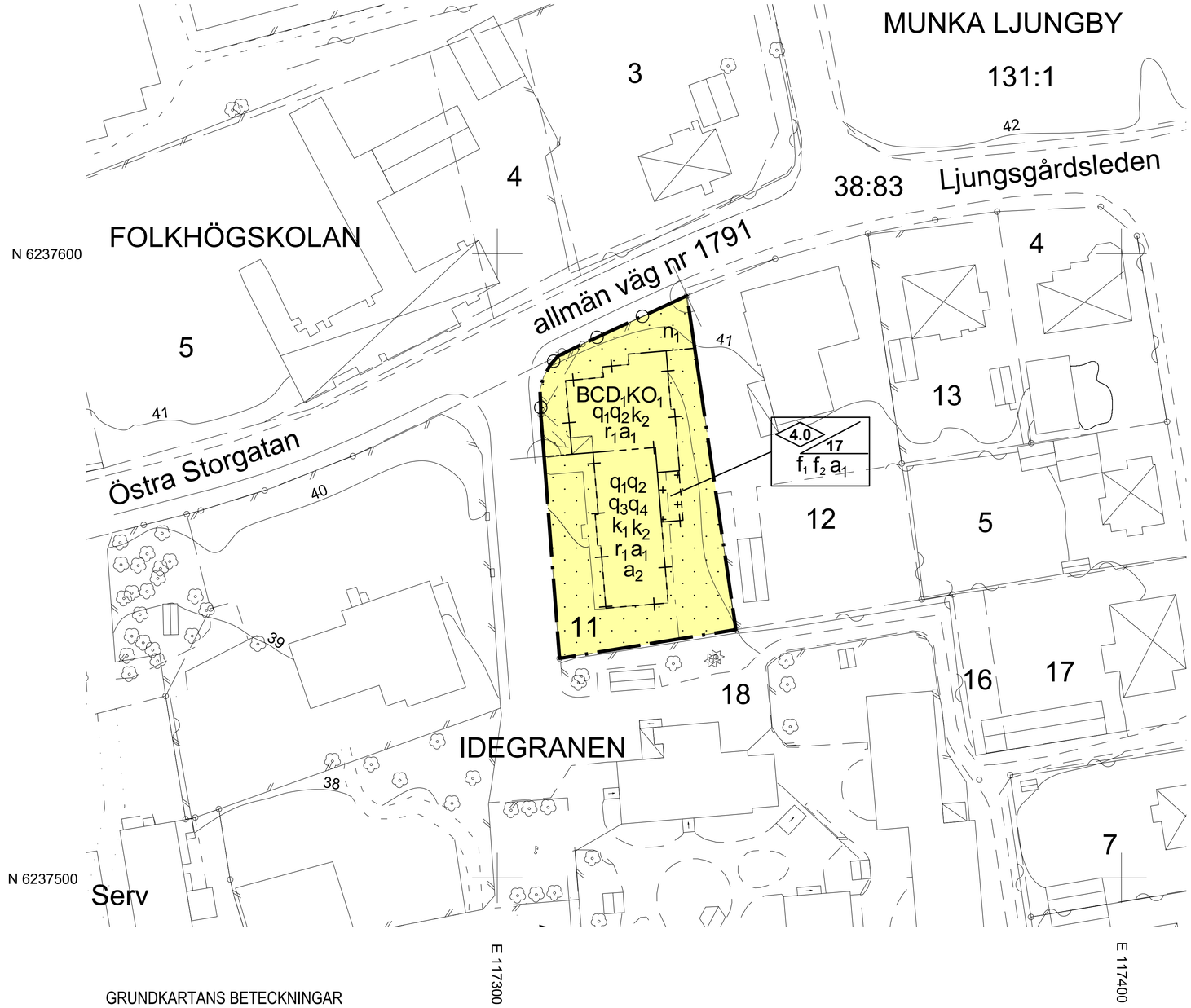


GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- RÄTTIGHETSGRÄNS
- 11 FASTIGHETSBETECKNING
- Serv SERVITUT
- Lr LEDNINGSRÄTT
- BYGGNADER, FASADLINJER REDOVISADE
- STAKET
- HÄCK
- STÖDMUR
- MUR/STENMUR
- TRAPPA
- VÄGKANT
- KANTSTEN
- TRÄD, LÖV RESPEKTIVE BARR
- NIVÅKURVOR
- RUTNÄTSPUNKT

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH 2000
Koordinatkvalitet: 30 mm
Fastighetsredovisningen aktuell: 2018-08-16

Skala 1:400 (A1)

0 5 10 15 20 25 30 35 40 m

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

B	Bostäder
C	Centrum
D_1	Vårdcentral, äldrevård
K	Kontor
O_1	Hotell, pensionat, vandrarhem, konferensanläggning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter. 4 kap 18 §

Utformning

f_1 Tak ska vara av bandtäckt plåt . 4 kap 16 § 1

f_2 Golv ska ligga i nivå med ursprungsbyggnadens sockels överkant. 4 kap 16 § 1

Marken får endast förses med uterum. 4 kap 16 § 1

4.0 Högsta byggnadshöjd är 4.0 meter . 4 kap 16 § 1

17 Takvinkeln ska vara 17 grader. 4 kap 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

n_1 Marken får inte användas för parkering. 4 kap 13 § 3

Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

Skydd av kulturvärden

q_1 Ursprunglig fasad ska bevaras. 4 kap 16 § 3

q_2 Tak och takkupor ska bevaras. Takets färg, utformning och material ska bevaras. 4 kap 16 § 3

q_3 Ursprungliga fönster ska bevaras exteriört samt interiört inklusive fönsterkarmar. 4 kap 16 § 3

q_4 Stora salen ska bevaras. Det höga välvda taket ska bevaras. Salens planlösning ska bevaras och får inte delas in i flera rum. Den norra väggen med färgade glasfönster ska bevaras. 4 kap 16 § 3

Rivningsförbud

r_1 Byggnad får inte rivas. 4 kap 16 § 4

Varsamhet

k_1 Underhåll ska ske med traditionella material och anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden. 4 kap 16 § 2

k_2 Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. 4 kap 16 § 2

Skydd mot störningar

Uteplats ska placeras minst 35 meter från vägmitt (väg 1791), alternativt skärmas på så sätt att riktvärden för trafikbuller innehålls. 4 kap 12 § 2

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 4 kap 21 §

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för friggebod, skyddad uteplats med mur eller plank, skärmtak och skyltar. 4 kap 15 § 1

Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder som tillbyggnad á max 15 kvm och takkupor samt att inreda ytterligare en bostad. 4 kap 15 § 1

Bygglov krävs även för Attefallshus . 4 kap 15 § 1

a_1 Bygglov krävs även för exteriört underhållsarbete. 4 kap 15 § 1

a_2 Bygglov krävs även för interiört underhållsarbete för den stora samlingssalen. 4 kap 15 § 1

Upplysningar

Byggnaden bedöms vara av (PBL) 8 kap 13§-karaktär. Förtydliganden och bilder för skydds- och varsamhetsbestämmelser finns i planbeskrivningen

Till planen hör:		
☐ Planprogram	☐ Miljökonsekvensbeskrivning	■ Planavgift debiteras ej
■ Planbeskrivning	■ Fastighetsförteckning	☐ Planavgift debiteras
☐ Illustrationskarta	■ Samrådsredogörelse	☐
	■ Granskningsutlåtande	☐

Detaljplan för

Idegranen 11, Centrum, Munka Ljungby

Ängelholms kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
Lagakrafthandling		Antagande 2019-04-17	KS
Samhälle/Planenheten		Laga kraft 2019-05-21	
Upprättad den 21 maj 2019		Ritad/konstruerad av Carl Fogelklou	
Jenni Wehrmann Planchef	Carl Fogelklou Planarkitekt	DP 1114	

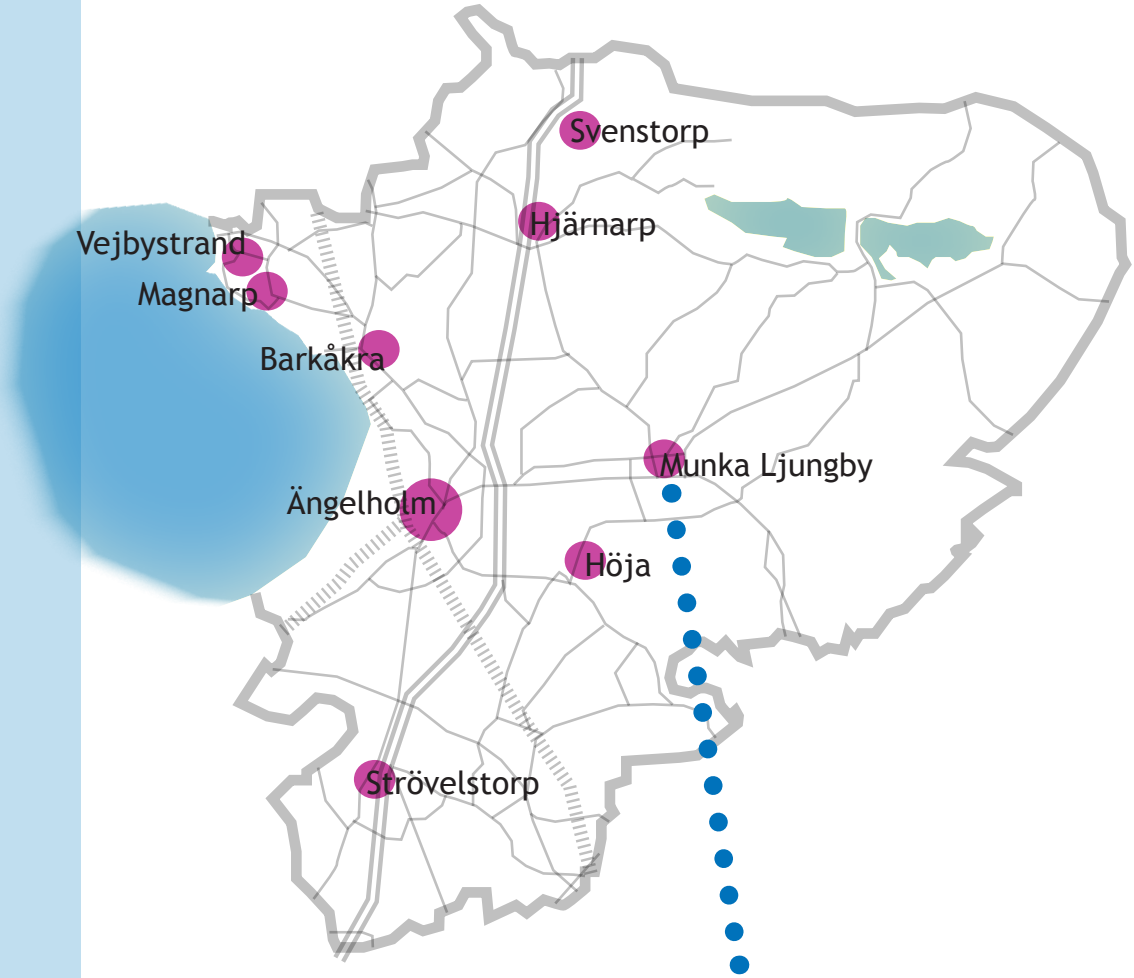
ÄNGELHOLMS KOMMUN

Dnr: PL 17-0008 KS 2017/483
Detaljplan för
Idegranen 11

DP 1114

Detaljplan för Idegranen 11, Centrum, Munka Ljungby, Ängelholms kommun

Planbeskrivning


Svenstorp
Hjärnarp
Vejbystrand
Magnarp
Barkåkra
Munka Ljungby
Ängelholm
Höja
Strövelstorp

Församlingshem
PLANOMRÅDE
Munkabyns förskola

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLL

DETALJPLANEPROCESSEN 4
OM DETALJPLAN 4
HANDLINGAR 5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 5
PLANDATA 5
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 6
KONSEKVENSER 17
PLANENS GENOMFÖRANDE 18

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 19

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 standard 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 vid antagandet av följande:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:400 (A1)
- fastighetsförteckning (ej bilagd)
- utredning/behovsbedömning (ej bilagd)
- kulturmiljöinventering
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändning för fastigheten Idegranen 11 så att det blir möjligt att använda lokalen för bostads- och centrumändamål, kontor, vård och olika typer av tillfällig vistelse. Syftet är även att förtydliga och anpassa gällande plans q-bestämmelse till gällande plan och bygglag (2010:900), med syfte att bevara byggnadens kulturhistoriska värden.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standard planförfarande. Planen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen fjärde kvartalet 2018.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

BAKGRUND

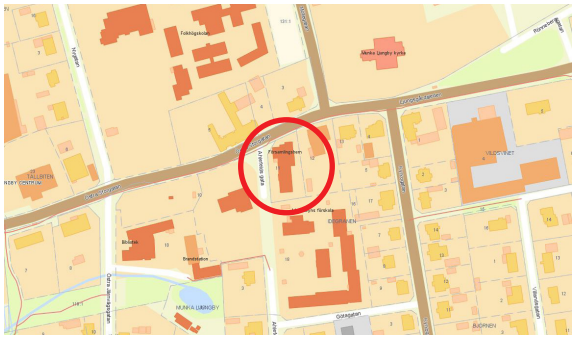
Planenheten mottog den 20 juni 2017 ansökan om planbesked från Munka Ljungby Församling. Enligt planansökan gäller det planläggning av område för specialbostadshus, handel, kontor och flerbostadshus.

Kommunstyrelsen beslutade den 11 november 2017 § 483 att uppdra åt planenheten att planlägga området.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan nedan. Planområdet omfattar fastigheten Idegranen 11 och en del av Idegranen 18 och avgränsas i norr av Östra Storgatan, i öst av Idegranen 12 och i söder och väst av Idegranen 18. Planområdets areal är ca 1356 kvadratmeter.



Planområdets läge i Munka Ljungby

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Idegranen 11 ägs av Munka Ljungby Församling. Områdets nordvästra hörn tillhör fastigheten Idegranen 18 och ägs idag av AB Ängelholmslokaler. En fastighetsreglering var förmodligen tänkt att göras redan i gällande detaljplan från 1998, men har av okänd anledning inte genomförts.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

De frågor som bedöms vara av vikt för behovsbedömningen för den här planen beskrivs nedan. För en redogörelse

för alla konsekvenser se utredning/ behovsbedömning.

Behovsbedömnigen visade på att en kulturmiljöinventering behöver genomföras under planprocessen för att identifiera bebyggelse som hyser höga kulturmiljövärden. En sådan inventering är genomförd och finns i planbeskrivningen under kapitlet Kulturmiljö.

Behovsbedömningen visade även att en bullerutredning behöver genomföras för att säkerställa att föreslagen bostadsbebyggelse klarar aktuella bullerriktlinjer. I övrigt bedöms planförslagets risk för påverkan på människors hälsa som liten. En bullerberäkning är genomförd och resultatet kan läsas under kapitlet Hälsa och säkerhet.

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

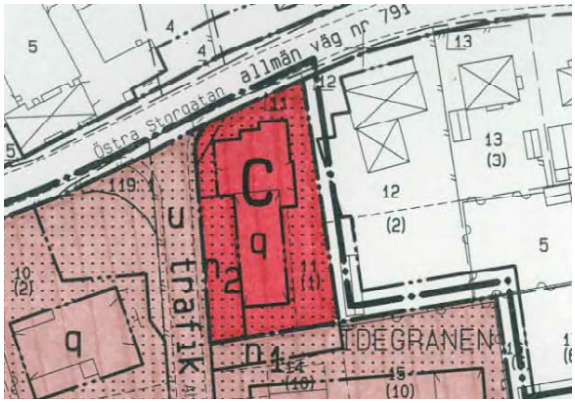
ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2035, är området utpekat som befintlig bebyggelse.

DETALJPLANER

För planområdet gäller detaljplan B 745. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. För området gäller idag användningsbestämmelsen C-församlingshem och skyddsbestämmelsen q.

Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.



Utdrag ur gällande detaljplan B 785.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor för flygplatsen, inom riksintresse för flyget. Inom planområdet planeras ingen bebyggelse bli högre än +63,2 meter över havet vilket är lägsta nivån för krav på hinderfria ytor.

Planområdet ingår i influensområde för väderradar, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 20 meter få en inverkan på gällande riksintressen. Planbestämmelserna avseende byggnadens kulturvärden säkerställer att ingen bebyggelse blir högre än den befintliga, som är under 20 meter.

FÖRORDNANDEN

Området ingår i samrådsområde för Försvarsmakten.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslutade den 11 november 2017 § 483 att uppdra åt planenheten att planlägga området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Enligt planansökan gäller det planläggning av området för specialbostadshus, handel, kontor och flerbostadshus. Anledningen till

detta är att fastighetsägaren Munka Ljungby Församling avser att sälja fastigheten och vill därför bredda användningsområdet för att underlätta försäljning.

Planförslaget innefattar ingen ny bebyggelse på fastigheten, förutom möjligheten att uppföra ett uterum om ca 27 kvadratmeter, utan syftar endast till att ändra markanvändning för fastigheten och det befintliga församlingshemmet så att byggnaden får fler användningsmöjligheter än församlingshem, som gällande detaljplan endast tillåter.

Planenheten och sökanden har vid diskussion kommit fram till att även inkludera markanvändningarna vård och tillfällig vistelse, för att fastigheten till exempel även ska kunna inrymma ett äldreboende eller någon typ av hotellverksamhet. Sammanfattningsvis avser detaljplanen markanvändning för bostäder, handel, kontor, vård (vårdcentral och äldrevård) och tillfällig vistelse (hotell, pensionat, vandrarhem eller konferensanläggning).

FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER

För att underlätta förståelsen för planförslaget listas nedan Boverkets beskrivning om vad som avses med användnings- och egenskapsbestämmelserna och hur de ska tolkas.

B: Bostäder
Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppbostäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Det kan handla om olika typer av byggnader och både enbostadshus och flerbostadshus.

C: Centrum
Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. I centrum ingår en rad olika verksamheter.

D: Vård
I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård. Det kan till exempel vara barnavårdscentral, ungdomsmottagning, äldrevård, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår, det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård. I detta planförslag har användningen preciserats och tillåter endast vårdcentral och äldrevård, då övriga användningar inte bedömts vara förenliga med planens syfte.

K: Kontor
I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs.

O: Tillfällig vistelse
Med tillfällig vistelse avses tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de

personalutrymmen som behövs ingår.

Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter, ofta utanför bostaden. Verksamheten i sig är varaktig, medan övernattningarna är av icke varaktig karaktär. Inom användningen är det inte tillåtet med varaktigt boende och inte heller fritidshus.

I detta planförslag har användningen preciserats och tillåter endast hotell, konferensanläggning, pensionat och vandrarhem, då övriga användningar bedömts ej vara passande inom planområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning
Prickmark begränsar var byggnader får uppföras. I planförslaget används detta för att säkerställa att det inte uppförs några nya byggnader på fastigheten, då detta inte är förenligt med planens syfte, kopplat till de kulturhistoriska värdena

Eftersom att planområdet är utpekat som 8 kap. 13 §-område så reglerar korsmarken att man endast får bygga uterum inom planområdet.

Fastighetsstorlek
Bestämmelsen (Minsta fastighetsstorlek är minst 800 kvadratmeter) säkerställer att styckning av fastigheten inte är möjlig, då detta anses olämpligt.

Utformning
För att säkerställa att uterummet placeras och utformas med hänsyn till de befintliga värdena, har det införts bestämmelser för detta på plankartan. Syftet med kravet på hänsyn är inte att nybebyggelse ska sakna egenvärde. Att ta hänsyn är inte synonymt med att kopiera. Bestämmelserna om takvinkel och byggnadshöjd säkerställer att uterummet uppförs med samma takvinkel och byggnadshöjd som tillbyggnaden från 1989, då det ska ligga i kant med denna. De övriga utformningsbestämmelserna (f) säkerställer att uterummet uppförs med material som harmonierar med de båda byggnaderna.

Markens anordnande och vegetation
Bestämmelsen (Marken får inte användas för parkering) säkerställer att parkering inte får anordnas närmast väg 1791 och utmed fastighetens nordvästra hörn, då detta anses olämpligt ur säkerhetssynpunkt.

Stängsel och utfart
Bestämmelsen (Körbar förbindelse får inte anordnas) säkerställer att in- eller utfart inte får anordnas utmed väg 1791 och fastighetens nordvästra hörn, då detta anses olämpligt ur säkerhetssynpunkt.

Skydd av kulturvärden
Fastigheten är sedan tidigare märkt med planbestämmelsen q. Rekommendationerna för hur q ska skrivas har sedan föregående plan togs fram förändrats och kräver tydligare precisionsgrad av bestämmelsen, vilket tas med i det nya planarbetet.

Skyddsbestämmelser (q) syftar till att bevara de kulturhistoriska värden som är viktiga för att områdets karaktär och särart ska bestå.

Varsamhetsbestämmelserna (k) omfattar de element som är viktiga att beakta vid förändring för att karaktären ska bestå.

Eftersom planområdet och byggnaden är utpekad i Ängelholms kommuns bevaringsplan samt av Länsstyrelsen som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt kulturhistoriskt viktigt område, enligt PBL 8 kap. 13 §, så innehåller detaljplanen skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Inom 8 kap. 13 §-områden får inte attefallshus byggas. Andra bygglovsbefriade åtgärder får inte utföras lovpliktigt. Eftersom dessa inte anses lämpliga inom planområdet har dessa även fått bestämmelse om utökat bygglov (som hindrar möjligheten för genomförande), för att pröva lämpligheten.

En bestämmelse om utökat bygglov betyder att åtgärden förbjuds.

Rivningsförbud
r_1 Byggnad får inte rivas

Skydd mot störningar
Denna bestämmelse reglerar att uteplats ska placeras minst 35 meter från vägmitt (väg 1791), alternativt skärmas på så sätt att riktvärden för trafikbuller innehålls. Läs mer under kapitlet Hälsa och säkerhet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt
Kommunen har möjlighet att införa en utökad bygglovsplikt för underhåll av byggnadsverk för sådana särskilt värdefulla byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som avses i 8 kap. 13 § PBL, samt för byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som i sig inte är särskilt värdefulla, men som ingår i ett bebyggelseområde av den karaktären som avses i 8 kap. 13 § PBL Fastigheten ska även ingå i en värdefull miljö. Eftersom Idegranen bedöms ingå i ett bebyggelseområde av den karaktären som avses i 8 kap. 13 § PBL så införs det i planen planbestämmelser om utökad lovplikt.

Gäller för hela planområdet
Bygglov krävs även för Attefallshus.

Bygglov krävs även för friggebod, skyddad uteplats med mur eller plank, skärmtak och skyltar.

Bygglov gäller även för bygglovsbefriade åtgärder som tillbyggnad á max 15 kvm och takkupor samt att inreda ytterligare en bostad.

Gäller för delar av planområdet
a_1 reglerar att det krävs bygglov för att utföra exteriört underhållsarbete på hela byggnaden.
a_2 reglerar att det krävs bygglov för att utföra interiört underhållsarbete för den stora samlingsalen samt fönsterkarmar.

OMRÅDETS HISTORIA

Munka Ljungby växte fram som en kyrkby med ett antal mindre gårdar och torp grupperade längs den gamla landsvägen Östra Storgatan. Ortsnamnet omnämns i skriftliga källor från 1500-talet men orten har sannolikt rötter från medeltiden eller ännu längre tillbaka. ”Munka” härrör troligtvis från det närliggande Herrevads kloster som var en stor jordägare under medeltiden.

I samband med laga skifte 1827, då många av gårdarna i bykärnan flyttades ut, ökade kraven på samlade samhällsfunktioner. Området runt kyrkan utvecklades med offentliga byggnader som folkskola, vårdhem och kommunalhus under andra hälften av 1800-talet.

I samband med att järnvägslinjen mellan Ängelholm–Klippans (EKJ) anlades år 1904-1907 förändrades orten från en tidigare kyrkby till ett stationssamhälle.

Vid samma tid fick orten sin första stadsplan med rutnätsmönstrad kvartersindelning över området mellan kyrkan och järnvägsstationen. 1913 uppfördes Munka Ljungbys folkhögskola med intilliggande elevhem, som än idag utgör ett viktigt landmärke för orten.

Den äldre bebyggelsen ligger tät och lågt mellan kyrkbyn och stationen medan senare tillkommen bebyggelse sträcker ut sig som ringar på vattnet åt samtliga väderstrecken. Strukturerna är främst formade av kyrkan, järnvägsstationen och folkhögskolans

närvaro. Ett av de tydligaste karaktärsdragen för Munka Ljungby är bebyggelsen som växt fram mellan stationen och centrum under början av 1900 talet.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

En stor del av planområdet är idag hårdgjord yta förutom den gräsremsa som sträcker sig runt den norra och östra sidan om byggnaden. Det finns ingen vegetation i form av träd inom området.

LANDSKAPSBILD

Planområdet är beläget i Munka Ljungby samhälle. Omgivande bebyggelse är i huvudsak en till två våningar hög. Planförslaget kommer inte påverka landskapsbilden då ingen ny bebyggelse föreslås uppföras.

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/m^3. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

Radonmätning har inte utförts inom planområdet eftersom någon nybyggnation inte föreslås.

FORNLÄMNINGAR

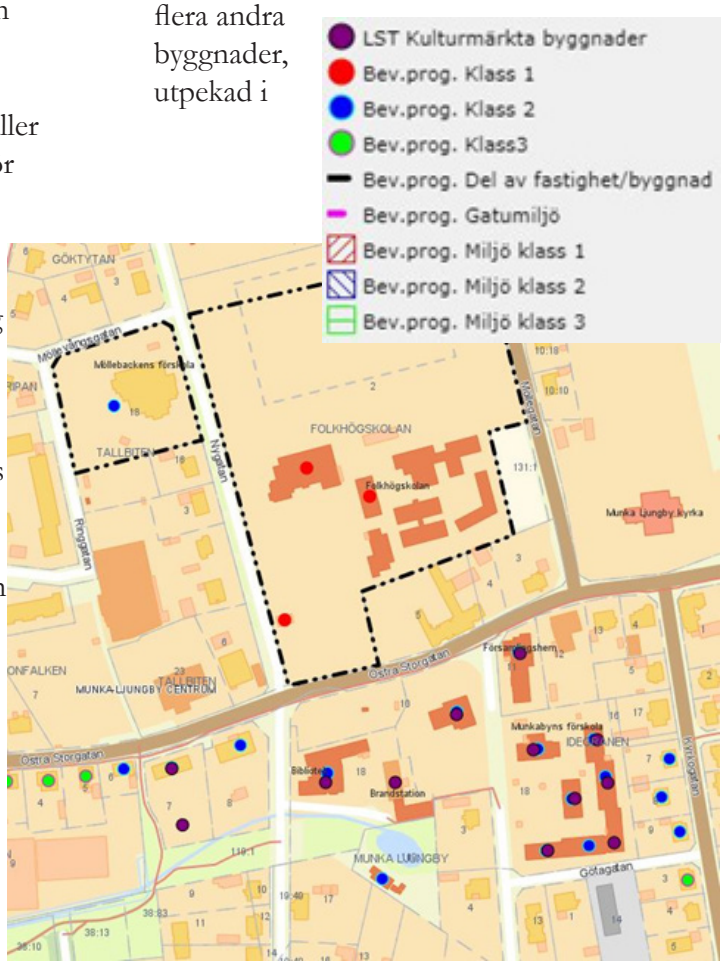
Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

BEBYGGELSE

KULTURMILJÖ

Idegranen anses bevarandevärd utifrån PBL 8 kap. 13§ och har således fått skydds- och varsamhetsbestämmelser. Fastigheten är belägen i ett kulturhistoriskt viktigt område, med välbevarad bebyggelse från sekelskiftet 1900 och tydliga spår av samhällets utveckling sen tidigt 1800-tal. Flera av byggnaderna är av stort arkitektur- och kulturhistoriskt värde.

Fastigheten Idegranen 11 är, tillsammans med flera andra byggnader, utpekad i



bevaringsplanen från 1978 och 1987 som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse klass II. Fastigheten är även utpekad av länsstyrelsen som kulturmärkt bebyggelse. Flera av de utpekade byggnaderna ligger längs utbyggnadsstråket som tillskapades under sekelskiftet 1900.

Idegranen 11 är belägen i ett kulturmiljöhistoriskt centrum i Munka Ljungby. Den äldsta bebyggelsen är belägen längs med Östra Storgatan, Möllegatan och ner längs med Östra Järnvägsgatan.

Även den norra delen av Ahlefelds gata finns flera byggnader från förra sekelskiftet. Byggnationerna är belägna längs med vägar som kan hittas i kartmaterial från tidigt 1800-tal. Flera av byggnaderna är byggda för allmänna ändamål. Skola, folkhögskola, förskola, brandstation och bibliotek.

I samband med att befolkningen ökade så växte även behovet av ett församlingshus. 1927 stod församlingshemmet på Ahlefelds gata klart. Byggnaden består idag av två byggnadskroppar. Ursprungsbyggnaden är ritad av arkitekt Carl Andrén, som även ritat folkhögskolan och Munkabyns förskola på orten. Byggnaden är i gott ursprungsskick och har endast genomgått mindre förändringar.

Ursprungsbyggnaden är byggt 1927 och dess stil är influerad av både nationalromantiken och 1920 tals klassicism.

Fasaden är sparsamt smyckad men det mörkt bruna hårdbrända fasadteglet är teglat i stora blixtmunkförband som bildar ett diskret zick-zackmönster.

Det röda sadeltaket i matt rött enkupigt lertegel är helt utan taksprång och har högt takfall, samt beslag av både koppar och rödmålad plåt i anslutning till taket.

Församlingshemmet, uppfört 1927

Taket har även, både på fram- och baksida, två små symmetriskt uppbyggda takkupor som är diskret infällda i taklivet. På framsidan ligger dessa symmetriskt placerade på var sin sida om den centrerade entrén, som utmärks av en kraftfull frontespis. Byggnaden har även fantasifullt utformade gavelpartier i tre steg, med lunettfönster placerade högst upp i gaveln.

Församlingshemmets entré

De två symmetriskt placerade skorstenarna har ursprungligen båda varit teglade i samma tegel som fasaden. Idag är den norra klädd

i rödmålad plåt. Den plåtklädda skorstenen bör renoveras och friläggas från plåt.

Fönster, takkupor framsida

Fönsterna är symmetriskt fördelade över fasaden. Bottenvåningen har sidohängda tvåluftsfönster spröjsade i 6+2 lika stora rutor i trä. Takkuporna har sidohängda tvåluftsfönster spröjsade i fyra lika stora rutor av trä. Varje gavel har även ett lunettfönster, precis som ovanför entrédörren.

Fönster bottevåning

Originalfönster överst och utbytt nederst, södra gaveln

Fönsterna är original, vitmålade i trä och placerade i fasadliv. De är höga, symmetriskt och jämnt placerade över fasaden och har av tegel markerade överstycken. Fönsterna är tvåluftsfönster med mittpost, kopplade bågar och med sex- samt tvårutsfönster.

Byggnadens ursprungliga fasad ska i sin helhet, bevaras. Två fönster i söderläge i källarplan är utbytta, dessa bör återställas i originalutförande.

Församlingshemmets baksida

Bedömningen har gjorts att om byggnaden används som bostad kan en mindre tillbyggnad av altan och/eller uterum göras på baksidan, som delvis anses förvanskad i övergången mellan ursprungsbyggnad och tillbyggnad. Denna tillbyggnad har fått gestaltningsbestämmelser för att harmoniera med befintliga byggnader.

Fasad från norr, tillbyggnad längst fram och ursprungsbyggnaden kan skymtas längst bak

Även interiört är stora delar av ursprungsbyggnaden välbevarad.

Samlingssalen

Den stora samlingssalen med sitt välvda tak och två symmetriskt placerade bärnstensfärgade fönsterglas i norr, bär en central roll i byggnadens karaktär och koppling till användningen som församlingshem. Väggen i norr har en framträdande utformning med sin panel av Höganästegel och dess färgade fönster, som det ursprungligen strålade dagsljus genom, men numera är kopplat till tillbyggnaden. Båda sidorna av den norra fd. ytterväggen ska tillsammans med volym och utformning av den stora salen bevaras. Väggen mellan stora och lilla salen bör inte heller byggas igen helt.

Stuckaturer och snickerier

Alla fönster har platsbyggda fönsterkarmar och längs med golven finns vita höga, profilerade originallister och socklar och även flera bevarade spegeldörrar. På sina ställen ser man även originaltrösklar i trä och metall som förmedlar en genuin robust känsla.

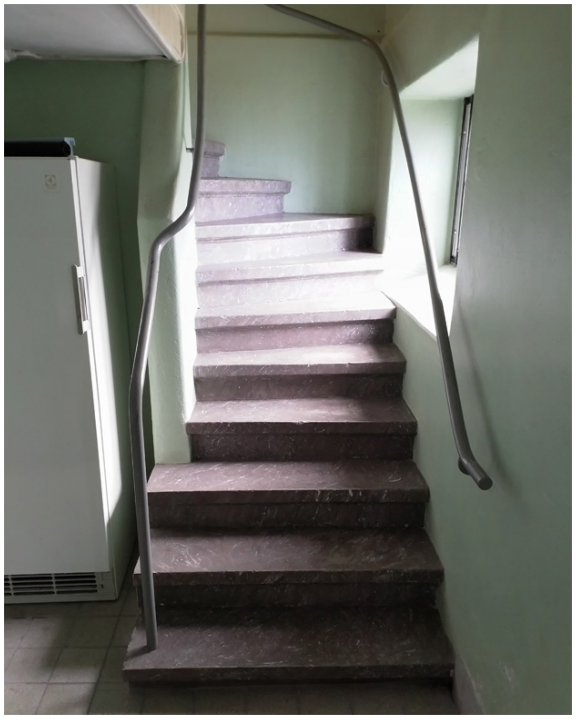
Fönster, takkupor baksida

Trapporna är tillsammans med sina handgjorda platsbyggda ledstänger i originalutförande. I källarplan finns en öppen spis, murad i samma Höganästegel som man finner på norra väggen i samlingslokalen. Trappor med ledstänger och snickerier ska bevaras.

I källarplan byggdes år 1956 toaletter, dessa är numera borttagna. Ett kvarlämnat handfat från 50-talet och den mjuka pastellgröna

färgen skvallrar om att det har funnits både dam- och herrum i källaren. Färgen var vid tiden för inredandet populär för ändamålet. Övriga delar av källaren har bl.a. nyttjats för pannrum.

Trappa entréplan



Trappa källarplan

1989 gjordes en tillbyggnad av Halmstadarkitekten Torsten Davidsson som byggdes ihop med ursprungsbyggnaden i norra fasaden. Vid tillbyggnaden togs stor hänsyn till originalbyggnaden och den harmonierar med, och kompletterar ursprungsbyggnaden samt bidrar till att skapa karaktär.

Torkrum med öppen spis i källare

I tillbyggnaden har arkitekten tagit upp både fasadmaterial och munkförband från ursprungsbyggnaden. Fasadteglet har en brun färg som är lite avvikande från originalet, men eftersom tegel inte tillverkas i Sverige längre så är det svårt att få samma nyans. Fönsterna är vita men små i jämförelse och inte heller symmetriskt disponerade över fasaden som ursprunget. Andra karaktärer som har plockats upp från ursprungsbyggnaden är t.ex. de tre stegen i ursprungsbyggnadens gavel, som har plockats upp i de tre gavlarna i tillbyggnadens tre kopplade byggnadskroppar.

Byggnaden har ett stort miljöskapande värde för Munka Ljungby. Den är ett uttryck för en viktig blomstringsperiod i ortens historia. Den är även ett identitetsbärande kulturarv som skapar tillhörighet och förståelse för den historiska utvecklingen av orten. Man

kan bl.a. se flera gestaltningselement i ursprungsbyggnaden som finns i flera av de byggnader som Carl Andrén har ritat i Munka Ljungby.

Entré och korridor i tillbyggnad

STADSBILD OCH GESTALTNING

Byggnaderna på fastigheten är uppförda i två plan och materialet är i huvudsak tegel. Omgivande bebyggelse består mestadels av friliggande hus i 1-2 våningar med varierande fasadmaterial, dock majoriteten i tegel.

Planförslaget innebär i övrigt inga förändringar som påverkar stadsbild eller gestaltning i området, då ingen ny bebyggelse föreslås uppföras.

BOSTÄDER, VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

Det finns idag inga bostäder inom planområdet, endast församlingshem. Planförslaget medger bland annat markanvändning för bostäder.

Planområdet har mycket god koppling till kommersiell service. Munka Ljungby centrum med bland annat livsmedelsbutik ligger ca 200 meter väster om området. Konditori och pizzeria ligger även direkt intill planområdet. Munka Ljungby bibliotek ligger ca 200 meter sydväst om planområdet. Planförslaget medger bland annat markanvändning för handel och kontor, vilket kan bidra till den kommersiella servicen i området.

OFFENTLIG SERVICE

Direkt till väster och söder om planområdet ligger Munkabyns förskola och ca 900 meter väster om planområdet ligger Toftaskolan. Även Lunnagårdens förskola ligger inom 500 meter ifrån området. Vårdcentral finns ca 400 meter norr om planområdet. Planförslaget medger bland annat markanvändning för vård(äldreboende), vilket kan bidra till den offentliga servicen i området.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga. Både församlingshemmet och tillbyggnaden är tillgängliga genom mark- och källarplan. Ursprungsbyggnaden kan inte delas in i fler än två bostäder, då tillgänglighetskraven inte kan tillgodoses om detta sker. Detta eftersom fastigheten ingår i ett 8 kap 13 §-område, där de nödvändiga åtgärder som krävs för att uppfylla tillgänglighetskraven inte är möjliga att genomföra utan att förvanska byggnaden.

LEK OCH REKREATION

Rekreationsområde finns i form av skogsområden både norr och nordväst om planområdet, där även Rössjöholmsån finns.

GATOR OCH TRAFIK

Trafikverket är väghållare för Östra Storgatan, som är huvudleden genom norra Munka Ljungby och som avgränsar planområdet mot norr. Området avgränsas i väst av Ahlefelds gata, som ingår i Ängelholmslokalers fastighet Idegranen 18. Båda vägarna har hastighetsbegränsningen 30 km/h.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Upphöjd trottoar som fungerar som gång- och cykelväg finns utmed Östra Storgatan och en bit ner på Ahlefelds gata. Denna sträcker sig genom hela Munka Ljungby och även in till Ängelholms centrum.

KOLLEKTIVTRAFIK

Området har mycket god koppling till kollektivtrafik med flera busshållplatser nära planområdet. Utmed Östra Storgatan och Ljungsgårdsleden, ca 200 meter åt både väst och öst finns busshållplatser, där den västra trafikeras av regionbuss 507 och 510 och den östra endast av buss 510. Linje 510 går mellan Klippans- och Ängelholms station och linje 507 mellan Svenstorp och Ängelholms station. Ca 700 meter söderut, längs med Klippanvägen, finns även en busshållplats som trafikeras av regionbuss 511, som kör mellan Hässleholm och Ängelholm.

GATUNÄT

Tillfart till planområdet sker från Östra Storgatan (allmän väg 1791), som är en huvudgata med blandtrafik. Vägen Ahlefelds gata, som avgränsar planområdet mot väst, är en mindre gata som ingår i fastigheten Idegranen 18 som ägs av Ängelholmslokaler. Planförslaget medför inga förändringar för de omkringliggande gatorna och bedöms ha liten påverkan på antalet trafikrörelser i jämförelse med nuläget. Trafikrörelserna är dock kopplade till vilken typ av verksamhet fastigheten i slutändan kommer att inhysa.

PARKERING OCH UTFARTER

Erforderlig parkering ska anordnas på den egna fastigheten. Det har dock gjorts en bedömning att det inte är lämpligt att anordna parkering på fastighetens norra sida, då det råder förbud mot körbar utfart längs med fastighetsgränsen mot allmän väg 1791. Det är även trångt att komma förbi med bil runt byggnaden. Bestämmelsen n1 säkerställer att denna mark inte får användas för parkering.

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
- 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt Trafikverkets vägtrafikflödeskarta hade Östra Storgatan (allmän väg 1791) år 2012 en årsdygnstrafik på 1370 fordon, där 17% var tung trafik. Vid en trafikprognos för 26 år framåt (2038) uppgår trafiken till ca 2000 fordon per dygn. En bullerberäkning med programmet Buller Väg II (Trivector) visar att den ekvivalenta ljudnivån vid husets fasad uppgår till 58 dBA och den maximala ljudnivån till 80 dBA. För att möjliggöra en god ljudmiljö med högst 70 dBA vid uteplats, reglerar en planbestämmelse att uteplats skall skärmas på så sätt att riktvärden för vägtrafikbuller innehålls, om uteplats placeras närmare än 35 meter från vägmitt. Se illustration nedan.

Grönt område visar inom vilket område uteplats kan anordnas för att klara riktlinjerna för trafikbuller. Området är placerat 35 meter från vägmitt (väg1791).

MARKFÖRORENING

Det finns inga kända markföroreningar inom området.

FARLIGT GODS

Väg 1791 är inte rekommenderad väg för farligt gods. Det råder förbud mot transport av farligt gods längs med Kyrkogatan och Möllegatan samt en liten del av Ljungsgårdsleden öster om planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

All nödvändig teknisk försörjning finns ansluten till fastigheten. Planförslaget innebär inte att någon ny bebyggelse tillkommer. Befintlig bebyggelse bedöms kunna försörjas med den tekniska försörjning som redan är framdragen.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet för vatten, spillvatten och dagvatten. Eventuellt kan förstärkning krävas för vattenledning vid fler än ca fem lägenheter, varpå detta ej rekommenderas.

EL

Planområdet ligger inom Öresundskrafts eldistributionsområde.

TELE OCH INTERNET

Tele och bredband finns framdraget i området.

AVFALL

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

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 inga ytvattenförekomster inom området.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär inga ekologiska konsekvenser då ingen ny mark tas i anspråk.

SOCIALA KONSEKVENSER

Enligt Bostadsförsörjningsplan 2016-2019 för Ängelholms kommun är kommunens mål att växa med 1% per år, vilket motsvarar ca 400 personer. I bostadsförsörjningsplanen anges bl. a. att ny bebyggelse i huvudsak ska lokaliseras i kollektivtrafik- och stationsnära lägen samt att förtätning ska ske i centralorten. Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i bostadsförsörjningsplanen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget utnyttjar befintlig infrastruktur och tar ingen ny mark i anspråk vilket är ekonomiskt hållbart.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

GENOMFÖRANDETID

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunstyrelsen första kvartalet 2019.

Samråd: juni 2018
Granskning: oktober-november 2018
Antagande: februari-mars 2019

HUVUDMANNASKAP

Planområdet innefattas inte av någon allmän platsmark vilket innebär att huvudmannaskapet inte berörs i planen.

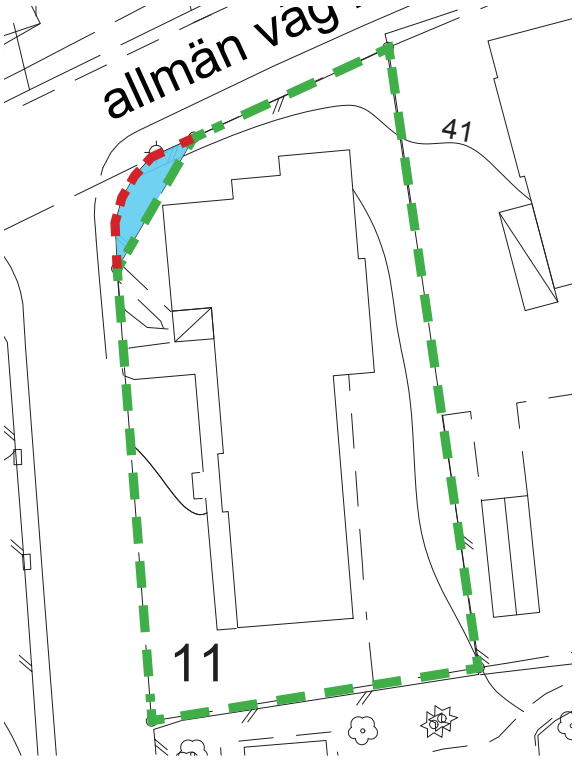
AVTAL

Ett planavtal har upprättats mellan beställaren och kommunen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

Det nordvästra hörnet av planområdet, som idag tillhör fastigheten Idegranen 18, ägs av Ängelholmslokaler AB. Fastighetsägaren för Idegranen 11 ansvarar för att en fastighetsreglering görs mellan Idegranen 18 och Idegranen 11 avseende denna yta, se karta nedan. Ersättning för marköverlåtelse kan bli aktuellt.



Kartan visar de förändringar planen medför för fastigheterna Idegranen 11 och Idegranen 18.

Befintlig fastighetsgräns
Ny fastighetsgräns
Mark som överförs från Idegranen 18 till Idegranen 11.

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Skanova och Öresundskraft har varsin servisledning till fastigheten, men då det aktuella området redan är prickad mark kommer ingen ytterligare bestämmelse att tillkomma för dessa ledningar.

Upprättande av servitut för att säkra in- och utfart från Idegranen 11 mot allmän väg 1791, över Ahlefelds gata pågår, då gatan ej omfattas av allmän platsmark.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Styckning av fastigheten anses olämplig då ingen nybyggnation tillåts. Förhindrande av styckning regleras genom en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Inga nya fastigheter bildas därför inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren är ansvarig för alla åtgärder och genomförandet inom kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar bullerskyddsåtgärder om detta behövs för att klara gällande bullerriktvärden.

Eventuell lantmäteriförrättning initieras och bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsbildning söks hos Lantmäterimyndigheten och kostnaden för detta regleras i avtal enligt Lantmäteriets taxa. Genomförandekostnader inom egen fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för.

PLANEKONOMI

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Carl Fogelklou och planarkitekt och kulturgeograf Diana Nilsson, Planenheten. Fastighetsförteckningen har framtagits av Anna Simes, Kart- och mätenheten. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är andrahandläggare Torbjörn Nilsson, stadsarkitekt Pontus Swahn, plansamordnare Anna Hagljung, verksamhetschef Arkitektur och Teknik Helena Östling, från mark- och exploateringsenheten Mårten Nilsson, från stadsmiljö Camilla Lundgren och från VA-enheten Roger Karlsson.

Samhälle/Planenheten

Ängelholm den 21 maj 2019

Jenni Wehrmann
Planchef

Carl Fogelklou
Planarkitekt

Tillhör detaljplan antagaen av KS 2019-04-17
Laga kraft 2019-05-21

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.

Dnr: PL 17-0008 KS 2017/483
Detaljplan för
Idegranen 11

Upprättad av Samhälle/ Planenheten Ängelholms kommun 2019-05-21