

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för

Blåsippan 17

Klippans kommun, Skåne län



BAKGRUND

Förslag till ny detaljplan för fastigheten Blåsippan 17 innehåller följande handlingar och underlag:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Bullerberäkning
- Geoteknisk och markmiljöundersökning
- Skuggstudie

Detaljplanen syftar till att förtäta Klippans tätort genom att möjliggöra bostadsbebyggelse. Planförslaget innebär ett område om cirka 5000 m² avsätts till bostäder. Förslaget medger omkring 28 nya bostäder.

Samråd

Plan- och byggnämnden i Klippans kommun beslutade 22 november 2021 att ställa ut planförslaget på samråd. Planförslaget var ute på samråd under perioden 29 november 2021 – 9 januari 2022. Totalt inkom 11 st yttranden.

Samrådsmöte

Samrådsmöte med boende genomfördes den 13/12 2021. Mötet hölls i Sessionsalen i kommunhuset. Närvarande var representanter från plan- och byggavdelningen, plan- och byggnämndens presidie samt fastighetsägaren.

En sakägare deltog på samrådsmötet, som är ägare till en av grannfastigheterna till planområdet.

Inledningsvis görs en kort genomgång av planprocessen och vart i processen planförslaget befinner sig i. Därefter presenteras planförslaget, geografisk position samt fastighetsägarens tankar med skisser och idéer för byggnation som ligger till grund för bestämmelserna.

Samrådsmötet avslutades med en frågestund. Sakägaren till en av grannfastigheterna lyfte att det är viktigt att man inte parkerar längs Vedbyvägen. I övrigt upplevdes det som roligt att det byggs och att Klippan utvecklas.

INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅDET

Samrådsförslaget har sänts till myndigheter, ledningsägare samt boende i området. Förslaget har också tillgängliggjorts för allmänheten och andra intresserade genom samrådsmöte samt publicering av samrådshandlingar på kommunens hemsida. Följande har under samrådstiden inkommit med yttranden:

Myndigheter

- Lantmäteriet, 2021-11-30
- Länsstyrelsen, 2021-12-09
- Trafikverket, 2021-12-20
- Söderåsens miljöförbund, 2021-12-28
- Räddningstjänsten söderåsen, 2022-01-04

Ledningsägare

- Skanova, 2021-11-29
- Eon, 2021-11-30
- Kraftringen, 2021-12-07
- Bjäre Kraft, 2021-11-29

Boende

- 3st inkomna synpunkter

YTTRANDEN

I detta avsnitt redovisas samtliga yttranden som inkommit under samrådsperioden.

MYNDIGHETER

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-11-26) har följande noterats:

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Förslag att lägga till under rubriken detaljplaner (sida 3). ”Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Kommunens kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats enligt yttrande.

Gällande formuleringen som anges under rubriken tomtindelning bör väl denna ändras så att det framgår att tomtindelningen kommer att upphävas enbart inom den del som den nya detaljplanen avser? Detta eftersom en ny detaljplan medför att en tomtindelning inom samma område upphävs i och med en ny detaljplan. Eller är ert syfte att upphäva hela tomtindelningen?

Är ert syfte att den del av Blåsippan 17 som kommer ligga kvar inom kvarvarande tomtindelning och inte omfattas av den nya detaljplanen ska avstyckas och bilda en ny fastighet? I så fall kan detta beskrivas tydligare, se även kommentar nedan angående avstyckning.

Kommunens kommentar: Tomtindelningen avses upphävas inom hela fastigheten.

Formuleringen i planbeskrivningen har uppdaterats så att detta framgår tydligare.

Inom planområdet, i öst, går en befintlig ledningsrätt för fjärrvärmeledning till förmån för Krafringen Nät AB. Ledningen beskrivs inte i planbeskrivningen och redovisas inte i plankartan. Vidare finns det inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område så länge ledningsrätten inte är till för att försörja kvarteretsmarken.

Kommunens kommentar: Fjärrvärmeledningen är belägen inom prickmark, vilket innebär att den inte behöver flyttas med anledning av den nya bygggrätt som planförslaget medger.

Krafringen begär inget u-område i detta skede för ledningen. Planbeskrivningen har kompletterats med information om ledningen.

På plankartan finns två sträckor med bestämmelse om att utfartsförbud/infartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud/infartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet/infartsförbudet.

Kommunens kommentar: Bestämmelse om utfartsförbud i norr och infartsförbud i söder utgår ur förslaget och ersätts med ett kombinerat in- och utfartsförbud längs planområdets södra gräns. Planförslaget har kompletterats enligt förslag i yttrande, genom att utöka planområdet med en remsa allmän plats söder om in- och utfartsförbudet.

I plankartan finns angivet att genomförandetiden är 5 år. Denna text kan kompletteras med från när genomförandetiden börjar gälla. I planbeskrivningen anges att genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft vilket kan läggas till även i plankartan.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats enligt yttrande.

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats enligt yttrande.

Lantmäteriet har uppmärksammat ett skrivfel under rubriken Dagvatten (s. 16) ”Inom kvartersmark ska dagvatten i första hand omhändertas i ett trögt system och infiltreras/fördröjas innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet ledas vidare till det kommunala dagvattennätet till..”.

Kommunens kommentar: Skrivfelet har åtgärdats.

Under rubriken Fastighetsreglering (s.18) anges att del av fastigheten kommer att styckas av. Lantmäteriet vill upplysa om att fastighetsreglering och avstyckning är två olika fastighetsbildningsåtgärder. Det blir därmed otydligt om en fastighetsreglering och/eller en avstyckning ska ske. Förslagsvis kan stycket istället läggas under rubriken fastighetsbildning vilket är ett samlingsnamn över alla olika åtgärder.

Kommunens kommentar: Text kring avstyckning har flyttats enligt yttrande.

Vidare kan det beskrivas mer ingående vilket område som ska avstyckas, förslagsvis med en bild.

Kommunens kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats enligt yttrande.

Lantmäteriet har en kommentar angående användningen BE, bostäder och tekniska anläggningar. Områden kan kombineras med flera olika ändamål om det är lämpligt för flera olika ändamål. Lantmäteriet vill upplysa om att vid kombination av olika användningar

behöver kommunen beakta den möjlighet och skyldighet kommunen har till inlösen när det gäller mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande. Mark för annat än enskilt bebyggande kan till exempel vara mark som planläggs med användningar som skola, vård och tekniska anläggningar. En kombination av en sådan användning för enskilt bebyggande som till exempel bostäder kan innebära problem vid genomförandet då rätten till inlösen kan bli oklar.

Kommunens kommentar: Informationen noteras. Användningen E har utgått ur förslaget.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Risk för översvämning

Länsstyrelsen påminner om att inom verksamhetsområden är det tydligt att VA - huvudmannen är skyldig att ta hand om allt dagvatten som alstras inom området (Prop 2005/06:78 s 43). Länsstyrelsen rekommenderar inte att använda tvingande bestämmelser i detaljplan inom verksamhetsområde för dagvatten, då dagvattenfrågan inom dessa områden regleras i Lag om allmänna vattentjänster (LAV). Lokalt omhändertagande av dagvatten inom verksamhetsområde bör istället ske frivilligt och uppmuntras med stöd av differentierade dagvattentaxor. Om kommunen vill möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten eller andra fördröjningslösningar är det viktigt att detta stöds och inte hindras av bestämmelserna i planen. Exempelvis kan det behöva redovisas markområden på plankartan där dagvatten får omhändertas eller fördröjningsmagasin anläggas.

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att kommunen inför bestämmelsen om utförande på plankarta, som anger andelen mark som får hårdgöras och kompletterar bestämmelsen med bestämmelse om marklov enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL. Detta för att kommunen ska kunna följa upp översvämningsrisken.

Kommunens kommentar: Informationen noteras. E-området har utgått ur planförslaget.

Risk för buller

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att bullerutredningen är framtagen med dagens trafik. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska bullerutredningar ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Trafikverkets senaste basprognos sträcker sig till 2040. Länsstyrelsen menar att bullerutredningen behöver utgå ifrån den senaste basprognosen för 2040.

Kommunens kommentar: Bullerberäkningen har arbetats om och bullernivåer har beräknats utifrån Trafikverkets basprognos 2040.

Risk för tekniska anläggningar

Länsstyrelsen noterar att användningsbestämmelsen E - tekniska anläggningar finns med på plankartan. Det framgår inte av planens syfte att anlägga tekniska anläggningar inom området endast bostäder. Länsstyrelsen anser att användningen behöver bättre tydliggöras och avsikten med beteckningen beskrivas i planhandlingarna. Att kombinera ändamålet bostad med ändamålet tekniska anläggningar innebär risker som behöver hanteras inom ramen för planprocessen.

Kommunens kommentar: Informationen noteras. Användningen E har utgått ur förslaget.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende risk för översvämning, tekniska anläggningar och buller, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Trafikverket

Planområdet är beläget ca 475-500 meter från Skånebanan och ansluter till kommunalt gatunät. Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

Kommunens kommentar: Informationen noteras.

Söderåsens miljöförbund

Förorenad mark

Miljöförbundet bedömer inte att resultatet från redovisad undersökning motiverar någon angelägen avhjälpandeåtgärd. Såsom konstateras kommer en exploatering att kräva schaktning av ytlagret ner till underliggande naturligt marklager vilket kommer innebära ett avhjälpande.

Kommunens kommentar: Informationen noteras.

Trafikbuller

Av bullerutredningen framgår att högsta tillåtna hastighet om 40 km/h, som är en förutsättning för de lägre ljudnivåer som redovisas i planbeskrivningen, är en framtida riktlinje för hastighet inom tätort. Miljöförbundet har dock inte kunnat utläsa någon tidsram för när denna begränsning skall börja gälla varför slutsatsen i planbeskrivningen bedöms som något osäker. Detta då nuvarande hastighetsbegränsning med en något högre andel tung trafik enligt utredningen ger tydligt större påverkan på området.

Kommunens kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med ett tydliggörande kring framtida riktlinjer för hastighet inom tätort.

Omvandling från skolverksamhet till bostadsområde ger sannolikt ett annorlunda trafikmönster i området. Miljöförbundet bedömer inte att omvandlingen till bostadsområde innebär en uppenbar risk för ökade störningar från trafik till och från området.

Kommunens kommentar: Informationen noteras.

Dagvatten

Då närmaste ytvattenrecipient är Rönneå som enligt aktuell statusklassning inte uppnår god status och är utpekad som särskilt värdefullt vatten ser miljöförbundet mycket positivt att dagvatten så långt möjligt hanteras lokalt.

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.

Räddningstjänsten Söderåsen

Räddningstjänsten har tagit del av samt granskat inkomna handlingar och har inget att erinra i nuläget.

Kommunens kommentar: Informationen noteras.

LEDNINGSÄGARE

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommunens kommentar: Informationen noteras.

Eon

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i detta ärende. Då område för detaljplan inte ligger inom E.ON Energidistributions koncessionsområde för elnätet så har vi inget att erinra.

Kommunens kommentar: Informationen noteras.

Kraftringen

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. Kraftringen önskar att plankartan kompletteras med E-område för befintlig nätstation.

Kommunens kommentar: Informationen noteras. Plankartan har uppdaterats med ett E-område för befintlig nätstation.

Kraftringen har ett väl utbyggt fjärrvärmenät inom och i nära anslutning till planområdet. Fjärrvärmenätet i Klippan produceras helt utan fossila bränslen och om tillkommande bebyggelse i Klippan kan anslutas till nätet uppstår inga tillkommande koldioxidutsläpp för uppvärmningen av densamma. Av illustrationsskisserna att döma kommer en kvartersgata förläggas inom planområdet med bebyggelse på ömse sidor. Inom ramen för detaljplanarbetet bör det utredas att de ledningsslag som bebyggelsen ska anslutas till kan

rymmas här. Lämpligen förläggs ledningsinfrastrukturen under den asfalterade ytan och inte under den stenlagda. Allmännyttiga ledningar på kvartersmark bör skyddas mot framtida lovgivning och annan exploatering genom att planbestämmelsen u införs på plankartan. Exploatören bör i tidigt skede ta kontakt med Krafringen för att utreda lämpliga lägen och anslutningar till el- och fjärrvärmenäten.

Kommunens kommentar: Informationen noteras.

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 ev 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.

BOENDE

1.

Inledning

Vi är i grunden positiva till att fastigheten bebyggs med bostäder, men sättet som exploateringsbolaget och Klippans kommun vill göra det på är hänsynslöst, helt orimligt och strider mot gällande detaljplan.

Befintlig detaljplan skall ej ändras

Klippans kommuns syfte med att förtäta tätorten och skapa fler lägenheter kan uppnås utan att befintlig detaljplan förändras. Fastigheten kan bebyggas enligt gällande detaljplan med fristående hus minst 6m från tomtgräns i två plan, det är också så vi anser att den skall bebyggas.

Som vi ser det så är enda anledningen till förändring av detaljplanen att maximera vinsten för exploateringsföretaget. Större hänsyn skall tas till befintlig bebyggelse och skapandet av en god boendemiljö både för befintliga och nya invånare.

Vi anser att Klippans kommun skall ta sitt ansvar för att skapa en god boendemiljö för befintliga invånare och framtida invånare, samt ta hänsyn till deras krav på livs- och boendekvalitet samt bidra till kommunens positiva utveckling istället för att maximera exploatörernas jakt på högre vinster.

Kommunens verksamhet är ju en skattefinansierad verksamhet som skall ta tillvara på medborgarnas intresse och inte gå exploatörernas ärende.

Istället för att maximera antalet kvadratmeter och antalet lägenheter för att skapa vinst för exploatören så kan man marginellt reducera antalet lägenheter och få de friliggande fastigheter som den befintliga detaljplanen medger och därmed åstadkomma en mycket bättre boendemiljö för befintliga och nya invånare. Genom att pressa in alltför många bostäder och människor på en begränsad yta bygger man in osämja och konflikter och det är inte förenligt med kommuninvånarnas krav på livs- och boendekvalitet.

Kommunens kommentar: Fastighetsägarens ambition är att bebygga Blåsippan 17 med tre flerbostadshus i två plan, förslaget ryms inte inom gällande plan, en stadsplan från 1924. Fastighetsägaren har därför valt att ansöka om planbesked för upprättande av ny detaljplan.

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). Klippans kommun strävar efter att nyproduktion i första hand sker genom förtätning av befintliga tätorter och fokus ligger på att öka andelen lägenheter i högre grad än tidigare. Ett ökat fokus på förtätning och ett ökat bostadsbestånd av flerbostadshus möjliggör för fler att bo i ett attraktivt läge, med närhet till kollektivtrafik och service.

Genom att bygga tätt, sammanhållet och centrumnära begränsas exploateringen av värdefull jordbruksmark. Befintlig infrastruktur utnyttjas mer effektivt och fler människor får möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen, med ökad tillgänglighet till service, handel, skola, och allmänna kommunikationer. 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.

Detaljplansförslaget och tidigare överklagad bygglovsansökan är inte i linje med hur kvarteret Blåsippan är bebyggt i övrigt, med just fristående en eller flerfamiljshus med sadeltak och skall därför inte antas. Lägenhetslängorna i 2-plan som byggs på rad med balkonger ut mot grannfastigheterna ger intrycket av en hög mur mitt i villabebyggelsen från de kringliggande villaträdgårdarna.

Husen måste delas upp i flera fristående hus för att behålla kvarteret Blåsippans karaktär och så att utsikt och kvällssol bibehålls för boende i kvarteret, de nya fristående husen skall placeras i öst-västlig riktning.

Kommunens kommentar: Omgivande bebyggelses utformning 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, likt omgivande bebyggelse, en flexibilitet gällande exempelvis materialval, bostadstyp, taklutning och placering.

Hade det varit känt för oss när vi köpte vår fastighet hur kommunen i samarbete med exploateringsbolaget hade velat förändra den gällande detaljplanen för att bebygga Blåsippan 17 så hade vi inte köpt fastigheten. Ingen vill ha så mycket insyn och skugga på sin tomt, det innebär att värdet på vår fastighet kommer att minska om förslaget till ny detaljplan genomförs och vi kommer lida ekonomisk skada, vilket vi ska kompenseras för av Klippans kommun och den nya detaljplanen beviljas.

Kommunens kommentar: Kommunen har, i samband med genomförande av detaljplan, ingen ersättningsskyldighet vid eventuell värdeminskning för intilliggande fastigheter.

Gällande detaljplan skall ej förändras, exploatörens byggplaner ska förändras så att de följer gällande detaljplan och visar större hänsyn till befintlig bebyggelse.

Utveckling av våra åsikter om förslag till ny detaljplan

Avstånd till tomtgräns

Byggnaderna skall placeras så långt från tomtgränserna som möjligt, centrerat på tomten såsom huvudbyggnaderna på flertalet av de angränsande fastigheterna, minst 6m som i befintlig detaljplan. Absolut inte 4m som i Plan och byggs förslag, det kommer inte att bli en bra miljö att bo i, varken för oss som redan bor här eller för nya invånare.

Kommunens kommentar: Prickmark längs planområdets västra och östra gräns utökas från en bredd på 4 meter till 5 meter.

Skuggning

Skuggningen från de nya lägenhetslängorna i 2 plan, så som de utformats, är oerhört omfattande och ej att jämföra med befintliga enstaka träd med långt emellan så som i skuggningssimuleringen.

Det är därför helt orimligt att dra slutsatsen som kommunen gjort att det är likvärdig skuggning. De föreslagna byggnaderna kommer att innebära att vi aldrig mer kommer ha någon kvällssol i vår trädgård överhuvudtaget. Detta innebär en mycket stor olägenhet för oss och är helt oacceptabelt.

Kommunens kommentar: I skuggstudien dras slutsatsen att grannfastigheterna påverkas av skuggning både från befintlig bebyggelse samt av bebyggelse som planförslaget möjliggör. Att skuggningspåverkan är likvärdig är en felaktig tolkning av slutsatsen som görs i skuggstudien.

För att minska denna olägenhet måste lägenhetslängorna delas upp i fristående byggnader och placeras långt ifrån tomtgräns, minst 6 helst 10m, ha platt tak eller lågt sadeltak (max 6m i nock) och inte pulpettak med höga toppar för som ytterligare försämrar skuggningsproblematiken. Det finns inga byggnader med pulpettak i området och denna taktyp och dess gestaltning passar inte in i området och skall ej tillåtas.

Kommunens kommentar: Omgivande bebyggelses utformning innehar en variation i takutformning och taklutning. Bostadshuset sydöst om planområdet har pulpettak.

Insyn

Det förslag på ny detaljplan som kommunen nu försöker tvinga genom bygger på tidigare beviljat och överklagat bygglov där fastighetsexploatören har konstruerat husen med balkongerna riktade rakt ut mot närmsta grannfastighet.

Vi vill inte ha insyn rakt in i vår trädgård där vi vill röra oss fritt och privat utan att uppleva oss övervakade. Insynen utgör en mycket stor olägenhet för oss och därför måste de nya byggnaderna utformas på ett sådant sätt så de visar en större respekt för vår och övriga grannars integritet.

Vi kan acceptera att fastigheten bebyggs i 2plan där det idag finns 2plans hus (det som skall rivras) och att övrig yta bebyggs med 1-plans hus minst 6m från tomtgräns. Alternativt fristående 2-plans hus centrerat på tomten långt från tomtgränserna.

Fastighetsägarens ambition är att bebygga Blåsippan 17 med tre flerbostadshus i två plan.

Förslaget ryms inte inom gällande plan, en stadsplan från 1924. Fastighetsägaren har därför valt att ansöka om planbesked för upprättande av ny detaljplan.

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). Planförslaget stämmer väl överens Översiktsplanens- och Bostadsförsörjningsprogrammets riktlinjer om att ny bostadsbebyggelse ska tillkomma genom förtätning inom befintliga tätorter samt i centrala och stationsnära lägen.

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.

Parkering och gata

Gatan med parkeringar mellan de planerade husen på Blåsippan 17 skall tas bort, ett underjordiskt garage för parkering med in- och utfart mot Vedbyvägen skall anläggas. De befintliga byggnaderna har redan idag källare så inge kostnader för extra grävning tillkommer. Detta ger mer utrymme mellan husen och medger att balkonger och uteplatser kan vändas in mot den egna fastigheten för att minska insynsproblematiken och visa respekt för befintliga fastigheter som fastigheterna gränsar till.

Kommunens kommentar: Ett underjordiskt garage för parkering med in- och utfart mot Vedbyvägen är inte aktuellt. Vedbyvägen är väl trafikerad och längs gatan löper en gång- och cykelväg som fungerar som en huvudcykelled genom tätorten. En infart till planområdet från Vedbyvägen innebär en vänstersväng där man korsar både körbana och gång- och cykelväg. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det därav inte lämpligt med en infart från Vedbyvägen.

Parkering ska och kan lösas inom fastigheten enligt gällande parkeringsnorm.

Avlopp

Avloppsnätet i kvarteret Blåsippan är gammalt och inte avsett och anpassat för så många bostäder som fastighetsexploateringsbolaget vill bygga, fastigheten kan inte bebyggas med så många bostäder, det ökar sannolikheten för stora och kostsamma problem med avloppssystemet både för nuvarande bebyggelse och kommunen.

Den hårdgjorda och bebyggda ytan ökar på blåsippan 17 och trycket på avlopps- och dagvattennätet kommer att leda till att befintlig bebyggelse med källare riskerar att vattenfyllas vid kraftig nederbörd. Kommunens analys av risker vid extremväder inte är tillräcklig och behöver utredas ytterligare.

Hänsyn skall tas till kommande prognoser där extremväder blir allt vanligare. Den bebyggda och hårdgjorda ytan måste bli mindre och grönytorerna större, allt för att minska riskerna för skador på befintliga fastigheter.

Kommunens kommentar: Att ledningsnätet inte är anpassat för den tillökning av bostäder som planförslaget medger är felaktigt. Det finns god kapacitet i de ledningar som ansluter till planområdet. Stora ytor inom Blåsippan 17, som tidigare tjänat som skolgård och parkering, är asfalterade. Infiltrationsmöjligheterna bedöms inte minska i den grad att det finns ett behov av ytterligare fördröjningsåtgärder i samband med genomförande av planen.

Ljud och buller

Det finns ingen analys av hur buller från de nya lägenheterna (både oljud från boende och teknisk utrustning) kommer att störa befintliga fastigheter, detta måste utredas.

Bostadsexploateringsbolaget har valt att lägga teknikrum ut mot de kringliggande fastigheterna, det finns ingen information om vad teknikrummen kommer att innehålla men det är rimligt att anta att de kommer att innehålla tekniskutrustning för värme, ventilation och sanitet eller annan teknisk utrustning som ger upphov till ljudnivåer som är högre än idag exempelvis från fläktar eller motorer. Med risk för förhöjda ljudnivåer så skall teknikrummen läggas in mot centrum av fastigheten Blåsippan 17. Alternativt ljudisoleras utan fläktar och motorer utomhus.

Kommunens kommentar: Byggnadsverks tekniska egenskaper regleras inte i detaljplan.

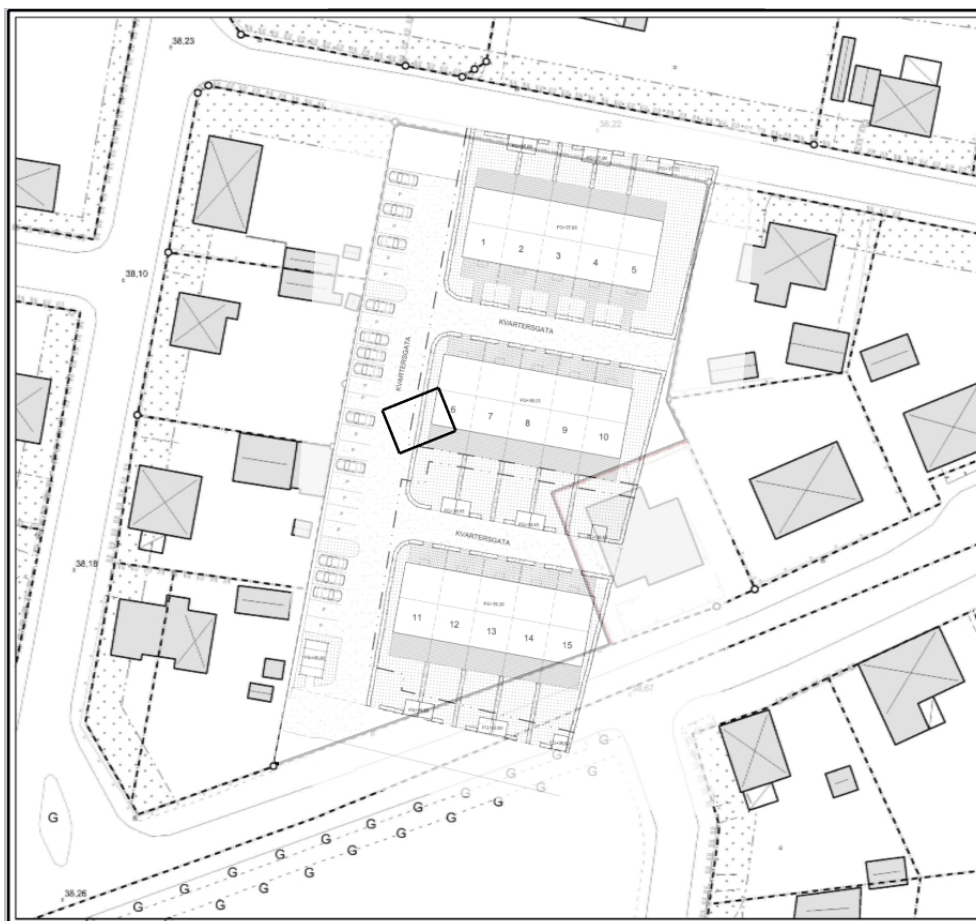


Så här borde Blåsippan bebyggas

En mycket bättre lösning är att bebygga så som BRF Solslätten, en mycket luftigare planering av fastigheterna längre från tomtgränserna med uppdelade hus i öst-västlig riktning som inte skuggar i samma omfattning och inte heller ger samma insyn i angränsade fastigheter. Varför

kan man inte bygga på samma sätt på Blåsippan 17? Se bifogad bild från Fastighetsbyrån.

Kommunens kommentar: Planens utformning och flexibilitet grundar sig bland annat i planområdets form, befintligt skyddsrum, samt kravet om in- och utfartsförbud från Vedbyvägen. Med dessa förutsättningar blir en lösning likt BRF Solslätten inte genomförbar.



Bilden visar planområdet tillsammans med markritning för BRF Solslätten.

2.

Inledning

Vi är i grunden positiva till att fastigheten bebyggs med bostäder, men sättet som exploateringsbolaget och Klippans Kommun vill göra det på är hänsynslöst, helt orimligt och strider mot gällande detaljplan.

Fastigheten kan byggas enligt gällande detaljplan med fristående hus 6m från tomtgräns i två plan, det är också så den skall byggas. Som vi ser det så är enda anledningen till förändring av detaljplanen att maximera vinsten för exploateringsföretaget. Större hänsyn skall tas till befintlig bebyggelse och skapandet av en god boendemiljö både för befintliga och nya invånare. Förslaget på ny detaljplan för blåsippan 17 som Plan och bygg tagit fram syftar endast till att tvinga igenom en dålig lösning där kommunen redan tidigare beviljat bygglov i strid med detaljplanen som i flera tidigare skeden har förkastats av närboende och strider mot områdets karaktär. Även Länsstyrelsen har förkastat bygglovet.

Befintlig detaljplan skall ej ändras

Förändring av befintlig detaljplan skall ej genomföras. Förtätningen av Klippans tätort och byggandet av bostäder på Blåsippan 17 kan genomföras utan att detaljplanen ändras. I stället för att maximera antalet kvadratmeter och antalet lägenheter för att skapa vinst för exploatören så kan man marginellt reducera antalet lägenheter och få de friliggande fastigheter som den befintliga detaljplanen medger och därmed åstadkomma en mycket bättre boendemiljö för befintliga och nya invånare. Genom att pressa in alltför många bostäder och

människor på en begränsad yta bygger man in osämja och konflikter och det är inte förenligt med kommuninvånarnas krav på livs- och boendekvalitet.

Kommunens kommentar: Fastighetsägarens ambition är att bebygga Blåsippan 17 med tre flerbostadshus i två plan, förslaget ryms inte inom gällande plan, en stadsplan från 1924. Fastighetsägaren har därför valt att ansöka om planbesked för upprättande av ny detaljplan. 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). Klippans kommun strävar efter att nyproduktion i första hand sker genom förtätning av befintliga tätorter och fokus ligger på att öka andelen lägenheter i högre grad än tidigare. Ett ökat fokus på förtätning och ett ökat bostadsbestånd av flerbostadshus möjliggör för fler att bo i ett attraktivt läge, med närhet till kollektivtrafik och service.

Genom att bygga tätt, sammanhållet och centrumnära begränsas exploateringen av värdefull jordbruksmark. Befintlig infrastruktur utnyttjas mer effektivt och fler människor får möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen, med ökad tillgänglighet till service, handel, skola, och allmänna kommunikationer. 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.

Avstånd till tomtgräns

Byggnaderna skall placeras så långt från tomtgränserna som möjligt, centrerat på tomten såsom huvudbyggnaderna på flertalet av de angränsande fastigheterna, minst 6m som i befintlig detaljplan. Absolut inte 4m som i Plan och byggs förslag, det kommer inte att bli en bra miljö att bo i, varken för oss som redan bor här eller för nya invånare.

Kommunens kommentar: Prickmark längs planområdets västra och östra gräns utökas från en bredd på 4 meter till en bredd på 5 meter.

Skuggning

Skuggningen från de nya lägenhetslängorna så som de utformats kommer att innebära att flera befintliga fastighetsägare inte kommer ha någon kvälls- eller morgonsol stora delar av året och speciellt inte på sommaren, det innebär en mycket stor olägenhet för oss alla. För att minska denna olägenhet måste de fristående fastigheterna bebyggas långt från tomtgräns, ha platt tak eller lågt sadeltak (max 6m inock) och inte pulpettak med höga toppar för som ytterligare försämrar skuggningsproblematiken. Det finns inga byggnader med pulpettak i området och denna typ av tak passar inte heller in.

Kommunens kommentar: I skuggstudien dras slutsatsen att grannfastigheterna påverkas av skuggning både från befintlig bebyggelse samt av bebyggelse som planförslaget möjliggör. Resultatet hade troligen visat en större skuggningspåverkan om grannfastigheters plank, träd och byggnader räknats in i studien. Omgivande bebyggelses utformning innehar en variation i takutformning och taklutning. Bostadshuset sydöst om planområdet har pulpettak.

Insyn

Den detaljplanen som kommunen nu försöker tvinga genom bygger på tidigare beviljat och överklagat bygglov där fastighetsexploatören har konstruerat husen med balkongerna riktade rakt ut mot närmsta grannfastighet. Vi vill inte ha insyn rakt in i våra trädgårdar där vi vill

röra oss fritt och privat utan att uppleva oss övervakade. Insynen utgör en mycket stor olägenhet för oss och därför måste fastigheterna omkonstrueras så de visar en större respekt för vår integritet.

Vi kan acceptera att fastigheten bebyggs i 2plan där det idag finns 2plans hus (det som skall rivas) och att övrig yta bebyggs med 1-plans hus, alla med minst 6m från tomtgräns. Alternativt fristående 2-plans hus centrerat på tomten långt från tomtgränserna. Detta pga. insynen till de närliggande fastigheterna väsentligt skulle minska. Vi har inte kunnat se någon annan nybyggnation i Klippans tätort där man tagit så lite hänsyn till befintlig bebyggelse och människors rätt till privatliv.

Detaljplanen

Vi bedömer att bolaget har valt att bebygga mer än tillåtna 1/3 av tomtytan bara för att pressa in alldeles för många bostäder på den begränsade ytan. Även om man bebygger mindre än 1/3 så blir det alltför tätbebyggt och inte i linje med övrig bebyggelse i kvarteret Blåsippan. Enligt gällande detaljplan så får tomten bebyggas med fristående boningshus och inte lägenhetslängor så som exploateringsbolaget avser. Detta avsteg är mycket stort mot detaljplanen och skall ej godkännas.

Kommunens kommentar: Fastighetsägarens ambition är att bebygga Blåsippan 17 med tre flerbostadshus i två plan, förslaget ryms inte inom gällande plan, en stadsplan från 1924. Fastighetsägaren har därför valt att ansöka om planbesked för upprättande av ny detaljplan. 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). Planförslaget stämmer väl överens Översiktsplanens- och Bostadsförsörjningsprogrammets riktlinjer om att ny bostadsbebyggelse ska tillkomma genom förtätning inom befintliga tätorter samt i centrala och stationsnära lägen.

Bygglovsansökan är inte i linje med hur kvarteret Blåsippan är bebyggt i övrigt, med just fristående en eller flerfamiljshus med sadeltak och skall därför inte godkännas. 2-våningshusen, när de byggs på rad, ger intrycket av en hög mur mitt i villabebyggelsen från de kringliggande villaträdgårdarna. Husen måste delas upp i flera fristående hus för att behålla kvarteret Blåsippans karaktär och så att utsikt och kvällssol bibehålls för boende i kvarteret .

Kommunens kommentar: Omgivande bebyggelses utformning innehar 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. Förslaget till ny detaljplan har därför en flexibilitet gällande exempelvis materialval, bostadstyp, taklutning och placering.

Avlopp

Avloppsnätet i kvarteret Blåsippan är gammalt och inte avsett och anpassat för så många bostäder som fastighetsexploateringsbolaget vill bygga, fastigheten kan inte bebyggas med så många bostäder, det ökar sannolikheten för stora och kostsamma problem med avloppssystemet både för nuvarande bebyggelse och kommunen.

Den hårdgjorda och bebyggda ytan ökar på blåsippan 17 och trycket på avlopps- och dagvattennätet kommer att leda till att befintlig bebyggelse med källare riskerar att vattenfyllas vid kraftig nederbörd. Hänsyn skall tas till kommande prognoser där extremväder blir allt vanligare. Den bebyggda och hårdgjorda ytan måste bli mindre och grönytorna större, allt för att minska riskerna för skador på befintliga fastigheter.

Kommunens kommentar: Att ledningsnätet inte är anpassat för den tillökning av bostäder som planförslaget medger är felaktigt. Det finns god kapacitet i de ledningar som ansluter till planområdet. Stora ytor inom Blåsippan 17, som tidigare tjänat som skolgård och parkering, är asfalterade. Infiltrationsmöjligheterna bedöms inte öka i den grad att det finns ett behov av fördröjningsåtgärder i samband med genomförande av planen.

Ljud och buller

Bostadsexploateringsbolaget har valt att lägga teknikrum ut mot de kringliggande fastigheterna, det finns ingen information om vad teknikrummen kommer att innehålla men det är rimligt att anta att de kommer att innehålla tekniskutrustning för värme, ventilation och sanitet eller annan teknisk utrustning som ger upphov till ljudnivåer som är högre än idag exempelvis från fläktar eller motorer. Med risk för förhöjda ljudnivåer så skall teknikrummen läggas in mot centrum av fastigheten Blåsippan 17. Alternativt ljudisoleras utan fläktar och motorer utomhus.

Kommunens kommentar: Byggnadsverks tekniska egenskaper regleras inte i detaljplan.

Boende kvalitet/integritet

Vi anser oss ha rätt till vårt privatliv när vi rör oss i vår bostad och på vår tomt, det är en rättighet vi har, och som har stöd både i de mänskliga rättigheterna och i EU:s artikel 7. Vi vill inte ha någon insyn från fönster, balkonger och uteplatser riktade in mot vår tomt alldeles för nära tomtgränsen, detta utgör en betydande olägenhet för oss och minskat privatliv i vår trädgård.

Bebyggelsen skall vara i 1-plan där det inte idag finns 2-plans bebyggelse. Hela layouten i bygglovsansökan bör omarbetas och vändas så att alla uteplatser och balkonger är riktade in mot den egna fastigheten eller ut mot gatorna. Detta skulle minska olägenheten för oss och samtidigt förbättra utemiljön för de boende i den planerade fastigheten då de får kvälls- eller morgonsol.

Kommunens kommentar: Förslag till ny detaljplan reglerar inte riktning på uteplatser och balkonger.

Vad är Klippans kommuns plan och byggavdelningens syfte? Skall man inte värna invånarnas livs- och boendekvalitet och bidra till kommunens positiva utveckling i stället för att maximera exploatörernas jakt på högre vinster. Det är ju en skattefinansierad verksamhet som skall ta vara på medborgarnas intresse och inte gå exploatörernas ärende.

Kommunens kommentar: Kommunstyrelsen har gett plan- och byggavdelningen i uppdrag att pröva möjligheten för förtätning av kvartersmarken genom att möjliggöra för nybyggnation av bostäder. Planförslaget stämmer väl överens Översiktsplanens- och Bostadsförsörjningsprogrammets riktlinjer om att ny bostadsbebyggelse ska tillkomma genom förtätning inom befintliga tätorter samt i centrala och stationsnära lägen.

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). Klippans kommun strävar efter att nyproduktion i första hand sker genom förtätning av befintliga tätorter och fokus ligger på att öka andelen lägenheter i högre grad än tidigare. Ett ökat fokus på förtätning och ett ökat bostadsbestånd av flerbostadshus möjliggör för fler att bo i ett attraktivt läge, med närhet till kollektivtrafik och service.

Biltrafik och parkering

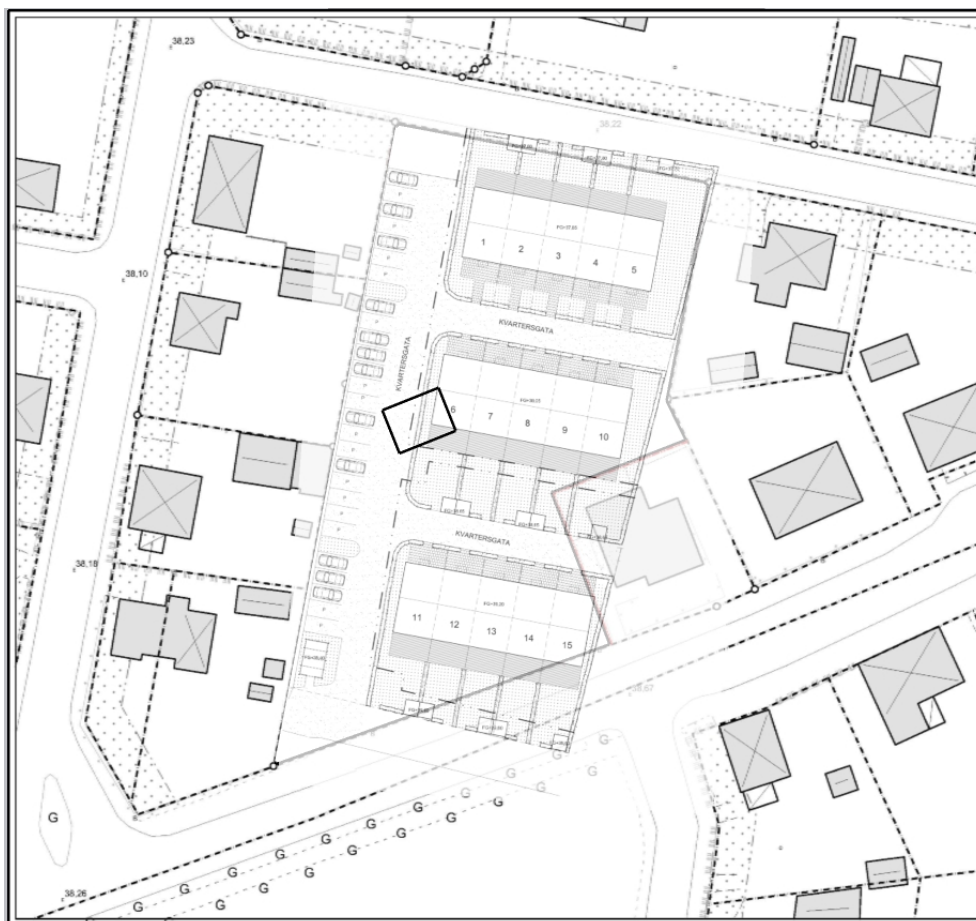
Angående det ökande antal bilar som skall parkeras i området anser vi att det inte räcker att räkna endast ett fordon per lägenhet, då många familjer numera har flera fordon. Ett bättre alternativ, även om det troligen är kostsammare, är att bygga underjordiskt garage. Detta gynnar de nya hyresgästerna genom att fordonen står mycket mer skyddade från väder, vind och ovälkomna besökare och samtidigt ger alla en dedikerad parkeringsplats. Detta gynnar alla i området genom att man minskar trafikintensiteten i kvarteret. Med denna lösning kan man också frigöra tomtyta för att flytta fastigheterna närmare centrum av tomten.

Kommunens kommentar: Ett underjordiskt garage för parkering är inte aktuellt. Parkering ska och kan lösas inom fastigheten enligt gällande parkeringsnorm.

Som parentes kan nämnas att det tog tre dagar innan första inbrottet skedde i vårt förråd, som fram tills nu varit helt skyddat av den borttagna täta thujahäcken. Dagen efter skedde inbrott nummer två. Båda dessa är polisanmälda.

Efter att ha tagit del av andras synpunkter instämmer vi i tanken att bygga i öst-västlig riktning, istället som tidigare förslag som var nord-sydlig, såsom det är tänkt att bygga på Solslätt.

Kommunens kommentar: Planens utformning och flexibilitet grundar sig bland annat i planområdets form, befintligt skyddsrum, samt kravet om infartsförbud från Vedbyvägen. Med dessa förutsättningar blir en lösning likt BRF Solslätten inte genomförbar.



Bilden visar planområdet tillsammans med markritning för BRF Solslätten.

Instämmer också i att detaljplanen inte behöver ändras för att detta ska bli möjligt.

Kommunens kommentar: Detta är felaktigt. Gällande stadsplan medger endast friliggande bebyggelse inom Blåsippan 17. I ovan nämnt exempel är bostäderna sammanbyggda.

Kan ana att en ny detaljplan syftar till att möjliggöra för de som kommer att bygga på Blåsippan 17 att maximera antalet bostäder och därmed sina vinster.

Kommunens kommentar: Kommunstyrelsen har gett plan- och byggavdelningen i uppdrag att pröva möjligheten för förtätning av kvartersmarken genom att möjliggöra för nybyggnation av bostäder. Planförslaget stämmer väl överens Översiktsplanens- och Bostadsförsörjningsprogrammets riktlinjer om att ny bostadsbebyggelse ska tillkomma genom förtätning inom befintliga tätorter samt i centrala och stationsnära lägen.

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). Klippans kommun strävar efter att nyproduktion i första hand sker genom förtätning av befintliga tätorter och fokus ligger på att öka andelen lägenheter i högre grad än tidigare. Ett ökat fokus på förtätning och ett ökat bostadsbestånd av flerbostadshus möjliggör för fler att bo i ett attraktivt läge, med närhet till kollektivtrafik och service.

Ingen hänsyn tas till att bevara det befintliga sättet att bebygga kvarteret.

Kommunens kommentar: Omgivande bebyggelses utformning innehar 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 har därför en flexibilitet gällande exempelvis materialval, bostadstyp, taklutning och placering.

3.

Vi är i grunden positiva till en förnuftig byggnation på fastigheten men anser att det sätt som Klippans kommun och exploateringsbolaget vill göra är helt orimligt och strider mot gällande detaljplan, och gynnar enbart exploatören och missgynnar på ett markant sätt boendemiljön för befintliga och kommande innevånare med stor risk för konflikter och osämja, genom den täthet bebyggelsen får, vilket ju inte är förenligt med krav på livs- och boendemiljö.

Kommunens kommentar: Fastighetsägarens ambition är att bebygga Blåsippan 17 med tre flerbostadshus i två plan, förslaget ryms inte inom gällande plan, en stadsplan från 1924. Fastighetsägaren har därför valt att ansöka om planbesked för upprättande av ny detaljplan. 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). Klippans kommun strävar efter att nyproduktion i första hand sker genom förtätning av befintliga tätorter och fokus ligger på att öka andelen lägenheter i högre grad än tidigare. Ett ökat fokus på förtätning och ett ökat bostadsbestånd av flerbostadshus möjliggör för fler att bo i ett attraktivt läge, med närhet till kollektivtrafik och service.

Genom att bygga tätt, sammanhållet och centrumnära begränsas exploateringen av värdefull jordbruksmark. Befintlig infrastruktur utnyttjas mer effektivt och fler människor får möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen, med ökad tillgänglighet till service, handel, skola, och allmänna kommunikationer. 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.

Befintlig detaljplan skall ej genomföras, utan man bör sikta på en bebyggelse som stämmer med gällande plan, och inte klämma in så många lägenheter som möjligt på en begränsad yta, utan bygga friliggande fastigheter i stället med max. 6 meter nockhöjd och absolut inte närmare till tomtgräns än 6 meter.

Kommunens kommentar: Detta avser ett förslag till ny detaljplan. Befintlig plan är en stadsplan från 1924. Prickmark längs planområdets västra och östra gräns utökas från en bredd på 4 meter till en bredd på 5 meter.

Vi upplever att den detaljplan som kommunen vill tvinga igenom bygger på det tidigare beviljade och överklagade bygglov där exploatören placerade byggnaderna med balkonger och uteplatser riktade rakt mot närmaste granne. Den insyn som detta innebär dels mot befintliga hus såväl som kommande lägenheter anser vi som mycket störande, och minskar möjligheten att vistas på tomten utan att känna sig övervakad. Denna insyn kan ej accepteras utan det måste göras någon radikal ändring, som visar mer respekt för allas integritet, Vi anser inte att föreslagen detaljplan varken gynnar befintliga tomtägare eller boende i de planerade 28 lägenheterna, utan enbart är för att tillfredsställa exploatören.

Kommunens kommentar: Kommunstyrelsen har gett plan- och byggavdelningen i uppdrag att pröva möjligheten för förtätning av kvartersmarken genom att möjliggöra för nybyggnation av bostäder. Planförslaget stämmer väl överens Översiktsplanens- och Bostadsförsörjningsprogrammets riktlinjer om att ny bostadsbebyggelse ska tillkomma genom förtätning inom befintliga tätorter samt i centrala och stationsnära lägen.

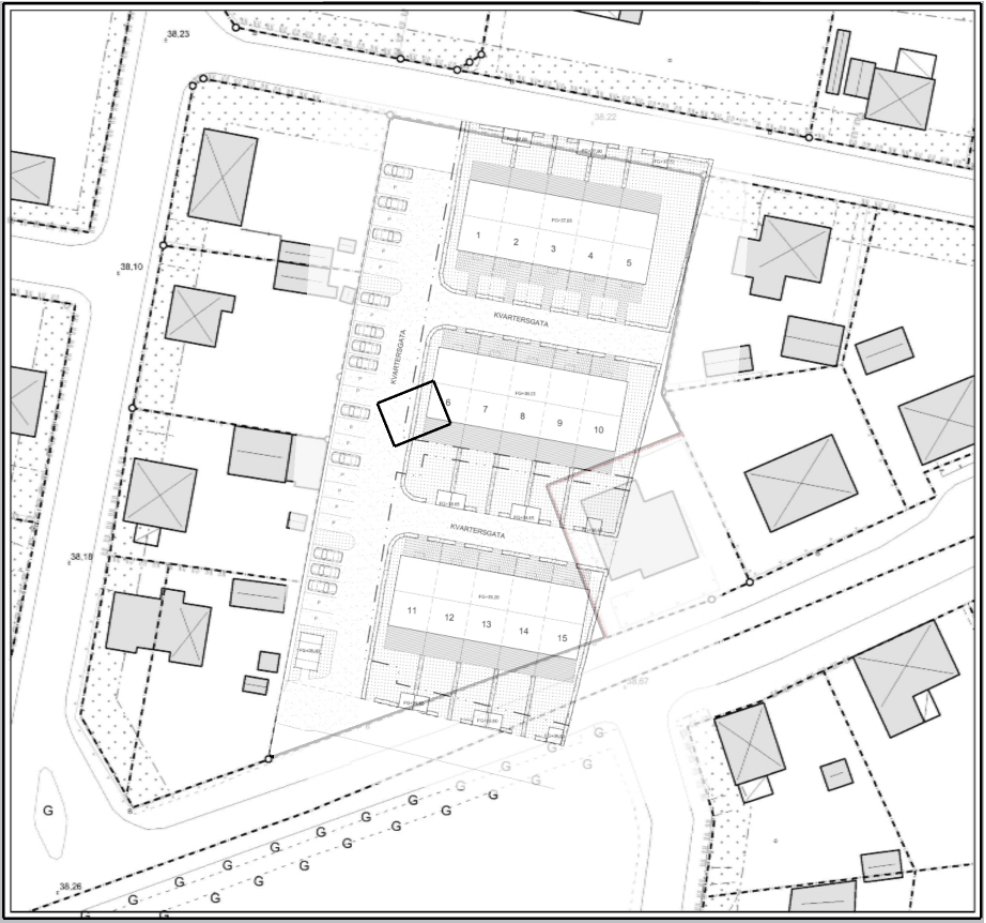
Klippans kommun växer och nya bostäder behöver byggas. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i PBL (2 kap. 3 § 5 punkt PBL). Klippans kommun strävar efter att nyproduktion i första hand sker genom förtätning av befintliga tätorter och fokus ligger på att öka andelen lägenheter i högre grad än tidigare. Ett ökat fokus på förtätning och ett ökat bostadsbestånd av flerbostadshus möjliggör för fler att bo i ett attraktivt läge, med närhet till kollektivtrafik och service.

Vi anser inte att de planerade husen stämmer överens med den befintliga omgivande villabebyggelsen som till stor del består av 1,5 plans villor 10 st samt 3 st 2 våningshus varav 1 st är ett hyreshus. Detta måste man ta hänsyn till.

Kommunens kommentar: Omgivande bebyggelses utformning innehar 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. Förslaget till ny detaljplan har därför en flexibilitet gällande exempelvis materialval, bostadstyp, taklutning och placering.

Vi anser att det vore lämpligt att i stället bygga husen vinkelrätt mot tidigare planer, d.v.s. liknande kommande bebyggelse för Brf. Solslätten.

Kommunens kommentar: Planens utformning och flexibilitet grundar sig bland annat i planområdets form, befintligt skyddsrum, samt kravet om infartsförbud från Vedbyvägen. Med dessa förutsättningar blir en lösning likt BRF Solslätten inte genomförbar.



Bilden visar planområdet tillsammans med markritning för BRF Solslätten.