

## Ändring av Detaljplan för Ljungby 44:1, bostäder i Ljungbyhed

Klippans kommun, Skåne Län



### Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Granskningsutlåtande

## PLANENS HUVUDDRAG OCH SYFTE

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

## VAL AV FÖRFARANDE

Ändringen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Ändringen kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planarbetet bedrivs därför enligt standardförfarande.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i centralt i Ljungbyhed vid äldreboendet Ljungbygården.

### Areal

Planområdet omfattar knappt 3500 m<sup>2</sup>.

### Markägförhållanden

Planområdet omfattar 1 fastighet som ägs av bostadsrättsföreningen BRF Rosengårdens Ferielejligheter i Ljungbyhed, samt del av 1 kommunal fastighet för lokalgata på Allmänplatsmark.

## 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".

Fastigheten har tidigare ägts av det kommunala bostadsbolaget "Treklövern". Fastigheten som är bebyggd med ett bostadshus i två våningar med lägenheter 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 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 miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljökvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Då det gäller ett befintligt bostadshus på en fastighet som är ansluten till det kommunala VA-nätet och åtgärderna inom planområdet endast är administrativa (ändring från semesterboende till permanentboende) bedöms genomförandet av planen inte medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten, luft eller partiklar överskrids.

## Planförslag

I planförslaget ändras användningsbestämmelsen K1 "Kontor, hotell och semester/turistlägenheter" till B "Bostäder". I övrigt görs inga förändringar.

## Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdet ligger i ett etablerat bostads- och villaområde från 1970-talet. Inom kvarteret finns också äldreboendet Ljungbygården.

## 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 Pilgatan.

## 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.

## GENOMFÖRANDE

Planen gäller endast en administrativ ändring från semesterboende till permanentboende, på en befintlig fastighet som redan är bebyggd och tidigare använts för permanentboende. Därmed kräver genomförandet av detaljplan inga fastighetsbildningsåtgärder.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### Planekonomi

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