

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för

Lavendeln 1, Nejlikan m.fl.

Klippans kommun. Skåne län



Bakgrund

Förslag till detaljplan för Lavendeln 1, Nejlikan m.fl. innehåller följande handlingar och underlag:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Bullerberäkning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Markteknisk undersökningsrapport + Tekniskt PM
- Komplettering markteknisk undersökningsrapport + Tekniskt PM

Detaljplanen syftar till att skapa ett attraktivt bostadsområde samt förbättra förutsättningarna för en ändamålsenlig bebyggelse med marklägenheter och radhus.

Samråd

Plan- och byggnämnden i Klippans kommun beslutade 21 augusti 2023 att ställa ut planförslaget på samråd.

Samrådsmöte

Samrådsmötet genomfördes i Sessionssalen i kommunhuset (Trädgårdsgatan 12) den 19 september 2023 mellan kl. 18-19. Totalt deltog fyra under samrådsmötet; tre representanter (Ralf Scott, Kent Lodesjö & Shpetim Emini) från Klippans kommun och en medborgare. Medborgaren, som bor i anslutning till planområdet, hade inget att invända mot planförslaget men var orolig för att det skulle bli en trafikökning längs Badvägen och ställde frågan hur kommunen kommer hantera detta. Inga andra frågor ställdes under samrådsmötet.

Samrådsförslaget

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.

Inkomna yttranden under samrådet

Myndigheter

Söderåsens miljöförbund, 2023-09-01
Lantmäteriet, 2023-09-06
Länsstyrelsen, 2023-09-19
Räddningstjänsten Söderåsen, 2023-09-20
Trafikverket, 2023-09-27

Ledningsägare

Skanova, 2023-09-04
EON, 2023-09-04

Boende

Åtta stycken, varav en bostadsrättsförening, har inkommit med synpunkter.

Samrådsredogörelse

Samrådstitid: 2023-09-01 till och med 2023-09-26

Ändringar till följd av inkomna synpunkter:

Plankartan

- Grundkartan har uppdaterats.
- Planförslagets genomförandetid redovisas i år istället för månader.
- Plankartan har kompletterats med en egenskapsbestämmelse om skydd mot störning i de delar där nivåerna för omgivningsbuller överstiger riktvärdena.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med en fastighetskonsekvensbeskrivning.
- Markanvisningsavtalets innehåll redovisas i tillkommande fastighetskonsekvensbeskrivning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning kring hur planförslaget påverkar befintliga detaljplaner.
- Planbeskrivningen har kompletterats med riktlinjer för brandvattenförsörjning.

Under samrådstiden har följande yttranden utan synpunkter på förslaget inkommit:

Söderåsens miljöförbund

2023-09-01

E.ON Energidistribution AB

2023-09-04

Skanova

2023-09-04

Trafikverket

2023-09-27

Följande yttranden med synpunkter har inkommit under samrådet:

Lantmäteriet

2023-09-06

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommentar och åtgärd: Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med yttrandet.

Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas, men inte mycket mer anges om innehållet. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna av avtalet. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Kommentar och åtgärd:

Markanvisningsavtal har tecknats. Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med yttrandet.

Grundkarta

Lavendeln 1 har, enligt Lantmäteriets kartor, byggnader uppförts. Undersök om inte en uppdaterad version av kommunens grundkarta också innehåller dessa byggnader. Var också uppmärksam på om byggnaderna inom Lavendeln 1 hamnar inom punktprickad mark eller ej med den föreslagna detaljplanen.

Kommentar och åtgärd: Grundkartan har uppdaterats enligt yttrande.

Planbestämmelse om utnyttjandegrad

I planbestämmelserna i plankartan regleras minsta utnyttjandegrad (betecknad med e1 0,0) i kvm medan det i planbeskrivningen står reglerat i procent. Korrigera för samstämmighet mellan dokumenten.

Kommentar och åtgärd: Planhandlingarna har uppdaterats i enlighet med yttrandet.

Ange genomförandetiden i antal år istället

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå. I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att: genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Kommentar och åtgärd: Planhandlingarna har uppdaterats i enlighet med yttrandet.

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,03 meters lägesosäkerhet

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,03 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av

dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

Kommentar och åtgärd: Gränserna med en lägesosäkerhet om 0,025-0,03 har kontrollmätts av kommunens kart- och mätavdelning.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 9 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*” Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar och åtgärd: Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med yttrandet.

Ändring av plan under pågående genomförandetid

Som bekant finns det stora begränsningar i kommunens möjlighet att ändra en plan eller ersätta med en ny plan under pågående genomförandetid. Läs gärna mer i Boverkets PBL Kunskapsbanken. I planbeskrivningen saknas motivering av varför ändring av Detaljplan för Nejlikan 20, del av Klippan 3:145 samt del av Klippan 3:117, akt 1276-P2020/5, laga kraft 2018-12-28 kan ske.

Kommentar och åtgärd: Planförslaget kommer inte att vinna laga kraft innan genomförandetiden för nu gällande detaljplan löpt ut.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Kommentar och åtgärd: Planförslaget möjliggör hörnavskärningar på fastigheten Nejlikan 20, längs Badvägens förlängning. Dessa hörnavskärningar ska fastighetsregleras till Klippan 3:145. Utöver det är Klippans kommun är markägare till den allmänna platsmarken inom planområdet och det anses inte föreligga några behov för inlösen. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om fastighetsägarens och kommunens rätt respektive skyldighet att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap.

Kommentar och åtgärd: Struktur
Sidnumrering saknas.

Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med yttrandet.

Länsstyrelsen
2023-09-19

Länsstyrelsens formella synpunkter

Hälsa och säkerhet – buller

Det framgår av planhandlingarna att bullerskyddande åtgärder i vissa lägen är nödvändiga för att säkerställa en acceptabel ljudnivå. Slutsatser och resonemang om detta bör tydligare framgå av planhandlingarna. Uppförandet av bullerskyddsåtgärder har inte säkerställts med tvingande planbestämmelser eller villkor, vilket måste åtgärdas om det är en förutsättning för att få till bullerskyddande uteplatser.

Kommentar och åtgärd: Plankartan har kompletterats med en egenskapsbestämmelse om skydd mot störningar i de delar av planen där bullernivåerna överstiger riktvärdena.

Länsstyrelsens rådgivning

Kulturmiljö

Större delen av området är beläget inom ett kulturmiljöprogram benämnt Klippan. För mer information om kulturmiljöprogrammet följ länken nedan: Kulturmiljöprogram: Klippan | Länsstyrelsen Skåne (lansstyrelsen.se)

Kommentar och åtgärd: 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 och inom området finns även en ny förskola som nyligen färdigställts. 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. Informationen har noterats men föranleder inga förändringar.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande buller enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

**Räddningstjänsten
Söderåsen
2023-09-20**

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

Brandvattenförsörjning

Det ska framgå i detaljplanen att brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppverksföreningens råd, VAV P83 och VAV P76 (ska framgå i detaljplanen).

Avståndet mellan brandposterna ska maximalt uppgå till 150 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 m (ska framgå i detaljplanen). Om

avsteg ska göras från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos räddningstjänsten.

Information inför byggprocessen

Åtkomlighet för brandförsvarets fordon

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 meter. För att underlätta utrymning med räddningstjänstens hjälp rekommenderas att åtkomst till samtliga byggnader finns för räddningstjänstens fordon enligt nedan angivna mått.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten (≤ 11 m)

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

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten (11-23 m)

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

Räddningstjänstens höjdfordon har en höjd på 27 m vilket kräver att det finns särskilda uppställningsplatser nära fasaden. Detta då utskjutet är begränsat upp till den åttonde våningen. Rekommendationen (ej lagkrav) är att åtkomst för räddningstjänstens höjdfordon möjliggörs då utrymning på så vis underlättas.

Räddningsvägar ska generellt sett minst:

- ha en körbanebredd om 3,0 m och en vertikalradie om 50
- ha en innerradie om 9,1 m
- ha 4 m fri höjd
- tåla ett axeltryck om 100 kN
- ha ett hårdgjort ytlager
- ha en minsta längslutning om 8 % och ett högsta tvärfall om 2 %
- vinterväghållas

Uppställningsplats för höjdfordon ska generellt sett minst:

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

Avsteg från ovanstående utformning ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Insatstider

Planområdet ligger inom normal insatstid.

Kommentar och åtgärd: Planbeskrivning kompletteras med riktlinjer för brandvattenförsörjning. Övrig information har noterats men föranleder inga förändringar.

Synpunkter från boende Ämnesvisa synpunkter och kommunens ställningstaganden
Nedan redovisas ämnesvis inkomna synpunkter från boende samt bostadsrättsförening under samrådstiden. Kommunens kommentarer och ställningstagande redovisas efter varje ämne. Synpunkterna i sin helhet finns tillgängliga på plan- och byggavdelningen.

Allmänt om förslaget

Flertalet boende anser att det inte är lämpligt att förtäta i det aktuella området och menar att det finns bättre platser i kommunen att bygga bostäder på.

Om det byggs fler bostäder riskerar områdets attraktivitet att sjunka och tappa sitt goda rykte. Området blir alltför tätbebyggt med många människor inom en för liten ytan vilket kommer ha en negativ inverkan på boendes mående.

Kommentar och åtgärd: Klippan växer och för att möta det ökade invånarantalet behöver det byggas fler bostäder. Ett mål är att kommunen ska växa med cirka 70 bostäder per år. Kommunen ska även verka för att det

byggs bostäder i olika storlekar och med blandade upplåtelseformer som möter rådande och förväntade behov och efterfrågan hos olika grupper (Riktlinjer för bostadsförsörjning, Klippans kommun, 2016).

I kommunens översiktsplan framgår det att bebyggelseutveckling i första hand ska ske inom kommunens tätorter med fokus på förtätning. Detta grundar sig främst ur ett hållbarhetsperspektiv, att hushålla med värdefull jordbruksmark som är en irreversibel resurs som går förlorad om kommunen växer utanför befintlig bebyggelse. Förtätning möjliggör även att fler invånare får nära tillgång till den service, kollektivtrafik och utbud som tätorten har att erbjuda.

För att möta kommunala mål och det allmänna intresset (som bland annat innefattar en hållbar livsmedelsförsörjning) är det aktuella planområdet attraktivt att förtäta. Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Ianspråktagande av grönytor

Området Solslätt karaktäriseras som ett lugnt område med mycket grönområden. Gräsytan och intilliggande natur upplevs som en stor kvalitet för många boende som medför trivsel, trygghet och välmående. Området ligger centralt och är promenadvänligt året om.

Gräsytan inom planområdet är till glädje för både människor och djur. Den intilliggande förskolan nyttjar gräsytan, hundägare har möjlighet att rasta sina hundar och barnfamiljer kan vistas på där utan att behöva oroa sig för förbipasserande biltrafik. En boende förespråkar att man bör skapa en fin parkmiljö av gräsytan.

Kommentar och åtgärd: Som kompensation för den gräsyta som tas i anspråk planläggs markområdet i planområdets norra del som parkmark. Delar av parkmarken ska iordningställas för att skapa en fin och trevlig plats att vistas på. Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

En boende oroar sig för att ett ianspråktagande av grönytan kommer medföra att boende i stället söker sig till intilliggande innergårdar och att detta på sikt kommer leda till att innergårdarna blir instängslade och låsta.

Tidigare fanns en väl använd gångväg mellan Badvägen och Östra Solgatan. När radhusen i området byggdes försvann denna och nu måste förbipasserande gå runt radhusen.

Kommentar och åtgärd: En grönyta mellan bebyggelseområdena föreslås planläggas som parkmark. Detta säkerställer att man som gående kan röra sig genom planområdet i öst-västlig riktning. Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Gator och trafik

Det finns en oro för att det kommer bli mycket mer trafik och fler människor som kommer cirkulera inom och i områdena runt omkring.

En boende anser att detta område är ett av de få ställen i centrala Klippan där man idag kan promenera med barnvagn och ha små barn gåendes, utan att behöva oro sig för att barnen går ut i gatan.

En annan boende oroar sig för att deras innergård kommer att användas som passage när boende vill ta sig till och från byn.

Kommentar och åtgärd: Tillskottet av bostäder blir ca. 40 st. Detta kommer generera en ökad trafik, främst längs Badvägen och dess förlängning. Klippans kommun anser dock att det är i en ringa omfattning som är acceptabel i ett samhälle som utvecklas och växer. Området planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. En grönyta mellan bebyggelseområdena föreslås planläggas som parkmark. Detta säkerställer att man som gående kan röra sig genom planområdet i öst-västlig riktning. Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Olägenheter för grannar under byggtiden

Några boende har synpunkter på att själva byggnationen av den bebyggelse som planförslaget möjliggör kommer medföra oväsen och buller under lång tid.

Kommentar och åtgärd: Att störningar likt byggdamm eller buller uppstår när ett område bebyggs är ingenting som utreds eller hanteras i detaljplaneskedet. Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.