



Akt nr:

1166-P92/1014/2

AU\$1166-P92/1014/2

Upprättade år 1992	Dnr 92/1250
Ärende Dp för Torsjö 1:14 och 1:5, del av 7	
Registerområde Klippan	
Kommun Klippan	Län Kristianstad

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band

27 numrerade sidor

- inneliggande karta

1 annan karta

KARTAN PLAN M

Klippan 1166 - P 92/1014/2



LÄNSSTYRELSEN
I KRISTIANSTADS LÄN

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1992-11-18

Dnr 2023-13716-92

FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN
KRISTIANSTADS LÄN

Ink 1992-11-19
Dnr 92/1250

Byggnadsnämnden i
Klippans kommun
264 00 KLIPPAN

Beslut angående prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämnden antog den 14 oktober 1992 förslag till detaljplan för Torsjö 1:14 och 1:5, del av, i Klippans kommun.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap. 2 § plan- och bygglagen beslutat att prövning enligt 12 kap. 1 § samma lag av kommunens beslut ej skall ske.

Enligt 13 kap. 4 § plan- och bygglagen får detta beslut inte överklagas.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap. 2 § plan- och bygglagen har beslutet vunnit laga kraft den 16 november 1992.

Sven Erik Frantzén

Ulla Ljunggren

Kopia till
Planenheten 2 ex
Överlantmätarmyndigheten, Fastighets- och registersektionen
Fastighetsbildningsmyndigheten, Lantmäterikontoret i Klippan, Box 122,
264 00 Klippan
Kommunfullmäktige i Klippans kommun

EP

Bestyrelsen

KLIPPANS KOMMUN
Stadsarkitektavdelningen

UNDERRÄTTELSE
1992-10-23

FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN
KRISTIANSTADS LÄN

Ink 1992-12-10
Dnr 92/1250

Länsstyrelsen i Kristianstads län
samt berörda som inkommit med synpunkter

Detaljplan för
TORSJÖ 1:14 och 1:5, del av
i Klippans kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1992-10-14.
Beslutet tillkännagavs på kommunens anslagstavla 1992-10-23.
Protokollsutdrag med beslutet biläggs.

Den som vill överklaga beslutet skall göra detta hos
länsstyrelsen i Kristianstads län, 291 86 Kristianstad.
En besvärshandling skall ha inkommit till länsstyrelsen
inom tre veckor från ovan angiven dag för tillkännagivande på anslagstavlan. I besvärshandlingen skall
anges, vilket beslut som överklagas.

Närmare upplysningar lämnas av handläggaren, tel 28164
eller stadsarkitekten Bo Levinson tel 044-110155.

Med vänlig hälsning

Byggnadsnämnden

Bil:
Protokollsutdrag med beslut
Planhandlingar (endast länsstyrelsen)

KLIPPANS KOMMUN
Stadsarkitektavdelningen

1992-10

Länsstyrelsen i Kristianstads län
samt berörda som inkommit med
synpunkter

Utlåtande om inkomna synpunkter på
Detaljplan för TORSJÖ 1:14 OCH 1:5, del av
i Klippans kommun

Ni har tidigare framfört synpunkter på planförslaget.

Kommunen har i ett utlåtandesammanställt samtliga
avlämnade synpunkter och redovisat sina förslag med
anledning av dem. Utlåtandet översänds härmed.

Närmare upplysningar lämnas av undertecknad handläggare, tel 28164 eller stadsarkitekt Bo Levinson, tel 044-110155.

Med vänlig hälsning



Agneta Andersson
handläggare

Bil:
Utlåtande
Protokollsutdrag

KLIPPANS KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

1992-10-14

1(20)

Plats och tid

Kommunhuset i Klippan, kl 13.30-17.55

Beslutande

Thorild Carlsson, ordförande
 Arne Johansson
 Olof Hägglund, §§ 134-141
 Ingemar Emgård
 Robert Madsen
 Tommy Ahlm
 Mats Waldemarsson
 Kay Hansen, §§ 142-150

Övriga deltagande

Bo Levinson, t f stadsarkitekt
 Leif Svensson, sekreterare
 PG B. Harder, byggnadsinspektör
 Aster Blomquist, ej tjänstgörande ersättare
 Kay Hansen, "-
 Karl-Gustav Lundberg, "- §§ 144-14

Utes utskick

Robert Madsen

Förhandlingens
plats och tid

Kommunhuset i Klippan, 1992-10-22

Underskrifter

Leif Svensson
 Leif Svensson

134-150

Thorild Carlsson
 Thorild Carlsson

Robert Madsen

ANSLAG/BEVIS

Ordförande

Klippans kommun, byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1992-10-14

Datum för
anslags utställning

1992-10-23

1992-11-13

Förvaltningsenhet
för protokollet

Kommunhuset i Klippan

Underskrift

Leif Svensson
 Leif Svensson

KLIPPANS KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Byggnadsnämnden

1992-10-14

8

Kommunstyrelsen

§ 138

Dnr 1992.80.313

Förslag till detaljplan för Torsjö 1:14, 1:5 m fl

Nämnden behandlade ärendet senast 1992-09-09, § 122, varvid man beslöt att godkänna förslaget för granskningsutställning.

Under samråds-och granskningstiden inkomna synpunkter har sammanställts, kommenterats och åtgärdats enligt bifogat utlåtande, bilaga § 135/92.

Beredningen föreslår att nämnden beslutar att anta förslaget med stöd av PBL 5:29 och delegation.

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med beredningens förslag.

Detaljplan för
TORSJÖ 1:14 OCH 1:5
Klippans kommun
Kristianstads län

UTLÅTANDE

1992-10-05

Samråd under hand har skett med fastighetsägaren/exploatören, länsstyrelsen och föreningen Klippanbygdens Natur. **Länsstyrelsen** förklarade sig i ett tidigt skede inte ha något att invända mot att det uppförs ett mindre antal fritidshus i området. Miljövårdsenheten har sedermera ansett, att byggnaderna med hänsyn till redovisade naturvärden bör placeras på åkermarken. **Klippanbygdens Natur** har i skrivelser 91-02-22 och 91-11-08 protesterat mot bebyggelse i hagen och föreslagit kommunen att hänvisa markägaren till att bygga på åkermarken i stället. Denne anser emellertid i skrivelse 91-04-03, att bebyggelse i hagmarken med tomter av naturmarkskaraktär är en bättre lösning från naturmiljösynpunkt. **Byggnadsnämnden** gjorde i protokoll 91-04-10 den bedömningen, att en starkt begränsad och väl anpassad bebyggelse i hagens översta del, förenad med vissa anläggningar för det rörliga friluftslivet samt fortlöpande vård av hagen, bäst skulle gynna det samlade naturvårdsintresset. Denna bedömning konfirmerades sedan av **kommunstyrelsen**, när programmet för planläggningen godkändes.

Ett samrådsförslag var utställt 26 aug till 8 sept 1992. **Eskil Assarsson** förbehåller sig i skrivelse 92-09-07 som företrädare för vägsamfälligheten att ta ut en slitageavgift under byggtiden och att göra en omfördelning av vägandelarna, när de nya fastigheterna bildats. I skrivelse samma dag anser han som granne, att ekhagen bör förbli som den är nu. För det fall området ändå bebyggs, förutsätter han, att han får bedriva jordbruk på normalt sätt. Han anser slutligen, att motorbåtsförbud bör införas i sjön samt att strandkanten inte bör rensas upp mer än vad som behövs för en brygga. I skrivelse 92-09-07 motsätter sig **Gösta Cederberg**, ägare till Torsjö 1:16, med hänvisning till de allmänna naturvärdena och strandskyddet, att bebyggelse kommer till stånd.

Ett färdigt förslag var utställt för granskning under tiden 21 sept till 4 okt 1992. **Länsstyrelsen** anser i samrådsyttrande 92-09-24, att planförslaget inte har stöd i översiktsplanen och att en bebyggelse inte bör komma till stånd, i varje fall inte så nära stranden. Länsstyrelsen hänvisar till att översiktsplanen anger, att områdets natur- och kulturvärde och kvalitet för friluftslivet bör bevaras, att Sorrödssjöarna skall göras mer tillgängliga för friluftslivet, att området ingår i ett större opåverkat område samt att länsstyrelsens naturvårdsplan föreslår skydd för naturmiljön. Länsstyrelsen, som befarar att strandområdet kommer att upptäckas som en enskild anläggning och att allmänhetens tillträde inte kan säkras genom x-beteckning i planen, är ej beredd att upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen påtalar slutligen risken för fornlämningar under mark.

Kommentar. De befarade motsättningarna mellan naturvårdsintressena, friluftslivet och fritidsbebyggelsen har analyserats ingående av plangruppen, byggnadsnämnden och kommunstyrelsen. Dessa kommunala organ har därvid samfällt funnit, att den föreslagna planutformningen utgör den bästa avvägningen och

att alla de berörda intressena har utmärkta möjligheter att tillgodoses inom planens ram. Planen har inte ansetts strida mot översiktsplanen utan tvärtom bedömts kunna bli ett bra medel att genomföra översiktsplanens intentioner och dessutom säkerställa vissa naturvärden.

Genom planen säkerställs hagens fortbestånd. Utan planen är risken uppenbar att hagen på sikt växer igen. Tidigt samråd med miljövårdsenheten klargjorde, att bebyggelsen inte stred mot det i länsstyrelsens naturvårdsplan angivna intresset. Husen har sedan placerats där de gör minsta möjliga intrång. Detaljerade bestämmelser om utformningen borgar för att de inte kommer att störa landskapsbilden. Genom planen införs skyldighet att söka lov för trädfällning och skogsplantering, vilka åtgärder torde utgöra det största hotet mot landskapsbilden och idag inte kan hindras.

Genom planen görs också sjön tillgänglig för allmänhetens friluftsliv. Strand och hage är idag svåråtkomliga och utan vägförbindelse. Väg, parkeringsplats, gångväg och brygga anläggs, innan det första huset slutbesiktigas. Strandskyddet, som givetvis inte skall upphävas, borgar enligt samstämmiga uppgifter från boverket, lantmäteriverket och länsstyrelsens juridiska enhet för att allmänheten kommer att ha oinskränkt tillgång till hage och strand för rekreation och bad. Planens x-beteckning utgör endast ett förtydligande av denna rättighet. Markägaren kommer dessutom genom avtal med kommunen att formellt upplåta marken för detta ändamål. Detta kommer att antecknas i förrättningsbeslutet, om en gemensamhetsanläggning bildas. Slutligen finns både i naturvårslagen och i PBL möjligheter att ingripa om friluftslivets intressen mot förmodan skulle hotas.

Skyddet i naturresurslagen för s k stora opåverkade områdena avser endast exploateringsföretag och ingrepp av betydande omfattning, se prop 1985/86 sid 155.

Risken att skada dolda fornlämningar är minimal. Husen skall grundläggas på plintar. Schaktning kommer i övrigt endast att ske för ledningar. Genom planen införs skyldighet att söka lov för schaktning.

Störningar från jordbruksdriften kan givetvis uppkomma men risken för krav på inskränkningar har med hänsyn både till bebyggelsens och jordbrukets karaktär bedömts vara mycket liten.

Frågor rörande ersättning till vägsamfälligheten behandlas inte i planen.

Revidering. Smärre ändringar på plankarta och i beskrivningarna har gjorts främst för att förstärka friluftslivets rättigheter. Ändringarna är inte av den karaktären att ny utställning erfordras.

Bo Levinson
tf stadsarkitekt

Ink 1893-01-29

Dnr 92/1250.....

1

Antaget förslag 92-10-14

PLANHANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Illustrationsplan

Fastighetsförteckning

Utlåtande

Detaljplan för

TORSJÖ 1:14 OCH 1:5, DEL AV

i Klippans kommun

Kristianstads län

Upprättad 92-09-17, rev 92-10-05

Bo Levinson

Bo Levinson
tf stadsarkitekt

Agneta A.

Agneta Andersson
handläggare

PLANBESKRIVNING

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra en begränsad fritidsbebyggelse norr om Ö Sorrödssjön samtidigt som hagen och det öppna landskapet säkerställs, områdets tillgänglighet för friluftslivet förbättras och en badplats iordningställs.

Program

Planen är utarbetad i enlighet med program, antaget av kommunstyrelsen 1991-11-06.

Läge och areal

Planen omfattar del av fastigheterna Torsjö 1:5 och 1:14. Den avgränsas i SV av Ö Sorrödssjön och angränsande våtmark, i NV av en bäckravin och åkermark, i NO av enskilda vägen mellan Torsjö och Ruveröd samt i SV av betesmark tillhörig domänverket. Nordöstra delen utgörs av åkermark och den södvästra av hagmarken, som mäter ca 240 x 160 m. Planarealen är 6,5 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Byggnadsnämnden beslutade 1991-04-10 om anstånd med avgörande av ansökan om förhandsbesked för sex fritidshus i avvaktan på planläggning. Kommunstyrelsen godkände 91-11-06 program för upprättande av detaljplan samt exploateringsavtal för planläggningen och genomförandet.

Fastigheter

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Torsjö 1:14 och 1:5. Det gränsar i NO mot Torsjö 1:7 och vägsamfällighet och i SO mot Ruveröd 2:1. Nya fastigheter avses bildas för fritidshusen.

Mark och vegetation, naturvärden

Markytan inom planområdet är svagt kuperad och sluttar från en högsta höjd om ca 51 meter ned till ca 43 meters höjd vid sjön. Markanta avvikelser är en brant bäckravin i NV och en tidigare strandbrink i S. Några förändringar av markens höjdläge skall inte ske.

Nordöstra delen av planområdet utgörs av åkermark, avsedd att behållas. Planen anger här ändamålsbeteckningen odling. Den sydvästra delen utgörs av betad hagmark med många stora träd, främst ädellövträd. Längs sjöstranden finns våtmarker och vassbestånd. Planområdet inrymmer betydande naturvärden. Hagen och sjön utgör en viktig naturresurs för friluftslivet. Planen ingår i ett större område, upptaget i länets naturvårdsplan med hänsyn till bl a den värdefulla landskapsbilden.

Större delen av hagmarken skyddas genom planen som natur som skall bevaras. Det förutsätts att den därvid betas. För bebyggelsen har införts bestämmelser om placering och utformning, som syftar till minsta möjliga ingrepp i naturen. Inom detaljplan gäller enligt plan- och bygglagen lovplikt för schaktning och fyllning. Genom särskild bestämmelse införs skyldighet att söka marklov för trädfällning och skogsplantering.

Friluftsliv och strandskydd

Strandskydd råder inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet skall bibehållas och utgör garanti för att området även framgent skall kunna användas av allmänheten för bad och rekreation. Inom strandskyddsområdet finns endast byggrätt för en mindre bod, avsedd för badplatsens skötsel. Den motverkar inte strandskyddets syfte.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består till övervägande delen av grusig sand. Några problem torde inte uppstå vare sig vid grundläggning eller vid arbete med va-anläggning.

Fornminnen

Planområdet ligger enligt översiktsplanen i kanten av ett arkeologiskt känsligt område. Bevarandekommittén har i protokoll 91-11-25 påtalat risken för att exploateringen kommer i konflikt med dolda fornlämningar. Då planen endast medger mycket begränsade schaktningsarbeten för grundläggning och va-ledningar, bedöms risken för

påverkan på ev fornlämningar som mycket begränsad. Särskild uppmärksamhet bör naturligtvis ändå iakttas vid exploateringen.

Bebyggelse

Planen möjliggör uppförande av 8 friliggande hus i högst en våning, avsedda för fritidsbebyggelse. Husen skall placeras i en rad i hagens övre del. Samtliga lägen är studerade på platsen för att husen så långt möjligt skall smälta in i naturmiljön och vara dolda från vägen. Byggrätten har för varje läge begränsats till en rektangel om 15 x 12 meter. Byggnadsarean får vara högst 90 m². Planen innehåller också bestämmelser om byggnadshöjd (3,5 meter), grundläggning (på plintar), taklutning (20-30 grader), fasadmateriäl (trä med dov färgsättning) och takmaterial (matt).

Lek och rekreation

Några särskilda anordningar utöver badplats med brygga är inte avsedda i planen. Hagen och sjön i befintligt skick skall vara den viktigaste rekreationsskällan. Det är viktigt för bibehållandet av områdets karaktär, att några särskilda anläggningar inte heller görs på tomtmark utöver enkla uteplatser i omedelbar närhet av husen. Vid betning måste givetvis stängsel uppsättas, men allmänhetens tillträde får därvid inte inskränkas mer än nödvändigt. Utvidgning av tomtplatserna utanför kvartersgränserna strider mot planen och kommer att beivras av byggnadsnämnden.

Gator, trafik, parkering

Tillfartsväg till området avses anläggas längs åkerns SÖ gräns från enskilda vägen till hagens NÖ hörn. Den avslutas med vändplats och parkering för allmänheten. Vägområdets bredd i planen är tillräcklig för att medge vinkelrät parkering vid de tillfällen då parkeringsplatsen ej räcker till. Inom hagmarken anordnas dels en enkel väg för biltrafik norr om bebyggelsen med minsta möjliga ingrepp i naturmarken, dels en gångväg till badplatsen, som skall kunna användas av rörelsehindrade.

Parkering för de boende och besökande till dem föreslås förläggas till resp hus, med minsta möjliga ingrepp i naturmarken. Eventuellt garage eller carport skall ingå i huvudbyggnad.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen skall anslutas till egen vattentäkt och egen infiltrationsanläggning för avloppsvattnet. Va-utredning har gjorts av Marklaget AB i Helsingborg. Godtagbart infiltrationsprov har utförts.

El

Planområdet är beläget inom Kreabs distributionsområde. Högspänningsledning dras från Ruveröd till en transformatorstation som placeras på parkeringsplatsen. Från transformatorn läggs distribu-

tionsledningar till fritidshusen i mark. Något u-område torde inte erfordras.

Tele

Inom hagmarken dras ev telefonledningar i mark. Något u-område torde inte erfordras.

Avfall

En gemensam byggnad för avfallsförvaring mm uppförs på parkeringsplatsen. Hämtning ombesörjs av Nårab. Vändplan för renhållningsfordon anordnas inom parkeringsplatsen.

Vattenbruk

I planens västra del har avgränsats ett mindre område (ca 30 x 50 meter) för kräftodling. En damm kan här anordnas i ravinen, genom att en vall byggs. Ev krävs anmälan enligt miljöskyddslagen och samråd enligt naturvårdslagen.

Administrativa frågor

Frågor om genomförandetid, fastighetsbildning, exploatering, gemensamhetsanläggning, mm behandlas i genomförandebeskrivningen.

Planförfarande

Reglerna för enkelt planförfarande har tillämpats.

Samråd

Samråd, utställning, inkomna synpunkter och byggnadsnämndens ställningstagande till dem framgår av utlåtande 1992-10-05, som fogats till handlingarna.

Beslut mm

Antagen av byggnadsnämnden: 1992-10-14

Laga kraft: 1992-11-16

Genomförandetid till: 2002-11-16

Denna kopia överensstämmer
med originalet intygas

Annika A......

Ink 1993-01-29

Dnr 92/1250

1

Antaget förslag 92-10-14
PLANHANDLINGAR
Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationsplan
Fastighetsförteckning
Utlåtande

Detaljplan för
TORSJÖ 1:14 OCH 1:5, DEL AV
i Klippans kommun
Kristianstads län

Upprättad 92-09-17, rev 92-10-05

Bo Levinson

Bo Levinson
tf stadsarkitekt

Agneta A.

Agneta Andersson
handläggare

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Fritidshusen avses uppföras successivt under en längre tidsperiod. En genomförandetid på 10 år har bedömts lämplig. Bygglov kan lämnas även efter genomförandetidens utgång.

Illustrationsplan

På särskild karta har den tänkta utformningen av bebyggelsen visats. Illustrationsplanen tillhör planhandlingarna. Den är ej formellt bindande men skall i allt väsentligt följas. Planbestämmelserna medger ej heller några större avvikelser.

Huvudman

Enligt särskild bestämmelse i planen är kommunen inte huvudman för de allmänna platserna. Det förutsätts, att exploatören inledningsvis och i enlighet med exploateringsavtalet ombesörjer byggande och drift av vägar, parkeringsplats, va-anläggning, mm. På sikt kan huvudmannaskapet övergå till samfällighetsförening, se gemensamhetsanläggning nedan.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har träffats och godkänts av kommunstyrelsen 1991-11-06. Avtalet reglerar ansvar, handlingar och kostnader i samband med planläggningen. Vidare skall exploatören senast när det första fritidshuset slutbesiktigas ha utfört parkeringsplats, gångväg och brygga enligt programmet. Avtal skall också träffas om upplåtelse av de allmänna platserna för allmänheten.

Fastighetsbildning

Fastigheter avses bildas för de enskilda fritidshusen. Detta bör kunna ske i den ordning exploatör och tomtköpare kommer överens om. Den snäva kvartersavgränsningen ger tomter om 5-600 m².

Gemensamhetsanläggning

I planen har införts bestämmelse om att väg och parkeringsplats, naturområde samt område för friluftsliv och bad skall hållas tillgängliga för gemensamhetsanläggning. Detta innebär en möjlighet, att genom särskild förrättning överföra ansvaret för skötseln av dessa områden på en samfällighetsförening. Båtnadsvillkoret får härigenom anses prövat. Tillkomsten av gemensamhetsanläggningen och en samfällighetsförening påverkar inte allmänhetens möjligheter att använda de allmänna platserna inom planområdet för bad och rekreation eller att i anslutning därtill parkera på därför avsedd plats. En anteckning om allmänhetens tillträdesrätt bör göras i anläggningsbeslutet.

Bebyggelse

Fritidshusen avses som nämnts uppföras under en längre period. Eftersom trafik- och va-anläggningar måste vara utförda, innan bygglov ges, torde några olägenheter inte uppstå härav.

Väg och parkeringsplats

Se huvudman ovan.

Va-anläggningar

Se huvudman ovan.

Elanläggningar

KREAB ombesörjer distribution av elkraft inom området.

Kommunala kostnader

Ersättning för kommunens kostnader har reglerats genom exploateringsavtal, se ovan.

Kartförsörjning

Planområdet omfattas ej av kommunens primärkarteverk. Exploatören har låtit upprätta en grundkarta för detaljplanen och överlämnat den till kommunen, allt enligt avtal.

Beslut mm

Antagen av byggnadsnämnden: 1992-10-14

Laga kraft: 1992-11-16

Genomförandetid till: 2002-11-16

Denna kopia överensstämmer
med originalot inryggs

Agneta A......