

## Detaljplan för **Valhalla 14** i Klippans kommun, Skåne län

### Granskningsutlåtande

Kommunstyrelsen beslutade 2017-12-06 att ge Plan- och byggavdelningen i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning.

Förslaget har varit föremål för granskning under perioden 2017-12-19 till 2018-01-09. Under granskningstiden fanns planhandlingarna tillgängliga på Plan- och byggavdelningen kommunhuset, Klippan samt på kommunens hemsida. Vid granskningens början underrättades berörda fastighetsägare, myndigheter och kommunala instanser skriftligen. Under granskningstiden har 10 skrivelser inkommit.

Framförda synpunkter har i detta dokument i viss mån sammanfattats i syfte att göra Granskningsutlåtandet mer överskådlig och lättillgänglig. Inkomna skrivelser finns tillgängliga i sin helhet på Plan- och byggavdelningen i kommunhuset, Klippan.

#### 1 Länsstyrelsen Skåne

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

#### 2 Lantmäteriet

På plankartan står texten ”genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft” dubbelt. I planbeskrivningen på s. 7 står det att genomförandetiden är 15 år.

Texten under planbestämmelser har även hamnat under administrativa bestämmelser

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

I planbeskrivningen på s. 8 kan det förtydligas vem som ansöker om lantmåteriförrättning och vem som ska stå för förrättningskostnaderna. Planförfattaren avser troligtvis att använda ordet fastighetsbildning istället för fastighetsreglering.

*Kommentar: Handlingarna ändras enligt yttrande.*

#### 3 Räddningstjänsten Söderåsen

Riskhänsyn

Räddningstjänsten är av samma åsikt som Länsstyrelsen gällande riskbilden(jvg. med farligt gods samt industri) och att detta bör utredas särskilt.

Brandvattenförsörjning

Det ska framgå i detaljplanen att brandvattenförsörjning skall anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder skall släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna skall dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppsföreningens råd, VAV P83 och VAV P76 (skall framgå i detaljplanen). Lägsta flöde ska vara 1200 l/minut.

Avståndet mellan brandposterna skall vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil skall inte överstiga 75 m (skall framgå i

detaljplanen). Skall avsteg göras från VAV P83 och VAV P76 skall lösningen förankras hos brandförsvaret.

Information inför byggprocessen

*Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon*

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

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

Skall utrymning ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke och marken överstiga 11 m samt att markytor intill fasaden skall vara utformad så att bärbar stege kan ställas upp.

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

Skall utrymning ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke överstiga 23 m och åtkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon måste säkerställas via det normala vägnätet eller via särskilda räddningsvägar.

Generellt gäller att räddningsvägar

- skall ha en körbanebredd om minst 3 m och en vertikalradie om minst 50 m,
- skall ha en innerradie om minst 9,1 m,
- skall ha minst 4 m fri höjd,
- skall tåla axeltrycket 100 kN,
- skall ha ett hårdgjort ytlager,
- skall ha en högsta längslutning om 8 % och ett högsta tvärfall om 2 %,
- skall vinterväghållas.

Generellt gäller att uppställningsplatser för höjdfordon

- skall vara minst 5 m breda och 12 meter långa med samma bärighet som övriga räddningsvägar,
- skall vara förlagda utanför ytterkanten av de balkonger eller fönster som skall kunna nås med höjdfordonet. Avståndet mellan husväggen och höjdfordonets rotationscentrum bör inte överstiga 9 m.
- inte ha större lutning än 8,5 % i någon riktning, samt skall vinterväghållas,
- kunna nås utan att backa fordonet.

***Kommentar:** Angående riskhänsyn är detta särskilt utrett och visar inga hinder för föreslagen bebyggelse. Övriga synpunkter betraktas som generella och regleras inte specifikt i detaljplanen.*

#### **4 Närab**

Inga synpunkter.

#### **5 E.On Gas**

Då våra synpunkter blivit tillgodosedda har vi inget ytterligare att erinra över planförslaget.

#### **6 Ägare och boende Balder 6**

4-våningshus passar inte in i området som mestadels består utav 1- och 2-plansbyggnader. Det passar inte heller att blanda flerfamiljshus och enfamiljshus där det finns hus som har k-märkning.

Med 12,5 meter höga byggnader finns risk för värdeminskning på de mindre villorna i området.

Antalet parkeringsplatser är för litet, besöksparkering räcker inte idag. Vid aktiviteter på Klippans Kulturcenter parkerar besökarna på smågator så boende har problem att komma in/ut från våra uppfarter.

Enligt Ert protokoll från Plan- och byggnämnden, 2017-04-24, finns det ett beslut om minst 1,5 parkeringsplatser/lägenhet som ska lösas inom kvartersmark. Man ska också räkna med parkeringar för besökare till bostäderna. Med planerade parkeringsplatser så kommer det inte att finnas några parkeringsplatser till besökare när det är aktiviteter på Klippans Kulturcenter och eventuella restaurangbesökare.

Er tanke är ett trygghetsboende för den äldre generationen och hänvisar till buss/tåg-förbindelser och därmed få färre bilar/lägenhet. Men, det är år 2017, och det är fler och fler, även äldre personer, som äger bil.

Angående att vatten- och spillvatten ska anslutas till Östra Teatergatan, är frågan, är ledningarna tillräckliga för så många nya bostäder? Med tanke på tidigare problem med avloppen längs gatan känns det oroande.

Kvarteret är ett väldigt lugnt område där det är lite trafik men med så många nya bostäder, och eventuellt skolverksamhet, kommer det troligtvis att bli väldigt mycket livligare trafikmiljö.

Sett från vår sida, med en enplansvilla mitt emot huvudingången på Klippans Kulturcenter, med en tomt där vi inte har någon insyn från gatorna runt omkring, njuter vi av stillheten och solen. Men ett högt 4-våningshus på 12,5 meter högt, ca 14 meter från vår tomtgräns, kommer vi att förlora insynsskyddet och till stor del även solens varma, sköna strålar. Vårt hus/trädgård kommer att hamna i skuggan av höga hus, vilket troligtvis även kommer att generera i en rejäl värdeminskning för vårt hus. I dagsläget har vi möjlighet att njuta av en fin utsikt på en välskött fin trädgård med fina träd som är placerade på tomten som tillhör Klippans Kulturcenter. Vi skymtar även Söderåsen med dess fina färgskiftningar under årets olika årstider.

Vi tycker att det känns helt okej att bygga bostäder MEN max 2 våningshus och inte alltför nära tomtgränsen. Då kommer det säkert att bli bra med tänkta parkeringsplatser som kommer att räcka till för boende och besökare till Er fastighet och flyta in i omgivningen. Intresset från Klippans äldre generationer som tycker att villan är för stor är intresset stort för marklägenheter som är hyreslägenheter.

**Kommentar:**

*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. Plan- och byggnämnden anser inte att planförslaget skadar det allmänna bevarandointresset för det i Kulturmiljöprogrammet benämnda område C som bedöms av stort kulturhistoriskt värde. Söder om fastigheten finns flerbostadshus i 3 våningar med inredd vind. Parkering ska och kan lösas inom fastigheten enligt gällande parkeringsnorm. Plan- och byggnämnden anser inte att planförslaget innebär en betydande olägenhet vad gäller utsikt, insyn eller skuggning.*

## 7 Ägare Oden 18

Valhalla 14 omgivande bebyggelse med dess ålderdomliga prägel och områdesstrukturen ger en mycket låg tålighet för oproportionerlig exploatering.

Enligt skissförslag 3 stycken 4 våningars huskroppar inrymmande ca 65 lägenheter 12,5 meters bygghöjd på dess begränsade kvartersmark, kommer att belasta omgivningen negativt i det relativt opåverkade kultur-byggnads/miljö. I övrigt att endast ca 45 parkeringsplatser/ inklusive besöksparkeringar avses anordnas, får till konsekvens att gatumiljön belastas runt Valhalla 14 och skapar en problematisk trafikmiljö/situation. Visuellt så passar ej bygghöjd 12.5 meters/ 4våningskroppar in i kulturmiljön. Att planera in en dylik obalans i ett område är ett övergrepp på nuvarande och framtida kulturmiljö.

I övrigt så kommer placeringen 4 vån. huskroppen mot Teatergatan att begränsa solinstrålningen mot Oden18/19 som i stort sett kommer att ligga i skugga vintertid. Vilket begränsar framtida möjligheter om solcellsinvestering och funktion. Tillika så beskär utsikten totalt söder/sydväst av 4 vån. huskropp mot Söderåsen.

Planen avser även att möjliggöra skolverksamhet utan betraktande av tillräckligt stora friytor som är lämpligt för "lek" och utevistelse. Önskan att överexploatera kvartersmarken på Valhalla 14 leder till att barn/ungdom inte kan skapa informella, platser/friytor Att bortse ifrån behovet att säkra friytor skapar olämplig fysiskmiljö för skolverksamhet.

Avslutningsvis måste detaljplanen viktas så att ett historiskt kulturområde bibehålls med en anpassad plan/bebyggelse!

***Kommentar:** Planförslaget stämmer väl överens Översiktsplanens- och Bostadsförslagsprogrammens riktlinjer om att ny bostadsbebyggelse ska tillkomma genom förtätning inom befintliga tätorter samt i centrala och stationsnära lägen. Plan- och byggnämnden anser inte att planförslaget skadar det allmänna bevarandeintresset för det i Kulturmiljöprogrammet benämnda område C som bedöms av stort kulturhistoriskt värde. Parkering ska och kan lösas inom fastigheten enligt gällande parkeringsnorm. Tas fastigheten i anspråk för skoländamål kommer detta begränsa möjligheterna att bygga bostäder. Plan- och byggnämnden anser att planförslaget tar tillräcklig hänsyn till omgivningen och inte innebär betydande olägenheter avseende skuggning eller utsikt.*

## 8 Söderåsens miljöförbund

Miljöförbundet har ingen erinran mot att planområdet öppnas för bostadsbebyggelse, äldreboende eller skolverksamhet.

## 9 Ägare Oden 5

4 vånings hus med en byggnadshöjd om 12,5 meter passar inte i området som är av kulturhistoriskt värde och andra byggnader är som mest 2,5 plan. 66 lägenheter kommer att kräva minst 100 parkeringsplatser som ska lösas inom fastigheten. När Treklöverns hus på Järnvägsgatan 9 byggdes fanns säkert samma vision om att parkering skall lösas inom fastigheten. Facit har vi idag det fungerar inte alls då Järnvägsgatan har blivit parkeringsplats till denna fastighet. Observera att detta gäller 12 lägenheter. Vi förfasas av resultatet av 66 lägenheter. Som ägare av Oden 5 är vi mycket oroliga över en stor värdeminskning av vår fastighet om denna plan får träda i kraft.

Bygg istället marklägenheter eller tvåplans radhus som folk vill ha.

**Kommentar:** För Valhalla 14 är det endast byggnaden som är av kulturhistoriskt värde. Plan- och byggnämnden anser inte att föreslagen bebyggelse skadar det kulturhistoriska värdet för fastigheten eller det kulturhistoriska värde som finns för området norr om föreslagen plan. Söder om fastigheten finns flerbostadshus i 3 våningar med inredd vind. Parkering ska lösas inom fastigheten enligt kommunens parkeringsnorm. I det här förslaget innebär det ca.31 platser vilket kommer gå att lösa inom fastigheten. Tas fastigheten i anspråk för skoländamål kommer detta begränsa möjligheterna att bygga bostäder.

## **10 Trafikverket**

Vi reserverar oss angående indata om dagens tågtrafik och framtida prognos för tågtrafiken, vilket inte redovisats i bullerutredningen för förslaget, varför inte trafikverket kunnat granska och ge synpunkter på detta. Vi anser att plankartan ska kompletteras med en planbestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas.

Vi anser vidare att det i genomförandebeskrivningen bör framgå att det är exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att bekosta nödvändiga åtgärder som kan krävas ur bullersynpunkt för den aktuella bebyggelsen.

**Kommentar:** Bullerberäkningen har genomförts utifrån Trafikverkets basprognos för tågtrafiken till år 2040, och trafikmängden framgår av bullerberäkningen. Då bullerberäkningen visar att gällanderiktvärden uppfylls i och med planens utformning krävs inga ytterligare bestämmelser angående buller. Genomförandebeskrivningen kompletteras dock med att det är exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att bekosta nödvändiga åtgärder som kan krävas ur bullersynpunkt i det fall problem skulle uppstå.

**Förslag till beslut:** Antagande.

Martin Tång  
Planarkitekt  
Klippan 2018-01-31