare en teleledning (Telenor). Ett u-område avsätts för allmänna underjordiska ledningar.

Teleledningar ligger också utmed den västra kanten av väg 107 (Skanova) och i kanten av E6 men dessa berörs inte av planförslaget.

VÄRME

Gasledning finns utmed den västra kanten av planområdet (E.ON). Skyddsavstånd till ledning inom tätort är 2 meter. Ett u-område avsätts för allmänna underjordiska ledningar som är minst 4 meter beräknat från ledningen i mitten. Vid byggnation ska det horisontella

avståndet mellan gasledning och dagvattenmagasinens släntrön vara minst 1 meter. Slanter till dagvattenmagasin ska utformas flackare än 1:1,5.

EL

Elledningar finns utmed den västra kanten av planområdet (Öresundskraft). Ledningar finns också utmed den västra kanten av väg 107 (Bjäre kraft) men dessa berörs inte av planförslaget.

E.ON. hade tidigare en ledning i nord-sydlig riktning genom området. Denna ledning har E.ON. lagt om under planprocessen till den del där ett u-område har avsatts för allmänna underjordiska ledningar.

AVFALL

Av kommunen anlitad entreprenör svarar för avfallshantering enligt kommunens föreskrifter.

KONSEKVENSER ÖVERGRIPANDE

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär ianspråktagande av jordbruksmark av klass 6. Området är idag svårbrukat pga problem med dagvatten från E6. Behovet av nya verksamhetsytor med god infrastruktur bedöms som ett stort samhälls-ekonomiskt intresse för kommunen vilket motiverar ianspråktagande av jordbruksmark. Området ligger dessutom utsatt från vägtrafik och är begränsat i storlek vilket minskar

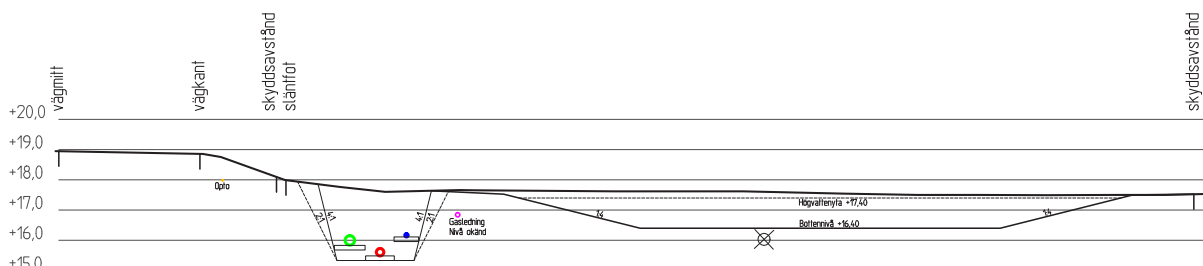


Bild: Typsektion för ledningar och dagvattenmagasin. Avstånd mellan gasledning och släntrön till magasin är minst 1 meter. Atkins 2016-01-28

området attraktivitet som jordbruksmark.

Det finns inga biotopskyddade objekt i området eller andra naturvärden.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planområdet har god tillgänglighet med kollektivtrafik samt gång- och cykel vilket gynnar ett hållbart resande. Det gynnar framförallt resande som inte kan eller vill färdas i bil.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget utnyttjar befintlig infrastruktur vilket är ekonomiskt hållbart. Närheten till E6 gynnar också verksamhetsetablering i ett samlat område.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Planförslaget medför ingen ökad individrisk med avseende på transporter med farligt gods.

Skyddsavstånd till anslutande allmänna vägar bedöms tillgodose trafiksäkerheten. Planförslaget medför att trafik inom området inte stör omgivande allmänna vägar och bostäder.

Verksamheter som uppförs ska uppfölja riktvärden för externt industribuller. Den nya bebyggelsen kan fungera som bullerskärm för befintlig bostadsbebyggelse utanför planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

ÄNDRAD LOVPLIKT

Utökad lovplikt föreslås där startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän dagvattenlösningen är säkerställd. Detta för att kunna säkerställa att dagvattenlösningen fungerar med avledning i området till fördröjningsmagasin. Detta för att förhindra översvämning i området.

PLANENS GENOMFÖRANDE

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige tredje kvartalet 2017.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Kommunen projekterar och bygger ut den infrastruktur som behövs i form av tillfart, vatten och avlopp, flyttning av dikningsföretagets ledning m.m.

Kommunens avsikt är att sälja området för nyetablering av verksamheter. Hur många enskilda tomter som området delas i beror på vilka köpare som vill etablera sig och deras behov av mark. Kommunens insatser blir beroende av antalet tomter.

Det extrema fallet är att området säljs som en enda tomt. Kommunens insats inskränker sig då till att flytta dikningsföretagets ledning och dra fram vatten och avlopp. Köparen bygger i det fallet en egen dagvattenfördröjning som sedan ansluts till dikningsföretaget.

Om det blir två eller flera tomter i området blir kommunens insats större eftersom det då krävs en gemensam infart och samordning av dagvattenhanteringen. Kommunen bygger då denna anläggning och kostnaden ingår i totalpriset.

Planområdet ingår ej i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställs av kommunen.

Trafikverket är ansvarig för avvattning av E6. Avtal ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket för att reglera markåtkomst till yta för fördröjning av dagvatten inom kvartersmark. Avtalet ska också reglera kostnader, anläggning, drift och underhåll för fördröjningsmagasin utmed E6.

Kommunen ska upprätta avtal med Trafikverket om trafikutredning i området. Kommunen ska upprätta överenskommelse eller avtal med Trafikverket för säkerhetshöjande åtgärder utmed statlig väg. Kommunen ansöker hos Trafikverket för ny anslutning mot väg 107.

Arrendeavtal med kommunen finns för telemast med rätt till angöring till anläggning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR M.M.

Ombildning av dikningsförestag sker i en separat process. Omprövningsbeslut hanteras i miljödomstolen.

Gemensamhetsanläggning kan eventuellt bildas för gata och dagvattenhantering vid exploatering beroende av hur många fastigheter som bildas. Om det blir få tomter kan de gemensamma anläggningarna eventuellt regleras med servitut, men blir det flera tomter är det rationellt att bilda en gemensamhetsanlägg-

ning. Kommunen bygger då anläggningarna och andelstalet för delaktighet i den gemensamma driften låses fast av lantmäteriet vid avstyckningen.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Befintliga ledningsrätter/servitut bekräftas i detaljplan med u-område.

Elledningen som gick genom området har lagts om och nytt servitut har upprättas. Elledningen har flyttas till kanten av planområdet inom föreslaget u-område.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Nya fastigheter bildas allteftersom området exploateras.

Fastigheten Torlarp 3:4 finns delvis utanför planområdet och kvarstår som fastighet, t ex vägområdet i väg 107 och mark väster om väg 107.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Kostnader för att upprätta detaljplanen tas ut vid försäljning av mark i området.

Omläggning/förnyelse av elledning har bekostats av ledningshavaren på eget initiativ.

Kostnad för omläggning av dikningsföretagets ledning regleras i separat process.

KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Kommunen bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Skyddsvall ska uppföras i anslutning till fastigheterna Södra Varalöv 2:14 och 2:13 och bekostas av kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UTREDNINGAR

En VA-utredning har upprättats av Atkins, VA-utredning Torlarps 3:4, 2016-01-28.

En geoteknisk utredning är under färdigställande och upprättats av SIGMA Civil AB, 2016-03-04.

En Trafikutredning och målbildsanalys har upprättats av Atkins, 2016-09-16, revidering 2016-12-13

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Katinka Lovén, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätnheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är Boel Lindqvist och Andreas Morgin, VA-enheten, Lars-Gunnar Ludvigsson, Mårten Nilsson och Per Troedsson, Mark- och exploateringsenheten, samt Olof Martell och Johan Iacobi, Bygglovsenheten.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 18 maj 2018

.....
Pontus Swahn
Stadsarkitekt

.....
Helena Östling
Planchef

.....
Katinka Lovén
Planarkitekt

Tillhör detaljplan antagen av KF 2017-10-30

Laga kraft 2018-05-18

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
2018-05-18