



KLIPPANS KOMMUN

Detaljplan för
Lavendeln 1, Nejlikan m.fl.
Klippans kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING



Diarienummer	PBN 2023/32
Antagen av kommunstyrelsen	0000-00-00
Laga kraft	0000-00-00
Genomförandetid	5 år

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte och huvuddrag	5
Syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Hela detaljplanen	5
Genomförandetid	5
Allmän plats	6
Huvudmannaskap	6
Kvartersmark	6
Befintligt	6
Planeringsunderlag	7
Kommunala	7
Grundkarta	7
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)	7
Utredningar	7
Dagvatten	7
Buller	7
Mark- och miljöprovtagning	7
Geoteknik	8
Planeringsförutsättningar	9
Kommunala	9
Planbesked	9
Översiktsplan	9
Detaljplan	9
Tomtindelning	10
Riksintressen	10
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)	10
Miljökvalitetsnormer	10
Luft	10
Vatten	10
Buller	10
Miljö	11
Strandskydd	11
Dagvatten	11
Hälsa och säkerhet	12

Trafikbuller	12
Radon	13
Översvämning	13
Brandvattenförsörjning	14
Geotekniska förhållanden	14
Kulturmiljö	15
Fornlämningar	15
Teknik	15
VA och dagvatten	15
Uppvärmning	16
Avfall	16
El och Tele	16
Trafik	16
Motortrafik	16
Gång- och cykeltrafik	16
Fastighetsrättsliga frågor	17
Fastighetskonsekvensbeskrivning	17
Inlösen	22
Tomtindelning	22
Ekonomiska frågor och ansvarsfördelning	22
Natur	23
Naturvärden och rödlistade arter	23
Landskapsbild	23
Miljö	23
Miljökonsekvensbeskrivning	23
Dagvatten	23
Motiv till detaljplanens regleringar	24
Användningsbestämmelser	24
Bostäder (B)	24
Teknisk anläggning (E ₁)	24
Gata (GATA)	24
GC-väg (GC-VÄG)	24
Park (PARK)	24
Natur (NATUR)	24
Egenskapsbestämmelser	25

Damm (damm ₁) _____	25
Marken får inte förses med byggnad (punktprickad mark) _____	25
Höjd på byggnadsverk (h ₁ 15,5) _____	25
Höjd på byggnadsverk (h ₁ 6,0) _____	25
Höjd på byggnadsverk (h ₁ 8,0) _____	25
Markreservat för allmännyttiga ändamål (u ₁) _____	25
Utförande, nivå på färdigt golv (b ₁) _____	25
Utförande, källare får inte finnas (b ₂) _____	26
Utnyttjandegrad, Största byggnadsarea inom användningsområdet till 25% (e ₁ 25) _____	26
Utnyttjandegrad, Största byggnadsarea inom användningsområdet till 35% (e ₁ 35) _____	26
Fastighetsindelningsbestämmelser (a ₁) _____	26
Skydd mot störningar (m ₁) _____	26

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa ett attraktivt bostadsområde samt förbättra förutsättningarna för en ändamålsenlig bebyggelse med marklägenheter och radhus.

Beskrivning av detaljplanen

Klippans kommun och Klippans tätort växer och behovet av bostäder är stort. Syftet med planen är att skapa ett attraktivt bostadsområde. 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 Alexandra von Post, planarkitekt, tillsammans med tjänstemän på plan- och byggavdelningen samt tekniska förvaltningen.

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget drygt 100 meter norr om korsningen Torggatan/Vedbyvägen och omfattar drygt 40 000 m². Planområdet berör sju fastigheter. Fem ägs av Klippans kommun, Klippan 3:145, Klippan 3:115, Klippan 3:116, Klippan 3:117 samt Klippan 3:118. En fastighet, Nejlikan 20, ägs av Treklövern bostads AB och Lavendeln 1 ägs av Bostadsrättsföreningen Solslätten i Klippan.

Detaljplanen möjliggör fyra bebyggelseområden för bostäder och höjden på bebyggelsen varierar från 1,5 våning till 4 våningar. Detaljplanen är delvis bebyggd och planförslaget bedöms möjliggöra ett 40-tal nya bostäder. Inom planområdet möjliggörs natur, parkmark och en dagvattendamm. En ny lokalgata föreslås och en befintlig gc-väg säkerställs i planförslaget. 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.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag då planen vinner laga kraft. Planen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs. Detta kan då ske utan ersättning till berörda fastighetsägare. Bygglov kan lämnas även efter genomförandetidens utgång.

Allmän plats

Det södra bebyggelseområdet för bostäder kopplas samman med en infart från Västra Blomstergatan. Badvägen föreslås att förlängas med en ny lokalgata som ska försörja tre bebyggelseområden för bostäder i norr. Lokalgatan avslutas med en vändzon.

Nuvarande gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning behålls i befintlig utformning men övergår längst norrut i en ny lokalgata.

Detaljplanen innehåller parkmark i västra delen av planområdet samt i planområdets norra del. Parkmarken ska främst fungera som en kvalitet för de boende i området men också möjliggöra en dagvattendamm. För att säkerställa befintlig gångstig som leder ner till Bäljane å föreslås planområdets östra del att planläggas som naturmark.

Huvudmannaskap

Klippans kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen ansvarar för och bekostar anläggande av allmän plats såsom gata och park samt utbyggnad av vatten, spill- och dagvatten. Respektive exploatör/fastighetsägare får sedan betala anslutningsavgift till VA-kollektivet för vatten och avlopp. Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Kvartersmark

Planförslaget medger fyra bebyggelseområden för bostäder. Det södra området är redan bebyggt med radhus i två plan och det finns en ambition om att bebygga området norr om på ett liknande sätt. I planområdets norra del möjliggörs en ny transformatorstation.

Transformatorstationen ska försörja befintliga byggnader samt den byggnation som planförslaget möjliggör.

I planområdets sydvästra del fanns tidigare en transformatorstation. I samband med att södra bebyggelseområdet ianspråktogets förflyttades transformatorstationen norrut till befintlig grönyta. Planförslaget inkluderar därför två E-områden för teknisk anläggning.

Bebyggelseområdet i öst är delvis ianspråktaget med två flerbostadshus i tre plan, Planen medger mer byggrätt inom bebyggelseytan.

I norr förslås planen medge bostäder i ett och ett halvt plan.

Befintligt

Planområdet ligger i ett etablerat bostadsområde från sent 60-tal med flerbostadshus i 3 våningar både med hyresrätter och bostadsrätter, väst om planområdet finns ett villakvarter från 2010-talet. Öst om planområdet finns en nybyggd förskola. Planområdet består huvudsakligen av öppna, relativt plana gräsbevuxna ytor. En trädallé löper längs befintlig gata i nord-sydlig riktning.

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)

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan (utförd 2022-04-03) visar att planförslaget kan innebära en viss risk för miljöpåverkan. Påverkan anses dock vara ringa och vidare miljöbedömning bedöms ej vara aktuellt.

Utredningar

Dagvatten

Bygghandling VA-plan, Skissförslag dagvattendamm norra området daterad 2018-03-11

Buller

Bullerberäkning

Klippans kommun daterad 2023-06-28

Mark- och miljöprovtagning

Markteknisk undersökningsrapport

Förskola Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 741950 och daterad 2017-09-22.

Markteknisk undersökningsrapport

Bostäder Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 742347 och daterad 2017-09-11

Kompletterande markundersökning

Bostäder Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 773580 och daterad 2019-10-17

Geoteknik

Markteknisk undersökningsrapport

Förskola Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 741950 och daterad 2017-09-22

Teknisk PM

Förskola Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 741950 och daterad 2017-09-22

Markteknisk undersökningsrapport

Bostäder Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 742347 och daterad 2017-09-11

Teknisk PM

Bostäder Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 742347 och daterad 2017-09-29

Kompletterande markundersökning

Bostäder Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 773580 och daterad 2019-10-17

Teknisk PM, kompletterande markundersökning

Bostäder Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 773580 och daterad 2019-10-17

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2023-03-15 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Nejlikan 20, Lavendeln 1 samt del av Klippan 3:145 och Klippan 3:117.

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.

Detaljplan

För området gäller följande detaljplaner

2018-12-28 Detaljplan för Nejlikan 20, del av Klippan 3:145 samt del av Klippan 3:117

Syftet med detaljplanen från 2018 är att möjliggöra ett attraktivt bostadsområde även med möjlighet till lämpliga boenden för äldre med visst vårdbehov. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör rubricerad detaljplan att gälla.

1972-07-26 Ändring och utvidgning av stadsplan för del av Stadsäga 1648, 1649 m.fl.

Planen saknar ett tydligt formulerat syfte. Marken som ingår i detta planförslag är planerad för park och plantering. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör rubricerad detaljplan att gälla.

1963-10-19 Ändring av stadsplan för del av kv. Blåklinten

Planen saknar ett tydligt formulerat syfte. Marken som ingår i detta planförslag är planerad för park, plantering, gata och torg. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör rubricerad detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

1962-07-26 Ändring av stadsplan för sk. Solslättsområdet

Planen saknar ett tydligt formulerat syfte. Marken som ingår i detta planförslag är planerad för park, plantering, gata och torg. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör rubricerad detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Tomtindelning

För Nejlikan 20 finns en tomtindelning, daterad 1967-07-12 med beteckning 1166K-1309. För att möjliggöra hörnavskärningar i fastighetens norra gräns avses tomtindelningen upphävas. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör rubricerad tomtindelning att gälla.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom eller i anslutning till planområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)

Detaljplanen medför inga konsekvenser för jordbruksmark, skogsbruk, 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 Bäljane å som enligt VISS inte uppnår god kemisk status. Planförslaget anger att dagvatten ska infiltreras och fördröjas lokalt inom planområdet och innebär därmed inte någon påverkan på miljökvalitetsnormerna för Bäljane å.

Buller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Planområdet ligger i anslutning till Badvägen och Västra Blomstergatan som fungerar som lokalator för boende i området. Genomförd bullerberäkning visar att riktvärdena för buller överskrids något, främst längs Badvägen och dess förlängning. Planförslaget anger att bullernivåerna inte får överstiga riktvärdena enligt förordning (2015:216).

Miljö

Strandskydd

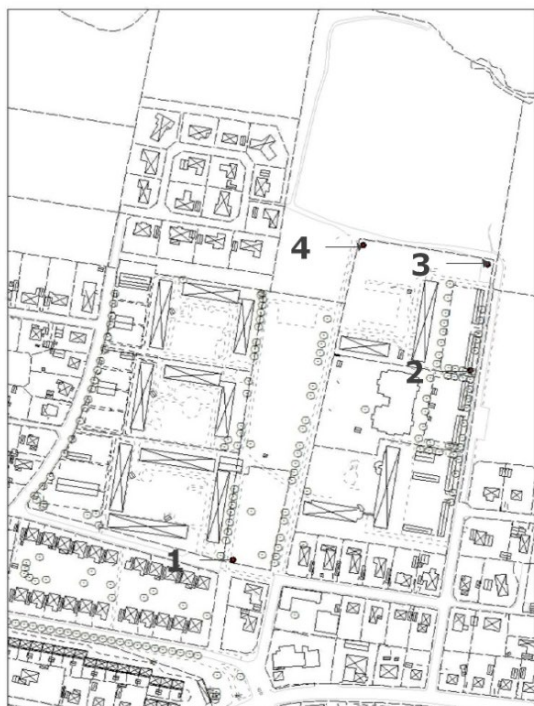
Strandskydd i nära anslutning till planområdet. Detaljplanen bedöms dock inte påverka strandskyddet.

Dagvatten

Recipient för dagvatten från det aktuella planområdet är Bäljane å som enligt VISS inte uppnår god kemisk status. Planförslaget anger att dagvatten ska infiltreras och fördröjas lokalt inom planområdet och innebär därmed inte någon påverkan på miljökvalitetsnormerna för Bäljane å.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller



Bullernivåer 2023 - Tabell 1		
Andel tung trafik: 2%		
Skyltad hastighet: 40 km/h		
Punkt	Ekvivalentnivå (dBA)	Maxnivå (dBA)
1	51	76
2	59	76
3	61	76
4	59	78

Bullernivåer 2040 - Tabell 2		
Andel tung trafik: 2%		
Skyltad hastighet: 40 km/h		
Punkt	Ekvivalentnivå (dBA)	Maxnivå (dBA)
1	52	76
2	60	77
3	62	77
4	60	78

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats. För att kartlägga omgivningsbuller från fordonstrafik inom planområdet har en bullerberäkning genomförts. Beräkningen baseras på antalet förbipasserande fordon under perioden 23 maj – 1 juni 2023. 1316 fordon/dygn passerade planområdet längs Västra Blomstergatan och 6072 fordon/dygn passerade planområdet längs Badvägen, 2% av dessa utgörs av tunga fordon (se tabell 1).

För att få en uppskattad bild av trafikmängden år 2040 har antalet förbipasserande fordon multiplicerats med en prognosticerad ökning av trafikmängden fram till 2040, ökningen uppskattas till 1,1%/år (enligt basprognos 2040, Trafikverket). Prognosen visar att 1562 fordon/dygn passerar planområdet längs Västra Blomstergatan och 7207 fordon/dygn passerar planområdet längs Badvägen (se tabell 2).

Genomförd bullerberäkning visar att riktvärdena för buller överskrids något, främst längs Badvägen och dess förlängning. Förslaget medger en ökad fordonstrafik, men ökningen anses ringa och bullerpåverkan på omgivande bebyggelse relativt låg. Beräkningarna visar att högsta prognosticerade nivåerna inom planområdet ligger på 62 dBA ekvivalent ljudnivå samt 78 dBA maxnivå. Detta innebär att framtida uteplatser i

planområdets östra del behöver skyddas från buller, genom exempelvis skärm, ljudabsorberande material eller liknande.

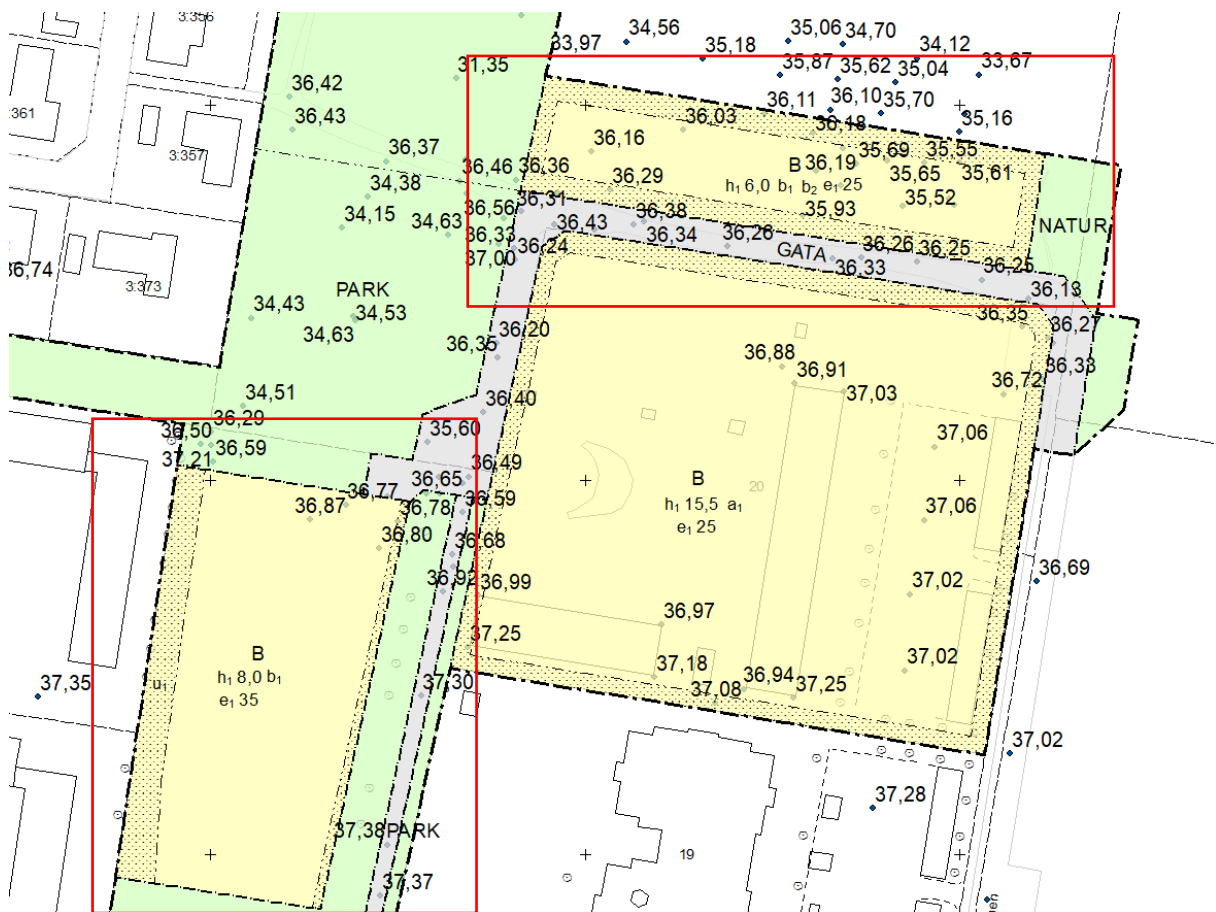
Radon

Radonmätning har gjorts i två punkter ca. 100 meter nordväst om planområdet och för området gäller låg till normal risk med värden på 10–13 kBq.

Översvämning

Någon ökad risk för översvämning bedöms inte föreligga. Inom två obebbyggda bostadsytor i planen är marknivån aningen lägre eller i höjd med tänkt lokalgata (se bild nedan). För att minska risken för översvämning på bostadsmarken vid skyfall regleras dessa ytor med en färdig golvhöjd om minst 0,25 m över gatans medelnivå.

Dagvatten ska infiltreras och fördröjas lokalt inom planområdet. Dagvattenmängden från planområdet innan utbyggnad beräknades till 50,7 l/s, ha. Efter utbyggnaden av hela planen, med dagvattenfördröjning, beräknas dagvattenflödet minska till 36,5 l/s, ha.



Brandvattenförsörjning

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, VAV P83 och VAV P76.

Avståndet mellan brandposterna ska maximalt uppgå till 150 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 m. Om avsteg ska göras från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos räddningstjänsten.

Geotekniska förhållanden

En markteknisk undersökning har genomförts. Grundläggningsförutsättningarna kan överlag anses vara goda, då jorden under fyllning/mulljord utgörs av fast sandmorän.

Södra delen av planområdet

Grundläggning kan utföras med platta på mark, direkt på förekommande sandmorän. All fyllning och mulljord skall avlägsnas innan grundläggning sker.

All grundläggning skall ske på torr och frostfri mark samt på fast och ostörd schaktbotten. Grundläggning av byggnader och hårdgjorda ytor får inte utföras på tjälat material.



Norra delen av planområdet

Grundläggningsarbetena skall dimensioneras, planeras, utföras och kontrolleras i geoteknisk kategori 2 (GK2) samt säkerhetsklass 2 (SK2). Eventuella mindre komplementbyggnader bör dock kunna utföras med konventionell ytlig plattgrundläggning som dimensioneras i GK1 med ett tillåtet grundtryck på 100 kPa. Innan terrassering av vägar och grundläggning av byggnader och VA-ledningar utförs skall all förekommande organisk jord avlägsnas.

All grundläggning skall ske på torr och frostfri mark samt på fast och ostörd schaktbotten. Grundläggning av byggnader och hårdgjorda ytor får inte utföras på tjälat material.



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

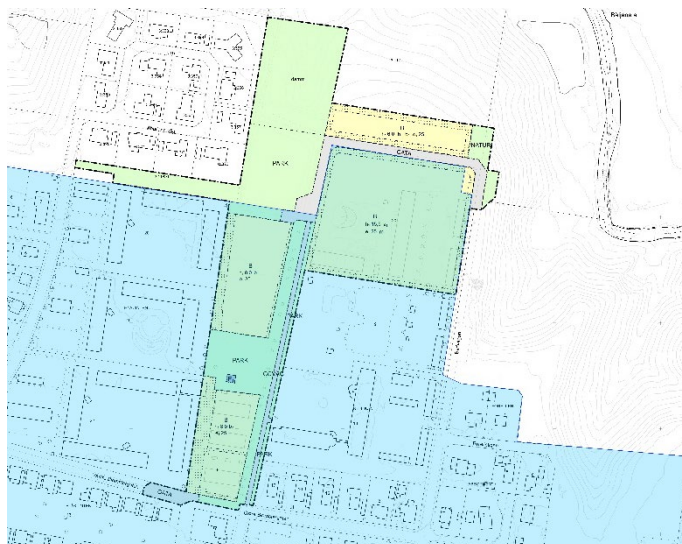
Området innehåller inga kända fornlämningar. Skulle fornlämningar påträffas under markarbetet ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Teknik

VA och dagvatten

Norra delen av planområdet (se bild) ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Avsikten är att utöka verksamhetsområdet efter att planförslaget vunnit laga kraft.

Resterande del av planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och området kan ansluta till kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten via Badvägen och Västra Blomstergatan.



Inom kvartersmark ska dagvatten i första hand infiltreras/fördröjas innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet. Planområdet bör vara utformat på ett sätt som främjar genomsläpplighet för dagvatten. Därför bör stora hårdgjorda ytor undvikas även inom kvartersmark för att främja en så naturlig infiltration som möjligt. Detaljplanen möjliggör en dagvattendamm i planområdets norra del. Syftet med dagvattendammen är att dagvattnet fördröjs innan det når ledningsnätet.

Uppvärmning

Uppvärmning till respektive fastighet är en fråga för varje fastighetsägare. Kraftringen har ett väl utbyggt fjärrvärmenät inom planområdet.

Avfall

Avfallshantering ska ske i enlighet med gällande renhållningsföreskrifter.

El och Tele

Det finns el-ledningar som ansluter till planområdet. Inom planområdet finns två transformatorstationer. Bjärekraft och Skanova har kabelanläggningar inom planområdet.

Trafik

Motortrafik

I norr ansluter planområdet till Badvägen. Badvägen förlängs västerut och försörjer ett bebyggelseområde för bostäder i planområdets norra del. Förlängningen avslutas i en vändzon som i sin tur kopplas samman med ett bebyggelseområde för bostäder på den befintliga grönytan.

Infart till bebyggelseområdet i planområdets södra del sker via Västra Blomstergatan.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg löper genom planområdet i nord-sydlig riktning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Nedan följer en redovisning av konsekvenser för fastigheter inom planområdet till följd av ett genomförande av planförslaget.

Hyacinten 22

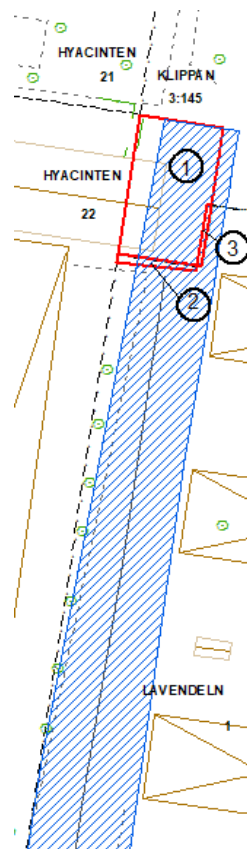
Ägare

Riksbyggen Bostadsrättsförening Solslätt

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Fastigheten är belägen utanför planområdet. Erhåller ett markområde om ca 195 m² (se område 1 på kartbild) av Klippan 3:145 och ca 9 m² (se område 2 på kartbild) av Lavendeln 1 för att få åtkomst runt sitt befintliga förråd. En förutsättning för fastighetsregleringen är upphävande av tomtindelning för Hyacinten 22, akt 1166K-1097. Kostnaden för fastighetsregleringen ska betalas av Hyacinten 22.

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas
Ledningsrätt behöver skapas för befintliga kommunala allmänna spill-, dag- och vattenledningar inom de områden som ingår i marköverföringen (se blå skrafferad yta på kartbild). Klippans kommun bekostar bildandet av ledningsrätt.



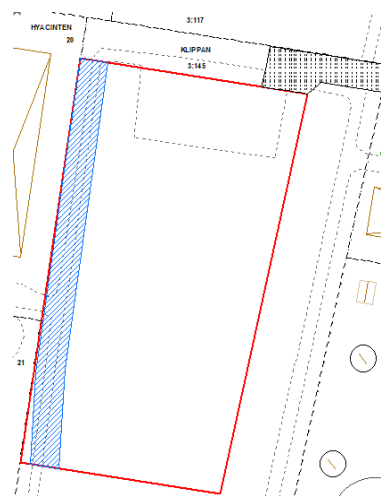
Klippan 3:145

Ägare

Klippans kommun

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Avstår ett markområde om ca 5 300 m² (se rött område på kartbild). Detta markområde ska styckas av och säljas till Mariastaden eller till nybildat bolag inom koncernen, enligt gällande markanvisningsavtal §11/2021. Blivande fastighetsbeteckning Lavendeln 2. Köparen av markområdet ska betala förrätningskostnaden för avstyckningen och bygga ut och bekosta samtliga åtgärder som krävs inom kvartersmark



för exploateringen. Köparen ska även betala anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt var tids gällande taxa. Klippans kommun ska bekosta utbyggnad av kommunala gata inom Klippan 3:145, ca 240 m² (se svart prickad yta på kartbild).

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas

- Ledningsrätt behöver skapas för befintliga kommunala allmänna spill- och dagvattenledningar inom området som ingår i marköverföringen (se blå skrafferad yta på kartbild). Klippans kommun bekostar bildandet av ledningsrätt.
- Servitut för gasledning, akt D-2015-00346246, består.
- Servitut för gasledning, akt D-2015-00346247, består.
- Kraftringen har el- och fjärrvärmeledningar inom fastigheten. Ledningsägaren får själva se till att rättigheter skapas för att skydda ledningarna.

Det finns ett antal olokaliserade rättigheter, kommunen inväntar uppgifter från Riksarkivet angående dessa. Bedömningen är dock att området inte berörs av fler rättigheter.

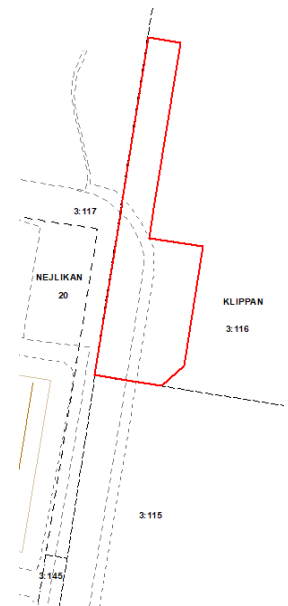
Klippan 3:115

Ägare

Klippans kommun

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Avstår ett markområde om ca 80 m² (se rött område på kartbild). Detta markområde ska fastighetsregleras till Klippan 3:145 och Klippans kommun ska betala förrättningskostnaden.



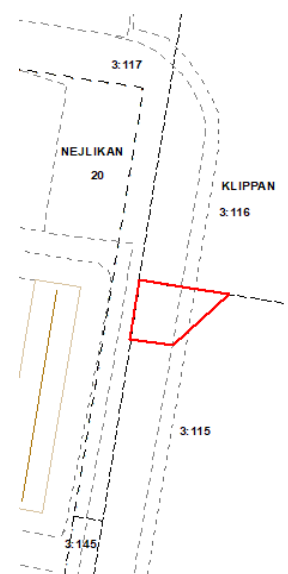
Klippan 3:116

Ägare

Klippans kommun

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Avstår ett markområde om ca 630 m² (se rött område på kartbild). Detta markområde ska fastighetsregleras till Klippan 3:145 och Klippans kommun ska betala förrättningskostnaden.



Klippan 3:117

Ägare

Klippans kommun

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

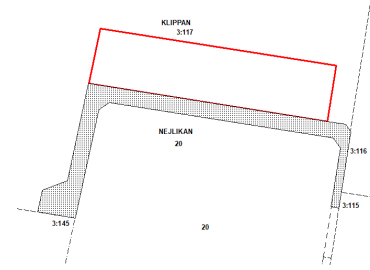
Avstår ett markområde om ca 3 450 m² (se rött område på kartbild 1). Detta markområde ska styckas av och säljas till Treklövern. Treklövern ska betala förrätningskostnaden för avstyckningen och bygga ut och bekosta samtliga åtgärder som krävs inom kvartersmark för exploateringen. Köparen ska även betala anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt var tids gällande taxa.

Klippans kommun ska bekosta utbyggnad av kommunal gata inom Klippan 3:117, ca 1 850 m² (se svart prickad yta på kartbild 1).

Gatu- och parkmark, ca 12 520 m² (se rött område på kartbild 2), ska fastighetsregleras till Klippan 3:145 och Klippans kommun ska betala förrätningskostnaden.

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas

Servitut för gasledning, akt D-2015-00346247, består.



Klippan 3:118

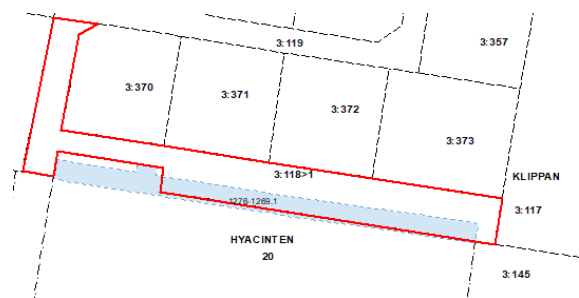
Ägare

Klippans kommun

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Klippan 3:118<1, ca 2 250 m² (se rött område på kartbild) ska fastighetsregleras till kommunens gatufastighet Klippan 3:145.

Klippans kommun betalas kostnaden för fastighetsregleringen.



Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas

- Ledningsrätt för vatten -och avloppsledningar, akt 1276-1269.1, består.
- Servitut för väg, akt 11-KLI-829/72.2, består.
- Servitut för avloppsledningar, akt 11-IM4-63/231.1, består.
- Servitut för gasledning, akt D-2015-00346247, består.

Lavendeln 1

Ägare

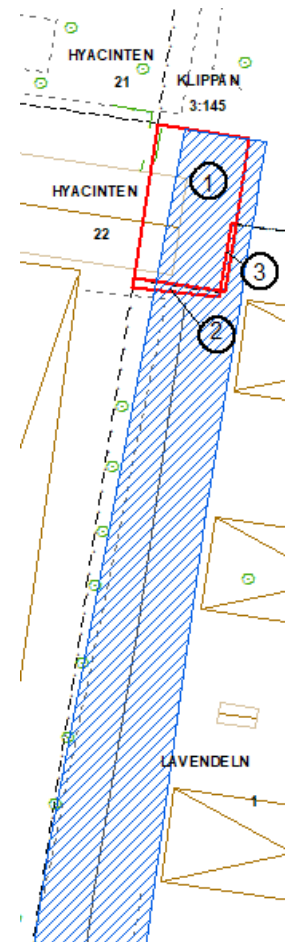
Bostadsrättsföreningen Solslätten i Klippan

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Erhåller ett markområde om ca 4 m² (se område 3 på kartbild) från Klippan 3:145. Kostnaden för fastighetsregleringen ska betalas av Lavendeln 1.

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas

- Ledningsrätt behöver skapas för befintliga kommunala allmänna spill-, dag- och vattenledningar inom Lavendeln 1 (se blåskrafferad yta på kartbild). Klippans kommun bekostar bildandet av ledningsrätt.
- Krafringen har el- och fjärrvärmeledningar inom fastigheten. Ledningsägaren får själva se till att rättigheter skapas för att skydda ledningarna.



Nejlikan 20

Ägare

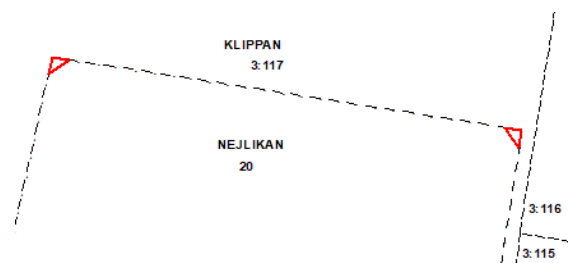
Treklövern bostads AB

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

För Nejlikan 20 finns en tomtindelning, daterad 1967-07-12 med beteckning 1166K-1309. Tomtindelningen avses upphävas i samband med att planförslaget vinner laga kraft för att möjliggöra hörnavskärningar längs Badvägens förlängning. Dessa hörnavskärningar, totalt ca 25 m² (se röda områden på kartbild) ska fastighetsregleras till Klippan 3:145. Klippans kommun ska betala förrättningskostnaden.

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas

Servitut 11-IM4-68/3907 för avloppsledning består.

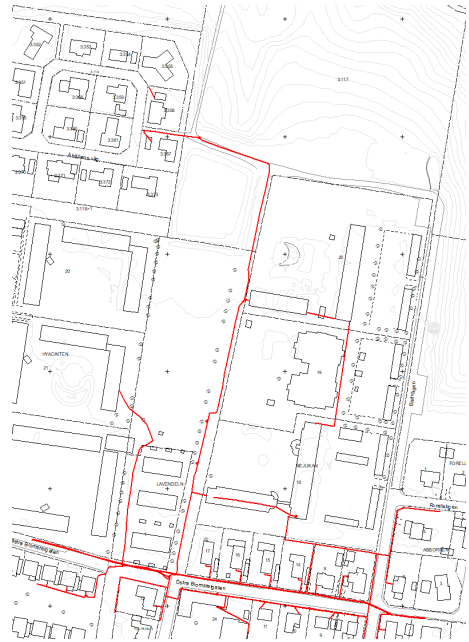


Ledningar inom planområdet

Ledningsägare
Skanova/Telia

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas

Skanova har ledningar inom planområdet. Utredning pågår ifall ledningarna skyddas av servitut eller annan rättighet och detta avgör hur en eventuell flytt ska bekostas.

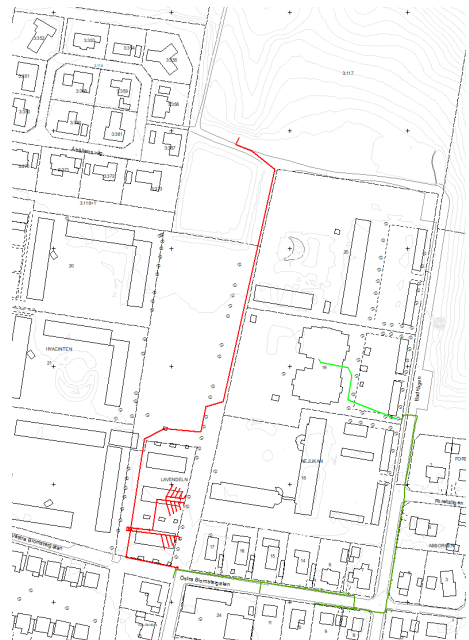


Ledningar inom planområdet

Ledningsägare
Bjärekraft

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas

Bjärekraft har ledningar för fiber inom planområdet. Ledningsägaren ansvarar för att rättigheter skapas för att skydda ledningarna.



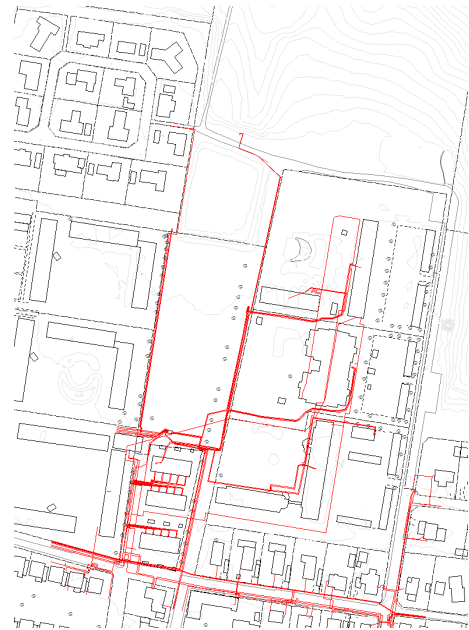
Ledningar inom planområdet

Ledningsägare

Kraftringen

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas

Kraftringen har el- och fjärrvärmeledningar inom planområdet. Ledningsägaren ansvarar för att rättigheter skapas för att skydda ledningarna.



Inlösen

Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (6 kap. 13 § PBL). Likaså har fastighetsägaren rätt att begära att kommunen löser in mark som enligt detaljplan ska användas som allmän plats som kommunen är huvudman för (14 kap. 14 § PBL).

Planförslaget möjliggör hörnavskärningar på fastigheten Nejlikan 20, längs Badvägens förlängning. Dessa hörnavskärningar ska fastighetsregleras till Klippan 3:145. Utöver det är Klippans kommun markägare till all allmän platsmark inom planområdet och det föreligger inga behov för inlösen eller ersättning.

Tomtindelning

För Nejlikan 20 finns en tomtindelning, daterad 1967-07-12 med beteckning 1166K-1309. Tomtindelningen avses upphävas i samband med att planförslaget vinner laga kraft för att möjliggöra hörnavskärningar längs Badvägens förlängning. Dessa hörnavskärningar ska fastighetsregleras till Klippan 3:145.

Ekonomiska frågor och ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för och bekostar anläggande av allmän plats såsom gata och park samt utbyggnad av vatten, spill- och dagvatten. Respektive exploatör/fastighetsägare får sedan betala anslutningsavgift till VA-kollektivet för vatten och avlopp.

Kostnader för fastighetsbildning som uppstår till följd av marköverföring bekostas av Mariastaden respektive Treklövern. Kostnaden för bildande av ledningsrätt för kommunala allmänna ledningar står kommunen för. Fastighetsreglering av allmän plats och Klippan 3:118<1 till Klippan 3:145 bekostas av kommunen.

Natur

Naturvärden och rödlistade arter

Med stöd av kommunens översiktsplan (2022) och naturvårdsprogram (2019) bedöms det att detaljplanen inte påverkar värdefulla naturvärden eller rödlistade arter.

Landskapsbild

Planförslaget bedöms inte ha en negativ inverkan på landskapsbilden då planområdet ligger inom befintligt bostadsområde.

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan genomfördes 2023-04-03. Sammantaget bedöms planförslaget innebära en viss risk för miljöpåverkan. Påverkan anses dock vara ringa och vidare miljöbedömning bedöms ej vara aktuellt.

Dagvatten

Planförslaget anger att dagvatten ska infiltreras och fördröjas lokalt inom planområdet. Dagvattenmängden från planområdet innan utbyggnad beräknades till 50,7 l/s, ha. Efter utbyggnaden av hela planen, med dagvattenfördröjning, beräknas dagvattenflödet minska till 36,5 l/s, ha. Planområdet bör vara utformat på ett sätt som främjar genomsläpplighet för dagvatten. Därför bör stora hårdgjorda ytor undvikas även inom kvartersmark för att främja en så naturlig infiltration som möjligt. Detaljplanen möjliggör en dagvattendamm i planområdets norra del. Syftet med dagvattendammen är att dagvattnet fördröjs innan det når recipienten.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

Bostäder (B)

Nästan all kvartersmark planläggs för bostadsändamål. Syftet med detaljplanen är att skapa ett attraktivt bostadsområde samt förbättra förutsättningarna för en ändamålsenlig bebyggelse med marklägenheter och radhus. För att uppfylla detaljplanens syfte behöver mark tas i anspråk för bostadsändamål. Marken bedöms som lämplig för bostäder eftersom det ligger i ett centralt läge med närhet till befintlig bebyggelse, service och handel.

Teknisk anläggning (E₁)

Teknisk anläggning planläggs i syfte att möjliggöra en transformatorstation. I samband med att södra bebyggelseområdet ianspråktogs förflyttades transformatorstationen till befintlig grönyta, strax norr om bebyggelseområdet.

Teknisk anläggning planläggs i planområdets norra del för att möjliggöra en ny transformatorstation. Transformatorstationen ska försörja befintliga byggnader samt den byggnation som planförslaget möjliggör.

Gata (GATA)

Gatemark planläggs i syfte att möjliggöra anslutningar för bil, gång och cykel till kvartersmark inom planområdet. I norr ansluter planområdet till Badvägen. Badvägen förlängs västerut och försörjer ett bebyggelseområde för bostäder i planområdets norra del. Förlängningen avslutas i en vändzon som i sin tur kopplas samman med ett bebyggelseområde för bostäder på den befintliga grönytan.

Infart till bebyggelseområdet i planområdets södra del sker via Västra Blomstergatan.

GC-väg (GC-VÄG)

Gång- och cykelväg planläggs i syfte att möjliggöra koppling för gång och cykel i nord-sydlig riktning genom planområdet.

Park (PARK)

Parkmark planläggs i syfte att möjliggöra bostadsnära grönytor, dagvattendamm samt säkerställa befintlig trädallé, längs GC-väg i nord-sydlig riktning.

Natur (NATUR)

Naturmark planläggs i syfte att möjliggöra koppling mellan Badvägen och Bäljande å med tillhörande strövstig.

Egenskapsbestämmelser

Damm (damm₁)

Bestämmelsen gäller för park i planområdets norra del. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett dagvattendamm och att dagvattnet fördröjs innan det når recipienten.

Marken får inte förses med byggnad (punktprickad mark)

Detaljplanen förses med punktprickad mark inom samtliga bebyggelseområden för bostäder. Bestämmelsen syftar till att säkerställa avstånd mellan bebyggelse och gata, avstånd till intilliggande bebyggelse, avstånd mellan bebyggelse och trädallé samt möjliggöra åtkomst till ledningstråk för vatten och avlopp.

Höjd på byggnadsverk (h₁ 15,5)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse med en nockhöjd om 15,5 meter (cirka 4 våningar).

Höjd på byggnadsverk (h₁ 6,0)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse med en nockhöjd om 6 meter (cirka 1,5 våning).

Höjd på byggnadsverk (h₁ 8,0)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse med en nockhöjd om 8 meter (cirka 2 våningar).

Markreservat för allmännyttiga ändamål (u₁)

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten längs bebyggelseområdets västra gräns ligger djupt. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra framtida åtkomst till ledningarna.

Utförande, nivå på färdigt golv (b₁)

Bestämmelsen reglerar att nivå på färdigt golv ska vara minst 0,25 meter över gatuhöjd. Befintlig gatuhöjd motsvarar medelvärde av gatans höjd utmed fastighetsgräns. Bestämmelsen gäller för den kvartersmark i detaljplanen som inte redan är ianspråktagen. Syftet med bestämmelsen är att minska risken för översvämning inom kvartersmark vid framtida skyfall.

Utförande, källare får inte finnas (b₂)

Bestämmelsen gäller för den kvartersmark i detaljplanen som inte redan är ianspråktagen. Grundvattennivån är tämligen hög inom planområdet. För att undvika att ledningar läggs under grundvattennivån regleras vissa bebyggelseområden med en bestämmelse som innebär att källare inte får finnas.

Utnyttjandegrad, Största byggnadsarea inom användningsområdet till 25% (e₁ 25)

Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea per fastighetsarea inom användningsområdet till 25% och syftar till att säkerställa ytor för infiltration av dagvatten.

Utnyttjandegrad, Största byggnadsarea inom användningsområdet till 35% (e₁ 35)

Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea per fastighetsarea inom användningsområdet till 35% och syftar till att säkerställa ytor för infiltration av dagvatten.

Fastighetsindelningsbestämmelser (a₁)

Tomtindelningen för fastigheten Nejlikan 20, akt nr. 1166K-1309, avses upphävas i samband med att planförslaget vinner laga kraft. Detta för att möjliggöra hörnavskärningar längs Badvägens förlängning. Dessa hörnavskärningar ska fastighetsregleras till Klippan 3:145.

Skydd mot störningar (m₁)

Omgivningsbuller får inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden. Framtida uteplatser i planområdets östra del behöver skyddas från buller, genom exempelvis skärm, ljudabsorberande material eller liknande.

Planarkitekt Alexandra von Post

Plan- och byggavdelningen

Postadress: Klippans kommun, Plan- och byggavdelningen, 264 80 Klippan

Besöksadress: Trädgårdsgatan 12, Klippan

Telefon: 0435-28000

E-post: kommun@klippan.se

Webbplats: www.klippan.se