



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA
- GCVÄG
- PARK

Kvartersmark

- B₁

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

fördröjning, Fördröjningsmagasin för dagvatten/skyfall med en volym av minst 1800 m³

n₂ Befintlig stengårdsgård ska bevaras

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Fastighetsstorlek

d₁ Största fastighetsstorlek är 1500 m²

d₂ Minsta fastighetsstorlek är 800 m²

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8.5 meter

h₂ Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6 meter

h₃ Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4.5 meter. Takkupor och frontespis får anordnas till 1/3 av fasadlängden utan att byggnadshöjden påverkas. Byggnadshöjd ska alltid mätas på långsida

h₄ Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3.5 meter. Takkupor och frontespis får anordnas till 1/3 av fasadlängden utan att byggnadshöjden påverkas. Byggnadshöjd ska alltid mätas på långsida

h₅ Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter och högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3.5 meter

Markens anordnande och vegetation

n₁ Befintlig stengårdsgård ska bevaras

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata och komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Gäller gata inom planområdet

p₂ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

p₃ Huvudbyggnad ska placeras med gavel/kortsida mot gata inom planområdet

Skydd mot störningar

En uteplats per bostad ska placeras minst 19 meter från plangräns mot Magnarps byväg samt minst 12 meter från plangräns mot Röstisvägen, alternativt utformas på så sätt att gällande riktvärde för trafikbuller innehålls

m₁ Rinnväg/dikesanvisning för ytvatten mot allmän plats ska finnas

Stängsel, utfart och annan utgång

o Utfartsförbud

Takvinkel

o₁ Takvinkeln för huvudbyggnad ska i huvudsak vara mellan 14-45 grader

Utförande

Huvudbyggnad ska uppföras i radonskyddat utförande

Minst 60% av kvartersmarken inom fastigheten ska vara genomsläpplig

Färdig golvhöjd ska vara minst 0,3 meter ovan medelmarknivå för gata längs med fastigheten

b Marken ska vara genomsläpplig

Utnyttjandegrad

e₁ Största bruttoarea är 250 m² per fastighet

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för förändringar som påverkar kvartersmarkens genomsläpplighet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Till planen hör: - Planprogram - Planbeskrivning - Illustrationskarta	Miljökonsekvensbeskrivning - Fastighetsföretäckning - Samrådsredogörelse - Granskningsutlåtande	Planavgift debiteras ej - Planavgift debiteras - Planavgift debiteras
---	---	---

Detaljplan för

Del av Magnarp 6:9, Magnarp

Ängelholms kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
Lagakrafthandling	Antagande	2024-03-25	KF
Samhälle/Planenheten	Laga kraft	2025-03-18	
Upprättad den 19 januari 2024	Ritad/konstruerad av	Carl Fogelklou	
Alexander Bredén-Jonsson Planchef	Carl Fogelklou Planarkitekt		
			DP 1144



Ängelholms
kommun

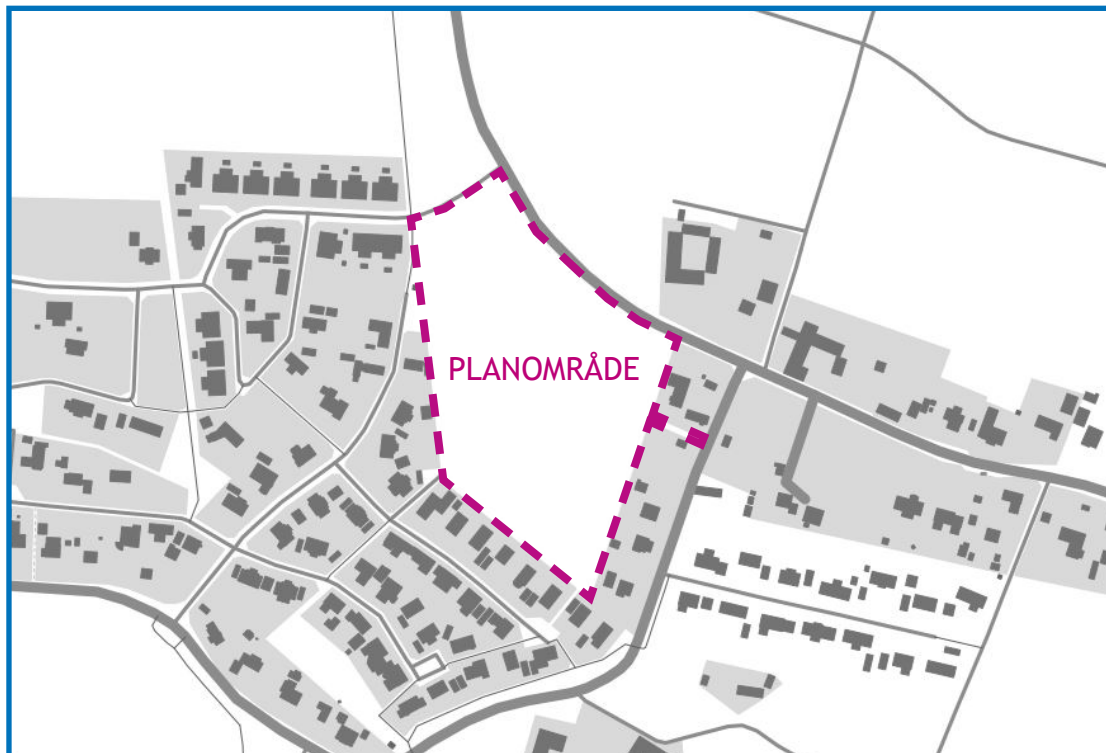
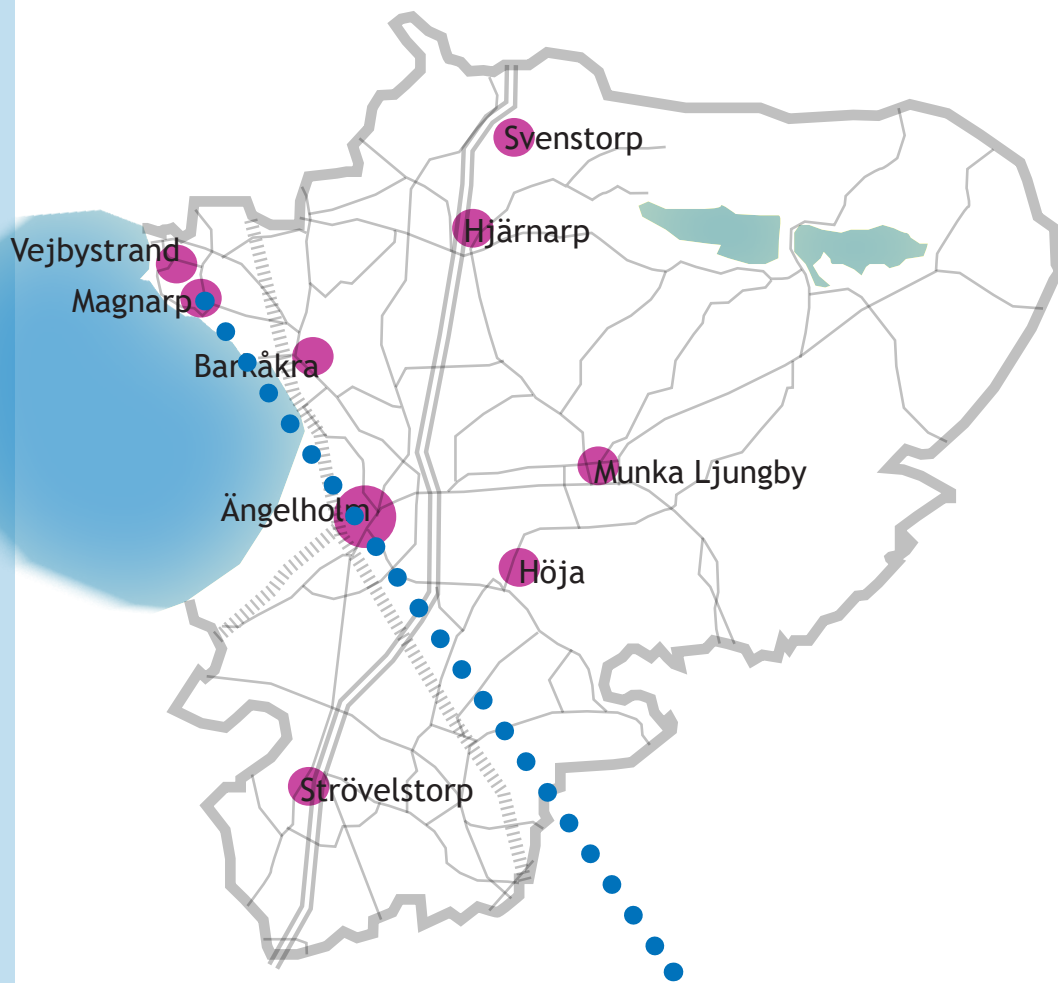
DP 1144

Detaljplan för del av Magnarp 6:9,
Magnarp, Ängelholm, Ängelholms
kommun

Planbeskrivning

DP 1144





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
DETALJPLANEPROCESSEN	5
OM DETALJPLAN	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE	6
PLANDATA	6
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11
KONSEKVENSER	24
PLANENS GENOMFÖRANDE	25

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för uppförande av ny bostadsbebyggelse i form av enbostadshus inom en del av fastigheten Magnarp 6:9.

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av Magnarp, direkt söder om Magnarps byaväg och cirka 300 meter från havet och Magnarps hamn. Området avgränsas i tre väderstreck av befintlig villabebyggelse och är obebyggt och består idag av jordbruksmark.

Planförslaget innebär att cirka 21 enbostadshus i 1-1,5 plan kan uppföras inom området. Ett utjämningsmagasin för dagvatten och skyfall planeras i områdets södra del. Magasinet är dimensionerat för att kunna hantera minst ett klimatkompenserat 100-årsregn.

Planförslaget innebär att mark som idag är jordbruksmark tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse i direkt anslutning till den befintliga bostadsbebyggelsen i Magnarp. Detta medför att befintlig service och infrastruktur i Magnarp och närliggande områden som exempelvis Vejbystrand kan användas av fler och till exempel bidra till ett ökat resandeunderlag för kollektivtrafik.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.



Illustrationsplan över hur planområdet skulle kunna bebyggas. Illustration: Eksjöhus.

DETALJPLANEPROCESSEN

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

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

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

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

OM DETALJPLAN

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

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

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

HANDLINGAR

Planhandlingarna består under antagandet av följande:

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

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Magnarps by och hamn - analys av kulturmiljön (Regionmuseet Kristianstad, 2004)
- Bostadsförsörjningsplan 2024-2028 (Ängelholms kommun)
- Plan för tillväxt i kommunens tätorter 2022-2032 (Ängelholms kommun)
- PM Planeringsunderlag/Geoteknik (Tyréns, 2021-05-20)
- MUR - Markteknisk Undersökningsrapport/Geoteknik (Tyréns, 2021-05-20, Rev 2022-07-06)
- Översiktlig Miljögeoteknisk Markundersökning (Tyréns, 2021-05-20)
- Trafikutredning (Kreera Samhällsbyggnad, 2021-09-30)
- Dispens från biotopskyddsbestämmelserna för ingrepp i stenmur på fastigheten Magnarp 6:9 i Ängelholms kommun (Länsstyrelsen, 2024-01-19)
- Arkeologisk utredning (Sydsvensk Arkeologi, 2022-09-15)
- Solstudie (Eksjöhus, 2023-07-05)
- VA- och skyfallsutredning (Griab, 2023-07-11)

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för uppförande av ny bostadsbebyggelse i form av enbostadshus.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med utökat

planförfarande. Planen förväntas kunna antas av kommunfullmäktige kvartal 1 2024.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:5 och 2020:6).

BAKGRUND

Planansökan omfattar planläggning för bostäder.

Kommunstyrelsen beslutade den 12 augusti 2020 § 167 att uppdra åt planenheten att planlägga området.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 15 november 2022 § 209 att godkänna aktuellt förslag till detaljplan för samråd.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 15 augusti 2023 § 155 att godkänna aktuellt förslag till detaljplan för granskning.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar en del av fastigheten Magnarp 6:9 och är beläget i den sydöstra delen av Magnarp, direkt söder om Magnarps byaväg och cirka 300 meter från havet och Magnarps hamn. Området avgränsas i syd, väst och öst av befintlig villabebyggelse och i norr av Magnarps byaväg samt Röstisvägen. Området är cirka 29 000 m² stort, obebyggt och består idag av mestadels jordbruksmark.



Planområdets geografiska läge och avgränsning i Magnarp.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Magnarp 6:9 ägs av en privatperson.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekad som nytt större bostadsområde.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande till kommunens översiktsplan gjort bedömningen att ett genomförande av ett flertal föreslagna utbyggnadsområden i ÖP 2035, däribland utbyggnadsområden i Magnarp, inte tillgodoser riksintressen enligt 3 kap. MB (Ri Friluftsliv, Ri Rörligt Friluftsliv, Ri Kust). Då det aktuella planförslaget är lokaliserat inom en del av ett av dessa utbyggnadsområden, handläggs planen med utökat planförfarande.

PLANPROGRAM

Ett detaljplaneprogram finns för berört planområde. Planprogrammet, som benämns som 'Planprogram för landskapet mellan Magnarp och Björkhagen', upprättades år 2011. Programförslaget medger fyra exploateringsområden för småbostadshus. Områdena begränsas i sin utbredning så att den obebyggda luckan mellan Magnarp och Björkhagen bevaras och så att landskapet behålls öppet och tillgängligt för friluftslivet. Planprogrammet anger att det aktuella området anses som lämpligt att bebygga i sin helhet då det utgör en lucka i befintlig bebyggelsestruktur. Aktuellt område är i programmet utpekad som lämpligt för bebyggelse med hänvisning till den dåvarande översiktsplanen, ÖP 2004.

Detta planförslag bedöms överensstämma med intentionerna i planprogrammet samt översiktsplan ÖP 2035.

DETALJPLANER

En liten del av planområdets norra del är planlagd sedan tidigare och utgörs av detaljplan B 594 från år 2007, där det aktuella området är planlagt som allmän plats - lokalgata. I övrigt är planområdet inte detaljplanlagt sedan tidigare. Genomförandetiden för B 594 har gått ut.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

ÄNGELHOLMS FLYGPLATS

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.

TOTALFÖRSVARET

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket ingår i riksintresse

för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 45 meter inom tätbebyggt område och 20 meter utanför tätbebyggt område få en inverkan på gällande riksintressen. Inom planområdet är högsta tillåtna nockhöjd reglerad till 8.5 meter. Totalhöjd regleras ej då det anses omotiverat i relation till nockhöjden.

KULTURMILJÖ

Planområdet ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram som kulturmiljöstråk Skånelinjen, Per Albin-linjen. Skånelinjen började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Motiv för bevarande är att försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör. Då planområdet inte har någon direkt koppling till försvarslinjen eller berör några värn bedöms detaljplanen inte påverka kulturmiljöstråket.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV ENLIGT MB 4 KAP 2 §

Planområdet ligger inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB - Kullaberg och Hallandsåsen med angränsande kustområden. Riksintresset innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Vandring, strövande, promenader, bad, båtliv, naturupplevelser, kulturupplevelser, fritidsfiske, fågelskådning samt ridning är några av de aktiviteter som utövas inom kustområdena.

Föreslaget planområde ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelsestruktur och planförslaget bedöms inte påtagligt försvåra för allmänheten att röra sig i området. Området utgörs idag av odlad åkermark och är inte tillgängligt för

allmänheten avseende rekreation. Då planförslaget föreslår två nya gång- och cykelkopplingar kommer dessa att stärka gång- och cykelnätet i Magnarp och kan därför bidra till att allmänheten lättare kan röra sig inom orten och kan bidra till ökad rekreation. Kopplingar mellan ny bebyggelse och havet kommer även att skapas i och med de nya gång- och cykelkopplingarna. Utöver de nya gång- och cykelkopplingarna kommer även den gata som avses att skapas inom det aktuella området möjliggöra för allmänheten att röra sig obehindrat i området. Något som idag är svårt då området består av odlad åkermark.

I Magnarp är det av vikt att tillgängligheten till strandområdena bevaras. Planområdet utformas så att befintliga samt nya gång- och cykelstråk ansluts samt så att viktiga siktlinjer mot havet bevaras. Befintliga rekreativstråk i Magnarp längs med havet kommer inte att påverkas negativt av planförslaget.

Utifrån ovanstående bedöms intentionerna med riksintresset för rörligt friluftsliv tryggade och tillgodosedda.

HÖGEXPLOATERAD KUST ENLIGT MB 4 KAP 4 §

Undantagsregeln

Hela Magnarp ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Riksintresset syftar till att skydda kust- och skärgårdsområden som har stora bevarandevärden. Generellt gäller inte förbuden i miljöbalkens fjärde kapitel om åtgärden avser utveckling av befintliga tätorter. Planförslaget bedöms utgöra utveckling av Magnarp som är en del av Vejbystrands tätort.

Aktuell utbyggnad anses vara en lämplig tätortsutveckling av Vejbystrand/Magnarp. I Vejbystrand finns förskola och skola upp till årskurs 9 samt kommersiell och offentlig

service som till exempel dagligvaruhandel, postservice, bibliotek, äldreboende, frisör och restaurang. Förslaget bedöms även överrensstämma med mål och riktlinjer i kommunens 'Bostadsförsörjningsplan 2024-2028', där området är utpekad. Bostadsförsörjningsplanen anger även att efterfrågan på just villatomter i kommunens tätorter har varit hög under de senaste åren. I december 2023 stod över 440 personer i kommunens tomtkö. Det aktuella planförslaget bedöms vara förenligt med det bostadsbehov samt den bostadstyp som efterfrågas i Vejbystrand/Magnarp. Denna bostadstyp bedöms även vara lämplig inom området då den senaste bebyggelsen som uppfördes i Magnarp, utmed Röstisvägen, till stor del består av parhus.

Vidare kan planförslaget, i och med de nya bostäderna, möjliggöra flyttkedjor både inom och utanför kommunen. De nya bostäderna kan ge upphov till omflyttningar inom bostadsbeståndet och möjliggöra för människor att förbättra sin bostadssituation, då det i regel frigörs en bostad efter den som flyttar in i de nya bostäderna. Detta kan ha positiva effekter i samhället i stort och kan möjliggöra för till exempel fler barnfamiljer att bosätta sig i Magnarp, som i regel är den största målgruppen för småhus/villor.

Området är även utpekad för bostadsbebyggelse i kommunens styrdokument 'Plan för tillväxt i kommunens tätorter 2022-2032'. I planen anges att bebyggelseutvecklingen kring Vejbystrand/Magnarp i huvudsak ska planeras i de större tätorterna, såsom Magnarp och Vejbystrand, vilket är förenligt med det aktuella planförslaget.

Bedömning av påtaglig skada på riksintresse

För riksintresse högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § Miljöbalken (MB) står det i lagtexten: *"Inom kustområdena får fritidsbebyggelse*

komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller anser enkla fritidsbus i närheten av de stora tätortsregionerna".

Fritidsbebyggelse är inte aktuellt i denna detaljplan. För riksintresse högexploaterad kust gäller även en övergripande paragraf i miljöbalken, 4 kap 1 §. I lagtexten står: *"Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om*

- 1. det inte möter något hinder enligt 2-8 §§ och*
- 2. det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i första stycket 2 och i 2-6 §§ utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter..."*

Området ligger i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse av varierad karaktär avseende ålder och utformning, där dock friliggande enbostadshus på relativt stora tomter är dominerande, vilket föreslagen exploatering även syftar till. Området omfattas av planprogram 'Landskapet mellan Magnarp och Björkhamnen' från 2011, som bland annat anger att området anses som lämpligt att bebygga i sin helhet då det utgör en lucka i befintlig bebyggelsestruktur. Vidare ligger inte området i direkt anslutning till kusten och havet, utan mellan det aktuella området och havet är ett cirka 200 meter brett område redan bebyggt med bostäder. Den föreslagna exploateringen kan ses som en fortsättning på den utbyggnad som under de senaste åren har skett väster om planområdet, längs med Röstisvägen. Den bebyggelse som detaljplanen föreslår bedöms vara en lämplig utveckling av bebyggelsen inom kustzonen i sin helhet.

Utifrån ovanstående bedöms intentionerna med riksintresset för högexploaterad kust tryggade och tillgodosedda och planförslaget bedöms inte påtagligt skada de samlade natur- och kulturvärdena inom kustlandskapet.

JORDBRUKSMARK

Hela planområdet utgörs idag av jordbruksmark. Inom planområdet tas cirka 2,6 ha jordbruksmark i anspråk vilket kan sättas i relation till den totala jordbruksmarken i kommunen som uppgår till drygt 20 000 ha. Bedömning av möjligheten att förlägga föreslagen bebyggelse på annan mark än jordbruksmarken är gjord i kommunens översiktsplan, utifrån 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken. I kommunens översiktsplan är området utpekade som nytt större bostadsområde, vilket det även var utpekade som i kommunens förra översiktsplan från 2004. Området har därmed varit utpekade för bostadsbebyggelse sedan nästan 20 år tillbaka i tiden. Området omfattas även av planprogram *'Landskapet mellan Magnarp och Björkåsen'* från 2011, som bland annat anger att området anses som lämpligt att bebygga i sin helhet då det utgör en lucka i befintlig bebyggelsestruktur.

För att kunna göra en jämförelse med andra alternativa utbyggnadsområden har följande lokaliseringsfaktorer bedömts relevanta:

- Storlek på område cirka 2,6 ha
- Inte utgöras av jordbruksmark
- Inte utgöras av befintlig stadsbebyggelse
- Inte vara planlagda grönområde i tätorten
- Inte vara beläget inom riksintresse för friluftsliv, rörligt friluftsliv eller kustzon
- Beläget nära kollektivtrafik
- Beläget nära skola för att vara attraktivt för gående och cyklister (hållbara transportmedel).
- Lämpligt för den typ av bostadsbebyggelse som är aktuell (friliggande enbostadshus)
- Beläget "innanför" Magnarps byaväg, som fungerar som en ringled och avgränsning för bostadsbebyggelsen i Magnarp och Vejbystrand

Utifrån ovanstående faktorer har en

bedömning gjorts att samtliga faktorer inte kan tillgodoses någon annanstans inom kommunen och att planområdet därför behöver tas i anspråk för bostadsbebyggelse för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Detta behov bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Förslaget bedöms även överensstämma med mål och riktlinjer i kommunens bostadsförsörjningsplan.

FÖRORDNANDEN

BIOTOPSSKYDD SOMRÅDE

Längs med planområdets västra och södra sida finns en stenmur/stengårdsgård. Muren omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. För att kunna genomföra detaljplanen krävs en till två öppningar i muren för att möjliggöra för gående och cyklister att kunna röra sig från området till den södra delen av Magnarp. Utan gång- och cykelkopplingarna blir området mer stängt och det kommer bli problematiskt för de boende att förflytta sig från området till övriga delar av Magnarp utan att behöva ta stora omvägar. Totalt behövs en till två åtgärder på stenmuren i form av öppningar om cirka 4 meter breda, d.v.s. totalt cirka 8 meter. Övriga delar av muren ska finnas kvar. Stenarna som tas bort avses användas till att bättra på och/eller förlänga den norra delen av muren, närmast Röstisvägen.

Dispens för ingrepp i muren i form av två öppningar om vardera cirka 4 meter har beviljats av länsstyrelsen enligt beslut med diarienummer 521-35802-2023. Dispensen gäller med följande villkor:

- Dispensen upphör att gälla om arbetena inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag då detta beslut vinner laga kraft.

- Det överblivna stenmaterialet ska användas för att bättra på eller förlänga befintliga delar av stenvallen.

Att stengårdsgården ska bevaras säkerställs genom två bestämmelser på plankartan, en för allmän plats och en för kvartersmark.

PÅ PLANKARTAN:

n₂ - Befintlig stengårdsgård ska bevaras

n₃ - Befintlig stengårdsgård ska bevaras



Den del av muren där en av öppningarna föreslås, för att kunna koppla ihop planområdet med Fritsa lyckeväg.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att nya bostäder, huvudsakligen enbostadshus i form av villor, kan uppföras inom området. Antal villor uppskattas till cirka 21 stycken beroende på hur området exploateras.

Området föreslås anslutas till Röstisvägen för främst biltrafik. Utöver denna anslutning föreslås två gång- och cykelkopplingar till området, en i den sydvästra delen mot Fritsa lyckeväg samt en i den nordöstra delen mot Magnarpsvägen.

Ett utjämningsmagasin för dagvatten

och skyfall planeras i områdets södra del. Magasinet är dimensionerat för att kunna hantera minst ett klimatkompenserat 100-årsregn.

OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet utgörs idag av jordbruksmark och har även historiskt använts till detta. Enligt en analys av kulturmiljön utförd av regionmuseet i Kristianstad var Magnarp före 1930 en bondby med fiske och segling som huvudsaklig sysselsättning. Mellan 1930 och 1970 utvecklades Magnarp till badort och sommarparadis. Först efter 1970 började området utvecklas mer som bostadsort.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet utgörs idag av jordbruksmark. Området är relativt flackt och sluttar cirka 2 meter från norr till söder. Det finns en lågpunkt i planområdets norra del som kommer att fyllas igen och jämnas ut i och med genomförandet av detaljplanen.



Planområdet sett från korsningen Magnarps byaväg-Röstisvägen.



Planområdet sett från korsningen Röstisvägen- och gång- och cykelvägen som leder vidare till Strandbackevägen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning är genomförd av Tyréns AB 2021-05-20. Undersökning redovisar att ytlagret inom undersökningsområdet generellt består av humushaltig sand och humusjord med mäktigheter på mellan 0,2 och 1,2 meter, största mäktigheten med organisk jord påträffas i punkt 21T03.

Ytlagret underlagras av sand och lermorän i den norra och östra delen (21T02, 21T05, 21T08). I resterande delar så underlagras den organiska jorden av sand och silt. Sand och silt underlagras vidare av växellagrad silt, sand och lera. Utförda lodningar, genomförda mellan april 2021 och juli 2022, visar på en grundvattenyta mellan cirka +15,5 och +17,8 motsvarande cirka 0,5 och 0,8 meter under markytan. Schaktarbeten bedöms kunna utföras med slänt under förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är avsänkt till, minst 0,5 meter under schaktbotten innan schakten tas ut.

Släntkrön ska vara obelastade. Slänthlutningar för temporära slänter anpassas efter bland annat jordart, väderlek och schaktdjup. Vid schaktarbeten ska föreskrifter och rekommendationer ”Schakta säkert - Säkerhet vid schaktning i jord” beaktas. I allmänhet kan den maximala slänthlutningen i sand, silt och lera sättas till 1:1.

Då marken utgörs i stort av sand och lermorän förväntas inga sättningar uppstå inom fastigheten. Det förekommer dock humushaltig sand ned till 1,2 m djup och grundläggning på organiskt material kan medföra ojämna sättningar. Dessa organiska jordar ska schaktas ut och återfyllas med kontrollerade massor.

När planerade byggnaders lägen är fastställda rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar krävas för att ta fram materialparametrar för grundläggning av varje enskilt objekt.

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.

Utförda radonanalyser (Radonanalys-GJAB på uppdrag av Tyréns 2021-05-04) visar på värden inom normalriskintervallet och byggnader skall därför byggas radonskyddat.

PÅ PLANKARTAN:

Huvudbyggnad ska uppföras i radonskyddat utförande



Illustrationsplan över hur planområdet skulle kunna bebyggas. Illustration: Eksjöhus.

FORNLÄMNINGAR

I samband med arbetet att ta fram ett förslag till en ny detaljplan har en arkeologisk utredning och förundersökning genomförts. Den arkeologiska utredningen genomfördes av Sydsvensk Arkeologi AB under maj 2022 och förundersökningen genomfördes under september 2023.

Totalt påträffades vad som bedömdes vara 33 stolphål, 26 gropar, 3 härdar och ett lager. Cirka 50% av anläggningarna undersöktes men var naturliga fenomen eller stenlyft. Resultatet visar att inom fornlämningen finns spridda anläggningar i form av stolphål och mindre gropar men inga konstruktioner kunde påvisas.

Enligt beslut med ärendebeteckning 431-43752-2022 daterat 2023-09-28, beslutade Länsstyrelsen om tillstånd till ingrepp i fornlämning vid markarbeten för bostadsbebyggelse i enlighet med ansökan inom fastigheten Magnarp 6:9, fornlämning L2022:5756. Inga ytterligare arkeologiska åtgärder är motiverade. Enligt Länsstyrelsens bedömning är fornlämningen inom det ansökta området inte av sådan betydelse att den utgör hinder för arbetsföretaget.

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

BEBYGGELSE KULTURMILJÖ

År 2004 gjorde regionmuseet i Kristianstad en analys av kulturmiljön i Magnarps by och hamn. Analysen konstaterar att området norr om befintlig bebyggelse i Magnarp, längs södersluttningen, 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 medger en exploatering liknande den som återfinns i närområdet, d.v.s. friliggande enbostadshus på relativt stora tomter. Med hänsyn till ovanstående bedöms planförslaget inte medföra någon betydande negativ påverkan på kulturmiljön.

BOSTÄDER

Planförslaget innebär att nya bostäder, preciserat till enbostadshus, kan uppföras inom området. Antal villor uppskattas till cirka 21 stycken beroende på hur området exploateras. Fastigheterna föreslås vara cirka 800-1000 m² och regleras med en bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 800 m², en största fastighetsstorlek på 1500 m² samt en största bruttoarea på 250 m² per fastighet.

PÅ PLANKARTAN:

- B₁** - Bostäder, enbostadshus
- d₁** - Största fastighetsstorlek är 1500 m²
- d₂** - Minsta fastighetsstorlek är 800 m²
- e₁** - Största bruttoarea är 250 m² per fastighet

VERKSAMHETER OCH SERVICE

Det finns förskola och skola upp till årskurs 9 cirka 500 meter norr om planområdet, men för övrig service är de boende hänvisade till Vejbystrand, där det finns ett visst utbud av kommersiell och offentlig service som till exempel dagligvaruhandel, postservice, bibliotek, äldreboende, frisör och restaurang. När det gäller ungdoms- och kvällsaktiviteter är servicen begränsad och man är hänvisad till Ängelholms stad.

LANDSKAPSBILD OCH GESTALTNING

Planområdet har ett exponerat läge i landskapet utmed Magnarps byaväg och ingår i ett större område som pekades ut i planprogrammet från 2011. För detta större område anges att bebyggelsen ska placeras så att utsikterna utnyttjas samt att vägarna ska anpassas till markens höjdvariation med tvärstråk ut mot havet. För att behålla eventuella siktlinjer från Magnarps byaväg ner mot havet, regleras det att huvudbyggnader längs med Magnarps byaväg ska placeras med gavel/kortsida mot gata. Plankartan reglerar även att bebyggelsen inte får bli för hög, vilket regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd samt högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad. För husen längs med Magnarps byaväg gäller en högsta nockhöjd om 8,5 meter samt en högsta byggnadshöjd om 4,5 meter. För övriga delar inom planområdet gäller en högsta nockhöjd om 6 meter samt en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter. Vidare regleras att takvinkeln för huvudbyggnad i huvudsak ska vara mellan 14-45 grader. Takvinkeln omfattar ej skärmtak ovanför entréer eller dylikt. Takkupor och frontespis får anordnas till 1/3 av fasadlängden utan att byggnadshöjden påverkas samt att byggnadshöjden alltid ska mätas på bostadshusens långsida. Dessa bestämmelser tillåter att husen kan uppföras i 1-1,5 plan med olika typer av tak beroende på hustyp. Vidare regleras den högsta nockhöjden för komplementbyggnad till 5 meter samt den högsta byggnadshöjden för komplementbyggnad till 3,5 meter.



Exempel på 1-planshus. Illustration Eksjöhus.



Exempel på 1,5-planshus. Illustration Eksjöhus.

Färgsättning och material för befintlig bebyggelse i närområdet är varierad men gemensamt är att skarpa kulörer inte förekommer eller endast återfinns i detaljer som till exempel runt fönster eller dörrar. Färgsättning för ny bebyggelse ska harmoniera med befintlig bebyggelse i närområdet och generellt ska inte skarpa kulörer användas. Brutna eller ”smutsiga” kulörer är att föredra för ny bebyggelse och då gärna pastelliga toner, som återfinns mycket i befintlig bebyggelse längs exempelvis Fritsa lyckeväg och Horsakroksvägen. Vitt får också förekomma men brutna vita nyanser är i så fall att föredra. Det är även av vikt att alla hus i området inte blir vita, utan att de vita husen blir uppblandade med andra kulörer, exempelvis de som nämns ovan, så att området upplevs varierat. Naturliga träfasader är även välkommet i området. Överlag förespråkas en variation i både materialval och färg för området.



Exempel på 1-planshus. Illustration Eksjöhus.



Exempel på 1-planshus. Illustration Eksjöhus.

PÅ PLANKARTAN:

- h_1 - Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8.5 meter
- h_2 - Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6 meter
- h_3 - Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4.5 meter. Takkupor och frontespis får anordnas till 1/3 av fasadlängden utan att byggnadshöjden påverkas. Byggnadshöjd ska alltid mätas på långsida

PÅ PLANKARTAN:

- h_4 - Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3.5 meter. Takkupor och frontespis får anordnas till 1/3 av fasadlängden utan att byggnadshöjden påverkas. Byggnadshöjd ska alltid mätas på långsida
- h_5 - Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter och högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3.5 meter

PÅ PLANKARTAN:

- p_1 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata och komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Gäller gata inom planområdet
- p_2 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns
- p_3 - Huvudbyggnad ska placeras med gavel/kortsida mot gata inom planområdet

SOLSTUDIE

Planförslagets påverkan på sol- och skuggförhållanden har studerats. Studien redovisar hur skuggan förflyttar sig vid fyra tillfällen under dagen den 21 mars samt fem tillfällen under dagen den 21 juni, utifrån den illustrationsplan som föreligger. Att redovisa skuggning vid dessa datum är enligt praxis och ligger vanligen till grund för bedömning. Nedan visas utdrag ur studien för de klockslag där påverkan är som störst. För alla datum och klockslag hänvisas till den fullständiga studien.



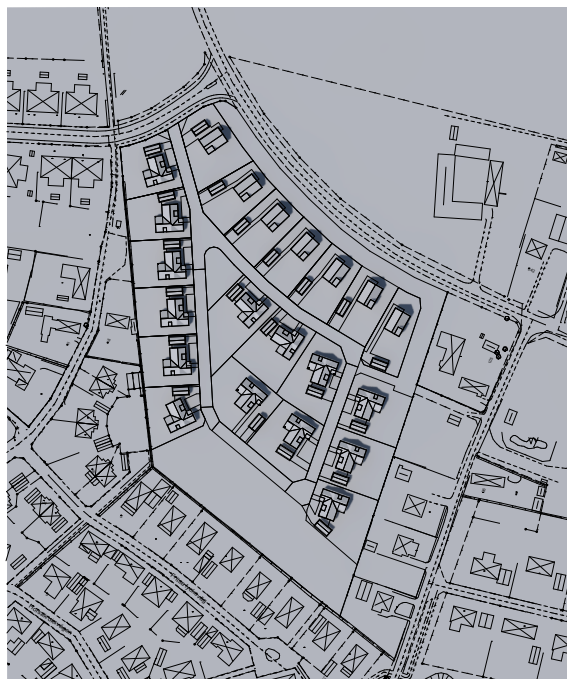
21 mars kl. 12



21 mars kl. 17



21 mars kl. 15



21 juni kl. 15



21 juni kl. 17



21 juni kl. 19

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt för alla oavsett rörelseförmåga.

LEK OCH REKREATION

Det finns en kommunal lekplats cirka 200 meter söder om planområdet. Rekreatiionsstråk finns längs med havet och mindre skogsområden finns norr och söder om planområdet.



Förslag över hur gång- och cykelväg längs Röstisvägen kan anordnas. Illustration: Kreera.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Befintliga gång- och cykelvägar finns i närheten av planområdet och överlag i stora delar av Magnarp. Det har tidigare diskuterats kring att anlägga en gång- och cykelbana längs Magnarps byaväg. Det är regionen som planerar utbyggnaden av cykelvägar längs statlig väg och en tidigare utredning som Trafikverket låtit genomföra visar dock att det inte är möjligt att ordna en gång- och cykelbana längs vägen då den är för smal på många ställen och på vissa ställen är det inte byggbart. Det kommer således inte att ordnas någon gång- och cykelbana längs Magnarps byaväg. En rekreativ cykelled går dock längs med kusten hela vägen in till Ängelholms centrum samt norrut mot Bjärnehälvön.

Planområdet ligger strax öster om ett viktigt nordsydligt gång- och cykelstråk som förbinder Magnarp och Vejbystrand och det är viktigt att det skapas goda kopplingar mellan bostadsområdet och detta stråk.

Längs Röstisvägen, norr om planområdet, finns gångbanor på båda sidor vägen, som i väst ansluter till det nordsydliga cykelstråket som går genom Magnarp. För att skapa god tillgänglighet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter bör gångbanan väster om den nya anslutningen till planområdet breddas för att inrymma både gång- och cykeltrafikanter. Detta skapar också tydlighet för gång- och cykeltrafikanter till/från det nya området och innebär att cyklister inte behöver korsa Röstisvägen för färd från planområdet till cykelstråket.

Från lokalgatan inne i området föreslås det ordnas släpp mellan husen för gång- och cykeltrafik på några platser inom planområdet - ett i östra delen mot Magnarpsvägen och ett åt sydväst mot Fritsa Lyckeväg. Den sydvästra gång- och cykelkopplingen ansluter till befintlig väg, medan den östra kopplingen

kräver förlängning ut till Magnarpsvägen mellan fastigheterna, där det idag är en gräsyta. Inga kopplingar ordnas till Magnarps byaväg då det saknas gång- och cykelbana längs vägen, som är relativt smal med högre trafikflöde.

Det finns busshållplatser längs Magnarps byaväg både norr och söder om planområdet vilket ökar behovet av goda kopplingar för gång- och cykeltrafikanter. Det nordsydliga gång- och cykelstråket korsar Röstisvägen strax väster om planområdet med en upphöjd gång- och cykelpassage, vilken måste tas hänsyn till vid placering av planområdets nya anslutning till Röstisvägen. Anslutningens föreslagna placering bedöms inte utgöra något hinder för befintlig gång- och cykelpassage.

PÅ PLANKARTAN:

GCVÄG - Gång- och cykelväg

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplats "Magnarp väg 707" finns längs med Magnarps Byaväg, cirka 250 meter öster om planområdet. Ungefär lika långt norrut finns hållplatsen "Magnarp Vattenverksvägen". Hållplatserna trafikeras av stadsbuss 2 Ängelholm-Vejbystrand med en turtäthet om 30 minuter.

GATUNÄT

Planområdet avgränsas i norr av Magnarps byaväg med hastighetsbegränsning 40 km/h, som Trafikverket är väghållare för. Övriga gator i närheten av planområdet (Röstisvägen, Strandbackevägen samt Magnarpsvägen) har hastighetsbegränsning 30 km/h. Kommunen är väghållare för dessa gator.

TRAFIK

En trafikutredning är genomförd av Kreera Samhällsbyggnad 2021-09-30. Utredningen redovisar att bostadsområdet beräknas alstra cirka 75 fordon/dygn varav ca 90% bedöms belasta korsningen Röstisvägen-Magnarps byaväg, öster om planområdet. Framkomligheten i korsningen har beräknats med hjälp av Capcal för två framtida scenarion år 2040; ett scenario utan exploatering enligt detaljplanen och ett med exploateringen, detta för att kunna se hur stor inverkan själva exploateringen har på framkomligheten i korsningen. Beräkning har gjorts för eftermiddagens maxtimme, som bedöms vara mest kritisk ur framkomlighetssynpunkt då det vänstersvängande flödet från Magnarps byaväg in på Röstisvägen är som störst. Capcal-analysen visar på god framkomlighet i båda scenarierna med en belastningsgrad på ca 0.1, vilket innebär ledig kapacitet på ca 90 % i korsningen. Trafikalstring till följd av exploateringen bedöms således inte medföra kapacitets- eller framkomlighetsproblem i korsningen.



Antagen fördelning av den nya trafiken. Illustration Kreera.

Området föreslås anslutas mot norr, till Röstisvägen, och en ny väg ska anläggas genom området som möjliggör rundkörning. För att säkerställa att inga anslutningar upprättas från planområdet ut mot Magnarps byaväg har en bestämmelse om utfartsförbud

placerats ut längs planområdets gräns mot vägen samt en bit in på Röstisvägen.

PÅ PLANKARTAN:

GATA - Gata

 Utfartsförbud

PARKERING OCH UTFARTER

Enligt Ängelholms kommuns parkeringsnorm ska två parkeringsplatser per bostad anläggas vid nybyggnad av enbostadshus. Dessa ska normalt ordnas på den egna tomten. P-normen innefattar ingen norm för besöksparkering vid enbostadshus. Parkering för boende inom planområdet ska ske inom respektive fastighet, i enlighet med kommunens parkeringsnorm, medan besöksparkering bedöms kunna lösas längs lokalgatan inom planområdet. Besöksparkeringen avses inte ges någon särskild reglering utan omfattas av den allmänna bestämmelsen om 24-timmarsparkering. Då lokalgatan i området är 6,5 meter bred finns plats för parkering längs med gatan

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

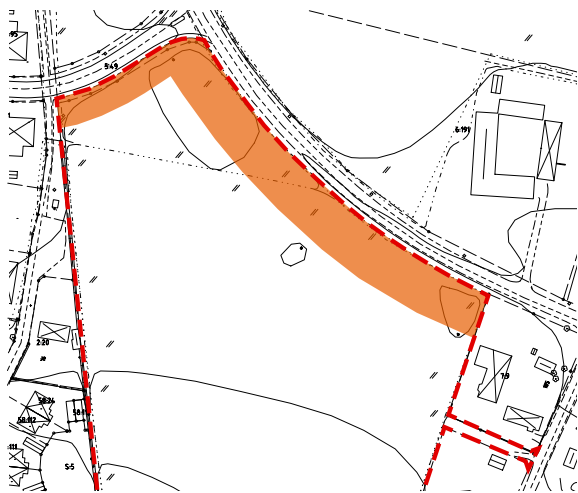
I "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från

Magnarps byaväg. Bullernivåerna bedöms dock inte vara så pass höga att något bullerskydd behöver uppföras för att klara riktvärdet vid fasad. Enligt bullerberäkning, utförd av Ängelholms kommun 2021-08-24, uppgår den ekvivalenta ljudnivån till knappt 54 dBA på ett avstånd av 18 meter från vägmitt. På plankartan regleras detta med en bestämmelse om prickad mark, som innebär att bostäderna som närmast kan placeras 18 meter från vägmitt, vilket med god marginal bedöms räcka för att uppfylla gällande bullerriktvärden.

För att uppfylla riktvärdena för buller vid uteplats måste uteplats placeras på ett avstånd av minst 24 meter från vägmitt från Magnarps byaväg samt 17 meter från vägmitt från Röstisvägen. Då bostäderna som ligger närmast Magnarps byaväg förelås främst ha sina uteplatser på fastigheternas sydvästra sida, hamnar dessa på ett avstånd där gällande riktvärde för trafikbuller bedöms kunna innehållas. För att säkerställa detta reglerar en planbestämmelse att en uteplats per bostad ska placeras minst 19 meter från plangräns mot Magnarps byaväg (motsvarar 24 meter från vägmitt) samt minst 12 meter från plangräns mot Röstisvägen (motsvarar 17 meter från vägmitt), alternativt utformas på så sätt att gällande riktvärde för trafikbuller innehålls.



Orange markering visar inom vilket område riktvärden för trafikbuller vid uteplats överskrids om ingen skärmning sker.

PÅ PLANKARTAN:

En uteplats per bostad ska placeras minst 19 meter från plangräns mot Magnarps byaväg samt minst 12 meter från plangräns mot Röstisvägen, alternativt utformas på så sätt att gällande riktvärde för trafikbuller innehålls

DJURHÅLLNING

Det finns en hästgård rakt över Magnarps byaväg, cirka 30 meter norr om planområdet. Planområdet har ett lantligt läge med hästar som ett naturligt inslag i landskapet och en lantlig karaktär som bidrar till en god bebyggelsemiljö. Planområdet ligger även nära havet där det sommartid ofta är sjöbris med vind västerifrån. Ridning är även en populär fritidsaktivitet för barn- och ungdomar. Utifrån ovanstående faktorer bedöms inte hästgården påverka den nya bostadsbebyggelsen negativt och gården bedöms inte hindra en exploatering av området.

MARKFÖRORENING

En översiktlig miljögeoteknisk markundersökning är utförd av Tyréns 2021-05-20. Jordprovtagning med borrhandsvagn har genomförts i nio punkter, grundvattenrör har installerats i tre av punkterna. De jord- och grundvattenprover som har tagits ut har analyserats för metaller, PAH, oljekolväten och bekämpningsmedel. Resultaten från de ytliga jordproven samt grundvattenprovtagningen visar på låga föroreningshalter varpå ingen oacceptabel risk för människors hälsa eller miljö föreligger.

Jordbruksmark kan innehålla bekämpningsmedel och andra ämnen som kan göra att massor från sådan jordbruksmark är olämplig att lägga på annan

jordbruksmark eller annan sedan tidigare opåverkad plats, avbaningsmassor från området bör därför hanteras på ett lämpligt sätt.

EROSION & SKRED

Enligt SGI:s nationella riskklassning omfattas hela Ängelholms kommuns kuststräcka av riskområde klass 2 för skred och erosion (SGI 2021). För att skred ska inträffa måste det vara stora höjdskillnader eller slänter inom området, vilket inte är fallet. Planområdet är som närmst beläget cirka 300 meter från kusten och ligger på en höjd om +16-19 meter över havet (m.ö.h.) Att planområdet skulle påverkas av stranderosion är därför inte troligt. Jordlager inom planområdet utgörs i stort av sand och lermorän. En bedömning har gjorts att det inte borde vara någon större risk för lokal erosion vid kraftiga regn. Sammantaget bedöms därmed risken för erosion och skred som liten. Bedömningen görs utifrån de geologiska förhållandena, områdets topografi samt bebyggelsens föreslagna placering.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

ÖVERSVÄMNING VID HÖGA HAVSNIVÅER

För att ta höjd för stigande havsnivåer ska, enligt Ängelholms kommuns översiktsplan, nya byggnader med samhällsviktig verksamhet placeras på en höjd om +4 m.ö.h. För övrig ny bebyggelse gäller +3,5 m.ö.h.. Planområdet är beläget på marknivåer mellan cirka +16 och +18 meter (RH2000), och bedöms därmed inte riskera att översvämmas i samband med höga havsnivåer.

ÖVERSVÄMNING VID SKYFALL

En VA- och skyfallsutredning är framtagen av Griab 2023-07-11. Utredningen syftar bland annat till att utreda områdets vatten- och avloppsledningar men även utreda vilka åtgärder som krävs för att planområdet ska kunna hantera ett klimatkompenserat 100-årsregn. En del av utredningen avser skyfall och resultatet har mynnat i ett förslag

till skyfallshantering för planområdet.

Flera alternativ för att kunna hantera ett extremregn har utretts; öppet magasin, kombination öppet/underjordiskt magasin samt att utjämna flödet utanför planområdet (i grön/lekområdet mellan Horsakroksvägen och Magnarpsvägen). Den lösning man har valt att gå vidare med i den här detaljplanen är flödesutjämning i öppet magasin.

De högsta marknivåerna inom planområdet finns i den norra delen där marknivån närmar sig 19 möh. I den västra delen, utmed Magnarpsvägen, ligger marken på drygt 18 möh. De lägsta nivåerna finns i områdets sydvästra del, bakom fastigheterna Magnarp 5:55-5:60. Här ligger marknivån på drygt 16 möh. Fastigheterna Magnarp 5:55-5:60 ligger i sin tur lägre, det är därför av stor vikt att planerad bebyggelse utformas så att extremregn inte riskerar att skada dessa. I utredningen har stor vikt lagts vid att hitta en lämplig placering för dagvattenmagasinet och att säkerställa ytvavrinning ut från området på ett säkert sätt som inte påverkar befintlig bebyggelse negativt.

Utredningen redovisar att för att kunna hantera ett 100-årsregn inom planområdet måste ett utjämningsmagasin anläggas i planområdets södra del. Magasinet ska ha en volym på minst 1800 m³ för att kunna hantera ett klimatkompenserat 100-årsregn. I och med anläggandet av utjämningsmagasinet bedöms inte situationen för nedströms fastigheter förvärras i och med detaljplanens genomförande. På plankartan regleras detta med en bestämmelse om att ett fördröjningsmagasin för dagvatten och skyfall med en volym av minst 1800 m³ ska anordnas i områdets södra del.

Anslutning till dagvattenmagasinet föreslås ske i den sydvästra delen, vid vändzonen på Fritsa lyckeväg. Här är anslutningen något högre än i den södra delen men tillräcklig

utjämningsvolym kan ändå uppnås. Vid extremregn går det att leda ytvattnet ut till vändzonen och därefter vidare ut på gatumark som till slut mynnar i havet. Längs delar av rinnvägen från planområdet ner till havet, via grön/lekområdet söder om Horsakroksvägen, kan vatten rinna från gata eller gc-väg in på privata fastigheter. Men då planerat magasin klarar att omhänderta ett 100-årsregn görs bedömningen att planerad utbyggnad inte påverkar området nedströms negativt. Sannolikt innebär utbyggnaden istället förbättrade förhållanden vid regn

Det huvudsakliga ytvattnet kommer att rinna på gatorna inom planområdet och vidare ner till fördröjningsmagasinet. För att förhindra att visst ytvatten vid skyfall rinner in på fastigheterna intill planområdet, på planområdets östra och västra sida, föreslås en dikesanvisning i tomternas bakkant. Dikesanvisningen syftar till att leda ytvatten i bakkant längs med fastighetsgränsen och sedan nedströms mot fördröjningsmagasinet eller, på planområdets västra sida, mot den allmänna platsen (gång- och cykelvägen) och sedan vidare nedströms. På plankartan regleras detta genom en bestämmelse om att rinnväg/dikesanvisning för ytvatten mot allmän plats ska finnas tillsammans med en bestämmelse om att marken inom detta område ska vara genomsläpplig.

En bestämmelse om att minst 60% av kvartersmarken inom fastigheten ska vara genomsläpplig har även placerats ut på plankartan. Bestämmelsen säkras upp med en bestämmelse om att marklov även krävs för förändringar som påverkar kvartersmarkens genomsläpplighet.

En anmälan till Miljö- och tillståndsnämnden ska göras senast sex veckor innan det planerade fördröjningsmagasinet börjar byggas.

PÅ PLANKARTAN:

PARK - Park

fördröjning₁ - Fördröjningsmagasin för dagvatten/skyfall med en volym av minst 1800 m³

m₂ - Rinnväg/dikesanvisning för ytvatten mot allmän plats ska finnas

Minst 60% av kvartersmarken inom fastigheten ska vara genomsläpplig

Färdig golvhöjd ska vara minst 0,3 meter ovan medelmarknivå för gata längs med fastigheten

b₄ - Marken ska vara genomsläpplig

Marklov krävs även för förändringar som påverkar kvartersmarkens genomsläpplighet

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet kommer införlivas i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och bedöms kunna anslutas till befintliga ledningar för dessa. Lämpliga anslutningspunkter finns i Fritsa Lyckeväg. Anslutning för vatten kan även ske mellan fastigheterna Magnarp 7:11 och 7:9. Fördröjning av dagvatten sker i avsatt yta inom planområdet. Fördröjning av dagvatten ska ske med ett reglerat utsläpp om 1,5 l/s, ha.

EL OCH VÄRME

Planområdet ligger inom Bjäre Krafts eldistributionsområde och kommer anslutas till detta.

TELE OCH INTERNET

Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna försörjas med tele/bredband från befintliga ledningsnät i området.

AVFALL

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

Avfallshanteringen ska ske på den egna fastigheten i form av fyrfacksskär. Kärnen får inte placeras så att backning förekommer.

KONSEKVENSER

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFTKVALITET

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

VATTENKVALITET

Det finns miljökvalitetsnormer för alla yt- och grundvattenförekomster. Vattenförekomsterna inom planområdet utgörs av grundvattenförekomsterna Ängelholm-Ljungbyhed samt SE624463-131830. Grundvattenstatusen bedöms vara otillfredsställande p.g.a. PFAS(11) enligt VISS Vattenmyndighetens databas VISS. (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Tidsfrist för att uppnå god status är satt till

2027.

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

- Dagvatten (MKN)

Dagvatten från planområdet kommer att anslutas till det kommunala dagvattennätet. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormen för dagvatten. Maximalt utflöde från planområdet får vara 1,5 l/s, ha. Detta innebär ett maxflöde på drygt 4 l/s som föreslås lösas med en flödesregulator på utloppsledningen.

- Spillvatten (MKN)

Spillvatten från planområdet kommer att anslutas till det kommunala spillvattennätet vilket innebär att påverkan på grund- eller ytvatten av spillvatten lokalt blir obefintlig.

- Renvatten (MKN)

Planområdet kan anslutas till det kommunala dricksvattennätet vilket innebär att uttag av grundvatten inte kommer att ske.

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

MILJÖMÅL

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål och 24 etappmål. I Ängelholms kommuns miljöplan 2014-2021 finns även ett antal lokala inriktningar för miljömålen. Det miljökvalitetsmål som främst bedöms beröras av planförslaget är "God bebyggd miljö". Planområdet är beläget i kollektivtrafiknära läge samt med närhet till gång- och cykelvägar, något som skapar goda förutsättningar för hållbart resande. Sammantaget bedöms detaljplanen bidra till uppfyllelse av miljökvalitetsmålet.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

I och med genomförandet av planförslaget kommer ett cirka 2,6 ha stort område som idag är jordbruksmark, att försvinna till förmån för bostäder. Länsstyrelsen och jordbruksverket påpekar att all åkermark är värdefull. Brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och dessa inte kan tillgodoses genom att ta annan mark i anspråk. Det bedöms kunna vara motiverat att ta aktuell jordbruksmark i anspråk då området är utpekad i Ängelholms kommuns översiktsplan, ÖP 2035, som ”nytt större bostadsområde”. Området ligger även i direkt anslutning till befintliga bostäder och utgör en naturlig förlängning av de befintliga bostadsområdena. Det finns även möjlighet till hållbart resande med kollektivtrafik, gång eller cykel.

SOCIALA KONSEKVENSER

Jämställdhet i planeringen utgår från det nationella målet för jämställdhet; att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Planförslaget främjar kollektivt resande samt användandet av gång och cykel. Detaljplanen bidrar även till att uppfylla kommunens bostadspolitiska mål om fler bostäder.

BARNKONVENTIONEN

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot barnkonventionen där barns och ungas utemiljö kan användas som arena för att spegla och förverkliga de nationella målsättningar. I stora drag handlar det om att säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan mötas och vistas på egna villkor. Enligt Boverkets rapport (2015:8)

”Gör plats för barn och unga” är utemiljön även en resurs för att ge barnen sinnliga upplevelser och utveckla sunda levnadsvanor, ge inflytande över sin egen miljö och ge erfarenhet av demokratiska spelregler.

Det utjämningsmagasin för dagvatten och skyfall, som föreslås anordnas inom planområdet, kan med fördel utformas så att det blir en plats där barn kan leka. Magasinet kommer den största delen av tiden att vara torrt och kan då användas av barnen i området. Då magasinet föreslås bli relativt djupt för att kunna hantera ett extremregn, skulle till exempel slänterna kunna användas för att åka pulka under vintertid.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Den ökade trafikmängden som de nya bostäderna beräknas medföra bedöms kunna hanteras inom befintlig huvudinfrastruktur. Anläggning och drift av de nya gatorna medför investerings- och driftskostnader för kommunen. Vatten- och avloppsledningarna behöver byggas ut för att tillgodose den utbyggnad som planförslaget möjliggör, vilket även innebär en kostnad för kommunen.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter den 1 januari 2015 och handläggs med utökat förfarande.

GENOMFÖRANDETID

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

PÅ PLANKARTAN:

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ORGANISATORISKA FRÅGOR**TIDPLAN**

Detaljplanen förväntas kunna antas av kommunfullmäktige kvartal 1 år 2024.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

AVTAL

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören för att hantera ansvars- och kostnadsfördelning förknippat till detaljplanens genomförande. Det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet reglerar följande:

- Exploatören finansierar den projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras.
- Den allmänna platsmarken överlåter exploatören till kommunen utan ersättning.
- Exploatören finansierar alla kostnader för eventuell flytt av ledningar och anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur som krävs för detaljplanens genomförande.
- Exploatören ansvarar för och bekostar utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geoteknik och/eller arkeologi som krävs för detaljplanens genomförande.

- Exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs, exempelvis fastighetsreglering och avstyckning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT**

Kommunen har en huvudvattenledning utmed Magnarps byaväg och längs med fastigheten Magnarp 7:9. Åtkomsten till ledningen säkerställs genom u-område med prickad mark samt delvis allmän platsmark.

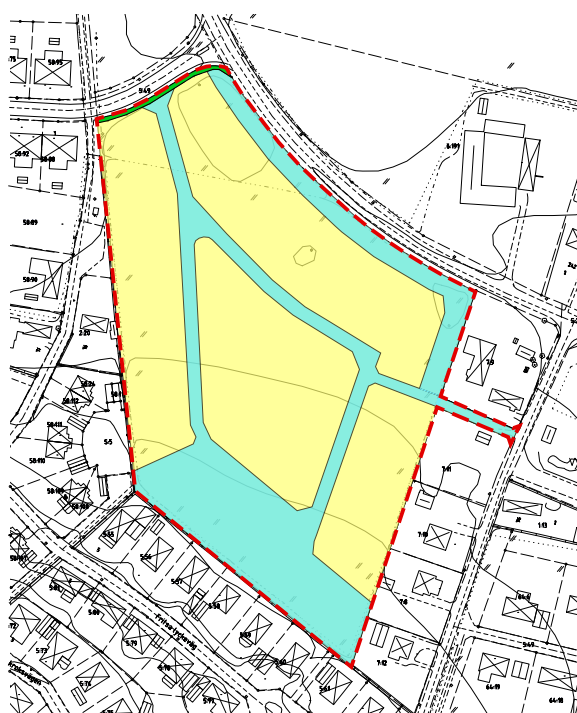
Skanova har en teleledning tvärs över planområdet som måste läggas om i och med detaljplanens genomförande. Flytt av ledning bekostas av exploatören.

PÅ PLANKARTAN:

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Planområdet innefattar delar av fastigheterna Magnarp 6:9 samt Magnarp 5:49, som ägs av en privatperson respektive Ängelholms kommun. Då fastighetsägaren har för avsikt att bilda flera nya fastigheter inom området för detaljplanen, behöver delar styckas av från den större fastigheten Magnarp 6:9. Vidare kommer den allmänna platsmarken inom planområdet att behöva fastighetsregleras till Magnarp 5:49. Detta då dessa delar av fastigheten avses göras om till allmänna platser som gata, gång- och cykelväg samt yta för fördröjningsmagasin.. Exakt hur de individuella tomterna kommer styckas är ännu inte bestämt. Illustrationen nedan är ett exempel på hur fastigheten avses att styckas initialt.



- - - Plangräns
- Mark som överförs från Magnarp 6:9 till Magnarp 5:49
- Mark som avstyckas från Magnarp 6:9 till nya fastigheter för bostäder
- Befintlig mark som tillhör Magnarp 5:49

EKONOMISKA FRÅGOR ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen ansvarar för anläggande av gator och andra allmänna platser men dessa bekostas av exploatören. Kostnader för fastighetsbildning som uppstår till följd av marköverföring bekostas även av exploatören.

BESIKTNING AV BEFINTLIGA BYGGNADER

Innan byggstart finns behov att besiktiga samt utrusta byggnader med vibrationsmätare. Detta gäller exempelvis komplementbyggnaden inom fastigheten Magnarp 2:20, men kan även bli aktuellt på andra byggnader invid planområdet. Inför/under byggnationen av allmän plats utför kommunen detta. Vid inspektionen ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas. Exploatören bekostar detta arbetet och eventuella skyddsåtgärder som bedöms

behövas i samband med utbyggnad av allmän plats.

PLANEKONOMI

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för samt bekostar drift och underhåll. Anläggande av gator och annan allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras bekostas av exploatören. Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i ett planavtal. Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. I samband med antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att upprättas. I avtalet kommer regleras att den allmänna platsmarken inom detaljplanen överläts utan ersättning till kommunen i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (KS 2019/413).

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Carl Fogelklou, Planenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är: Henrik Eliasson, planarkitekt
Alexander Bredén-Jonsson, planchef
Johanna Lundblad, mark- och exploateringsingenjör
Björn Adlerberth, trafikingenjör
Camilla Lundgren, gatuingenjör
Andreas Morgin, VA-ingenjör
Johan Lundahl, VA-ingenjör
Denise Aderklint, VA-ingenjör
Katinka Lovén, klimatanpassningsstrateg

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 19 januari 2024

.....
Alexander Bredén-Jonsson
Planchef

.....
Carl Fogelklou
Planarkitekt

Tillhör detaljplan antagen av KF 2024-03-25
Laga kraft 2025-03-18

Information om behandling av personuppgifter (GDPR)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Den rättsliga grunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Kommunstyrelsen är personuppgiftsansvarig. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Kommunstyrelsen, 262 80 Ängelholm.



Upprättad av Samhälle/
Planenheten
Ängelholms kommun
2024-01-19