

## Detaljplan för Lejonet 3 m.fl. (Skofabriken)

Knislinge  
Östra Göinge kommun  
Skåne län

Dnr KS 2016/01613

---

Detaljplanen har varit ute på samråd från den 4 mars till den 31 mars 2019 enligt kommunstyrelsens beslut 5 december 2018 § 151.

Under samrådstiden har detaljplanen skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Detaljplanen har också funnits tillgänglig hos samhällsbyggnad på kommunhuset samt på kommunens digitala anslagstavla och hemsida [www.ostragoinge.se](http://www.ostragoinge.se).

Samtliga synpunkter som har kommit in under samrådet redovisas i detta dokument och bemöts av en kommentar från kommunen. Samtliga yttranden medföljer handlingarna inför kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

### Inkomna synpunkter under samrådet

#### STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

- |                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| 1. E.ON Energidistribution AB         | <b>med synpunkter</b> |
| 2. Lantmäterimyndigheten              | <b>med synpunkter</b> |
| 3. Länsstyrelsen i Skåne län          | <b>med synpunkter</b> |
| 4. Region Skåne                       | <b>med synpunkter</b> |
| 5. Räddningstjänsten                  | <b>med synpunkter</b> |
| 6. Tillsyns- och tillståndsnämnden    | <b>med synpunkter</b> |
| 7. Trafikverket                       | <b>med synpunkter</b> |
| 8. Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT) | utan synpunkter       |
| 9. Tele 2                             | utan synpunkter       |

#### MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| 10. Sakägare 1 (Lejonet 1, 2 och Triangeln 18) | <b>med synpunkter</b> |
| 11. Sakägare 2 (Lejonet 3)                     | <b>med synpunkter</b> |
| 12. Sakägare 3 (Lejonet 5)                     | <b>med synpunkter</b> |

## STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA - SAMMANFATTNING

### **E.ON Energidistribution AB**

*E.ON har i sitt yttrande bifogat en karta.*

Inom området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar, kabelskåp samt en transformatorstation (KLE-002, "Skofabriken"), se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: [www.eon.se/privat/kundservice/skyddaledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html](http://www.eon.se/privat/kundservice/skyddaledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html)

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.

E.ON noterar att det finns ett E-område utlagt i plankartan md beteckning "E- Transformatorstation", vilket vi är tacksamma för.

Gällande transformatorstationen måste den följa Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. En starkströmsanläggning måste vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att 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.

Restriktionerna är fortsatt att E-området minst ska innefatta ett område på 6 x 6 meter, som ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. E.ON hemställer således därför detta. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls.

För samråd om tekniska frågor kontaktas Andreas Möller, E.ON Energidistribution AB, tel. 0724- 54 01 35, mail [andreas.moller@eon.se](mailto:andreas.moller@eon.se) .

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. Om detta blir aktuellt tas kontakt med Andreas Möller.

För övrigt ingen erinran.

#### **Kommentar:**

*Plankarta och planbeskrivning revideras utefter E.ON:s synpunkter.*

### **Lantmäterimyndigheten**

Plankarta

Planområdesgräns hittas inte på kartan.

Bestämmelsen för trädfällning syns dåligt.

Huvudman för gatu- och parkmark bör stå på kartan.

Teknisk försörjning

Inga u-områden för befintliga fiberkablar?

Fastighetsrättsliga frågor

Ordalydelsen "Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten" skulle låta bättre med lydelsen "Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten".

Lantmäterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisas på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer att stå för olika slag av kostnader.

#### **Kommentar:**

*Både plankarta och planbeskrivning kommer att ses över utefter Lantmäterimyndighetens synpunkter. Gällande u-område har diskussioner förts med berörda ledningsägare som inte har något intresse av att skydda sina ledningar i u-område. Gällande huvudmannaskap för allmän platsmark är det kommunalt huvudmannaskap, vi upptäcker att detta har blivit fel i kartan och detta justeras.*

## **Länsstyrelsen i Skåne län**

### **Länsstyrelsens formella synpunkter**

#### **Risk för översvämning**

Planområdet ligger strax nordost om dämmet i Helge å och ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. I samband med planarbetet har en utredning tagits fram för att studera områdets känslighet för höga flöden i Helge å samt konsekvenserna av skyfall. Utredningen visar att planområdet måste skyddas för att det inte ska översvämmas. Flera av de åtgärder som utredningen föreslår är inte säkerställda i plankartan. Detta menar kommunen beror på att några av de åtgärder som föreslås berör mark som ligger utanför planområdet samt att vissa åtgärder behöver utredas vidare för att det ska klargöras vilka följeffekter de kan få för omgivningen. Länsstyrelsen menar att det i detaljplaneskedet ska vara så pass utrett att det framgår vilka åtgärder som är lämpliga och genomförbara. Om de åtgärder som föreslås i utredningen är en förutsättning för att planområdet ska bli lämpligt för den föreslagna markanvändningen behöver dessa säkerställas genom planbestämmelser med villkorat lov eller startbesked om de ligger inom planområdet. Alternativt behöver dessa åtgärder, om de ligger utanför planområdet, i så stor utsträckning som möjligt vara genomförda innan detaljplanen antas.

Länsstyrelsen vill i sammanhanget uppmärksamma kommunen på att tillståndet för kraftverket i Helge å, strax utanför planområdet, kan ha inverkan på vilka vattennivåer planområdet kan komma utsättas för då nivåerna i dämmet regleras i anläggningen.

#### **Risk för skred**

Planområdet ligger inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver förtydligas så att det framgår att den mark där det medges byggrätt är lämplig för sitt ändamål avseende risk för skred. Resonemanget behöver inkludera den befintliga bebyggelsen samt vara kopplad till hur kommunen tagit hänsyn till de geotekniska förutsättningarna vid lokaliseringen av de utökade byggrätterna.

#### **Strandskydd**

Då den gällande detaljplanen ersätts av en ny detaljplan, samt upphävs i de delar som ligger utmed Helge å inträder strandskyddet på 100 meter. Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom hela planområdet. Kommunen anger som särskilda skäl att planområdet redan är ianspråktaget och saknar betydelse för allmänheten, samt att planområdet ligger bakom annan bebyggelse som är placerad närmre Helge å än den del som berörs av planförslaget. I de delar som inte kommer att omfattas av en ny detaljplan inträder strandskyddet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning avseende de särskilda skälen som ligger till grund för kommunens beslut att upphäva strandskyddet.

#### **Hälsa och säkerhet**

##### **Markföreningar**

Enligt planbeskrivningen har en miljöteknisk markundersökning gjorts på fastigheten Lejonet 3 för att undersöka förekomsten av markföreningar då befintlig bebyggelse tidigare inhyt en skofabrik. Utredningen visar att det förekommer föreningar i fyllnadsmassor på flera platser runt befintlig bebyggelse, dock har själva byggnaden eller marken under denna inte undersökts. Kommunen har infört en planbestämmelse på fastigheten Lejonet 3 med lydelsen att bygglov inte får ges för bostäder vid väsentlig ändring av markens användning förrän markföreningar har avhjälppts på tomten enligt 4 kap 14 § punkt 4 PBL. Det framgår inte av planhandlingarna hur föreningssituationen på den intilliggande fastigheten Lejonet 5 bedömts eller varför denna fastighet inte ingått i den miljötekniska undersökningen.

Länsstyrelsen menar att föreningssituationen behöver klargöras så att det i planbeskrivningen framgår om det föreligger en risk för människors hälsa och säkerhet avseende föreningar från tidigare verksamhet i den bebyggelse som avses sparas. Länsstyrelsen anser även att föreningssituationen på den intilliggande fastigheten, Lejonet 5, behöver bedömas då denna planlagts för industriändamål i den

tidigare detaljplanen samt ligger i omedelbar närhet till den tidigare skofabriken. Det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken undersöks och bedöms.

#### *Risker- verksamheter*

I det aktuella planförslaget möjliggörs för en kombinerad markanvändning med bostäder (B), kontor (K), kulturella besöksanläggningar, idrotts- och sportanläggningar (R) samt lager (Z). Länsstyrelsen ser att det kan uppstå konflikter relaterat till kombinationen av de olika ändamålen, exempelvis kan ändamålet lager möjliggöra lagring av explosiva varor i kombination med bostadsändamålet. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med ett resonemang kring hur de olika markanvändningarna kan samexistera utan att komma i konflikt med varandra. Vid behov kan kommunen precisera markanvändningen ytterligare för att säkerställa att de föreslagna ändamålen går att förena. Vid en precisering av en användningsbestämmelse är det lämpligt att använda en indexsiffra, detta för att det ska bli tydligt vilket ändamål som avses tillåtas.

#### **Länsstyrelsens rådgivning**

##### Planteknik

Planhandlingarna bör förtydligas så att det framgår om upphävandet av den underliggande detaljplanen sker i det nu aktuella planärendet eller om avsikten är att göra detta i ett separat ärende. Vidare kan det förtydligas i plankartan att den skrafferade ytan illustrerar upphävandet av den underliggande detaljplanen.

#### **Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen väljer att upphäva den underliggande detaljplanen i sin helhet då den bedömts vara inaktuell. Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande risk för översvämning, risk för skred, förorenad mark och risker från verksamheter enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

#### **Kommentar:**

*Gällande tillståndet för kraftverket i Helge å har kommunen bitt konsulten för översvämningsanalysen svara: "Reglering av nivå sker normalt utifrån produktion d v s vilket flöde som ska tillföras turbiner. Vid regn behöver dock vatten avbördas via utskov för att genomströmning av stora flöden ska kunna ske. Det är viktigt att skilja mellan flöde/nivå för produktion och avbördning vid höga flöden orsakade av regn. I MSB:s rapport går att utläsa att dämnet i Knislinge inte överströmmas vid 100- och 200-årsflöden. Vid högsta dimensionerande flöde sker en överströmning. I beräkningar har antagits att ingen tappning sker genom turbiner (enligt MSB rapport). Det står inte specifikt att utskov antagits vara öppna under beräkningen men jag förutsätter att så är fallet. I andra vattendragskarteringar brukar det stå som ett antagande att utskov är öppna. För Knislinge bör (om utskov inte var öppna) överströmning annars skett redan vid 100-årsflöde.*

*Om förutsättningar för reglering via utskov är samma idag som 2013 (då modellen upprättades) kan använda nivåer tillämpas. Om utflöde via utskov förändrats kan framräknade nivåer för beräknade flöden påverkas. Tolkar jag frågan rätt är svaret att det inte är regleringsnivåerna som påverkar beräknade nivåer för översvämningar utan det skulle i så fall vara eventuell förändring av utskov."*

*I övrigt revideras och kompletteras planförslaget utefter länsstyrelsens synpunkter. Gällande kombinationen BKRZ har kommunen diskuterat detta vidare och kommit fram till att kombinationen BC är mer lämplig och ändrar detta.*

*En kompletterande miljöteknisk markundersökning görs på Lejonet 5 parallellt med en geoteknisk undersökning. Denna beräknas vara klar vid årsskiftet, därefter kommer kommunen komplettera information och eventuella åtgärder innan ett antagande. En kompletterande utredning gällande översvämningsrisk ska också genomföras där kommunen kommer komplettera information i antagandehandlingarna tillsammans med de åtgärder som krävs inför ett antagande.*

#### **Region Skåne**

Region Skåne ser positivt på att Östra Göinge ger förutsättningar för att bevara och utveckla en bevarandevärd byggnadsmiljö genom att fylla befintliga byggnader med bostäder och nya verksamheter.

#### **Kommentar:**

*Östra Göinge kommun tackar för synpunkterna!*

## Räddningstjänsten

### Riskhänsyn

Räddningstjänsten tycker det är viktigt att man beaktar de synpunkter som framkommit i översvämningsanalysen.

### Tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet skall beaktas. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter.

### Utrymning med hjälp av räddningstjänsten

Då objektet ligger utanför normal insatstid för räddningstjänsten i Kristianstad som har tillgång till höjdfordon, kan räddningstjänsten ej vara behjälpliga vid fönsterutrymning över 11 meter. Detta innebär att andra lösningar kan krävas för att utrymningsituationen skall kunna vara acceptabel, t.ex. bättre trapphus (Tr1 eller Tr2).

### Brandvattenförsörjning

Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning skall beaktas och utformas i samråd med räddningstjänsten i den fortsatta byggprocessen.

### Insatstid

Närmsta brandstation är belägen i Broby och detta är en deltidsstation. Deltidsbrandmännen har en inställetid på 5 minuter, vilket innebär att insatstiden till första brandstyrkan är på plats i Knislinge och kan vidta åtgärder, är ca 10-15 minuter.

### Övrigt

Innan det tekniska samrådet skall en brandskyddsbeskrivning upprättas och tillsändas räddningstjänsten.

### Kommentar:

*Räddningstjänstens synpunkter beaktas i det framtida planarbetet och information läggs till i planbeskrivningen. Yta för korsmark justeras på Lejonet 3 så att större möjlighet skapas för räddningsfordon att passera mellan byggnader.*

## Tillsyns- och tillståndsnämnden

- I detaljplanen anges i planområdet 2 olika byggnader. Dels är det den gamla industribyggnaden och dels en mindre byggnad som idag används som tillfälligt boende. Provpunkt 18T02 enligt Tyréns AB:s miljötekniska markundersökning ligger precis framför den mindre byggnaden. Då huset redan i dagsläget används som boende har miljöenheten i Östra Göinge kommun därför ett pågående ärende gällande *Anmälan om avhjälpandeåtgärd för förening* med avseende provpunkt 18T02 (dnr TT 2018-469). När saneringen är färdig kommer värdena kring denna punkt ligga under halterna för KM.
- Angående eventuellt framtida byggande av bostäder i industribyggnaden anser miljöenheten att efter ytterligare utredning av föroreningshalter på området ska förorenade massor avlägsnas från platsen i största möjliga mån. Miljösäkring bedöms vara tillämpligt främst i byggnader eller på platser där grävarbete blir omöjligt att utföra utan att förstöra befintlig bebyggelse. Sanering kommer att hanteras enligt miljöbalken (1998:808) och tillhörande förordningars regelverk.

### Kommentar:

*Planförslaget revideras utefter tillsyns- och tillståndsnämndens synpunkter.*

## Trafikverket

### Vägar

Planområdet ligger söder om väg 2050 (Hjärsåsvägen) och berör inte direkt statlig infrastruktur.

Av planbeskrivningen framgår inte beräknad trafikökning till följd av planförslaget. Ökad trafik kan medföra behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar. Trafikmängd och flöden påverkar bland annat val av korsningstyp, behov av extra körfält etc.

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa beräknad trafikalstring och flödesfördelning. Av redovisningen ska framgå hur planförslaget påverkar det omgivande vägnätet och vilka åtgärder som kan krävas. För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU följas.

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen förs till antagande, ett finansierings- och genomförandeval tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

**Buller**

Trafikverket förutsätter att planområdet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

**Kommentar:**

*I samband med planarbetet har en bullerutredning gjorts vilken påvisar att den ökade trafikalstringen inte påverkar bullernivån negativt.*

*I samma utredning har det också gjorts en uppskattning gällande beräknad trafikökning som redovisas i planbeskrivningen. Utgångspunkten för denna bedömning är att ändring av markanvändningen inte påverkar trafikflödet och trafikalstringen avsevärt mycket mot dagens trafik. Det bedrivs redan liknande verksamheter idag som nya planförslaget kommer medge, skillnaden är att bostäder tillkommer*

## MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA - SAMMANFATTNING

### **Sakägare 1 (Lejonet 1, 2 och Triangeln 18)**

Jag motsätter mig helt en ändring av detaljplanen. Detta hade påverkat mig negativt och inneburit en rejäl sänkning av värdet på mina fastigheter och endast lett till en försämring miljömässigt för min del.

**Kommentar:**

*Då de delar som upphävs i planförslaget idag ligger inom industrimark samt risk för skred och översvämning är det planstridigt och inte lämpligt att ha bostäder där. I samband med att detaljplanen upphävs för Lejonet 1 och 2 kommer ni ändå i fortsättningen kunna ha kvar era bostäder, skillnaden är att det kommer prövas utan detaljplan i samband med bygglov. Ni kommer också behöva ansöka om strandskyddsdispens när ni vill bygga, ändra eller åtgärda något inom er fastighet.*

### **Sakägare 2 (Lejonet 3)**

*Ovannämnda sakägare har i sitt yttrande bifogat gällande stadsplan, se nedan Bilaga 1.*

Karta Detaljplan Samrådshandling

1. Prickat område (se vidare bilaga 1)

På fastigheten Lejonet 3, nordvästra hörnan (mellan hotellet och Lejongatan) Här är ”prickat” område på kartan som enligt förslaget inte får bebyggas. Vi vill påpeka att här har varit en äldre byggnad (Fornstugan) som var en föregångare till ”hotellet”. Vi vill även i den nya planen ha möjlighet att uppföra en byggnad igen på den platsen.

**Kommentar:**

*Eftersom detta område ligger inom skredrisk krävs en geoteknisk undersökning för området. Efter dialog med Sakägare 2 har vi kommit överens om att det inte längre är aktuellt att möjliggöra för någon ny byggrätt här.*

2. Komplementbyggnad

På fastigheten Lejonet 3, mellan huskropparna byggda 1898 1941 samt ”pannhuset”. Här är markerat att komplementbyggnader får uppföras. Vi har bygglov för en ny entré där nuvarande Lastbrygga är. Någon ytterligare byggnation på det aktuella området förefaller svår att genomföra rent praktiskt, men det är naturligtvis positivt att ha möjligheten.

**Kommentar:**

*Yta för korsmark ses över och justeras något söderut istället.*

3. Prickat område

Prickat område i hela parken och ner till Mejerigatan. Vi vill även i den nya planen ha möjlighet att söka bygglov för ev tillkommande komplement-byggnader, såsom garage, förråd, sophus eller i vid behov mur.

**Kommentar:**

*Tidigare föreslaget korsmarksområde utökas längre söderut. Dock inte för långt söderut på grund av skred- och översvänningsrisk.*

4. Symboler vid transformatorn

Söder om Eons transformatorstation är tre ringar markerade, vad symboliserar de? Om de symboliserar träd så finns det ytterligare träd i parken

**Kommentar:**

*Dessa symbolisar träd. Grundkartan uppdateras så att samtliga träd som bildar allén redovisas. Dessa omfattas av biotopskydd och är absolut angelägna att redovisa i kartan.*

Samrådshandling

5. Strandskydd (sid 8)

Strandskydd. "måste upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft"? Vi gissar att meningen syftar på nu gällande dispens, men det kan misstolkas med nuvarande skrivning.

**Kommentar:**

*Textformuleringen ses över så att det inte misstolkas. En tydligare text om strandskydd läggs även till under Konsekvenser, Natur och kultur, Naturmiljö, Strandskydd.*

6. Lejonet 6 Upphävande av plan (sid 9)

Varför kan inte Lejonet 6 i sin helhet ingå i planen?

**Kommentar:**

*Den resterande delen av Lejonet 6 är idag planlagd som parkmark och kommunen avser att detta kan fortsätta gälla. Men den del som upphävs har inget syfte att agera parkmark i dagsläget.*

7. Föreslagen bebyggelse (sid 9)

"På större delen av fastigheten Lejonet 3 möjliggörs det för en kombination av bostäder, kontor, kulturella besöksanläggningar, idrotts och sportanläggningar samt lager" Vi saknar formulering rörande utbildningslokaler (som vi har presenterat muntligt och som vi har fått tidsbegränsat bygglov för, i väntan på ny detaljplan)

**Kommentar:**

*I planbestämmelsen kontor är det tillåtet att möjliggöra för vuxenutbildning. Här följer ett utdrag från Boverket: "Vuxenutbildningar utan behov av fria utomhus kan ingå i användningen K- Kontor. Det kan till exempel röra sig om lokaler för Komvux, trafikskolor, olika kurslokaler eller SFI. Högskolor, universitet och liknande där huvudanvändningen är skola bör lokaliseras inom S- Skola. Enstaka delar, till exempel utbildningar i begränsad omfattning, kan dock lokaliseras inom K- Kontor." Dock har bestämmelserna setts över inför granskningen och användningen ändras till kombinationen bostäder och centrumverksamheter (BC). Inom användningen C (centrum) ingår samtliga av de etableringar ni önskar er, förutom bostäder som ingår i användningen B (bostäder).*

8. Markföreningar (Sid 9)

"markens lämplighet för bebyggande måste ha säkerställts genom att markföreningar har avhjälp innan bygglov kan ges" Vi utgår från att "avhjälp" kan innebära hårdbeläggning/avskärmning med betong etc och att det inte behöver innebära att jordmassor måste forslas bort.

**Kommentar:**

*Exakt hur metoden ska gå tillväga hanteras i dialog med miljöenheten. Det viktigaste är att ni kan påvisa att där inte finns någon negativ påverkan.*

9. Querscus Robur Pelarek. (sid 10)

Enligt våra noteringar finns det 5 st pelarekar på Lejonet 3 och ytterligare 2 st på Lejonet 1.

**Kommentar:**

*Tack för upplysningen. Planbeskrivningen kompletteras med detta.*

10. Strandskydd (sid 10)  
Samma kommentar som på pkt 5.

**Kommentar:**

*Se svar på kommentar pkt 5.*

11. Triangeln 15. (Sid 10)

I vilket forum och i vilken ordning skall en eventuell överenskommelse ske gällande nyttjandet av Triangeln 15 som parkering?

**Kommentar:**

*Ett köpeavtal alternativt ett nyttjanderättsavtal skrivs med kommunen. Det är vår mark- och exploateringschef Henrik Arvidsson som ni tar kontakt med gällande detta. Gällande markändringen till parkering tar ni kontakt med vår byggnadsinspektör Johan Elofsson.*

12. Kulturmiljöprogram (sid 22)

Vi värdesätter formuleringen angående att Regionmuseets ”rekommenderar” att arkitektoniska detaljer om möjligt sparas, samt varsamhetsbestämmelse i plankartan. Vi kommer göra vad som är tekniskt/ekonomiskt möjligt för att spara aktuella miljöer/detaljer.

**Kommentar:**

*Kommunen uppskattar detta.*

13. Fastighetskonsekvenser (sid 24-26)

”Erhåller mark för bostadsändamål från Hj lilla 4:139” Vilken mark avses? Strandskyddet återinträder och föreslås därefter upphävas på nytt? Här är frågan tydligt beskriven till skillnad från pkt 5 och pkt 10 ovan.

Markanvändningen ändras..... Här saknas konferens/utbildning i listan. Prickmark, Skrivningen är inte relevant för området NV på Lejonet 3 där fornstugan tidigare låg. Se pkt 1.

Marken får inte bebyggas under gångtunneln, vi noterar att förslaget innebär ”prickad mark” hela vägen från gatan och ner mot Lejonet 2, så troligen behövs inte den särbestämmelsen. Vi vill också påpeka att just under gångbron är en mycket vacker entrédörr (dubbeldörr med välvd topp) Vi utgår från att vi åter kan bygga en trappa till den dörren (som saknas sedan tidigare ägare borrhade efter bergvärme)

Markens lämplighet för bebyggande av bostäder... Vi planerar inte att uppföra några nya byggnader för bostadsändamål (utom möjligen i NV hörnan av Lejonet 3). I övrigt kommer det handla om ”ändrad användning” av befintlig byggnad. Vi vill tydligare definiera vad som menas med ”avhjälpst” innan planarbetet fortskrider.

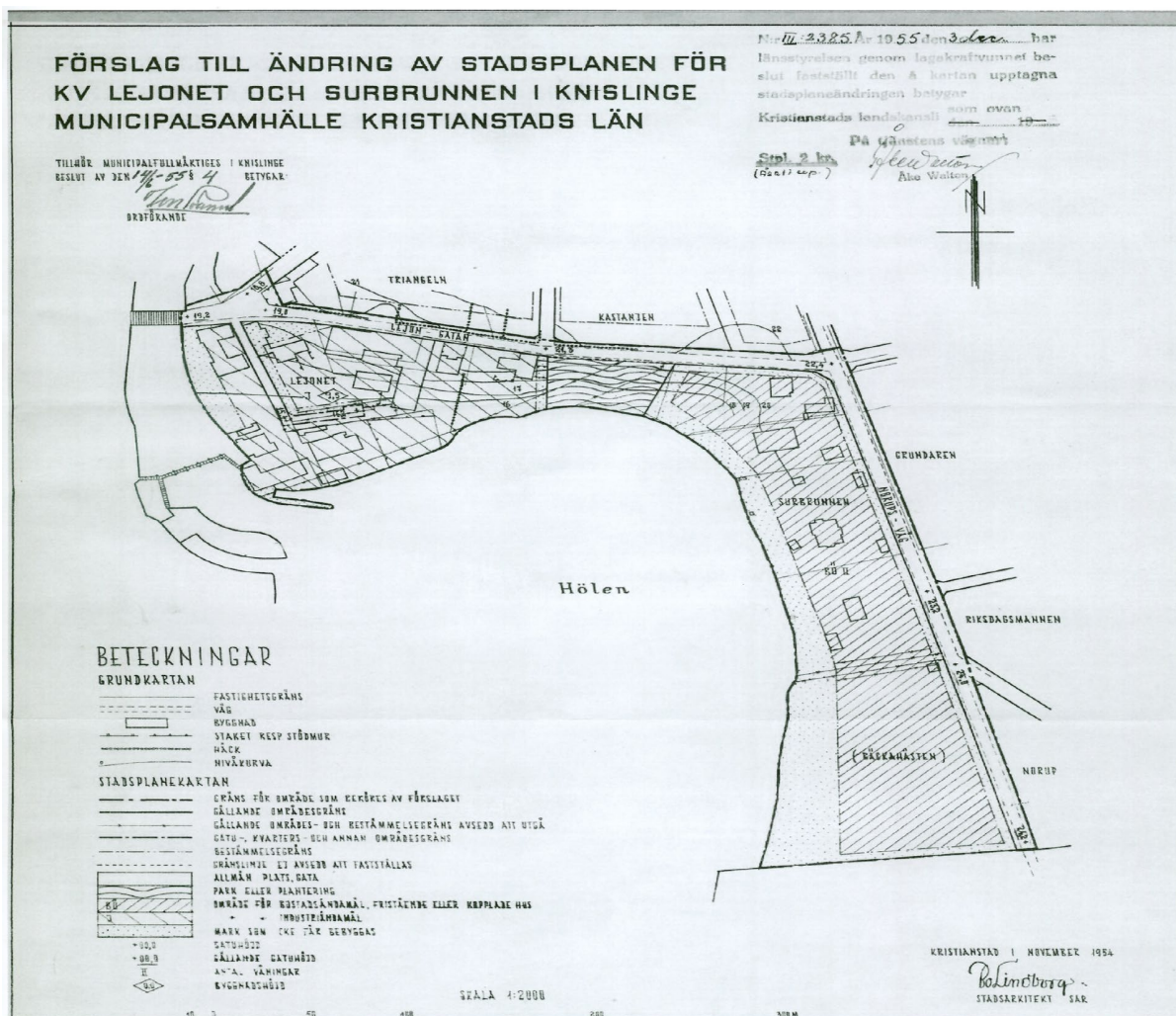
Hjärsåsllilla 4:139 mindre delar överförs till Lejonet 3, samma fråga som ovan, vilken yta avses?

**Kommentar:**

- *För Hjärsåsllilla 4:139 är det de mindre ytorna mellan trottoar och fasad som förslås överföras till Lejonet 3 och därmed få ändrad markanvändning till bl.a bostäder.*
- *Konferens/utbildning inryms i användningen kontor. Här följer ett utdrag från Boverket: ”I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. [– – –] I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs.” Dock har bestämmelserna setts över inför granskningen och användningen ändras till kombinationen bostäder och centrumverksamheter (BC). Inom användningen C (centrum) ingår samtliga av de etableringar ni önskar er, förutom bostäder som ingår i användningen B (bostäder).*
- *Gällande NV hörnet är inte detta område längre aktuellt efter dialog med Sakägare 2.*
- *Bestämmelsen används just för att vi inte ska skapa något hinder för själva gångbron. På den yta där gångbron är finns en egen byggrätt just för gångbron och ingen prickmark.*
- *Detta hanteras av miljöenheten enligt miljöbalken.*



Bilaga 1. Nu gällande "stadsplan", där syns Fornstugans placering och omfattning.



### Sakägare 3 (Lejonet 5)

Ovannämnda sakägare har i sitt yttrande bifogat skiss på planförslaget. Se nedan Bilaga 2.

1. Byggrätten vid huvudbyggnadens söderfasad, på Lejonet 5, ökas från 3 m till 5 m på grund av tilltänkt altan utbyggnad/växthus.

#### Kommentar:

Området utökas enligt synpunkterna. Dock pågår en geoteknisk markundersökning för området. Beroende på hur resultatet från denna blir kan specifika åtgärder ställas.

2. Föreslagen ny gräns mot parkmark i öster, för Lejonet 5, ändras från 10 m till 13 m ut från huvudbyggnadens gavelfasad, såsom tidigare diskuterats på plats med bl.a. Anders Siversson. Motivering till detta är "få plats med" garage på sätt som inte kommer för nära huvudbyggnaden, och att kunna använda egen körväg inom tomten.

#### Kommentar:

Gränsen utökas enligt synpunkterna.

3. Byggrätt för Lejonet 5 för komplementbyggnad som garage/carport bör ges i anslutning till gata, i tomtens NO-hörn, se markering på planritning som justerats av undertecknad.

#### Kommentar:

Korsmark revideras så att det tillkommer yta för detta i nordöstra hörnet. Dock införs en placeringsbestämmelse för garage att det ska placeras minst 6 meter från gata. Detta för att yta behövs

för biluppställning framför garage. Observera att detta inte gäller för övriga komplementbyggnader så som carport, där gäller istället ett minsta avstånd på 1 meter.

4. Begränsad byggrätt för Lejonet 5 i anslutning till huvudbyggnadens fasad mot öster. Anledningen är att exempelvis möjliggöra exempelvis ett skärmtak över källaringången, att ha växthus mot fasaden som går ut en meter från vägg.

**Kommentar:**

*Byggrätten revideras i plankartan.*

5 Byggrätt för komplementbyggnad öster om huvudbyggnaden. Om exempelvis ett cykelskjul ska uppföras.

**Kommentar:**

*Ytor för korsmark revideras.*

6. Det är viktigt att det efter detaljplanens fastställande är tillåtet att uppföra staket eller mur längs tomtgräns, även där det är prickmarkerat.

**Kommentar:**

*Detta är tillåtet även om det utgörs av prickmark.*

7. Lejonet 5 är för nuvarande både bostad, kontor och lager. Därför vill vi att det ska klassas fortsättningsvis som bostad, kontor och lager för icke explosiva varor (i nuläget lagras smidd spik, munblåst glas och övrigt byggnadsvårdsmaterial).

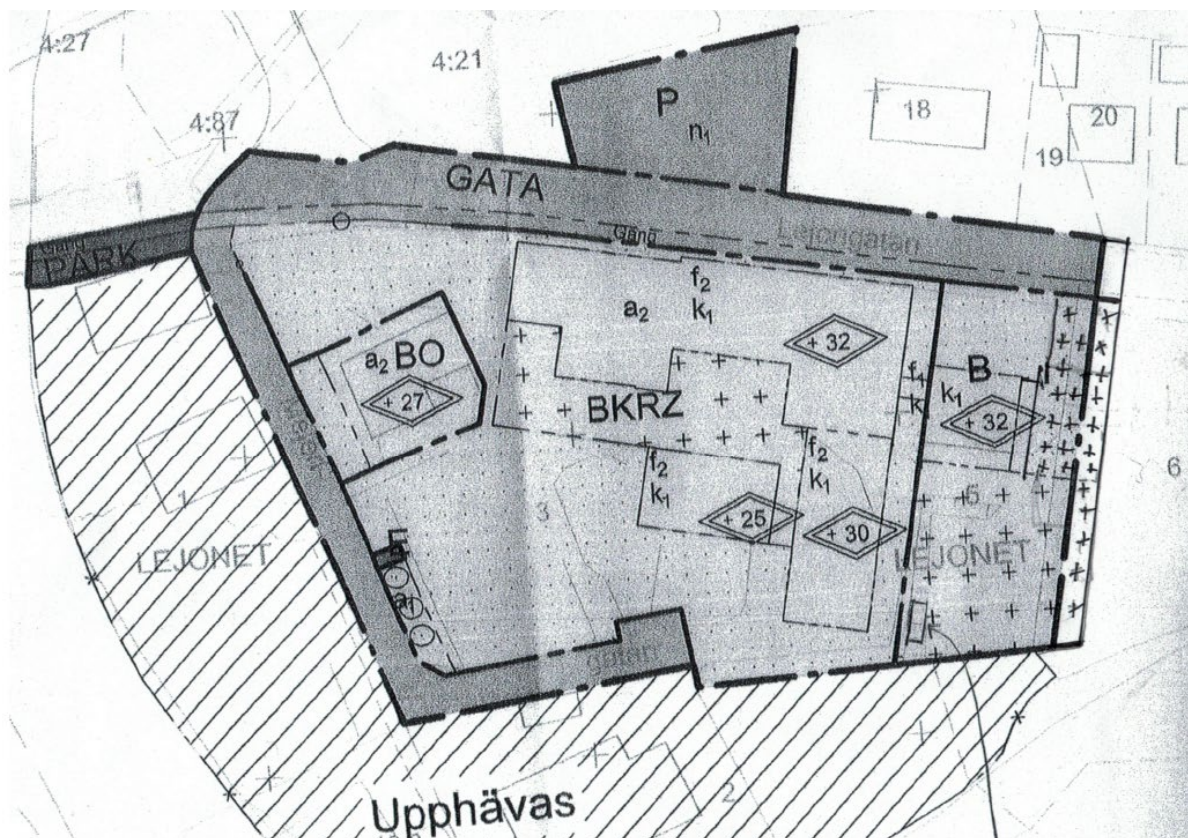
**Kommentar:**

*Mindre kontorsverksamhet och förvaring är tillåtet inom användningen för bostäder. Här följer ett utdrag från Boverket: "Annan verksamhet inom B- Bostäder. Inom användningen är det möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet, till exempel inreda enstaka rum i en bostad till kontor. Verksamheten kan endast tillåtas om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende."*

8. Vi har pratat med Fastighetsägaren till Lejonet 3 och vi är positiva till att Lejonet 3 får en så mångfaldig klassning som möjligt, dvs att Lejonet 3 klassas för bostäder, hotell, kontor, besöksanläggningar (kultur och sport), restaurangverksamhet, butiker, veterinärmottagning, friskvårdsmottagning, frisörsalong, undervisningslokaler. En bred klassning ger större möjligheter för att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kan fortleva och vara tillgänglig för allmänheten på diverse sätt.

9. På sidan 22 står följande: "Inför en kommande ombyggnad och renovering av anläggningen rekommenderar Regionmuseet att arkitektoniska detaljer om möjligt sparas. Detta bör gälla byggnaden generellt. I det äldre trapphuset rekommenderar Regionmuseet att man gör en färgtrappa som dokumenterar de olika tidernas färgsättning. De ser också gärna att man gör en dokumentation av varje rumsenhet genom fotografier och noteringar om detaljer som bör bevaras." Skrivelsen är mycket vag och det åligger fastighetsägaren att godtyckligt dokumentera ändringar när andan faller på. Nuvarande ägare är lokalt förankrade och intresserade av byggnaderna och dess lokala betydelse historiskt. **Inför stora förändringar av byggnadskomplexet borde de vara rimligt att en kulturhistorisk värdering utförs, av industriantikvarie, där bevarandevärda delar preciseras och där det som inte kan bevaras dokumenteras för framtiden.**

En transformation av en karaktärsbyggnad som är viktig för hela samhället behöver inte vara något negativt utan kan istället förbättra tillgänglighet och upplevelsevärde. Men "små" förändringar som utbyte av fönster kan radikalt sänka upplevelsevärdet av en byggnad och i onödan för all framtid ha dränerat en karaktärsbyggnad en stor del av sitt värde. En kulturhistorisk värdering kan vara en tillgång för fastighetsägaren och utgöra ett underlag för att ansöka om byggnadsvårdsbidrag från Länsstyrelse, kommun och fonder för eventuella antikvariska överkostnader. En kulturhistorisk värdering skulle även underlätta för kommunens framtida handläggning av byggnadslovsansökningar som rör exempelvis ändringar av exteriörerna.



Bilaga 2. På bilden ovan illustreras hur undertecknad önskar utökad möjlighet till tomtköp för att säkerställa tillgängligheten till tomten. Vidare illustreras hur undertecknad önskar korsmark, se även punkterna ovan.

Synpunkterna ovan baseras på samrådshandlingen, KS 2016/01613 avseende detaljplan för bla Lejonet 5, och de förtydliganden och svar på frågor kring nämnda handling som besvarats skriftligen av kommunens representanter. Om förutsättningarna ändras återoppar undertecknad rätten att revidera synpunkterna.

**Kommentar:**

*Kommunen har en varsamhetsbestämmelse för både Lejonet 3 och 5. Denna har anpassats i möjligaste mån efter Regionmuseets yttrande. Denna bestämmelse kommer vår bygglovshandläggare ta hänsyn till i samband med bygglov och därmed få rådgivning från någon med byggnadsantikvarisk kompetens. I övrigt gäller Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 17 § "Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden." Skulle en fastighetsägare inte följa detta bryter denna mot ovanstående lagparagraf.*

**SAMMANFATTNING**

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i detaljplanens handlingar.

**Förändringar efter synpunkter:**

De förändringar som har skett efter inkomna synpunkter är följande:

**Plankarta**

- Planområdesgräns förtydligas.
- Justering av bestämmelse för huvudman av allmänna platser.
- Formuleringen för lovbestämmelsen  $a_1$  ändras så att även information kring miljösäkring i byggnad tillkommer.
- Kombinationen *BKRZ* ändras till *BC* då detta möjliggör för mer lämpade användningar tillsammans med bostäder samtidigt som det inte hindrar exploatörens önskemål.
- Bestämmelsen kring upphävande av plan tydliggörs.

- Ytor för korsmark revideras. Detta möjliggör bl.a. att räddningsfordon har lättare att passera mellan byggnader på Lejonet 3.
- Bestämmelsen gällande marklov för trädfällning plockas bort. Träden omfattas redan av biotopskydd.
- Byggrätten ökar en bit söderut för Lejonet 5.
- Planområdesgränsen förlängs en bit österut.
- Bestämmelsen gällande villkor för lov avseende markföroreningar plockas bort för den del av Lejonet 3 där åtgärder redan har gjorts och godkänts av miljöenheten.
- E-området utökas och bestämmelsen omformuleras.

#### Planbeskrivning

- Justering och förtydligande av text under *Fastighetsrättsliga frågor*.
- Uppgifter kring förorenad mark revideras enligt TT-nämndens synpunkter samt kompletteras utefter den kompletterande miljötekniska markundersökningen på Lejonet 5.
- Information från räddningstjänsten läggs till i planbeskrivningen under genomförandedelen.
- Text om strandskydd förtydligas.
- Information om befintliga träd och deras biotopskydd kompletteras.
- Upplysande text om pågående miljötekniska markundersökning, geoteknisk undersökning och översvämningsanalys läggs till.
- Text om befintliga ledningar och transformatorstation kompletteras.
- Information om biotopskydd läggs till.

#### SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

Nedan redovisas de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet:

- Sakägare 1 (Lejonet 1, 2 och Triangeln 18)

Plan- och byggenheten, Östra Göinge kommun december 2019

Sandra Cornmark  
Planarkitekt