

Upprättad 2015-10-14  
Reviderad 2016-01-13  
Antagen av Kommunstyrelsen 2016-03-09 §50  
Laga kraft 2016-04-06

KS 2015/01721.30  
ANTAGANDEHANDLING

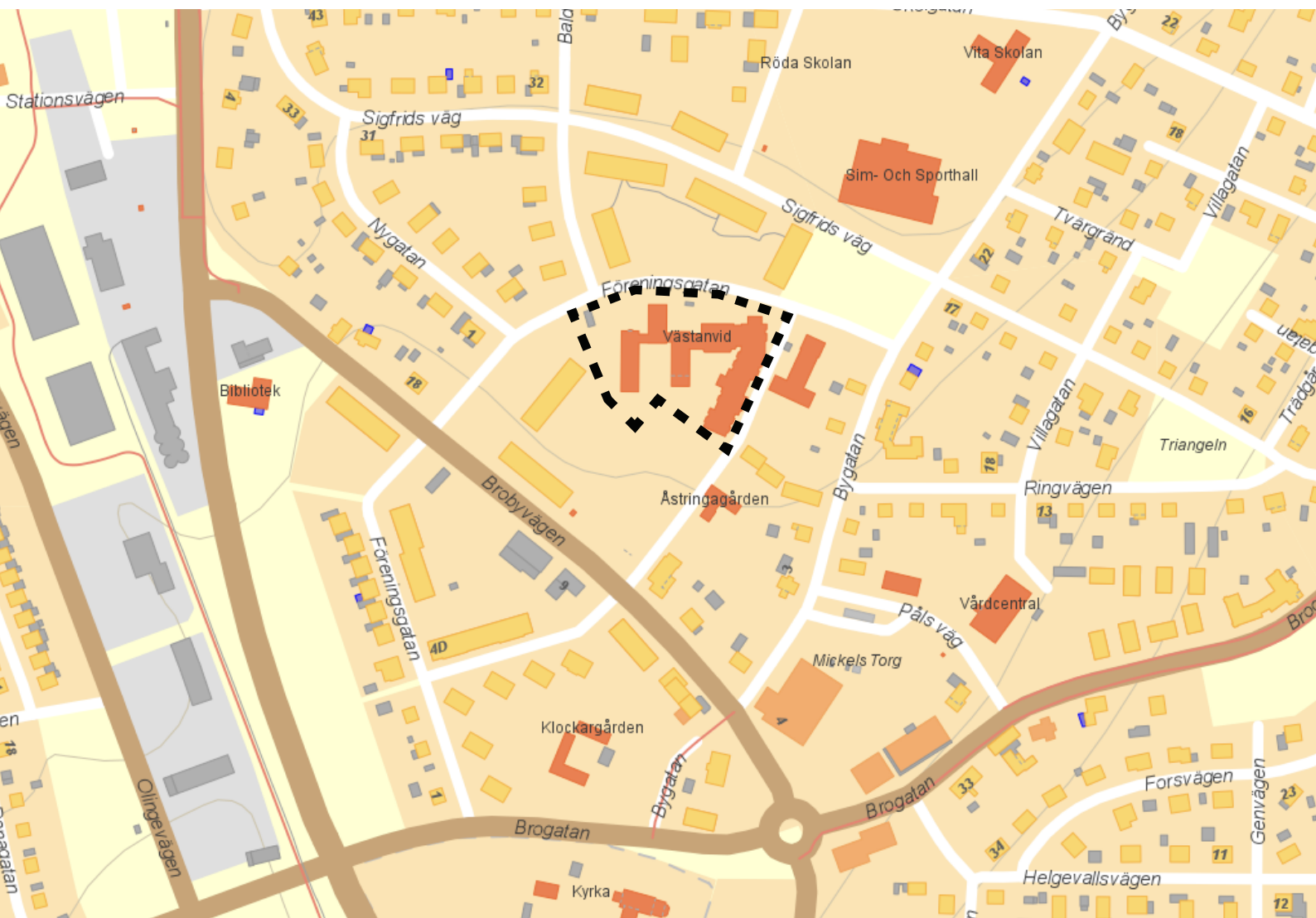


Östra Göinge  
kommun

*Planbeskrivning*

## Detaljplan för Sexmannen 2 m.fl. VÄSTANVID

Knislinge, Östra Göinge kommun, Skåne län



## ► Innehåll

Inledning .....	3
Planförslag .....	4
Konsekvenser .....	5
Genomförande .....	6
Förutsättningar .....	7

*Planprocessen, markeringen visar i vilket skede planen befinner sig nu:*



## ► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Grundkarta, Fastighetsförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

## ► Inledning

### Detaljplanens syfte och huvuddrag

Nytt attraktivt boende med närhet till handel, service och kollektivtrafik är en viktig del i utvecklingen av Knislinge. Genom att möjliggöra för centrumnära boende kan bykärnan stärkas, en viktig del i arbetet med att trygga byns långsiktiga hållbarhet. Enligt Knislinges fördjupade översiktsplan ska det aktuella planområdet förtätas med bostäder och det befintliga äldreboendet ska utvecklas.

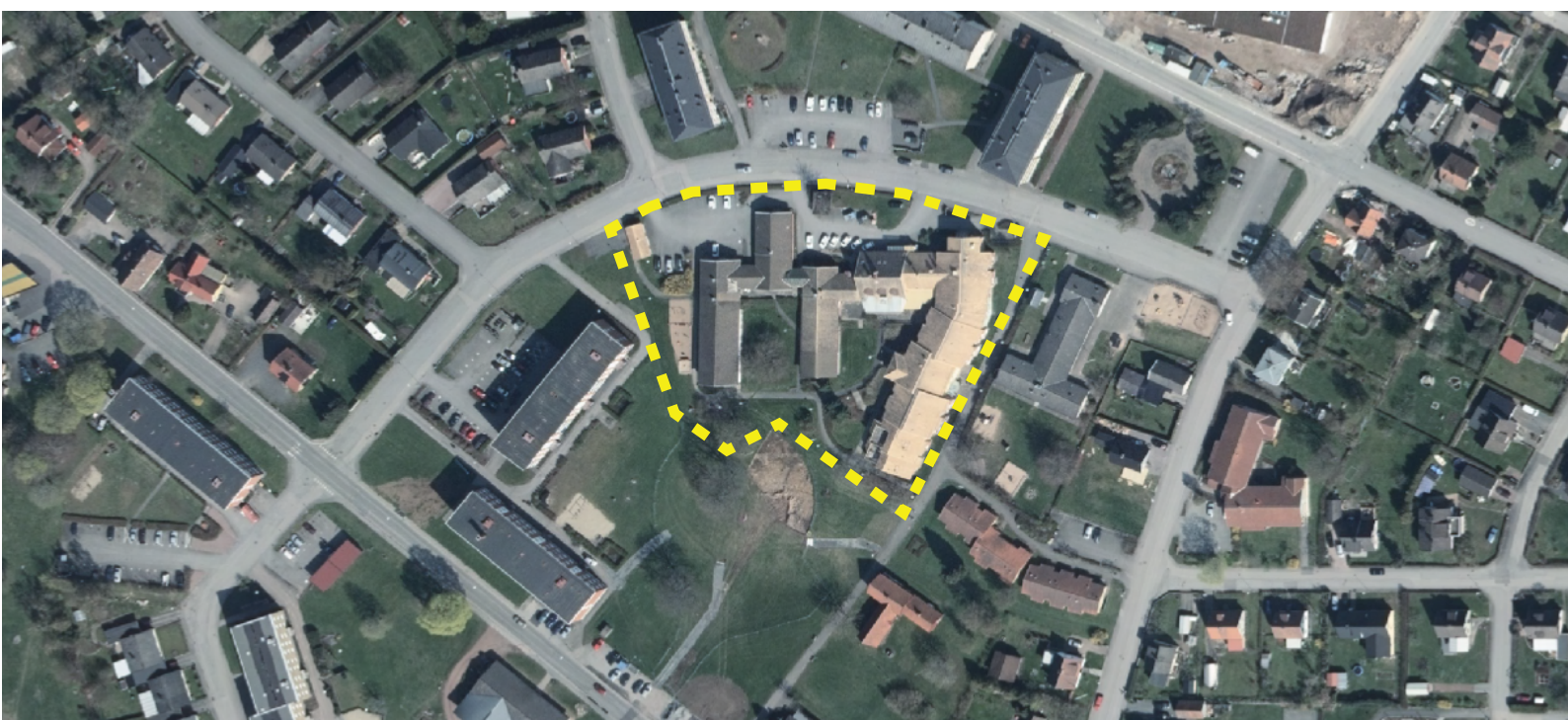
**Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att bygga ut äldreboendet Västanvid i Knislinge samt att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i anslutning till äldreboendet.**

Planförslaget innefattar:

- Ändrad användning från Park och Allmänt ändamål till Bostäder och vård
- Byggnad med fyra våningar tillåts i västra delen och byggnad med en våning tillåts närmast parken. I östra delen av planområdet blir högsta tillåtna våningstal oförändrat mot gällande detaljplan.
- Prickad mark utmed planområdets gränser

### Plandata

Planområdet ligger vid äldreboendet Västanvid som ligger i centrala Knislinge norr om parken och den nya lekplatsen i anslutning till Knislinge Resecenter. Området omfattar ca 8500m<sup>2</sup>. Fastigheterna som ingår i planområdet är Sexmannen 2 och del av Knislinge 43:1. Fastigheterna ägs av kommunen.



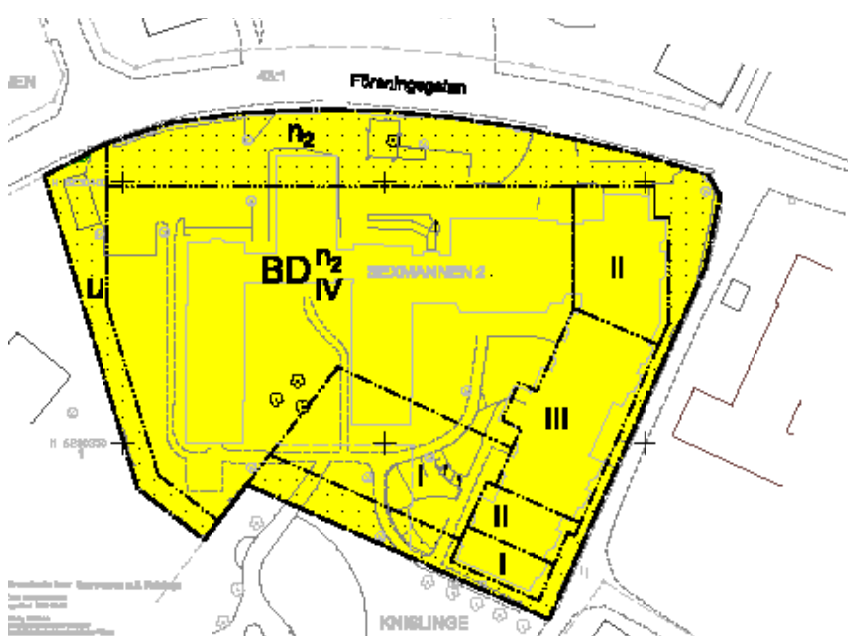
## ► Planförslag

### Pågående markanvändning

Idag består planområdet av äldreboendet Västanvid och dess uteplats med en del större träd och buskar. Angöring sker från Föreningsgatan och i norra delen av planområdet finns parkering och entré. Den västra delen av äldreboendet är i dåligt skick och det planeras att rivas för att göra plats åt ny bostadsbebyggelse.

### Föreslagen markanvändning

I föreslagen detaljplan ges användningen Bostäder för hela området. En bebyggelsefri zon läggs i planområdesgränsen, samt ett u-område i västra delen av planområdet.



Föslag på plankarta.

### Föreslagen bebyggelse

I större delen av planområdet ska det vara möjligt att uppföra byggnad i fyra våningar för att leva upp till den förtätning som eftersträvas i den fördjupade översiktsplanen. Närmast parken tillåts endast en våning för att anpassa bebyggelsen mot omgivningen. I östra delen av planområdet läggs samma våningstal som i gällande detaljplan, då man inte planerar att ändra den befintliga byggnaden. En bebyggelsefri zon föreslås utmed plangränsen. En större bebyggelsefri zon föreslås närmast parken för att inte komma för nära allmän platsmark och längs Föreningsgatan möjliggörs parkering.

### Föreslagen grönstruktur

Stora träd, så som körsbärsträden mitt i planområdet, och boken i norra delen av planområdet ges en skyddsbestämmelse i detaljplanen. Planområdets direkta närhet till parken och den nya lekplatsen förstärks genom att införa prickmark närmast parken, samt i planområdets västra del som kan vara en möjlig passage till parken från Föreningsgatan. Öster om planområdet går Knislinges grön- och kulturstråk som förbinder byns gröna mötesplatser med varandra.



## Föreslagen trafikstruktur

I samband med genomförandet av planen kommer parkeringssituationen för kvarteret och omkringliggande kvarter att ses över. Genom att införa prickmark i norra delen av planområdet möjliggörs en parkeringslösning som sträcker sig över kvartersmark och gata.

## Teknisk försörjning

### *Energi*

Ett u-område föreslås i den västra delen av planområdet där marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Detaljplanen medför flytt av underjordiska ledningar, då den befintliga dragningen inte stämmer överrens med föreslagen byggrätt.

Eftersom ny bebyggelse i Knislinge är ett vidare led i den fördjupade översiktsplanen, där hållbarhet är en nyckelfråga, ska den nya bebyggelsen vara energieffektiv. Uppvärmning ska vara fossilbränslefri. Samråd med kommunens energirådgivare ska ske inför byggnationen. Nya byggnader ska uppföras enligt Miljöbyggnad Guld.

### *Dagvatten*

Dagvattnet ska omhändertas lokalt.

## **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 inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen från 2012 föreslås förtätningsmöjligheter intill skolor och äldreboende. I den fördjupade översiktsplanen för Knislinge beskrivs också att befintliga äldreboenden rustas upp och byggs till.
- riksintressen och strandskydd påverkas inte
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet

### **Mark, luft och vatten**

#### *Markföroreningar*

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

#### *Radon*

Planområdet ligger inom normalriskintervallet avseende markradon.

#### *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.

Miljö kvalitetsnormerna överstigs inte i Östra Göinge kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

#### *Miljö kvalitetsnormer 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 kvalitet.

Planförslaget bedöms inte försämrats kvaliteten på grundvattenförekomster.

#### *Dagvatten*

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet ska omhändertas lokalt.

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Buller*

Planområdet bedöms inte vara bullerutsatt. Enligt tidigare utförda mätningar längs med närmsta vägarna visar att trafikflödet är lågt, ca 1500 bilar/dygn på Brobyvägen och ca 1000 bilar/dygn på Föreningsgatan. Bebyggelsen bedöms inte heller leda till ökade bullervärden.

#### *Risker*

Planområdet påverkas inte av transport av farligt gods eller andra risker.

### **Natur- och kulturmiljö**

Planförslaget bedöms inte påverka natur- och kulturmiljön. Förslaget innebär en förtätning av redan i anspråktagen mark och bedöms passa bra in i den befintliga stadsbilden.

### **Sociala konsekvenser**

Förslaget till detaljplanen innebär att man kan bygga ut det befintliga äldreboendet, och skapa en möjlighet för att fler äldre erbjuds plats vid Västanvid. Planområdet ligger centralt beläget i Knislinge med tillgång till service och kommunikationer.

Knislinges kultur- och grönstråk passerar öster äldreboendet och blir därmed lättillgänglig för de boende på Västanvids äldreboende. Den nya tillbyggnaden kommer ligga i direkt anslutning till den nyanlagda lekplatsen och parken, vilket möjliggör för rekreation och sociala möten.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Se under *Genomförande, Fastighetskonsekvenser*.

# ► Genomförande

## Organisatoriska frågor

### *Planförfarande*

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Planen skickas ut på samråd 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*

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

## Fastighetsrättsliga frågor

### *Fastighetsplan*

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

### *Fastighetsbildning och övriga förättningar*

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsreglering genom att delar av fastigheten Knislinge 43:1 överförs till fastigheten Sexmannen 2. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Om kvartersmark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploitören.

### *Fastighetskonsekvenser*

Nedan redovisas konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Sexmannen 2:

- Ökad byggrätt.
- Ändrad markanvändning
- Erhåller mark från Knislinge 43:1

Knislinge 43:1

- Avstår mark till Sexmannen 2

## Ekonomiska frågor

### *Planekonomi*

Kommunen upprättar och bekostar planen.

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

## ► Förutsättningar

### Bakgrund

Bakgrunden till detaljplanen är att det finns behov av att bygga nytt attraktivt boende i centrala Knislinge samt att det finns ett behov av att bygga ut äldreboendet Västanvid.

### Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 18 april 2013 att ge kommunchefen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att enkelt planförfarande ska tillämpas.

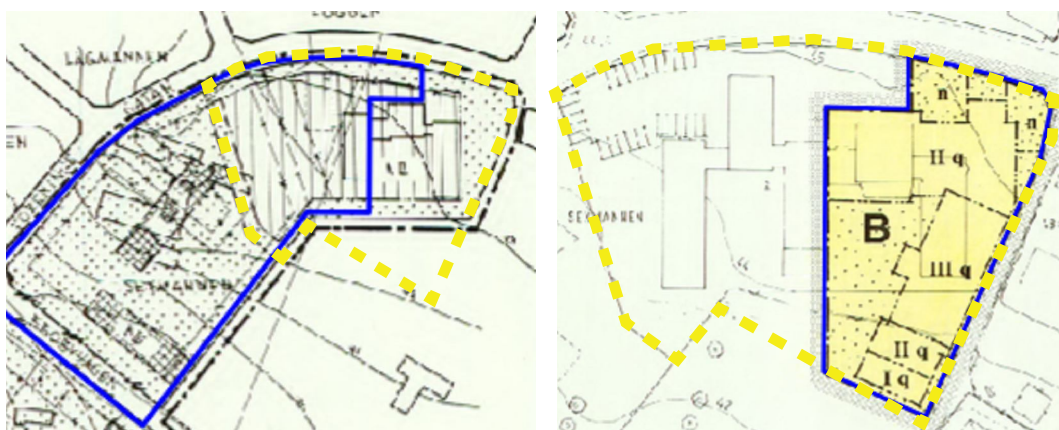
### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Knislinge som antogs 2014 föreslås förtättningsmöjligheter i centrala områden, varav det aktuella planområdet pekas ut som ett förtättningsområde. I den fördjupade översiktsplanen beskrivs också att befintliga äldreboenden rustas upp och byggs till.

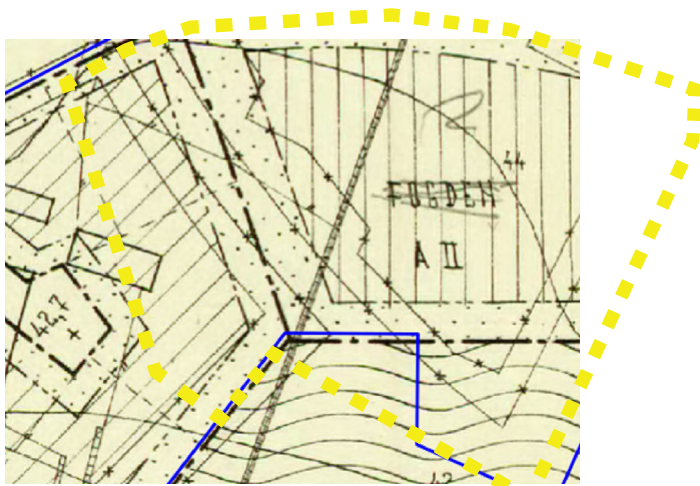
#### Detaljplaner

För det aktuella planområdet finns det tre detaljplaner. Detaljplanen med beteckning 11-KNS-225/57 från år 1957 reglerar parken som ligger söder om planområdet och som även är en del av det aktuella planområdet. I planen 1121-P92/1211/1 från år 1992 regleras bostäder och i planen 11-KNS-296/65 från 1965 är området planlagt för allmänt ändamål. Byggrätten är begränsad med prickmark i de två sistnämnda planerna.



Gällande detaljplaner. 11-KNS-296/65 från 1965 till vänster och 1121-P92/1211/1 från 1992 till höger. Den blå linjen markerar gällande plans utsträckning. Det aktuella planområdet är markerat med gul streckad linje.





Detaljplanen med beteckning 11-KNS-225/57 från år 1957 reglerar parken i södra delen av aktuellt planområde. Den blå linjen markerar gällande plans utsträckning. Det aktuella planområdet är markerat med gul streckad linje.

### *Riksintressen och förordnanden*

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller andra förordnanden.

### **Topografi, landskap och vegetation**

Planområdet består idag av äldreboendets utemiljö och området sluttar något i nordsydlig riktning. Vegetationen inom området består bland annat av stora körsbärsträd, granar och lövfällande buskar. I norra delen av planområdet finns en relativt stor bok. I direkt anslutning finns en park med nyanlagd lekplats, där det finns gamla ekar.

### **Bebyggelse**

Bebyggelsen inom planområdet består av äldreboendet Västanvid. Idag finns 25 lägenheter på äldreboendet. Västra delen av Västanvid planerar man att riva då det är i dåligt skick.

### **Trafik**

Angöring till äldreboendet sker via Föreningsgatan norr om planområdet. Väster om planområdet går en gång- och cykelväg som leder till lekplatsen/parken och resecentret. Denna gc-väg är en del i kultur- och grönstråket.

### **Service**

I planområdets närhet ligger nya resecentret med tillgång till bussar. Kommerciell service och vårdcentral finns inom 500m avstånd.

### **Geoteknik**

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av sandig morän.

### **Kulturmiljö och fornlämningar**

Detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljövärden. Fornminnen är skyddade enligt kulturminneslagen och ska bevaras. Markingrepp som berör fornminnena får inte genomföras utan medgivande från Länsstyrelsen. De kända fornlämningar som berörs av

planförslaget redovias nedan:

<i>Nummer:</i> RAÄ Knislinge 67:1	<i>Fornminnestyp:</i> Bytomt/gårdstomt, bevakningsobjekt	<i>Konsekvenser:</i> Tomten är bebyggd år 1993. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.
--------------------------------------	--	---

Det aktuella planområdet ingår i samma bevakningsområde för fornlämning som detaljplanen för Knislinge Resecenter. I samband med framtagandet av detaljplanen för Knislinge Resecenter (KS 2011/447.343) som vann laga kraft 2014-10-25, gjordes en arkeologisk förundersökning. I den genomförda arkeologiska förundersökningen konstaterades att det ur fornlämningssynpunkt inte finns några hinder att exploatera området. Vid samtliga markingrepp inom det aktuella planområdet krävs dock tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Ett samråd enligt 2 kap. 10§ ska ske med kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen i god tid inför utförandet.

## **Samhällsbyggnadsavdelningen, Östra Göinge kommun februari 2016**

Johanna Kihlström  
planarkitekt

Monika Ericsson  
samhällsbyggnadschef