

Länsstyrelsen i Skåne län
Lantmäteriet

**Detaljplan för
Polstjärnan 7
Kapellgatan i Klippan
samt
Tillägg. Ändring av detaljplan för
Kv Polstjärnan
upphävande av tomtindelning
i Klippans kommun, Skåne län**

Planen har antagits av Plan- och byggkontoret 2015-06-15.
Besluten tillkännagavs på kommunens anslagstavla 2015-06-24 och
vann laga kraft 2015-07-15.

Översänder digitala planhandlingar till
skane@lansstyrelsen.se
Lmf-malmo@lm.se
plan@lm.se

Närmare upplysningar lämnas av

Plan- och byggnämnden
Med vänlig hälsning
Agneta Andersson

Planhandlingar i PDF-fil till Länsstyrelsen och Lantmäteriet
Plangräns i DXF-fil till Lantmäteriet

Dnr PBN 2014.0190.214

**Detaljplan för
Polstjärnan 7**

Kapellgatan i Klippan
samt

Tillägg

**Ändring av detaljplan för
Kv. Polstjärnan**

upphävande av tomtindelning

i Klippans kommun, Skåne län

Upprättad 2014-06-02

Reviderad 2015-04-07

Göran Lönnqvist
stadsarkitekt

Agneta Andersson
handläggare

PLANHANDLINGAR

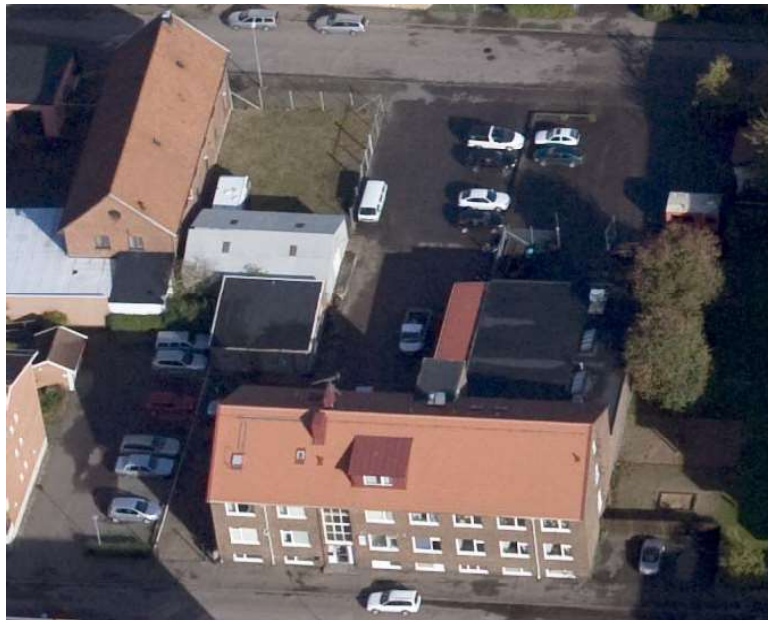
Plankarta med planbestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Beräkning av vägtrafikbuller

Markundersökning



Planområdet från söder, Kapellgatan.

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att ändra detaljplanen inom Polstjärnan 7, från småindustri till bostadsändamål och centrumverksamhet.

Ny byggrätt medges längs Thorsgatan för bostadsändamål och centrumverksamhet.

Fastigheten Polstjärnan 7 är såld till privat intressent.

Tomtindelningen upphävs för hela kvarteret Polstjärnan.

Tillägget gäller för att upphäva tomtindelningarna inom kvarteret Polstjärnan. Detaljplanen som gäller idag ska fortfarande gälla för Polstjärnan 1, 2 och 4.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala delen av Klippans tätort. Kvarteret Polstjärnan avgränsas i söder av Kapellgatan, i öster av Åbygatan, i norr av Thorsgatan och i väster av Järnvägsgatan.

Planarealen är 1882 kvm (Polstjärnan 7).

Upphävande av tomtindelning gäller för hela kvarteret Polstjärnan.

Markägoförhållanden

Polstjärnan 7 har nyligen sålts av SIKAB, Småindustrilokaler i Klippan AB till privat intressent.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Förslaget överensstämmer med översiktsplanen

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens beslut om planuppdrag, 2014-05-07

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheten omfattas av detaljplan från 1986-02-14 för småindustriändamål.

Tomtindelningarna (från 1931-12-23, 1945-07-06 och 1947-01-21) upphävs i samband med detaljplaneändringen.

Behovsprövning av miljöbedömning

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

Planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Trafiken till och från fastigheten bedöms inte orsaka någon störande påverkan på området.

Slutsats.

Planen bedöms inte kräva någon miljöbedömning eftersom :

- planen är liten och på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.
- planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Motiverat ställningstagande till behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB). (Enklare konsekvensbeskrivning)

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.

Plan- och byggnämnden 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 MBK **inte** behöver upprättas.

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

Miljö

Planområdet omfattas ej av skydd enligt 7 kap. miljöbalken, vilket behandlar skydd av områden.

Området innehåller inga kända fornlämningar.

Hälsa- och säkerhet

Trafik

Trafikmängden är begränsad längs Thorsgatan och Kapellgatan (avstängd i både öster och väster), och uppskattas till ca 1000 fordon/dygn (ÅDT).

Trafikmängden beräknas ligga på denna nivå fram till år 2030. Beräknat trafikbuller bedöms oförändrat fram till år 2030.

Buller

De av riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller får inte överskridas.

Riktvärde kontor

För kontor gäller inomhus 40 dBA ekvivalent ljudnivå.

Riktvärde bostad

För bostäder gäller

30 dbA ekvivalent ljudnivå inomhus

45 dbA maximalnivå inomhus nattetid

55 dbA ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad)

Beräkning av vägtrafikbuller är utförd enligt Naturvårdsverkets modell, rev.1996, Buller VÄG.

Resultatet visar att ekvivalentnivån ligger på 53 dBA (utomhus), längs fasaden och 28 dBA (inomhus), vilket innebär att riktvärdena för trafikbuller inte överskrids varken för Kapellgatan eller Thorsgatan.

Beräkning av buller från järnvägen (Skånebanan) är utförd, enligt Naturvårdsverkets rapport 4935. Buller TÄG.

Resultatet visar att ekvivalentnivån ligger på 53 dBA (utomhus), längs fasaden och 36 dBA (inomhus), vilket innebär att riktvärdena för järnvägsbuller inte överskrids.

Uteplatser planeras på markplan på gårdssidan (den tysta sidan)

Även balkonger planeras på gårdssidan.

Farligt gods

Farligt gods transporteras på Skånebanan.

Inom Polstjärnan 7 ges möjlighet att uppföra ett nytt bostadshus längs Thorsgatan. Avståndet till järnvägen härifrån, överskrider

150 m. Mellan planområdet och järnvägen finns befintliga flervåningshus, som dessutom utgör en "skyddsbuffert". Inga skyddsåtgärder för bebyggelsen anses därmed erforderliga.

Markradon

Marken bedöms vara låg- eller normalriskmark, med stöd av tidigare radonmätningar inom Klippan.

Markundersökning

Någon miljöfarlig verksamhet har, så vitt känt, inte förekommit inom fastigheten.

Enligt uppgifter från Länsstyrelsen, finns inom fastigheten idag en industrienhet med produktions-, kontors-, resp. lagerbyggnad med nybyggnadsår 1948.

Tidigare verksamhetsutövare har varit Magnussons Lädervaru AB (från 1946), AB Bröderna Ottosson & Co (från 1949), Klippan Automotive Products AB (1971-1982)

Ramböll Sverige AB har utfört en översiktlig markundersökning inom fastigheten Polstjärnan 7 i Klippan. Inom fastigheten har förekommit bilvårdsanläggning och verkstadsindustri, med specialtillverkning av verktyg och har enligt uppgift alltid varit en "enkel" mekanisk verkstad med viss inblandning av kylvätska (skärandebearbetning).

Verksamheten bedrevs i källaren i byggnaden längs Kapellgatan. Markundersökningen har genomförts med skruvprovtagning i fyra punkter.

Föroreningar har påträffats. Ramböll har föreslagit att en kompletterande provtagning ska utföras för avgränsning av föroreningen i jorden samt att kontroll av ångor i byggnaden närmast föroreningen utförs.

Den kompletterade undersökningen redovisar att markföroreningen troligen kommer från en tidigare nedgrävd cistern (för eldningsolja och diesel) ligger på 3-4 meter under markytan. Ramböll har gjort bedömningen att den **inte** utgör risk för planerad markanvändning.

Söderåsens Miljöförbund gör bedömningen (2015-03-11) att inga ytterligare åtgärder är nödvändiga för att den före detta industrilokalen kan omvandlas till bostäder.

Geoteknik

Geoteknisk utredning behöver inte genomföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken inom fastigheten är bebyggd.

Bebyggelse

Den befintliga byggnaden längs Kapellgatan uppfördes på 1940-talet. Fasaderna består av mörkt tegel på granitsockel. Taket är belagt med rött lertegel.

Omgivande bebyggelse utgörs huvudsakligen av flerbostadshus i 2-3 våningar, med fasader i tegel och puts, uppförda framförallt på 1940 och 1950, men även något enstaka hus, som byggdes på 1990-talet.

Gator och trafik

Parkering anordnas inom befintlig fastighet. Infart till parkeringen sker från Thorsgatan.

Teknisk försörjning

Byggnaden är ansluten till det kommunala vatten och avlopps nätet.

Värme

Fjärrvärme.

Avfall

Uppställning av sopkärl är anordnad i anslutning till parkeringen.

Administrativa frågor

Övrigt

Ny adress mot Kapellgatan och Thorsgatan.

Planförfarande och samråd

Planen handläggs enligt reglerna för enkelt planförfarande.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Planen beräknas vinna lag kraft i augusti 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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

Klippans kommun är huvudman

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet utgör en fastighet (Polstjärnan 7)

Fastighetsbildning behövs inte.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Berörda fastigheter inom planområdet

Polstjärnan 7

Detaljplaneändringen berör fastigheten Polstjärnan 7, som planläggs för bostäder och centrumändamål (hotell, butik, restaurang), handel, kontor.

Tomtindelningen för Polstjärnan 7 upphävs

Polstjärnan 1, 2, 4

Tillägget berör upphävandet av tomtindelningen för hela kvarteret Polstjärnan.

Befintliga bestämmelser i gällande detaljplan ska fortsätta att gälla i de delar, där *endast* tomtindelningen ska upphävas. (Polstjärnan 1, 2, 4)

Åtgärderna ingår i en och samma detaljplaneändring

EKONOMISKA FRÅGOR

Inlösen, ersättning

Kostnaden för planläggningen betalas av f.d. fastighetsägaren Småindustrilokaler i Klippan AB (Sikab).

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp kan tillkomma

Medverkande tjänsteman

Förslaget har upprättats och handlagts på plan- och byggkontoret.

Beslut

Antagen av plan- och byggnämnden 2015-06-15

Laga kraft 2015-07-16

Genomförandetid till 2020-07-16