

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

INDUSTRIGATA Industritrafik. Den nord-sydliga industrigatan skall innehålla gång- och cykelbanor på dess östra sida.

NATUR Naturområde

Kvartersmark

JK Verksamhetsområde för industri och kontor, ej hotell. Kontor i två våningar får uppföras 100 meter från motorvägsområdesgräns om fasad utförs i inte brännbart material, entréer och utrymningsvägar anordnas åt öster samt att avstängningsbar ventilation anläggs.

J₁ Tillverkning, lager och upplag. Verksamheten får inte vara personalintensiv.

E Nätstation för el.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e₁ Högst 50 % av fastighetens area får bebyggas

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

u Marken får inte bebyggas

u₁ Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

u₁ Skyddsområde för gasledning i mark, utöver detta skall avståndet till brand- och explosionsfarlig industri vara minst 50 meter (ytterligare 25 meter).

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n₁ Marken skall hållas planterad

n₂ Träd- och vegetationsridå som utgör ett viktigt inslag i landskapet skall finnas. Marken får inte hårdgöras.

dagvatten Område för omhändertagande av dagvatten och för ändamålet anpassad markplanering och vegetation.

skydd Skyddsområde mot trafikled, ej parkering, upplag, staket, skyltar, flaggstänger, stambildande växtlighet eller dylikt.

Utfart, stängsel

☞ Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p₁ Där inte prickmark gäller skall byggnader placeras minst 10 meter från tomträns.

Utformning

Högsta byggnadshöjd i meter

Byggnadsteknik

b₁ Dagvatten skall omhändertas lokalt. Varje enskild fastighet skall efter avstyckning ta hand om och fördröja dagvatten. Högst 1,5 l/s x ha får släppas till omgivande mark eller dagvattensystem. Samordning av dagvattensystem får finnas.

f₁ Särskild omsorg skall läggas vid byggnaders utseende och utformning med tanke på läget mot E6/E20.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planavgift debiteras ej

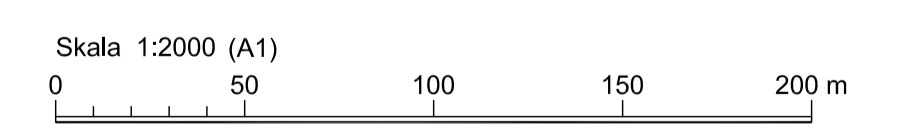
DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN REBBELBERGA 14:6 M FL ÅKERSLUND, ÄNGELHOLMS STAD, ÄNGELHOLMS KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET DEN 24 NOVEMBER 2011

PONTUS SWAHN
STADSARKITEKT

RALPH BLOMQUIST
PLANARKITEKT

| | | |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Antagen av KF 2011-10-24 | Laga kraft 2011-11-24 | Arkivnr DP 1040 |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- - - TRAKTGRÄNS
- - - LEDNINGSRÄTT
- 0.00 FASTIGHETSBEDECKNING
- 500 SAMFÄLLIGHET
- BYGGNADER, FASADLINJER REDOVISADE
- BYGGNADER, TAKENS BEGRÄNSNINGSLINJER REDOVISADE
- STAKET
- HÄCK
- STÖDMUR
- STENMUR
- SLÄNT
- VÄG
- VATTENDRAG
- BÄCK
- DIKE
- ÄGOSLAGSGRÄNS
- LÖVSKOG
- BÄRRSKOG
- ÅKER
- NIVÅKURVOR
- RUTNÄTSPUNKT

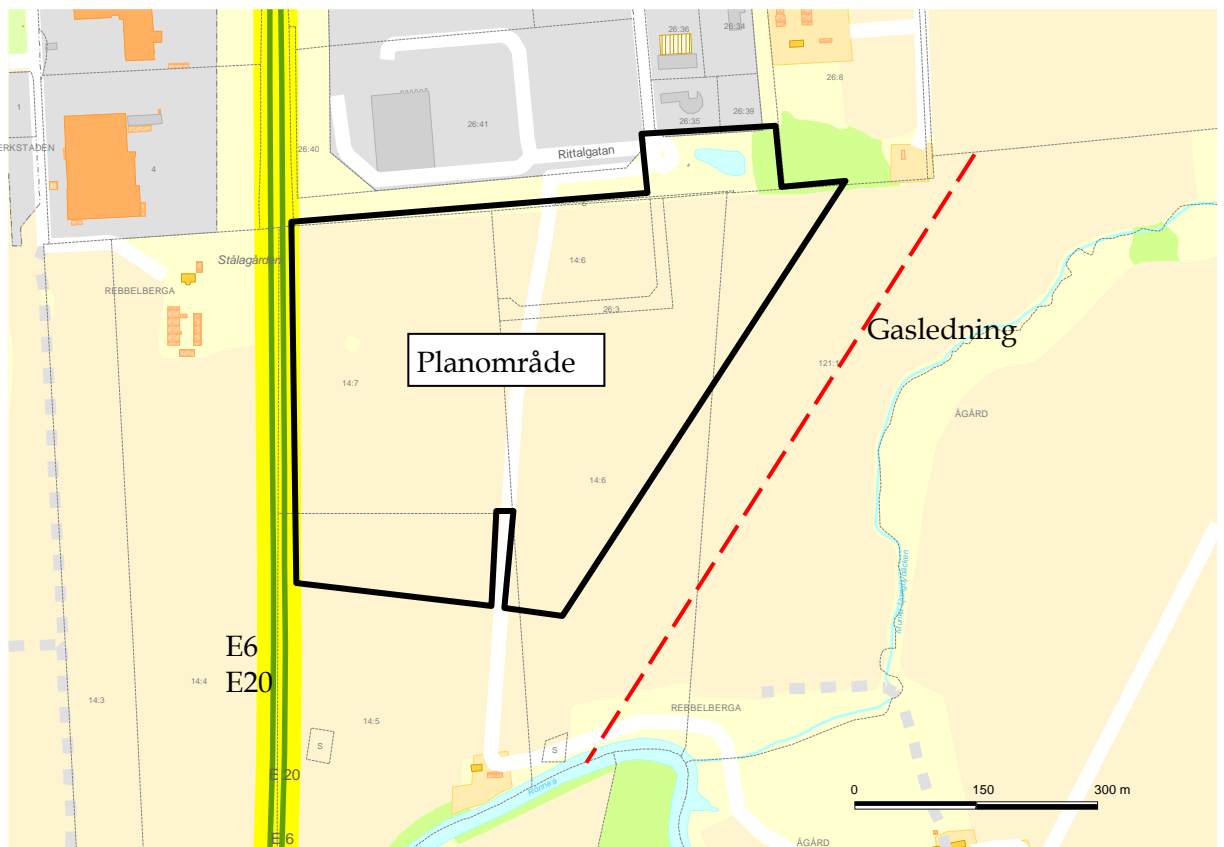
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH670
Koordinatkvallitet: 250 mm
Fastighetsredovisningen aktuell: 2011-04-15

Kopians likhet med originalet bestyrkes

Planhandlingar:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning (bif. ej)
Samrådsredogörelse
Utfåtande



DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN REBBELBERGA 14:6 M.FL. ÅKERSLUND, ÄNGELHOLMS KOMMUN



ANTAGANDEHANDLING, DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN REBBELBERGA 14:6 M.FL. ÄNGELHOLMS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består under samrådstiden av följande:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelse, skala 1:2 000
- illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- utlåtande
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att utvidga Åkerslunds verksamhetsområde åt söder och där ge möjlighet att etablera ett antal industri- och kontorsfastigheter.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och förväntas kunna antas av Byggnadsnämnden andra kvartalet 2011.

FÖRENLIKT MED 3,4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Avvägningen mot 3, 4 och 5 kap Miljöbalken är gjord i ÖP 2004, där området pekas ut som befintligt service- och verksamhetskvarter.

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

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdets läge framgår av översiktskartan på försättsbladet. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Rebbelberga 14:6, 14:5, 12:1 samt fastigheten Rebbelberga 14:7. Planområdet avgränsas i norr av naturmark tillhörande Åkerslunds verksamhetsområde, i öster och söder av jordbruksmark samt i väster av Europaväg E6/E20. Planområdets areal är cirka 266 000 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Rebbelberga 14:7 är i enskild ägo, övriga delar av planområdet har förvärvats av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2004, är området utpekat som område för service- och verksamhetsändamål. I översiktsplanen framhålls områdets utmärkta annonsläge vid E6/E20.

Kommunens ställningstagande beträffande ianspråktagande av åkermarken är gjort i gällande översiktsplanen, där man menar att här fullföljs och avslutas ett befintligt industri- och verksamhetsområde på ett naturligt sätt mot dalgångarna i söder och öster. Anslutningspunkter finns för gator och ledningar, vilket innebär låga initialkostnader samt att infrastrukturen är det i dagsläget det överlägset bästa läget för verksamheter i Ängelholms kommun.

Riksintressen

Planområdet gränsar till riksintresse för kommunikationer, Europaväg E6/E20. De planerade åtgärderna bedöms inte negativt påverka detta riksintresse. Söder om och inte direkt i anslutning till planområdet finns ett annat riksintresse och det är för friluftsliv och naturvård, Rönneås' dalgång. Nivåskillnaden mellan dalgången och den planerade bebyggelsen är cirka 15 meter och avståndet cirka 250 meter. Med en brant sista sluttning ned till ån kommer inte byggnationen visuellt att märkas från dalgången. Allmänhetens tillträde till dalgången säkras genom en separat gång- och cykelbana genom verksamhetsområdet, som fortsätter i den befintliga markvägen ner till dalgången.



Markvägen ner till dalgången



Rönneås dalgång

Detaljplaner

Planområdet är delvis planlagt sedan tidigare, denna detaljplan ersätter helt den tidigare detaljplanen.

Detaljplaneprogram

Med hänsyn till att planen enbart syftar till förnyelse av den tidigare planlagda fastigheten samt en utvidgning av området som följer översiktsplanens intentioner har det inte bedömts nödvändigt att upprätta något detaljplaneprogram.

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag gavs i byggnadsnämnden den 16 november 2010.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Stadsarkitektkontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 5 kap 18 § 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.

Miljö kvalitetsnormer

Från och med sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer för sju typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly, ozon och kolmonoxid.

Ängelholm kommuns miljökontor har under vinterhalvåret 2003-2004 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Ängelholms centralort.

De genomförda mätningar visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljö kvalitetsnormen. För bly, ozon och kolmonoxid utfördes inga mätningar (bly mäts generellt bara i särskilt utsatta områden).

Värdet för partiklar kan ibland närma sig normen.

Sedan den 22 december 2009 finns även miljö kvalitetsnorm för yt- och grundvatten. I det fortsatta planarbetet skall hädanefter en redovisning av hur åtgärder inom det aktuella planområdet kan komma att påverka de miljö kvalitetsnormer som vattenmyndigheten för Västerhavet beslutat om. De vattenförekomster som främst kan beröras av detta planförslag är grundvattenförekomsten (Ängelholm- Ljungbyhed och ytvattenförekomsten Rönne å, Rössjöholmsån och Hunnerödsbäcken).

Slutsats

Kommunen gör den bedömningen att inga värden för de i miljö kvalitetsnormen ingående ämnena riskerar att överskridas, i och med att dagvatten i huvudsak skall omhändertas och fördröjas lokalt förväntas inte heller aktuella vattenförekomster påverkas negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Landskapsbild

Planområdet är beläget söder om det storskaliga verksamhetsområdet Åkerslund som bland annat innehåller stadens fjärrvärmeverk. Europaväg E6/E20 passerar i väster, i söder och i öster tar jordbrukslandskapet vid med Rönne ås dalgång i söder och Munka Ljungby bäckens dalgång i öster.

Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant och sluttar svagt mot söder och öster och består av åkermark och saknar därmed vegetation. Mot motorvägen i väster får av säkerhetsskäl stambildande träd inte finnas. Gränsvegetation finns i områdets norra gräns.

Ett genombrott för ny väg måste göras i vegetationsridån, ridån är ett viktigt inslag i landskapet och ges därför en skyddsbestämmelse.

Geotekniska förhållanden/markbeskaffenhet

Vid ny bebyggelse skall geotekniska förhållanden och grundläggningförhållanden utredas i bygglovskedet. En undersökning skredrisk inom området kommer att ske efter årets skörd. Resultatet av denna undersökning kommer att redovisas innan planens antagande.

Markradon

Med bakgrund av tillgängligt material har miljökontoret, Ängelholms kommun, gjort bedömningen att planområdet är ett lågriskområde för markradon.

Fornlämningar

Inom området finns 3 till 4 kända fornlämningar markerade. Vid en nyligen utförd undersökning (mars- april 2011), hittades inget som hindrar ett genomförande av planen.

Risk för skred och höga vattenstånd

Risken för höga vattenstånd är på grund av platsens läge i förhållande till vattendrag obefintlig. Höjdskillnaden mellan Rönne ås dalgång och de lägst belägna partierna av verksamhetsområdet är cirka 15 meter, högsta punkten ligger på cirka 21 meter. I och med att verksamhetsområdet är beläget på en relativt plan höjdplata med bra avstånd till Rönneås dalgång finns ingen risk för skred. En geoteknisk undersökning kommer att utföras efter bärgandet av 2011 års skörd.

Bebyggelseområden**Bebyggelse**

Planområdet är obebyggt.

Arbetsplatser

Med nya verksamheter kommer antalet nya arbetsplatser att öka.

Offentlig service

Offentlig service finns i Ängelholms centrum.

Kommersiell service

Planområdet ligger relativt nära Midgårdens handelsområde som har ett stort utbud av kommersiella tjänster, läkarstation mm.

Tillgänglighet

Verksamhetsområdet skall uppfylla gällande normer med avseende på tillgänglighet.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet med sitt läge intill motorvägen har ett utmärkt skyltläge vilket också ställer höga krav på byggnaders utformning. Som ett utmärkt exempel på detta kan framhållas företaget Rittals byggnad strax norr om planområdet. För att på bästa sätt utnyttja skyltläget har det i planbestämmelsen för byggnationen i området införts krav på säkerhetshöjande åtgärder beträffande

byggnader som innebär att kontor kan uppföras 100 meter från motorvägens gräns, utan åtgärder är avståndet 150 meter.



Befintlig byggnad norr om planområdet

Skyddsrum

Skyddsrumsområde finns inte inom Ängelholms kommun.

Gator och trafik

Gatunät, även gång och cykeltrafik

Områdets tillfartsgata är Åkerslundsvägen som förlängs och förgrenar sig i området, de två gatudelarna avslutas med vändplaner. Gatusektionen inom området är 16 meter vilket ger utrymme för separat gång- och cykelbana samt trädplantering. Gång- och cykelbanan skall garantera allmänhetens tillträden till Rönneås dalgång.

Ett gång- cykel- och mopedstråk passerar över motorvägen vid fjärrvärmeverket och knyter samman planområdet med den övriga staden.

Den nord- sydliga gatan övergår i en befintlig markväg till gårdar i söder och öster.

Kollektivtrafik

Hållplats för regiontrafiken finns vid Klippanvägen, bussarna här har god turtäthet.

Parkering, utfarter, varumottagning

All parkering och varumottagning skall i ske inom respektive fastighet.

Störningar

Planområdet är beläget i ett mycket trafikintensivt område intill motorvägen. Planområdet och dess verksamheter är dock inte känslig för störningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kan kopplas till det kommunala vatten- och avloppsnätet i takt med att utrymme i avloppsnätet kan anordnas.

Dagvatten

Dagvatten skall omhändertas lokalt inom området, områden som med fördel kan användas till fördröjning är området närmast motorvägen samt prickmarksområden mot jordbruksmarken i söder och öster. Vid behov kan även fördröjningsmagasin anläggas under parkeringsplatser mm.

En beräknad ökning av dagvatten med hänsyn tagen till takytor och hårdgjord mark visar att ett omhändertagande och fördröjning av cirka 8230 kubikmeter dagvatten behövs. Varje fastighet skall ta hand om sin del i förhållande till sin storlek, dock finns det inget hinder att samordna omhändertagandet över fastighetsgränser.

Utrymme för dagvattendammar för fördröjning och rening finns inom de prickmarkszoner som omger planområdet.

Högst 1,5 l/s x ha får släppas till omgivande mark, vilket motsvarar den normala avrinningen från naturmarksområde. Dimensionerande regn är 10 år (intensitet 24 timmar).

Efter fördröjning skall dagvattnet, så långt det är möjligt, föras till Munka Ljungbybäcken i syfte att förbättra tillflödet för en nyanlagd våtmark vid bäckens anslutning till Rönneå.

Tele och bredband

Området kommer att förses med tele och bredband.

Värme

Det finns ett antal värmekällor att välja bland i planområdet som till exempel fjärrvärme och gas.

El

Området kommer att el-försörjas, för detta har avsatts mark för två nätstationer.

Gas

Området kan vid önskemål förses med naturgas.

Avfall

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanens genomförande förväntas inte ge några negativa konsekvenser för omgivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Ralph Blomqvist, Stadsarkitektkontoret. Fastighetsförteckningen har framtagits av Cecilia Stål Tekniska kontoret.

- Medverkande tjänstemän har från Stadsarkitektkontoret varit:
Mariann Martell.

STADSARKITEKTKONTORET

Ängelholm den 24 november 2011



Pontus Swahn
Stadsarkitekt



Ralph Blomqvist
Planarkitekt

Information enligt personuppgiftslagen (PUL)

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

Tillhör detaljplan antagen av KF 2011-10-24

Laga kraft 2011-11-24



DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN REBBELBERGA 14:6 M.FL. ÄNGELHOLMS KOMMUN GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna bli antagen av kommunfullmäktige, tredje kvartalet 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Inom planområdet finns allmän platsmark i form av gatumark och naturområde. Fastigheten Rebbelberga 14:7 är i enskild ägo, övrig kvartersmark är i kommunens ägo. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Kommunen är beställare av planen. Avtal om planens genomförande kommer att upprättas mellan kommunen och övriga markägare.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen kommer att ligga till grund för kommande fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för planens genomförande beräknas och fördelas på respektive ny fastighet. I kostnaden skall ingå plankostnad, tekniska undersökningar, arkeologiska undersökningar och utbyggnad av gator och ledningar.

För fastigheten Rebbelberga 14:7 finns ett gällande exploateringsavtal, detta ses över och anpassas till de nya förutsättningarna.

TeliaSonera Skanova Access AB har en kabelanläggning inom planområdet vilken kommer att beröra planens genomförande. Kabelanläggningen försörjer två gårdar söder om planområdet. Skanova framför att eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa deras kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning kommer att utföras efter skörden sommaren 2011 och resultatet av utredningen kommer att redovisas innan planens antagande i kommunfullmäktige.

En teknisk utredning om vatten- och avloppsnätet kommer att utföras, där behovet av pumpstation belyses samt i vilken takt utbyggnaden av området kan ske beroende på det befintliga ledningsnätets kapacitet.

Området skall utrustas med ett brandpostsystem som ger minst 1200 l/min och 40 mpv.

STADSARKITEKTKONTORET

Ängelholm 2011-11-24



Pontus Swahn
Stadsarkitekt



Ralph Blomqvist
Planarkitekt

Information enligt personuppgiftslagen (PUL)

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

Tillhör detaljplan antagen av KF 2011-10-24
Laga kraft 2011-11-24