KOPIA

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
- Föreslagen fastighetsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde
GCMVÄG	Gång-, cykel- och mopedväg

Kvartersmark

B	Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

farthinder	Farthinder t.ex. i form av fartgupp
dagvatten	Yta för utjämningsdamm / -magasin. Trycksteginsstation får uppföras.
odlingsröse	Odlingsröse ska bevaras

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Fastighetsindelning ska i huvudsak ske enligt illustration. Endast en huvudbyggnad får uppföras per tomt. Enskilda komplementbyggnader får ha en byggnadsarea på högst 60 m2.

e_1 00	Största byggnadsarea i procent av tomtarea, dock högst 250 m2 per tomt.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

MARKENS ANORDNANDE

Murar får ha en höjd av max 1,0 m. Plank i tomtgräns får ha en höjd av max 1,2 m över marknivå. Vid stödmurar räknas höjden på den högsta sidan.

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från tomtgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 m från tomtgräns. Huvudbyggnad ska i huvudsak placeras utefter förgårdsmark med långsidan parallell med gatan.

p_1	Huvudbyggnad får placeras med gavel mot gatan

Utformning

Tak utformas som sadeltak eller pulpettak. Tak på huvudbyggnader ska vara av matt tegelröd kulör. På sadeltak får takkupor och frontespis anordnas till en sammanlagd längd av högst ⅔ av takets längd utan att våningsantal eller byggnadshöjd påverkas.

Vind får endast inredas i huvudbyggnad.

För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 3,0 m och högsta nockhöjd 4,0 m.

0.0	Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i meter. Vid pulpettak tillåts dock en byggnadshöjd på ytterligare 1,3 meter vid takets högsta sida.
0.0	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad i meter
00	Minsta taklutning på huvudbyggnad i grader
I	Högsta antal våningar
fril	Endast friliggande hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Detaljplan för fastigheterna HJÄRNARP 3:23 mfl, Hjärnarp

Ängelholms kommun

Stadsarkitektkontoret den 10 augusti 2011

Pontus Swahn
Stadsarkitekt

David Södergren
Planarkitekt

Antagen av KF	Laga kraft	Dnr
2011-04-18	2011-08-10	DP 1035

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- TRAKTGRÄNS
- SERVITUTSGRÄNS
- LEDNINGSRÄTT
- GEMENSAMHETSANLÄGGNING
- 0:00 FASTIGHETSBETECKNING
- s00 SAMFÄLLIGHET
- BYGGNADER, FASADLINJER REDOVISADE
- BYGGNADER, TAKENS BEGRÄNSNINGSLINJER REDOVISADE
- STAKET
- HÄCK
- STÖDMUR
- STENMUR
- SLANT
- VÄG
- VATTENDRAG
- ÄGOSLAGSGRÄNS
- LÖVSKOG
- BARRSKOG
- TRÄD
- ÅKER
- ÄNG
- NIVÅKURVOR
- RUTNÄTSPUNKT

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RHB70
Koordinatsvalitet: 600 mm
Fastighetsredovisningen aktuell: 2010-11-22

Kopians likhet med orginalet bestyrkes

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

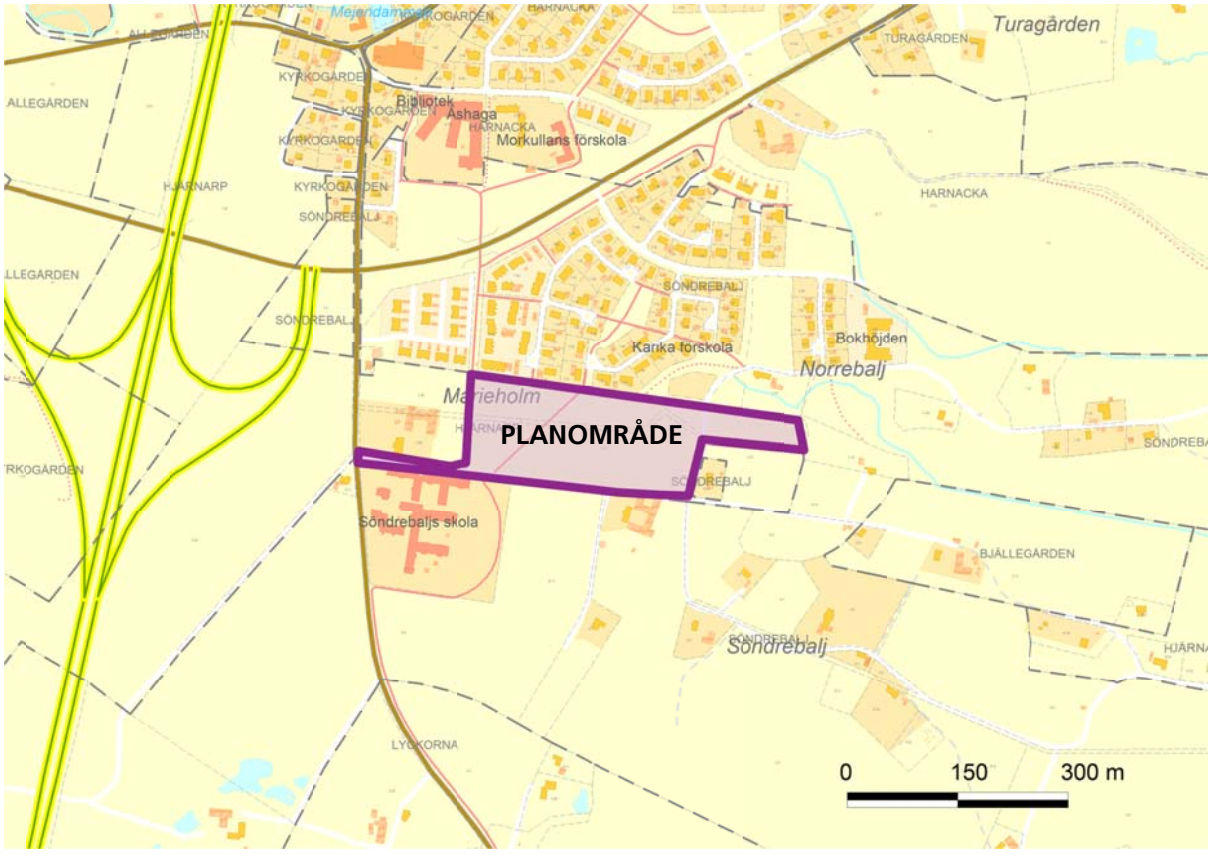
PLANHANDLINGAR

Denna plankarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

PLANBESKRIVNING

DP 1035

DETALJPLAN FÖR HJÄRNARP 3:23 MFL ÄNGELHOLM, ÄNGELHOLMS KOMMUN



DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN HJÄRNARP 3:23 MFL, ÄNGELHOLMS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av följande:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelse, skala 1:1000
- fastighetsförteckning (ej bilagd)
- samrådsredogörelse
- utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra bostäder i form av enbostadshus. Detaljplanen omfattar även tillhörande grönytor, gator och GC-vägar.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Hjärnarp 3:23 mfl handläggs med normalt planförfarande och förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige första kvartalet 2011.

FÖRENLIGT 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 en del av ett större område planerad blandad bebyggelse.

Konsekvenserna av planen förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdets läge framgår av översiktskartan på försättsbladet. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Hjärnarp 3:23 och 3:36 samt Söndrebalj 11:1. Planområdets areal är ca 4,5 hektar.

Markägoförhållanden

Ängelholms kommun äger fastigheten SÖNDREBALJ 11:1 och del av HJÄRNARP 3:23. Den östra delen av planområdet och fastigheten HJÄRNARP 3:36 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Ängelholms kommun, ÖP 2004, är området utpekat som en del av ett större område med planerad blandad bebyggelse för bostäder, service och arbetsplatser. Planförslaget bedöms överrensstämma med översiktsplanen.

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Förordnanden

Det aktuella planområdet ligger inom flygets hinderfria ytor för start och landning, vilket den föreslagna markanvändningen klarar med god marginal. Planområdet berörs inte av flygbuller.

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Detaljplaneprogram

Med hänsyn till att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen har det inte bedömts nödvändigt att upprätta något detaljplaneprogram.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade den 26 maj 2009 att uppdra åt stadsarkitektkontoret att påbörja handläggningen med planprocessen för Hjärnarp 3:23.

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.

Sammanfattning av konsekvenser

Planen omfattar ett område med bostadsbebyggelse, grönytor, gator och GC-vägar. Planområdet ligger i anslutning till befintlig planlagd bebyggelse inom Hjärnarps tätort. Marken består av jordbruksmark av medelgod klass och berör inga betydande natur- eller kulturmiljövärden.

Planområdet omges av befintlig bebyggelse och mycket av den infrastruktur som redan är utbyggd kan utnyttjas. Planen bedöms innebära en god hushållning med mark, vatten och andra resurser.

De väsentligaste frågorna för denna detaljplan rör dagvatten och trafik. Dagvattnet kommer att fördröjas lokalt och den trafik som tillkommer med planen utgör en förhållandevis liten ökning av den totala trafiken i området.

Ett genomförande av planen bedöms inte orsaka några betydande negativa effekter på mark, luft och klimat, vatten, vegetation eller djurliv. Inte heller på människors hälsa inom eller utanför planområdet.

Miljökvalitetsnormer

För utomhusluft gäller miljökvalitetsnormer (SFS 2001:527) för halterna av kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly, ozon och kolmonoxid.

Ängelholms kommuns miljökontor har under vinterhalvåret 2003-2004 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid en mätpunkt i Ängelholms centralort. Dessa mätningar visade värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen, som inte överskrider miljökvalitetsnormen. För bly, ozon och kolmonoxid utfördes inga mätningar (bly mäts generellt bara i särskilt utsatta områden). Värdet för partiklar kan ibland närma sig normen. För Hjärnarp finns inte några motsvarande mätningar, men med tanke på platsens öppna läge bör inte några överskridanden av normerna vara att förvänta. Planförslaget bedöms inte heller medföra risk för sådana överskridanden.

Planområdet gränsar till respektive är beläget på grundvattenförekomsten Vejby, SE624659-131781 och SE624463-131830. Planförslaget bedöms ha försumbar påverkan på de miljökvalitetsnormer som Vattenmyndigheten för Västerhavet beslutat om för de aktuella grundvattenförekomsterna. Omhändertagandet av dagvatten inom planområdet innebär att den kemiska vattenstatusen (vattenkvaliteten) inte bör påverkas nämnvärt negativt eftersom dagvattnet leds vidare i det kommunala nätet efter att ha fördröjts lokalt. Vattenkvaliteten kan påverkas något positivt då åkerbruket och dess infiltration av gödning och bekämpningsmedel inte längre förekommer inom planområdet. Den kvantitativa statusen (vattentillgången) kan i teorin påverkas negativt då mängden ytvatten som infiltreras ner i marken inom planområdet minskar när dagvattnet leds bort. Denna minskning bedöms dock vara försumbar eftersom planområdet är litet i förhållande till grundvattenområdet

Slutsats

Detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande påverkan på hälsa eller miljö, eller med hushållningen av mark, vatten och andra resurser, att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur

Landskapsbild

Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse i Hjärnarps tätort. Man befinner sig här vid foten av åsen just där den odlade slätten slutar och skogen tar vid. Marken är upphöjd och man kan blicka ut över landskapet i väster.

Planområdet, angränsande bebyggelse och utsikten över landskapet

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av ett öppet fält mellan Söndrebaljs skola och bostadsbebyggelsen i Hjärnarp. Fältet används idag för odling. Marken har en relativt jämn lutning västerut med en höjdskillnad på ca 9 meter. I planområdets östra del finns en granodling. Denna kommer att avverkas och tre bostadstomter möjliggörs i denna del.

I planområdets norra gräns finns ett odlingsröse som omfattas av biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Odlingsröset placeras inom naturmark i planen och ges en skyddande bestämmelse som anger att det ska bevaras.

Planområdet utgörs till största delen av ett öppet fält

Geotekniska förhållanden /Markbeskaffenhet

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av sand och grus förutom i den östra delen där marken består av morän som kan vara svallad i de övre skikten. En geoteknisk undersökning har utförts för området som bekräftar dessa förhållanden även om morän inte påträffats i de östra delarna.

Enligt de utförda undersökningarna består jordlagerföljden inom området av en mullhaltig ytjord vilande på sand- och grussediment. Undantaget är en undersökningspunkt i den nordvästra delen av planområdet där ett lager av gyttjig eller något gyttjig sand har påträffats. Troligen är detta fyllning efter en tidigare damm eller lokalt grustag.

Grundvattennivån har uppskattats till ca 1,8 - 3,5 m under befintlig markyta.

Det föreligger överlag goda grundläggningsförhållanden för enfamiljshus med tillhörande gator, ledningar mm. Undantaget från detta är undersökningspunkten i nordväst där fyllning noterats. I samband med detaljprojektering erfordras kompletterande undersökningar inom detta område för att fastställa utbredning och mäktighet av denna fyllning. Eventuellt kan fyllningen ligga kvar under lättare byggnader efter kompletterande undersökningar och åtgärder i form av t.ex. ompackning.

Återinfiltration av dagvatten är möjlig inom området då marken utgörs av genomsläppliga jordar och grundvattennivån återfinns, framför allt inom den västra delen av området, på stort djup.

Jordbruksmarken är av klass 5.

Markradon

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

Fornlämningar

Planområdets östra del berör Söndrebaljs gamla bytomt med älsta skriftliga omnämnande till 1583-84. Bytomten är inte registrerad i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister. En ansökan om arkeologisk utredning är gjord hos Länsstyrelsen. Utredningen kommer att ske parallellt med planarbetet så snart det är möjligt m h t jordbruket som pågår inom planområdet.

Förorenad mark

Marken har brukats och några föroreningar är ej kända.

Bebyggelseområden

Bebyggelse/Bostäder

Planförslaget innebär att drygt 30 enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader kan uppföras på enskilda tomter. Tomtstorleken är ca 900 m2 och motsvarar ungefär tomterna i det angränsande området. Centralt i området anläggs en grönyta som kopplar till det befintliga grönområdet i norr. En gång- och cykelkoppling löper i öst-västlig riktning genom området och ansluter till befintlig GC-väg i väster. Det ges också möjlighet att anordna tre bostadstomter i planområdets östra del.

Ny bebyggelse inom planområdet

Offentlig service

Planförslaget innebär att behovet av service ökar i området, tex i form av skola och förskola. I Hjärnarp finns förskoleverksamhet, familjedaghem och grundskola. Det finns även bibliotek, idrottsplats, motionsslinga med elljus, idrottshall (Rantzowshallen) och en mindre idrottshall på Söndrebaljs skola.

I Hjärnarp finns även äldreboende, vårdboende och demensboende.

Kommersiell service

I Hjärnarp finns livsmedelsbutik och verksamheter.

Tillgänglighet

Tillfart till samtliga bostäder i planområdet ska utformas på ett sådant sätt att de blir tillgängliga även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Byggnadskultur och gestaltning

Nordväst om planområdet finns ett nyuppfört område med gruppbyggda parhus i ett plan. Fasader är i slammat tegel (varmgrått) och liggande panel (grå). Taken är av pulpettyp och är klädda med grå falsad plåt.

Parhus nordväst om planområdet

Direkt öster om parhusen ligger flerbostadshus från 1980-talet i två plan. Byggnaderna har fasader är av sandstenstegel i gul ton och sadeltak klädda med bruna betongpannor.

Flerbostadshus norr om planområdet

Övriga befintliga bostäder norr om planområdet utgörs av en blandad 1970- och 80-tals bebyggelse i form av friliggande villor. Byggnaderna är i ett eller ett och ett halvt plan. Fasader är av trä eller tegel i ett flertal olika kulörer. Taken är framför allt sadeltak klädda med betongpannor i olika kulörer. Husens placering på tomterna är inte enhetlig.

Villabebyggelse norr om planområdet

Söder om planområdet finns en gård med ekonomibyggnader. Bostadshuset är i 1,5 plan och har rödmålad locklistpanel , vitmålade detaljer och tegelröda takpannor. Ekonomibyggnaderna är vitputsade med gavelrösten i faluröd panel.

Gårdsbyggnader söder om planområdet

Väster om planområdet ligger Marieholms gård. Förutom ekonomibyggnader finns här en mangårdsbyggnad som är upptagen i Ängelholms kommuns bevaringsprogram som en byggnad av klass 1. Byggnaden är i ett plan med inredd vind och har gulmålad panel med vita fönster och detaljer. Taket är ett sadeltak klätt med enkupiga tegelpannor.

Marieholms gård

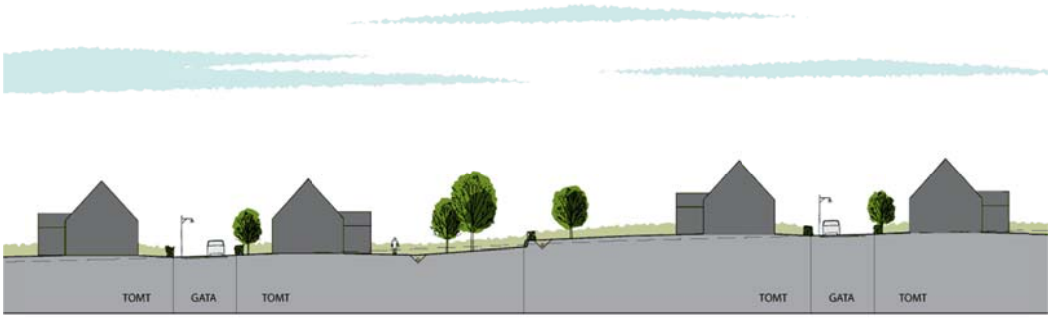
Då omgivande bebyggelse är varierad i sin utformning kommer detaljplanen att tillåta en relativt stor frihet i utformningen av nya byggnader. Det är möjligt att bygga friliggande hus i ett (1) eller ett och ett halvt plan. Husen ska huvudsakligen placeras med långsida i förgårdslinjen så att det gemensamma gaturummet upplevas väl sammanhållet och behovet av stödmurar och slänter i tomtgräns minskar. Den norra tomtraden är undantagen och här kan husen av samma anledning gavelställas.

För att det varierade området ska upplevas som en vacker och välfungerande helhet föreskrivs att taken på huvudbyggnaderna vara tegelröda och att de ska vara sadel- eller pulpettak. Att just takkulören valts som gemensam nämnare i området beror dels på att husen ligger exponerat i sluttningen och taken kommer att synas på långt håll, dels att den tegelröda kulören fungerar väl med den äldre bebyggelsen samt att det varken är fördyrande eller särskilt begränsande för de enskilda fastighetsägarna.

Höjdskillnaderna mellan tomterna tas upp med slänter eller låga stödmurar. Murarna ska vara max 1 m höga på högsta sidan för att inte skapa höga väggar mot gaturum och angränsande tomter. Vid terrassering bör stödmurar placeras på ett tillräckligt avstånd från varandra för att inte upplevas som höga väggar.

Höga slutna plank i tomtgräns tillåts inte eftersom de kan begränsa utsikt och upplevas negativt för gaturummet och granntomterna.

Vind får inte inredas i komplementbyggnader eftersom det kan ge alltför hög bebyggelse som begränsar utsikten för grannarna. Av samma anledning begränsas takkupornas bredd till en tredjedel av takets längd.



Sektion genom bostadskvarter med stödmur mellan tomter (från väster till öster)

Skyddsrum

Skyddsrumsområde finns ej inom Ängelholms kommun.

Barn och ungdomar

De föreslagna bostäderna bedöms kunna bidra till en trygg och stimulerande livsmiljö för barn och ungdomar. Det finns goda möjligheter för barn att röra sig på upplysta gång- och cykelvägar i området utan att behöva korsa starkt trafikerade vägar. Söndrebaljs skola ligger granne med planområdet. I anslutning till planområdet finns stora naturområden som kan bidra till stimulerande aktiviteter och naturupplevelser.

Friytor (lek/rekreation/naturmiljö)

Inom planområdet anläggs grönytor som kan användas för lek och rekreation. En relativt nyanlagd lekplats finns precis norr om planområdet. Det finns också goda möjligheter till friluftsliv och naturupplevelser i området och naturområdena kring Hjärnarp kan nås till fots från planområdet. För mer organiserad verksamhet finns anläggningar för bla löpning, innebandy, tennis och fotboll i Hjärnarp.

Befintlig lekplats norr om planområdet

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden. Parallellt med planarbetet kommer ett fördröjningsmagasin för dagvatten i planområdets västra del att utredas och projekteras.

Gator och trafik

Söndrebaljsvägen fungerar som tillfart till området

Gatunät, även gång och cykeltrafik

Områdets nås med bil från Söndrebaljsvägen. Vid infarten från Gånarpsvägen passerar man skolan och Marieholms gård. Vägen ges en körbana som är 5,5 m bred (idag är körbanan ca 3,5 m bred). En rad med högväxta lindar ger karaktär åt både gaturummet och åt Marieholms gård. Tillåten hastighet är här 30 km/h.

Söndrebaljsvägen mellan skolan och Marieholms gård

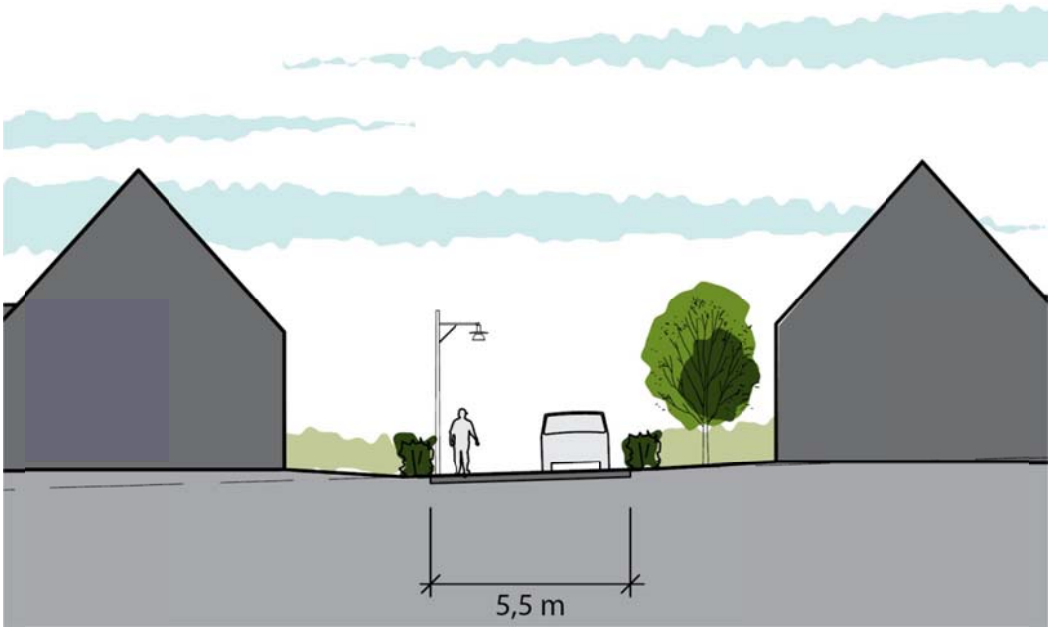
GC-vägen ges en ny sträckning närmast skolan

Det finns en välanvänd GC-väg mellan centrala Hjärnarp och Söndrebaljs skola. Denna ges en justerad sträckning närmast skolan så att gång- och cykeltrafikanter kan korsa vägen vid entrén till skolan och slipper färdas längs vägen. Den närmsta bostadstomten får en hörnavskärning så att biltrafikanter kan upptäcka gående och cyklande i god tid. I anslutning till den punkt där GC-vägen korsar Söndrebaljsvägen anordnas vägbulor eller motsvarande för att sänka hastigheten och öka trafikanternas uppmärksamhet.

Den befintliga vändplatsen vid skolans entré ges en ny placering väster om GC-vägen. På så vis kan barn lämnas och hämtas med bil utan att komma i konflikt med gång- och cykeltrafikanter som korsar Söndrebaljsvägen.

Den smala körbanan i kombination med hastighetssänkande åtgärder vid den korsande GC-vägen, gör att hastighetsgränsen på 30 km/h bör efterlevas ännu bättre än idag. Förhoppningen är att åtgärderna ska innebära en totalt sett bättre trafiksäkerhet i området trots att biltrafiken ökar något.

Planförslaget redovisar en ny gångbana längs Söndrebaljsvägen mellan Gånarpsvägen och den nya bebyggelsen. På så vis kan gångtrafikanter nå busshållplatserna vid Gånarpsvägen på ett säkert sätt.



Sektion genom bostadsgata

Kollektivtrafik

Hjärnarp trafikeras av Skånetrafikens linjebuss nr 507. Denna har ändhållplatser i Svenstorp och Ängelholm och passerar genom Hjärnarp. Närmsta hållplats ligger vid Söndrebaljs skola och restiden till Ängelholm är ca 30 min. Linjen har 11 avgångar varje vardag i vardera riktningen samt två avgångar i vardera riktningen på lördagar.

Parkering

Parkering för bostäderna anordnas på kvartersmark. Besöksparkering kan ske längs gatan.

Störningar

Hjärnarp ligger intill väg E6 vilket gör att trafikbuller förekommer i samhället. Det aktuella planområdet ligger dock på ett sådant avstånd från vägen att särskilda bullerskyddande åtgärder inte bedömts vara nödvändiga. Översiktliga bullermätningar visar att planområdet har bullernivåer som ligger under 50 dB(A) max och 55 dB(A) ekvivalent. Riksdagens och Naturvårdsverkets riktvärden vid nybyggnation av bostadsbebyggelse är:
- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Nordväst om planområdet ligger ett mindre fjärrvärmeverk. Avståndet mellan fjärrvärmeverket och närmsta bostadstomt inom planområdet är ca 160 m. Anläggningen består av två pannhus med en pelletseldad panna på 750 kW och en oljeeldad panna på 1000 kW och en elpanna på 400 kW. Pelletspannan är baslastenheten medan i första hand elpannan och i andra hand oljepannan skall användas för spets- och reservlast. Rökgaserna från olje- och pelletspannan går

genom separata rökrör i en 20 meter hög skorsten. I normalfallet transporteras rökgaserna förbi planområdet. Vid särskilda vindförhållanden kan dock röken pressas ner mot marken och nå den kringliggande bebyggelsen. Enligt Öresundskrafts årsrapport uppfyller man de krav som ställts på anläggningen av Miljökontoret i Ängelholm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningsnätet för vatten och avlopp är utbyggt i området. Ledningar för färskvatten, spillvatten och dagvatten löper längs planområdets norra gräns. Ledningsnätet har kapacitet för tillkommande bebyggelse.

För att kunna ansluta området till det kommunala dagvattennätet krävs att dagvattnet fördröjs inom området. Ett gemensamt fördröjningsmagasin kommer att anordnas i planområdets västra och lägst belägna del. Planering och projektering av detta löper parallellt med planarbetet.

Området ska utrustas med brandpost.

Tele och bredband

Telenätet är utbyggt i området. Möjlighet finns till bredband via ADSL.

Värme

Väster om planområdet finns ett värmeverk som förser skolan och vissa bostäder i området med fjärrvärme. Ledningar löper längs GC-vägen i planområdets västra gräns. Möjligheten att ansluta nya bostäder till fjärrvärmenätet kommer att utredas.

El

Elnätet i området är utbyggt och ägs av Öresundskraft. En markledning löper i planområdets norra gräns.

Avfall

Av tekniska kontoret anlitad entreprenör svarar för avfallshantering enligt kommunens föreskrifter

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Det finns efterfrågan på bostadstomter i Hjärnarp och detaljplanen ger möjlighet att uppföra nya bostäder inom tätorten. Inflyttningen till Hjärnarp kan därmed öka och redan boende i samhället kan byta till en annan bostad när behoven ändras.

Lokaliseringen av bostäderna ger en närhet till befintlig service inom tätorten och underlaget för befintliga och nya verksamheter kan öka (t ex skola och handel). Lokaliseringen medför också att befintlig infrastruktur, såsom ledningsnät, kollektivtrafik och ytor för kommunikation och rekreation i stor utsträckning kan utnyttjas. Det gör att etableringen innebär ett effektivt utnyttjande av resurser.

Den nya bebyggelsen kopplas samman med befintliga grönstråk och GC-vägar. Detta tillsammans med en närhet till naturen ger förutsättningar för en stimulerande, användbar och trygg utemiljö. Kvaliteter kan finnas för människor i alla åldrar med olika förutsättningar och behov.

De nya bostäderna gör också att bebyggelsen i Hjärnarp på ett logiskt sätt kopplas samman med Söndrebaljs skola som i dag ligger strax utanför samhället. Gång- och cykelvägen till skolan ges en ny utformning för att minska riskerna för oskyddade trafikanter.

Trafiken kommer att öka på Söndrebaljsvägen då området byggs ut. Ökningen får dock anses marginell sett i ett större sammanhang, och dess negativa effekter vägs upp av planens positiva konsekvenser.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt David Södergren.

- Medverkande tjänstemän från Stadsarkitektkontoret har varit: Annika Cronsioe och Anette Gustavsson.
- Medverkande tjänstemän från Tekniska kontoret har varit: Cecilia Ståhl.

STADSARKITEKTKONTORET
Ängelholm den 10 augusti 2011

Pontus Swahn
Stadsarkitekt

David Södergren
planarkitekt

Tillhör detaljplan DP 1035
Antagen av KF den 18 april 2011
Lagakraft den 10 augusti 2011

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING FÖR HJÄRNARP 3:23 MFL

ÄNGELHOLMS KOMMUN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande
Planen handläggs med normalt planförfarande.

Tidplan
Detaljplanen förväntas kunna bli antagen första kvartalet 2011 av kommunfullmäktige.

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän plats (gatumark och naturmark). Kommunen ansvarar för det allmänna VA nätet. Öresundskraft AB står för fjärrvärme- och elförsörjning i området.

Avtal
Ett avtal finns mellan Ängelholms kommun och ägaren till de tre östliga tomterna. Avtalet reglerar utbyggnad av gata och anslutning till VA nätet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning
Fastighetsbildning skall genomföras i huvudsak enligt plankartans illustrationslinjer.

En mindre reglering av fastigheterna Hjärnarp 3:36 och Söndrebalj 11:1 görs så att fastighetsindelningen följer tillfartsgatans utformning.

En omprövning av Söndrebalj ga:1 är nödvändig då delar av Söndrebaljsvägen övergår till kommunalt huvudmannaskap.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi
Detaljplanen bekostas av Ängelholms kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten, avlopp, el och värme

Den nya bebyggelsen kan anslutas till kommunalt vatten-, spillvatten- och dagvattennät efter fördröjning. Kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i planområdets västra del.

Öresundskrafts ledningsnät för både el och fjärrvärme finns i anslutning till planområdet. Avfallshantering sker enligt kommunens föreskrifter.

Området ska utrustas med brandpost som avger minst 600 l/min vid 40 mvp.

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning har utförts av Ramböll Sverige AB i mars 2010. Det föreligger överlag goda grundläggningsförhållanden för enfamiljshus med tillhörande gator, ledningar mm. Undantaget från detta är undersökningspunkten i nordväst där fyllning noterats. I samband med detaljprojektering erfordras kompletterande undersökningar inom detta område för att fastställa utbredning och mäktighet av denna fyllning. Eventuellt kan fyllningen ligga kvar under lättare byggnader efter kompletterande undersökningar och åtgärder i form av t.ex. ompackning. Återinfiltration av dagvatten är möjlig inom området då marken utgörs av genomsläppliga jordar och grundvattennivån återfinns, framför allt inom den västra delen av området, på stort djup.

En gatu- och VA-projektering genomförs parallellt med planarbetet. I denna ingår bl a fördröjning av dagvattnet inom området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är utarbetad av planförfattaren i samråd med exploateringschef Lars- Gunnar Ludvigsson, Tekniska kontoret.

STADSARKITEKTKONTORET
Ängelholm den 10 augusti 2011

Pontus Swahn
Stadsarkitekt

David Södergren
Planarkitekt

Tillhör detaljplan DP 1035
Antagen av KF den 18 april 2011
Lagakraft den 10 augusti 2011