

Datum
2012-06-04

Länsstyrelsen i Skåne län
Samhällsbyggnad
205 15 MALMÖ

FMI
Lantmäterimyndigheten i Kristianstad
Box 302
291 23 KRISTIANSTAD

Lantmäterimyndigheten
Nybrogatan 5
262 63 ÄNGELHOLM

**Detaljplan för
Del av KLIPPAN 3:145
Bostadsområde vid Nygårdsvägen, väster i Klippan
i Klippans kommun, Skåne län**

Planen har antagits av Plan- och byggnämnden 2011-06-13.
Besluten tillkännagavs på kommunens anslagstavla 2011-08-10 och
vann laga kraft 2012-06-26.

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

Detaljplan för
KLIPPAN 3:145 del av
Bostadsområde vid
Nygårdsvägen, väster i Klippan
i Klippans kommun, Skåne län

Upprättad 2009-08-24

Reviderad 2010-08-16, 2011-02-07, 2011-05-30

Göran Lönnqvist
Stadsarkitekt

Agneta Andersson
Handläggare

PLANHANDLINGAR

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
FASTIGHETSFÖRTECKNING
GEOTEKNISK UTREDNING
GATU- OCH VA-UTREDNING
RADONUNDERSÖKNING
BULLER- OCH VIBRATIONsutredning
UTLÅTANDE

PLANBESKRIVNING

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Tillgång på villatomter på väster i Klippan är begränsad.
Syftet med planen är att komplettera det befintliga bostadsområdet med 5 nya villatomter på mark som idag utgörs av "parkmark" (enl detaljplan), samt i övrigt ändra gällande detaljplan till befintliga förhållanden; från handelsträdgård till bostäder.

Området har närhet till goda allmänna kommunikationer och frimråden.

Områdets utbyggnad för bostäder innebär en god hushållning med mark och vatten och är i linje med utvecklingen av ett hållbart samhälle.

Den nya bebyggelsen ansluter till befintlig infrastruktur i form av gatu- och VA-nät, kollektivtrafik, skolor m.m.

**FÖRENLIGT MED
3, 4 och 5 KAP MB**

Planen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB. Se vidare under Behovsbedömning

**PLANDATA
Lägesbestämning**

Planområdet är beläget i västra delen av Klippan, ca 60 m norr om järnvägen, i Nygårdsvägens förlängning, i anslutning till ett trädgårdsmästeri.

Planen omfattar fastigheterna; del av Klippan 3:145, Trädgårdsmästaren 1, del av Trädgårdsmästaren 2 och Trädgårdsmästaren 3.

Areal

Planområdet omfattar ca 1.3 ha

Markägförhållanden

Klippans kommun är ägare till marken för de fem nya villatomterna. Del av Klippan 3:145
Den marken som föreslås ändras från handelsträdgårdsändamål till bostadsändamål ägs av två privata fastighetsägare.
Trädgårdsmästaren 1, del av Trädgårdsmästaren 2 och Trädgårdsmästaren 3.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Översiktliga planer

ÖP 2002: "Klippans tätort skall utvecklas som centralort i kommunen och som regionalt centrum för ett större område"

Området är i gällande översiktsplan (Översiktsplan 2002 Klippans Kommun) betecknat som: "mark av intresse för bostadsbebyggelse"

Detaljplaner, områdesbestäm- melser och förordnanden

För området gäller detaljplan för bostadsändamål, fastställd 1966-01-28 och detaljplan, fastställd 1988-04-13, för handelsträdgårdsändamål. Det aktuella planområdet utgörs idag av mark för parkändamål och för handelsträdgårdsändamål. I södra delen av planområdet föreslås mark för handelsträdgårdsändamål (aldrig utnyttjad), ändras till naturmark.
Söder om järnvägen gäller detaljplan, för industriverksamhet, fastställd 1971-05-26. I öster gäller detaljplan för bostadsändamål, fastställd 1971-05-18.

Program för planområdet

Planen är i överensstämmelse med gällande översiktsplan och program har därför inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- *Mark och vegetation*

Marken för den nya bebyggelsen, utgörs av gräsbevuxen parkmark, som sluttar svagt från norr mot sydväst.
I söder fortsätter parkmarken och avslutas vid järnvägen av högre buskvegetation.

- *Markbeskaffenhet
Geotekniska förhållanden*

En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd.
"De geotekniska förhållandena inom området är övervägande goda för planerad bebyggelse. Marken, under matjorden och lokalt ytlig fyllning, utgörs i huvudsak av fast lera".

- *Radon*

Enl. radonrapport bedöms planområdet vara **låggradonmark**.
"Då marken består av tät lera bör radonhalten vara lika låg vid område 1 och 2 som i nordöstra delen av staden eftersom lerans bildningssätt och ursprung är likartad."

- *Fornlämningar*

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar
Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska länsstyrelsen omedelbart underrättas.

Bebyggelseområde

Detaljplaneförslaget medger 5 tomter för friliggande hus i anslutning till Nygårdsvägen.

Planområdet gränsar till ett trädgårdsmästeri i väster, och till befintlig bostadsbebyggelse i öster, norr och väster. Ett grönområde (natur) lämnas kvar som avgränsar villatomterna mot järnvägen söderut.

Del av bef. villabebyggelse inom planområdet har haft anknytning till trädgårdsmästeriet, som byggdes i mitten av 1930-talet.
På Villagatans södra sida ligger bostadshus uppförda på 1910-talet. Dessa äldre hus har kraftigt förändrats, bl.a har vissa fasader

försetts med vit mexisten och taken med betongpannor. Den norra sidan av Villagatan byggdes ut på 70-talet i traditionell villastil. Även Nygårdsvägens villabebyggelse uppfördes i början av 1970-talet. Dominerande fasadmateriäl utgörs av träpanel, målade i skiftande färger.

Planområdet med närmaste omgivning är inte medtaget som kulturhistoriskt värdefullt i "Kulturminnesvård i Klippan" En byggnad längs Villagatan är däremot utpekad med stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden är putsad och nyrenoverad i modern stil.

Industribebyggelse

Söderut, på andra sidan järnvägen, ligger och bedrivs ca 10-15 verksamheter inom Åbytorps industriområde.

Det finns en verksamhet/industri (Vera), med lagring av kemikalier inom ca 800 m från planområdet.

Verksamheterna anses inte störande. Inga klagomål från boende i anslutning till planområdet har heller noterats.

Gator och trafik

Området trafikmatas från Nygårdsvägen och avslutas med en vändplan i väster. Via befintlig gång- och cykelväg nås Villagatan i norr.

Trafikbuller, vibrationer

Avståndet från järnvägen till den nya bebyggelsen är 70 meter

Hastigheten längs Nygårdsvägen är 50 km/tim.

Befintlig bostadsbebyggelse, och de tillkommande bostäderna alstrar ett begränsat antal fordon/dygn (ÅDT) längs Nygårdsvägen.

Buller- och vibrationsutredning är utförd, och redovisar att riktvärdet 55 dBA utomhus vid fasad överskrids för de fastigheter (3st) som ligger närmast järnvägen, inom byggbar del av fastigheterna. Det bör gå att klara angivna krav med störningsskydd nära järnvägen, enl. Buller- och vibrationsutredningen. Uteplatser placerade mot järnvägen kan behöva skyddas med lokal skärm.

Övriga fastigheter inom detaljplanen klarar riktvärdet 55 dBA utomhus vid fasad, utan störningsskydd.

Teknisk försörjning

Bostadsområdet kommer att anslutas till kommunens va-nät.

En översiktlig gatu- och va-utredning är utförd.

På grund av markens lutning är det inte möjligt att leda bort spillvattnet från de planerade tomterna med självfall. Därför föreslås att varje fastighet utrustas med en egen tryckstation, LPS. Denna investering är fastighetsägarens ansvar, detsamma gäller framtida underhåll.

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 miljökonsekvensförelörden.

Behovsprövning och ställningstagande

- Genomförandet av detaljplanen för del av Klippan 3:145 innefattar ingen verksamhet eller åtgärd med påverkan på

något Natura-2000-område

- Planen antas icke innefatta kommande tillstånd för verksamheter beskrivna i MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Detaljplanen avser markanvändningen av ett litet område på lokal nivå och antas icke medföra en betydande miljöpåverkan enligt bilaga 4 miljökonsekvensförordningen.
- Miljö- 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.



Flygbild över planområdet från väster.

Antagen av Plan- och byggnämnden 2011-06-13

Genomförandetid till 2016-06-13

Laga kraft 2012-05-26

Detaljplan för
KLIPPAN 3:145 del av
Bostadsområde vid
Nygårdsvägen, väster i Klippan
i Klippans kommun, Skåne län
Upprättad 2009-08-24
Reviderad 2010-08-16, 2011-02-07, 2011-05-30

Göran Lönnqvist
Stadsarkitekt

Agneta Andersson
Handläggare

PLANHANDLINGAR

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
FASTIGHETSFÖRTECKNING
GEOTEKNISK UTREDNING
GATU- OCH VA-UTREDNING
RADONUNDERSÖKNING
BULLER- OCH VIBRATIONsutredning
UTLÅTANDE

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för enkelt planförfarande och beräknas vinna laga kraft i nov år 2011.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år.
Genomförandetiden 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

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen är ansvarig för planens genomförande och de därmed uppkomna kostnaderna för utbyggnad av gata, va, störningsskydd etc.

ANSVARSFÖRDELNING HUVUDMANNASKAP

Kommunen är ägare till Klippan 3:145.
Trädgårdsmästaren 1, del av Trädgårdsmästaren 2 och Trädgårdsmästaren 3 ägs av privata fastighetsägare.
Kostnader, underhåll och skötsel av det lokala gatunätet samt det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet i Klippan sköts av Klippans kommun, tekniska förvaltningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR **Fastighetsbildning**

Del av Klippan 3:145 fastighetsbildas för att erhålla 5 nya fastigheter för villor, varav de två nordligaste kommer att avstyckas inledningsvis. De övriga 3 fastigheterna närmast järnvägen, avstyckas senare, i samband med att störningsskydd uppförs. Kommunen bekostar fastighetsbildningen.
Fastighetsbildningen genomförs av lantmäterimyndigheten i Ängelholm, så snart planen har vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Dokumentation och kontroll

En översiktlig geoteknisk undersökning och en gatu- och va-utredning är utförda.

På grund av markens lutning är det inte möjligt att leda bort spillvattnet från de planerade tomterna med självfall. Därför föreslås att varje fastighet utrustas med en egen tryckstation, LPS. Denna investering är fastighetsägarens ansvar, detsamma gäller framtida underhåll.

För att minimera upplevelsen av vibrationsstörningar från järnvägstrafik bör veka träbjälklag undvikas.

Antagen av Plan- och byggnämnden 2011-06-13

Genomförandetid till 2016-06-13

Laga kraft 2012-05-26