

Detaljplan för

Blåsippan 17 m.fl.

Klippans kommun, Skåne län



LAGAKRAFTHANDLING
Standardförfarande

Alexandra von Post
Planarkitekt

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Underlag

- Bullerberäkning
- Geoteknisk markundersökning
- Miljöteknisk markprovtagning
- Skuggstudie

Antagen av kommunfullmäktige 19 december 2022 § 114

Laga kraft 10 juli 2023

Genomförandetid t o m 10 juli 2028

Alexandra von Post
Planeringsarkitekt

PLANENS HUVUDDRAG OCH SYFTE

Detaljplanen syftar till att förtäta Klippans tätort genom att möjliggöra bostadsbebyggelse.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är cirka 5 000 m² och ligger i Klippans tätort, med närhet till stadsparken, service och handel. Området avgränsas av Stadsparken i söder, Trädgårdsmästaregatan i norr och i övrigt av bostadshus längs Föreningsgatan, Vedbyvägen och Trädgårdsmästaregatan.

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheten Blåsippan 17 som ägs av Fastighetsbolaget Blåsippan i Klippan AB samt del av fastigheten Klippan 3:145 som ägs av Klippans kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2013, anges det att etablering av ny bostadsbebyggelse i första hand ska ske genom förtätning av befintliga tätorter. Planområdet ligger inom befintlig tätort och överensstämmer därmed med gällande översiktsplan.

Bostadsförsörjningsprogram

Klippans kommuns bostadsförsörjningsprogram för perioden 2015 – 2018 (antagen 2016) visar att det idag råder ett underskott av bostäder samtidigt som kommunens befolkning ökar. Tätortens fortsatta tillväxt är beroende av att det finns bostäder i attraktiva lägen. Klippans kommun har som strategi att bland annat förtäta centralorten i attraktiva områden som är centrum- och stationsnära. Detaljplanen möjliggör bostäder i Klippans tätort med närhet till bland annat skola, service och kollektivtrafik. Det innebär att detaljplanen är förenlig med gällande bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplaner

Planområdet berörs av gällande stadsplaner från 1929-11-15 samt 1924-12-19. Detaljplaner som antogs innan plan- och bygglagen infördes 1987 har ingen preciserad genomförandetid då man förutsatte att planerna genomfördes inom vad som ansågs vara rimlig tid. Gällande detaljplaner är antagna 1929 samt 1924 och har därmed ingen fastställd genomförandetid. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det aktuella planområdet.

Tomtindelning

För området finns en tomtindelning, daterad 1965-08-31 med beteckning 1166K-1253. Tomtindelningen upphävs för fastigheten Blåsippan 17 i samband med att planförslaget vinner laga kraft.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen i Klippans kommun fattade beslut 2021-04-07 om att ge plan- och byggkontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för området.

Behov av miljöbedömning

Plan- och byggnämnden bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte innebär någon betydande påverkan på miljön i den betydelsen som avses i plan- och bygglagen och anser därmed att en miljöbedömning av detaljplanen inte behöver utföras. Motiven för detta sammanfattas i kommande avsnitt, vilket också skall betraktas som en enklare konsekvensbeskrivning.



NULÄGE

Miljö kvalitetsnormer

Enligt miljöbalken 5 kap. skall gällande miljö kvalitetsnormer iaktas vid planering och planläggning. Recipient för dagvatten från det aktuella planområdet är Rönne å som enligt VISS inte uppnår god kemisk status. Dagvatten ska infiltreras och fördröjas lokalt inom planområdet och innebär därmed inte någon påverkan på miljö kvalitetsnormerna för Rönne Å. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap. miljöbalken, vilket behandlar skydd av områden.



Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av en (f.d.) skoltomt med skolbyggnader, hårdgjorda och gröna ytor. Skolan är inte längre aktiv och lokalerna står tomma.

Markytan inom planområdet är relativt plan med nivåer mellan cirka +38,2 - +38,8. Större delen av Skolgården är hårdgjord med inslag av gräsytor och träd. Inom planområdet finns ett skyddsrum. Söder om planområdet ligger stadsparken.

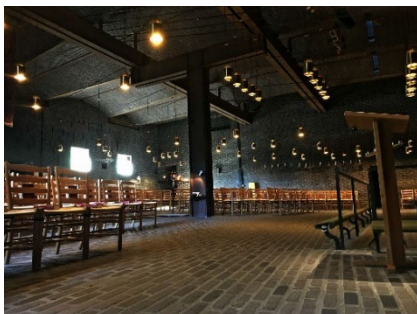


Omgivande bebyggelse

Planområdet omges överhängande av villabebyggelse. Byggnadsår, arkitektur och material varierar. Dock kan man urskilja en viss överrepresentation av villor i två plan med sadeltak. En byggnad sydöst om planområdet sticker ut gällande arkitektur och utformning, ett bostadshus i två plan, pulpettak och rött tegel. Detta bostadshus ligger på samma fastighet som den fd. skolbyggnaden, Blåsippan 17. Fastighetsägaren har för avsikt att stycka av bostadshuset med tillhörande tomt i samband med genomförandet av detaljplanen.



Stadsparken ligger söder om planområdet. I parken ligger Sankt Petri kyrka som betraktas som en av de märkvärdigaste byggnaderna för sin tid. Internationellt är Sankt Petri kyrka kulturförklarad, arkitekter från hela världen vallfärdar till kyrkan och tiotusentals människor besöker kyrkan varje år.



Radon



Markradonhalten har mätts med detektorer av spårfilm i kanister i 2 punkter. Radonhalten har uppmätts till mellan 8,3 och 11,1 kBq/m³. Mätvärdena ligger därmed på gränsen mellan låg- och normalriskintervallen. Halterna kan vara högre under vissa tider på året och bedöms sammantaget komma att ligga inom normalriskintervallet.

(Låg-0-10 kBq/m³, normal- 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³)

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten skall dessa i enlighet med 2 kap Kulturminneslag (1988:950) avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen skall underrättas.

Geotekniska förhållanden

Utförda undersökningar visar att ytlagren utgörs överst av ca 0,5-1,5 m fyllning och/eller mullhaltig jord. Fyllning utgörs dominerat av omväxlande asfalt, plattor på grusöverbyggnader samt mull och mullhaltiga sand/grus. Därunder följer vanligen naturligt lagrad sandjord till ca 3,5-5,5 m djup vilande på lera, till borrhåll djup, ca 2-6 m djup. Berg (gnejs) finns enligt SGUs brunnsarkiv på ca 45 m djup. Grundvatten har kontrollerats under juni och juli 2019 i skruvborhål och installerade grundvattenrör och observerats på ca 4-5 meters djup, motsvarande nivåer drygt +34 i nordost och ca +33,5 i sydväst.

Dimensioneringsparametrar för jordens egenskaper har utvärderats från värden härledda från undersökningar utförda juni-juli 2019, med hjälp av hävdvunna tabellvärden. Föreslagna parametrar och partialkoefficienter för dimensionering för planerad byggnation redovisas nedan, för GK1 respektive GK2.

GK1 - Vid mindre laster torde byggnad kunna utformas med normal yttlig plattgrundläggning som dimensioneras i GK1 med ett tillåtet grundtryck, $f_d=100$ kPa.

GK2 - Om oekonomiskt stora konstruktioner erhålls i GK1 kan dimensionering istället utföras i GK2. Föreslagna parametrar och partialkoefficienter för GK2 redovisas i tabell 10.1 nedan. Om mycket speciella konstruktioner blir aktuellt förordas kompletterande undersökning precis i läget för dessa.

Tabell 10.1. Sammanställning av dimensioneringsparametrar för planerad byggnation.

Jordart	Nivå, m.ö.h.	Friktionsv, °	Skjuvhållf, kPa	Tunghet, kN/m ³	Modul, MPa
Ny fylln bergkross	---	$\phi_k = \phi'_k = 40$	$c_{uk} = c'_k = 0$	$\gamma_k = 22$	$E_k = 50$
Mull/mullhaltig jord EJ GRUNDL HÄR!	ca >+37,5 (eg. ±0,2)	$\phi_k = \phi'_k = ---$	$c_{uk} = c'_k = ---$	$\gamma_k = 14-19$	$E_k = ---$
Sandjord	ca +37,5 -- +36,5	$\phi_k = \phi'_k = 36$	$c_{uk} = c'_k = 0$	$\gamma_k = 18, \gamma'_k = 8$	$E_k = 25$
Sandjord	+36,5 – 34 (eg. +34±0,5)	$\phi_k = \phi'_k = 38$	$c_{uk} = c'_k = 0$	$\gamma_k = 20, \gamma'_k = 10$	$E_k = 40$
Lerjord	<+34*	$\phi_k = 0, \phi'_k = 30$	$c_{uk} = 125, c'_k = 10$	$\gamma_k = 20, \gamma'_k = 10$	$E_k = 40$
Partialkoefficienter		$\gamma_{M\phi} = 1,3$ $\gamma_{M\phi'} = 1,3$	$\gamma_{Mc} = 1,5$ $\gamma_{Mc'} = 1,3$	$\gamma_M = 1,0^{**}$	$\gamma_{RD} = 1,35$

Dimensionerande grundvattennivå sätts till +35 eller nivå för dräneringsledning.

*) Parametrar för jordlagret bör kunna användas till större djup, troligen ned till berget på ca 45 m, men bedöms beräkningsmässigt inte behövas mer än till djup enligt tumregler om djup för sättningsberäkning i IEG Rapport 7:2008, troligen max ca 10 m djup. Tumreglerna bedöms tillämpliga för aktuella förhållanden.

**) Vid beräkning av schaktonnage skall entreprenören räkna med $\gamma_a = 1,2 \times \gamma_k$.

En förutsättning för att linjära beräkningsmetoder skall få användas vid sättningsberäkning är att dimensionerande vertikal lasteffekt är mindre än 2/3 av dimensionerande bärförmåga i brottstadiet.

Inga sättningsberäkningar har utförts i detta läge. Dels för att detta ej behöver utföras i GK1. Dels för att varken laster eller design funnits tillgänglig för beräkning i GK2. Vid dimensionering i GK2 utförs sättningsberäkning i byggnadskonstruktörens regi. Observera att befintlig mull/fyllning ej är lämplig för belastning.

Grundläggning

Generellt skall all mull-, mullhaltig och övrig lös eller på annat sätt otjänlig yttjord samt asfalt och plattor bortschaktas under golv och grundläggning. Detta torde för huvuddelen av tomten innebära ca 0,5- 1,5 m under nuvarande markyta. Därefter kan grundläggning ske på naturligt lagrad sandjord eller på kontrollerad uppfyllnad av friktionsjord.

Grundläggning av byggnader kan utföras med konventionell betongplatta på mark med förstövningar eller separat grundplattor under bärande konstruktioner.

Grundvattenåtgärd

Grundvattenytor upp till ca +34 har uppmätts men nivåer upp till +35 har bedömts möjliga. Härvid bedöms grundvattenåtgärd vara aktuellt för djupare schakter än +35 p.g.a. risken för jordflytning i sandjord. Detta skall dock ej vara aktuellt för byggnader men eventuellt för va-anläggningar eller andra djupschakter. Större avsänkingsåtgärder rekommenderas att utföras med wellpoint-metoden, då denna bör lämpa sig väl för sanden. För lokal avsänkning, till exempel för en brunn, kan eventuellt ordinär pumpning i rörbrunnar under schaktgravsbotten och ett snabbt förfarande fungera. Tidvis kan grundvattennivå ligga lägre än vad som angivits ovan. Om "rätt/relevant" nivå kan styrkas vid tillfället för ett anläggningsarbete kan dessa arbeten eventuellt utföras utan avsänkning. Men det måste styrkas och beräknas för varje enskilt fall. Pumpvatten kan antingen återinfiltreras inom tomten eller ledas via sedimenteringscontainers eller motsvarande till kommunens dagvattensystem. Observera att krav på utsläppsvatten till va-nätet sannolikt finns, (minst enligt ABVA) och måste stämmas av.

Riskanalys

Utöver normal risk vid schaktning och andra markarbeten bedöms speciell risk för grundläggningsarbete finnas först i samband med eventuella schakter under grundvattenytan, till exempel djupa va-schakter. För arbetsberedningar skall följande beaktas. Risk för att köras på/träffas av maskiner och material, risk för ras/skred, översvämning, erosion, släntstabilitet med mera. i djupa schakter samt under grundvattenytan, risk för vibrationer, speciellt för intilliggande byggnader och anläggningar, p.g.a. packning. Riskerna gäller både personal och konstruktion/anläggning. Risken för omgivningspåverkan bedöms som liten men skall tas med i bedömningen, till exempel vibrationer, damm och buller.

Offentlig och kommersiell service

Majoriteten av Klippans offentliga och kommersiella service återfinns i tätortens centrala delar, cirka 800 meter väst om planområdet. Där finns ett brett utbud av service, bland annat vårdcentral, tandvård, kommunhus, detaljhandel inom flera olika sektorer, apotek, livsmedelsbutiker samt caféer och restauranger. ICA Kvantum och Tullssonhuset, som inrymmer flera verksamheter, finns cirka 800 meter öst om planområdet. Klippan station med tåg- och busstrafik ligger inom 1 kilometer. Snyggatorpsskolan ligger 500 meter bort och Kungsfiskareskolan ligger cirka 1,5 kilometer bort.



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Planområde |  | Snyggatorpsskolan |
|  | Badhus, sporthall, Sågen och aktivitetspark |  | Stadsparken |
|  | Stationsområde |  | ICA kvantum och Tullssonhuset |
|  | Kommunhus, vårdcentral och tandläkare |  | Kungsfiskareskolan |
|  | Centrum |  | Elfdalen, hembygdsgård, camping, hinderbana, lekplats, hundrastgård och utegym |

Lek och rekreation

Badhus, sporthall och allaktivitetshuset Sågen med intilliggande aktivitetspark finns ungefär 700 meter från planområdet. Stadsparken och lekplats i direkt anslutning till planområdet.

Gator och trafik

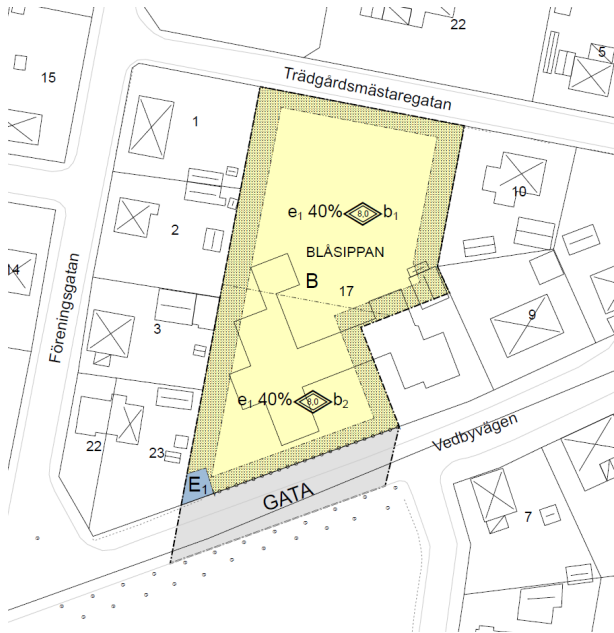
Planområdet avgränsas av Trädgårdsmästaregatan i norr och Vedbyvägen i söder.

Kollektivtrafik

Avståndet till Klippans station är cirka 1 kilometer väst om planområdet. Klippans station trafikeras i dagsläget av persontåg med slutdestinationer Helsingborg, Hässleholm och Kristianstad samt av bussar med slutdestinationer Helsingborg, Ängelholm, Perstorp samt Stehag.

Närmsta busshållplats ligger längs Fabriksallén, cirka 1 kilometer från planområdet. Hållplatsen trafikeras av bussar som kör sträckan Klippan-Stehag.

DETALJPLANENS REGLERINGAR



Detaljplanen innebär att ett område om cirka 5 000 m² avsätts till bostäder. Fastighetsägarens ambition är att bygga tre flerbostadshus i två våningar, vilket skulle medge 28st lägenheter. Klippans kommuns bostadsförsörjningsprogram påtalar att det skall byggas bostäder med olika upplåtelseformer och typ för att tillgodose efterfrågan på bostadsmarknaden, vilket är i enlighet med planförslaget, vars flexibilitet möjliggör både friliggande och sammanbyggda bostadshus.

Planområdet består av ett bebyggelseområde. Bebyggelseområdet medger bostäder där bebyggelsen regleras med bestämmelse för högsta tillåtna totalhöjd om 8 meter, vilket bedöms medge 2 våningar.

För att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd från gator och grannfastigheter finns en zon med

prickmark (bestämmelse som reglerar att marken inte får förses med byggnadsverk) längs Trädgårdsgatan, Vedbyvägen samt mot angränsande grannfastigheter. Prickmarkens bredd är 4 meter mot Vedbyvägen och Trädgårdsmästaregatan samt 6 meter mot grannfastigheterna i öst och väst. För att reglera högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är exploateringsgraden satt till 40%.



I planområdets sydvästra hörn finns en befintlig nätstation. Anslutning till elnätet av den bebyggelse som uppförs i planområdet bygger på att utrustningen i nätstationen kompletteras med en ny transformator. Område för teknisk anläggning – transformatorstation inkluderas därför i planen.

För att minimera risken för översvämning vid framtida skyfall finns en bestämmelse inom hela planområdet som reglerar att nivå på färdigt golv ska vara minst 0,30 meter över gatuhöjd inom planområdet. Befintlig gatuhöjd

motsvarar medelvärdet av gatans höjd utmed fastighetsgräns. Område b1 ska ha färdigt golv om minst 0,30 meter över Trädgårdsmästaregatan och område b2 ska ha färdigt golv om minst 0,30 meter över Vedbyvägen.



Vedbyvägen löper längs planområdets söndra gräns och är väl trafikerad. Längs Vedbyvägen löper en gång- och cykelväg som fungerar som en huvudcykelled genom tätorten. En infart till planområdet från Vedbyvägen innebär en vänstersväng där både körbana och gång- och cykelväg korsas.

Vid utfart från planområdet, mot Vedbyvägen, är sikten skymd och bilister tvingas köra ut på cykelbanan för att få god sikt.

Det är därför inte lämpligt, ur trafiksäkerhetssynpunkt, med in- eller utfart via Vedbyvägen. För att säkerställa att in- och utfart sker via Trädgårdsmästaregatan finns bestämmelse om in- och utfartsförbud längs planområdets södra gräns (mot Vedbyvägen).

Parkering

Boende- och besöksparkering ska anordnas inom kvarteretsmark enligt kommunens parkeringsnorm.

Tillgänglighet

Klippans kommun anser inte att det kommer att innebära några svårigheter att uppnå en god tillgänglighet inom planområdet. Planområdet ligger i ett sedan länge exploaterat bostadsområde. Det finns redan en fungerande infrastruktur i området, både för motortrafik och för oskyddade gång- och cykeltrafikanter. Tillgänglighetsfrågor rörande exploateringen av planområdet hanteras inte i detaljplan utan är en fråga för bygglovshandlingen för respektive fastighet.

Barnperspektivet

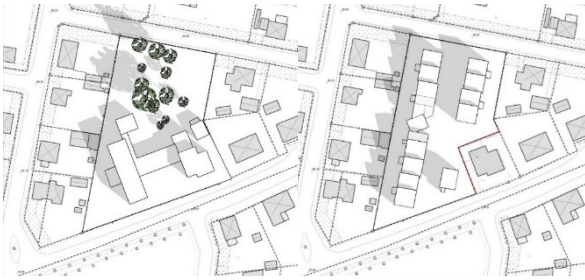
Inom närområdet finns nära tillgång till förskolor, skolor, park, lekplatser och rekreationsområden med säkra och trygga gång- och cykelförbindelser.

Skuggning

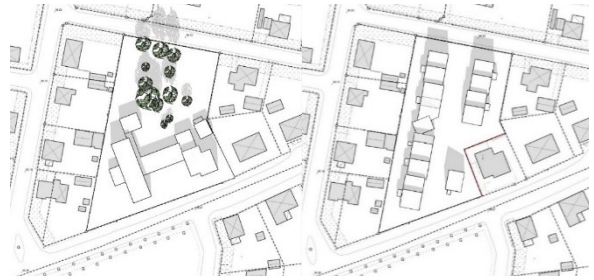
Skuggningseffekten vid byggnation av bostäder inom planområdet har undersökts med hjälp av en skuggstudie. Skuggstudien visar skuggningseffekten på närliggande bostadsområden under olika tider på dygnet och året, utifrån ett exempel på hur området skulle kunna bebyggas med stöd av planförslaget. Skuggning från befintlig bebyggelse och större träd har också studerats för att visa skillnaden i skuggningspåverkan mellan nuläge och efter ett genomförande av detaljplanen. Skuggning från vegetation, staket eller byggnader inom grannfastigheterna har inte räknats med i studien.

Datum och klockslag har valts utifrån när solen står som lägst och som högst på himmelen, vid vinter- och sommarsolstånd samt höst- och vårdagjämning för att visa när det kan skugga som mest.

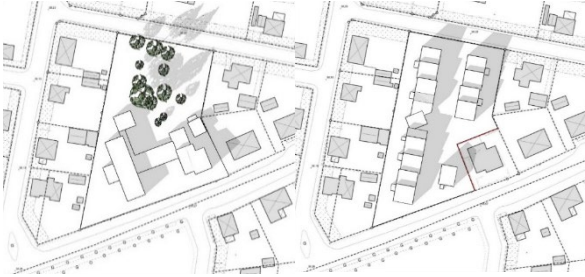
Markhöjd och nivåskillnader har beaktats i studien. Höjd på befintlig bebyggelse och befintliga träd baseras på lasermätta punkter från Lantmäteriet som visar höjdvärden. Skuggstudien visar att delar av fastigheterna i villaområdet väst om planområdet kan påverkas av skuggning från soluppgång till cirka 11:00 i mars, från soluppgång till cirka 11:00 i september. Fastigheterna påverkas av skuggning både av befintlig bebyggelse samt av förslag till ny bebyggelse. Fastigheterna öster om planområdet påverkas främst av skuggning från klockan 17:00 till solnedgång i mars, från klockan 18:00 till solnedgång i juni samt från klockan 17:00 till solnedgång i september. Grannfastigheterna påverkas både av befintlig bebyggelse samt av den bebyggelse som planförslaget möjliggör.



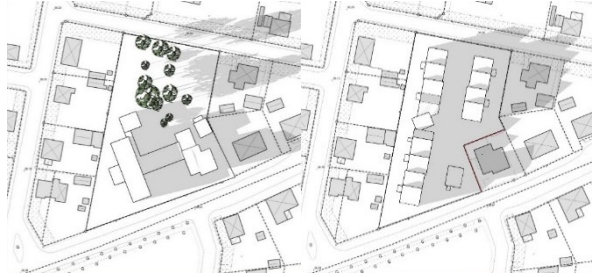
Vårdagjämning 2021-03-20, kl. 09:00



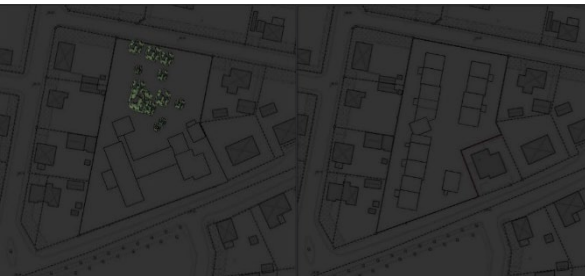
Vårdagjämning 2021-03-20, kl. 12:00



Vårdagjämning 2021-03-20, kl. 15:00



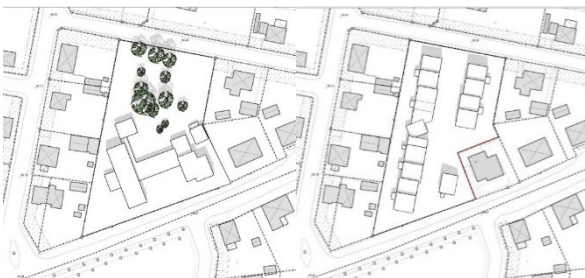
Vårdagjämning 2021-03-20, kl. 17:00



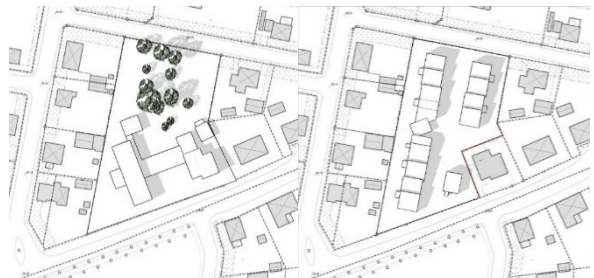
Vårdagjämning 2021-03-20, kl. 19:00



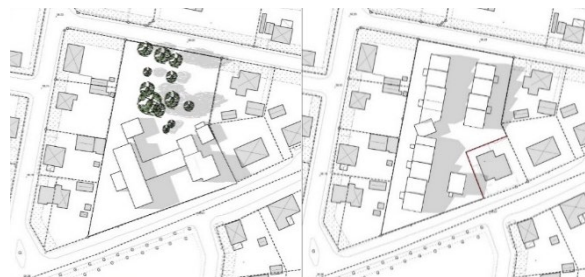
Midsommar 2021-06-26, kl. 09:00



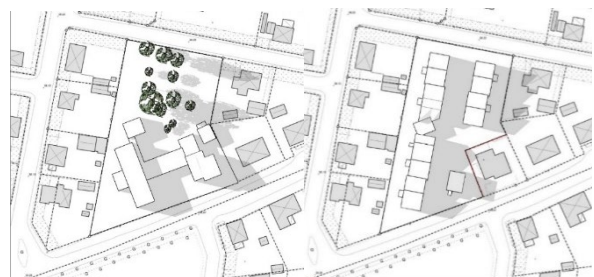
Midsommar 2021-06-26, kl. 12:00



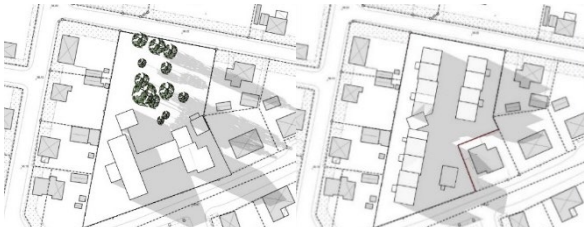
Midsommar 2021-06-26, kl. 15:00



Midsommar 2021-06-26, kl. 17:00



Midsommar 2021-06-26, kl. 18:00



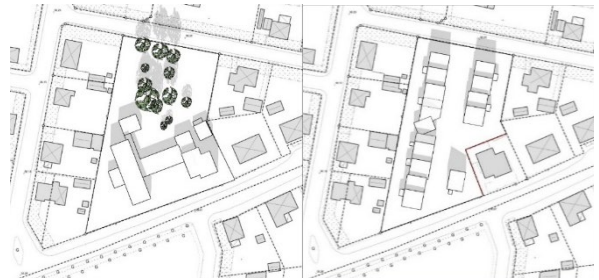
Midsommar 2021-06-26, kl. 19:00



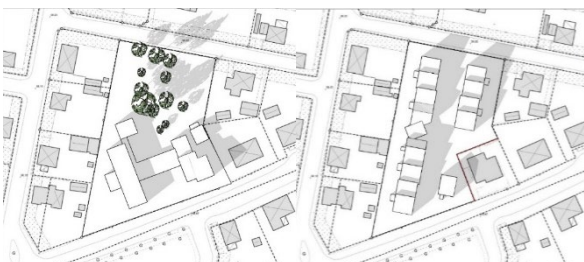
Midsommar 2021-06-26, kl. 20:00



Höstdagjämning 2021-09-22, kl. 09:00



Höstdagjämning 2021-09-22, kl. 12:00



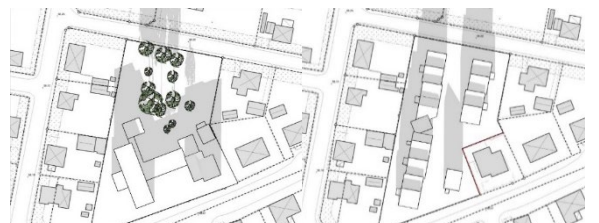
Höstdagjämning 2021-09-22, kl. 15:00



Höstdagjämning 2021-09-22, kl. 17:00



Höstdagjämning 2021-09-22, kl. 18:00



Vintersolstånd 2021-12-21, kl. 12:00



Vintersolstånd 2021-12-21, kl. 15:00



Vintersolstånd 2021-12-21, kl. 17:00

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafikbuller



Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Planområdet ligger i anslutning till Vedbyvägen som är en vältrafikerad gata och fungerar som en huvudled genom delar av tätorten.

Antalet förbipasserande fordon baseras dels på en trafikmätning utförd 13 mars - 20 mars 2020. Mätningen visade att 3925 fordon/dygn passerade planområdet. 1,13% av dessa utgörs av tunga fordon. Därefter har antalet förbipasserande fordon multiplicerats med den prognosticerade ökningen av trafikmängden fram till 2040 (enligt basprognos 2040, Trafikverket), där ökningen uppskattas till 1,1%/år. Prognosen visar att antalet fordon som passerar planområdet uppgår till 4788 st år 2040, det är denna summa som bullerberäkningen bygger på. Beräkningarna visar att nivåerna inom planområdet ligger som högst på 59 dBA ekvivalent ljudnivå samt 75 dBA maxnivå. Detta innebär att framtida uteplatser närmst Vedbyvägen (gula zonen i bilden ovan) kräver att framtida uteplatser skyddas från buller, genom exempelvis skärm, ljudabsorberande material eller liknande.

Punkt	Ekvivalentnivå (dBA)	Maxnivå (dBA)
1	58	74
2	57	73
3	59	75
4	59	75
5	55	69
6	55	72
7	52	65
8	51	64
9	50	63
10	49	61
11	47	59

Bullernivåer inom riktvärden vid fasad och uteplats

Max.nivå + Ekv.nivå överskrider endast vid uteplats

Max.nivå + Ekv.nivå överskrider vid fasad och vid uteplats

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har utförts under juni-juli 2019 med syftet att utreda om det förekommer några föroreningar inom planområdet. Fältarbetena har utförts med borrhandsvagn (typ Geotech 504) under ledning av Dan Svensson, LL Geoteknik AB.

Fältarbetena har omfattat följande:

- Skruvprovtagning i 11 provpunkter, till mellan 2 och 6 m djup, inklusive uttag av jordprover för fält- och laboratorieanalyser.
- Trycksondering i 9 provpunkter.
- Installation av grundvattenobservationsrör i 2 provpunkter, inklusive inmätning av fria grundvattenytor i rören.
- Installation av markradondetektorer i 2 provpunkter.

Laboratorieundersökningar har utförts under juni-juli 2019. Upptagna prover har hanterats och okulärbesiktigats, varefter utvalda prover skickats för analys.

Upptagna prover har analyserats med avseende på följande:

- Jordartsklassificering på samtliga prover.
- Markradonhalt på 2 detektorer.
- Kemisk analys m.a.p. metaller, PAH och olja på 18 jordprover samt analys av PAH på 2 st asfaltprover.

Ytlagren utgörs i borrhandspunkterna överst av ca 0,5-1,5 m fyllning och/eller mullhaltig jord. Fyllning utgörs dominerat av omväxlande asfalt, plattor på grusöverbyggnader samt mull och mullhaltiga sand/grus. Därunder följer vanligen naturligt lagrad sandjord till ca 3,5-5,5 m djup vilande på lera, till borrhandsdjup, ca 2-6 m djup. Berg (gnejs) finns enligt SGUs brunnsarkiv på ca 45 m djup. Grundvatten har kontrollerats under juni och juli 2019 i skruvborrhål och installerade grundvattenrör och observerats på ca 4-5 m djup, motsvarande nivåer drygt +34 i nordost och ca +33,5 i sydväst. Grundvattennivåerna kommer att variera i höjd med årstid och nederbörd och kan därför förväntas vara både högre och lägre än här redovisat, dock med rimliga skillnader från ovan redovisat.

påverkan på grundvattnet har kunnat påvisas i samband med jordprovtagningen. Grundvattenrör är dock installerade som möjliggör provtagning om detta framöver behöver verifieras.

Riskbedömning

Resultat från nu utförd miljöteknisk markundersökning visar inga direkt akuta eller förhöjda risker avseende markföroreningar m.a.p. hälsa eller miljörisk och spridning. Sannolikheten för signifikant högre koncentrationer inom området bedöms som liten. Okulär bedömning av grundvatten visar inga tecken på föroreningar. Och ämnenas fysikaliska och kemiska egenskaper gör dem hårt bundna till jorden utan förhöjd risk för spridning. Härvid rekommenderas att undersökningsområdet i nuläget kan användas fritt utan restriktioner.

Eftersom schaktning skall ske i samband med planerad nybyggnation kommer dock massorna att schaktas upp, även inom ytan med den svagt förhöjda PAH H-halten. Även om halterna är låga behöver massor i samband med schakten tas omhand på ett korrekt och säkert vis för att, dels inte öka risken för spridning, dels utföra arbetena i enlighet med gällande lagstiftning. I samband med åtgärder skall risker och säkerhet beaktas, genom att försiktighet och skyddsåtgärder vidtages, t.ex. avseende direktexponering via damning, hudkontakt eller intag oral eller via ångor.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området.

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett befintligt skyddsrum med en kapacitet på 60 platser. Det föreligger inget krav att uppföra nya skyddsrum för tillkommande bebyggelse men det befintliga skyddsrummet ska finnas kvar om inte en ansökan om avveckling godkänns av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till planområdet. Utbyggnad av ledningsnätet kommer att behövas vid exploatering av planområdet.

Dagvatten

Inom kvartersmark ska dagvatten i första hand omhändertas i ett trögt system och infiltreras/fördröjas innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet till ett flöde av 1,5 l/s per ha. fastighetsyta. Planområdet bör vara utformat på ett sätt som främjar genomsläpplighet för dagvatten. Därför bör stora hårdgjorda ytor undvikas även inom kvartersmark för att främja en så naturlig infiltration som möjligt.

Uppvärmning

Uppvärmning till respektive fastighet är en fråga för varje fastighetsägare. Krafringen har ett väl utbyggt fjärrvärmenät inom och i nära anslutning till planområdet. Inom planområdet, i öst, går en befintlig ledningsrätt för fjärrvärmeledning till förmån för Krafringen Nät AB. Ledningen är belägen inom prickmark, vilket innebär att den inte behöver flyttas med anledning av den nya byggrätt som planförslaget medger.

El

Det finns el-ledningar som ansluter till planområdet. I planområdets sydvästra hörn finns en befintlig nätstation. Anslutning till elnätet av den bebyggelse som uppförs i planområdet bygger på att utrustningen i nätstationen kompletteras med en ny transformator.

Avfall

Avfallshanteringen skall ske i enlighet med gällande renhållningsföreskrifter.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Samråd: höst 2021, beslut Plan- och byggnämnden 2021-11-22

Granskning: vår 2022, beslut Plan- och byggnämnden 2022-05-23

Antagande: vinter 2022, beslut Kommunfullmäktige 2022-12-19

Laga kraft: 2023-07-10

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft. Planen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs. Detta kan då ske utan ersättning till berörda fastighetsägare. Bygglov kan lämnas även efter genomförandetidens utgång.

Plankostnad

Avtal om planersättning har upprättats, ingen planavgift skall därför tas ut i samband med bygglov.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kvartersmark

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Allmän platsmark

Klippans kommun ansvarar för skötsel av allmän platsmark.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

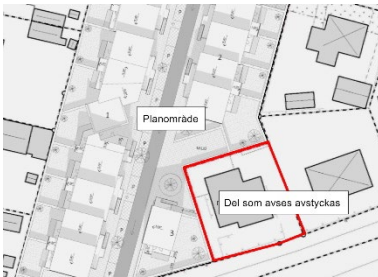
Detaljplanen kommer att medföra att en tom skolbyggnad rivs och området bebyggs med bostäder. Fastighetsägaren planerar att riva befintliga skolbyggnader och området bebyggs med enbart bostäder. Trafiken i området kommer öka i och med att planområdet exploateras.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Följande fastighet och fastighetsägare berörs av detaljplanen.

<u>Fastighet</u>	<u>Fastighetsägare</u>
Blåsippan 17	Blåsippan i Klippan AB
Klippan 3:145	Klippans kommun
Klippan 3:158	Klippans kommun

Fastighetsbildning



Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten. Fastigheten inom planområdet ägs av Blåsippan i Klippan AB. Vid ett genomförande av planen kommer den sydöstra delen av fastigheten, som idag är ett bostadshus, att styckas av. Detta bekostas av fastighetsägaren.

Skyddsrum

I dagsläget finns ett skyddsrum på Blåsippan 17 som ska beaktas vid rivning, ny- och/eller ombyggnation. Det befintliga skyddsrummet ska finnas kvar om inte en ansökan om avveckling godkänns av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)

Ekonomiska konsekvenser

Anslutning till kommunalt vatten- och avlopp samt fjärrvärme bekostas av byggherren. Kostnader för fastighetsbildning betalas av den som önskar utföra fastighetsbildningsåtgärd och debiteras enligt de gällande taxor som Lantmäterimyndigheten har. Kostnad för flytt av ledning bekostas av exploatören. Planavtal har tecknats mellan Blåsippan i Klippan AB, och plan- och byggavdelningen vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagandet av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av plan- och byggavdelningen i Klippans kommun genom Planeringsarkitekt Alexandra von Post. Tjänstemän inom plan- och byggavdelningen och tekniska förvaltningen har deltagit i planarbetet.

Plan- och byggavdelningen

Alexandra von Post
Planeringsarkitekt

Detaljplan för

Blåsippan 17
Klippans kommun, Skåne län

LAGAKRAFTHANDLING

UPPLYSNINGAR

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- fastighetsgräns
- träd
- byggnad
- gång/körbanekant

Uppgifter om grundkartan:
Koordinatsystem Sweref 99 13 30, RH2000.
Kartan är ett utdrag från vår digitala kartbas.
Datum 2022-09-05

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E₁ Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utfart

U₁ Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁ 0,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b₁ Nivå på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över Trädgårdsmästaregatus gatuhöjd, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₂ Nivå på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över Vedbyvägens gatuhöjd, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

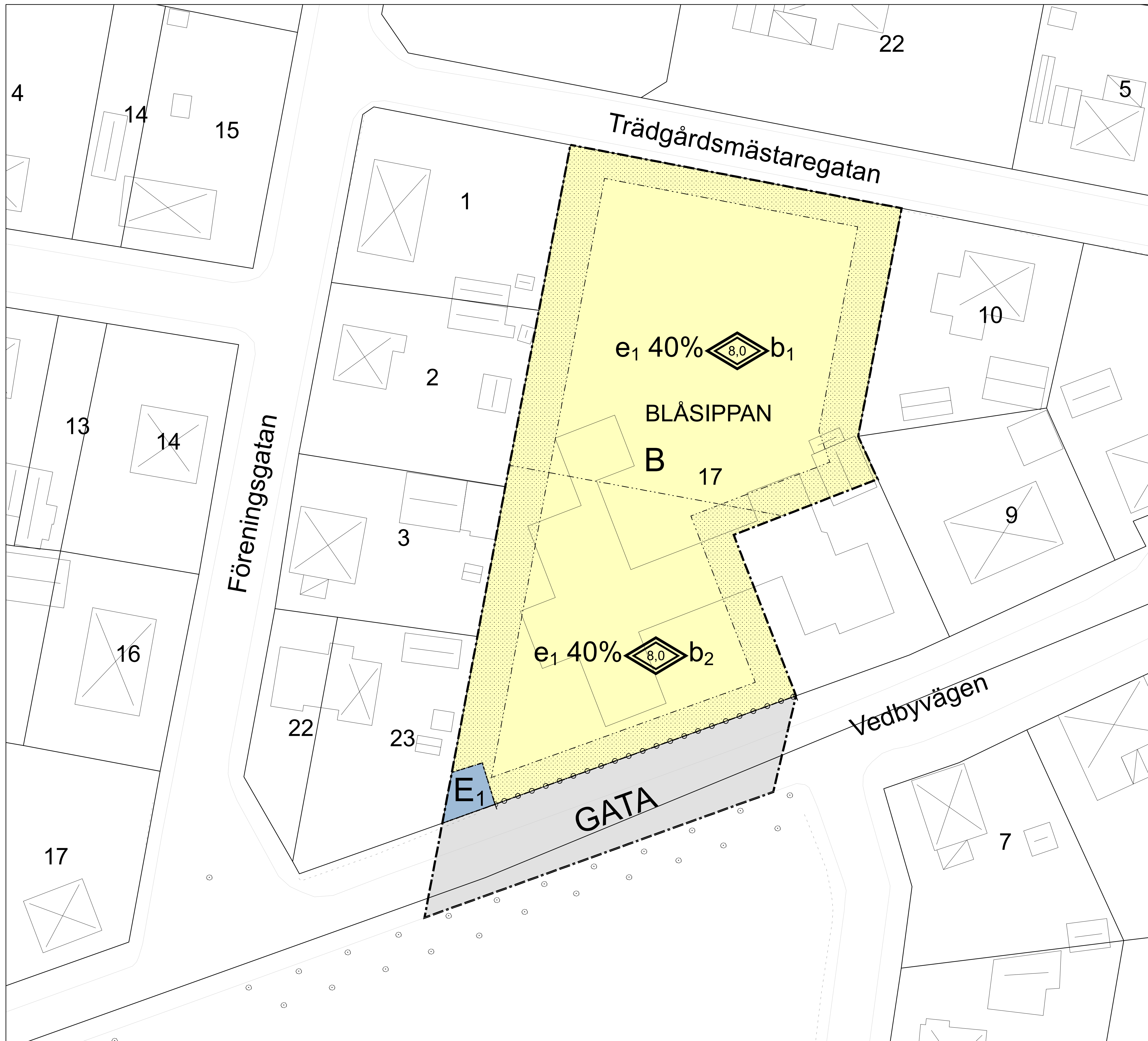
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

BESLUT

Antagande 2022-12-19

Laga kraft 2023-07-10



1:300 (A1)

Alexandra von Post
Planarkitekt