

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Knislinge Reningsverk tillhörande *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för fastigheten Knislinge 5:10 m.fl. (Idrottsplatsen)* Knislinge, Östra Göinge kommun, Skåne län

Samrådshandling

Upprättad 2023-11-07



Innehåll

Detaljplaneprocessen	3
Inledning	4
Detaljplaneändringen	4
Planeringsunderlag.....	8
Konsekvenser	9
Genomförande.....	12

Detaljplaneprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att detaljplanen skickas ut på samråd för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Om samtliga under samrådet godkänner förslaget kommer planen att gå direkt till antagande i kommunstyrelsen, och hoppar därmed över granskningsskedet. Detta innebär att det inte ges fler möjligheter att lämna synpunkter på förslaget. Av bilden nedan framgår hur processen ser ut och i vilket skede planen befinner sig i.



Figur 1. Planprocessen vid standard planförfarande. Den svarta cirkeln visar vilket skede planen befinner sig i nu.

Samrådstiden pågår **från den 5 december till den 22 december 2023.**

Lämna in synpunkter

Eventuella synpunkter eller anmärkningar på förslaget ska vara inlämnade **senast den 22 december 2023**. 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

Vänligen märk kuvertet eller ämnesraden i mejlen med "KS 2023-00309"

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Sandra Cornmark, Planarkitekt, 044-775 60 79, sandra.cornmark@ostragoinge.se

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagandet av detaljplanen:

Samråd Fjärde kvartalet 2023 **Granskning** Första kvartalet 2024 **Antagande** Första kvartalet 2024

Handlingar

- Plankarta med ändring
- Planbeskrivning tillhörande ändring av detaljplan (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Inledning

Ändringen upprättas i enlighet med *Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)* och *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6)* samt *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)*.

Plandata



Figur 2. Orienteringskarta över aktuell planändring.

Aktuellt område för planändringen är beläget i sydöstra delen av Knislinge, strax väster om Helge å. Det ligger längst söderut på Reningsverksvägen. Stora delar av planområdet omringas av jordbruksmark. Norr om planområdet finns även fotbollsplaner tillhörande Helgevallens idrottsplats. Planändringen berör fastigheten Knislinge 6:3 och omfattar en storlek på cirka 1,5 hektar.

Syfte

Detaljplaneändringens syfte är att ändra planbestämmelserna inom fastigheten Knislinge 6:3 så att en så bra utvecklingen som möjligt kan göras för Knislinge reningsverk.

Detaljplaneändringen

Varför ändring av detaljplan valts

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Att ändra en detaljplan kan innebära förändring, borttagande eller införande av nya planbestämmelser inom ett detaljplanlagt område. Genom att ändra en detaljplan kan den anpassas till nya förhållanden samtidigt som den hålls aktuell utan att en ny lämplighetsbedömning behöver göras som annars genomförs vid upprättande av en helt ny detaljplan. Vid en ändring av en detaljplan ska ändå plan- och bygglagens, PBL, 4 kapitlet 32 § krav uppfyllas gällande tydlighet och att kunna rymmas inom syftet för den befintliga detaljplanen. Tydlighetskravet gäller för att det ska vara tydligt för berörda vad ändringen avser och hur den skiljer

sig från den ursprungliga planen. När ändringen har fått laga kraft är det den ändrade planen som gäller och vilka ändringar som gjorts kan redovisas i ändringens tillhörande planbeskrivning (denna handling).

Det kommunala VA-bolaget, SBVT, planerar för ett nytt avloppsreningsverk och vidstående slamsilo. Olika lokaliseringsutredningar har gjorts och slutsatsen har varit att platsen för det befintliga reningsverket i Knislinge är mest lämplig utifrån olika premisser.

Men då byggnadshöjden på dagens detaljplan är mycket lägre än det som är önskvärt för reningsverkets utveckling måste byggnadshöjden ändras i detaljplanen. En byggnadshöjd enligt gällande detaljplan skulle fördyra anläggningen då den i så fall måste fördelas över en större area samt använda längre pumpsträckor mellan olika enheter.

I gällande detaljplan finns också ett större prickmarksområde som hindrar den tänkta nybyggnationen. Anledningen till prickmarksområdet var en tidigare ledning som löpte genom området som idag är ur bruk.

Likasa finns ett prickmarksområde i nordvästra delen av fastigheten. Syftet med denna prickmark har troligtvis varit en vändplats som fortsättning på Reningsverksvägen. Denna vändplats används inte idag och vägen till Reningsverket kommer i stället att användas av befintlig väg västerut. Detta för att undvika tunga transporter genom befintligt bostadsområde i norr.

Följande beskrivning står i gällande detaljplan:

"Längst i söder ligger reningsverket. Detta föreslås som A-område. En utvidgning österut sker då utrymme väntas behövas för nya reningsanordningar.

Kring kraftledningen som går diagonalt över östra delen av A-området föreslås mark som ej får bebyggas. Mot norr föreslås ett planterat skyddsområde. Mellan A-området och Helge å föreslås parkmark. [...] Kring kraftledningen i östra delen föreslås mark som ej får bebyggas. Planförslaget innebär i stort sett bekräftelse av befintliga förhållanden [...]"

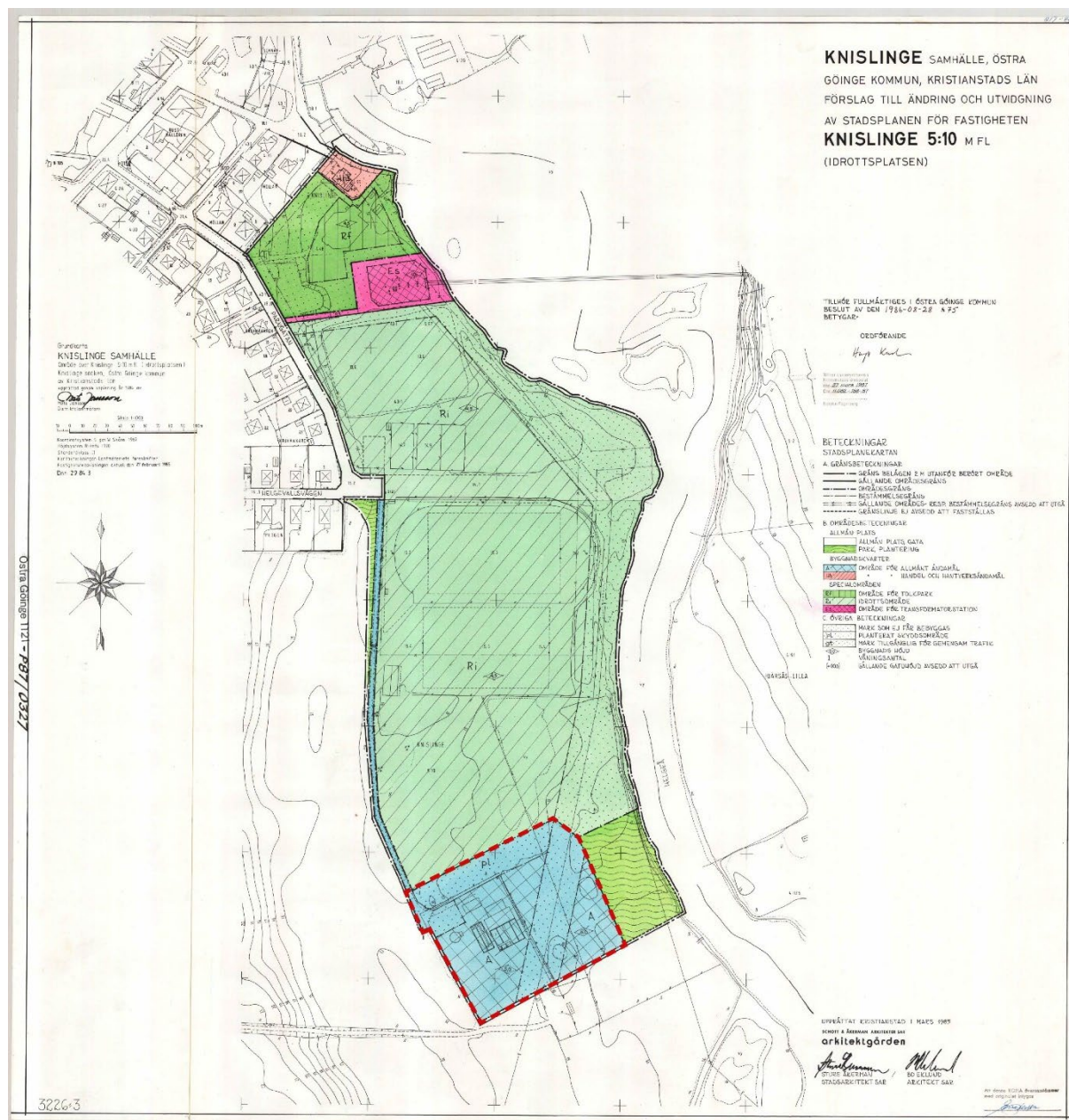
I kommunens gällande översiktsplan, antagen 19 december 2019 § 113, är området för aktuell planändring utpekad som teknisk anläggning. På så vis följer även planändringen översiktsplanens intentioner.

Utifrån ovanstående förklarande bakgrund ser kommunen det mest lämpligt att göra en ändring av gällande detaljplan. Anledningarna är följande:

- Planändringen bedöms fortsätta följa gällande detaljplans syfte då syftet var att bekräfta de befintliga förhållandena samt utöka reningsverkets verksamhet österut.
- Prickmarksområdena har inte längre de syften som fanns när gällande detaljplan fastställdes.
- Gällande detaljplan möjliggör för allmänt ändamål, vilket innebär att denna markanvändning kan fortsätta ligga kvar i detaljplanen för reningsverkets ändamål.
- Byggnadshöjden ändras ochnockhöjd samt totalhöjd tillkommer för att möjliggöra en så god utveckling som möjligt av reningsverket.
- Planändringen följer översiktsplanens intentioner.

Planförslaget

Gällande detaljplan



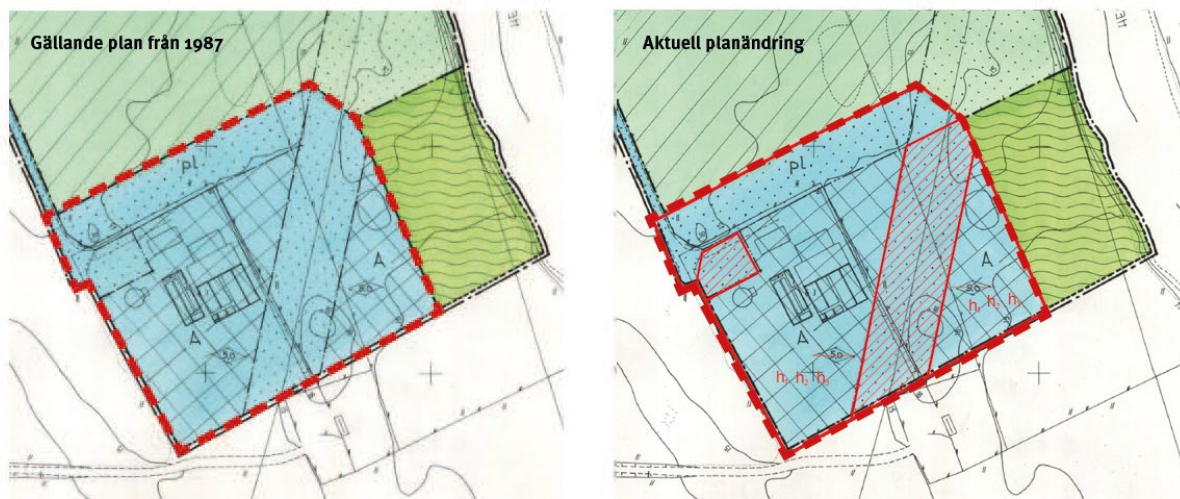
Figur 3. Gällande detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för fastigheten Knislinge 5:10 m.fl. (Idrottsplatsen)*. Aktuell ändring är markerad med rödstreckad linje.

För det aktuella planområdet gäller stadsplanen *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för fastigheten Knislinge 5:10 m.fl. (Idrottsplatsen)* (aktnummer 11-KNS-415/78, fastställt 27 mars 1987). Enligt bestämmelserna i stadsplanen är planområdet utpekad som område för allmänt ändamål. Inom planområdet finns områden med prickmark. Diagonalt genom området gäller prickmarken att mark ej får bebyggas då där finns elledningar i marken. Prickmarken i norra delen av området

betecknar planterat skyddsområde och får ej bebyggas eller användas som parkering, upplag eller dylikt. Inom området är högsta tillåtna byggnadshöjd 5 meter.

Område för aktuell planändring är markerad med röstreckad linje i ovanstående bild.

Detaljplaneändringen



Figur 4. Originalplanen från 1987 syns till vänster. Aktuell planändring syns till höger. Aktuellt område för ändringen är markerat med röstreckad linje.

Byggnadshöjd

Aktuell detaljplan från 1987 har en byggnadshöjd på 5,0 meter för det område som berör reningsverkets fastighet. Denna bestämmelse upphävs inom aktuellt område för planändringen och markeras därmed av ett rött streck på plankartan.



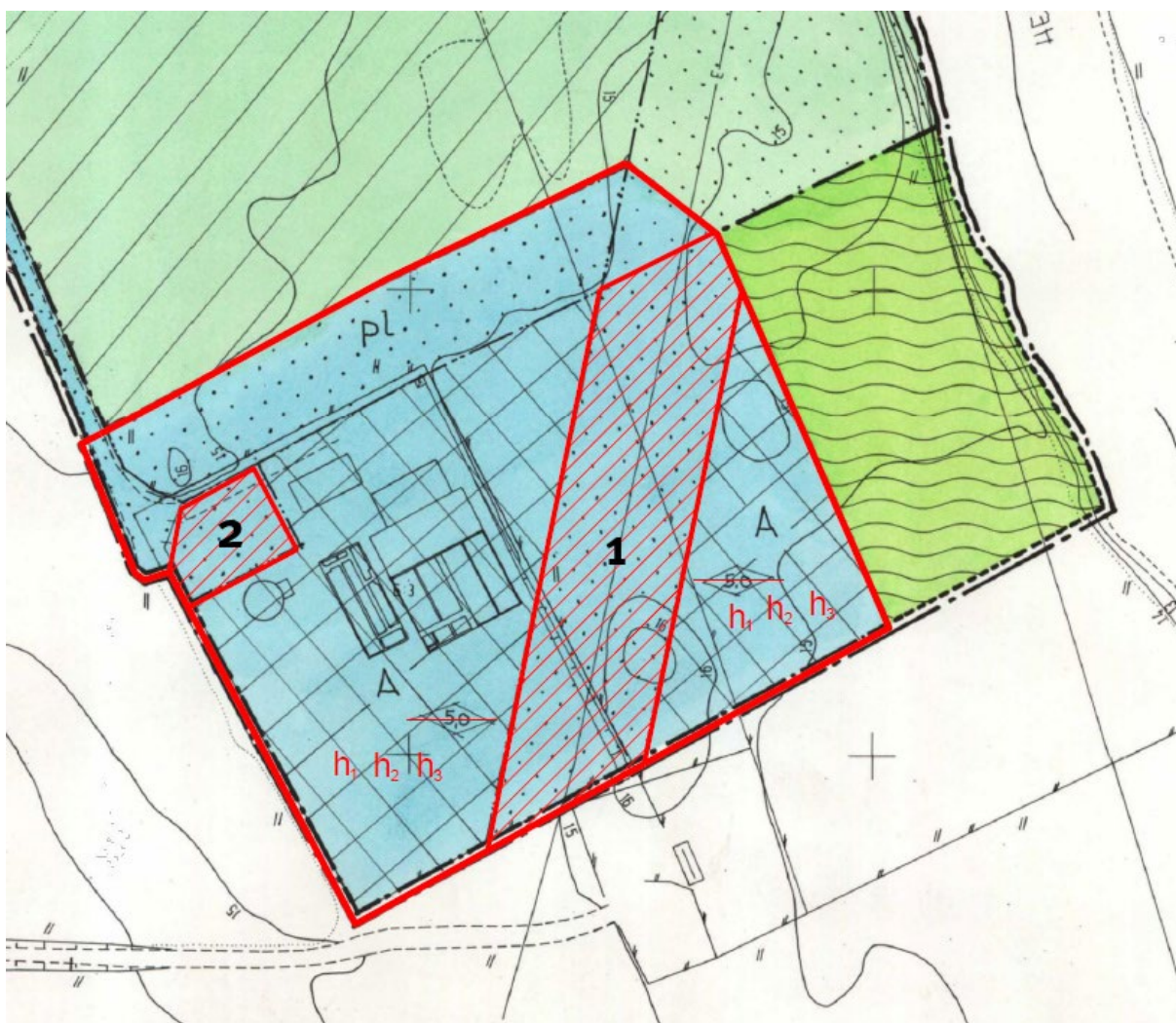
Figur 5. Egenskapsbestämmelsen gällande byggnadshöjd upphävs och ersätts med nya höjder för aktuellt område.

För att kunna uppfylla den framtida utvecklingen av Knislinge reningsverk ändras högsta byggnadshöjden till 13,5 meter i aktuell planändring. Detta markeras på plankartan med symbolen h_1 . Även högsta nockhöjd regleras i planändringen till 15,0 meter. Detta blir en tillkommande planbestämmelse och markeras på plankartan med symbolen h_2 . Då de tänkta silorna varken har någon byggnadshöjd eller nockhöjd regleras även totalhöjden. Inom aktuellt område finns det idag en skorsten som tillhör Värmeverket. Denna har en totalhöjd på 18,4 meter. För att inte göra befintliga byggnadsverk planstridiga föreslås därför totalhöjden bli 19,0 meter. Detta blir en tillkommande planbestämmelse och markeras på plankartan med symbolen h_3 .

Prickmark

I gällande detaljplan från 1987 finns det ett antal områden med prickmark. Vid två områden upphävs prickmarken. Detta markeras på plankartan med röd skraffering. Områdena förklaras i en lista nedan med tillhörande siffermarkering på nedanstående kartbild.

1. Den prickmark som i tidigare detaljplan har passerat i en diagonal riktning genom området plockas till stora delar bort. Detta för att byggnadsverk inte får uppföras på prickmark, vilket hindrar reningsverkets framtida utbyggnad. Anledningen till prickmarken i tidigare detaljplan var för att en elledning passerade genom området. Idag har denna ledning tagits ur bruk och det finns inte längre något syfte att skydda denna ledning.
2. I tidigare detaljplan finns ett större prickmarksområde i nordvästra delen, i anslutning till väginfarten till området. Denna vändplats utnyttjas inte längre och infart till området kommer ske från annan väg. Ändringen föreslår att ta bort denna del som är prickmark för att möjliggöra eventuella utbyggnader.



Figur 6. Aktuell planändring med siffermarkering kopplad till ovanstående text gällande den prickmark som upphävs i plankartan.

Planeringsunderlag

Till följd av aktuell planändring har följande planeringsunderlag och/eller utredningar upprättats:

- Gestaltungsprogram för Knislinge reningsverk, Arkitektgården, daterad 2023-12-01

Konsekvenser

Då planarbetet har bedömts kunna genomföras genom en planändring av befintlig stadsplan, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för fastigheten Knislinge 5:10 m.fl. (Idrottsplatsen)*, har en lämplighetsprövning gjorts endast avseende de ändringar som genomförs.

Ändringarna bedöms:

- inrymmas i syftet för gällande detaljplan
- inte leda till betydande miljöpåverkan
- inte ha betydande intresse för allmänheten
- vara förenlig med översiktsplanen

Ändring av prickmark

I gällande detaljplan från 1987 finns ett antal områden med prickmark som ändras i aktuellt förslag.

I den nordvästra hörnan föreslås prickmarken plockas bort. I tidigare detaljplan har detta område troligtvis varit avsett att användas som vändplats för transporterna in till området. I samband med ombyggnationen av reningsverket och tillhörande byggnader som exempelvis personalbyggnad ses en ny placering över för dessa och utrymme för detta behöver möjliggöras i planändringen. I samband med ombyggnationen föreslås också en ny alternativ väg från väst att skapas till och från planområdet. Detta för att undvika att tunga transporter kör igenom det bostadsområde som ligger i norr, vilket sker idag.

I en diagonal riktning från nordöst till sydväst löper ett prickmarksområde genom gällande detaljplan. Syftet med denna prickmark var att skydda den elledning som gick genom området. Denna har tagits ur bruk och skyddsområdet för ledningen fyller därmed inget syfte längre.

Dessa två ytor tillsammans skapar en större yta prickmark som plockas bort ur gällande detaljplan. Mer byggbar mark kan ha en negativ påverkan på dagvattnet. Dock finns det ingen reglering i gällande detaljplan avseende hur mycket mark som ska vara genomsläpplig. Detta innebär i praktiken att den prickmark som nu föreslås plockas bort kunde hårdgöras enligt tidigare detaljplan. Delar av prickmarksområdet är också redan asfalterat idag.

Planändringen skulle kunna reglera minsta genomsläppliga yta, men då ändringen är till för reningsverkets ändamål, som är en samhällsviktig funktion, ser kommunen ingen anledning att hindra en framtida utveckling om ytor behövs för ny byggnation. SBVT, som är drivande i projektet, arbetar också för att gynna VA-frågorna i samhället och förväntas därmed inte arbeta emot dagvattenhantering så att det påverkas på ett negativt sätt.

Den tidigare planens syfte var också att utvidga reningsverket österut, vilket förstärks till följd av planändringen i och med att det stora prickmarksområde som tidigare låg i detaljplanen plockas bort.

Ändring av byggnadshöjd

Gällande detaljplan från 1987 har en byggnadshöjd på 5,0 meter för det område som berör reningsverkets fastighet. Denna höjd är mycket lägre än det som är önskvärt för en så bra utveckling som möjligt av reningsverket. En betydligt lägre byggnadshöjd skulle även fördyra anläggningen då den i så fall måste fördelas över en större area samt använda längre pumpsträckor mellan olika enheter.

För att möta de krav som reningsverket behöver föreslås byggnadshöjden ändras till högst 13,5 meter. Även två nya planbestämmelser tillkommer som föreslår att högsta nockhöjd får vara 15,0 meter och högsta totalhöjd får vara 19,0 meter.

En förändring av tillåtna höjder på byggnadsverken kan påverka stads- och landskapsbilden negativt. Ett sätt att motverka detta är att komplettera planbestämmelsen gällande byggnadshöjd och införa en helt ny bestämmelse gällande nockhöjd. På så vis kan kommunen hindra att ett allt för stort byggnadsverk kan bebyggas i framtiden. Likaså sätts en gräns gällande totalhöjden.

Ett annat sätt att motverka en negativ påverkan är att ställa krav på gestaltningen för både byggnadsverk och utemiljö. Därför har ett gestaltningsprogram arbetats fram för området där en konsult har tittat på hur den nya förändringen i stället kan bidra med en positiv påverkan på stads- och landskapsbilden.

Gestaltningsprogram

I och med att planändringen kommer att förändra tillåten höjd på byggnadsverken har ett gestaltningsprogram beställts genom Arkitektgården i Kristianstad. Detta med anledning att ta hänsyn till den påverkan som reningsverket kan ha på stads- och landskapsbilden.

I gestaltningsprogrammet beskrivs Knislinges arkitektoniska identitet som högkvalitativt, tidstypiskt och funktionstypiskt men som också får lov att ta plats i stadsrummet rent visuellt.

Beroende på vart man står kan man antingen uppleva platsen för reningsverket som knappt märkbar till något mer märkbar. Därför påpekar man i gestaltningsprogrammet att upplevelsen ska vara ordinär och förväntad i omgivningen, ex lada. Men att vid en närmare anblick ska upplevelsen vara mer funktionsspecifik och spektakulär. Upplevelsen från gångstråket är därför viktig och platsen kan använda effekter genom skuggverkan då uppmärksamhet från belysning inte är att rekommendera (på grund av exempelvis djurlivet vid Helge å).

I gestaltningsprogrammet delas upplevelsen av de olika byggnadsverken upp till *personalbyggnad* och *anläggning*.

För personalbyggnaden ska det upplevas som ett lantligt bostadshus på avstånd men när man kommer närmre ska det upplevas som något helt annat.

Stads- och landskapsbild – kommunens ställningstagande

Till följd av de förslag som redovisas i gestaltungsprogrammet bedömer kommunen att det nya reningsverket inte kommer ha någon negativ påverkan på stads- och landskapsbilden.

Gällande stadsbilden är reningsverket så pass långt ifrån och ligger även i en lägre marknivå för att inte påverka stadsbilden negativt. Inne i stadskärnan finns där också byggnader som idag får ta plats i jämförelse mot reningsverket.

Gällande landskapsbilden skulle reningsverket kunna påverka denna negativt. Men genom att följa de riktlinjer som nämns i gestaltungsprogrammet bedöms inte heller landskapsbilden bli negativt påverkad. Så som föreslås i gestaltungsprogrammet ska byggnaderna smälta in på ett naturligt sätt i landskapet men ändå med en viss effektopplevelse på nära håll när man är ute och promenerar. Detta kan i sin tur bidra med en positiv upplevelse för det promenadstråk som finns i närheten.

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum ändringen av detaljplanen får laga kraft.

Genomförandetiden gäller endast för de nya planbestämmelserna som planändringen avser. För de planbestämmelser som upphävs gäller inte någon förnyad genomförandetid enligt PBL 4 kapitlet 22 §.

Ekonomiska frågor

Ett planavtal har upprättats mellan Östra Göinge kommun och SBVT. Då SBVT betalar för upprättandet av detaljplanen och erforderliga utredningar tillkommer det ingen planavgift i samband med bygglovet.

Plan och exploatering, Östra Göinge kommun, december 2023

Anders Carlzon
Samhällsbyggnadschef

Sandra Cornmark
Planarkitekt

KNISLINGE samhälle, Östra Göinge
kommun, Kristianstads län. Förslag
till ändring och utvidgning av stads-
planen för fastigheten KNISLINGE 5:10
m.fl. (Idrottsplatsen).
(Tillhör karta nr 3226:3).

87. 01 27

B E S K R I V N I N G

Handlingar

Planförslaget utgöres av:

- stadsplanekartan, nr 3226:3
- stadsplanebestämmelser

Till planförslaget hör även följande handlingar:

- beskrivning
- fastighetsförteckning
- fastighetskarta

Plandata, planeringsförutsättningar

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av samhället, utmed Helge å. Planområdet omfattar området från och med Folketspark i norr till och med reningsverket i söder med i huvudsak idrottsplatsen däremellan.

Befintliga planer

Inom planområdet gäller:

1. Stadsplan för Knislinge municipalsamhälle, fastställd den 18 augusti 1939 av Kungl. Maj:t.
2. Ändring av stadsplan för kv. Möllan samt angränsande område för folkpark, fastställd den 22 januari 1942 av länsstyrelsen.
3. Ändring och utvidgning av stadsplanen åt söder, fastställd den 2 februari 1972 av länsstyrelsen.

Befintlig stadsplan anger:

- område för folkparksändamål vid Folkparken och söderut till den norra fotbollsplanen
- område för bostads (-och industri-) ändamål för byggnaden längst i norr
- säkerhetszon för kraftledning dels längs Helgeå, dels längs Parkgatan
- område för idrottsändamål vid idrottsplatsen

Befintliga förhållanden

I norra delen av planområdet ligger Folkets Park som i norr har vackert parti med träd och gräsmattor. I den östra delen ligger samlingslokal mm. Öster om Folkets Park ligger en mindre tvätteri-byggnad. Söder om Folkets Park ligger en större transformatorstation.

Den mellersta delen av planområdet upptas av idrottsområde, tennisbanor, fotbollsplaner mm. I väster ligger ett 1 1/2 plans hus som används som omklädning/klubbstuga. Längst i söder ligger Knislinges reningsverk.

Mellan reningsverket och idrottsområdet ligger ett område som till större delen består av åker/betesmark.

Här finns också en mindre skogsdunge. I östra delen av planområdet går kraftledningar utmed Helge å.

Planförslag

Folkets Parks fastighet anges som specialområde för folkparksändamål. Byggnadsrätten begränsas med hänsyn till parkering och bef. parkmiljö.

Transformatorområdet anges för sitt ändamål. Tillfartsvägen till transformatorområdet används även som tillfart för leveranstrafik till Folkets Park. Den del som används gemensamt föreslås som gemensamhetsanläggning. För tvätteriet, som ligger längst i nordost, föreslås ett område för handel/hantverk i en våning. Längst i söder ligger reningsverket. Detta föreslås som A-område.

En utvidgning österut sker då utrymme väntas behövas för nya reningsanordningar.

Kring kraftledningen som går diagonalt över östra delen av A-området föreslås mark som ej får bebyggas. Mot norr föreslås ett planterat skyddsområde. Mellan A-området och Helge å föreslås parkmark. Den övriga delen av planområdet föreslås för idrottsändamål.

Kring Kraftledningen i östra delen föreslås mark som ej får bebyggas. Planförslaget innebär i stort sett bekräftelse av befintliga förhållanden utom för det föreslagna idrottsområdet mellan bef. träningsplan och reningsverket. Här behöver idrottsföreningen utrymme för ytterligare träningsplan mm.

Samråd

Samråd har förutom med kommunala instanser ägt rum med följande:

- IFK Knislinge: Har ej haft någon erinran.
- Sydkraft: Synpunkter på avgränsning av transformatorområde samt skyddsområde för ledningar. Synpunkterna har tillgodosetts.
- Ågarna till Knislinge 5:10; Lars och Marianne Svensson har infomerats: Någon erinran har ej inkommit.
- Folkets Hus föreningen: Ingen erinran.
- Länsmyndigheterna: Har ifrågasatt om inte hela området mellan ån och kraftledningen borde punktprickas. Planförslaget har ändrats i enlighet härmed.

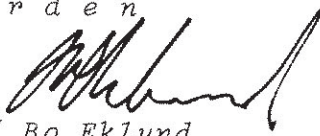
Stadsplanebestämmelser

Stadsplanebestämmelser avsedda att gälla för planområdet
föreslås i enlighet med bifogat förslag.

Upprättat Kristianstad i mars 1985

Schott & Åkerman arkitekter SAR
a r k i t e k t g å r d e n

Sture Åkerman
stadsarkitekt SAR



/ Bo Eklund
arkitekt SAR

Tillhör fullmäktiges i Östra Göinge kommun
beslut av den §
betygar:

ordförande.

KNISLINGE samhälle, Östra Gö-
inge kommun, Kristianstads län
Förslag till ändring och utvidg-
ning av stadsplanen för fastig-
heten KNISLINGE 5:10 m.fl.
(Idrottsplatsen)
(Tillhör karta nr 3226:3).

87. 01 27

11-082-168-87

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

§ 1.

- Planområdets användning
- Mom. 1 Byggnadskvarter
- a) Med A betecknat område får användas endast för all-
mänt ändamål.
 - b) Med Hh betecknat område får användas endast för han-
dels/hantverksändamål.
- Mom. 2 Specialområden
- a) Med Rf betecknat område får användas endast för folk-
parksändamål och därmed samhörigt ändamål.
 - b) Med Ri betecknat område får användas endast för idrotts-
ändamål och därmed samhörigt ändamål.
 - c) Med Es betecknat område får användas endast för trans-
formatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2.

- Mark som icke får bebyggas
- Mom. 1. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mom. 2. Med pl och punktprickning betecknad del av område för all-
mänt ändamål skall anordnas som planterat skyddsområde
och får icke bebyggas eller användas för parkering eller
upplag od.

§ 3.

Särskilda föreskrifter angående områden för vissa gemen-
samma anordningar.
På med gt betecknad mark får icke vidtas anordningar som
hindrar markens användning för gemensam trafik.

§ 4.

- Byggnads utformning
- Mom. 1. På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppfö-
ras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom. 2. Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras
med det antal våningar som bestämmelserna angående bygg-
nads höjd möjliggör.

Mom. 3. På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,4 meter.

Mom. 4. På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Upprättat Kristianstad i mars 1985

Schott & Åkerman arkitekter SAR
a r k i t e k t g å r d e n AB

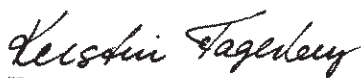

Sture Åkerman / Bo Eklund
stadsarkitekt SAR arkitekt SAR

Tillhör fullmäktiges i Östra Göinge kommun
beslut av den 28 augusti 1986 § 75
betygar:

ordförande.


Hågo Karlsson

Dnr 11.082-168-87. Tillhör länsstyrelsens i
Kristianstads län beslut den 27 mars 1987.


Kerstin Fagerberg