



# KLIPPANS KOMMUN

Detaljplan för

**Lavendeln 1, Nejlikan m.fl.**

Klippans kommun, Skåne län

---

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



Diarienummer  
Antagen av kommunfullmäktige  
Laga kraft  
Genomförandetid

PBN 2023/32  
2024-05-27  
2024-06-21  
5 år

## Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte och huvuddrag _____	5
Syfte _____	5
Beskrivning av detaljplanen _____	5
Hela detaljplanen _____	5
Genomförandetid _____	5
Allmän plats _____	6
Huvudmannaskap _____	6
Kvartersmark _____	6
Befintligt _____	6
Planeringsunderlag _____	7
Kommunala _____	7
Grundkarta _____	7
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) _____	7
Utredningar _____	7
Dagvatten _____	7
Buller _____	7
Mark- och miljöprovtagning _____	7
Geoteknik _____	8
Planeringsförutsättningar _____	9
Kommunala _____	9
Planbesked _____	9
Översiktsplan _____	9
Detaljplan _____	9
Tomtindelning _____	9
Riksintressen _____	10
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808) _____	10
Miljökvalitetsnormer _____	10
Luft _____	10
Vatten _____	10
Buller _____	10
Miljö _____	11
Strandskydd _____	11
Dagvatten _____	11
Hälsa och säkerhet _____	12

Trafikbuller	12
Radon	13
Översvämning	13
Brandvattenförsörjning	14
Geotekniska förhållanden	14
Kulturmiljö	15
Fornlämningar	15
Teknik	15
VA och dagvatten	15
Uppvärmning	16
Avfall	16
El och Tele	16
Trafik	16
Motortrafik	16
Gång- och cykeltrafik	16
Fastighetsrättsliga frågor	17
Fastighetskonsekvensbeskrivning	17
Inlösen	22
Tomtindelning	22
Ekonomiska frågor och ansvarsfördelning	23
Natur	23
Naturvärden och rödlistade arter	23
Landskapsbild	23
Miljö	23
Miljökonsekvensbeskrivning	23
Dagvatten	23
Motiv till detaljplanens regleringar	24
Användningsbestämmelser	24
Bostäder (B)	24
Teknisk anläggning (E <sub>1</sub> )	24
Gata (GATA)	24
GC-väg (GC-VÄG)	24
Park (PARK)	24
Natur (NATUR)	24
Egenskapsbestämmelser	25

Damm (damm <sub>1</sub> ) _____	25
Marken får inte förses med byggnad (punktprickad mark) _____	25
Höjd på byggnadsverk (h <sub>1</sub> 15,5) _____	25
Höjd på byggnadsverk (h <sub>1</sub> 6,0) _____	25
Höjd på byggnadsverk (h <sub>1</sub> 8,0) _____	25
Markreservat för allmännyttiga ändamål (u <sub>1</sub> ) _____	25
Utförande, nivå på färdigt golv (b <sub>1</sub> ) _____	25
Utförande, källare får inte finnas (b <sub>2</sub> ) _____	26
Utnyttjandegrad, Största byggnadsarea inom användningsområdet till 25% (e <sub>1</sub> 25) _____	26
Utnyttjandegrad, Största byggnadsarea inom användningsområdet till 35% (e <sub>1</sub> 35) _____	26
Placering (p <sub>1</sub> ) _____	26

# Detaljplanens syfte och huvuddrag

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa ett attraktivt bostadsområde samt förbättra förutsättningarna för en ändamålsenlig bebyggelse med marklägenheter och radhus.

## Beskrivning av detaljplanen

Klippans kommun och Klippans tätort växer och behovet av bostäder är stort. Syftet med planen är att skapa ett attraktivt bostadsområde. Handläggningen sker med ett standardförfarande och är framtagen i enlighet med Plan-och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (SBFS 2020:8).

Plan- och genomförandebeskrivning samt plankarta har upprättats av Alexandra von Post, planarkitekt, tillsammans med tjänstemän på plan- och byggavdelningen samt tekniska förvaltningen.

## Hela detaljplanen

Planområdet är beläget drygt 100 meter norr om korsningen Torggatan/Vedbyvägen och omfattar drygt 40 000 m<sup>2</sup>. Planområdet berör sju fastigheter. Fem ägs av Klippans kommun, Klippan 3:145, Klippan 3:115, Klippan 3:116, Klippan 3:117 samt Klippan 3:118. En fastighet, Nejlikan 20, ägs av Treklövern bostads AB och Lavendeln 1 ägs av Bostadsrättsföreningen Solslätten i Klippan.

Detaljplanen möjliggör fyra bebyggelseområden för bostäder och höjden på bebyggelsen varierar från 1,5 våning till 4 våningar. Planområdet är delvis bebyggt och detaljplanen bedöms möjliggöra ett 40-tal nya bostäder. Inom planområdet möjliggörs natur, parkmark och en dagvattendamm. En ny lokalgata möjliggörs och en befintlig gc-väg säkerställs i detaljplanen. I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige år 2022, 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.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) 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.

## Allmän plats

Det södra bebyggelseområdet för bostäder kopplas samman med en infart från Västra Blomstergatan. Badvägen föreslås att förlängas med en ny lokalgata som ska försörja tre bebyggelseområden för bostäder i norr. Lokalgatan avslutas med en vändzon.

Nuvarande gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning behålls i befintlig utformning men övergår längst norrut i en ny lokalgata.

Detaljplanen innehåller parkmark i västra delen av planområdet samt i planområdets norra del. Parkmarken ska främst fungera som en kvalitet för de boende i området men också möjliggöra en dagvattendamm. För att säkerställa befintlig gångstig som leder ner till Bäljane å föreslås planområdets östra del att planläggas som naturmark.

## Huvudmannaskap

Klippans kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen ansvarar för och bekostar anläggande av allmän plats såsom gata och park samt utbyggnad av vatten, spill- och dagvatten. Respektive exploatör/fastighetsägare får sedan betala anslutningsavgift till VA-kollektivet för vatten och avlopp. Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

## Kvartersmark

Detaljplanen medger fyra bebyggelseområden för bostäder. Det södra området är redan bebyggt med radhus i två plan och det finns en ambition om att bebygga området norr om på ett liknande sätt. I planområdets norra del möjliggörs en ny transformatorstation.

Transformatorstationen ska försörja befintliga byggnader samt den byggnation som detaljplanen möjliggör.

I planområdets sydvästra del fanns tidigare en transformatorstation. I samband med att södra bebyggelseområdet ianspråktogets förflyttades transformatorstationen norrut till befintlig grönyta. Detaljplanen inkluderar därför två E-områden för teknisk anläggning.

Bebyggelseområdet i öst är delvis ianspråktaget med två flerbostadshus i tre plan, Planen medger mer byggrätt inom bebyggelseytan.

I norr förslås planen medge bostäder i ett och ett halvt plan.

## Befintligt

Planområdet ligger i ett etablerat bostadsområde från sent 60-tal med flerbostadshus i 3 våningar både med hyresrätter och bostadsrätter, väst om planområdet finns ett villakvarter från 2010-talet. Öst om planområdet finns en nybyggd förskola. Planområdet består huvudsakligen av öppna, relativt plana gräsbevuxna ytor. En trädallé löper längs befintlig gata i nord-sydlig riktning.

# Planeringsunderlag

## Kommunala

### Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är kontrollerad och godkänd av kart-, mät- och GIS-ansvarig och följer de krav och rekommendationer som anges i HMK – Digital Grundkarta från 2020.

### Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Detaljplanen berör inte jordbruksmark, skogsbruk, större oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan (utförd 2022-04-03) visar att genomförandet av detaljplanen kan innebära en viss risk för miljöpåverkan. Påverkan anses dock vara ringa och vidare miljöbedömning bedöms ej vara aktuellt.

## Utredningar

### Dagvatten

Bygghandling VA-plan, Skissförslag dagvattendamm norra området daterad 2018-03-11

### Buller

#### Bullerberäkning

Klippans kommun daterad 2024-02-09

### Mark- och miljöprovtagning

#### Markteknisk undersökningsrapport

Förskola Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 741950 och daterad 2017-09-22.

#### Markteknisk undersökningsrapport

Bostäder Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 742347 och daterad 2017-09-11

#### Kompletterande markundersökning

Bostäder Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 773580 och daterad 2019-10-17

## Geoteknik

### Markteknisk undersökningsrapport

Förskola Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 741950 och daterad 2017-09-22

### Teknisk PM

Förskola Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 741950 och daterad 2017-09-22

### Markteknisk undersökningsrapport

Bostäder Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 742347 och daterad 2017-09-11

### Teknisk PM

Bostäder Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 742347 och daterad 2017-09-29

### Kompletterande markundersökning

Bostäder Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 773580 och daterad 2019-10-17

### Teknisk PM, kompletterande markundersökning

Bostäder Nejlikan, Klippans kommun

utförd av ÅF Infrastructure AB med uppdragsnummer 773580 och daterad 2019-10-17



# Planeringsförutsättningar

## Kommunala

### Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2023-03-15 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Nejlikan 20, Lavendeln 1 samt del av Klippan 3:145 och Klippan 3:117.

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige år 2022, 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.

### Detaljplan

För området gäller följande detaljplaner

#### 2018-12-28 Detaljplan för Nejlikan 20, del av Klippan 3:145 samt del av Klippan 3:117

Syftet med detaljplanen från 2018 är att möjliggöra ett attraktivt bostadsområde även med möjlighet till lämpliga boenden för äldre med visst vårdbehov. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör rubricerad detaljplan att gälla.

#### 1972-07-26 Ändring och utvidgning av stadsplan för del av Stadsäga 1648, 1649 m.fl.

Planen saknar ett tydligt formulerat syfte. Marken som ingår i planområdet är planerad för park och plantering. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör rubricerad detaljplan att gälla.

#### 1963-10-19 Ändring av stadsplan för del av kv. Blåklinten

Planen saknar ett tydligt formulerat syfte. Marken som ingår i planområdet är planerad för park, plantering, gata och torg. Om föreslagen detaljplan antas vinner den laga kraft upphör rubricerad detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

#### 1962-07-26 Ändring av stadsplan för sk. Solslättsområdet

Planen saknar ett tydligt formulerat syfte. Marken som ingår i planområdet är planerad för park, plantering, gata och torg. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör rubricerad detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

### Tomtindelning

Det finns inga tomtindelningar inom planområdet.

## Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom eller i anslutning till planområdet.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)

Detaljplanen medför inga konsekvenser för jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Mätningar av luftkvaliteten görs med jämna mellanrum i Klippans kommun. Kommunen ligger på en låg nivå avseende luftföroreningar.

### Vatten

Recipient för dagvatten från det aktuella planområdet är Bäljane 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 Bäljane å.

### Buller

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 i anslutning till Badvägen och Västra Blomstergatan som fungerar som lokalgator för boende i området. Genomförd bullerberäkning visar att riktvärdena för buller vid uteplats överskrids, främst längs Badvägen och dess förlängning. Ny bebyggelse längs Badvägens förlängning ska därför orienteras på tomten så att bullerskyddad uteplats skapas.

## Miljö

### Strandskydd

Strandskydd i nära anslutning till planområdet. Detaljplanen bedöms dock inte påverka strandskyddet.

### Dagvatten

Recipient för dagvatten från det aktuella planområdet är Bäljane å som enligt VISS inte uppnår god kemisk status. Dagvatten ska infiltreras och fördröjas lokalt inom planområdet och innebär därmed inte någon påverkan på miljökvalitetsnormerna för Bäljane å.

# 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.

För att kartlägga omgivningsbuller från fordonstrafik inom planområdet har en bullerberäkning genomförts. Beräkningen baseras på antalet förbipasserande fordon per dygn. En trafikmätning gjordes under perioden 23 maj – 1 juni 2023. Under mätperioden passerade 1316 fordon planområdet längs Västra Blomstergatan, vilket blir en årsdygnstrafik motsvarande 146 förpasserande fordon.

Längs Badvägen passerade 6072 fordon under mätperioden, vilket motsvarar en årsdygnstrafik på 698 förpasserande fordon.

Bullernivåer 2023		
Andel tung trafik V. Blomstergatan		2%
Andel tung trafik Badvägen		0,3%
Skyltad hastighet: 40 km/h		
Punkt	Ekvivalentnivå (dBA)	Maxnivå (dBA)
1	42	76
2	49	73
3	51	73
4	49	75

Bullernivåer 2040		
Andel tung trafik V. Blomstergatan		2%
Andel tung trafik Badvägen		0,3%
Skyltad hastighet: 40 km/h		
Punkt	Ekvivalentnivå (dBA)	Maxnivå (dBA)
1	43	76
2	50	73
3	52	73
4	50	75

För att få en uppskattad bild av trafikmängden år 2040 har antalet förbipasserande fordon multiplicerats med en prognosticerad ökning av trafikmängden fram till 2040, ökningen uppskattas till 1,1%/år (enligt basprognos 2040, Trafikverket). Prognosen visar att årsdygnstrafiken är 173 förpasserande fordon längs Västra Blomstergatan och 829 förbipasserande fordon längs Badvägen.

Genomförd bullerberäkning visar att riktvärdena för buller vid uteplats överskrider något, främst längs Badvägen och dess förlängning. Beräkningarna visar att högsta prognosticerade nivåerna inom planområdet ligger på 52 dBA ekvivalent ljudnivå samt 76 dBA maxnivå. Detta innebär att framtida uteplatser i planområdets östra del behöver skyddas från buller. Ny bebyggelse längs Badvägens förlängning ska därför orienteras på tomten så att bullerskyddad uteplats skapas.

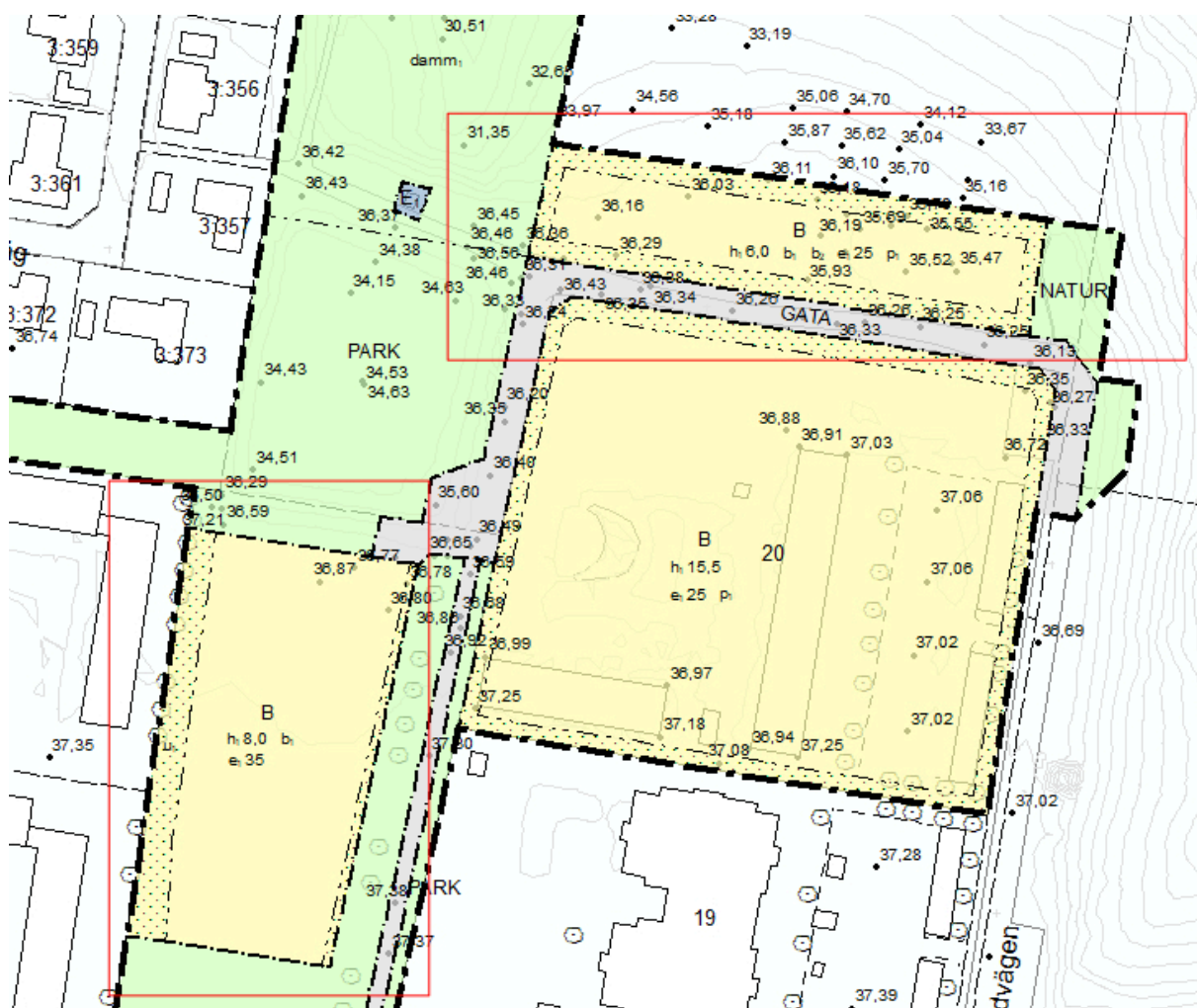
## Radon

Radonmätning har gjorts i två punkter ca. 100 meter nordväst om planområdet och för området gäller låg till normal risk med värden på 10–13 kBq.

## Översvämning

Någon ökad risk för översvämning bedöms inte föreligga. Inom två obebyggda bostadsytor i planen är marknivån aningen lägre eller i höjd med tänkt lokalgata (se bild nedan). För att minska risken för översvämning på bostadsmarken vid skyfall regleras dessa ytor med en färdig golvhöjd om minst 0,25 m över gatans medelnivå.

Dagvatten ska infiltreras och fördröjas lokalt inom planområdet. Dagvattenmängden från planområdet innan utbyggnad beräknades till 50,7 l/s, ha. Efter utbyggnaden av hela planen, med dagvattenfördröjning, beräknas dagvattenflödet minska till 36,5 l/s, ha.





## 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, VAV P83 och VAV P76.

Avståndet mellan brandposterna ska maximalt uppgå till 150 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 m. Om avsteg ska göras från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos räddningstjänsten.

## Geotekniska förhållanden

En markteknisk undersökning har genomförts. Grundläggningsförutsättningarna kan överlag anses vara goda, då jorden under fyllning/mulljord utgörs av fast sandmorän.

### Södra delen av planområdet

Grundläggning kan utföras med platta på mark, direkt på förekommande sandmorän. All fyllning och mulljord skall avlägsnas innan grundläggning sker.

All grundläggning skall ske på torr och frostfri mark samt på fast och ostörd schaktbotten. Grundläggning av byggnader och hårdgjorda ytor får inte utföras på tjälat material.



### Norra delen av planområdet

Grundläggningsarbetena skall dimensioneras, planeras, utföras och kontrolleras i geoteknisk kategori 2 (GK2) samt säkerhetsklass 2 (SK2). Eventuella mindre komplementbyggnader bör dock kunna utföras med konventionell ytlig plattgrundläggning som dimensioneras i GK1 med ett tillåtet grundtryck på 100 kPa. Innan terrassering av vägar och grundläggning av byggnader och VA-ledningar utförs skall all förekommande organisk jord avlägsnas.

All grundläggning skall ske på torr och frostfri mark samt på fast och ostörd schaktbotten. Grundläggning av byggnader och hårdgjorda ytor får inte utföras på tjälat material.



## Kulturmiljö

Vid om- eller nybyggnation ska hänsyn tas till byggnadernas karaktärsdrag. Det kan avse sådant som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning, form och byggnadens samspel med omgivningen. Detaljplanen innehåller inga specifika varsamhetsbestämmelser, men de generella kraven i 8 kap. 17 § plan- och bygglagen gäller.

## Fornlämningar

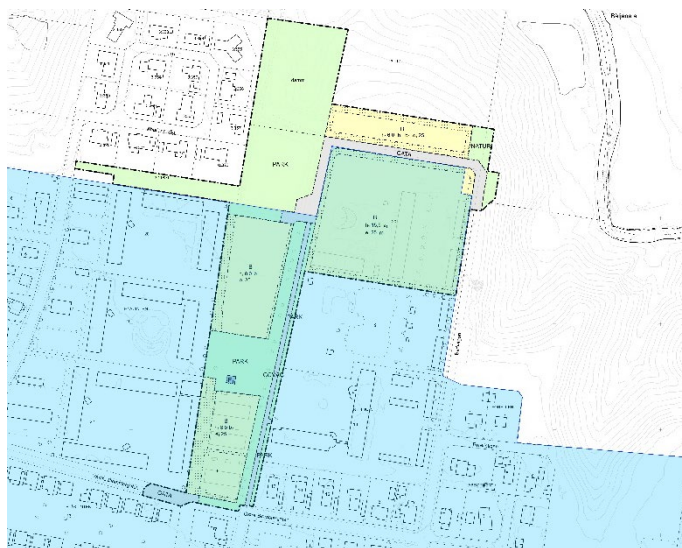
Området innehåller inga kända fornlämningar. Skulle fornlämningar påträffas under markarbetet ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

## Teknik

### VA och dagvatten

Norra delen av planområdet (se bild) ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Avsikten är att utöka verksamhetsområdet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Resterande del av planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och området kan ansluta till kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten via Badvägen och Västra Blomstergatan.



Inom kvartersmark ska dagvatten i första hand infiltreras/fördröjas innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet. 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.

Detaljplanen möjliggör en dagvattendamm i planområdets norra del. Syftet med dagvattendammen är att dagvattnet fördröjs innan det når ledningsnätet.

## Uppvärmning

Uppvärmning till respektive fastighet är en fråga för varje fastighetsägare. Kraftringen har ett väl utbyggt fjärrvärmenät inom planområdet.

## Avfall

Avfallshantering ska ske i enlighet med gällande renhållningsföreskrifter.

## El och Tele

Det finns el-ledningar som ansluter till planområdet. Inom planområdet finns två transformatorstationer. Bjärekraft och Skanova har kabelanläggningar inom planområdet.

## Trafik

### Motortrafik

I norr ansluter planområdet till Badvägen. Badvägen förlängs västerut och försörjer ett bebyggelseområde för bostäder i planområdets norra del. Förlängningen avslutas i en vändzon som i sin tur kopplas samman med ett bebyggelseområde för bostäder på den befintliga grönytan.

Infart till bebyggelseområdet i planområdets södra del sker via Västra Blomstergatan.

### Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg löper genom planområdet i nord-sydlig riktning.



# Fastighetsrättsliga frågor

## Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Nedan följer en redovisning av konsekvenser för fastigheter inom planområdet till följd av ett genomförande av detaljplanen.

### Hyacinten 22

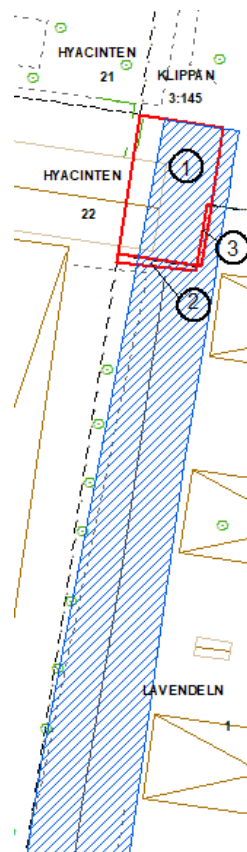
#### Ägare

Riksbyggen Bostadsrättsförening Solslätt

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Fastigheten är belägen utanför planområdet. Erhåller ett markområde om ca 195 m<sup>2</sup> (se område 1 på kartbild) av Klippan 3:145 och ca 9 m<sup>2</sup> (se område 2 på kartbild) av Lavendeln 1 för att få åtkomst runt sitt befintliga förråd. En förutsättning för fastighetsregleringen är upphävande av tomtindelning för Hyacinten 22, akt 1166K-1097. Ansökan om planuppdrag för upphävande av tomtindelningen kommer att hanteras under 2024. Kostnaden för upphävandet av tomtindelningen kommer att hanteras inom ramen för planuppdraget. Kostnaden för fastighetsregleringen ska betalas av Hyacinten 22.

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas  
Ledningsrätt behöver skapas för befintliga kommunala allmänna spill-, dag- och vattenledningar inom de områden som ingår i marköverföringen (se blå skrafferad yta på kartbild). Klippans kommun bekostar bildandet av ledningsrätt.



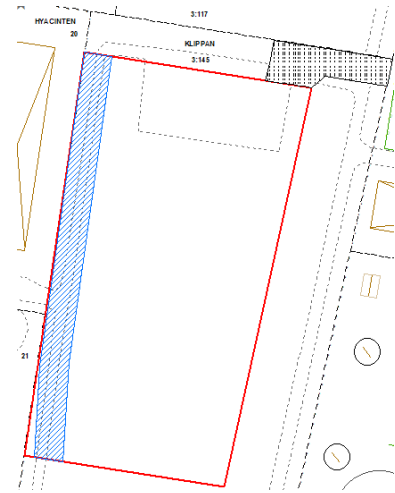
## Klippan 3:145

### Ägare

Klippans kommun

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Avstår ett markområde om ca 5 300 m<sup>2</sup> (se rött område på kartbild). Detta markområde ska styckas av och säljas till Mariastaden eller till nybildat bolag inom koncernen, enligt gällande markanvisningsavtal §11/2021. Blivande fastighetsbeteckning Lavendeln 2. Köparen av markområdet ska betala förrättningskostnaden för avstyckningen och bygga ut och bekosta samtliga åtgärder som krävs inom kvartersmark för exploateringen. Köparen ska även betala anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt var tids gällande taxa. Klippans kommun ska bekosta utbyggnad av kommunala gata inom Klippan 3:145, ca 240 m<sup>2</sup> (se svart prickad yta på kartbild).



Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas

- Ledningsrätt behöver skapas för befintliga kommunala allmänna spill- och dagvattenledningar inom området som ingår i marköverföringen (se blå skrafferad yta på kartbild). Klippans kommun bekostar bildandet av ledningsrätt.
- Servitut 73/2344, utfartsservitut till förmån för Klippan 3:145. Detaljplanen kommer inte påverka servitutet.
- Servitut för gasledning, akt D-2015-00346246, består.
- Servitut för gasledning, akt D-2015-00346247, består.
- Krafringen har el- och fjärrvärmeledningar inom fastigheten. Ledningsägaren får själva se till att rättigheter skapas för att skydda ledningarna.
- Skanova har ledningar inom fastigheten. Avtal finns upprättat mellan ledningsägare och Klippans kommun.

Det finns ett antal olokaliserade rättigheter, kommunen inväntar uppgifter från Riksarkivet angående dessa. Bedömningen är dock att fastigheten inte berörs av fler rättigheter.

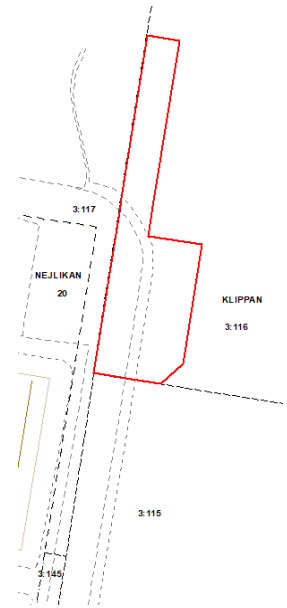
### Klippan 3:115

Ägare

Klippans kommun

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Avstår ett markområde om ca 630 m<sup>2</sup> (se rött område på kartbild). Detta markområde ska fastighetsregleras till kommunens gatufastighet och Klippans kommun ska betala förrättningskostnaden.



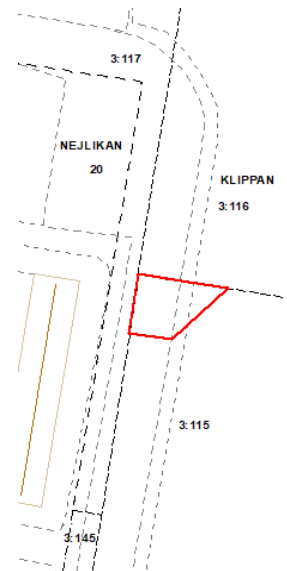
### Klippan 3:116

Ägare

Klippans kommun

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Avstår ett markområde om ca 80 m<sup>2</sup> (se rött område på kartbild). Detta markområde ska fastighetsregleras till kommunens gatufastighet och Klippans kommun ska betala förrättningskostnaden.



### Klippan 3:117

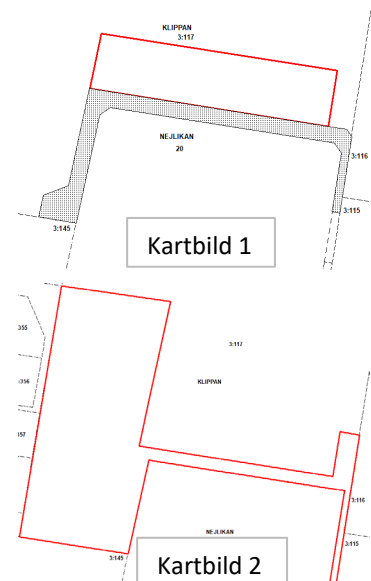
Ägare

Klippans kommun

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Avstår ett markområde om ca 3 450 m<sup>2</sup> (se rött område på kartbild 1). Detta markområde ska styckas av och säljas till Treklövern. Treklövern ska betala förrättningskostnaden för avstyckningen och bygga ut och bekosta samtliga åtgärder som krävs inom kvartersmark för exploateringen. Köparen ska även betala anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt var tids gällande taxa.

Klippans kommun ska bekosta utbyggnad av kommunal gata



inom Klippan 3:117, ca 1 850 m<sup>2</sup> (se svart prickad yta på kartbild 1).

Gatu- och parkmark, ca 12 520 m<sup>2</sup> (se rött område på kartbild 2), ska fastighetsregleras till kommunens gatufastighet och Klippans kommun ska betala förräntningskostnaden.

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas

- Servitut för gasledning, akt D-2015-00346247, består.
- Krafringen har elledningar och transformatorstation inom fastigheten. Avtal är under upprättande mellan ledningsägare och Klippans kommun.
- Bjäre Kraft har planerat att lägga ner optoledningar inom fastigheten. Ledningsägaren får själva se till att rättigheter för att skydda ledningarna skapas.
- Skanova har ledningar inom fastigheten. Avtal finns upprättat mellan ledningsägare och Klippans kommun.

### Klippan 3:118

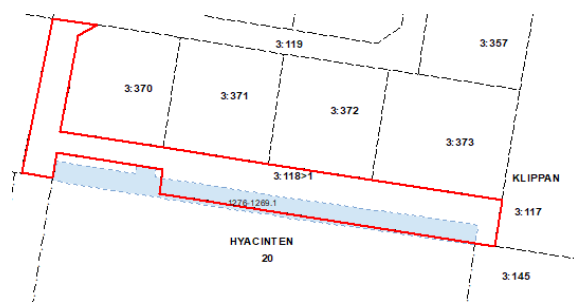
Ägare

Klippans kommun

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Klippan 3:118<1, ca 2 250 m<sup>2</sup> (se rött område på kartbild)

ska fastighetsregleras till kommunens gatufastighet Klippan 3:145. Klippans kommun betalas kostnaden för fastighetsregleringen.



Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas

- Ledningsrätt för vatten -och avloppsledningar, akt 1276-1269.1, består.
- Servitut för väg, akt 11-KLI-829/72.2, består.
- Servitut för avloppsledningar, akt 11-IM4-63/231.1, består.
- Servitut för gasledning, akt D-2015-00346247, består.
- Krafringen har en lågspänningskabel inom fastigheten som ej är i drift. Ledningsägaren får själva se till att rättigheter för att skydda ledningen skapas.

## Lavendeln 1

### Ägare

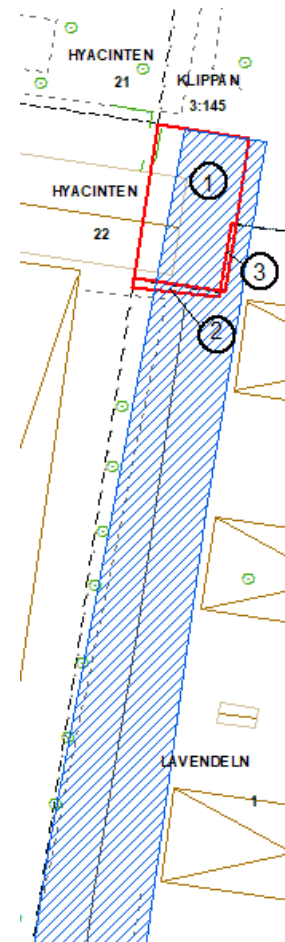
Bostadsrättsföreningen Solslätten i Klippan

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Erhåller ett markområde om ca 4 m<sup>2</sup> (se område 3 på kartbild) från Klippan 3:145. Kostnaden för fastighetsregleringen ska betalas av Lavendeln 1.

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas

- Ledningsrätt behöver skapas för befintliga kommunala allmänna spill-, dag- och vattenledningar inom Lavendeln 1 (se blåskrafferad yta på kartbild). Klippans kommun bekostar bildandet av ledningsrätt.
- Kraftringen har el- och fjärrvärmeledningar inom fastigheten. Ledningsägaren får själva se till att rättigheter skapas för att skydda ledningarna.
- Bjäre Kraft har optoledningar inom fastigheten och de planerar att lägga ner en optoledning som går norrut. Ledningsägaren får själva se till att rättigheter för att skydda ledningarna skapas.
- Skanova har ledningar inom fastigheten. Avtal finns upprättat mellan ledningsägare och Klippans kommun.



## Nejlikan 20

### Ägare

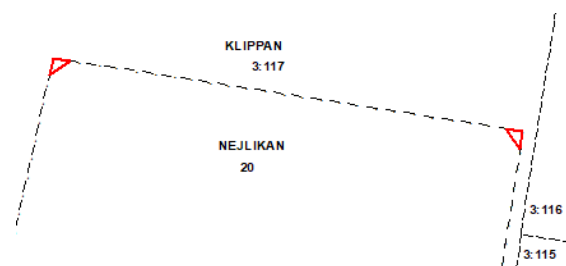
Treklövern bostads AB

Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)

Hörnavskärningar, totalt ca 25 m<sup>2</sup> (se röda områden på kartbild) ska fastighetsregleras till kommunens gatufastighet. Klippans kommun ska betala förrättningskostnaden.

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas

- Servitut 11-IM4-68/3907 för avloppsledningar består.
- Kraftringen har el- och fjärrvärmeledningar inom fastigheten. Ledningsägaren får själva se till att rättigheter för att skydda ledningarna skapas.
- Skanova har ledningar inom fastigheten. Avtal finns upprättat mellan ledningsägare och Klippans kommun.



## Ledningar inom planområdet

Ledningsägare  
Skanova/Telia

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas  
Skanova har ledningar inom planområdet. Avtal finns upprättat mellan ledningsägare och Klippans kommun.

Ledningsägare  
Bjärekraft

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas  
Bjärekraft har ledningar för fiber inom planområdet. Ledningsägaren ansvarar för att rättigheter skapas för att skydda ledningarna.

Ledningsägare  
Krafringen

Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas  
Krafringen har el- och fjärrvärmeledningar inom planområdet. Ledningsägaren ansvarar för att rättigheter skapas för att skydda ledningarna.

## Inlösen

Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (6 kap. 13 § PBL). Likaså har fastighetsägaren rätt att begära att kommunen löser in mark som enligt detaljplan ska användas som allmän plats som kommunen är huvudman för (14 kap. 14 § PBL).

Detaljplanen möjliggör hörnavskärningar på fastigheten Nejlikan 20, längs Badvägens förlängning. Dessa hörnavskärningar ska fastighetsregleras till Klippan 3:145. Utöver det är Klippans kommun markägare till all allmän platsmark inom planområdet och det föreligger inga behov för inlösen eller ersättning.

## Tomtindelning

Det finns inga tomtindelningar inom planområdet.

Hyacinten 22 erhåller ett markområde om ca 195 m<sup>2</sup> av Klippan 3:145 och ca 9 m<sup>2</sup> av Lavendeln 1 för att få åtkomst runt sitt befintliga förråd. Hyacinten 22 är belägen utanför planområdet. En förutsättning för fastighetsregleringen är upphävande av tomtindelning för Hyacinten 22, akt 1166K-1097. Ansökan om planuppdrag för upphävande av tomtindelningen kommer att hanteras under 2024. Kostnaden för upphävandet av tomtindelningen kommer att hanteras inom ramen för planuppdraget. Kostnaden för fastighetsregleringen ska betalas av Hyacinten 22.

### Ekonomiska frågor och ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för och bekostar anläggande av allmän plats såsom gata och park samt utbyggnad av vatten, spill- och dagvatten. Respektive exploatör/fastighetsägare får sedan betala anslutningsavgift till VA-kollektivet för vatten och avlopp.

Kostnader för fastighetsbildning som uppstår till följd av marköverföring bekostas av Mariastaden respektive Treklövern. Kostnaden för bildande av ledningsrätt för kommunala allmänna ledningar står kommunen för. Fastighetsreglering av allmän plats till Klippan 3:145 bekostas av kommunen.

## Natur

### Naturvärden och rödlistade arter

Med stöd av kommunens översiktsplan (2022) och naturvårdsprogram (2019) bedöms det att detaljplanen inte påverkar värdefulla naturvärden eller rödlistade arter.

### Landskapsbild

Detaljplanen bedöms inte ha en negativ inverkan på landskapsbilden då planområdet ligger inom befintligt bostadsområde.

## Miljö

### Miljökonsekvensbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan genomfördes 2023-04-03. Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen innebära en viss risk för miljöpåverkan. Påverkan anses dock vara ringa och vidare miljöbedömning bedöms ej vara aktuellt.

## Dagvatten

Dagvatten ska infiltreras och fördröjas lokalt inom planområdet. Dagvattenmängden från planområdet innan utbyggnad beräknades till 50,7 l/s, ha. Efter utbyggnaden av hela planen, med dagvattenfördröjning, beräknas dagvattenflödet minska till 36,5 l/s, ha. 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. Detaljplanen möjliggör en dagvattendamm i planområdets norra del. Syftet med dagvattendammen är att dagvattnet fördröjs innan det når recipienten.

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Användningsbestämmelser

### Bostäder (B)

Nästan all kvartersmark planläggs för bostadsändamål. Syftet med detaljplanen är att skapa ett attraktivt bostadsområde samt förbättra förutsättningarna för en ändamålsenlig bebyggelse med marklägenheter och radhus. För att uppfylla detaljplanens syfte behöver mark tas i anspråk för bostadsändamål. Marken bedöms som lämplig för bostäder eftersom det ligger i ett centralt läge med närhet till befintlig bebyggelse, service och handel.

### Teknisk anläggning (E<sub>1</sub>)

Teknisk anläggning planläggs i syfte att möjliggöra en transformatorstation. I samband med att södra bebyggelseområdet ianspråktogs förflyttades transformatorstationen till befintlig grönyta, strax norr om bebyggelseområdet.

Teknisk anläggning planläggs i planområdets norra del för att möjliggöra en ny transformatorstation. Transformatorstationen ska försörja befintliga byggnader samt den byggnation som detaljplanen möjliggör.

### Gata (GATA)

Gatemark planläggs i syfte att möjliggöra anslutningar för bil, gång och cykel till kvartersmark inom planområdet. I norr ansluter planområdet till Badvägen. Badvägen förlängs västerut och försörjer ett bebyggelseområde för bostäder i planområdets norra del. Förlängningen avslutas i en vändzon som i sin tur kopplas samman med ett bebyggelseområde för bostäder på den befintliga grönytan.

Infart till bebyggelseområdet i planområdets södra del sker via Västra Blomstergatan.

### GC-väg (GC-VÄG)

Gång- och cykelväg planläggs i syfte att möjliggöra koppling för gång och cykel i nord-sydlig riktning genom planområdet.

### Park (PARK)

Parkmark planläggs i syfte att möjliggöra bostadsnära grönytor, dagvattendamm samt säkerställa befintlig trädallé, längs GC-väg i nord-sydlig riktning.

### Natur (NATUR)

Naturmark planläggs i syfte att möjliggöra koppling mellan Badvägen och Bäljande å med tillhörande strövstig.



## Egenskapsbestämmelser

### Damm (damm<sub>1</sub>)

Bestämmelsen gäller för park i planområdets norra del. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett dagvattendamm och att dagvattnet fördröjs innan det når recipienten.

### Marken får inte förses med byggnad (punktprickad mark)

Detaljplanen förses med punktprickad mark inom samtliga bebyggelseområden för bostäder. Bestämmelsen syftar till att säkerställa avstånd mellan bebyggelse och gata, avstånd till intilliggande bebyggelse, avstånd mellan bebyggelse och trädallé samt möjliggöra åtkomst till ledningstråk för vatten, spill och dagvatten.

### Höjd på byggnadsverk (h<sub>1</sub> 15,5)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse med en nockhöjd om 15,5 meter (cirka 4 våningar).

### Höjd på byggnadsverk (h<sub>1</sub> 6,0)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse med en nockhöjd om 6 meter (cirka 1,5 våning).

### Höjd på byggnadsverk (h<sub>1</sub> 8,0)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse med en nockhöjd om 8 meter (cirka 2 våningar).

### Markreservat för allmännyttiga ändamål (u<sub>1</sub>)

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten längs bebyggelseområdets västra gräns ligger djupt. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra framtida åtkomst till ledningarna.

### Utförande, nivå på färdigt golv (b<sub>1</sub>)

Bestämmelsen reglerar att nivå på färdigt golv ska vara minst 0,25 meter över gatuhöjd. Befintlig gatuhöjd motsvarar medelvärde av gatans höjd utmed fastighetsgräns. Bestämmelsen gäller för den kvartersmark i detaljplanen som inte redan är ianspråktagen. Syftet med bestämmelsen är att minska risken för översvämning inom kvartersmark vid framtida skyfall.

#### Utförande, källare får inte finnas (b<sub>2</sub>)

Bestämmelsen gäller för den kvartersmark i detaljplanen som inte redan är ianspråktagen. Grundvattennivån är tämligen hög inom planområdet. För att undvika att ledningar läggs under grundvattennivån regleras vissa bebyggelseområden med en bestämmelse som innebär att källare inte får finnas.

#### Utnyttjandegrad, Största byggnadsarea inom användningsområdet till 25% (e<sub>1</sub> 25)

Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea per fastighetsarea inom användningsområdet till 25% och syftar till att säkerställa ytor för infiltration av dagvatten.

#### Utnyttjandegrad, Största byggnadsarea inom användningsområdet till 35% (e<sub>1</sub> 35)

Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea per fastighetsarea inom användningsområdet till 35% och syftar till att säkerställa ytor för infiltration av dagvatten.

#### Placering (p<sub>1</sub>)

Genomförd bullerberäkning visar att riktvärdena för buller vid uteplats överskrids något, främst längs Badvägen och dess förlängning. Beräkningarna visar att högsta prognosticerade nivåerna inom planområdet ligger på 52 dBA ekvivalent ljudnivå samt 76 dBA maxnivå. Detta innebär att framtida uteplatser i planområdets östra del behöver skyddas från buller. Ny bebyggelse längs Badvägens förlängning ska därför orienteras på tomten så att bullerskyddad uteplats skapas.

Planarkitekt Alexandra von Post

Plan- och byggavdelningen

Postadress: Klippans kommun, Plan- och byggavdelningen, 264 80 Klippan

Besöksadress: Trädgårdsgatan 12, Klippan

Telefon: 0435-28000

E-post: [kommun@klippan.se](mailto:kommun@klippan.se)

Webbplats: [www.klippan.se](http://www.klippan.se)



# Detaljplan för

Lavendeln 1, Nejlikan m.fl.  
Klippans kommun, Skåne län

## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

---	fastighetsgräns	Grundkartan är upprättad av Plan- och bygghandlingen i Klippans kommun genom utrag ur och komplettering av kommunens primärkarta 2023-05-22. Koordinatssystem: Sweref 99 13 30, RH2000
1	fastighetsbeteckning	
□	byggnad	
—	gång/körbanakant	
○	Träd	
~	Höjdkurva	

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

## GRÄNSLINJER

---	Planområdesgräns
---	Användningsgräns
---	Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA	Gata
GCVÄG	Gång- och cykelväg
NATUR	Natur
PARK	Park

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
E <sub>1</sub>	Transformatorstation

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

### Utformning av allmän plats

damm<sub>1</sub> Dam

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

### Höjd på byggnadsverk

h<sub>1</sub> 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

### Utförande

b<sub>1</sub> Nivå på färdigt golv ska vara minst 0,25 m över gatans medelnivå för fastigheten

b<sub>2</sub> Källare får inte finnas.

### Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub> 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarea inom användningsområdet.

### Placering

p<sub>1</sub> Byggnad ska placeras på tomten så att bullerskyddad uteplats skapas

## GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

## Lagakrafthandling

Beslutsdatum 2024-05-27  
Lagakraft 2024-06-21  
Diarienummer: PBN 2022/32

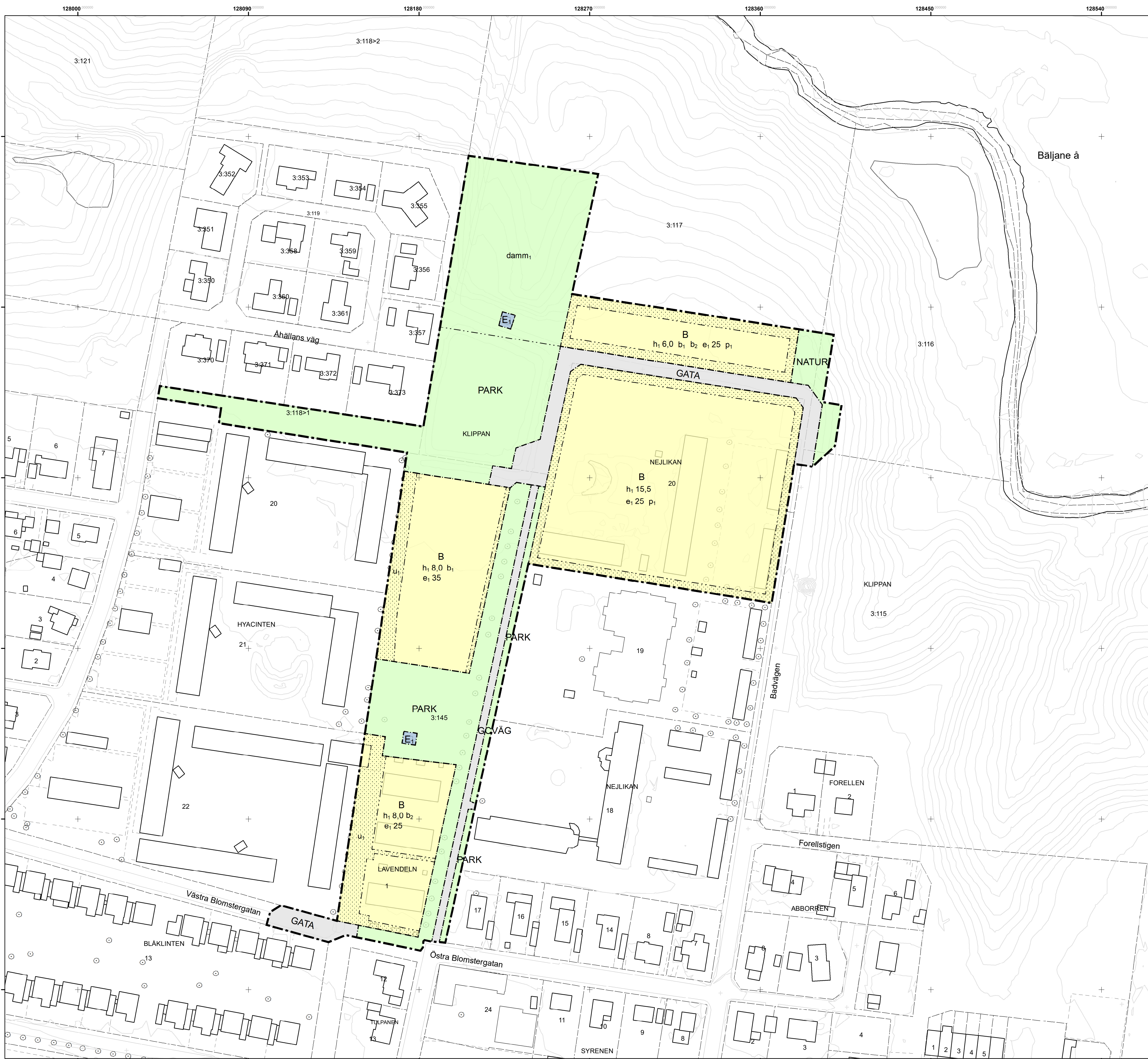
Till planen hör följande handlingar:

- Planbrev
- Planbeskrivning
- Skiss dagvatten
- Bullerberäkning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Markteknisk undersökningsrapport
- Kompletterande markundersökning



Alexandra von Post  
Planarkitekt

Gabriel Barrioz  
Plan- och bygghufvud



1:1 000 (A1)