



Detaljplan för

## CENTRALTORGET

i Knislinge, Östra Göinge Kommun

### PLANBESKRIVNING



*Ortofoto med planområdet Centraltorget markerat*

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

## INLEDNING

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Nytt attraktivt boende, med närhet till handel, service och kollektivtrafikförbindelser är en viktig del i utvecklingen av Knislinge. Att möjliggöra för centrumnära boende är ett viktig led i att stärka bykärnan och en viktig del i arbetet i att trygga byns långsiktiga hållbarhet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av ett flerfamiljshus i centralt läge på Centraltorget på fastigheten Knislinge 43:1. Planförslaget innefattar ändring av användning av del av fastigheten Knislinge 43:1 för att möjliggöra nybyggnad av ett flerfamiljshus.

Kommunstyrelsen beslutade den 2012-10-17 att ge kommunchefen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan och att samråda och granska planförslaget med berörda.

### PLANDATA, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet ligger i centrala Knislinge mellan Sigfrids väg, Föreningsgatan och Bygatan. Planområdet omfattar ca 3000 m<sup>2</sup>. Planområdet består av gräsytor, planteringar, en fontän och parkering. Det aktuella planområdet omfattar del av fastigheten Knislinge 43:1. Fastigheten ägs av kommunen



*Planområdet läge i Knislinge*

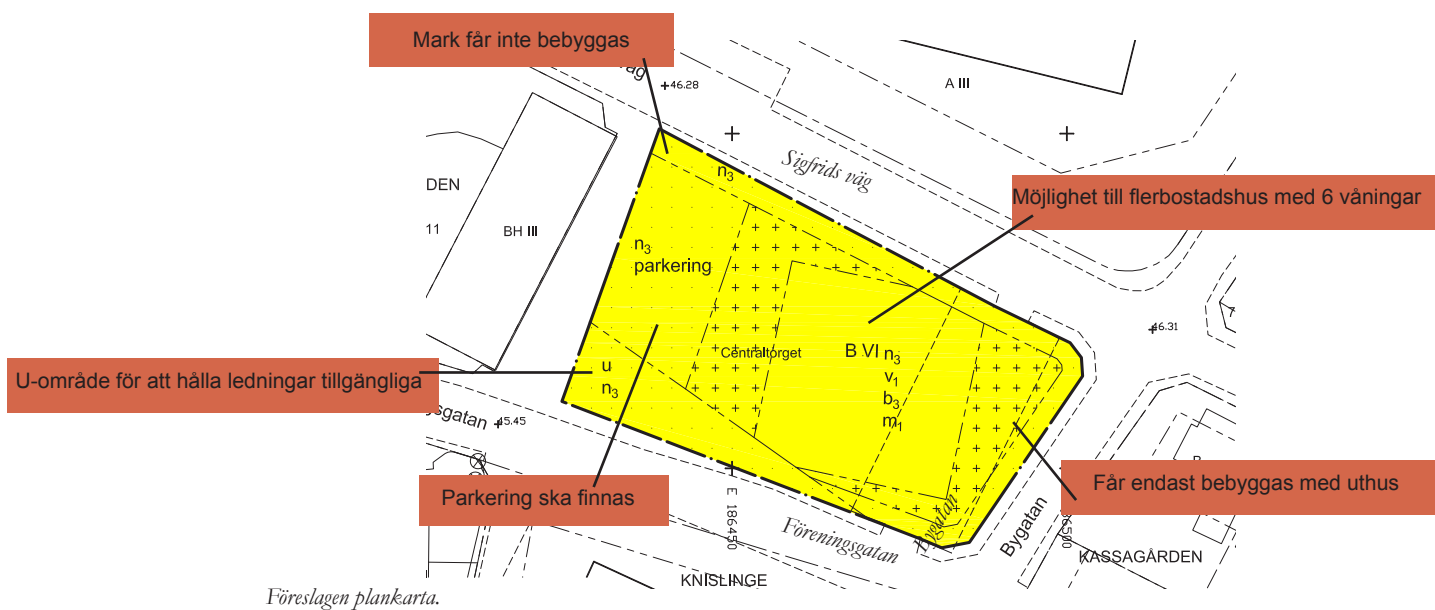


## OMRÅDETS DISPOSITION/PLANUTFORMNING

Förslaget till detaljplanen medger uppförandet ett nytt fristående bostadshus med upp till 6 våningar. Byggrätt ges mitt på tomten och marken runtom korsprickas, vilket innebär att marken endast får bebyggas med uthus. Utmed gatorna förlägs ett område med prickmark. Ett u-område föreslås ligga i planområdets södra del för att skydda befintliga underjordiska ledningar. Plats för parkering föreslås i västra delen av planområdet.



Illustrationskiss för planområdet

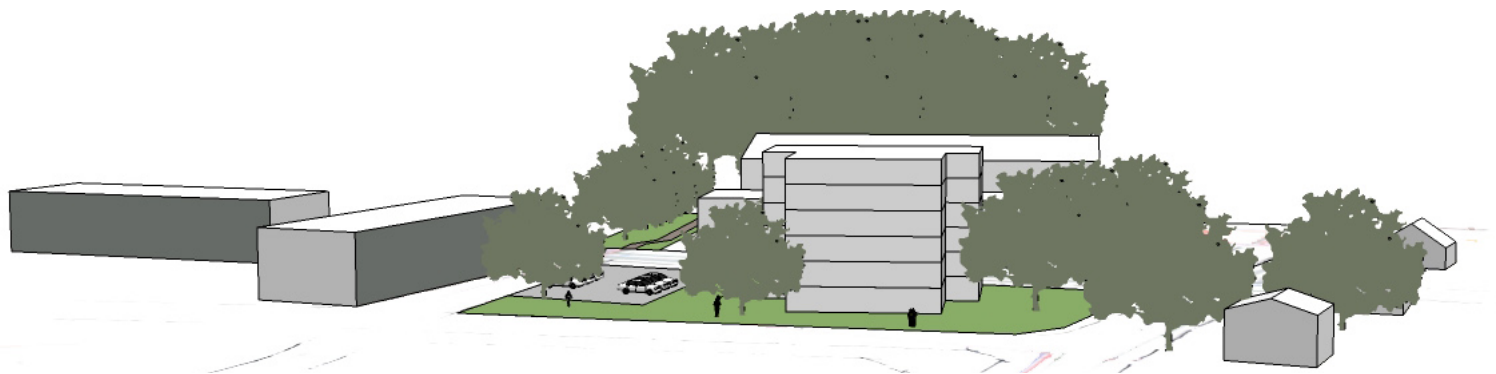


## BEBYGGELSE OCH BOSTÄDER

Planen möjliggör byggandet av ett flerbostadshus i form av ett punkthus. Den befintliga bebyggelsen runt omkring är varierad med villor och flerbostadshus och byggnader för offentlig service. Punkthuset fyller ett tomrum i strukturen och bidrar till den förtätning man i översiktsplanen eftersträvar. Huset placeras med en ekbacke i ryggen (bakom nya sporthallen) och med en fin vy över Kristianstads öppna slättlandskap söderut.

Den nya bebyggelsen ska hålla hög kvalitet av arkitektur, både material - och utformningsmässigt men även med tanke på funktionen. Ett attraktivt boende skapar en känsla av identifikation med platsen där man bor och inger en känsla av stolthet över sitt boende. Byggnaden bör harmoniera väl med sin omgivning i materialval och färgsättning. Som ett led i att utveckla Knislinge mot ett hållbart samhälle ska byggnaden uppnå energieffektivitet och projektet ska genomsyras av en grön profil för att visa i vilken riktning kommunen vill att Knislinge ska utvecklas.

Planen medger ett flerfamiljshus med ca 30 nya lägenheter. Med denna plan möts efterfrågan på ett varierat boende i Knislinge. Planen möjliggör för ett attraktivt boende i centrum.



## GRÖNSTRUKTUR OCH PARKER

Kultur- och grönstråket passerar väster om planområdet och ger möjlighet att tryggt ta sig ut i Knislinges naturomgivningar. Grönstråket bidrar till rekreation för de boende i det nya bostadshuset. Gemensamma uteplatser/lekplatser runt den nya byggnaden kan ge både rekreations- och lekmöjligheter för de boende. Norr om planområdet finns en värdefull ekbacke som blir lättillgänglig för de boende. Söder om Västanvids äldreboende planeras för en lekplats och park. Denna kommer enkelt att kunna nås via grönstråket.

## TRAFIK

Gaturummen är förhållandevis stora och gatorna är idag mer inbjudande för bilar än gång- och cykeltrafikanter. Sigfrids väg har markerade gång- och cykelbanor, och Bygatan och Föreningsgatan har inga markerade gång- och cykelbanor eller trottoar.

## GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

En gång- och cykelväg kommer gå igenom grönstråket som passerar väster om planområdet. Härifrån kan man lätt ta sig till centrum, men också ut till naturen. Cykelväg till Wanås är under projektering. I samband med bebyggandet av Centraltorget, samt byggandet av sporthallen norr om Centraltorget, behöver gatorna runt omkring (Sigfrids väg, Föreningsgatan och Bygatan) utformas till säkra och attraktiva gator som möjliggör för oskyddade trafikanter att färdas säkert i området.

## KOLLEKTIVTRAFIK

Inom gångavstånd finns en busshållplats. Det går bussar till och från Kristianstad, Osby och Hässleholm samt andra orter i kommunen.

## BILTRAFIK/PARKERING

Området är lättåtkomligt med bil från flera håll. Parkering är markerad - väster om byggnaden - och infart sker via Sigfrids väg.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Eftersom bebyggelsen på Centraltorget är ett vidare led i den fördjupade översiktsplanen, där hållbarhet är en nyckelfråga, ska den nya bebyggelsen vara energieffektiv. Uppvärmning ska vara fossilbränslefri. Samråd med kommunens energirådgivare ska ske inför byggnationen. Dagvattnet ska omhändertas lokalt i största möjliga mån.

## KONSEKVENSER

### BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

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

- Detaljplanen medverkar till att följa upp översiktsplanens intentioner, bland annat genom att utveckla bebyggelse i redan befintliga stadsbyggnadsstrukturer.
- Planområdet har ett centralt läge, med goda pendlingsmöjligheter med kollektiva färdmedel och cykel.
- Detaljplanens genomförande är samhällsekonomiskt fördelaktigt eftersom ny bebyggelse skapar en omflyttning/nyinflyttning och att utbudet av bostäder i Knislinge utökas.
- Inga fornlämningar, riksintressen eller strandskydd berörs.
- Planförslaget innebär inga risker för människors hälsa eller säkerhet.

## MARK, LUFT OCH VATTEN

### MARKFÖRORENINGAR

Inom planområdet förekommer inga kända markföroreningar.

### RADON

Planområdet ligger inom normalriskintervallet avseende markradon. Plankartan innehåller en bestämmelse om att byggande ska ske radonsäkert

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

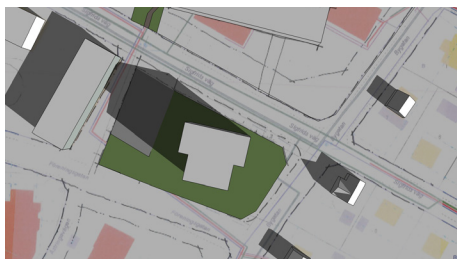
Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTENFÖREKOMSTER

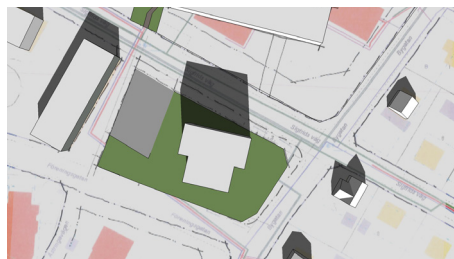
Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomst överskrids.

## SKUGGNING/SOLFÖRHÅLLANDEN



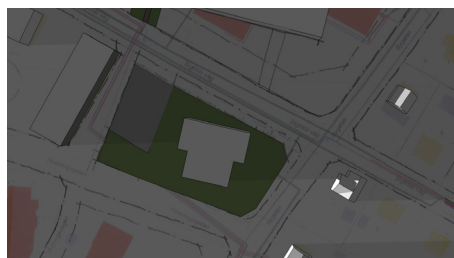
21. mars kl 09



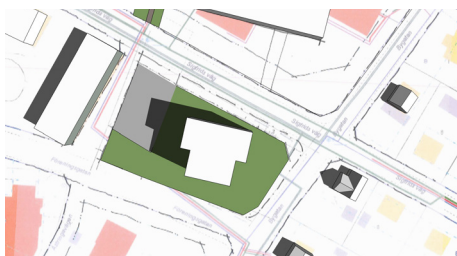
21. mars kl 12



21. mars kl 15



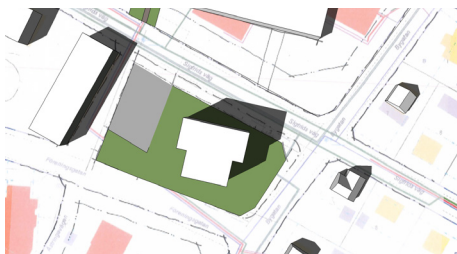
21. mars kl 18



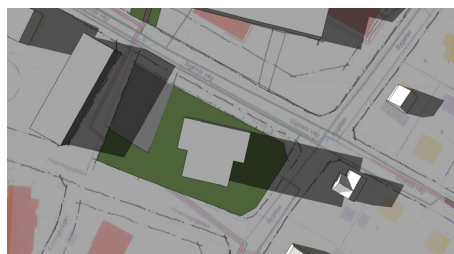
21. juni kl 09



21. juni kl 12



21. juni kl 15



21. juni kl 18

Den föreslagna bebyggelsens skuggning den 21. mars respektive 21.juni vid olika tidpunkter illustreras nedan. Solstudien visar att skuggningen främst påverkar den fastigheten som ligger i korsningen öster om planområdet.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### TRAFIKSÄKERHET

Planförslaget medför fler trafikanter, både bil- och gång- och cykeltrafikanter. Det är därför viktigt att utforma de närliggande gator för att öka trafiksäkerheten. Exempelvis bör säkra gång- och cykelvägar anläggas.

### BULLER

Området bedöms inte vara bullerutsatt. Vägarna som omger planområdet trafikeras av ca 1000 fordon/dygn vilket inte påverkar bullersituationen avsevärt.



## NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Stadsbilden kommer att påverkas genom det nya planförslaget. Bebyggelsen runt planområdet är varierad med villor och flerfamiljshus och byggnader för offentlig service. Punkthuset fyller ett tomrum i strukturen och bidrar till den förtätning man i översiktsplanen eftersträvar. En konsekvens av att ändra användning på platsen är att den befintliga parken kommer att försvinna. Parken nedanför Västanvids äldreboende planeras att utvecklas till en stadspark och kan fylla den funktion som Centraltorget har idag. Den grönyta som Centraltorget utgör idag ska kompenseras genom t.ex. gröna väggar eller tak. Eftersom marken idag tillåter infiltration av dagvatten ska området ta hand om dagvattnet lokalt även i fortsättningen. Genom att använda material som släpper igenom dagvatten eller öppna dagvattendammar är det möjligt att ta hand om dagvattnet lokalt.

## SOCIALA KONSEKVENSER

### BEFOLKNING OCH MÖTESPLATSER

Planförslaget medger ett flerfamiljshus med hyres- eller bostadsrätter. Att Knislinge kan erbjuda olika typer av boende är ett viktigt steg i utvecklingen mot en blandad befolkningssammansättning. På alla platser där människor uppehåller sig på finns möjlighet till möten. Förslagets placering av byggnaden skapar platser där människor kan uppehålla sig på. Här finns möjlighet att skapa gemensamma uteplatser/lekplatser för de boende.

### SERVICE

Det aktuella planområdet ligger inom gångavstånd till både offentlig och kommersiell service. Förskola och fritidsanläggning ligger i nästan direkt anslutning till planområdet. Vita skolan ligger bakom den nya idrottsanläggningen, mataffär finns inom 200m från planområdet på Mickels torg. Även busshållplats finns inom 200m från planområdet. Bussar till Kristianstad, Osby och Hässleholm - med ett större serviceutbud - trafikerar linjen som stannar i Knislinge.

### TILLGÄNGLIGHET/TRYGGHET

Nybyggnation ska följa det gällande regelverk för tillgänglighet. Nya bostäder i området genererar mer rörelse vilket ökar tryggheten.

### BARNPERSPEKTIV

Den fysiska närmiljön har mycket stor betydelse för barns liv och utveckling. Det nya bostadshuset kommer att ha närhet till natur- och parkmark som ger goda möjligheter till spontan lek och utevistelse. Leken bidrar till barns fysiska och psykiska utveckling så väl som till hälsa och välbefinnande. En ny lekplats och park planeras söder om äldreboendet Västanvid. Denna är ihopkopplad med grönstråket och barnen kan säkert och tryggt ta sig dit. Närheten till skolor och förskolor är också positivt ur ett barnperspektiv.

# PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN

I Östra Göinges översiktsplan antagen 2012 är 'Boende' ett av fyra fokusområden:

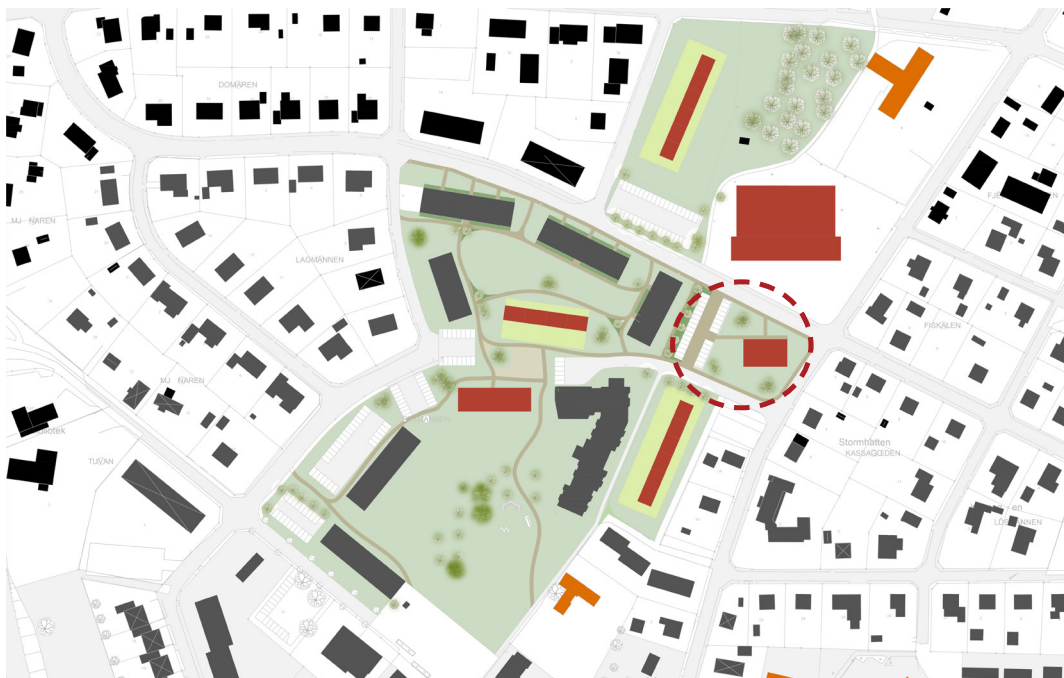
*"Förbättrade pendlingsmöjligheter innebär att det blivit lättare att arbeta på en plats och bo på en annan. Attraktiva boendemiljöer blir därför allt viktigare när det gäller vart man väljer att flytta. Attraktiva boendemiljöer ger också en känsla av identifikation med och stolthet över platsen där man bor."*

Att förtäta och utveckla Östra Göinges byar är en strategi för att skapa attraktivt boende. Förtätning ska passa in i byarnas befintliga skala och struktur. Nya bostäder, handel och icke-störande verksamheter ska placeras så att attraktiva gaturum och platser skapas. För att möta de demografiska förändringar, där äldre ändrar bostadsbehov och unga vill flytta hemifrån, behövs fler lägenheter i kommunen. Ett bredare utbud av bostäder kan också bidra till en rörligare bostadsmarknad. Lägenheter bör byggas i de centrala delarna av byarna.

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.

### FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN

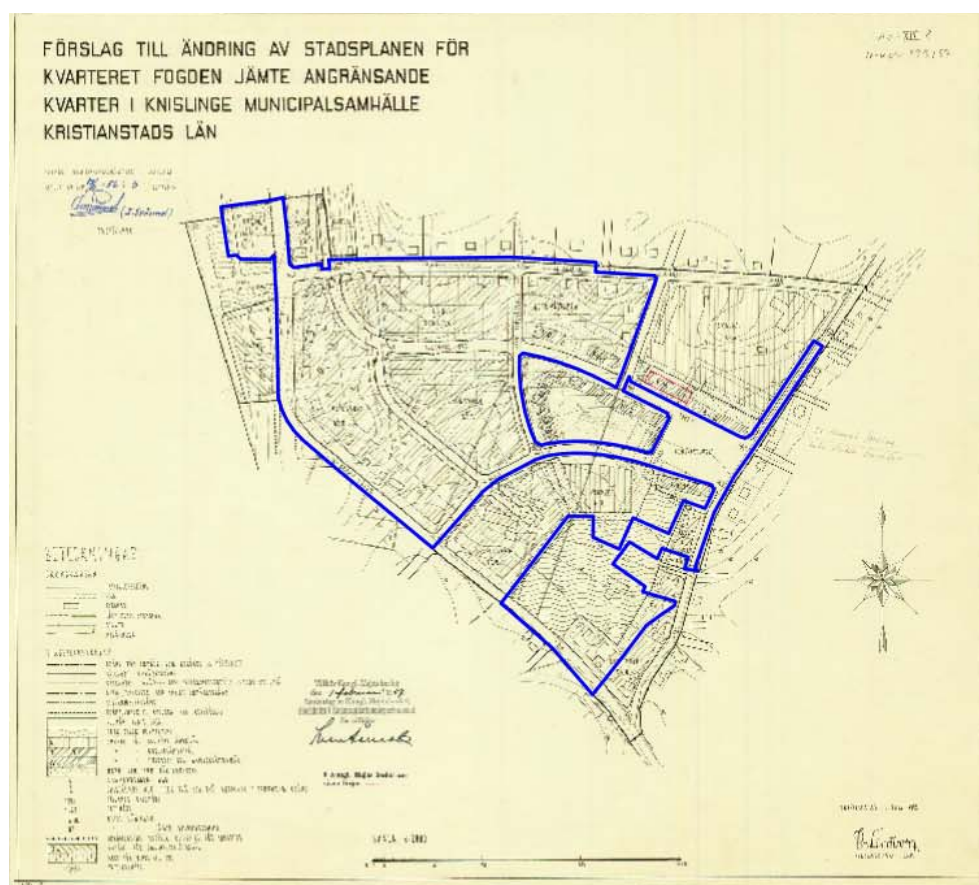
En fördjupning av översiktsplanen i Knislinge är under bearbetning. I denna förespråkas byförtätning. Samrådsförslaget är ute på samråd under våren 2014.



Arbetsmaterial från den fördjupade översiktsplanen med förslag på utveckling av Knislinge med det aktuella planområdet inringat.

## DETALJPLANER

I gällande detaljplan 11-KNS-225/57 från 1957 är marken avsatt som allmän platsmark.



Gällande detaljplan

## RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN

Inga riksintressen eller andra förordnanden berörs av det aktuella planområdet.

## TOPOGRAFI, LANDSKAP OCH VEGETATION

Planområdet är plant med inga märkbara nivåskillnader. Den östra delen av området består idag av en asfalterad parkeringsyta. Det finns även en stenlagd gångväg mitt genom planområdet och i denna finns en fontän och en perennplantering. Runt gångvägen finns planteringar med större uppvuxna träd och buskar.

Sydöst om planområdet sluttar det påtagligt och en vy över Kristianstads slättlandskap öppnar sig. Norr om planområdet finns det en värdefull ekbacke. Planområdets läge ger därför möjlighet till ett attraktivt boende med fina utsikter.

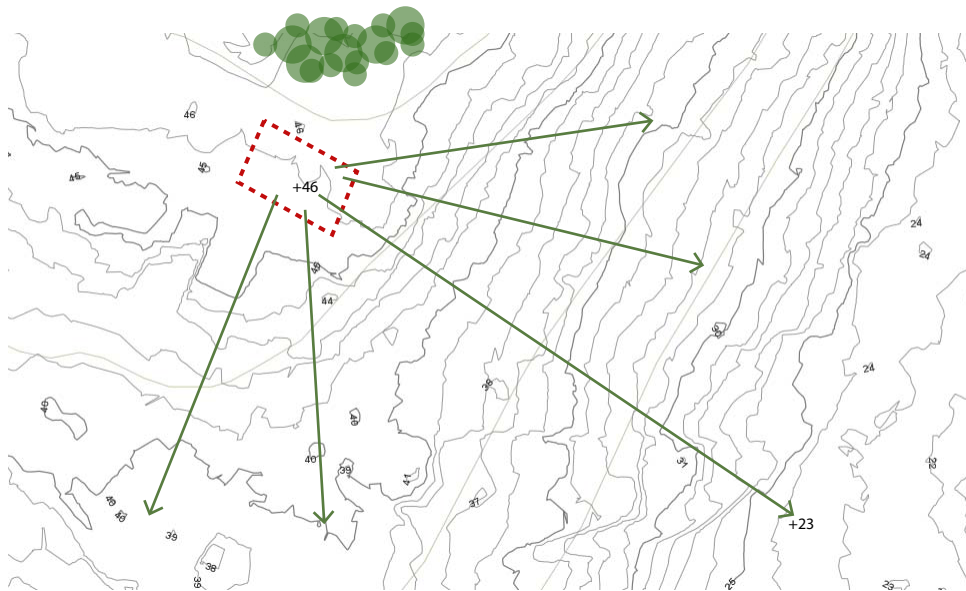
## TEKNISK FÖRSÖRJNING

E.ON är nätleverantör för energi, tele och bredband.

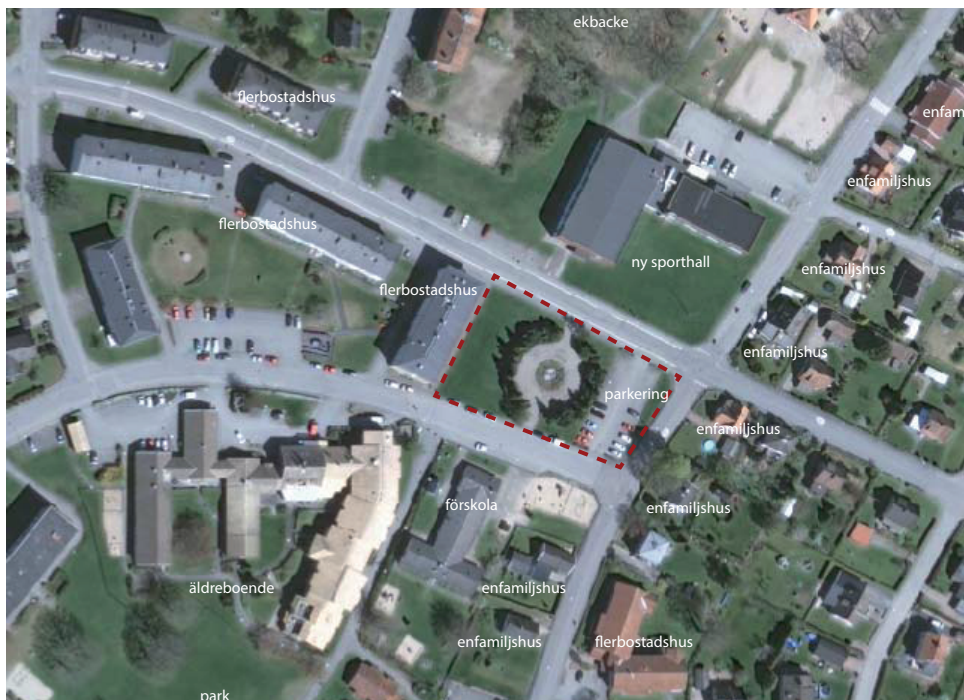
Fjärrvärmenät finns i anslutning till planområdet.

VA-ledningar finns inom och intill planområdet. Ledningarna skyddas genom ett u-område i planen. Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet ska så långt det är möjligt tas omhand på den egna fastigheten.

ÖGRAB Östra Göinge Renhållning AB är det kommunala bolaget som har hand om avfallshanteringen i Östra Göinge och Osby kommun.



Bilden visar topografin runt planområdet. Planområdet ligger på höjden med en sluttning ner mot det öppna landskapet vilket erbjuder jantastisk utsikt. Norr om planområdet ligger en värdefull ekbacke. Inom planområdet är det förhållandevis jämnt.



Planområdet och dess närområde

## GEOTEKNIK

Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av morän.

## KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.



*Parkeringen på planområdet.*



*Planområdet*



*Föreningsgatan med förskola till vänster och planområdet till höger. Ett flerfamiljsbus med tre våningar gränsar till planområdet i väst.*



*Sigfrids väg med planområdet till vänster och flerfamiljsbus framför. Till höger byggs en ny idrottsanläggning.*



*Bygatan med vy mot planområdet från Mickels torg. Gatan kantas av villatomter.*



*Föreningsgatan. Direkt till höger äldreboendet Västansviks cykelparkering. Längre fram till höger ligger en förskola. Planområdet framme till vänster i bilden.*



*Planområdet till vänster i bilden. Föreningsgatan/Bygatan*



*Plantering och fontän som idag finns i planområdet.*

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Planen skickas ut på både samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget.

### 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 men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata och park) och ansvarar för drift och underhåll.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### FASTIGHETSÄTTNING OCH ÖVRIGA FÖRÄTTNINGAR

För detaljplanens genomförande krävs avstyckning för att bilda en ny fastighet. Fastighetsägaren ansöker om avstyckning hos Lantmäterimyndigheten. Ledningar inom kvartersmark tryggas genom ledningsrätt (u-område). För att bilda ledningsrätt krävs en ansökan hos Lantmäterimyndigheten som ansöks av ledningsrättshavaren. Eventuella ersättningar för upplåtet utrymme för ledningen beslutas om i Lantmäteriförordningen. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

### FASTIGHETSÄTTSEKVENSER

Del av Knislinge 43:1 bildar ny fastighet med byggrätt.

## ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Planbeskrivningen kompletteras/uppdateras med följande:

- information om bullersituationen

Plankartan kompletteras/uppdateras med följande:

- Bestämmelsen ”Ny bebyggelse ska utformas så att trafikbullernivåer inte överskrider gällande riktvärden” flyttas till administrativ bestämmelse för hela planområdet.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN ÖSTRA GÖINGE APRIL 2014

Monica Ericsson  
samhällsbyggnadschef

Johanna Kihlström  
planarkitekt