

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för
Häroiden 1

Klippans kommun, Skåne län



PLANUPPDRAK

SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

Bakgrund

Förslag till ny detaljplan för Härolden 1 innehåller följande handlingar och underlag:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Syfte

Planens syfte är att lägga till bestämmelsen B (bostäder) för fastigheten *Härolden 1* och därmed möjliggöra byggnation av cirka nio lägenheter på plan två och tre med befintlig verksamhet på bottenplan.

Planförslaget ryms inom huvudsyftet av den nu gällande detaljplanen (*Torget samt kv. Drabanten, Härolden och väpnaren, upprättat år 1984*).

Samråd

Plan- och byggnämnden i Klippans kommun beslutade 30 januari 2023 att ställa ut planförslaget på samråd.

Samrådsmöte

Samrådsmötet genomfördes i Sessionssalen i kommunhuset (*Trädgårdsgatan 12*) den 20 februari klockan 18:00.

Samrådsförslaget

Samrådsförslaget har sänts till myndigheter, ledningsägare samt boende i området. Förslaget har också tillgängliggjorts för allmänheten och andra intresserade genom publicering av granskningshandlingarna på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden under samrådet

Myndigheter

Lantmäteriet, 2023-02-14

Länsstyrelsen, 2023-02-24

Söderåsens miljöförbund, 2023-03-01

Tekniska förvaltningen, 2023-03-03

Ledningsägare

3 stycken.

Boende

0 stycken.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådstitid: 2023-02-03 till och med 2023-03-06

Ändringar till följd av inkomna synpunkter:

Plankartan

- Plankartan har kompletterats med fler koordinatkryss.
- Fastighetsbeteckning har lagts till.
- Skalan och teckenförklaring för grundkartan har uppdaterats.

Planbeskrivning

- Titeln på planförslaget har uppdaterats från planändring till ny detaljplan.

Under samrådstitiden har följande yttranden utan synpunkter på förslaget inkommit:

Bjäre Kraft
2023-02-03

Skanova
2023-02-03

EON
2023-02-06

Följande yttranden med synpunkter har inkommit under samrådet:

Lantmäteriet
2022-02-14

PLANKARTAN

Enligt 4 kap. 30 § PBL ska en detaljplan bestå av ”en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de bestämmelser i övrigt som behövs”. Utöver detta ska bland annat en planbeskrivning finnas tillsammans med planen 4 kap. 30 § PBL. Det är endast plankartan med bestämmelser som är det juridiskt styrande dokumentet, medan planbeskrivningen visar hur planen ska förstås och genomföras.

Enligt Boverkets råd kring ändring av detaljplaner ska endast en plankarta finnas och ändringarna ska då göras i den befintliga plankartan. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Undertecknad har svårt för att se varför inte detta skulle kunna vara en ny detaljplan i stället för en ändring. På så vis upphävs alla

äldre bestämmelser och det utnyttjande av marken som kommunen föreslår kan bli gällande. Så som plankartan är utformat idag kan inte detta vara en ändringsplan. Se <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/>

Om ni väljer att omarbeta till en ny detaljplan i stället för en ändring så bör ni se över bestämmelserna i plankartan så att de följer nuvarande råd och rekommendationer från Boverket.

BEFINTLIG DETALJPLAN

Under rubriken Planeringsförutsättningar, Kommunala, Detaljplan anges att befintlig detaljplan slutar att gälla inom området. Om en detaljplan ändras så kan den inte samtidigt sluta att gälla. Då är det frågan om antagande av ny detaljplan. Se över detta och förhåll er efter vad som ryms inom en ändring om det är det kommunen vill åstadkomma. Vid en ändring ska kommunen i stället redovisa vad som gäller vid sidan om eller tillsammans med gällande och ursprunglig plan.

Delar av planen som bör förbättras

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Klippan 3:205 och Klippan 3:145, fastigheter för gatuändamål. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Kommentar och åtgärd: PLANKARTA

Kommunen har inhämtat Lantmäteriets synpunkter och ställer sig positiva till att planen övergår från ”planändring” till ”ny detaljplan”.

Inför granskning har *plankartan* och *planbeskrivningen* uppdaterats.

Syftet är fortfarande samma som när planförslaget var ute på samråd, inget har förändrats vad gäller bestämmelserna eller utformningen.

BEFINTLIG DETALJPLAN

Information har noterats.

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Kommunens kart- och mäthenhet har gjort inmätningar och beräkningar som har levererats som förbättringar till Lantmäteriet och som har uppskattat lägesosäkerheten på berörda gränser till 0,1 meter. Detta anses vara tillräckligt godtagbart då kommunen gjort en förbättring på fastighetsgränsens kvalitet med 20 cm.

Länsstyrelsen
2023-02-24

Länsstyrelsens rådgivning

Länsstyrelsen menar att det är tveksamt att ta fram planförslaget som en ändring av detaljplan, eftersom den underliggande planen inte prövats med användningen B – bostad. Länsstyrelsen råder därför kommunen att istället pröva frågan genom en ta fram ny detaljplan som prövar markens lämplighet.

Länsstyrelsen noterar även att kommunen har tagit fram en ny plankarta för det område ändringen avser. Enligt 4 kap. 30 § PBL kan det bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område.

Länsstyrelsen menar därför att ändringar bör göras i den gällande detaljplanens plankarta. Ändringarna bör redovisas på ett sådant sätt att det tydligt framgår vad ändringen avser i förhållande till tidigare bestämmelser i den gällande planen. Om det behövs för att planen ska bli tydlig, får reglering av frågor som avser fastighetsindelning redovisas på en särskild plankarta.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar och åtgärd: Både Länsstyrelsen och Lantmäteriet menar på att planförslaget för Härolden 1 inte ryms inom ramen för en ”planändring” och bör ses som en ”ny detaljplan”. Syftet med planen är att utöka markanvändningen med bestämmelsen B (bostäder) och därmed möjliggöra byggnation av cirka nio lägenheter på plan två och tre med befintlig verksamhet på bottenplan. Med hänvisning att

planen behöver prövas med bestämmelsen B och att sådan prövning inte görs i en planändring, blir det aktuellt att kommunen tar fram en ny detaljplan som prövar markens lämplighet.

Söderåsen Miljöförbund
2023-03-01

Ändrad användning

Då kvarteret Härolden i övrigt är planlagt för bostäder och närmast angränsade kvarter i öster och söder i de närmaste delarna är planlagda för centrum och centrum/bostäder ser miljöförbundet inget direkt hinder för föreslagen ändring till centrum/bostäder för aktuellt planområde.

Förorenad mark

Planområdet har inte identifierats som ett potentiellt förorenat område i de kartläggningar som tidigare har genomförts. Föreslagen planändring kommer som miljöförbundet förstår det inte innebära några nybyggnationer som medför behov av schaktning varför miljöförbundet inte ser att en markundersökning skulle vara motiverad i nuläget.

Trafikbuller

Av bullerutredning framgår att beräknad ljudnivåer inom planområdet ligger högst på 59 dBA ekvivalent ljudnivå samt 72–73 dBA maximal nivå för fastigheten.

Beräknad ljudnivå ligger under riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, vilken skall tillämpas vid planläggning, men överstiger riktvärden för maximal ljudnivå vid uteplats enligt samma förordning (60 dBA ekvivalentnivå vid fasad respektive 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalt vid uteplats).

Miljöförbundet noterar att i nuläget finns inte uteplats i området.

Miljöförbundet konstaterar dock att beräknade ljudnivåer ligger över de långsiktiga riktvärdena för att en god miljö kvalitet ska nås utanför bostäder enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 och anknytande dokument från centrala myndigheter.

Miljöförbundet noterar även att i avsnittet ”Hälsa och Säkerhet – Buller” anges att bullervärdena för plan 2 och 3 har mätts upp. I Redovisade protokoll över vägtrafikbuller anges dock att det är protokoll från beräkning av ljudnivåer.

Avlopp och dagvatten

Planändringen berör en fastighet med etablerad bebyggelse som idag är ansluten till de kommunala näten. Såvitt miljöförbundet kan utläsa innebär planerad ändring inte någon tillkommande bebyggelse eller annan åtgärd som skulle innebära ändrade förhållanden vad gäller bildning av dagvatten. Miljöförbundet ser därför inte grund för ytterligare utredning i detta avseende.

Inrättandet av bostäder i stället för kontor innebär däremot sannolikt en annan belastning med sanitärt spillvatten än vad som varit hittills. Miljöförbundet fortsätter att det är klarlagt att ledningsnätet klarar denna.

Bedömning

I gällande plan anges ändamålet till handel (H) och föreslagen ändring innebär att ändamålet ändras till bostad (B) och centrumändamål (C). Förutom aktuellt planområde och en mindre del i nordöstra hörnet är kvarteret Härolden i övrigt planlagt för bostäder. Angränsade kvarter på östra sidan Bryggerigatan är planlagt för centrumändamål angränsade kvarter på södra sidan av Storgatan är planlagt för bostad och centrumändamål. Föreslagen ändring av planen för aktuellt planområde ligger således i linje med hur närliggande delar av samhället redan är planerad varför miljöförbundet inte har något skäl att anföra synpunkter på föreslagen ändring.

Förorenad mark

Planområdet har inte identifierats som ett potentiellt förorenat område i de kartläggningar som tidigare har genomförts. Föreslagen planändring kommer, vad som redovisas, inte att innebära några nybyggnationer som medför behov av schaktning varför markundersökning inte kan anses motiverad i nuläget.

Trafikbuller

Enligt planbeskrivningen har kommunen genomfört en trafikbullerutredning där beräknad ljudnivåer på motsvarande 2:a respektive 3:e våningen ligger på en ekvivalentnivå på 59 dBA och en maximalt ljudnivå om 73 dBA.

Beräknade ljudnivåer ligger över de långsiktiga riktvärdena för att en god miljö kvalitet ska nås utanför bostäder. Dessa bör enligt infrastrukturpropositionen 1997/97:53 och anknytande dokument från centrala myndigheter inte överstiga 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad och 70 dBA maximalt vid uteplats.

Då det i nuläget inte framgår något om att uteplatsen skall finnas blir det riktvärdet vid fasad som blir styrande och då ligger beräknad nivå under riktvärdet enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Avloppsvatten

Platsen ligger inom verksamhetsområde för avloppsvatten varför miljöförbundet förutsätter att tillkommande kok och sanitära installationer ansluts till kommunalt avloppsnät.

Dagvatten

Det konstateras att planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och att en dagvattenledning

finns. Redovisad planändring kommer såsom miljöförbundet förstår det inte medföra yttre förnedringar av byggnaden varför nuvarande förhållande avseende dagvattenbildning och hantering kommer att bestå.

Kommentar och åtgärd: Trafikbuller

Kommunen vill först tydliggöra om att en bullerutredning, som det framkommer i yttrandet, har inte gjorts utan det är en bullerberäkning som kommunen har tagit fram.

Bullerberäkning är ett underlag som kommunen tar fram i samband med planarbetet för att få en uppfattning om vilka bullernivåer det rör sig om. Beroende på vad bullerberäkningen visar kan kommunen ta ställning huruvida den tilltänkta användningen klarar av riktvärden eller inte. Skulle bullerberäkningen visa att bullernivåerna överskrids så kan en bullerutredning bli aktuell. För Härolden 1 ligger den beräknad ljudnivån under riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, men överstiger riktvärden för maximal ljudnivå vid uteplats (72 dBA). Sökande är informerad om att ljudnivån på utemiljön måste minskas ned till 70 dBA för att klara av riktvärdet.

Avlopp och dagvatten

Information har noterats.

Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Tekniska förvaltningen
2023-03-03

Plankarta

- Plankartan behöver bli tydligare. Alla bestämmelser behöver inte vara hoptryckta på den byggbara ytan.
- Plankartan saknar fastighetsbeteckningar
- Plankartan behöver fler koordinatkryss, det räcker inte med ett utan behöver vara minst fyra stycken.
- Plankartan bör vara i skala 1:500 eller 1:1000.
- Teckenförklaringen för grundkartan:
 - o Symbolen för gång/körbanekant stämmer inte.
 - o Det finns inte med någon höjdkurva på plankartan, men i teckenförklaringen.
 - o Träden bör finnas med i teckenförklaringen.
 - o Mycket linjer i körbaneytan som inte finns förklaring på, behöver dom ens vara med?
- Vi ställer oss frågan till formuleringen på genomförandetid: 60 månader. Är det på grund av digitaliseringsformen?

Planbeskrivning

- Här benämns genomförandetiden till 5 år, vilket gör att vi ställer oss ännu mer frågande till formuleringen ang.

genomförandetid plankartan. Det bör vara samma formulering på plankartan och i planbeskrivningen.

Kommentar och åtgärd: Plankarta

- Bestämmelserna har uppdaterats och är inte längre hoptryckta.
- Fastighetsbeteckning har lagts till.
- Plankartan har kompletterats med fler kordinatkryss.
- Skalan har uppdaterats.
- Teckenförklaring för grundkartan har uppdaterats, i enlighet med yttrandet.

Planbeskrivning

Inför granskning har kommunen varit i kontakt med Lantmäteriet och ställt frågan om hur vi i fortsättningen ska hantera genomförandetiden och fått följande svar:

När det gäller genomförandetid i detaljplaner så bör genomförandetiden anges i antal år i stället för i antal månader i planbestämmelsen och planbeskrivningen. Enligt 4 kap. 2 1§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- *genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och*
- *omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.*

Inför granskning kommer genomförandetiden vara angiven i år istället för antal månader.

Shpetim Emini
Planarkitekt
2023-04-19