

Upprättad 2016-05-30, reviderad 2016-07-12
Antagen av Kommunstyrelsen 2016-09-07 § 150
Laga kraft 2016-10-05
Dnr: KS 2015/01818

Planbeskrivning

Detaljplan för Exelsior 6 och 7

Knislinge, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Förutsättningar	4
Planförslag	9
Konsekvenser	11
Genomförande	17

► Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att planen skickas ut på samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Efter dessa skeden går planen till antagande i kommunstyrelsen. När planen har blivit antagen och ingen väljer att överklaga planen vinner den slutligen laga kraft.

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



► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

► Inledning

Detaljplanens bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund

I den kommunövergripande översiktplanen för Östra Göinge kommun och den fördjupade översiktplanen för Knislinge finns det olika områden utpekade som intressanta utvecklingsområden. Bland annat finns fastigheterna Exelsior 6 och 7 utpekade som områden lämpliga för förtätning av centrum, vilka nu har blivit aktuella att förtäta genom att ändra en del av gällande stadsplan som är från år 1939. Gällande stadsplan hindrar en förtätning genom att där bland annat finns prickmark på en stor del av fastigheten Exelsior 7, vilket innebär att marken inte får bebyggas. För de båda fastigheterna finns det även en tomtindelingsplan från år 1958 som hindrar eventuella fastighetsregleringar.

Syfte

Detaljplaneförslaget syftar till att förtäta med bostäder i ett centralt läge i Knislinge, pröva möjligheten att minska på den prickmark som finns i gällande stadsplan samt att upphäva gällande tomtindelning.

Huvuddrag

Planförslaget möjliggör för bostäder i två och tre våningar. Planområdet utgörs av prickmark runt området samt ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar. Några av de befintliga träden skyddas genom en bestämmelse om marklov. Då området utsätts av buller från Brogatan införs en bestämmelse som reglerar att bygglov inte får ges förrän åtgärder mot trafikbuller har vidtagits. Det införs även utfartsförbud mot Brogatan för att skapa en säkerhetsåtgärd. I samband med upprättandet av detaljplanen inträder strandskyddet automatiskt och måste därför upphävas. Även gällande tomtindelingsplan kommer att upphävas.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i östra delen av Knislinge, strax väster om Helge å. Området avgränsas av Solbacken i söder, Brogatan i öster, Skolgatan i norr och bostäder i väster.



Orienteringskarta som visar planområdets placering. Området är rödmarkerat.

Areal

Planområdets storlek är cirka 2 870 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planområdet innefattas av fastigheterna Exelsior 6 och 7 som ägs av det kommunala bostadsbolaget Göingehem AB.

► **Förutsättningar**

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen tog beslut den 9 mars 2016 § 51 att ge kommunchefen i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheterna Exelsior 6 och 7 i Knislinge.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan

Östra Göinge kommun har en kommuntäckande översiktsplan, *Översiktsplan 2012*, som blev antagen av kommunfullmäktige 20 september 2012. I denna finns planområdet utpekade för en framtida byförtätning då det ligger vackert intill Helge å och kan utvecklas till bra boendemiljöer.

Planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner då det finns utpekade i översiktsplanen samt möjliggör för bostäder i ett attraktivt läge i närheten av Helge å.

Fördjupad översiktsplan

Östra Göinge kommun har även upprättat en fördjupning av översiktsplanen för Knislinge, *Knislinge – framtidens by*. Denna blev antagen av kommunfullmäktige 20 november 2014. Precis som i översiktsplanen finns planområdet utpekade för en framtida byförtätning med uppmaningen ”Runt Sönnanvidstorget ska det möjliggöras för förtätning. Två större byggnader har nyligen rivits vilket möjliggör nybyggnation. En utbyggnad kan komma att innebära ett lyft för hela torget...”



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen, *Knislinge - framtidens by*. Området är rödmarkerat.

I den fördjupade översiktplanen påpekas det även att kommunen behöver arbeta med att underlätta flyttkedjor. För Knislinges del handlar det om att skapa fler lägenheter så att äldre kan bo kvar i Knislinge när de flyttar ifrån sin villa, men även möjliggöra boende för de yngre som vill flytta till lägenhet.

Planförslaget bedöms följa den fördjupade översiktplanens intentioner då den möjliggör för bostäder runt Sönnanvidstorget.

Detalj- och stadsplaner



Utdrag ur gällande stadsplan, *stadsplan för Knislinge municipalsamhälle*. Området är rödmarkerat.

För planområdet gäller *stadsplan för Knislinge municipalsamhälle* (aktnummer 11-KNS-53) som fastställdes 18 augusti 1939. Gällande stadsplan tillåter bostäder i två våningar för aktuellt område. Ingen pågående genomförandetid finns.

Tomtindelningsplan

På de båda fastigheterna finns det en tomtindelningsplan som fastställdes 30 augusti 1958 (aktnummer 11-KNS-236/58). Denna ska upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Planprogram

Det har inte upprättats något planprogram då planförslaget följer både översiktplanens och fördjupade översiktplanens intentioner.

Riksintressen och förordnanden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Strandskydd

Helge å ligger cirka 60 meter öster om planområdet. Idag finns det inget strandskydd som berör planområdet, men i samband med att planförslaget upprättas kommer ett strandskydd på 100 meter att införas på nytt och måste därför upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet är relativt flackt och utgörs idag av gräs med inslag av buskar och träd. Det löper även en grusad stig genom området och en trädallé finns utmed Brogatan.



Bild från planområdet med omkringliggande bebyggelse i bakgrunden.

Rekreation, lek och friluftsliv

Helge å ligger strax öster om planområdet med ett närmsta gångavstånd på cirka 60 meter. Längs med Helge å utgörs ett rekreativstråk som, enligt kommunens båda översiktsplaner, ska förlängas i framtiden. Längs med Helge å finns det även bra möjligheter till fiske och i närheten av planområdet finns det sittplatser för fritidsfiskarna.



Olika utsikter över Helge Å som ligger strax intill planområdet.

Sydöst om planområdet, med ett närmsta gångavstånd på cirka 300 meter, ligger idrottsanläggningen Helgevalen med bland annat fotbollsplaner samt tennisbanor och cirka 500 meter väster om planområdet ligger en sim- och sporthall med möjlighet till bowling. Cirka 600 meter norr om planområdet ligger rekreationsområdet Stora Åkes backe samt Östra Göinge Golfklubb.

Det finns tre stycken lekplatser i Knislinge, varav två har ett relativt bra gångavstånd från planområdet. Det finns en större lekplats cirka 800 meter väster om planområdet och en mindre cirka 400 meter söder om planområdet.

Park och natur

I Knislinge finns det ett bra utbud gällande olika grönområden. Det finns ett antal kommunala grönytor utspridda genom hela Knislinge där några utgörs som parker.

Bebyggelse

Tidigare har det funnits bostadsbebyggelse på aktuellt planområde, dessa har dock rivits. Omkringliggande bebyggelse utgörs mestadels av två- och trevåningshus blandat med både verksamheter och bostäder. Längre västerut, längs med Solbacken och Skolgatan är de flesta bostäderna en till två våningar.



Bild från planområdet med omkringliggande bebyggelse i bakgrunden.

Trafik

Biltrafik

Planområdet omges av tre gator, Solbacken i söder, Brogatan i öster samt Skolgatan i norr. Solbacken och Skolgatan löper genom ett bostadsområde och ansluter sedan till Brogatan som har en högre trafikbelastning. Brogatan fungerar bland annat som en del av den transportled som finns mellan Hässleholm och Näsrum och har en trafik på cirka 3 650 fordon per dag.

Gång- och cykeltrafik

Det finns en befintligt gång- och cykelväg längs med Brogatan som i de båda översiktsplanerna föreslås förlängas i framtiden. Likaså finns det en befintlig gångstig längs med Helge å som i översiktsplanerna föreslås förlängas och bli en rekreativ slinga.

Kollektivtrafik

Vid Brogatan, precis intill planområdet, finns det idag en busshållplats för regionbusslinjen 543 som har en färdsträcka mellan Knislinge – Hjärsås – Immeln – Arkelstorp. Busshållplatsen har relativt glesa avgångar men cirka 600 meter sydväst om planområdet ligger Knislinges busstorg där även regionbusslinjen 545 avgår med tätare avgångar mellan färdsträckan Osby – Glimåkra – Broby – Knislinge – Hanaskog – Kristianstad.

Parkering

Precis intill planområdet ligger Sönnanvidstorget som har ett antal allmänna parkeringsplatser. Parkeringsmöjligheter till de tilltänkta bostäderna ska lösas inom föreslaget planområde.

Service

Offentlig service

I Knislinge finns en god kommunal service i form av äldreboende, bibliotek, förskola och grundskola. Det finns även annan offentlig service som vårdcentral och tandläkare. De flesta ligger inom ett gångavstånd på cirka 600 meter från planområdet.

Kommersiell service

I Knislinge finns det även ett bra underlag gällande kommersiell service i form av bland annat restaurang, butik, apotek, bank och dagligvaruhandel. De flesta ligger längs med Brogatan och vid Mickelstorg som ligger cirka 500 meter sydväst om planområdet.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av silt och granit. Enligt dessa kartor finns även planområdet utpekade som ett aktsamhetsområde gällande skred i finkornig jordart. Dock gör samhällsbyggnadsavdelningen en bedömning att planområdet inte behöver utredas avseende risk för skred då det omges av befintlig bebyggelse och där har funnits bebyggelse tidigare på aktuellt område.

Markradon

Under år 1992 utfördes det en undersökning avseende markradon i hela Östra Göinge kommun. Överlag bedömdes Knislinge vara ett normalriskområde, varav aktuellt planområde ingår i detta. Inom områden med normalrisk för radon ska byggnader uppföras radonsäkrade respektive radonskyddade.

Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturmiljö

Länsstyrelsen i Skåne har upprättat ett särskilt kulturmiljöprogram där de har pekat ut olika områden och objekt som anses vara värdefulla för kulturmiljön. Aktuellt planområde ingår i ett av de områden som har klassats som *särskilt värdefull kulturmiljö*. Anledningen till detta är att Helge å finns utpekad som ett viktigt kulturstråk. Motiven till att bevara detta stråk är att det finns särskilda miljöer runt omkring som har en historisk koppling till det tidigare användandet av Helge å. Aktuellt planförslag bedöms inte påverka detta negativt då det omges av byggnader från en något modernare tid, redan är planlagt för bostäder idag och där har tidigare funnits bostadsbyggnader som nu har rivits.

Fornlämningar

Enligt uppgifter från Riksantikvarieämbetets sökverktyg *fornsök* ska det inte finnas några registrerade fornlämningar inom planområdet. Dock finns det registrerade fornlämningar cirka 100 meter öster om planområdet som ska utgöras av en gammal kvarn och fiskeanläggning. Planförslaget bedöms inte påverka dessa.

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

Pågående markanvändning

Planområdet är relativt flackt och utgörs idag av gräs med inslag av buskar och träd. Det löper även en grusad stig genom området. Gällande stadsplan för området tillåter bostäder i två våningar med inredd vind samt en byggnadshöjd på 7,6 meter för huvudbyggnad och 3 meter för komplementbyggnad. På de båda fastigheterna kan man uppföra bostäderna fristående eller kopplade, men på Exelsior 6 får de endast vara två och två kopplade. För Exelsior 7 regleras även utformningen av byggnadernas tak och fasad.

Ut mot gatorna finns det ett 3-4 meter brett område för prickmark, vilket innebär att inga byggnader får uppföras inom denna yta. På västra delen av fastigheten Exelsior 7 finns även ett cirka 14 meter brett område för prickmark som avgränsas mot Exelsior 6.

För Exelsior 6 får endast en fjärdedel av tomtens area bebyggas och för Exelsior 7 får hälften av tomtens area bebyggas. I övrigt regleras även byggnadernas placering och utformningen av stängsel i gällande stadsplan.

På en liten del av Exelsior 7 tillåts även gata enligt stadsplan, dock används inte den delen till det i verkligheten. Istället börjar befintlig gatumark i fastighetsgränsen mot intilliggande fastighet, Knislinge 43:1.

Detaljplaneförslaget

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter *Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (BFS 2014:5 DPB 1)*.

Planförslaget förändrar inte pågående markanvändning i någon större utsträckning då det fortfarande möjliggör kvartersmark för bostäder i två våningar, (**B II**). Dock höjs våningsantalet till tre våningar (**III**) för den byggrätt som möjliggörs närmast Brogatan. För komplementbyggnader regleras våningsantalet till en våning. Det finns en liten del inom Exelsior 7 som är planlagd för gatumark idag, men då det redan finns anlagd gata i anslutning till fastigheten bedöms det inte finnas något fortsatt behov utav denna del och därför ändras pågående markanvändning till bostäder.

Den 14 meters breda prickmark som finns idag mellan de båda fastigheterna minskas och möjliggör därför för en ny byggrätt på området. Det kommer kvarstå prickmark på 4 meters bredd då det finns ledningar nedgrävda inom området som behöver flyttas i samband med byggnation. Inom detta prickmarksområde tillkommer bestämmelsen (**u**) som gör marken tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Planområdet utgörs av prickmark på 3,0 meters bredd utmed Solbacken och 4,0 meters bredd utmed Skolgatan, vilket följer de gamla plangränserna. Mot grannfastigheterna tillkommer det ny prickmark på 4,0 meters bredd och mot Brogatan breddas den till 8,0 meter. Detta skapar ett avstånd mot gata och grannfastigheterna. Eftersom Brogatan har en relativt hög trafikbelastning måste prickmarken mot Brogatan utökas på grund av trafiksäkerheten.

Till följd av den höga trafikbelastning på Brogatan kan planområdet utsättas för trafikbuller som överstiger de rekommenderade riktvärdena. Därför införs en bestämmelse som reglerar att bygglov inte får ges förrän åtgärder mot trafikbuller har vidtagits. För mer information om buller, se *Konsekvenser, Hälsa och säkerhet, Buller*. Det införs även utfartsförbud mot Brogatan för att skapa en säkerhetsåtgärd.

Några av de befintliga träden skyddas genom bestämmelsen (**a_p**) som reglerar att marklov krävs för trädfällning.

Då avståndet till Helge å är cirka 60 meter från planområdet kommer strandskyddet att inträda automatiskt, vilket innebär att strandskyddet måste upphävas för att en byggnation ska kunna bli möjlig. Detta möjliggörs genom en administrativ bestämmelse som kommer att gälla för hela planområdet. För mer information om strandskyddet, se *Konsekvenser, Natur och kultur, Naturmiljö, Strandskydd*.

För de båda fastigheterna som planförslaget avser finns det en gällande tomtindelingsplan från år 1958. Även denna kommer att upphävas i planförslaget. Anledningen till detta är att en tomtindelingsplan hindrar en flexibilitet för framtida fastighetsregleringar. För mer information om tomtindelingsplanen, se *Genomförandebeskrivning, Fastighetsrättsliga frågor, Fastighetsplan*.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

I anslutning till planområdet finns fjärrvärme, tele, bredband och fiber nedgrävt.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt kommunens gällande föreskrifter för avfallshantering.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen bedöms vara god då det finns ett antal brandposter i närheten.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Om en detaljplan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan ska en särskild 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 använder sig kommunen utav en så kallad behovsbedömning. Behovsbedömningen 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 behovsbedömningen precisera vilka frågor som ska behandlas i den särskilda miljöbedömningen med miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunens ställningstagande för aktuellt detaljplaneförslag är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

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

- planförslaget följer översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner
- planområdet berör inte några riksintressen
- miljökvalitetsnormerna påverkas inte på ett negativt sätt
- planförslaget innebär inga risker för varken människors hälsa eller säkerhet.
- strandskyddet kommer att upphävas men påverkar inte syftet med strandskyddet på ett negativt sätt
- natur och kultur påverkas inte på ett negativt sätt.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Cirka 75 meter söder om planområdet finns en fastighet, Smedmästaren 21, som har pekats ut som objekt för förorenad mark. Där har tidigare funnits en bensinstation som har undersökts av SPI Miljösaneringsfond AB (SPIMFAB). En bedömning har gjorts av SPIMFAB att ingen åtgärd krävs för det förorenade området.

Radon

Aktuellt planförslag bedöms vara inom ett område med normalrisk för radon, vilket innebär att byggnader ska uppföras radonsäkrade respektive radonskyddade.

Skuggning/solförhållanden

Planförslaget möjliggör för bostäder i två och tre våningar. Detta bedöms inte ha någon större negativ skugg effekt på omkringliggande bebyggelse.

Dagvatten

Planförslaget bedöms inte påverka dagvattnet på ett negativt sätt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnorm 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 miljö kvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormer för luft (utomhusluft)

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Det har inte gjorts några mätningar för luftkvaliteten i Knislinge, men den bedöms vara god.

Då planförslaget möjliggör för bostäder som inte kommer skapa någon större belastning på trafiken bedöms inte förslaget påverka luftkvaliteten på ett negativt sätt.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Planområdet omfattas inte av någon grundvattenförekomst som berörs av miljö kvalitetsnormerna. Knislinge får sin vattenförsörjning från Kristianstad och de aktuella grundvattenförekomsterna är inte i drift eftersom vattnets kvalitet inte är tillfredsställande. Dessa vattenskyddsområden kommer framöver att lösas upp. Planområdet omfattas dock av ytvattenförekomsten Almaån – Linebäck (SE623020-139424) för Helge å. Denna bedöms ha en otillfredsställande ekologisk status.

Då planförslaget möjliggör för en mindre mängd bostäder bedöms inte förslaget påverka vattenförekomsterna på ett negativt sätt.

Miljökvalitetsnormer för buller

Aktuellt planområde berörs inte av miljökvalitetsnormerna för buller.

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Aktuellt planområde berörs inte av miljökvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. Enligt denna bör inte den ekvivalenta ljudnivån (dBA) överstiga 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA vid uteplats eller 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Då samhällsbyggnadsavdelningen har gjort en bedömning att planområdet kommer utsättas för buller från Brogatan har ÅF-Infrastructure AB upprättat en bullerutredning (*Bullerutredning inför detaljplan Exelsior 6 och 7, Knislinge, Östra Göinge kommun, ÅF-Infrastructure AB, uppdragsnummer 722947, 2016-05-12*). I sin utredning har ÅF-Infrastructure AB utgått efter

- ett skissförslag som finns över planområdet
- de bullermätningar som finns för Brogatan och Skolgatan
- befintlig höjddata



Tillfällig skiss för planområdet gjord av Arkitektgården som ÅF-Infrastructure AB har utgått efter i sin bullerutredning.

Skolgatan har en årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) på 216 fordon och Brogatan har en ÅDT på 3 650 fordon. Det finns inga mätningar på Solbacken men den antas ha snarlika trafikflöden som Skolgatan. ÅF-Infrastructure har även tittat på en framtida prognos och gör en bedömning att år 2030 antas trafikflödena vara samma som dagens.

För Exelsior 6 uppgår dygnsekvivalenta ljudnivån som mest till 49 dBA vid fasad. Eftersom ljudnivåerna understiger 55 dBA, gör ÅF-Infrastructure en bedömning att föreslagen byggnad uppfyller gällande bullerriktvärden vid fasad enligt SFS 2015:216.

För Exelsior 7 uppgår dygnsekvivalenta ljudnivån som mest till 58 dBA vid fasad mot

Brogatan och överstiger därmed riktvärdena på 55 dBA enligt SFS 2015:2016. För fasaden mot innergården ligger ljudnivåerna på högst 44 dBA. Maximala ljudnivån nattetid uppgår till 66 dBA och överskrider därför inte 70 dBA i någon fasadpunkt mot innergården.

Vid uteplats uppgår ekvivalenta ljudnivån som mest till 47 dBA. På merparten av innergården uppgår maximala ljudnivån dagtid som mest till 66 dBA. ÅF-Infrastructure anser därmed att riktvärdena på 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå dagtid innehålls enligt SFS 2015:216.

Samhällsbyggnadsavdelningen gör en bedömning att i plankartan reglera villkor för bygglov genom formuleringen "*Bygglov får inte ges förrän åtgärder mot trafikbuller har vidtagits*".

Vid bulleråtgärder, som exempelvis bullerplank, får inte dessa placeras så att sikten från anslutningar till Brogatan riskeras.

Risker

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har i samband med sin rapport, *Översvämningskartering utmed Helge å* (rapport nummer: 7, 2013-12-16, MSB diarienummer: 2013-2993), utfört en översvämningskartering för Helge å. Helge å ligger cirka 60 meter öster om planområdet och har inom vissa sträckor bedömts medföra översvämningsrisker. Enligt MSB:s översvämningskartering anses inte aktuellt planområde bli berört av detta.

Enligt uppgifter från Sveriges geologiska undersökning (SGU) har dock planområdet klassats som ett aktsamhetsområde i deras kartvisare för förutsättningar för skred i finkornig jordart. Samhällsbyggnadsavdelningen gör dock den bedömningen att ingen risk för skred finns inom planområdet då området tidigare har varit bebyggt och där finns bebyggelse runtomkring.

Då Brogatan är en högt trafikerad väg finns det rekommendationer att det ska finnas ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter från vägområdesgräns. I samråd med Trafikverket har en bedömning gjorts att vägområdesgränsen börjar mellan Brogatan och den gång- och cykelväg som ligger precis intill planområdet.

Natur- och kultur

Naturmiljö

Området är i dagsläget oexploaterat men där har tidigare funnits byggnader. Med detta som bakgrund och det redan finns en byggrätt för bostäder där idag samt att närområdet utgörs av ett antal naturmiljöer så anses inte planförslaget påverka naturmiljön på ett negativt sätt.

Strandskydd

Strandskydd finns för att långsiktigt trygga allas tillgång till strandområden genom allemansrätten och för att bevara en god livsmiljö för växter och djur. Strandskyddet innebär förbud mot att vidta en rad åtgärder som motverkar strandskyddets syfte. Det är exempelvis förbjudet att bygga eller göra ändringar där det finns strandskydd. Idag finns det inget strandskydd som berör planområdet, men i samband med att planförslaget upprättas

kommer ett strandskydd på 100 meter att införas på nytt från Helge å som ligger cirka 60 meter öster om planområdet.



Karta som redovisar strandskyddszonen på 100 meter. Strandskyddszonen är ifylld med blått och planområdet är rödmarkerat.

Då strandskydd och ny bebyggelse motverkar varandra föreslås strandskyddet att bli upphävt i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. De särskilda skäl som stöds för detta, enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 §, är att:

- marken redan är planlagd för bostäder och har tidigare varit ianspråktagen
- Helge å och planområdet avgränsas med Brogatan och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv. Idag finns det även strandskyddsdispens för Brogatan.
- området saknar betydelse för allmänheten då det finns andra och bättre passager till och från vattnet.

Utöver dessa särskilda skäl finns det även bebyggelse som är placerad närmare Helge å och på så vis gör att strandskyddet saknar ytterligare ett syfte att inträda för aktuellt planområde.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inte några registrerade fornlämningar inom planområdet. 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.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö

Området har, enligt länsstyrelsens kulturmiljöprogram, klassats som särskilt värdefull kulturmiljö. Anledningen till detta är att Helge å finns utpekad som ett viktigt kulturstråk. Aktuellt planförslag bedöms inte påverka detta negativt då det omges av byggnader från en något modernare tid, är redan planlagt idag för bostäder och där har tidigare funnits bostadsbyggnader som nu har rivits.

Stads- och landskapsbild

Området utgörs idag av gräs, stigar, buskar och träd, vilket innebär att ny bebyggelse kommer att påverka landskapsbilden som idag kan upplevas som ett mindre grönområde mitt bland all bebyggelse. Dock finns ett antal grönområden i närheten av området. För området går det även att bygga bostäder idag i två våningsplan och där har tidigare funnits bebyggelse. Aktuellt planförslag medger två och tre våningar. En bedömning görs att förslaget inte kommer ha någon större negativ påverkan av landskapsbilden.

Förslaget anses inte heller ha någon negativ inverkan på stadsbilden då omkringliggande bebyggelse utgörs mestadels av två- och trevåningshus, blandat med både verksamheter och bostäder. Längre västerut, längs med Solbacken och Skolgatan blir det mer bostäder i en till två våningar. Österut rinner Helge å och Hölen som bildar ett rekreationsstråk i en nord-sydlig riktning. Förslaget anses inte påverka karaktären i området och istället utnyttjas ett attraktivt läge för bostäder.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planförslaget möjliggör för en befolkningsökning i Knislinge och att fler kan välja andra alternativ än enbostadshus. Då utgångspunkten är att lägenheter ska bebyggas kan detta leda till att flera olika åldersgrupper får möjlighet att flytta till Knislinge. Lägenheter kan bidra till att exempelvis ungdomar väljer att flytta till sitt första boende eller att pensionärer som vill sälja sitt hus och ändå bo kvar i Knislinge kan göra det, vilket i sin tur kan leda till att yngre flyttar in till hus.

För omkringliggande verksamheter ger planförslaget en positiv inverkan då de gynnas av en ökad befolkning. Förslaget kan dock ha en viss negativ inverkan för närboende i området då förslaget möjliggör för två och tre våningar, är oexploaterat idag och utgör ett form av grönområde bland all bebyggelse. Dock finns det ett antal rekreations- och grönområden samt stråk i närheten. För området går det även att bygga bostäder idag och där har tidigare funnits bebyggelse. Därför görs bedömningen att förslaget inte kommer ha någon större negativ påverkan på omgivningen.

Tillgänglighet

Planområdet bedöms vara tillgängligt med närhet till bland annat Knislinges centrum, busshållplats, både offentlig samt kommersiell service, rekreation, idrott och natur.

Trygghet

Planområdet ligger inom ett bebyggt område med både bostäder och verksamheter. Detta kan leda till en känsla av trygghet då det skapar både liv och rörelse i närheten av området. Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse vilket i sin tur också kan skapa trygghet då det genererar till ytterligare liv och rörelse till kvarteret.

Barnperspektiv

Bostäder, framförallt lägenheter, möjliggör till att alla åldersgrupper kan bo i ett centralt läge i Knislinge. Planområdet ligger även nära till bland annat skola, natur och idrott vilket

kan ses som positivt ur ett barnperspektiv. Området ligger precis intill Brogatan som är en relativt trafikerad gata, vilket kan ses som negativt för barn om de ska ha möjlighet till att röra sig fritt och leka i närheten av sitt bostadsområde. Det finns dock en större lekplats cirka 800 meter och en mindre cirka 400 meter från planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor*.

Skånes regionala miljömål

Planförslaget bedöms påverka miljömålet *God bebyggd miljö* på ett positivt sätt då det möjliggör för en förtätning i ett centralt och attraktivt läge i Knislinge. Övriga miljömål bedöms inte bli påverkade av planförslaget.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att planen skickas ut på samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Efter dessa skeden går planen till antagande i kommunstyrelsen. När planen har blivit antagen och ingen väljer att överklaga planen vinner den slutligen laga kraft.

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter *Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (BFS 2014:5 DPB 1)*.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, skillnaden är att den nu kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Planförslaget möjliggör endast kvartersmark. Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten. Skåne Blekinge vattentjänst (SBVT) är huvudman för vatten- och avloppsverksamheten för de allmänna ledningarna.

Östra Göinge kommun är huvudman för fjärrvärmenätet i Knislinge.

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Östra Göinge kommun och Göingehem AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan



Utdrag ur gällande tomtindelingsplan. Nr 6 motsvarar Exelsior 6 och Nr 7 motsvarar Exelsior 7.

För planområdet finns det en gällande tomtindelingsplan som fastställdes 30 augusti 1958 (aktnummer 11-KNS-236/58). Ursprungstomten Exelsior 5 valdes då att styckas av till två fastigheter, Exelsior 6 och 7. Anledningen till detta var att det skulle uppföras ett pensionärshem på Exelsior 6 och där fanns redan en befintlig affärsverksamhet på Exelsior 7.

I samband med aktuellt planförslag föreslås gällande tomtindelning att upphävas. En tomtindelingsplan kan endast upphävas genom en ny detaljplan och då en tomtindelingsplan hindrar framtida fastighetsregleringar föreslås denna att upphävas för att skapa större flexibilitet.

Fastighetsbildning och övriga förändringar

Utgångspunkten för aktuellt planförslag är att en fastighetsreglering ska genomföras. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten.

Då befintliga ledningar behöver flyttas i samband med byggnation skapas ett u-område i planförslaget, vilket möjliggör att ledningsrätt kan bildas. Ansökan om ledningsrätt görs hos lantmäterimyndigheten.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Exelsior 6:

- Fastigheten utökas genom fastighetsreglering med Exelsior 7.
- Fastigheten får ändrad och utökad byggrätt.

Exelsior 7:

- Fastigheten utplånas genom fastighetsreglering med Exelsior 6.
- Fastigheten får ändrad och utökad byggrätt.
- Vägområde inom fastigheten övergår till bostadsändamål.
- Utfartsförbud införs mot Brogatan.
- Ett u-område tillkommer.
- För några av de befintliga träden kommer marklov krävas innan trädfällning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Enligt gällande planavtal ska upprättandet av detaljplanen med eventuella tillkommande utredningar bekostas av Göingehem AB.

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutnings- och bygglovsavgifter samt eventuella utredningar.

Tekniska frågor

Följande tekniska utredningar har utförts i samband med detaljplanearbetet:

Bullerutredning inför detaljplan Exelsior 6 och 7, Knislinge, Östra Göinge kommun, ÅF-Infrastructure AB, uppdragsnummer 722947, 2016-05-12

Inom och angränsande till planområdet har E.ON Elnät Sverige AB lågspänningsmarkkablar. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas, eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras. Eventuella flyttningar eller ändringar bekostas av den som så begär, samråd ska ske i god tid innan en eventuell flytt.

TeliaSonera Skanova Access AB har ett kabelstråk mellan väg och tomtgräns på östra sidan av tomten mot Helge å, vilket kan komma att beröras av framtida arbete för området.

Samhällsbyggnadsavdelningen, Östra Göinge kommun juli 2016

Monika Ericsson
Samhällsbyggnadschef

Sandra Cornmark
Planarkitekt