Upprättad 2022-03-21
reviderad 2022-xx-xx
Antagen av Kommunstyrelsen 2022-xx-xx §xx
Laga kraft 2022-xx-xx
Diarienummer: KS 2021/01648

Östra Göinge kommun

Samrådshandling

Planbeskrivning

Upphävande av detaljplan för del av Mossen 8 och del av Glimåkra 37:1

Glimåkra, Östra Göinge kommun, Skåne län

Innehåll

Inledning 3
Förutsättningar 4
Planförslag 8
Konsekvenser 9
Genomförande 11

Planprocessen

En detaljplan är en juridisk bindande handling som anger vilken användning av mark och vattenområden som är tillåten samt hur bebyggelsen och enskilda byggnadsverk får utformas. Om en detaljplan är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling kan kommunen upphäva den. När en detaljplan upphävs uppstår ett planlöst läge vilket innebär att området inte längre omfattas av någon detaljplan. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen efter att detaljplanen har upphävts ska kommunen göra en bedömning av om åtgärden kräver att en ny detaljplan upprättas eller om åtgärden kan prövas direkt i ett bygglov.

Upphävandet av detaljplanen handläggs med ett förenklat standardplanförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att upphävandet skickas ut på samråd med berörda sakägare och myndigheter, för att ge möjlighet att påverka förslaget. Efter samrådet går upphävandet direkt till antagande. Antagande sker preliminärt i kommunstyrelsen i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Planprocessen, den svarta cirkeln visar vilket skede planen befinner sig i nu:

Samrådstiden pågår **från den 23 mars 2021 till den 13 april 2022**.

Eventuella synpunkter eller anmärkningar på förslaget ska vara inlämnade **senast den 13 april 2022.** Dessa ska lämnas skriftligen med namnteckning, namnförtydligande, din fastighetsbeteckning och postadress till *Östra Göinge kommun, Samhällsbyggnadsavdelningen, Box 66, 289 03 Broby* eller till kommun@ostragoinge.se.

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning

Inledning

Detaljplanens bakgrund och syfte

Bakgrund

Fastigheten Mossen 8 är belägen i norra Glimåkra. På fastigheten bedrivs idag småindustri/lagerverksamhet. Det finns också en bostad på fastigheten. Ägaren till Mossen 8 önskar utveckla sin verksamhet samt är intresserad av att förvärva en del av fastigheten Glimåkra 37:1, som ägs av kommunen. För att möjliggöra för en större utnyttjandegrad av fastigheten, samt eftersom befintliga byggnader strider mot gällande plan, prövas möjligheten att upphäva en del av gällande detaljplan.

Syfte

Planförslagets syfte är att möjliggöra för utveckling av befintlig verksamhet i området.

Plandata

Lägesbestämning

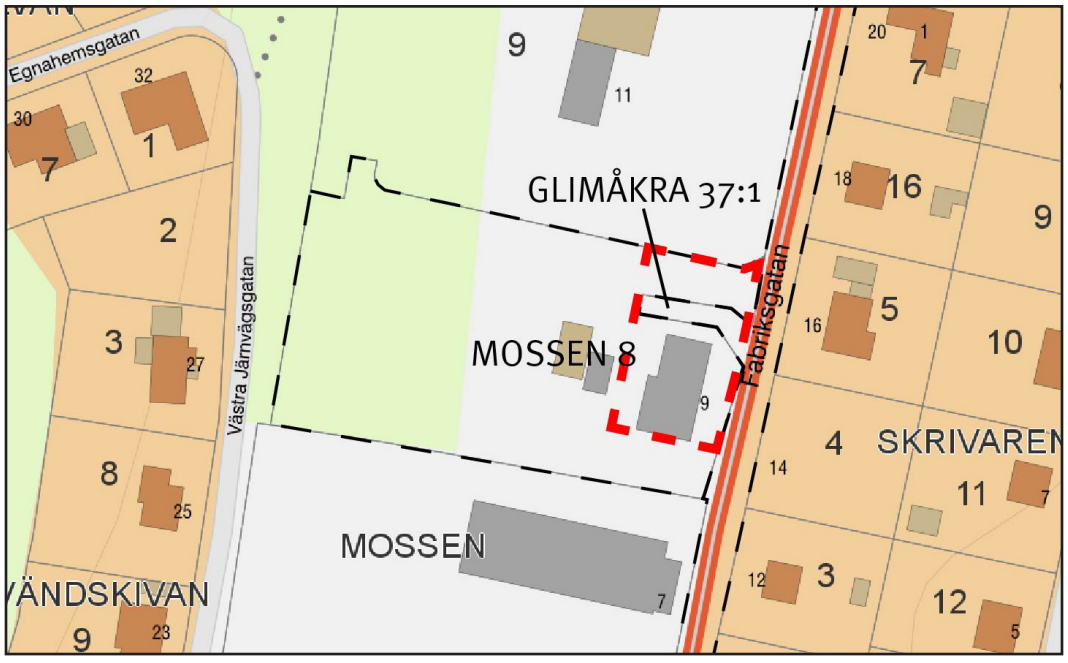
Planområdet är beläget i norra Glimåkra, väster om Fabriksgatan, vilken sträcker sig från Glimåkra centrum i söder och vidare norrut till Boalt.

Areal

Planområdets storlek är cirka 1050 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar en del av fastigheten Mossen 8, vilken är i privat ägo, samt en del av fastigheten Glimåkra 37:1, som ägs av Östra Göinge kommun.



Karta visande aktuellt planområde. Berörda fastigheter är markerade med svart streckad linje. Planområdet är markerat med röd, streckad linje.

Förutsättningar

Kommunala beslut och tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen tog beslut den 9 juni 2021 § 66 att ge kommunchefen i uppdrag att upphäva del av detaljplan för Mossen 8 och Glimåkra 37:1 genom förenklat förfarande.

Översiktliga planer

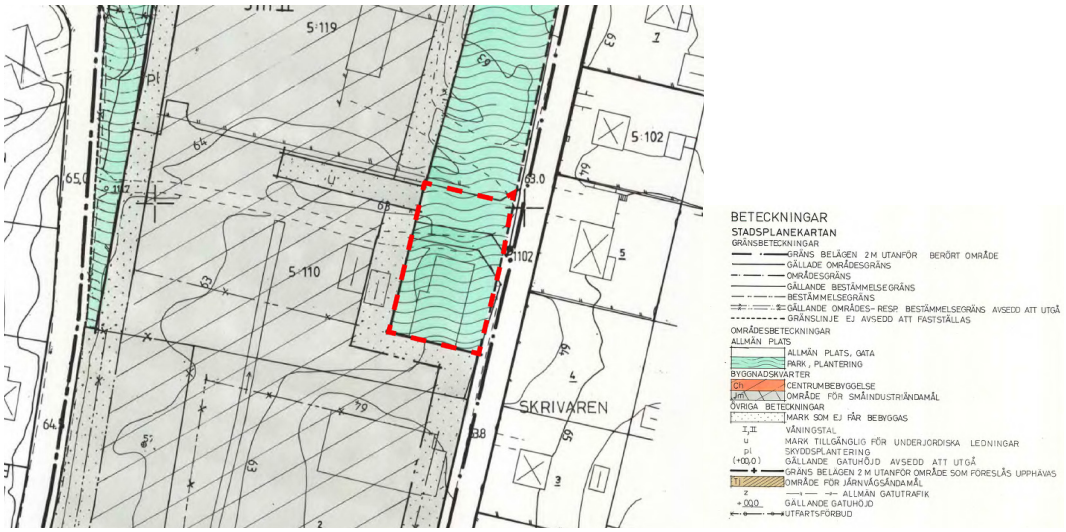
Översiktsplan

Planområdet är inte särskilt utpekat i kommunens översiktsplan, antagen den 19 december 2019. Glimåkra pekas däremot ut som ett område med målet att öka attraktiviteten som porten till vildmarken, lyfta Glimåkra till en vacker naturnära by med flera goda boendekvaliteter och tillvarata företagsandan som finns i det småskaliga näringslivet. En annan utmaning som omnämns i översiktsplanen är att förmå fastighetsägare att ta hand om den befintliga bebyggelsen som på många ställen är förfallen eller till och med övergiven. Upphävandet av detaljplanen, för att möjliggöra större nyttjandegrad av fastigheten samt restaurering, bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detalj- och stadsplaner

Detaljplan

För området gäller detaljplanen *Glimåkra Samhälle, Östra Göinge kommun, Kristianstads län, Förslag till ändring av stadsplan för Järnvägsområdet i norr, Norra delen* (aktnummer 1121-P84_0302). Planen tillåter **Park, Plantering** för aktuellt planområde. Befintlig bebyggelse inom planområdet strider mot gällande detaljplan.

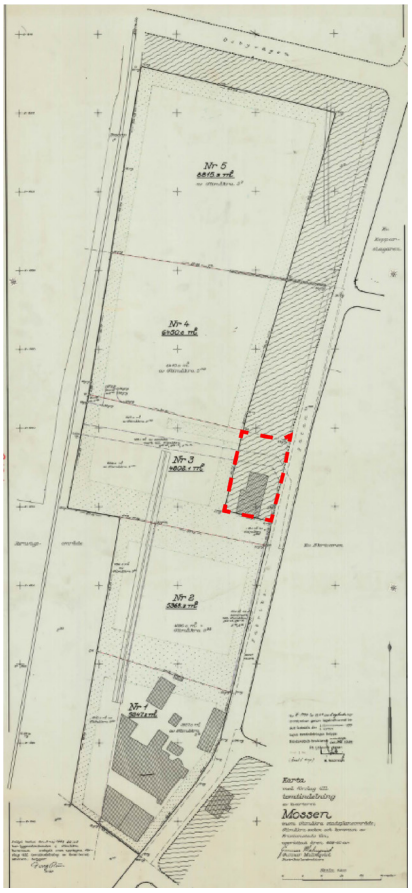


Utdrag ur gällande detaljplan *(aktnummer 1121-P84_0302)*. Aktuellt planområde är markerad med rött.

Fastighets- och tomtindelningsplan

Tomtindelningsplan

Aktuellt planområde berörs inte av någon tomtindelningsplan, däremot berörs övriga del av fastigheten Mossen 8 av tomtindelningsplan *Förslag till tomtindelning av kvarteret Mossen inom Glimåkra stadsplaneområde, Glimåkra socken och kommun av Kristianstads län* (aktnummer 11-GLS-210/60) som fastslogs den 2 september 1960. Tomtindelningsplanen gäller förutom för Mossen 8 även för Mossen 9 samt Glimåkra 5:7 och Glimåkra 37:1. Fastighetsbilden har dock ändrats sedan planen fastslogs.



Utdrag ur gällande tomtindelningsplan (aktnummer 11-GLS-210/60). Aktuellt planområde markerat med röd linje.

Riksintressen och förordnanden

Det finns inga riksintressen eller strandskydd inom eller i närheten av planområdet.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet sluttar svagt från cirka 64 meter över havet (m.ö.h) nordöst till en nivå på cirka 63 m.ö.h. i söder och är placerad i ett mindre industriområde mellan två bostadsområden med småhus.

Planområdet är planlagd för **Park, Plantering** men brukas inte för detta ändamål i dagsläget.

Rekreation, lek och friluftsliv

I närheten av planområdet finns möjlighet för rekreation, lek och friluftsliv. Ett par hundra meter österut ligger Trollacenter med Trollabackarna och Trollabadet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Om man hittar fornlämningar i samband med markarbete ska arbetet, i enlighet med 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen (KML 1988:950), genast avbrytas och en anmälan om påträffade fynd måste göras till länsstyrelsen.

Bebyggelse

Området är beläget i ett industriområde som direkt angränsar till bostadsområde.
Inom planområdet finns idag en äldre lagerbyggnad i trä. I huvudbyggnaden finns idag en bostad.

Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Trafik

Biltrafik

Längs med planområdet löper Fabriksgatan, som är cirka 7,5 meter bred. Gatan saknar separat gång- och cykelbana.

Den del av Glimåkra 37:1 som ingår i planområdet är idag planlagd för **Park, Plantering** men brukas idag för att angöra fastigheten Mossen 8.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är placerad cirka 750 meter söderut, som trafikeras av busslinjen 545 med färdsträckan Osby-Glimåkra-Broby-Knislinge-Hanaskog-Kristianstad.

Service

I centrala Glimåkra finns tillgång till viss kommersiell och offentlig service så som matbutik, skola, förskola, bibliotek och friluftsbad.

Geoteknik

Inom planområdet består berggrunden av granodioritisk-granitisk gnejs enligt SGU:s berggrundskarta (1:50 000 - 1:250 000). Denna överlagras, enligt SGU:s jordartskarta (1:25 000- 1:100 000), av sandig morän.

Markradon

Planområdet ligger inom ett område med normalrisk för radon, vilket innebär att byggnader ska utföras så att inläckage av markradon förhindras.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Fiber och fjärrvärme finns inte utbyggt i anslutning till planområdet.

E.ON energidistribution AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avfallshantering

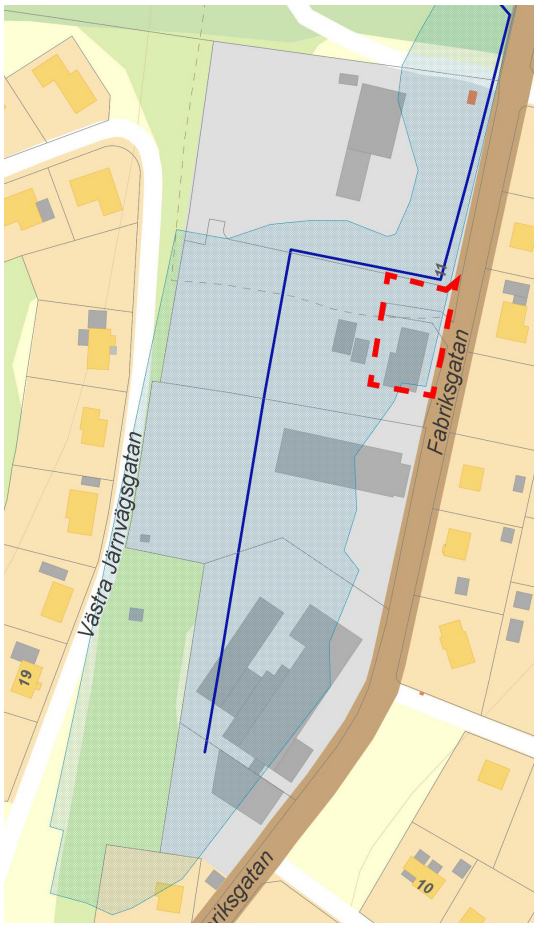
Avfall hanteras enligt kommunens gällande föreskrifter för avfallshantering.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområdet för vatten, dag- och spillvatten.

Dagvatten

Inom planområdet finns ledning för dagvatten. Denna är förlagd inom u-område längs med fastigheten Mossen 8 norra gräns.



Kartan visar dikningsföretagets södra del. Företagets båtnadsområdet är markerat med blå, streckat område, diket illustreras av blå linje. Aktuellt planområde visat med röd markering.

Planförslag

Detaljplanförslaget

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter *Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)* samt *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan* (BFS 2020:6)

Marken inom aktuellt område där en del av gällande detaljplan *(aktnummer 1121-P84_0302)* förelås upphävas består av allmänplatsmark för **Park, Plantering**.

Planen föreslås upphävas eftersom fastighetägaren inte kan utföra erforderlig renovering och utöking av sin verksamhet inom gällande detaljplan.

Föreslagen bebyggelse

Aktuellt upphävande av detaljplan innebär ingen förändring av bebyggelsen inom planområdet.

Föreslagen trafikstruktur

Aktuellt upphävandet av detaljplan innebär ingen förändring av trafikstrukturen inom eller i anslutning till planområde.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Aktuellt upphävandet av detaljplan innebär ingen förändring av energiförsörjning, tele och bredband inom eller i anslutning till planområde.

Avfallshantering

Aktuellt upphävande av detaljplan innebär ingen förändring av avfallshanteringen inom eller i anslutning till planområde.

Vatten och avlopp

Aktuellt upphävande av detaljplan innebär ingen förändring av vatten och avlopp inom eller i anslutning till planområde.

Dagvatten

Aktuellt upphävande av detaljplan innebär ingen förändring av dagvattenhanteringen inom eller i anslutning till planområde.

Den dagvattenledning som i gällande detaljplan är förlagd inom allmänplatsmark **Park, Plantering** tryggas framöver med servitutavtal mellan ledningsägaren (Kommunen) och fastighetsägaren till Mossen 8.

För mer information om servitutavtal, se *Genomförande, Avtal* .

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Om en detaljplan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras, i enlighet med 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt 6 kapitlet 11–18 §§ miljöbalken (MB 1998:808). Innan ett sådant ställningstagande görs genomför kommunen en undersökning gällande betydande miljöpåverkan. Denna undersökning ska fungera som ett underlag för beslut om huruvida genomförandet av detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om detaljplanens genomförande förväntas medföra en betydande miljöpåverkan ska man i undersökningen precisera vilka frågor som ska behandlas i den strategiska miljöbedömningen med miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunens ställningstagande för aktuellt detaljplaneförslag är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken (MB 1998:808). En särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas.

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

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner
- riksintressen, strandskydd, miljökvalitetsnormer påverkas/överskrids inte
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken år 1999 med syfte att reglera utsläpp som kan ha skadliga effekter för människor och/eller natur. En miljökvalitetsnorm kan anges som en halt, ett värde eller alternativt med en beskrivande text och omfattas av ett tidskrav då normerna ska vara uppfyllda. Idag finns miljökvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det bedöms inte finnas någon risk för att miljökvalitetsnormer överskrids i och med upphävande av del av gällande detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Inga förändringar vad gäller hälsa och säkerhet sker med anledning av upphävandet av del av detaljplan.

Natur- och kultur

Det finns inga riksintressen, forminnen eller strandskydd inom eller i direkt anslutning till området. Förslaget till upphävande av del av detaljplan bedöms inte påverka natur- och kulturmiljövärden.

Stads- och landskapsbild

Upphävandet av del av detaljplanen bedöms ha en positiv inverkan då befintlig bebyggelse inte längre strider mot gällande detaljplan och möjliggör upprustning och restaurering av

befintlig bebyggelse.

Sociala konsekvenser

Upphävandet av del av gällande detaljplan bedöms inte ha några negativa sociala konsekvenser och bedöms heller inte påverka barnperspektivet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor*.

Sveriges miljömål

Planförslaget bedöms påverka miljömålet *God bebyggd miljö* på ett positivt sätt då det möjliggör för en restaurering av den befintliga bebyggelsen. Övriga miljömål bedöms inte bli påverkade av planförslaget.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Upphävandet av del av detaljplanen handläggs med förenklat standardförfarande, vilket innebär att planen efter samråd går direkt till antagande. Antagande ska ske i kommunstyrelsen i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Denna planbeskrivning har upprättats efter Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Genomförandetid

Enligt PBL 4 kapitlet 21 § ska kommunen ange en genomförandetid för en detaljplan.
I detta fall får underliggande detaljplan ingen ny genomförandetid eftersom detaljplaneförslaget endast avser ett upphävande av del av detaljplan se PBL 4 kapitlet 22 § tredje stycket.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten. Östra Göinge kommun är huvudman för vatten- och avloppsverksamheten för de allmänna ledningarna. Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT) är driftbolag till huvudman för vatten, dag- och spillvatten. Flytt av ledningar inom och invid fastigheten bekostas av den part vilken påkallas flytt.

E.ON energidistribution AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Plan- och fastighetsregleringsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren till Mossen 8.

Ett servitutsavtal har upprättats den 5 mars 2020 mellan kommunen och fastighetsägaren till Mossen 8 (kommunens diarienummer KS2020/00335), anledningen till detta är för att skydda den dagvattenledning som är förlagd längs med den norra fastighetsgränsen av Mossen 8. I gällande detaljplan skyddas ledningen dels genom ett u-område men också genom allmänplatsmark för **Park, Plantering**. För att säkerställa ledningsägarens, Kommunens, fortsatta tillgång till ledningen när delar av gällande plan upphävs har ett servitutsavtal upprättats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och övriga förrättnigar

För Mossen 8 finns en tomtindelningsplan (aktnummer 11-GLS-210/60) som fastslogs den 2 september 1960. Tomtindelningsplanen gäller Mossen 8 och Mossen 9 samt Glimåkra 5:7 och Glimåkra 37:1. Fastighetsbilden har dock ändrats sedan planen fastslogs.

Tomtindelningen för Mossen 8 berör ej planorådet men angränsar direkt till området.

Fastighetskonsekvenser

Mossen 8

- Erhåller mark från Glimåkra 37:1.
- Belastas av servitutsavtal rörande dagvattenledning.

Glimåkra 37:1

- Avstår mark till Mossen 8.

Enligt plan- och fastighetsregleringsavtal ansöker kommunen och fastighetsägaren till Mossen 8 gemensamt om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upphävandet av del av detaljplanen bekostas av kommunen, enligt avtal. Fastighetsägaren till Mossen 8 står för kostnaden för köp av mark samt fastighetsregelering. Fastighetsägaren står även för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Tekniska frågor

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom eller invid fastigheten ska, enligt plan- och fastighetsregeleringsavtal, bekostas av den part vilken påkallar flytten.

Ett servitutsavtal har upprättats den 5 mars 2020 mellan kommunen och fastighetsägaren till Mossen 8 (kommunens diarienummer KS 2020/00335) rörande den dagvattenledning som i gällande detaljplan skyddas inom u-område.

Plan- och exploatering, Östra Göinge kommun, Mars 2022

Rebecca Ohlsson
Enhetschef för Plan- och exploatering

Johanna Holgersson
Planarkitekt

Anders Siversson
Samhällsbyggnadschef

Moa Rosvall
Planarkitekt