

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för

Lavendeln 1, Nejlikan m.fl.

Klippans kommun. Skåne län



Bakgrund

Förslag till detaljplan för Lavendeln 1, Nejlikan m.fl. innehåller följande handlingar och underlag:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Bullerberäkning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Markteknisk undersökningsrapport + Tekniskt PM
- Komplettering markteknisk undersökningsrapport + Tekniskt PM

Detaljplanen syftar till att skapa ett attraktivt bostadsområde samt förbättra förutsättningarna för en ändamålsenlig bebyggelse med marklägenheter och radhus.

Samråd

Plan- och byggnämnden i Klippans kommun beslutade 21 augusti 2023 att ställa ut planförslaget på samråd.

Samrådsmöte

Samrådsmötet genomfördes i Sessionssalen i kommunhuset (Trädgårdsgatan 12) den 19 september 2023 mellan kl. 18-19. Totalt deltog fyra under samrådsmötet; tre representanter (Ralf Scott, Kent Lodesjö & Shpetim Emini) från Klippans kommun och en medborgare. Medborgaren, som bor i anslutning till planområdet, hade inget att invända mot planförslaget men var orolig för att det skulle bli en trafikökning längs Badvägen och ställde frågan hur kommunen kommer hantera detta. Inga andra frågor ställdes under samrådsmötet.

Granskning

Plan- och byggnämnden i Klippans kommun beslutade 2023-12-04 att ställa ut planförslaget för granskning. Förslaget har varit ute på granskning under perioden 2024-01-15 t.o.m. 2024-02-05. Förslaget har sänts till myndigheter, ledningsägare samt boende i området. Förslaget har också tillgängliggjorts för allmänheten och andra intresserade genom publicering av granskningshandlingarna på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden under granskningen

Myndigheter

Söderåsens miljöförbund, 2024-01-16
Lantmäteriet, 2024-01-25
Trafikverket, 2024-01-29
Länsstyrelsen, 2024-02-02
Räddningstjänsten Söderåsen, 2024-02-05

Ledningsägare

EON, 2024-01-15
Skanova, 2024-01-15
Kraftringen, 2024-02-05

Boende

Fem stycken boende har inkommit med synpunkter.

Granskningsutlåtande

Granskningstid: 2024-01-15 till och med 2024-02-05

Ändringar till följd av inkomna synpunkter:

Plankartan

- Då tomtindelningen för Nejlikan 20 upphävdes i samband med att den nu gällande planen vann laga kraft så utgår bestämmelsen a1.
- Skyddsbestämmelse har ersatts med placeringsbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse längs Badvägens förlängning ska orienteras på tomten så att bullerskyddad uteplats skapas.

Planbeskrivning

- Fastighetskonsekvensbeskrivningen har uppdaterats för att tydliggöra genomförandet av planförslaget.

Under granskningstiden har följande yttranden utan synpunkter inkommit:

E.ON Energidistribution AB

2024-01-15

Skanova

2024-01-15

Söderåsens miljöförbund

2024-01-16

Trafikverket

2024-01-29

Följande yttranden med synpunkter har inkommit:

Lantmäteriet

2024-01-25

Inlösen

Det saknas en förklaring av vilka ersättningsprinciper som tillämpas vid tvångsvis inlösen av redovisade markområden. En beskrivning av kommunens avvägning mellan enskilda och allmänna intressen vid överföring av markområden saknas också. Kan alla regleringar genomföras tvångsvis eller krävs överenskommelse mellan ägarna till avstående och mottagande fastighet för att redovisade markområden ska kunna överföras? Gäller främst överföringen från Lavendeln 1 och Hyacinten 22.

Kommentar och åtgärd:

Det finns en frivillig överenskommelse mellan fastighetsägare och kommun (beslut, KSau 2023-06-14 § 107. Det föranleder därmed inget behov av tvångsinlösen.

Tomtindelningsbestämmelser

Plan- och bygglag (2010:900) övergångsbestämmelser pkt 9: Fastighetsplaner enligt den upphävda plan- och bygglagen och tomtindelningar som före den 2 maj 2011 gäller som fastighetsplaner enligt 17 kap. 11 § i den upphävda lagen ska i fortsättningen gälla som detaljplanebestämmelser enligt 4 kap. 18 § i den nya lagen.

Detta innebär att om en detaljplan, inom ett område som tidigare omfattas av tomtindelningsbestämmelser, antagits efter 2 maj 2011 så har tomtindelningsbestämmelserna automatiskt upphävts. För att bestämmelser om fastigheters indelning ska finnas kvar måste nya fastighetsindelningsbestämmelser införts i den nya planen. Eftersom Nejlikan 20 i nuläget regleras genom bestämmelser i en detaljplan som vann laga kraft 2018, och det däri inte finns några bestämmelser om hur fastigheter ska vara indelade, så finns det inga tomtindelningsbestämmelser att upphäva. Bestämmelsen a1 är därmed verkningslös.

Däremot finns det tomtindelningsbestämmelser för Hyacinten 22 som enligt planhandlingarna måste upphävas för att nu aktuell detaljplan ska kunna genomföras. Det saknas information om hur arbetet hos kommunen ska fortsätta för att redovisad marköverföring till Hyacinten 22 ska kunna genomföras. Vem initierar och bekostar ett upphävande?

Kommentar och åtgärd: Planförslaget uppdateras i enlighet med yttrandet och bestämmelsen a1 utgår. 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.

Länsstyrelsen
2024-02-02

Människors hälsa-buller

Länsstyrelsen saknar hur bullerutredningens slutsatser säkras i planbestämmelser i plankartan. Detta bör tydliggöras i planbeskrivning och säkerställas på plankartan. Länsstyrelsen rekommenderar inte att bullerförordningens beskrivning av högsta tillåtna bullernivåer anges som planbestämmelser. Dels för att bullerförordningen kan komma att ändras, varför planbestämmelsen då riskerar att bli inaktuell. Dels för att plankartan ska säkerställa de skyddsåtgärder som behövs genom planbestämmelser dels för att säkerställa markens lämplighet.

Kommentar och åtgärd: Genomförd bullerberäkning visar att riktvärdena för buller vid uteplats överskrids något, främst längs Badvägen och dess förlängning. Skyddsbestämmelse ersatts med en placeringsbestämmelse som reglerar att ny bebyggelse längs Badvägens förlängning ska orienteras på tomten så att bullerskyddad uteplats skapas.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande buller enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Räddningstjänsten
Söderåsen
2024-02-05

Information inför byggprocessen

Åtkomlighet för brandförsvarets fordon

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 meter.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten (≤ 11 m)

Om utrymning sker med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning ska avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke och marken understiga 11 meter samt att

markytorna intill fasaden ska vara utformade så att bärbar stege kan ställas upp.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten (11-23 m)

Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon ska avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke understiga 23 meter samt att åtkomligheten för räddningstjänstens höjdfordon ska säkerställas via det normala vägnätet eller via särskilda räddningsvägar.

Räddningstjänstens höjdfordon har en höjd på 27 m vilket kräver att det finns särskilda uppställningsplatser nära fasaden. Detta då utskjutet är begränsat upp till den åttonde våningen.

Räddningsvägar ska generellt sett minst:

- ha en körbanebredd om 3,0 m och en vertikalradie om 50 m
- ha en innerradie om 9,1 m
- ha 4 m fri höjd
- tåla ett axeltryck om 100 kN
- ha ett hårdgjort ytlager
- ha en minsta längslutning om 8 % och ett högsta tvärfall om 2 %
- vinterväghållas

Uppställningsplats för höjdfordon ska generellt sett minst:

- vara 5 m bred och 12 m lång med samma bärighet som övriga räddningsvägar
- vara förlagda utanför ytterkanten av de balkonger/fönster som ska kunna nås med höjdfordonet (avståndet mellan husvägg och fordonets rotationscentrum ska understiga 9 m)
- inte ha större lutning än 8,5 % i någon riktning
- kunna nås utan att backa fordonet
- vinterväghållas

Avsteg från ovanstående utformning ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Kommentar och åtgärd: Informationen har noterats men föranleder inga förändringar.

Kraftringen
2024-02-05

Kraftringen Energi AB (Kraftringen nedan) har getts möjlighet att yttra sig över detaljplanen Lavendeln 1, Nejlikan m.fl. Planen, som syftar till att skapa ett bostadsområde, berör sju fastigheter. Kraftringen har ledningar inom flera av dem. Kraftringen förutsätter att befintliga ledningar kan ligga kvar. För de fall att ledningar måste flyttas behöver det säkerställas att det är tekniskt möjligt och att nya lämpliga lägen kan identifieras.

Kraftringen utgår från att den som begär en flytt även betalar för den.

Kommentar och åtgärd: Informationen noteras. Ledningsägaren ansvarar för att rättigheter skapas för att skydda ledningarna.

Boende 1
2024-01-15

Jag har bott och trivts på Solslätt och Badvägen!!! under ganska många år. En av anledningarna att jag flyttade hit(från Ängelholm var just att det var ett lugnt område med mycket grönområde. Nu har det tyvärr byggts villor och marklägenheter intill och under vårt balkong!!! Vilket har gjort att det blir mycket bilar och människor i omlopp. så redan nu är läget försämrat. Om det byggs fler bostäder runt omkring så kommer "naturvärdet" försvinna, d.v.s. chansen att kunna uppleva djur och natur snart bli tillintetgjort, då t ex. rådjur inte längre kommer att söka sig till ån och strövområdet.

Kommentar och åtgärd: Planförslaget möjliggör ingen ny bebyggelse som inskränker på det djurliv eller naturliv som finns kring Bäljane å och strövstigen. Som kompensation för den gräsyta som tas i anspråk planläggs markområdet norr om gräsytan som parkmark. Delar av parkmarken ska iordningställas för att skapa en fin och trevlig plats att vistas på. Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Många människor på en väldigt liten yta är inte något att eftersträva. Risken är stor att känslan blir mer av ett "getto", en storstadsförort, än av ett lugnt rekreationsområde. De som redan bor på dessa områden kommer förlora den orörda natur och det lugn som finns kvar.

Det kommer bli mycket mer trafik och fler människor som kommer cirkulera på och områdena runt omkring. Risken är att gården där jag bor även används som en passage för att ta en genväg ner till byn. Om er planritning kommer verkställas.

Kommentar och åtgärd: Tillskottet av bostäder blir ca. 40 st. Detta kommer generera en ökad trafik, främst längs Badvägen och dess förlängning. Klippans kommun anser dock att det är i en ringa omfattning som är acceptabel i ett samhälle som utvecklas och växer.

Med stöd av genomförd bullerberäkning bedömer Plan- och byggavdelningen att planområdet i sin helhet planeras och utformat så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överskrids.

En grönyta mellan bebyggelseområdena föreslås planläggas som parkmark. Detta säkerställer att man som gående kan röra sig genom planområdet i öst-västlig riktning. Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Tanken på när dessa bostäder byggs blir en för mig ett skräckscenario. Det är inte svårt att föreställa sig hur det kommer att vara då stora maskiner och annat kommer att köra omkring i månader/år eller allt oväsen som det för med sig. (vi jobbar natt

och vilar dag för att jobba nästa dag med!!! De tre radhusen som byggts som nu är färdigställda mellan Solslätt och Badvägen tog evighet. Även om jag bor en bit ifrån så berörde det mig i allra högsta grad.

Kommentar och åtgärd: Att störningar likt byggdamm eller buller uppstår när ett område bebyggs är ingenting som utreds eller hanteras i detaljplaneskedet. Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Det finns områden i Klippan som är mer lämpliga att bygga på. Om man tänker på hur koncentrerat det redan är här nu gällande bebyggelse. Varför i världen envisas med fokus på de lilla grönområdena som är kvar..!? Jag har trivts ganska bra där jag bor. Men om ni bygger fler bostäder på närliggande område. Kommer det inte längre finnas en anledning för mig att vilja bo kvar. Då är området inte längre attraktivt för mig. Vet att det är många med mig som tänker så!!!

Mycket trist att man betalar skatt och hyra och har inga rättigheter alls...

Hoppas ni tar hänsyn lite i allafal .

Kommentar och åtgärd: Klippan växer och för att möta det ökade invånarantalet behöver det byggas fler bostäder. I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är ett av mål att kommunen ska bygga cirka 70 bostäder per år.

I kommunens översiktsplan framgår det också att bebyggelseutveckling i första hand ska ske inom kommunens tätorter med fokus på förtätning. Detta grundar sig främst ur ett hållbarhetsperspektiv, att se till att fler har nära tillgång till den service, kollektivtrafik och utbud som tätorten har att erbjuda. Ett annat argument för förtätning är att hushålla med värdefull jordbruksmark, en irreversibel resurs som går förlorad om kommunen växer utanför befintlig bebyggelse.

För att möta kommunala mål och det allmänna intresset (som bland annat innefattar en hållbar livsmedelsförsörjning) är det aktuella planområdet attraktivt att förtäta. Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Boende 2
2024-01-20

Om i Klippan varje grönt bälte måste lämnas med byggnader. När jag flyttade hit för 8 år sedan var det fullt av grönska och natur. nu kommer varje ledigt utrymme att byggas upp. Vill du göra Klippan till New York eller en annan stor stad? människor har barn, djur, de vill också ha lite frihet, natur i sina hem. Inte ännu ett bostadsområde som genererar buller, avgaser och stör lugnet.

Kommentar och åtgärd: Klippan växer och för att möta det ökade invånarantalet behöver det byggas fler bostäder. I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är ett av mål att kommunen ska bygga cirka 70 bostäder per år. I kommunens översiktsplan framgår det också att bebyggelseutveckling i första hand ska ske inom kommunens tätorter med fokus på förtätning. Detta grundar sig främst ur ett

hållbarhetsperspektiv, att se till att fler har nära tillgång till den service, kollektivtrafik och utbud som tätorten har att erbjuda. Ett annat argument för förtätning är att hushålla med värdefull jordbruksmark, en irreversibel resurs som går förlorad om kommunen växer utanför befintlig bebyggelse.

Tillskottet av bostäder blir ca. 40 st. Detta kommer generera en ökad trafik, främst längs Badvägen och dess förlängning. Klippans kommun anser dock att det är i en ringa omfattning som är acceptabel i ett samhälle som utvecklas och växer. Med stöd av genomförd bullerberäkning bedömer Plan- och byggavdelningen att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överskrids.

Som kompensation för den grönska som tas i anspråk planläggs markområdet norr om grönskan som parkmark. Delar av parkmarken ska iordningställas för att skapa en fin och trevlig plats att vistas på. Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Boende 3
2024-01-26

Jag har redan lämnat in en protest mot er detaljplan. Men när man studerar er planritning och karta noggrant ser jag brister i er planering som kommer med all säkerhet påverka natur vid och runt Bäljande å. Ni kommer vilja förlänga Badvägen och allra längst ner mot Bäljande å bygga ett stort höghus. Det blir väldigt nära vattenskyddat område. Frågan är om det är tillräckligt långt mellan hus och å. Det ska enligt reglerna vara minst 100 meter mellan byggnation/väg. Den tilltänkta gatan med människor och trafik kommer skrämja bort de djur som nu vistas där. Inte kommer det bli ett attraktivt område att bo i då höghus kommer byggas och den fina naturen kommer att försvinna.

Kommentar och åtgärd:

Planområdet ligger som närmast 110 meter från Bäljane å. Denna bebyggelseyta möjliggör småhusbebyggelse med en höjd på max 1,5 våning. Planområdet ligger därmed utanför strandskyddat område och förslaget möjliggör ingen ny bebyggelse som inskränker på det djurliv eller naturliv som finns kring Bäljane å och strövstigen.

I planförslagets nordöstra hörn regleras en del som naturmark för att säkerställa åtkomst till Bäljane å.

Naturmarken och del av befintlig väg ligger delvis inom strandskyddat område. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet längs strandkant och i vattnet. Inom strandskyddat område är det förbjudet att:

- uppföra nya byggnader
- ändra byggnader eller sätta upp andra anläggningar eller anordningar som avhåller allmänheten från att röra sig där

- gräva eller på annat sätt förbereda för sådana byggnationer
- utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv.

Planförslaget inskränker därmed inte på strandskyddet.
Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Med fler människor i samma område medför det sannolikt mer nedskräpning, och ljudföroreningar. I ert planförslag står det t.o.m. att det kan innebära en viss risk för miljöpåverkan.

Kommentar och åtgärd:

Med stöd av genomförd bullerberäkning bedömer Plan- och byggavdelningen att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs.

Undersökning av planförslagets miljöpåverkan visade att det finns en risk för viss negativ påverkan gällande risk för ras- och skred i planområdets norra del, negativ påverkan på närliggande vattendrags kvalitet samt risk för ökad fordonstrafik.

Samtliga risker har utretts i planarbetet och planförslaget är utformat på ett sådant sätt att det inte föreligger någon risk för negativ miljöpåverkan.

Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

En garanterad risk för miljöpåverkan blir det då genomförandeplanen är på minst 5 år. Planen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång. Ska vi då stå ut med buller från stora maskiner och från allt vad det innebär att bygga och anlägga ert förslag av hus och gator. Det kommer att bli rena tortyren...

Kommentar och åtgärd:

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Detaljplanen fortsätter dock att gälla även efter genomförandetidens utgång (Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 21, 24 §§). Att störningar likt byggdamm eller buller uppstår när ett område bebyggs är ingenting som utreds eller hanteras i detaljplaneskedet.

Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Det kommer anläggas en park och damm i området. Parkmarken ska främst fungera som en kvalitet för de boende i området men också möjliggöra en dagvattendamm. Som jag ser det kan varken en liten damm eller en liten gräsplätt ersätta det befintliga orörda natur som finns nu. Det finns få naturområden kvar. Och jag tycker att man ska värna om dem.

Kommentar och åtgärd: Planförslaget innebär att cirka 13 500 m² mark ianspråkats för bebyggelse. Förslaget säkerställer samtidigt cirka 12 500 m² ny parkmark. I stort sett all mark som ianspråkats kompenseras med ny parkmark. Klippans kommun bedömer därmed att kompensationsåtgärden är tillräcklig. Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Boende 4
2024-02-04

Men alltså hur tänker ni?
Allt ni tänker på är pengar och att förstöra. Sluta starta byggplaner och förstör vår vy och för våra grannar från både Åhällans och Solslätt/Badvägen.

Ingen vill mer att ni ska bygga, hålla på och förstöra våra grönområde som både barnen, våra pensionärer och alla älskar. Här finns även barn som ständigt leker på grönområdena både från husen, gårdarna och även förskolan.

Sluta med detta trams!!! Inget mer byggande här !!!

Kommentar och åtgärd: Klippan växer och för att möta det ökade invånarantalet behöver det byggas fler bostäder. I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är ett av mål att kommunen ska bygga cirka 70 bostäder per år. I kommunens översiktsplan framgår det också att bebyggelseutveckling i första hand ska ske inom kommunens tätorter med fokus på förtätning. Detta grundar sig främst ur ett hållbarhetsperspektiv, att se till att fler har nära tillgång till den service, kollektivtrafik och utbud som tätorten har att erbjuda. Ett annat argument för förtätning är att hushålla med värdefull jordbruksmark, en irreversibel resurs som går förlorad om kommunen växer utanför befintlig bebyggelse.

Tillskottet av bostäder blir ca. 40 st. Detta kommer generera en ökad trafik, främst längs Badvägen och dess förlängning. Klippans kommun anser dock att det är i en ringa omfattning som är acceptabel i ett samhälle som utvecklas och växer.

Med stöd av genomförd bullerberäkning bedömer Plan- och byggavdelningen att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överskrids.

Som kompensation för den gräsyta som tas i anspråk planläggs markområdet norr om gräsytan som parkmark. Delar av parkmarken ska iordningställas för att skapa en fin och trevlig plats att vistas på.

Planförslaget innebär att cirka 13 500 m² mark ianspråkats för bebyggelse. Förslaget säkerställer samtidigt cirka 12 500 m² ny parkmark. I stort sett all mark som ianspråkats kompenseras med ny parkmark. Klippans kommun bedömer därmed att kompensationsåtgärden är tillräcklig.

Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Boende 5
2024-02-05

Kommentar och åtgärd:

Ni behöver inte bygga mer här då ni bara förstör grönområdena det lilla vi har samt utsikt och natur. Ni får släppa det här nu och gå vidare för att bygga någonstans. Det räcker nu.

Klippan växer och för att möta det ökade invånarantalet behöver det byggas fler bostäder. I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är ett av mål att kommunen ska bygga cirka 70 bostäder per år. I kommunens översiktsplan framgår det också att bebyggelseutveckling i första hand ska ske inom kommunens tätorter med fokus på förtätning. Detta grundar sig främst ur ett hållbarhetsperspektiv, att se till att fler har nära tillgång till den service, kollektivtrafik och utbud som tätorten har att erbjuda. Ett annat argument för förtätning är att hushålla med värdefull jordbruksmark, en irreversibel resurs som går förlorad om kommunen växer utanför befintlig bebyggelse.

Som kompensation för den gräsyta som tas i anspråk planläggs markområdet norr om gräsytan som parkmark. Delar av parkmarken ska iordningställas för att skapa en fin och trevlig plats att vistas på.

Planförslaget innebär att cirka 13 500 m² mark ianspråkts för bebyggelse. Förslaget säkerställer samtidigt cirka 12 500 m² ny parkmark. I stort sett all mark som ianspråkts kompenseras med ny parkmark. Klippans kommun bedömer därmed att kompensationsåtgärden är tillräcklig.

Övriga synpunkter och information har noterats men föranleder inga förändringar.

Alexandra von Post
Planarkitekt
2024-03-12