



Detaljplan för

## KNISLINGE 10:9

i Knislinge, Östra Göinge Kommun

### PLANBESKRIVNING



## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

## INLEDNING

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att reglera fastigheten Knislinge 10:9 där komplementbyggnader ligger utanför fastigheten. Detaljplanen upprättas för att möjliggöra försäljning av fastigheten.

### BAKGRUND

Fastigheten Knislinge 10:9 ligger idag som icke planlagt område. En stor del av ekonomibyggnaden samt övriga komplementbyggnader ligger på grannfastigheten Knislinge 43:1. I gällande detaljplan är den omkringliggande marken avsedd för natur.

För att möjliggöra en försäljning av fastigheten behöver fastigheten regleras och gällande detaljplan ändras.

Kommunchefen fick den 26:e juni 2013 § 112 i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan. Kommunchefen fick den 8:e januari 2014 i uppdrag att genom normalt planförfarande granska planförslaget med berörda.

### PLANDATA

Planområdet ligger i norra Knislinge mellan Bygatan och vattentornet i anslutning till ett naturområde. Planområdet är ca 6000 m<sup>2</sup>.

### PLANOMRÅDET

Planområdet ligger inbäddat i vegetation i slutet av Bygatan. Området består av en äldre jordbruksfastighet. I planområdet finns ett bostadshus och en ekonomibyggnad som tillsammans skapar en gårdsbildning, det finns även två tillhörande mindre komplementsbyggnader. Området ligger naturskönt med närhet till skola och service. Västra delen av området ligger högre och sluttar ner mot Bygatan. Inom området finns uppvuxen vegetation i form av träd och buskar. Norr och väster om planområdet öppnar sig ett ängslandskap med träddungar. Fastigheten ligger på högt läge med utsikt österut.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Knislinge 10:9 är i privat ägo. Den omkringliggande fastigheten ägs av kommunen.





*Planområdet sett från Bygatan*



*Del av ekonomibygnaden och förråd som idag ligger utanför fastigheten Knislinge 10:9*



*Vy med planområdet i ryggen*



*Bostadshuset och ekonomibygnaden i planområdet*



*Vy över åkern norr om planområdet.*

## **PLANFÖRSLAG OCH FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **OMRÅDETS DISPOSITION/PLANUTFORMNING**

För att möjliggöra försäljning av del av Knislinge 10:9 regleras fastigheten och planläggs för bostadsanvändning. Planområdets föreslagna ytan upptar ca 6000 m<sup>2</sup>. Prickmark med förbud att uppföra byggnad läggs i fastighetsgränsen.

### **TRAFIK**

Tillfart till planområdet sker via Bygatan. I närområdet finns ingen avsatt gång- och cykelväg. Inom gångavstånd på Mickels torg finns busshållplats med förbindelser till Kristianstad, Osby och Hässleholm, samt omkringliggande byar.

### **NATUR OCH REKREATION**

Planområdet gränsar till ett stort naturområde med ängsmark med möjlighet till rekreation. Grönstråket som går genom Knislinge börjar vid utegymmet i närheten av planområdet. Lekmöjligheter finns vid Snapphaneskolan och det planeras för en ny lekplats och park söder om Västanvids äldreboende.

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Det finns befintliga VA-ledningar kopplat till planområdet.

### **RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN**

Inga riksintressen eller andra förordnanden berörs av detaljplanen.

### **GEOTEKNIK**

Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av morän.

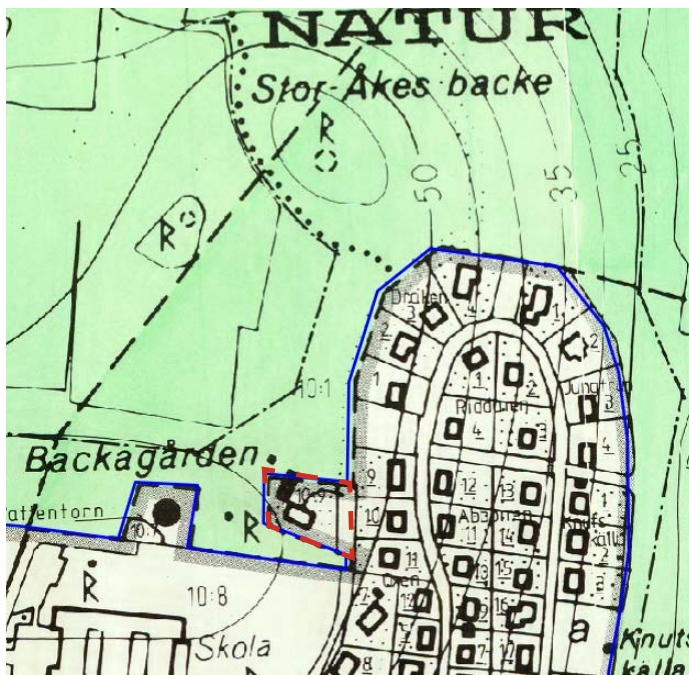
### **FORNLÄMNINGAR**

Inom planområdet finns en fast fornlämning i form av hällristning. Denna är placerad strax väster om en av komplementbyggnaderna. Planområdet ingår i ett område där det finns risk för att påträffa fler i nuläget okända fornlämningar. Därför har samråd skett med Länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen som påvisar att en arkeologisk utredning ska göras innan byggnation påbörjas. För att undvika påträffningar av fornlämningar ges byggrätt endast för befintliga byggnader och området närmast dem. Innan markarbeten utförs ska fastighetsägaren ha kontakt med Länsstyrelsen angående fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, genast avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **ÖVERSIKTSPLAN**

En del av planområdet sträcker sig över ett område som enligt kommuns översiktsplan är utpekad för rekreation. Detaljplanen gör därmed avsteg från kommunens översiktsplan. Skälet till att kommunen anser det rimligt att göra avsteg från översiktsplanen är att det idag finns del av komplementbyggnader tillhörande fastigheten Knislinge 10:9 på den till rekreation utpekade marken. Allmänheten bedöms inte påverkas av detta då detaljplanen endast legaliserar befintliga förhållanden.



Gällande detaljplan från 1988

## DETALJPLANER

Fastigheten Knislinge 10:9 är idag inte planlagd. I gällande detaljplan är den omkringliggande marken är avsedd för natur. En del av denna mark kommer att överföras till Knislinge 10:9.

## KONSEKVENSER

### BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Ställningstagandet att detaljplanen ej antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- detaljplanen medför inga betydande ändringar av fastigheten
- riksintressen, strandskydd, miljö kvalitetsnormer påverkas inte
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet

## MARK, LUFT OCH VATTEN

### MARKFÖRORENINGAR

Inom planområdet förekommer inga kända markföroreningar.

### RADON

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Plankartan innehåller bestämmelse om att byggande ska ske radonsäkert.

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i

utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Inga mätningar har genomförts i kommunen men luftkvaliteten bedöms som god och gynnas av att naturområdena i kommunen är omfattande och byarna är förhållandevis små. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

#### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTENFÖREKOMSTER

Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvaliteten.

Kvaliteten på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats.

#### HÄLSA OCH SÄKERHET

Planförslaget bedöms inte påverka människors hälsa och säkerhet negativt.

#### NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Planförslaget innebär att en del av planområdets omkringliggande naturområde överförs till fastigheten Knislinge 10:9 med planbestämmelsen B (bostäder) istället för Natur. Totalt bedöms inte planförslaget påverka natur- och kulturmiljön negativt.

#### SOCIALA KONSEKVENSER

##### BEFOLKNING OCH SERVICE

Inom gångavstånd finns skola, förskola och affärer. På Mickels torg, också gångavstånd från planområdet finns busshållplats med förbindelser till Kristianstad, Osby/Älmhult och Hässleholm.

##### TILLGÄNGLIGHET/TRYGGHET

Tillgängligheten och tryggheten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

##### BARNPERSPEKTIV

Det nya bostadshuset kommer att ha närhet till natur- och parkmark som ger goda möjligheter till spontan lek och utevistelse. Leken bidrar till barns fysiska och psykiska utveckling så väl som till hälsa och välbefinnande. En ny lekplats och park planeras söder om äldreboendet Västanvid. Denna är ihopkopplad med grönstråket och barnen kan säkert och tryggt ta sig dit. Närheten till skolor och förskolor är också positivt ur ett barnperspektiv.

## GENOMFÖRANDE

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande (enligt PBL, SFS 2010:900) . Planen har skickats ut på både samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget.

#### GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att

fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

#### HUVUDMANNASKAP/ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata och park) och ansvarar för drift och underhåll.

#### AVTAL

Planavtal har upprättats med exploatören.

#### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

##### FASTIGHETSPLAN

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan och något behov att upprätta fastighetsindelingsbestämmelser finns inte heller.

##### FASTIGHETSILDNING OCH ÖVRIGA FÖRÄTTNINGAR

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsreglering genom att delar av fastigheten Knislinge 43:1 överförs till fastigheten Knislinge 10:9. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos hos Lantmäterimyndigheten. Om kvartersmark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören.

##### FASTIGHETSKONSEKVENSER

###### *Knislinge 10:9*

- Erhåller mark från Knislinge 43:1
- Blir planlagd för bostäder

###### *Knislinge 43:1*

- Avstår mark till Knislinge 10:9
- Del av mark blir planlagd som Allmän platsmark - Lokalgata

#### EKONOMISKA FRÅGOR

##### PLANEKONOMI

Upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

#### SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN I ÖSTRA GÖINGE KOMMUN

MAJ 2014

Monika Ericsson  
sambhällsbyggnadschef

Johanna Kihlström  
planarkitekt