

Detaljplan för

Bofinken 1 och del av Klippan 3:145

Klippans kommun, Skåne län



LAGAKRAFTHANDLING
Standardförfarande

Alexandra von Post
Planarkitekt

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Underlag

- Bullerberäkning
- Geoteknisk markundersökning
- Miljöteknisk markprovtagning

Antagen av kommunfullmäktige 27 juni 2022 § 49
Laga kraft 22 juli 2022

Alexandra von Post
Planeringsarkitekt

PLANENS HUVUDDRAG OCH SYFTE

Detaljplanen syftar till att förtäta Klippans tätort genom att möjliggöra bostadsbebyggelse.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är drygt 2 ha och ligger i Klippans tätort, med närhet till stadsparken, service och handel. Området avgränsas av Örngatan, Hägergatan och Centralgatan.

Markägförhållanden

Planområdet berör två fastigheter som ägs av Klippans kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2013, anges det att etablering av ny bostadsbebyggelse i första hand ska ske genom förtätning av befintliga tätorter. Planområdet ligger inom befintlig tätort och överensstämmer därmed med gällande översiktsplan.

Bostadsförsörjningsprogram

Klippans kommuns bostadsförsörjningsprogram för perioden 2015 – 2018 (antagen 2016) visar att det idag råder ett underskott av bostäder samtidigt som kommunens befolkning ökar. Tätortens fortsatta tillväxt är beroende av att det finns bostäder i attraktiva lägen. Klippans kommun har som strategi att bland annat förtäta centralorten i attraktiva områden som är centrum- och stationsnära. Detaljplanen möjliggör bostäder i Klippans tätort med närhet till bland annat skola, service och kollektivtrafik. Det innebär att detaljplanen är förenlig med gällande bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplaner

Planområdet berörs av gällande detaljplan från 1964-03-18 som anger allmänt ändamål och parkmark för området. Detaljplaner som antogs innan plan- och bygglagen infördes 1987 har ingen preciserad genomförandetid då man förutsatte att planerna genomfördes inom vad som ansågs vara rimlig tid. Gällande detaljplan är antagen 1964 och har därmed ingen fastställd genomförandetid.

Tomtindelning

För Bofinken 1 finns en tomtindelning, daterad 1965-01-21 med beteckning 1166K-1181. Tomtindelningen avses upphävas i samband med att planförslaget vinner laga kraft.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen i Klippans kommun fattade beslut 2019-10-09 om att ge plan- och byggkontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för området.

Behov av miljöbedömning

Plan- och byggnämnden bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte innebär någon betydande påverkan på miljön i den betydelsen som avses i plan- och bygglagen och anser därmed att en miljöbedömning av detaljplanen inte behöver utföras. Motiven för detta sammanfattas i kommande avsnitt, vilket också skall betraktas som en enklare konsekvensbeskrivning.

NULÄGE



Miljö kvalitetsnormer

Enligt miljöbalken 5 kap. skall gällande miljö kvalitetsnormer iakttagas vid planering och planläggning. Recipient för dagvatten från det aktuella planområdet är Rönne å som enligt VISS inte uppnår god kemisk status. Dagvatten ska infiltreras och fördröjas lokalt inom planområdet och innebär därmed inte någon påverkan på miljö kvalitetsnormerna för Rönne Å. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap. miljöbalken, vilket behandlar skydd av områden.

Mark och vegetation

I dagsläget används planområdet till skolverksamhet samt som grönområde. Skolan består av ett antal baracker samt en byggnad för skolans gymnastiksal och matsal. I byggnadens källarplan finns ett skyddsrum.

Skolgården är till stor del hårdgjord och saknar större naturvärden. Grönområdet består av en gräsyta och ett 30-tal uppvuxna träd. Skolgården ligger i anslutning till grönområdet i öst och delar av gräsytan används som fotbollsplan. Grönområdet ramas in av villabebyggelse i norr, öst och i söder.

Omgivande bebyggelse

Planområdet omges överhängande av villabebyggelse. Byggnadsår, arkitektur och material varierar. Dock kan man urskilja en viss överrepresentation av villor byggda på 70-talet i ett plan med fasad i tegel. I planområdets sydvästra del finns två mindre förrådsbyggnader, ett teknikhus samt en transformatorstation. Förrådsbyggnaderna avses rivas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Radon

Enligt en översiktlig Radonkartering av Klippans kommun med närmsta mätpunkt drygt 200 meter från planområdet är det låg risk för radon med halter vid mätpunkten på 6,1 kBq/m³.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten skall dessa i enlighet med 2 kap Kulturminneslag (1988:950) avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen skall underrättas.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jorden inom undersökningsområdet huvudsakligen av postglacial sand. Jorddjupet uppgår till mellan 30 och 50 m enligt SGU:s jorddjupskarta.

En markteknisk undersökning har genomförts 2020-11-13. Syftet med den geotekniska undersökningen har varit att fastställa jordlagerföljd och jordlagrens tekniska egenskaper. Resultaten ska utgöra underlag inför byggnation av bostäder på fastigheten.

De geotekniska förhållandena har utvärderats från genomförda störda provtagningar (skruvprovtagning) och CPT-sonderingar. Vidare har även grundvattenrör installerats.

Utförda undersökningar visar att jordlagerföljden inom den västra delen av planområdet utgörs av fyllning, mullhaltig sand/grusig sand, som överlagrar sand med en mäktighet som varierar mellan 0,2 och 0,6 m. Sanden förekommer ner till avslutat provtagningsdjup som varierar mellan 5 och 6 m under befintlig markyta.

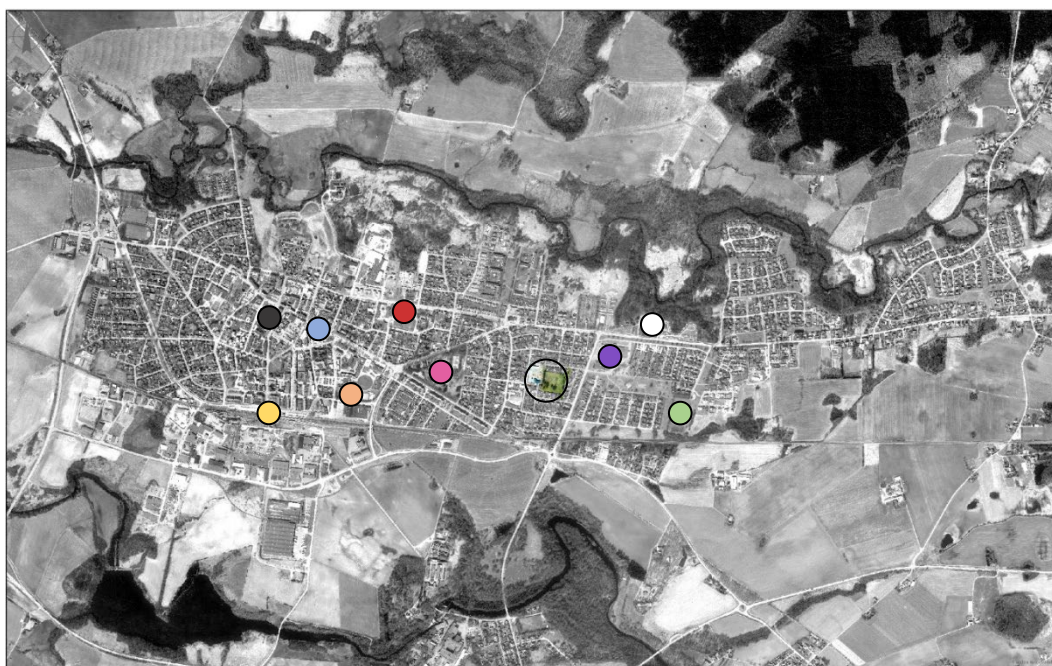
I den östra delen av planområdet utgörs jordlagerföljden huvudsakligen av mullhaltig sand som överlagrar sand. Sanden förekommer ner till avslutat provtagningsdjup som varierar mellan 5 och 6 m under befintlig markyta.

I en undersökningspunkt förekommer ett ca 0,1 m mäktigt lager med siltig finsand på mellan 1,3 och 1,4 m djup. Detta lager har endast påträffats i denna punkt och bedöms därmed vara en lins med begränsad utbredning. Observera att ovanstående beskrivning är en generaliserande bedömning av jordartsförhållandena inom området. Avvikande förhållanden kan inte uteslutas.

Utförda nivåmätningar av grundvattenytan visar att grundvattnet ligger på en jämn nivå på +33,6. Grundvattenytans nivå kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid.

En totalsättningsberäkning har utförts för en villa på 2 våningar och med en bottenplatta på 10 x 15 meter samt ett flerfamiljshus med en bottenplatta på 15 x 25 meter. Den beräknade totalsättningen blev lite drygt 6 mm för villa i tvåplan och knappt 9 mm för flerfamiljshus i två plan, men ska endast ses som ungefärliga värden. Beräkningarna förutsätter att grundläggningsnivån är samma som befintlig markyta. Mer detaljerade sättningsberäkningar rekommenderas utföras av byggnadskonstruktören när bottenplattans utformning samt lasterna och dess fördelning över bottenplattan är kända. Även differenssättningar mellan olika delar av grundläggningen ska så kontrolleras.

Med hänsyn till nu utförda geotekniska undersökningar och områdets topografi bedöms det ej föreligga några stabilitetsproblem inom det aktuella området. Grundläggning av nya byggnader/konstruktioner inom undersökningsområdet bedöms kunna utföras på konventionellt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, långsgående grundsulor, utbredda plattor eller plintar i naturligt lagrad jord eller ny kontrollerad fyllning.



- | | |
|---|---|
|  Planområde |  Snyggatorpsskolan |
|  Badhus, sporthall, Sågen och aktivitetspark |  Stadsparken |
|  Stationsområde |  ICA kvantum och Tullssonhuset |
|  Kommunhus, vårdcentral och tandläkare |  Kungsfiskareskolan |
|  Centrum | Elfdalen, hembygdsgård, camping, hinderbana, lekplats, hundrastgård och utegym |

Offentlig och kommersiell service

Majoriteten av Klippans offentliga och kommersiella service återfinns i tätortens centrala delar, cirka 1 km väst om planområdet. Där finns ett brett utbud av service, bland annat vårdcentral, tandvård, kommunhus, detaljhandel inom flera olika sektorer, apotek, livsmedelsbutiker samt caféer och restauranger. ICA Kvantum och Tullssonhuset, som inrymmer flera verksamheter, finns cirka 300 m nordöst om planområdet. Klippans station med tåg- och busstrafik ligger inom 1,5 km. Snyggatorpsskolan och Kungsfiskareskolan ligger cirka 1 km bort.

Lek och rekreation

Badhus, sporthall och allaktivitetshuset Sågen med intilliggande aktivitetspark finns ungefär 1,3 km väst om planområdet. Stadsparken och lekplats ligger 400 m från planområdet.

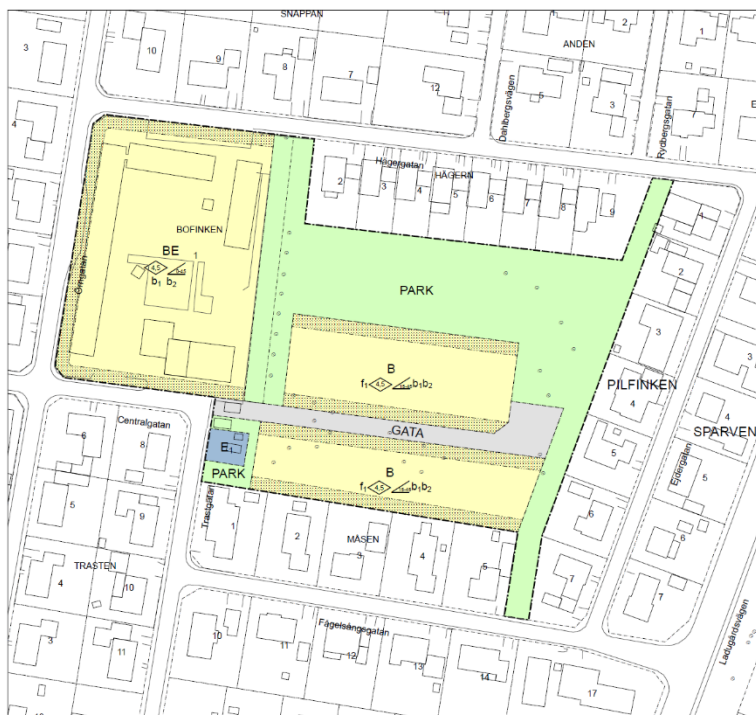
Gator och trafik

Planområdet avgränsas framför allt av Örngatan i väst, Hägergatan i norr och Centralgatan i sydväst, samtliga är lokalgator med måttlig trafik.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger längs Fabriksallén, cirka 500 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av bussar som kör sträckan Klippans-Stehag. Avståndet till Klippans station är cirka 1,5 kilometer väst om planområdet. Klippans station trafikeras i dagsläget av persontåg med slutdestinationer Helsingborg, Hässleholm och Kristianstad samt av bussar med slutdestinationer Helsingborg, Ängelholm, Perstorp samt Stehag.

PLANFÖRSLAG



Planen innebär att ett område om cirka 13 500 m² avsätts till bostäder. Cirka 8300 m² avsätts till parkmark. Klippans kommuns bostadsförsörjningsprogram framgår det att det bör byggas bostäder med olika bostadstyper och upplåtelseformer för att tillgodose efterfrågan på bostadsmarknaden, vilket har påverkat planens utformning.

Västra delen av planområdet består av ett bebyggelseområde samt ett mindre parkområde med yta för teknisk försörjning. Bebyggelseområdet är flexibelt på så sätt att den möjliggör byggnation av friliggande villor såväl som sammanbyggda rad- och parhus.

Bebyggelsen regleras med bestämmelser för högsta tillåtna byggnadshöjd om 4,5 meter, vilket bedöms medge 1,5 våning. Utöver det så regleras den minsta respektive största tillåtna takvinkeln (0-45 grader). Den östra delen av planområdet är uppdelat i ett parkområde, två bebyggelseområden för bostäder samt gata. Båda bebyggelseområdena möjliggör byggnation av bostäder och föreslås endast tillåta friliggande villor. Bebyggelsen regleras med bestämmelser för högsta tillåtna byggnadshöjd om 4,5 meter, vilket bedöms medge 1,5 våning. Utöver det regleras den minsta respektive största tillåtna takvinkeln (15-45 grader). Inom samtliga bebyggelseområden finns bestämmelse om att nivå på färdigt golv ska vara minst 0,45 meter över gatuhöjd samt att endast källarlösa hus tillåts. Inom planområdet föreslås även gata som kopplar samman planområdet med det befintliga gatunätet. Gatan avslutas med en vändzon.

När planområdet bebyggs minskas antalet m² grönyta i direkt anslutning till bebyggelsen. Det finns ett flertal större och mer flexibla grönytor inom ett bekvämt avstånd från området. Stadsparken ligger runt 500 meter väster om planområdet. Norr om Vedbyvägen, 700 meter nordöst om planområdet, finns ett stort sammanhängande naturområde som sträcker sig längs Bäljane å. Här återfinns populära promenadstråk längs hela vattenrummet och sträcker sig längs hela Klippans tätorts norra del. Söder om Skånebanan, cirka 700 meter söderut, tar nästa sammanhängande naturområde vid som sträcker sig genom odlingslandskapet ner till Rönne å som rinner söder om tätorten. Ett mer utdraget odlingslandskap finns inom ett bekvämt avstånd, 1 kilometer, öster om planområdet.

Parkering

Boende- och besöksparkering ska anordnas enligt kommunens parkeringsnorm inom kvartersmark.

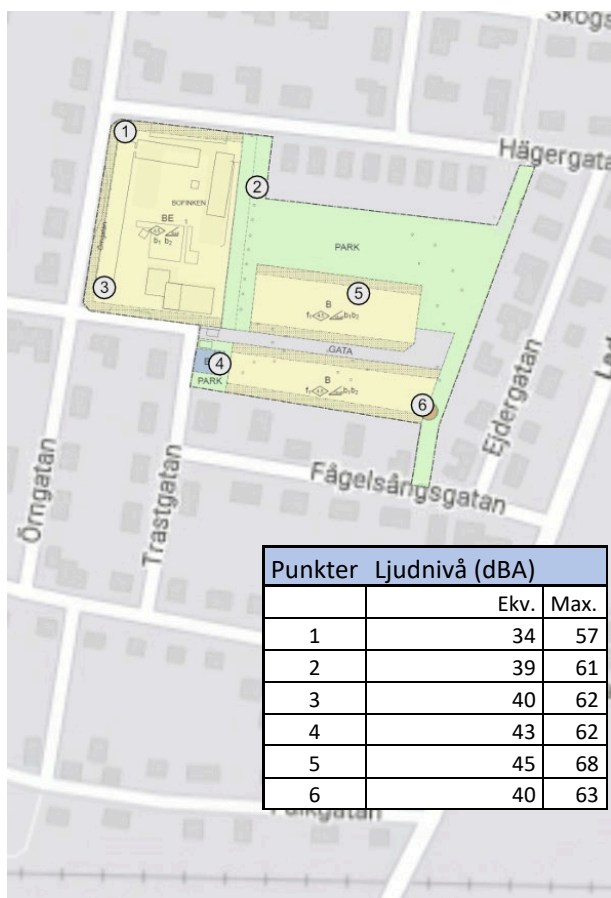
Tillgänglighet

Klippans kommun anser inte att det kommer att innebära några svårigheter att uppnå en god tillgänglighet inom planområdet. Planområdet ligger i ett sedan länge exploaterat bostadsområde. Det finns redan en fungerande infrastruktur i området, både för motortrafik och för oskyddade gång- och cykeltrafikanter. Tillgänglighetsfrågor rörande exploateringen av planområdet hanteras inte i detaljplan utan är en fråga för bygglovshanteringen för respektive fastighet.

Barnperspektivet

Inom planområdet skapas ytor som ger möjlighet till lek. Inom närområdet finns tillgång till förskolor, skolor, park, lekplatser och rekreationsområden med säkra och trygga gång- och cykelförbindelser.

HÄLSA OCH SÄKERHET



Trafikbuller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Planområdet ligger cirka 250 meter norr om Skånebanan som trafikeras av både gods- och persontrafik. En bullerberäkning har därför genomförts utifrån Trafikverkets trafikbullerprognos till år 2040 på sex olika mätpunkter inom planområdet. Beräkningarna visar att nivåerna ligger som högst på 45 dBA ekvivalent ljudnivå samt 68 dBA maxnivå. Därmed klaras riktlinjerna för fasad och uteplats.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts 2020-11-18 med syftet att utreda om det förekommer några föroreningar inom planområdet. Den miljötekniska markundersökningen inkluderar 7 provtagningspunkter med borrhandsvagn inom det befintliga skolområdet, fastigheten Bofinken 1. Inom den befintliga grönytan, fastigheten Klippan 3:14, genomfördes ytlig provtagning i 10 provtagningspunkter med borrhandsvagn. Grundvattennivåmätning utfördes den 3:e november 2020 med piplod. Vid samma tillfälle omsattes 3 rörvolymmer med vatten och därefter utfördes provtagning. Omsättning gjordes med en dränkbar pump med plastslang och provtagning utfördes med skakpump. Grundvattenprov uttogs i kärl som tillhandahållits från laboratorium (Eurofins). Grundvattenprov filtrerades på laboratorium.



Utförda jordanalyser har inte påvisat några föroreningar överskridande applicerbara riktvärden. Grundvattenanalyser har visat på låga halter av metaller och ingen förekomst av petroleumkolväten överskridande laboratoriets rapporteringsgräns har detekterats. Lodade grundvattennivåer visade på att grundvattennivåerna är +33,6 meter över havet i grundvattenrören. Utförda PID-mätningar visade på halter under 1 ppm i samtliga mätningar.

Utförd undersökning har inte påvisat föroreningar i mark- eller i grundvattnet. Inga vidare undersökningar eller åtgärder anses vara motiverade.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i vatten- och avloppverksföreningens råd, VA V PI 14. Lägsta flöde ska uppgå till 600 l/minut. Avståndet mellan brandposterna ska maximalt uppgå till 150 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Om avsteg ska göras från VA V PI 14 ska lösningen förankras hos räddningstjänsten.

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett befintligt skyddsrum som har en tillgänglighet på 100 platser. Det föreligger inget krav att uppföra nya skyddsrum för tillkommande bebyggelse men det befintliga skyddsrummet ska finnas kvar om inte en ansökan om avveckling godkänns av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Området ansluts till kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten som finns i anslutning till planområdet. Utbyggnad av ledningsnätet kommer att behövas vid exploatering av planområdet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Inom kvartersmark ska dagvatten i första hand omhändertas i ett trögt system och infiltreras/fördröjas innan det får ledas vidare till det kommunala dagvattennätet till ett flöde av 1,5 l/s per ha. fastighetsyta. Planområdet bör vara utformat på ett sätt som främjar genomsläpplighet för dagvatten. Därför bör stora hårdgjorda ytor undvikas även inom kvartersmark för att främja en så naturlig infiltration som möjligt. Fördröjningsmagasin förläggs inom kvartersmark för tekniska anläggningar (E) till en volym av 200 m³/ha tillkommande hårdgjord yta.

Uppvärmning

Uppvärmning till respektive fastighet är en fråga för varje fastighetsägare. I dagsläget finns det jordvärmeslingor på den befintliga grönytan, tillhörande fastigheten Måsen 4. Jordvärmeslingorna ligger i kommunens mark och dessa kommer behöva hanteras vid ett genomförande av planen.

El

Det finns el-ledningar och transformatorstation i anslutning till planområdet.

Tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Dessa bör, så långt som möjligt, bibehålla sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Avfall

Avfallshanteringen skall ske i enlighet med gällande renhållningsföreskrifter.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Samråd: vår 2021, beslut Plan- och byggnämnden 2021-04-19

Granskning: vinter 2021, beslut Plan- och byggnämnden 2021-12-20

Antagande: vår 2022, beslut Kommunfullmäktige 2022-06-27

Laga kraft: sommar 2022, 2022-07-22

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år 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.

Plankostnad

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Klippans kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa områden.

Kvartersmark

Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Avtal

Klippans kommun står som ägare för samtliga fastigheter inom planområdet. Det finns ingen tänkt exploatör i nuläget och bebyggelseområdena på grönytan är avsedda att bli fribyggartomter.

Det kan bli aktuellt att upprätta ett markanvisningsavtal med en framtida byggherre på fastigheten Bofinken 1. Om så blir fallet kommer avtalet huvudsakligen reglera följande punkter:

- Förutsättningarna för projektet och dess genomförande
- Om projektet avbryts, rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning
- Om byggherren inte fullföljer projektet
- Om parterna inte kommer överens om villkoren för marköverlåtelse
- Överlåtelse av markanvisningsavtal
- Tecknande av marköverlåtelseavtal

Klippans kommun tillämpar tre olika metoder vid markanvisning; direktanvisning, anbud och markanvisningstävling. Förutsättningarna i varje enskilt fall avgör vilken metod som tillämpas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen kommer att medföra att ett idag obebyggt område ianspråkts och bebyggs med bostäder. Kommunen planerar att riva befintliga skolbyggnader och området bebyggs med bostäder. Då den tidigare skolverksamheten dragit en del trafik till områdets västra del bör inte ett genomförande av planen innebära en ökad mängd trafik totalt sett. Ett genomförande kommer däremot att förändra var trafikflödena löper och öka belastningen inom vissa delar av planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Följande fastigheter och fastighetsägare berörs av detaljplanen.

Fastighet	Fastighetsägare
Bofinken 1	Klippans kommun
Klippan 3:145	Klippans kommun

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter.

Fastighetsbildningsåtgärder provas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsreglering

Fastigheterna inom planområdet ägs av Klippans kommun och är bland annat en del av den större fastigheten Klippan 3:145. Vid exploatering skall det genomföras fastighetsregleringar som ligger till grund för fastighetsförsäljning som sker i Klippans kommuns regi.

Tomtindelning

För Bofinken 1 finns en tomtindelning, daterad 1965-01-21 med beteckning 1166K-1181. Tomtindelningen avses upphävas i samband med att planförslaget vinner laga kraft.

Skyddsrum

I dagsläget finns ett skyddsrum beläget under mark i Bofinken 1 som ska beaktas vid rivning, ny- och/eller ombyggnation. Det befintliga skyddsrummet ska finnas kvar om inte en ansökan om avveckling godkänns av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)

Ekonomiska konsekvenser

Anslutning till kommunalt vatten- och avlopp samt fjärrvärme bekostas av byggherren. Kostnader för fastighetsbildning betalas av den som önskar utföra fastighetsbildningsåtgärd och debiteras enligt de gällande taxor som Lantmäterimyndigheten har. Kostnad för flytt av ledning bekostas av exploitören. Planavtal har tecknats mellan Klippans kommun och plan- och byggavdelningen vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagandet av detaljplanen.

Inlösen

Då Klippans kommun är markägare anses det inte föreligga några behov för inlösen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av plan- och byggavdelning i Klippans kommun genom Planeringsarkitekt Alexandra von Post. Tjänstemän inom plan- och byggavdelningen och tekniska förvaltningen har deltagit i planarbetet.

Plan- och byggavdelningen

Alexandra von Post
Planeringsarkitekt