



KLIPPANS KOMMUN

Detaljplan för

Härolden 1

Klippans kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

LAGAKRAFTHANDLING



Diarienummer: KS 2023/106
Antagen av kommunfullmäktige: 2023-09-25 § 106
Laga kraft: 2023-10-20
Genomförandetid: 5 år
Handläggare: Shpetim Emini

Reviderad 2023-10-23

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte och huvuddrag	5
Syfte	5
Motiv	5
Handläggning	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Hela detaljplanen	5
Genomförandetid	5
Kvartersmark	5
Befintligt	6
En ny detaljplan istället för en planändring	6
Planeringsförutsättningar	7
Kommunala	7
Detaljplan	7
Planbesked	8
Översiktsplan	8
Riksintressen	8
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)	8
Miljökvalitetsnormer	8
Luft	8
Vatten	8
Miljö	8
Dagvatten	8
Hälsa och säkerhet	8
Geotekniska förhållanden	9
Kulturmiljö	9
Fornlämningar	9
Sociala	9
Teknik	9
Trafik	9
Service	10
Planeringsunderlag	10
Kommunala	10
Grundkarta	10
Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)	11

Konsekvenser	11
Fastigheter och rättigheter	11
Natur	11
Grönområde	11
Landskapsbild	11
Miljö	11
Dagvatten	11
Miljökvalitetsnormer	11
Luft	11
Vatten	11
Buller	11
Hälsa och säkerhet	11
Buller	11
Sociala	13
Riksintresse	13
Hushållningsbestämmelser 3 kap. miljöbalken	14
Trafik	14
Motortrafik	14
Gång- och cykeltrafik	14
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Användningsbestämmelser	14
Bestämmelse C (Centrum) – 4 Kap. 5 § 1 st. 3 p, plan- och bygglagen (2010:900)	14
Bestämmelse B₁ (Bostäder) – 4 Kap. 5 § 1 st. 3 p, plan- och bygglagen (2010:900)	14
Egenskapsbestämmelser	15
Bestämmelse: -: (Prickmark) – 4 kap. 16 § 1 st. 1 p, plan- och bygglagen (2010:900)	15
Bestämmelse h₁ (Högsta nockhöjd) – 4 kap. 16 § 1 st. 1 p, plan- och bygglagen (2010:900)	15
Bestämmelse e₁ (Utnyttjandegrad) – 4 kap. 11 § 1 st. Plan- och bygglagen (2010:900)	15
Bestämmelse f₁ (Endast flerbostadshus) 4 kap. 16 § 1 st. 1 p, plan- och bygglagen (2010:900)	15
Genomförandefrågor	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	15
Planavgift	15
Organisatoriska frågor	16
Exploateringsavtal	16

Markanvisning	16
Tidplan	16

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att lägga till bestämmelsen B (bostäder), C (Centrum) och f₁ för fastigheten *Härolden 1* och därmed möjliggöra byggnation av cirka nio lägenheter på plan två och tre med befintlig verksamhet på bottenplan.

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

Motiv

Motivet till en ny detaljplan är en ansökan om planbesked från *Stjernplan Klippan AB (fastighetsägaren)*, där sökanden vill tillåta bostäder i de övre planen med verksamhet på bottenplan. I samband med ny detaljplan tillkommer endast bestämmelserna B, C och f₁. Nyttjandegraden och punktprickad mark (mark som inte får bebyggas) kommer vara oförändrad även i det nya planförslaget.

Genom att utöka markanvändningen med bestämmelsen B och C på fastigheten *Härolden 1 (Storgatan 38 i Klippan)*, kan stadskärnan fortsättningsvis hållas levande. Fler boende genererar större flöden till närliggande service samtidigt som aktivitet under fler av dygnets timmar ger mer liv i centrum. Förslaget ligger därmed i linje med översiktsplanens inriktning om att prioritera förtätning inom befintliga orter och i kollektivtrafiknära lägen.

Handläggning

Handläggningen sker med ett standardförfarande och är framtagen i enlighet med Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (SBFS 2020:8).

Plan- och genomförandebeskrivning samt plankarta har upprättats av Shpetim Emini, planarkitekt, i samband med tjänstemän på tekniska kontoret och kart-, mät- och GIS-ansvarig.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget i centrala Klippan och är 1 092 m² stort.

Genomförandetid

Genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Användningen av kvartersmark är för *bostads- och centrumändamål*. Bebyggelsen begränsas med bestämmelser om maximalt tillåten nockhöjd, exploateringsgrad samt mark som inte får bebyggas (punktprickad mark). Tillåten nockhöjd är högst 13,2 meter, exploateringsgraden anger att byggnadsarean som högst får uppta 60 % av fastighetens storlek och punktprickad mark förläggs i anslutning till *Bryggerigatan*. Dels för att säkerställa erforderligt avstånd till gatan dels för att ytor för parkering och utevistelse för de boende återfinns inom kvartersmark.

Befintligt

Planområdet är redan ianspråktaget och utgörs av kontorsbyggnad i tre plan. Kringliggande bebyggelse är av varierad karaktär och består av både verksamhets- och bostadsbebyggelse (se bild 1-6).



Bild 1-6: Visar den befintliga miljön inom och runt planområdet.
Byggnaden på fastigheten Härolden 1 uppfördes år 1975 och har sen dess tjänat som kontorbyggnad.

En ny detaljplan istället för en planändring

Mellan 2023-02-06 och 2023-03-06 har planförslaget för Härolden 1 varit ute på samråd. Under samrådstiden har 4 yttrande inkommit från Lantmäteriet, Länsstyrelsen, Miljöförbundet Söderåsen och Tekniska förvaltningen. Lantmäteriet och Länsstyrelsen har yttrat om att planförslaget för Härolden 1 inte ryms inom ramen för en ”planändring” och bör ses som en ”ny detaljplan”. Syftet med planen är att utöka markanvändningen med bestämmelsen B (bostäder) och därmed möjliggöra byggnation av cirka nio lägenheter på plan 2 och 3 med befintlig verksamhet på bottenplan. Med hänvisning att planen behöver prövas med

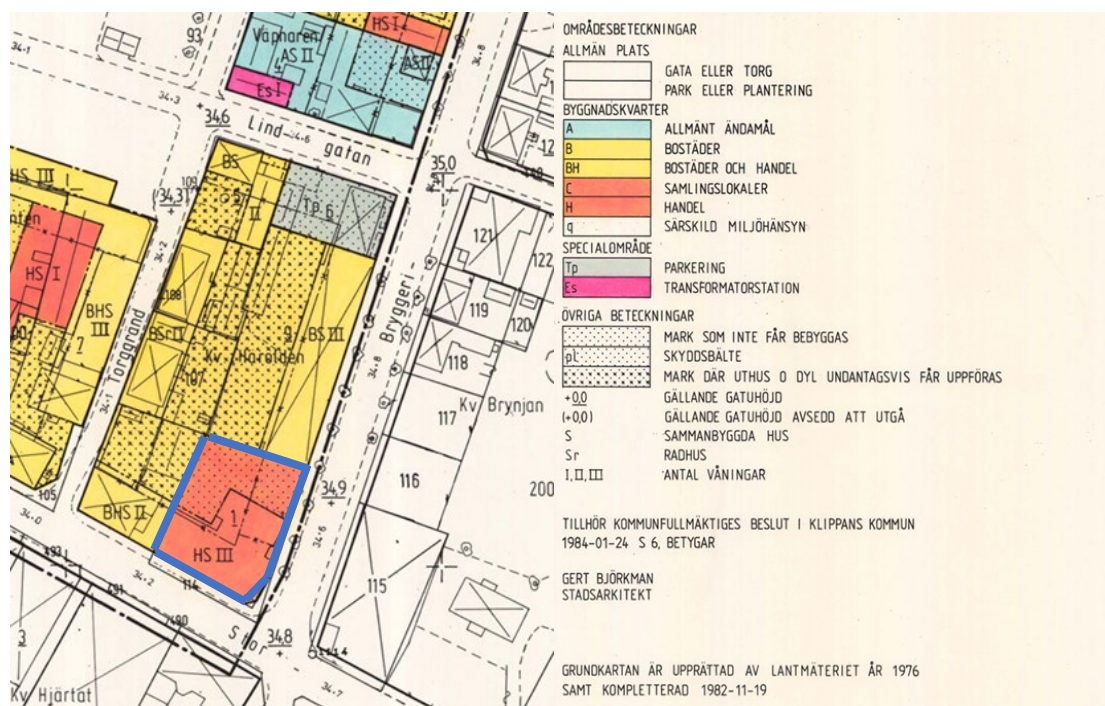
bestämmelsen B och att sådan prövning inte görs i en planändring, blir det aktuellt att ta fram en ny detaljplan istället som prövar markens lämplighet.

Planeringsförutsättningar

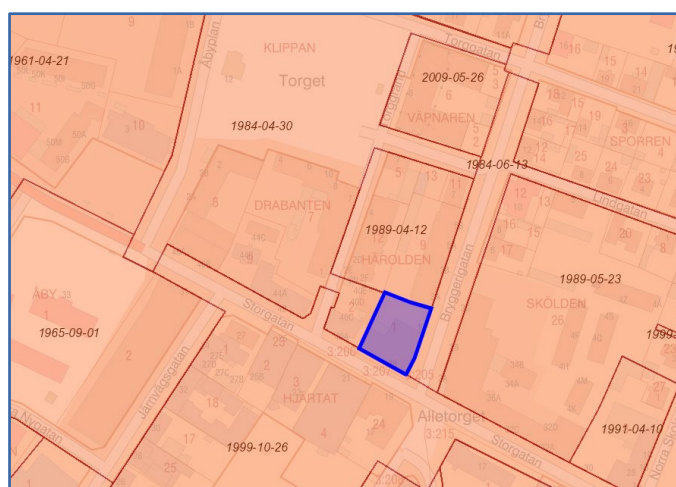
Kommunala

Detaljplan

Detaljplanen för *Härolden 1* avser del av befintlig detaljplan: *Torget samt kv Drabanten, Härolden och Väpnaren* (se figur 2-3). Om föreslagen plan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 2: Den gällande detaljplanen Torget samt kv. Drabanten, Härolden och Väpnaren.



Figur 3: Visar den berörda detaljplanen (1984-04-30: Torget samt kv. Drabanten, Härolden och Väpnaren). Blått område visar var fastigheten *Härolden 1* ligger.

Planbesked

Stjernplan Klippan AB inkom med en ansökan om planbesked 2022-06-07.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-08-17 att lämna ett positivt planbesked.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige år 2022, 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.

Riksintressen

Detaljplanen berör inga riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)

Detaljplanen berör inte jordbruksmark, skogsbruk, större oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Mätningar av luftkvaliteten görs med jämna mellanrum i Klippans kommun. Kommunen ligger på en låg nivå avseende luftföroreningar.

Vatten

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 miljökvalitetsnormerna för Rönne Å.

Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap. Miljöbalken, vilket behandlar skydd av områden.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten som uppstår från takytor eller hårdgjorda ytor tas om hand lokalt eller rinner till kommunala dagvattenledningar i gatan. Recipient för dagvatten är Rönne Å.

Hälsa och säkerhet

Det finns inga registrerade eller andra kända föroreningar inom det aktuella planområdet.

Enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa och miljö.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts i samband med planarbetet. Enligt SGU:s jordskarta består marken av postglacial sand och genomsläppligheten bedöms vara hög. Erfarenheter från tidigare byggnation inom fastigheten visar på goda grundläggningsförhållanden. Markens genomsläpplighet möjliggör infiltration och rening av dagvatten.

Kulturmiljö

Vid om- eller nybyggnation ska hänsyn tas till byggnadernas karaktärsdrag. Det kan avse sådant som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning, form och byggnadens samspel med omgivningen. Planförslaget innehåller inga specifika varsamhetsbestämmelser, men de generella kraven i 8 kap. 17 § Plan- och bygglagen gäller.

Fornlämningar

Enligt kommunens kartunderlag finns det risk för ”*möjliga fornlämningar*” inom planområdet men kommunen anser att ingen utredning behövs, detta eftersom planförslaget inte medför till att nytt markområde tas i anspråk. Kommunen har i samband med planarbetet också varit i kontakt med Länsstyrelsen och de delar samma bedömning:

”Gällande fastigheten Härolden 1 bedömer Länsstyrelsen att kommande planändring inte påverkar bytomten då inga markinskrifter ska göras. Särskilt tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen erfordras därmed ej”,
(S. Ekstrand, personlig kommunikation, 27 september, 2022).

Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950) oavsett vad som anges i detaljplanen. Vid fynd av misstänkta fornlämningar ska eventuella mark- eller byggnadsarbeten stoppas och Länsstyrelsen ska kontaktas omgående.

Sociala

Barnkonventionen blev svensk lag år 2022. Länsstyrelsen vill uppmärksamma om att det är av stor vikt att i tidigt skede ta upp barnperspektivet i planeringen för att säkerställa en attraktiv, stimulerande och trygg boende- och livsmiljö.

Detaljplanen medför inte någon negativ påverkan på barnperspektivet eftersom planområdet mestadels består av hårdgjorda ytor. Badhus, sporthall och aktivitetspark finns inom 600 meter radieavstånd, vilket gör området relativt tillgängligt.

Teknik

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp och området är redan anslutet till kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. El och fiber är också utbyggt inom området.

Trafik

Planområdet berörs av två kommunala vägar *Storgatan (söder)* och *Bryggerigatan (öst)*. *Storgatan* är ett gångfartområde med fordonshastighet på 5–7 km/h och *Bryggerigatan* med en hastighetsbegränsning om 30 km/h. Den totala årsdygtrafiken (ÅDT) för *Bryggerigatan*

uppgår till 646 fordon, och av det totala antalet fordon utgör tunga transporter ca 13 stycken. *Storgatan* är den gatan som trafikeras mest då vägen används för att komma in- och ut från samhället. ÅDT för *Storgatan* är 3206 och av det totala antalet fordon utgör tunga transporter ca 64 stycken.

Enligt Trafikverkets basprognos kan den genomsnittliga trafikökningen förväntas bli 1,8 % för godstransporter respektive 1 % för persontransporter per år fram till 2040. En årlig ökning av trafiken i enlighet med prognosen skulle år 2040 ge en total årsdygntrafik om 667 fordon för *Bryggerigatan* och 3311 för *Storgatan*.

Service

Majoriteten av Klippans offentliga och kommersiella service återfinns i tätortens centrala delar om planområdet. Inom ett radieavstånd på 700 meter 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 1,7 km öst om planområdet. Klippans station ligger ca 600 meter söder om planområdet (se figur nedan för en övergripande kartbild på Klippans offentliga och kommersiella service).



Figur 4: Klippans offentliga och kommersiella service.

Planeringsunderlag

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är kontrollerad och godkänd av kart-, mät- och GIS-ansvarig och följer de krav och rekommendationer som anges i HMK – Digital Grundkarta från 2020.

Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Detaljplanen bedöms inte medföra en miljöpåverkan. Syftet med detaljplanen är att lägga till bestämmelsen *B (bostäder)* för fastigheten *Härolden 1* och därmed möjliggöra byggnation av cirka 9 lägenheter på plan 2 och 3 med befintlig verksamhet på bottenplan. Planförslaget medger ingen användning för verksamheter eller åtgärder som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planområdet är redan bebyggt.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens syfte är att endast utöka markanvändningen med bestämmelsen *B* på en befintlig fastighet som redan är bebyggd och används som kontorslokaler. Därmed finns det inga konsekvenser att presentera kring fastighetsbildning- och rättigheter.

Natur

Grönområde

Detaljplanen berör redan exploaterad mark.

Landskapsbild

Stadsbilden förblir oförändrad i samband med planförslagets genomförande.

Miljö

Dagvatten

Planområdet består uteslutande av ianspråktagen mark med hårdgjorda ytor. Förutsättningarna för rening bedöms dock vara goda eftersom planområdet redan är anslutet till kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen medför inte någon negativ påverkan på luftkvalitén.

Vatten

Detaljplanen medför inte någon negativ påverkan på vattenkvalitén.

Buller

Detaljplanen medför inte någon negativ påverkan på bullerkvalitén.

Hälsa och säkerhet

Buller

Inför planarbetet har kommunen gjort en bullerberäkning för att se hur mycket det bullrar från *Bryggerigatan* och *Storgatan*, samtidigt se ifall det tilltänkta planförslaget är ändamålsenligt. De beräknade bullervärdena presenteras nedan i två bilder: mottagarens höjd över marken på 5 meter, som är en vanlig höjd för 2 våningar, och 8 meter som motsvarar en vanlig höjd för 3 våningar (se bilderna nedan).

Bullervärdena för plan 2 och 3 har mätts upp med en ekvivalentnivå på 59 dBA med maxnivå 73 dBA, vilket gör att planändringen håller sig således inom riktvärdet för trafikbuller.

Beräkning av vägtrafikbuller		2022-11-29
Enl. Naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VAG II ver. 1.3.1. Trivector AB		
Sida 1		

Klippans kommun,

Objekt: **Härolden 1**
 Beskrivning: **Bullerberäkning**
 Handläggare: Shpetim Emini
 Filnamn: Härolden 1.vbx

Resultat	
Ekvivalentnivå	
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA 59
Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt	
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA 73

Mottagarens höjd över marken (m): 5,0

Väg / vägelement	Bryggerigatan	Storgatan SO	Storgatan SV
Antal fordon/dygn	643	3 206	3 206
Andel tunga fordon (%)	2	2	2
Medelhastighet (km/h)	50	20	20
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	50	20	20
Vägbredd köryta (m)	6,0	6,0	6,0
Väglutning (promille)	0	0	0
Mottagaravstånd (m)	10,5	20,0	8,0
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0	0,0	0,0
Skärnhöjd över reflektionsplan (m)	--	--	--
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	5,0	5,0	5,0
Vinkelområde (grader)	0 - 180	0 - 62	0 - 179
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård	Hård	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	--	--	--
Skärm	Nej	Nej	Nej
Fasadkorrektioner mm	--	--	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej	Nej	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej	Nej	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	0,0	0,0	0,0
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	0,0	0,0	8,0
Maxnivåvillkor tunga/överskridande (%)	-	-	0 / 2,0
Bullertillskott ekv nivå (dBA)	52,0	49,7	57,8
Bullertillskott maxnivå (dBA)	67,8	72,7	70,9

Beräkning av vägtrafikbuller		2022-11-29
Enl. Naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VAG II ver. 1.3.1. Trivector AB		
Sida 1		

Klippans kommun,

Objekt: **Härolden 1**
 Beskrivning: **Bullerberäkning**
 Handläggare: Shpetim Emini
 Filnamn: Härolden 1.vbx

Resultat	
Ekvivalentnivå	
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA 59
Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt	
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA 72

Mottagarens höjd över marken (m): 8,0

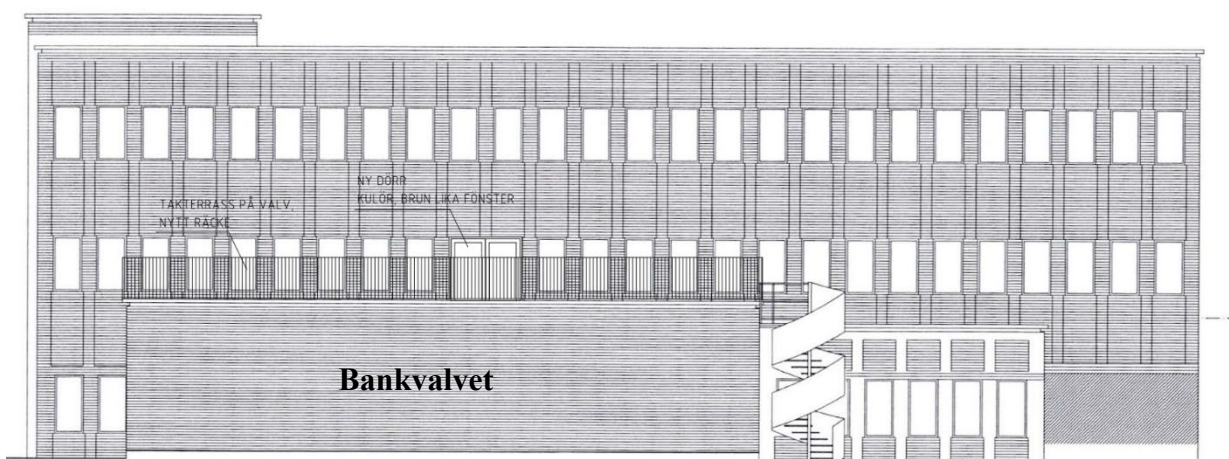
Väg / vägelement	Bryggerigatan	Storgatan SO	Storgatan SV
Antal fordon/dygn	643	3 206	3 206
Andel tunga fordon (%)	2	2	2
Medelhastighet (km/h)	50	20	20
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	50	20	20
Vägbredd köryta (m)	6,0	6,0	6,0
Väglutning (promille)	0	0	0
Mottagaravstånd (m)	10,5	20,0	8,0
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0	0,0	0,0
Skärnhöjd över reflektionsplan (m)	--	--	--
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	8,0	8,0	8,0
Vinkelområde (grader)	0 - 180	0 - 62	0 - 179
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård	Hård	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	--	--	--
Skärm	Nej	Nej	Nej
Fasadkorrektioner mm	--	--	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej	Nej	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej	Nej	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	0,0	0,0	0,0
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	0,0	0,0	8,0
Maxnivåvillkor tunga/överskridande (%)	-	-	0 / 2,0
Bullertillskott ekv nivå (dBA)	51,4	49,5	57,0
Bullertillskott maxnivå (dBA)	66,8	72,4	69,4

Sociala

Detaljplanen medger en blandning av *bostads- och centrumändamål*, vilket främjar till liv och rörelse i området under fler av dygnets timmar. Det som planområdet saknar idag är en utemiljö för de tilltänkta boende eftersom bakgården idag används uteslutande för parkeringsplatser (se bild 7).



Bild 7: Vy mot väst. Visar hur bakgården för Härolden 1 ser ut idag.



Figur 5: Fasad mot norr.

En illustrationsbild på vart den tilltänkta gemensamma uteplatsen tänkt att anläggas.

Enligt *Stjernplan AB* har man planerat att göra en gemensam uteplats av det som är bankvalvets tak idag. Samtliga lägenheter kommer kunna ha tillgång till denna uteplats (se figur 5).

Förslaget ses vara positivt, önskvärt hade varit om den tilltänkta uteplatsen också tar i beaktning att utemiljön blir vänlig för barn och barnfamiljer att vistas på. Lekplats för barn och eventuellt grönska är värden som är viktiga för målgruppen. Likväl också för att få en variation mellan den hårda och mjuka miljön med motivering att det saknas grönområde inom planområdet.

Riksintresse

Detaljplanen medför inga konsekvenser för riksintressen.

Hushållningsbestämmelser 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen medför inga konsekvenser för jordbruksmark, skogsmark, oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

Trafik

Motortrafik

Motortrafik förblir oförändrad i samband med planförslagets genomförande.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik runt om planområdet blir oförändrad i samband med planförslagets genomförande.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

Bestämmelse C (Centrum) – 4 Kap. 5 § 1 st. 3 p, plan- och bygglagen (2010:900)

Fastigheten inom planområdet planläggs för centrumändamål. *Härolden 1* är i den gällande detaljplanen (*Torget samt kv. Drabanten, Härolden och Väpnaren*) planlagd för handelsändamål, men kommunen bedömer att bestämmelsen C (centrum) är ett bättre alternativ eftersom det handlar om en mindre omfattande handelsverksamhet.

Enligt Boverket definieras användningen Centrum (C) följande:

Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom Centrum medan en kriminalvårdsanstalt bör planeras som användningen Vård.

Det som också är värt att nämna är att detaljhandel ingår i användningen Centrum och beskrivs följande:

Om syftet är att planlägga för blandade verksamheter där handel ingår kan Centrum användas.

Bestämmelse B₁ (Bostäder) – 4 Kap. 5 § 1 st. 3 p, plan- och bygglagen (2010:900)

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av cirka nio lägenheter på plan två och tre på fastigheten *Härolden 1*. För att möjliggöra detta måste kommunen utöka markanvändningen med bestämmelsen B₁. Kvarteret *Härolden* utgörs mestadels av bostäder och handel. Kommunen bedömer därav att *Härolden 1* är lämpligt för bostadsändamål, delvis med anledning av befintliga bostäder i närområdet, men även ur förtätningsynpunkt med tanke på områdets centrala läge i Klippan.

Egenskapsbestämmelser

Bestämmelse: -: (Prickmark) – 4 kap. 16 § 1 st. 1 p, plan- och bygglagen (2010:900)

I den gällande detaljplanen återfinns punktprickad mark över hela fastigheten, förutom där marken är ianspråktagen med kontorsbyggnad. Med argument att planförslaget inte har för avsikt att utöka utnyttjandegraden, utan enbart lägga till bestämmelsen B, kommer punktprickad mark förbli oförändrad även i den nya detaljplanen.

Bestämmelse h₁ (Högsta nockhöjd) – 4 kap. 16 § 1 st. 1 p, plan- och bygglagen (2010:900)

I den gällande detaljplanen står det följande:

På med I, II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4, 7,6 eller 10,6 meter.

För *Härolden 1* gäller det att byggnaden får vara högst 3 våningar eller 10,6 meter hög. Efter en ny mätning som kommunen har gjort vid planarbetet, har det visat sig att höjden på den befintliga byggnaden ligger på 13,2 meter. Det blir alltså en avvikelse på 2,6 meter. Med argument om att byggnaden inte ska bli planstridigt, har kommunen valt att ändra bestämmelsen om maximalt tillåten nockhöjd på 13,2 meter i stället, där nockhöjden har anpassats efter höjden som byggnaden har idag.

Bestämmelse e₁ (Utnyttjandegrad) – 4 kap. 11 § 1 st. Plan- och bygglagen (2010:900)

Utnyttjandegraden för *Härolden 1* blir 60 % av den totala fastighetsarean. Inför framtagandet av en ny detaljplan har kommunen valt att lägga till bestämmelsen om högsta nyttjandegrad, detta för att säkerställa att exploateringsgraden förblir detsamma som i den gällande detaljplanen. Exploateringsgraden har räknats med hjälp av bebyggelsens totala area (604 m²) dividerad med totala fastighetsarean (1 092 m²).

Bestämmelse f₁ (Endast flerbostadshus) 4 kap. 16 § 1 st. 1 p, plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen f₁ säkerställer att de befintliga karaktärsdragen som området har idag, bibehålls även i framtiden.

Bestämmelsen f₁ ersätter den gällande bestämmelsen S (*sammanbyggda hus*), eftersom kommunen bedömer att det är ett bättre alternativ.

Genomförandefrågor

Detaljplanen medför inga kommunala kostnader.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär ingen fastighetsreglering. Inga nya fastigheter tillkommer.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Mellan sökanden (*Stjernplan Klippan AB*) och Plan- och byggavdelningen har ett avtal om planersättning slutits med anledning av sökandens ansökan om ändring av detaljplan för

fastigheten *Härolden 1* i Klippans kommun. Fastigheten avses kunna användas för *bostads- och centrumändamål*.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kommunen avser inte ingå exploateringsavtal.

Markanvisning

Kommunen avser inte genomföra markanvisningar.

Tidplan

Beslut om samråd – *Februari 2023*

Samråd – *Mars 2023*

Beslut om granskning – *Maj 2023*

Granskning – *Juni 2023*

Beslut om antagande – *September 2023*

Laga kraft – *Oktober 2023*

Plan- och byggavdelningen

POSTADRESS , 264 80 Klippan

BESÖKSADRESS Trädgårdsgatan 12 TFN 0435280 00

E-POST kommun@klippan.se

WEBBPLATS www.klippan.se