



Planbeskrivning

Upphävande av tomtindelning för Ekorren 1

Knislinge, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Förutsättningar	4
Planförslag	6
Konsekvenser	9
Genomförande	9

► Planprocessen

Ärendet hanteras som en ändring av gällande detaljplan och handläggs med förenklat förfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att planändringen skickas ut på samråd för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Efter samrådet går planändringen direkt till antagande i kommunstyrelsen.

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



► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Gällande tomtindelingsplan, med markering över området som ska upphävas
- Fastighetsförteckning

► Inledning

Detaljplanens bakgrund och syfte

Väg 19 mellan Kristianstad och Broby ingår i det utpekade huvudvägnätet för långväga godstransporter, som betjänar de skånska färjehamnarna. Vägen har dessutom en viktig funktion för samhällena längs vägen, inte minst som pendlingsväg till arbetsplatser och annan trafikaltstrande verksamhet.

Trafikverket planerar att bygga om väg 19 mellan Bjärlöv och Broby då den idag är hårt trafikerad och trafiksäkerheten är låg. Målet med ombyggnationen är att öka trafiksäkerheten och tryggheten, förbättra framkomligheten på sträckan samt att minska störningarna för boende utmed vägen.

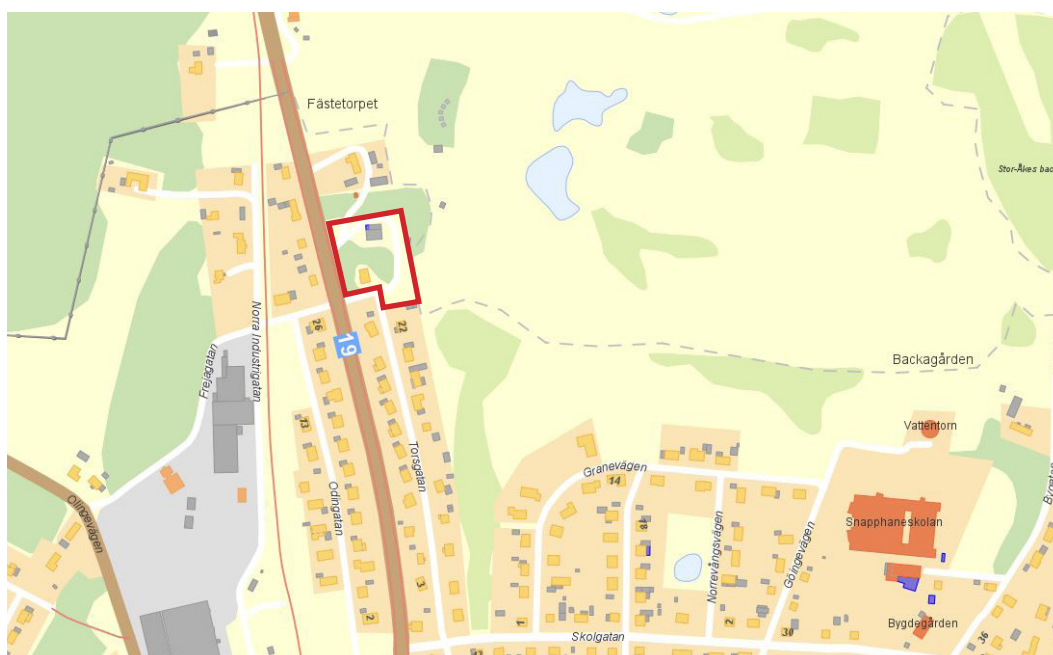
Med anledning av planerad ombyggnad av väg 19 kommer bland annat befintlig väganslutning från väg 19 till Frejagatan i Knislinge att stängas av. Till följd av denna avstängning har kommunen ett behov av att anlägga en vändplats på Frejagatans anslutande väg, Torsgatan. En del av den yta som krävs för vändplatsen ägs idag av Rhino Wood & Plastic Processing Sweden AB därav kommer ett markbyte mellan kommun och fastighetsägare att genomföras. Då det idag finns en tomtindelingsplan från 1961 går inte detta markbyte att genomföra.

Därför är syftet med planförslaget att upphäva den del av gällande tomtindelingsplan som berör fastigheten Ekorren 1.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget längst norrut i Knislinge, precis öster om väg 19. Området avgränsas av villabostäder i söder, golfbanan i öster, kommunal mark i norr som arrenderas till Rhino Wood & Plastic Processing Sweden AB och väg 19 i väster.



Den röda markeringen visar aktuellt planområde.

Areal

Planområdets storlek är cirka 6 800 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planområdet innefattas av fastigheten Ekorren 1 som ägs av Rhino Wood & Plastic Processing Sweden AB.

Förutsättningar

Kommunala beslut

Ledningsutskottet tog beslut den 14 december 2016 § 51 att ge kommunchefen i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheterna Ekorren 1 och del av Knislinge 43:1 i Knislinge.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

19 december 2019 antog kommunfullmäktige den kommuntäckande översiktsplanen "*Översiktsplan för Östra Göinge - platsen för Skånes gröna hjärta*".

I översiktsplanen nämner kommunen att väg 19 är i behov av upprustning samtidigt som kommunen poängterar hur viktig väg 19 är för kommunen och kollektivstråket. I samband med en höjd vägstandard ser kommunen potential i att förverkliga ett attraktivt regionalt superbusskoncept samt öka underlaget för handel och service i kommunen. Översiktsplanen har också valt att prioritera utvecklingen i de tre byarna, Hanaskog, Knislinge och Broby, längs med väg 19. Skälet är att kommunen vill stödja det befintliga utbudet av service och kollektivtrafik samt i ett hållbarhetsperspektiv minska en allt för spridd bebyggelse som innebär kostnader för samhället (skolskjuts, hemtjänst, utbyggnad av infrastruktur med mera) och ökat bilberoende.

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan.

Detalj- och stadsplaner

För planområdet gäller idag:

- *Detaljplan för del av Knislinge 43:1, Frejagatan* som vann laga kraft 1 juni 2016 (aktnummer 1256-P159).
- *Detaljplan för kv Ekorren, m fl, utmed väg 19* som vann laga kraft 3 september 2009 (aktnummer 1256-P09/81).

Fastighets- och tomtindelningsplan

För planområdet finns det en gällande tomtindelningsplan som fastställdes 21 januari 1961 (aktnummer 11-KNS-252/61). Tomtindelningen gäller för flera fastigheter, men då det endast är aktuellt med fastighetsreglering mellan Ekorren 1 och Knislinge 43:1 kommer upphävandet endast beröra Ekorren 1. För mer information se *Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor, Fastighetsbildning och övriga förättningar*.

Riksintressen och förordnanden

Det finns inga riksintressen inom planområdet men planområdet ansluter i väster till riksväg 19. Riksväg 19 utgör en förbindelse mellan regionala centra och har därmed pekats ut av Trafikverket som ett riksintresse, något som innebär att det är viktigt att väg 19 även fortsättningsvis fyller sin funktion. Riksväg 19 är även utpekad som rekommenderad väg för farligt gods. Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter med egenskaper som kan skada människor och miljö om de inte transporteras på ett säkert sätt. Vid farligt gods-vägar ska det därför finnas säkerhetsavstånd mot bostäder och annan bebyggelse.

Topografi, landskap och vegetation

Ekorren 1 är idag planlagd som N, *Campingområde med uppställningsplats för husvagnar och husbilar och annan användning för konferensverksamhet med tränings- och motionslokaler*. Fastigheten är något kuperad och uppe på en mindre kulle ligger ett bostadshus omgivet av bland annat tall. I anslutning till ytan som används för uppställning av husvagnar är marken gräsbevuxen och plan. Öster om planområdet breder Östra Göinge GK:s golfbana ut sig. Golfbanan har stora rekreativa värden då den angränsar till ett varierat landskap med jordbruks- och skogsmark, samt Helge å.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av ett bostadshus samt en verksamhetslokal. Norr och söder om planområdet ligger friliggande villor. Strax utanför planområdet återfinns även en transformatorstation.

Trafik

Fastigheten Ekorren 1 nås via Torsgatan/Frejagatan i planområdets södra del. Fästetorget 1 norr om planområdet nås från en infart från väg 19 som går via Ekorren 1 och del av Knislinge 43:1. Väg 19, väster om planområdet, är en tungt trafikerad farligt gods-väg.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet till största delen av sandig morän, men även i planområdets södra del av postglacial sand.

Den blivande vändplatsen på torsgatan (t.v.), utfarten mot väg 19 från Frejagatan (mitten) samt utfarten från grannfastigheten Fästetorget (t.h.).



Markradon

Markradonundersökning av Knislinge visar att större delen av byn ingår i normalriskområde för radon. Även planområdet ingår till största delen i normalriskområde, dock återfinns ett högriskområde för radon inom planområdets nordöstligaste del. Inom normal- och högriskområde för radon ska byggnader uppföras radonsäkrade respektive radonskyddade.

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.

Planförslag

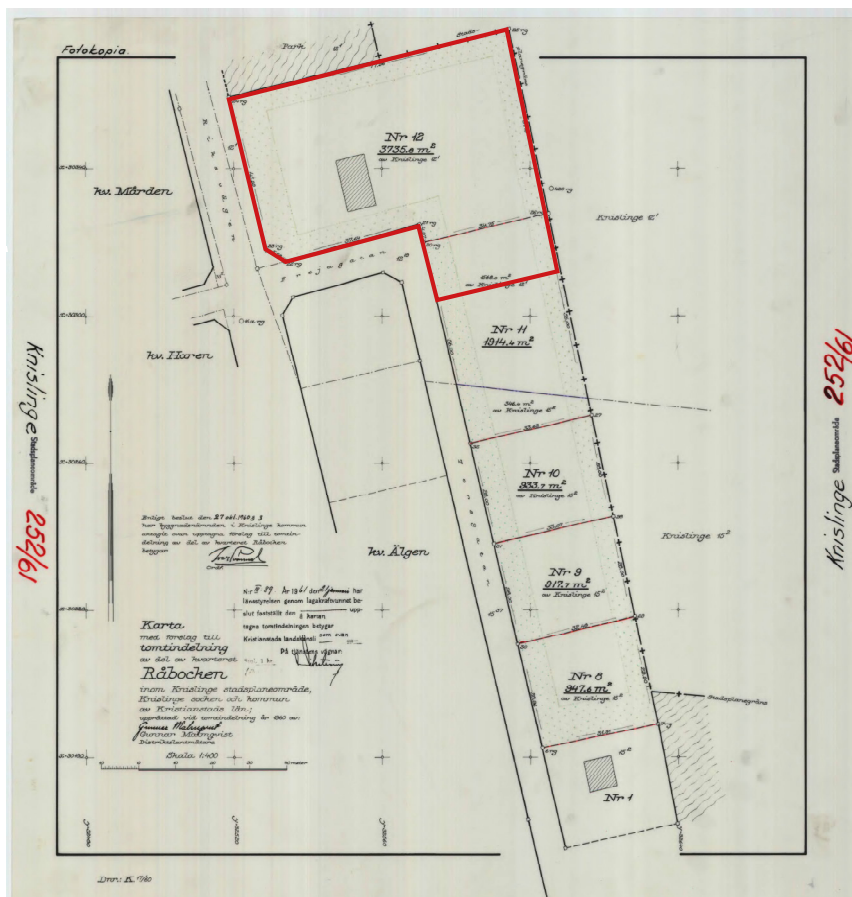
Ändring av gällande detaljplan

Med anledning av planerad ombyggnad av väg 19 kommer bland annat befintlig väganslutning från väg 19 till Frejagatan i Knislinge att stängas av. Till följd av denna avstängning har kommunen ett behov av att anlägga en vändplats på Frejagatans anslutande väg, Torsgatan. En del av den yta som krävs för vändplatsen ligger på fastigheten Ekorren 1 som idag ägs av Rhino Wood & Plastic Processing Sweden AB. Norr om Ekorren 1 ligger del av Knislinge 43:1 som ägs av Östra Göinge kommun. Kommunen arrenderar idag ut denna del till Rhino Wood & Plastic Processing Sweden AB. Till följd av detta kommer ett markbyte mellan kommun och fastighetsägare att genomföras mellan dessa två fastigheter. Men då det idag finns en tomtindelingsplan från 1961 går inte detta markbyte att genomföra.

Planer som tidigare räknades som fastighetsplaner och tomtindelingsplaner ska efter den 2 maj 2011 gälla som detaljplanebestämmelser. Fastighetsplaner och tomtindelingsplaner var ofta ett äldre sätt att styra och reglera fastighetsbildningen på ett ändamålsenligt sätt. Då dessa gäller som detaljplanebestämmelser går det endast att justera eller upphäva dessa genom en ändring av gällande detaljplan. I detta fall krävs ett upphävande av tomtindelningen.

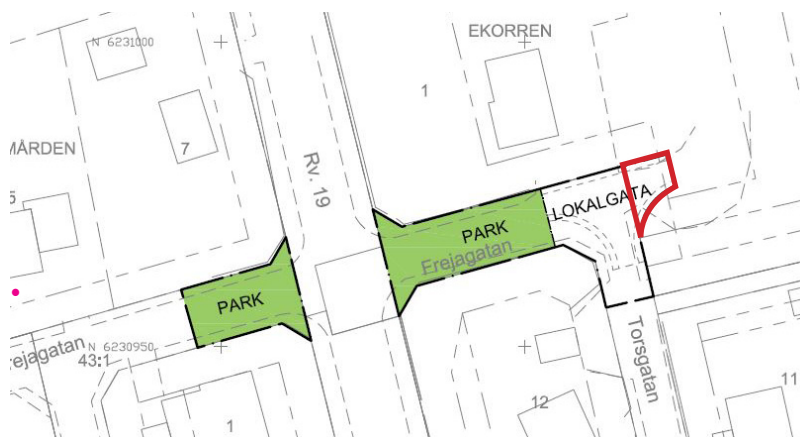
Upphävandet av tomtindelningen innebär ingen ändring i vare sig fastighetsgränser, kvartersnamn, eller fastighetsbeteckningar. Upphävandet blir en ändring till detaljplanen men innebär ingen ändring av planbestämmelserna i gällande detaljplan. Ny fastighetsbildning prövas i enlighet med villkoren i fastighetsbildningslagen och bebyggelse regleras i detaljplanen.

För Ekorren 1 gäller tomtindelingsplan med aktnummer 11-KNS-252/61 som fastställdes 21 januari 1961. Aktuell tomtindelingsplan gäller för flera fastigheter, men då det endast är aktuellt med fastighetsreglering mellan Ekorren 1 och Knislinge 43:1 kommer upphävandet endast beröra Ekorren 1 (se bild på nästa sida).



Utdrag ur gällande tomtindelingsplan. Den del som berör aktuellt upphävande av tomtindelning är markerat med rött och symboliserar fastigheten Ekorren 1 utbredning (ungefärlig uppskattning).

För en mindre del av Ekorren 1 gäller *Detaljplan för del av Knislinge 43:1, Frejagatan* som vann laga kraft 1 juni 2016 (aktnummer 1256-P159). Detaljplanen upprättades med avsikten att möjliggöra för den vändplats som framtida fastighetsreglering avser att ta med. Frejagatan planlades som PARK med avsikten att stänga av in- och utfarten med väg 19 av trafiksäkerhetsskäl. Vändplatsen i planområdets östra del betecknas som LOKALGATA och ansluter till Torsgatan. På nedanstående bild finns ett utdrag av gällande detaljplan. Rödmarkeringen symboliserar den del av planen som innefattar fastigheten Ekorren 1.



Detaljplan för del av Knislinge 43:1, Frejagatan, från 2016. Den del av fastigheten Ekorren 1 som berörs av detaljplanen är rödmarkerad.

För den större delen av Ekorren 1 gäller *Detaljplan för kv Ekorren, m fl, utmed väg 19* som vann laga kraft 3 september 2009 (aktnummer 1256-P09/81). Planen avsåg att möjliggöra för campingverksamhet (N) på Ekorren 1 samt den del av Knislinge 43:1 som ligger mellan fastigheterna Fästetorpet 1 och Ekorren 1. Fastigheten Fästetorpet 1 planlades som B, friliggande bostäder, och transformatorstationen, på Knislinge 43:1, planlades som E, teknisk anläggning på kvartersmark.

Ekorren 1 är belagd med en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter och en högsta exploateringsgrad på 600 kvadratmeter i byggnadsarea. Där finns även ett förbud mot en delning av fastigheten. En stor del av Ekorren 1 och del av Knislinge 43:1 har belagts med prickmark, förbud för att uppföra byggnad, på grund av närheten till väg 19 som är en högt trafikerad väg samt klassad som en farligt gods-väg. På prickmark inom Knislinge 43:1 återfinns även ett u-område (område för allmänna underjordiska ledningar) samt egenskapsbestämmelserna n2 (husvagns- och husbilsuppställning) och n3 (läplantering). På prickmark inom Ekorren 1 återfinns egenskapsbestämmelserna n1 (husvagnsuppställning) och n3 (läplantering). Inom både Knislinge 43:1 samt Ekorren 1 finns ett y-område; ett område avsett för infart till fastigheten Fästetorpet 1. På nedanstående bild finns ett utdrag av gällande detaljplan. Rödmarkeringen symboliserar den del av planen som innefattar fastigheten Ekorren 1. Vändplatsen som är planlagd som lokalgata i ovannämnda plan är dock inte medräknad.



Detaljplan för kv. Ekorren m. fl, utmed väg 19 från 2009. Den del av fastigheten Ekorren 1 som berörs av detaljplanen är rödmarkerad.

► 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. Planförslaget medger ingen ny byggrätt och ändrar inte gällande markanvändning. Förslaget föreslår endast ett upphävande av befintlig tomtindelning vilket inte påverkar miljön. En särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Ärendet hanteras som en ändring av gällande detaljplan och handläggs med förenklat förfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att planändringen skickas ut på samråd för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Efter samrådet går planändringen direkt till antagande i kommunstyrelsen.

Genomförandetid

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

Avtal

Det har inte upprättats något planavtal. Då planförslaget tagits fram på grund av kommunens behov av mark för anläggandet av en vändplats, står kommunen för kostnaden för detaljplanearbetet.

Avtal om fastighetsreglering har upprättats mellan Östra Göinge kommun och Rhino Wood & Plastic Processing Sweden AB. Avtalet innebär bland annat att kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten, att kostnaden för fastighetsregleringen betalas av kommunen samt att Rhino Wood & Plastic Processing Sweden AB ska betala en ersättning om 5.000 kronor till kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighets- och tomtindelningsplan

För Ekorren 1 finns det en gällande tomtindelningsplan som fastställdes 21 januari 1961 (aktnummer 11-KNS-252/61). En tomtindelning hindrar framtida fastighetsbildningar och kan endast upphävas genom detaljplan. Gällande tomtindelningsplan gäller för flera fastigheter, men då det endast är aktuellt med fastighetsreglering mellan Ekorren 1 och Knislinge 43:1 kommer upphävandet endast beröra Ekorren 1.

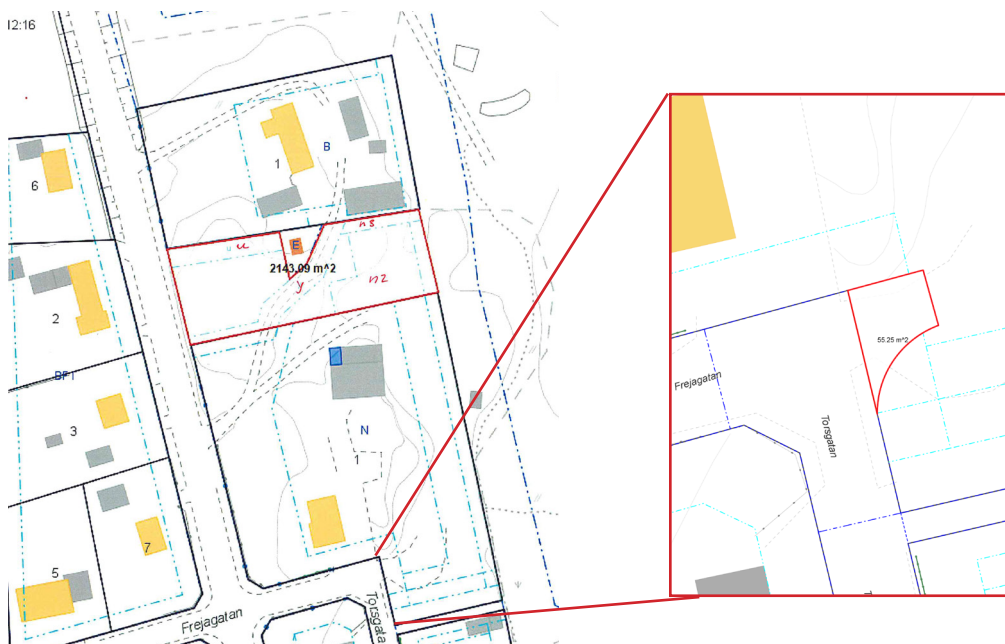
När denna ändring har vunnit laga kraft kommer framtida fastighetsbildningar berörande Ekorren 1 få prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen. Gällande detaljplan har en kvarvarande fastighetsbestämmelse om att området inte får delas i flera fastigheter. Detta inkluderar hela det område som omfattas av planbestämmelsen N (campingverksamhet), vilket innefattar Ekorren 1 och en del av Knislinge 43:1. Detta innebär att planerad fastighetsreglering går att genomföra då den del av Knislinge 43:1 som berörs av gällande detaljplan kommer att överföras till Ekorren 1 och därmed bilda en fastighet tillsammans.

I detta fall ansöker kommunen om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Inom fastigheten finns det ett avtalsservitut för vattenkraft (aktnummer 11-IM1-44/398.1). En genomgång av denna görs vid en fastighetsbildning.

Fastighetsbildning och övriga förättningar

Syftet med upphävandet av tomtindelningsplanen är att kunna genomföra fastighetsreglering genom att delar av fastigheten Ekorren 1 överförs till fastigheten Knislinge 43:1 och vice versa (se nedanstående bild). Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten. Kostnaden för fastighetsregleringen betalas av kommunen.



Kartan till vänster visar den del av Knislinge 43:1 (rödmarkerad) som övergår till Ekorren 1. Kartan till höger visar den del av Ekorren 1 (rödmarkerad) som övergår till Knislinge 43:1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Tekniska frågor

Inom området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge längs planområdet västra och norra sida. Strax norr om Ekorren 1 ligger även en transformatorstation (KLE-086).

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via E.ON.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

En starkströmsanläggning måste vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis. Detta innebär bland annat att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Samhällsbyggnad, Östra Göinge kommun, juni 2020

Anders Siversson
Samhällsbyggnadschef

Sandra Cornmark
Planarkitekt