

PLANHANDLINGAR

Planprogram

Plankarta med bestämmelser samt illustrationsplan

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Detaljplan för

BOLESTAD 35:2

i Klippans kommun, Skåne län

Upprättad: 2007-10-10, reviderad 2008-01-31

Göran Lönnqvist
Stadsarkitekt

Thomas Terne, WSP
Handläggare

Ida Lennartsson
Planeringsarkitekt

Agneta Andersson
Handläggare

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att bebygga fastigheten Bolestad 35:2 med fem små hästgårdar med möjlighet att hålla 2-4 hästar per gård.

Fastigheten består idag av jordbruksmark som ligger i träda. Terrängen är kuperad och svårodlad och därmed väl lämpad för bete. Det finns idag ett par hästgårdar i direkt anslutning till planområdet.

Inga natur- eller kulturmiljöer av stort värde berörs.

Tillfartsvägar finns i öster från väg 13 och från söder under E4. Området ligger som närmast ca 500 m från motorvägen, den eventuellt framtida Europabanan samt en gokartbana.

Den föreslagna placeringen av de nya gårdarna har skett på respektavstånd från befintlig bebyggelse enligt Länsstyrelsens rekommendationer.

En bullerutredning har genomförts för att belysa om den planerade bebyggelsen blir exponerad av buller med anledning av vägtrafiken och gokartbanan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget vid Bolestad i Klippans kommun. Området ligger nordväst om Östra Ljungby samhälle, 500 m norr om E4.

Planområdet Bolestad 35:2 omfattar 200 000 kvm

Markägförhållanden

Den aktuella marken ägs av Nils-Åke Nilsson, som varit markägare i ett tiotal år och dessförinnan arrendator till området.

Naturvård

Terrängen är kuperad med vidsträckt utsikt från de högsta punkterna. Planområdet utgörs av åkermark som legat i träda i 5-6 år, då den på grund av sin kupering är svårbrukad. Det aktuella, större markområdet, avslutas i öster med en trädridå.

I nordväst finns en 4-5 meter djup naturlig ravin på sluttningen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen 2002 har inte föreslagit någon förändrad markanvändning. Den pekar heller inte ut några specifika krav eller hänsyn. Planområdet tangerar det som i översiktsplanen markerats som samlad bebyggelse Bolestad-Källna.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planarbetet sker med normalt planförfarande.

Kommunala beslut

Planen har föregåtts av ett programförslag som behandlats av kommunen. Miljö- och byggnadsnämnden har påpekat vikten av att den föreslagna bebyggelsen inte inverkar negativt på kommunens planering av industrimark, ca 500 m österut inom fastigheten Östra Ljungby 3:2. Programmet har häfter varit utställt för samråd. Synpunkter framkom från bl a grannfastigheter, varefter planförslaget har reviderats .

Behovsprövning och motiverat ställningstagande till behov av Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) / Enklare konsekvensbeskrivning

Enligt 6 kap 11 § miljöbalken ska planer eller program miljöbedömas om dess genomförande har en betydande miljöpåverkan.

Planens karaktäristiska egenskaper

Detaljplanen föreslår fem nya små hästgårdar. Planen kommer inte att skapa förutsättningar för verksamheter som är främmande för jordbruksområdet eller bebyggelse som är störande för landskapsbilden.

Planens genomförande bedöms i dagsläget inte innebära någon relevant miljöpåverkan.

Påverkan

Detaljplanen och dess genomförande bedöms inte orsaka störande påverkan på området eller dess omland. Trafiken till och från området kommer att påverka två vägar. Den södra infarten är dimensionerad för detta. Den östra infarten som är av sämre standard kommer endast att användas av tre gårdar.

Detaljplanen medger att hästhållning får förekomma med max 4 hästar per gård. Gårdarnas stallbyggnader/gödselhantering finns på ett avstånd av minst 100 m från befintlig bebyggelse vilket överensstämmer med Länsstyrelsens förslag för små anläggningar så som det uttrycks i skriften *Hästar och bebyggelse*.

Detaljplanen kommer inte att medföra påverkan på skyddsvärda natur- eller kulturmiljöer.

Bedömning av behovet av miljöbedömning

Planen för hästgårdar i Bolestad bedöms inte kräva någon miljöbedömning eftersom dess genomförande inte är att anse som betydande miljöpåverkan av följande orsaker:

- Natura 2000 inte berörs.
- Förutsättningar inte ges för tillståndspliktiga verksamheter – endast hästhållning i en så liten skala att det inte kräver förprovning enligt djurskyddsförordningen.
- Planen är liten och på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna MKB-förordningens bilaga 4.

Förutsättningar för planområdet utgår från planbeskrivningens övriga rubriker.

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

Planen innebär inte att några miljökvalitetsnormer kommer att överskridas.

Motiven för detta sammanfattas nedan, vilket också skall betraktas som en enklare konsekvensbeskrivning.

Miljö

Området omfattas inte av riksintresse för naturvård. Rönneåns dalgång, 1 km väster om planområdet, är närmaste riksintresseområde. Området omfattas inte heller av Natura 2000.

Området berörs inte av objekt enligt den kommunala naturvårdsinventeringen eller förordnanden för landskapsbildskydd (f.d. 19 § NVL). Inte heller finns några trädalléer av uttalat intresse.

Hälsa- och säkerhet

Respektavstånd

I förslaget rör det sig om mindre anläggningar med 2-4 hästar per gård. Här bör hållas ett avstånd från hästhage till övrig bebyggelse om ca 50 meter och till stall och gödsel-anläggning förordas ett avstånd av 100 meter.

Europabanan

I översiktsplanen finns en korridor för framtidsvisionen Europabanan utlagd längs med motorväg E4. Det finns inga beslut angående järnvägens genomförande. Korridoren ligger drygt 300 meter från planområdet och passerar över gokartbanan. Europabanans intresseområde anses inte få någon betydande inverkan på föreslagen markanvändning ur ett buller- och säkerhetsperspektiv.

Markradon

Markradonen har mätts på sex platser inom det aktuella planområdet. Jordarten har varit sand, förutom i en punkt med lera.

Uppmätta värden varierar mellan 1 och 12 kBq/m³. Enligt riktlinjer för klassificering ("Radon i bostäder, Markradon", BFR R86:1988, reviderad upplaga 1990) är marken låg- och normalradonmark.

Buller

Enligt genomförd bullerutredning innehålls riktvärden i fråga om buller från vägtrafiken både i fråga om både ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå.

I fråga om gokartbanan innehålls riktvärdet för den maximala ljudnivån då hyrkartar körs (oavsett tidpunkt på dygnet). Tävlingar, som infaller på lördagar, körs två gånger per säsong. Tävlingsbilar alstrar högre ljudnivåer eftersom dessa körs med högre varvtal än träningsbilar. Beräkningen av bullernivåer när bilarna startas och körs visar att riktvärdet för maximala ljudnivån (60 dBA) kan innehållas vid samtliga planerade gårdsbostäder förutsatt att tävlingarna körs dagtid (07-19), vilket är brukligt.

Geologi

Den geologiska undersökningen visar på en sandformation med ett djup ca 1-4 m. Sanden överlagrar lera. Totalt är jorddjupet mer än 30 m. Marken är inte skredbenägen och grundläggningsförhållandena bedöms allmänt som goda i läge för hästgårdarna. Däremot är marken generellt inte lämplig för infiltration av avloppsvatten.

Klimat

Med hänsyn till pågående klimatförändringar bedöms inte Rönne å få sådan påverkan på detaljplaneområdet att särskilda hänsyn eller åtgärder behöver vidtas.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Inom planområdet finns inga fyndigheter av naturgrus eller grundvatten av stor betydelse för vattenförsörjningen. Marken är i väsentliga delar olämplig för åkerbruk, däremot lämplig som betesmark.

Hästperspektivet

Enligt djurskyddslagen 1988:534 och djurskyddsförordningen 1988:539 måste djurstallar avsedda för ett visst minimiantal djur förprövas. Beträffande hästar går gränsen för förprovning vid en anläggning med minst 5 djur. Denna förprovning görs av Länsstyrelsen.

Hästen är ett flockdjur och enligt lag är det inte tillåtet att hålla en häst ensam. Minst två, gärna flera, hästar bör placeras tillsammans.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Landskapet i planområdets omgivning är övervägande öppet, men har inslag av träd-
dungar i gårdsmiljöer Bolestad och gården Hjämlslund. I nordväst gränsar planområdet
mot ett större skogsparti som sträcker sig bortom Källna kyrka. Skogen hindrar utblick-
ar från Källna kyrkomiljö mot planområdet.

Landskapsbilden kommer att förändras främst genom den tillkommande gårdsbebyggel-
sen. Eftersom gårdarna placeras intill befintliga vägar och i anslutning till befintlig
bebyggelse kommer dalgången att fortsatt ligga öppen och intas av betesmark. Utblickar
längs dalgången västerut mot Bolestad och Rönneåns dalgång kommer inte att förändras
på något påtagligt sätt. Sammanfattningsvis kommer planen inte att innebära någon
dramatisk förändring av landskapet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns ingen registrerad fast fornlämning.

Påträffas under mark dold, fast fornlämning i samband med markarbeten avbryts arbetet
och länsstyrelsen kontaktas för rådgivning.

Planområdet omfattas varken av riksintresse eller regionalt intresse för kulturmiljön.
Planområdet omfattas inte heller av riksintresse för friluftslivet.

Geologisk undersökning

På sju platser inom planområdet har marken undersökts genom skruvborrning ner till 3-
4 m under markytan. Undersökningen har fokuserat på jordlager och förekomst av
grundvatten kring dalgången. Matjordslagret är här 0,2-0,5 m tjockt och under följer
sand till ett djup av 1-2 m, undantaget den nordvästligaste delen, där sanden förekom-
mer ner till 4 m under markytan. Sanden ligger på lera som går i dagen i den allra
sydöstligaste delen. Grundvatten har påträffats i två av borrhålen, på ca 1-1,5 m djup.
Sanden är delvis omlagrad av vinden (flygsand).

Enligt jordartsgeologiska kartan går leran i dagen också i dalgångens nedre delar. I
botten av sänkan finns finkorniga s.k. svämsediment med växlande organiskt innehåll.
Jorddjupet är totalt mer än 30 m.

I närheten av planområdet finns områden som betecknats som viktiga grusförekomster.

Bebyggelse

Planen visar på möjligheten att bygga fem små hästgårdar i Bolestad. Varje gård får en byggrätt som gör det möjligt att hålla 2-4 hästar. Gårdarna får en areal på mellan tre och fyra hektar.

Bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till områdets natur- och kulturmiljö. Fasader skall utföras i trä(locklistpanel), tegel eller i puts. Takutformning skall vara sadeltak (ej valmat) Takbeklädnad skall vara tegelpannor/betongpannor alt. papp". Bestämmelse om detta har införts på plankartan.

Gator och trafik

Planen utgår från att befintliga vägar ska kunna nyttjas utan höjning av standard. Det finns ytterligare en möjlighet att nå området, men det är en mycket smal väg som passerar över Bolestad gård. Risk finns att denna utnyttjas som genväg. Någon form av avspärrning bör upprättas här.

Om den norra vägen stängs av som tillfart - t ex på grund av att den håller låg standard - kommer fler bilar att passera inne i Bolestad by. Standarden på samtliga småvägar i närområdet är låg. Trots detta bör den föreslagna bebyggelsen inte utlösa några krav på standardhöjning eftersom antalet nya bilrörelser är litet. En mycket begränsad mängd trafik tillkommer.

Grusvägarna i området ägs av Bolestads vägsamfällighet som debiterar ut driftskostnaden för väghållningen på de olika fastighetsägarna.

Gatubelysning saknas vid båda infarterna.

Gc-vägar

Cykelbanan bör byggas ut så att boende i Bolestad - Källna kan cykla till servicen i Östra Ljungby på ett mer trafiksäkert sätt än idag.

Lek och rekreation

En ridstig löper runt området.

Vatten och avlopp

Det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp är inte utbyggt till Bolestad.

Vatten anordnas genom att anlägga enskilda brunnar.

Avloppsfrågan löses separat genom att varje bostadsfastighet får anslutas till enskilt avlopp.

För hästgårdarna gäller, beroende på markförhållanden, infiltrationsanläggning alternativt sluten tank med inbyggd biologisk reningsprocess. Det renade vattnet leds i undermarkförlagd rörledning till närmaste recipient, d.v.s. befintlig kulvert som genomlöper sänkan inom det planerade hästgårdsområdet. Samtliga nybildade fastigheter får en gräns som ansluter mot denna kulvert.

De nya markägarna ansvarar för utförandet av vatten- och avloppsförsörjningen på förvärvad mark.

Vid eventuell framtida utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet ansvarar respektive markägare för anslutning till detta ledningsnät om alternativet då är aktuellt och i övrigt tekniskt och ekonomiskt realistiskt.

Renhållning

Vägstandarden och placering av gårdarna innebär inga problem för sophämtning hos de nytillkomna hushållen.

El och tele

Den nuvarande markägaren ansvarar för utförandet och bekostar anslutning från respektive tomtgräns till det allmänna ledningsnätet för el och tele.

Planförfarande och samråd

Planens genomförandetid är 10 år från den dag kommunens beslut om antagande vinner laga kraft. Fastighetsindelningen är okomplicerad och det finns inte heller i övrigt några direkta hinder för ett snabbt genomförande av detaljplanen. Motivet för en 10-årig genomförandetid är för att ge fastighetsägaren Nils-Åke Nilsson en möjlighet att avyttra marken i en lämplig takt.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren/exploatören en garanterad byggrätt enligt detaljplanen.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men fastighetsägarna har ingen garanterad rätt att få bygg-, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att exploatören får någon ersättning.

Beslut

Antagen av Kommunfullmäktige 2008-10-28

Laga kraft 2008-12-09

Genomförandetid till 2018-12-09

Detaljplan för

BOLESTAD 35:2

i Klippans kommun, Skåne län

Upprättad: 2007-10-10, reviderad 2008-01-31

Göran Lönnqvist
Stadsarkitekt

Thomas Terne, WSP
Handläggare

Ida Lennartsson
Planeringsarkitekt

Agneta Andersson
Handläggare

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING	
Allmänt	Genomförandet har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även ge besked om vem som är kostnadsansvarig och ansvarig för genomförandet samt hur det ska ske. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen. Inom planområdet finns ingen allmän plats.
Bakgrund och sammanfattning	Planen syftar till att göra det möjligt att bebygga fastigheten Bolestad 35:2 med fem små hästgårdar med möjlighet att hålla 2-4 hästar per gård. Fastigheten består av jordbruksmark som idag ligger i träda. Det är kuperad och svårodlad terräng väl lämpad för bete. Det finns redan ett par hästgårdar i direkt anslutning till området. Inga natur- eller kulturmiljöer av stort värde berörs. Tillfartsvägar finns i norr från väg 13 och från öster under E4. Området ligger som närmast ca 500 m från motorvägen, den framtida Europabanan samt en gokartbana. Mot bakgrund av genomförd bullerutredning bedöms varken vägtrafikbuller eller gokartverksamheten innebära sådana störningar att vedertagna riktvärden överskrids. Den föreslagna placeringen av de nya gårdarna har skett på respektavstånd från befintlig bebyggelse enligt Länsstyrelsens rekommendationer.

ORGANISATORISKA FRÅGOR									
Planförfarande	Planarbetet sker med normalt planförfarande.								
Tidplan	Planarbetet för planområdet på Bolestad 35:2 kommer att bedrivas enligt följande tidplan. <table> <tr> <td><u>Planprocess</u></td><td><u>Månad/år</u></td></tr> <tr> <td>Samråd</td><td>okt-nov 2007</td></tr> <tr> <td>Utställning</td><td>feb 2008</td></tr> <tr> <td>Beslut om antagande av fullmäktige</td><td>maj 2008</td></tr> </table>	<u>Planprocess</u>	<u>Månad/år</u>	Samråd	okt-nov 2007	Utställning	feb 2008	Beslut om antagande av fullmäktige	maj 2008
<u>Planprocess</u>	<u>Månad/år</u>								
Samråd	okt-nov 2007								
Utställning	feb 2008								
Beslut om antagande av fullmäktige	maj 2008								
Genomförandeorganisation	Planområdet ligger på del av fastigheten Klippan Bolestad 35:2 som ägs av Nils-Åke Nilsson, Signestorps gård i Kattarp, som i det följande benämns den nuvarande markägaren. Planområdets norra del, ämnat för fem hästgårdar, kommer att styckas av i fem enheter och säljas till spekulanter med hästgårdsintresse. I det följande benämns köpare till de avstyckade enheterna den nya markägaren. Nils-Åke Nilsson kommer att ansvara för genomförandet av detaljplanen i sin helhet.								
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 10 år från den dag kommunens beslut om antagande vinner laga kraft. Fastighetsindelningen är okomplicerad och det finns inte heller i övrigt några direkta hinder för ett snabbt genomförande av detaljplanen. Motivet för en 10-årig genomförande tid är för att ge Nils-Åke Nilsson en möjlighet att avyttra marken i en lämplig takt. Under genomförandetiden har markägaren/exploatören en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men fastighetsägarna har ingen garanterad rätt att få bygg-, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att exploatören får någon ersättning.								
Ansvarsfördelning	Den nuvarande markägaren ansvarar för eventuella arkeologiska undersökningar, eventuella marksaneringsundersökningar och marksaneringsåtgärder, eventuell erforderlig bullerdämpning samt att de fem hästgårdsenheterna avstyckas från Bolestad 35:2 för att bilda egna fastigheter. Han ansvarar vidare för att el och tele dras fram till respektive fastighetsgräns. Ridstigen iordningställs av den nuvarande markägaren och övergår till en gemensamhetsanläggning. Såsom överenskommits med kommunen ska den nuvarande markägaren genomföra och bekosta provtagning och analys av dricksvattnet i ett urval brunnar på fastigheter i nära anslutning till planområdet. Analysresultaten ska ligga till grund för en utvärdering av exploaterings inverkan på dricksvattenkvaliteten. Den nya markägaren ansvarar för en enskild lösning av spillvattenhanteringen.								

Genomförandeavtal	För att tydliggöra vilket ansvar den nuvarande markägaren har skall ett avtal upprättas avseende vatten och avloppslösningen samt beträffande iordningsställande av ridstigen.
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	
Fastighetsbildning	Del av Bolestad 35:2 avstyckas till fem hästgårdar av den nuvarande markägaren.
Försäljning	Hästgårdsfastigheterna ska säljas till personer som har för avsikt att utnyttja marken för hästhållning.
Gemensamhetsanläggning	Ridvägen bildar gemensamhetsanläggning.
Anslutning till recipient	Den nuvarande markägaren har nedlagt och äger den kulvert som genomlöper planområdet. Kulverten bildar ömsesidig fastighetsgräns mellan de nybildade fastigheterna. De nya markägarna blir med automatik delägare i kulverten och kan utnyttja denna för utsläpp av dagvatten och renat avloppsvatten.
Vägsamfälligheten	Gårdsbebyggelsens utfarter ansluts till vägar tillhöriga Bolestads vägsamfällighet. De nya markägarna blir efter förrättning upptagna som medlemmar i samfälligheten med de rättigheter och skyldigheter detta för med sig.
EKONOMISKA FRÅGOR	
Ekonomisk helhetsbedömning	Den ekonomiska bedömningen ska i huvudsak visa om genomförandet av ny detaljplan är ekonomiskt och därmed realistisk att genomföra. Från att ha varit olönsam jordbruksmark i träda övergår området till tomtmark delvis med hobbyhästhållning. Kostnaden för att stycka av fastigheterna, ordna teknisk försörjning och bygga ut ridstigen är i storleksordningen 1 200 000 SEK. marken beräknas kunna försäljas till ett belopp av 5 000 000 SEK fördelat på en 5-10 års period. Kostnaden för teknisk försörjning faller ut i sin helhet under det första året.
Teknisk försörjning	Den nya markägaren ansvarar för utförandet och bekostar anordningar • för vattenförsörjningen genom anläggande av enskild brunn, • för avloppsvattenreningen genom anläggande av sluten tank med biologisk reningsprocess eller, där markförhållandena så medger, anläggande av infiltrationsbädd eller annan av tillsynsmyndigheten godtagbar avloppslösning, Den nuvarande markägaren ansvarar för utförandet och bekostar anordningar för • för anslutning från tomtgräns till det allmänna el- och telenätet, Vid eventuell framtida utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet ansvarar den nya markägaren för anslutning till detta ledningsnät om alternativet då är aktuellt.

Gemensamhetsanläggning	Den nuvarande markägaren bekostar anläggandet av ridvägen.
Bygglov m.m.	Den nya markägaren ska betala avgift för bygglov, bygganmälan, nybyggnadskarta, utstakning och lägeskontroll enligt kommunens vid varje tillfälle gällande taxa.
Vägsamfälligheten	De nya markägarna blir efter förrättning upptagna som medlemmar i samfälligheten och får betala sin andel av vägens underhållskostnader enligt debiteringslängd som fastställs vid förrättningen.
TEKNISKA FRÅGOR	
Tekniska anläggningar	Det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp är inte utbyggt till Bolestad. Avloppsfrågan löses separat genom att varje fastighet får anslutas till enskilt avlopp. Det renade vattnet leds till närmaste recepiënt. För hästgårdarna gäller i första hand infiltrationsanläggning. Där markförhållandena inte medger infiltration gäller slutna tank med inbyggd biologisk reningsprocess. Det renade vattnet leds i undermarkförlagd rörledning till befintlig kulvert som genomlöper sänkan inom det planerade hästgårdsområdet. Kulverten avvattnar uppströms liggande jordbruksmark. Kommunen har planer på en utbyggnad av det kommunala VA-nätet till planerat industriområde 500 m öster om det aktuella området. Möjligheten att ansluta det utbyggda kommunala ledningsnätet kommer att övervägas om dessa planer förverkligas inom snar framtid. Vid eventuell utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet ansvarar den nya markägaren för anslutning till detta ledningsnät om alternativet då är aktuellt och i övrigt är ekonomiskt och tekniskt realistiskt.
Medverkande i genomförandebeskrivningen	Genomförandebeskrivningen har upprättats av WSP Helsingborg och granskats av Lantmäterimyndigheten i Ängelholm.

Beslut

Antagen av Kommunfullmäktige 2008-10-28
Laga kraft 2008-12-09
Genomförandetid till 2018-12-09