

Länsstyrelsen i Skåne län
Samhällsbyggnad
Planfunktionen
205 15 MALMÖ

Lantmäteriet i Vänersborg
Ingrid Lundvall
Box 1111
462 28 Vänersborg

Lantmäterimyndigheten
Nybrogatan 5
262 63 ÄNGELHOLM

**Detaljplan för
Nyslätt- del av Klippan 3:48
i Klippans kommun, Skåne län**

Planen har antagits av Plan- och byggnämnden 2011-03-21.
Besluten tillkännagavs på kommunens anslagstavla 2011-03-29 och
vann laga kraft 2011-04-20.

Översänder tillhörande planhandlingar för arkivering.

Närmare upplysningar lämnas av handläggaren Agneta Andersson, tel
0435-28218 eller av stadsarkitekten Göran Lönnqvist, tel 0435-28165.

Plan- och byggnämnden
Med vänlig hälsning

Agneta Andersson
Karttekniker

PLANHANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Bullerutredning

Radonundersökning

Utlåtande

Ändring av detaljplan för

Nyslätt- del av Klippan 3:48

i Klippans kommun, Skåne län.

Upprättad 2010-08-16

Reviderad 2010-12-08, 2011-03-07

Göran Lönnqvist
stadsarkitekt

Agneta Andersson
handläggare

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Planen handläggs enligt reglerna för enkelt planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år och räknas 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.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Kostnader, underhåll och skötsel av den lokala gatan sköts av Klippans kommun.

Kommunens gatunät redovisas i planbestämmelserna under allmänna platser och på plankartan som Nyslättsvägen.

Va-ledningsnätets drift och underhåll skall skötas av tekniska förvaltningen i Klippans kommun.

Ledningarna som tidigare belastat Klippan 3:48 i u-område, är flyttade till läge väster om planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Gatumarken kommer att ingå i kommunägd gatu- och parkmarksfastighet.

Fastighetsbildningen inom planområdet skall ske genom avstyckningar av sex tomtplatser för bostadsändamål, som bekostas av kommunen

EKONOMISKA FRÅGOR

Inlösen, ersättning

Inom detaljplan föreslås del av fastigheten Klippan 3:48 bli gatumark (allmän platsmark). Gatumarken skall skötas av tekniska förvaltningen i Klippans kommun.

Klippans kommun är ägare till berörd del av fastigheterna.

Planförslaget innebär kostnader för kommunen, bl.a. för gatubyggnad, va-ledningar, gc-väg.

Kostnaden för planläggningen (ev. markundersökning, planbeskrivning, samråd och utställningar) betalas av kommunen.

Kostnaden för ev. bullerreducerande åtgärder vid uteplatser och i fasader betalas av de enskilda fastighetsägarna.

Tekniska frågor, utredningar

Geoteknisk undersökning, radonundersökning och buller/vibrationsutredning har utförts.

Beslut

Antagen av plan- och byggnämnden 2011-03-21

Laga kraft 2011-04-20

Genomförandetid till 2026-04-20

PLANHANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Bullerutredning

Radonundersökning

Utlåtande

Ändring av detaljplan för

Nyslätt- del av Klippan 3:48

i Klippans kommun, Skåne län.

Upprättad 2010-08-16

Reviderad 2010-12-08, 2011-03-07

Göran Lönnqvist
stadsarkitekt

Agneta Andersson
handläggare

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har som syfte att skapa fler bostadstomter för att tillgodose efterfrågan på lediga tomter i Klippan genom att ändra del av gällande detaljplan från allmänt ändamål till bostadsändamål.

Genom planändringen skapas en byggrätt för sex nya villatomter, som kommer att ansluta till gällande detaljplan för bostäder.

I den gällande detaljplanen ändras också ett inaktuellt u-område till bostadsändamål, (u=ledningsdragning i jorden).



Flygbild av planområdet från norr.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger på Nyslätt i östra delen av Klippan, ca 100 meter norr om Skånebanan, öster om f d Älvdalsvallen och i direkt anslutning till villaområde i norr (del av storkvarterplan). Planarealen är 1 000 kvm.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Klippans kommun.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens beslut om planuppdrag, 20090909

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För det aktuella området gäller detaljplan för allmänt ändamål och bostadsändamål (u-område) fastställd 1982-02-01.

Behov av miljöbedömning /konsekvenser

Kravet på att göra en miljöbedömning gäller enbart för de planer vars genomförande kan antas leda till en BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.

Genomförandet av en detaljplan antas medföra en betydande miljöpåverkan om:

1. Genomförandet av planen kan antas innefatta en verksamhet som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28a§ miljöbalken.

(Natura-2000-områden)

2. Planen anger förutsättningarna för kommande tillstånd för verksamheter enligt bilaga 1 och 3 i miljökonsekvensförelrdningen.

Behovsprövning och ställningstagande

- Genomförandet av detaljplanen för Klippan 3:48 innefattar ingen verksamhet eller åtgärd med påverkan på något Natura-2000-område

- Planen antas icke innefatta kommande tillstånd för verksamheter beskrivna i MKB-förelrdningen bilaga 1 och 3.

- Detaljplanen avser markanvändningen av ett *litet område på lokal nivå* och antas icke medföra en betydande miljöpåverkan enligt bilaga 4 miljökonsekvensförelrdningen.

- Plan- och byggnadsnämnden bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte innebär någon betydande påverkan på miljön i den betydelsen som avses i PBL och anser därmed att en miljöbedömning och MKB inte behöver upprättas.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär en från allmän synpunkt god hushållning med mark och vatten och inga negativa konsekvenser avseende miljön och hälsan.

Miljökvalitetsnormer

Enligt miljöbalken 5 kap skall gällande kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Planen innebär inte att miljökvalitetsnormerna för vatten eller några andra miljökvalitetsnormer bedöms överskridas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I gällande stadsplan är det aktuella området avsett för allmänt ändamål, och ingår i en äldre stadsplan för bostadsändamål.

Föreslagen detaljplan ersätter del av den äldre stadsplanen.

I planförslaget ingår en remsa norr om det utökade bostadsområdet. I den remsan ligger det ett u-område som tas bort. Övriga planbestämmelser fortsätter att gälla inom den remsan, bostäder (B), två våningar (II) och källarlösa hus (o).

Natur

Mark och vegetation

Det aktuella området utgörs av åkermark, som sluttar från norr till söder.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med grävning eller genom annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs och länsstyrelsen skall omedelbart underrättas.

Markradon

Enligt utförd radonrapport bedöms planområdet vara låg- till normalradon mark. Grundkonstruktionen ska utföras radonskyddad där marken bedöms vara normalrisk

Geoteknik

Geoteknisk utredning är genomförd.

Området utgörs till största delen av sand. Stark grundvatteninströmning från öster ger ett högt vattenstånd i planområdet.

Bebyggelse

Omgivande bebyggelse utgörs av framförallt villabebyggelse från 1980-talet.

Byggnadssätt

Endast källarlösa hus tillåts.

Utformning

Fristående villor tillåts med högsta byggnadshöjd av 3.0 m.

Friytor

Lek och rekreation/naturmiljö

I direkt anslutning västerut finns ett stort sammanhängande grönområde, som sträcker längs med bostadsområdet vid Elfdalen.

Marken mellan de nya tomterna och järnvägen utgörs av plan åkermark.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykeltrafik

Anslutning till området görs från väster, i förlängningen av Kristoffers väg. De sex tomterna angörs från norr, via den nya Nyslättsvägen.

Gång-, cykeltrafik förbinds till området norrifrån, via Stånggatan.

Trafikbuller/vibration.

Bullerberäkning är utförd. Av den framgår att planerade hus kan byggas utan bullerskydd nära järnvägen.

Dock behöver uteplatser placerade mot järnvägen skyddas med lokala bullerskärmar så att riktvärdet 70 dBA på uteplats klaras.

Fasader bör utformas med tillräcklig ljudreduktion så att riktvärdena inomhus klaras.

Riktvärdet för komfortstörande vibrationer 0,4 mm/s rms bedöms kunna innehållas för det planerade bostadsområdet, enl. utförd vibrationsmätning.

Dygnsekvivalent ljudnivå

Beräkningarna visar att riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus på höjden 2 m över mark överskrids cirka 160 m från järnvägen för dagens situation. Detta innebär att fastigheterna nära järnvägen beräknas få en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA.

Maximal ljudnivå

Höga maximala ljudnivåer beräknas inom fastigheterna nära järnvägen. Maximala ljudnivåer på 73-78 dBA på höjden 2 m över mark beräknas inom byggbar del av fastigheterna. Med nivåer över 70 dBA kan riktvärdet på uteplats överskridas.

Åtgärder

För att klara maximala ljudnivåer på uteplats kan åtgärd utgöras av bullerskärm utmed järnvägen eller lokala skärmar vid uteplats. Alternativt kan uteplats placeras så att skärmning av byggnad etc medger att riktvärdet 70 dBA på uteplats klaras. Skulle inget bullerskydd utmed järnvägen byggas behöver fasader hos planerade hus studeras närmare så att riktvärdena inomhus klaras. Aktivt val av fönster, fönsterdörrar och friskluftsventiler kan vara nödvändigt för att klara ljudnivåerna inomhus. Eventuellt kan fasader behöva utföras i tyngre konstruktion exempelvis tegel, betong etc.

Service

Låg- och mellanstadieskola är belägen ca 800 m från planområdet. Närmaste förskola finns ca 300 m öster om området.

Köpcentrum för livsmedel är beläget 600 m västerut.

Kollektivtrafik (buss) går längs Vedbyvägen, 200 m norr om planområdet, varifrån man når Klippans centrum, resecentrum med tågtrafik och andra busslinjer för lokal och regionaltrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Genom planområdet kommer en större dagvattenledning att dras från norr.

Värme

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt i området.

Övrigt

Nytt kvartersmark är Busken. Den nya lokalgatan kommer att heta Nyslättsvägen.

Planförfarande och samråd

Planen strider ej mot översiktsplanen och handläggs enligt reglerna för enkelt planförfarande

Beslut

Antagen av plan- och byggnämnden 2011-03-21

Laga kraft 2011-04-20

Genomförandetid till 2026-04-20