ANTAGANDEHANDLING

Datum: 2020-04-21

Handläggare:
Martin Tång

Ändring av Detaljplan för Lommen 16, bostäder i Ljungbyhed

Klippans kommun, Skåne Län

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Granskningsutlåtande

Antagen	2020-04-27
Lagakraft	2020-06-02

PLANENS HUVUDDRAG OCH SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra användning för fastigheten från K1 ”Kontor, Hotell och semester/turistlägenheter” till B ”Bostadsändamål”.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Centralt i Ljungbyhed i korsningen Långgatan/Nybrogatan.

Areal

Planområdet omfattar drygt 1700 m2.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar 1 fastighet som ägs av Bostadsrättsföreningen Ljungbyhed Ferielejligheder 2.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet påverkar inga Riksintressen

Översiktliga planer

Klippans kommuns översiktsplan från 2013 anger att ny bostadsbebyggelse i första hand ska tillkomma genom förtätning av befintliga orter. Ändrad användning från Kontor, Hotell och semester/turistlägenheter till Bostadsändamål ligger i linje med detta.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller en detaljplan från 2002-06-17 som anger K1 ”Kontor, Hotell och semester/turistlägenheter”. Den planen ändrades från en plan antagen12 februari 1957 där fastigheten var avsedd för bostadsändamål i 3 våningar

Fastigheten Lommen 16 har tidigare ägts av det kommunala bostadsbolaget "Treklövern". Fastigheten som är bebyggd med ett bostadshus i tre våningar med hyreslägenheter såldes i början av 2000-talet och omvandlades med hjälp av statsbidrag från bostadsdelegationen till semesterlägenheter på grund av de svårigheter kommunens bostadsbolag haft med att hyra ut lägenheterna. Bostadsmarknaden ser i dag annorlunda ut och nuvarande fastighetsägare har för avsikt att återigen använda fastigheten för permanentboende.

FÖRUTSÄTTNINGAR; FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Syftet med detaljplanen är att ändra användning för fastigheten från så att det blir möjligt att bosätta sig permanent i befintliga bostadsbyggnader. Dessa byggnader har dessutom tidigare använts under drygt 30 år av det kommunala bostadsbolaget för just permanentboende. Klippans kommun bedömer därför att genomförandet av planen inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitetför mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljökvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Åtgärder inom planområdet (ändring från semesterboende till permanentboende) bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten, luft eller partiklar överskrids.

lanförslag

Planförslaget är en återgång till 1957 års plan om än med nya bestämmelser. Planförslaget anger Bostäder ”B”, 12 meters nockhöjd samt en begränsning av markens utnyttjande i form av prickmark 4 meter in från fastighetsgräns runt hela fastigheten

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdet ligger i ett etablerat bostads- och villaområde från 1970-talet. På det som tidigare var kommunala bostadsbolagets fastighet finns ytterligare tre likadana flerbostadshus från samma tid.

Arbetsplatser

Ljungbyhed är Klippans kommuns näst största tätort med drygt 2000 invånare och ett etablerat näringsliv om drygt 165 företag, inklusive livsmedelshandel förskola och skola, byggvaruhandel vårdcentral m.m.

Gator och trafik

In och utfart till fastigheten sker via befintlig anslutning till Nybrogatan.

Kollektivtrafik

Hållplats för regionbuss 518 mellan Stehag och Klippan finns vid Storgatan ca. 100 meter söder om fastigheten. Från Klippan finns Pågatåg mot Helsingborg och i Stehag finns Pågatåg mot Lund/Malmö.

Parkering

Parkering ska ordnas inom fastigheten enligt gällande parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten i Källvägen.

Avfall

Avfallshantering skall ske i enlighet med gällande renhållningsföreskrifter.

Störningar

Buller

Enligt förordningen 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.

En bullerberäkning har gjorts i Bullerberäkningsprogrammet Buller väg II version 1.3.1 från Trivector. Trafikmängder är hämtade från kommunens trafikmätning 2018, vägens bredd är 7 meter och skyltad hastighet är 50 km/h. Avståndet till vägmitt är ca. 65 meter med en mellanliggande radhuslänga som är ca. 8 meter djup och 7 meter hög. Detta ger en ekvivalent bullernivå på 34 dBA och en maximal bullernivå på 43 dBA. Därmed uppfylls bullerkraven för bostäder.

Beräkning av vägtrafikbuller 2019-09-24
Enl. Naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.3.1. Trivector AB
Sida 1

Klippans kommun, Plan- och Bygg

Objekt: **Lommen 16**
Beskrivning: **Bostäder Ljungbyhed**
Handläggare: Martin Tång
Filnamn:

Resultat	
Ekvivalentnivå Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA 34
Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA 43

Mottagarens höjd över marken (m): 2,0

Området omfattas inte heller av den s k bullermattan, enligt gällande flygbullerutredning från 1990, som baserades på f d militärflyg, med 55dBA som högsta acceptabla bullernivå.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Planområdet berör endast 1 befintlig fastighet i privat ägo och föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planekonomi

Avtal om planersättning har upprättats, ingen planavgift skall därför tas ut i samband med bygglov.

Martin Tång
Planarkitekt