

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för

## **Blåsippan 17 m.fl.**

Klippans kommun, Skåne län



## BAKGRUND

Detaljplanen syftar till att förtäta Klippans tätort genom att möjliggöra bostadsbebyggelse. Planområdet är cirka 5 000 m<sup>2</sup> och ligger i tätorten Klippan, 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.

### Granskning

Plan- och byggnämnden i Klippans kommun beslutade 2022-05-23 att ställa ut planförslaget för granskning. Förslaget har varit föremål för granskning under perioden 2022-05-30 till 2022-06-20. Under granskningstiden fanns planhandlingarna tillgängliga på Plan- och byggavdelningen i kommunhuset i Klippan samt på kommunens hemsida. Vid granskningens början underrättades berörda fastighetsägare, myndigheter och kommunala instanser skriftligen.

# INKOMNA YTTRANDEN

Följande har under granskningstiden inkommit med yttranden:

## Myndigheter

- Räddningstjänsten Söderåsen, 2022-05-30
- Lantmäteriet, 2022-06-14
- Länsstyrelsen, 2022-06-14
- Söderåsens miljöförbund, 2022-06-16

## Ledningsägare

- Bjärekraft, 2022-05-30
- Krafringen, 2022-05-31
- Skanova, 2022-05-31

## Boende

- 3st inkomna synpunkter

# YTTRANDEN

I detta avsnitt redovisas samtliga yttranden som inkommit under granskningstiden.

## MYNDIGHETER

### Räddningstjänsten Söderåsen

Räddningstjänsten har tagit del av samt granskat inkomna handlingar. Stadsbyggnadskontoret rekommenderas att beakta följande parametrar.

#### Brandvattenförsörjning

Det ska framgå i detaljplanen att brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppverksföreningens råd, VA V P83 och VA V P76 (ska framgå i detaljplanen). Lägsta flöde ska uppgå till antal liter l/minut.

Avståndet mellan brandposterna ska maximalt uppgå till 150 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 m (ska framgå i detaljplanen). Om avsteg ska göras från VA V P83 och VA V P76 ska lösningen förankras hos räddningstjänsten.

#### Information inför byggprocessen

##### *Åtkomlighet för brandförsvarets fordon*

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 meter.

##### *Utrymning med hjälp av räddningstjänsten ( $\leq 11$ m)*

Om utrymning sker med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning ska avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke och marken understiga 11 meter samt att markytorna intill fasaden ska vara utformade så att bärbar stege kan ställas upp.

##### *Utrymning med hjälp av räddningstjänsten (11-23 m)*

Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon ska avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke understiga 23 meter samt att åtkomligheten för räddningstjänstens höjdfordon ska säkerställas via det normala vägnätet eller via särskilda räddningsvägar.

Räddningstjänstens höjdfordon har en höjd på 27 m vilket kräver att det finns särskilda uppställningsplatser nära fasaden. Detta då utskjutet är begränsat upp till den åttonde våningen.

Räddningsvägar ska generellt sett minst:

- ha en körbanebredd om 3,0 m och en vertikalradie om 50 m

- ha en innerradie om 9,1 m
- ha 4 m fri höjd
- tåla ett axeltryck om 100 kN
- ha ett hårdgjort ytlager
- ha en minsta längslutning om 8 % och ett högsta tvärfall om 2 % vinterväghållas

Uppställningsplats för höjdfordon ska generellt sett minst:

- vara 5 m bred och 12 m lång med samma bärighet som övriga räddningsvägar
- vara förlagda utanför ytterkanten av de balkonger/fönster som ska kunna nås med höjdfordonet (avståndet mellan husvägg och fordonets rotationscentrum ska understiga 9 m)
- inte ha större lutning än 8,5 % i någon riktning
- kunna nås utan att backa fordonet
- vinterväghållas

Avsteg från ovanstående utformning ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Notera att räddningstjänsten önskar ta del av de relationshandlingar som berör brandskyddet när dessa har blivit upprättade, dvs brandskyddsdokumentationen med tillhörande ritningar.

*Kommunens kommentar: Informationen noteras.*

## Lantmäteriet

I plankartan finns det inte några koordinatangivelser. Aktualitetsdatum saknas, detta togs även upp i samrådssvaret. Det finns en ledningsrätt i området som inte är omnämnd i planbeskrivningen, detta togs upp delvis i samrådssvaret.

*Kommunens kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats enligt yttrande.*

Den västra gränsen är inte av jättebra kvalitet. Behöver ju inte vara ett problem om det inte tänkt beröra den vid fastighetsbildning om ens då.

*Kommunens kommentar: Den västra gränsens kvalitet uppmärksammades under planarbetet.*

*Denna gräns är inmätt på nytt och planområdets gräns utgår från den nya inmätningen.*

## Länsstyrelsen

Detaljplanen syftar till att förtäta Klippans tätort genom att möjliggöra bostadsbebyggelse. Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Planprocessen genomförs med ett standardförfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken (MB).

Länsstyrelsen hade formella synpunkter under samrådsskedet avseende risk för översvämning, risk för buller och risk från teknisk anläggning.

### Länsstyrelsens rådgivning

Länsstyrelsen noterar att planförslaget inte överskrids av bullerstörning. Det är oklart vad planbestämmelse m1 på plankartan syftar till och den kan behöva justeras.

*Kommunens kommentar: Bestämmelsen m1 utgår ur förslaget med anledning av att området inte omfattas av överskridande bullerstörning.*

### Länsstyrelsens bedömning

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

*Kommunens kommentar: Informationen noteras.*

## Söderåsens miljöförbund

### Förorenad mark

Miljöförbundet bedömer inte att resultatet från redovisad undersökning motiverar någon angelägen avhjälpandeåtgärd. I planbeskrivningen kommer en exploatering att kräva schaktning av ytlagret vilket i sig kommer innebära ett avhjälpande.

*Kommunens kommentar: Informationen noteras.*

### Trafikbuller

Av bullerutredningen framgår att nivåerna inom planområdet ligger som högst på 59 dBA ekvivalent ljudnivå samt 75 dBA maxnivå i området nära Vedbyvägen. Detta innebär att för framtida uteplatser inom detta område krävs skydd från buller.

Vid en jämförelse med bullerutredningen från samrådet drar miljöförbundet slutsatsen att i nuvarande planbeskrivning redovisade ljudnivåer gäller vid en sänkning av tillåten hastighet på Vedbyvägen till 40 km/h. Vad Miljöförbundet kunnat utläsa framgår inte att detta är förutsättningen för redovisade ljudnivåer av nu redovisad planbeskrivning.

*Kommunens kommentar: Mellan samråd och granskning har bullerutredningen kompletterats med en ny bullerberäkning, med scenariot där tillåten hastighet längs Vedbyvägen är 40km/h. Antalet förbipasserande fordon har därefter multiplicerats med den prognosticerade ökningen av trafikmängden fram till 2040 (enligt basprognos 2040, Trafikverket), där ökningen uppskattas till 1,1%/år. Resultatet av den beräkningen är det som redovisas i planbeskrivningen och det som utgör förutsättningarna för redovisade bullernivåer från Vedbyvägen.*

Omvandling från skolverksamhet till bostadsområde ger sannolikt ett annorlunda trafikmönster i området. Miljöförbundet bedömer dock inte att en omvandling till bostadsområde innebär en så uppenbar risk för ökade störningar från trafik till och från området att denna inte skulle gå att genomföra.

*Kommunens kommentar: Informationen noteras.*

### Dagvatten

Då närmaste ytvattemecipient är Rönneån som enligt aktuell statusklassning inte uppnår god status och är utpekad som särskilt värdefullt vatten anser miljöförbundet att det är mycket väsentligt att begränsning av avledning av dagvatten från området sker så långt möjligt.

*Kommunens kommentar: Informationen noteras.*

### Skuggning

Miljöförbundet noterar i genomförd skuggutredning att när trädvegetationen i norra delen av området ersätts med bostadsbebyggelse innebär det vid vissa tillfällen en mer kompakt skuggpåverkan på omgivningen än vad nuvarande förhållanden ger.

*Kommunens kommentar: Informationen noteras.*

## LEDNINGSÄGARE

### Bjärekraft

Bjäre Kraft har fiberkanalisation på detaljplaneområdet.

Önskar ni kartunderlag på befintlig fiberkanalisation vänligen lägg in ett ärende i ledningskollen.se.

Bjäre Kraft yrkar på att kommunen/exploatören står för eventuell flytt av befintlig utrustning.

I utbyggnadskedet vill Bjäre Kraft samförlägga fiber med övriga ledningsägare.

Bjäre Kraft bygger ut fiber för att kunna förse samtliga fastigheter/byggnader/ verksamheter på detaljplaneområdet.

*Kommunens kommentar: Informationen noteras.*

### Kraftringen

Kraftringen har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

*Kommunens kommentar: Informationen noteras.*

### Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

*Kommunens kommentar: Informationen noteras.*



## BOENDE

### Ämnesvisa synpunkter och kommunens ställningstaganden

Nedan redovisas ämnesvis inkomna synpunkter från sakägare under granskningen. Kommunens kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Synpunkterna i sin helhet finns på plan- och byggavdelningen.

#### Allmänt om förslaget

Majoriteten av de grannar som inkommit med synpunkter är positiva till att del av Blåsippan 17 bebyggs med bostäder men negativa till detaljplaneförslaget. De anser att det innebär en stor förändring i deras område och livsmiljö.

Samtliga synpunktslämnare menar att planförslaget möjliggör en allt för tät bebyggelse och att fastigheten lämpligtvis bör bebyggas enligt gällande stadsplan från 1924 som medger friliggande bostadsbebyggelse om högst två våningar och minst sex meter byggnadsfritt avstånd till fastighetsgräns.

#### *Kommunens kommentar:*

*Klippans kommun växer och nya bostäder behöver byggas. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i PBL (2 kap. 3 § 5 punkt PBL).*

*I gällande översiktsplan, antagen juni 2022, framgår det att bebyggelseutvecklingen i kommunen främst ska ske genom förtätning av befintliga tätorter, med fokus att öka andelen lägenheter i högre grad än tidigare. Förtätning och ett ökat bostadsbestånd av flerbostadshus möjliggör för fler att bo i ett attraktivt läge, med närhet till kollektivtrafik och service.*

*Genom en blandning av bostäder i olika storlekar och med olika upplåtelseformer kan fler människors behov och önskemål tillgodoses. Kommunstyrelsen har därför gett positivt planbesked och därmed gett plan- och byggavdelningen i uppdrag att pröva möjligheten för förtätning av kvartersmarken genom att möjliggöra för nybyggnation av bostäder.*

#### Arkitektur och gestaltning

Samtliga boende har synpunkter kopplat till gestaltning. Planförslaget, och den tidigare överklagade bygglovsansökan, utgår i för stor utsträckning från ett exploateringsperspektiv och inte utifrån platsens förutsättningar.

Flera boende anser att förslaget möjliggör en bebyggelse som inte passar in med befintlig bebyggelse i närområdet, som består av radhus och friliggande en- eller flerbostadshus, i en eller två våningar.

#### *Kommunens kommentar:*

*Förslaget innebär att närområdet kan kompletteras med en mer blandad bebyggelse. De nya lägenheterna kan fungera till exempel för yngre som vill flytta från sina föräldrar men ändå bo kvar i närområdet, och även för äldre som inte längre är i behov av en villa utan söker ett mindre boende i närområdet. Omgivande bebyggelse har en variation i exempelvis byggnadshöjd, arkitektur, takutformning och materialval. Bostadshuset sydöst om planområdet har pulpettak, strax norr om planområdet finns det radhusbebyggelse, söder om planområdet finns hus i funktionalistisk stil. Planförslaget erbjuder, liksom omgivande bebyggelse, en flexibilitet gällande exempelvis materialval, bostadstyp, taklutning och placering. Ytterligare argument till att bevara planförslagets flexibilitet är att fastighetens form samt befintligt skyddsrum som ligger ovan mark begränsar bebyggelsestrukturen inom planområdet.*

## Olägenheter för grannar

Flera boende anser att förslaget innebär ökad insyn på sina fastigheter, mer skugga på sina tomter och ökade bullernivåer. I ett yttrande framgår det att mängden tillkommande boende i förhållande till ytan är för många och riskerar att skapa konflikter och osämja. Granskningsförslaget möjliggör att bostadshusen kan placeras 5 meter från fastighetsgräns längs planområdets västra och östra gräns. Samtliga boende anser att avståndet riskerar att den nya bebyggelsen ger intrycket av en hög mur mot grannfastigheterna, med en ökad skuggningspåverkan samt en ökad insyn mot sina trädgårdar.

### *Kommunens kommentar:*

*För att minska framtida byggnaders fotavtryck, insyn och skuggningspåverkan har ett antal förändringar gjorts i planförslaget. Prickmarken i planområdets västra och östra gräns har ökats från 5 meter till 6 meter. Planförslaget har även kompletterats med en bestämmelse om att högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea till 40%. Bestämmelse om byggnadshöjd om högst 6 meter har i planförslaget ersatts med en bestämmelse för högsta tillåtna totalhöjd om 8 meter. Bestämmelse om tillåten takvinkel har utgått ur förslaget. Det innebär att byggnadens totala höjd inte får överskrida 8 meter. Med tidigare bestämmelser (6 meter byggnadshöjd samt med takvinkel om 45 grader) möjliggjordes en totalhöjd om 9,4 meter.*

## Gator och trafik

Flera boende anser att planen bör ställa krav för ett underjordiskt garage, med in- och utfart mot Vedbyvägen. Detta för att frigöra mer plats inom planområdet och möjliggöra en luftigare placering av bostadshusen. Man ställer sig även frågande till det in- och utfartsförbud som i planförslaget går längs planområdets södra gräns, mot Vedbyvägen. I två yttranden ställs frågor om hur sophantering kommer att lösas samt hur man avser att lösa parkering och vändzon inom planområdet om befintlig utfart mot Vedbyvägen tas ur bruk. Det befäras att in- och utfart norrut riskerar en ökad mängd trafik på smågatorna, som i sin tur genererar en negativ miljöpåverkan som följd.

### *Kommunens kommentar:*

*Parkering ska och kan lösas inom fastigheten enligt gällande parkeringsnorm, därav gör plan- och byggnämnden bedömningen att det inte finns ett behov av att i detaljplan kräva byggnation av underjordiskt garage. Vedbyvägen är väl trafikerad och längs gatan löper en gång- och cykelväg som fungerar som en huvudcykelled genom tätorten. En in- och utfart via Vedbyvägen innebär en ökad trafiksäkerhetsrisk för de som går och cyklar längs denna sträcka. Infart till området innebär en vänstersväng där man korsar både körbana och gång- och cykelväg. Vid utfart krävs att fordonet kör ut på cykelbanan för att få god sikt. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det därför lämpligare med in- och utfart norrut, mot Trädgårdsmästaregatan, där trafikintensiteten är lägre. In- och utfartsförbudet innebär att det inte kommer vara möjligt med utfart eller parkeringsplatser längs Vedbyvägen, befintlig utfart och parkeringsyta tas ur bruk. Sophantering sker, ur trafiksäkerhetssynpunkt, lämpligast längs Trädgårdsmästaregatan.*

## **Förslag till beslut: Antagande.**

Alexandra von Post  
Planarkitekt