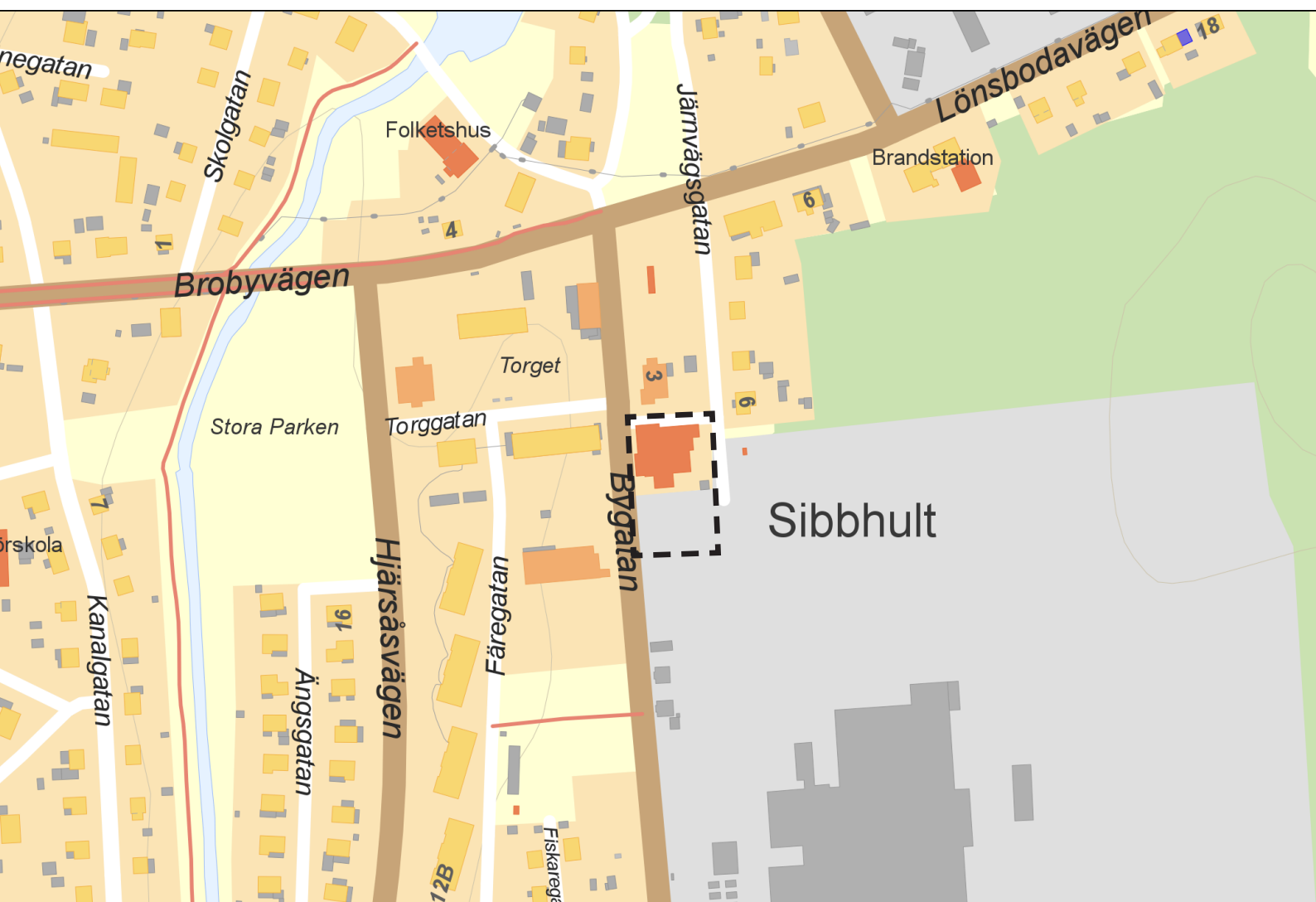




Planbeskrivning

Detaljplan för Sibbhult 26:3, Tranan

Sibbhult, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehållsförteckning

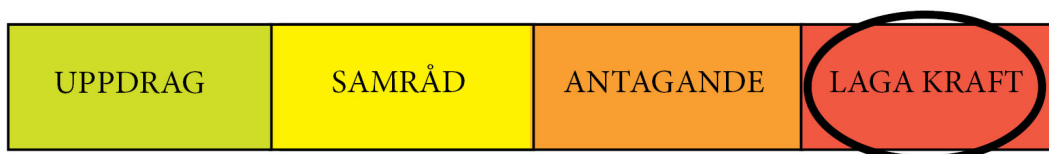
Inledning.....	3
Planförslaget.....	5
Planförslagets konsekvenser.....	6
Planområdets förutsättningar.....	7
Genomförande.....	10

► Planförslagets 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 läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets samt redovisa planens syfte, konsekvenser, förutsättningar och genomförande.



Bilden illustrerar detaljplanens planprocess. Detaljplanen har vunnit laga kraft.

► Inledning

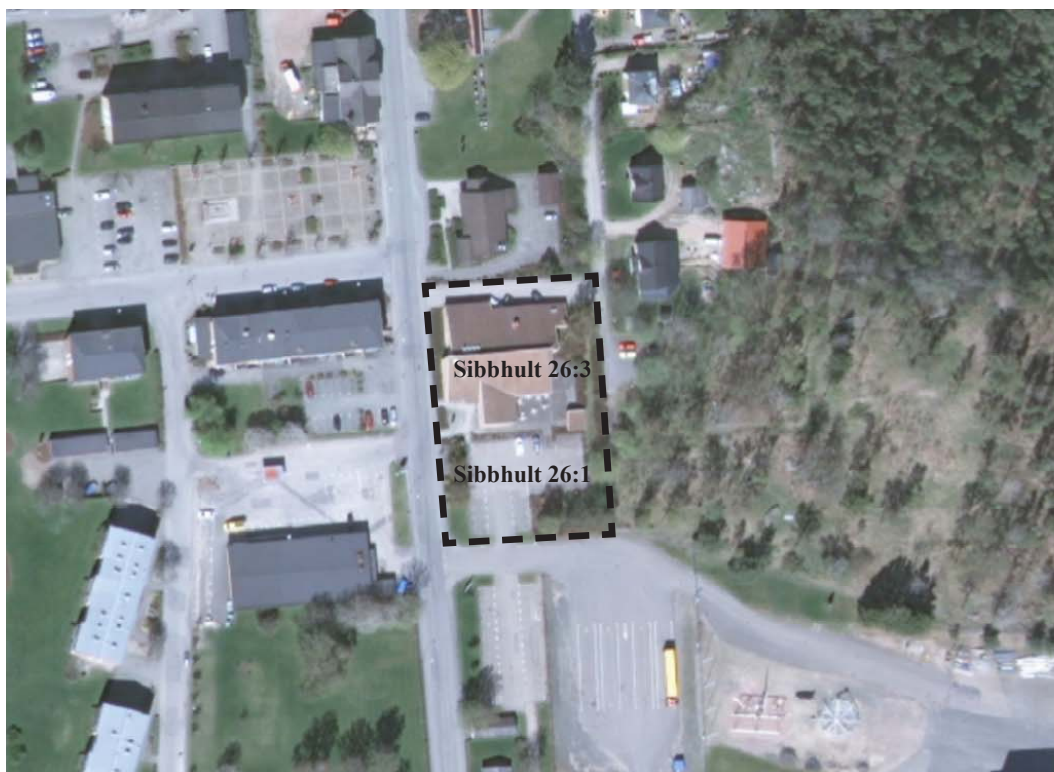
Detaljplanens syfte

De två fastigheter som berörs av planen är Sibbhult 26:1 och Sibbhult 26:3. Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att ändra markanvändning från *allmän platsmark/parkmark* till *centrum* för fastighet Sibbhult 26:1. Fastigheten Sibbhult 26:3 är redan i gällande detaljplan planlagt för centrumändamål. Parkmarkområdet (Sibbhult 26:1) brukas idag som parkering till verksamheten på fastighet Sibbhult 26:3 och genomförandet av planändringen skulle innebära att dagens användning blir regelrätt i plan samt ett säkerställande av verksamhetens parkeringsmöjligheter. Syftet är också att fastigheten Sibbhult 26:1 på sikt ska ingå i Sibbhult 26:3.

Kommunstyrelsen beslutade den 2013-10-02 att ge kommunchefen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan och genom enkelt planförfarande samråda planförslaget med berörda parter.

Plandata

Planområdet ligger centralt i Sibbhult, längs med Bygatan. Planområdet omfattar en yta av ca 3700 m². Planområdet består av befintlig restaurangverksamhet (Restaurang Tranan) i fastigheten Sibbhult 26:3. Norr om den befintliga byggnaden, inom planområdet, finns en asfalterad infartsväg samt personalparkering till fastigheten. Parkeringen är lokaliserad söder om byggnaden där också en mindre cykelparkering återfinns. Inom planområdet finns också ett uthus (tillhörande Sibbhult 26:3) samt vegetation i form av träd, buskar, planteringar och gräsmatta. Entréområdet samt gångarna som leder till huvudentrén

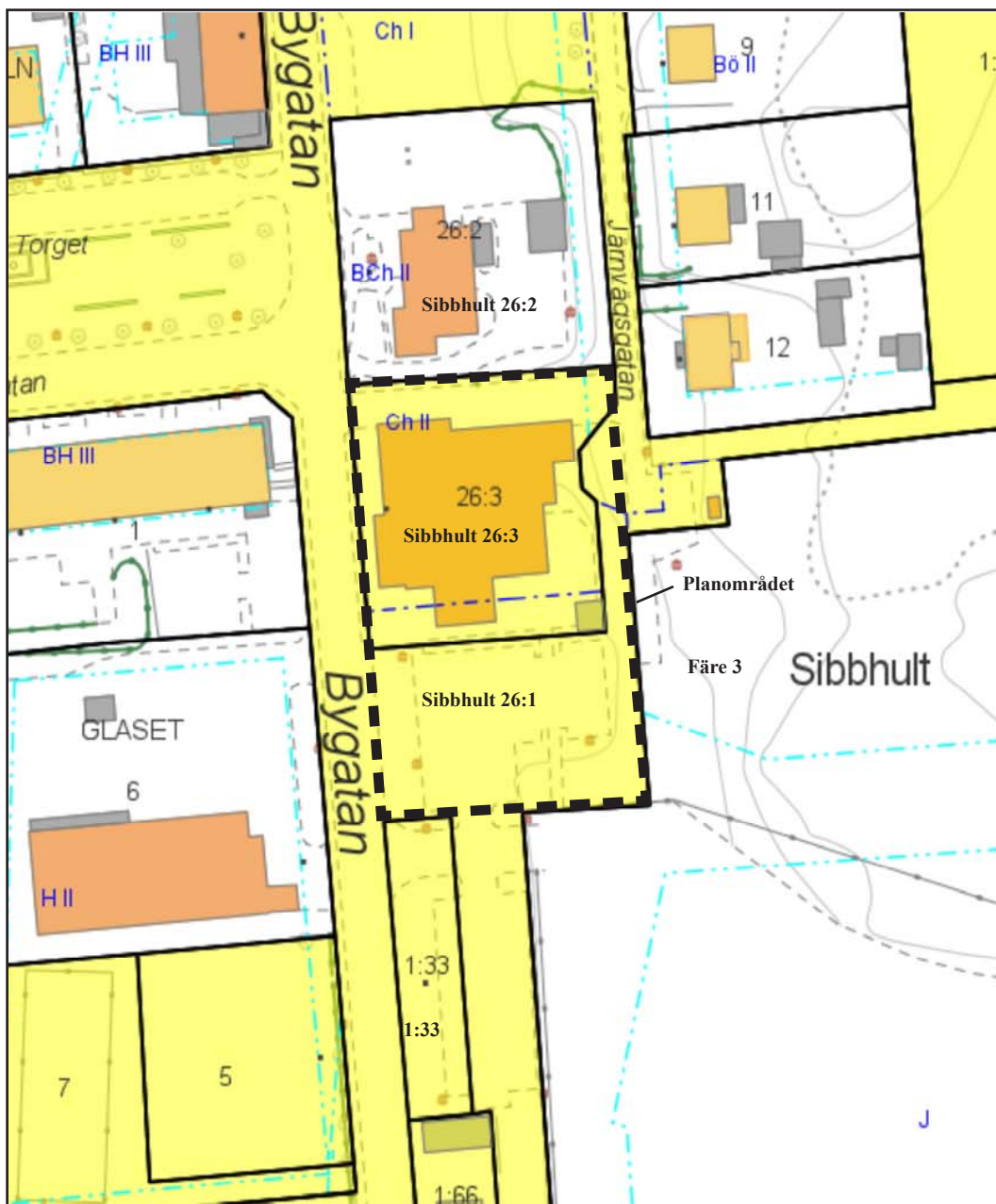


Ortofoto (2012) med planområdet markerat. Kartan på dokumentets framsida visar planområdet i ett större sammanhang.

är belagda med marksten och här återfinns också en flaggstång. Utöver ovanstående beskrivning finns också belysningsstolpar inom planområdet.

Planområdet innefattas av fastigheten Sibbhult 26:3 och Sibbhult 26:1. Hela planområdet ägs av kommunen.

Planområdet är avgränsat utifrån de två fastigheter som berörs av planen, nämligen Sibbhult 26:3 och Sibbhult 26:1. I väst angränsar planområdet till Bygatan och i öst till Järnvägsgatan som båda är i kommunal ägo. I norr utgörs gränsen av fastigheten Sibbhult 26:2 där det också bedrivs verksamhet. I den sydöstra delen gränsar planområdet till ett befintligt industriområde, fastigheten Färe 3. I det sydvästra hörnet angränsar en kommunal fastighet (1:33).



Kartan visar hur ägoförhållandet ser ut inom och kring planområdet. Det gula området ägs av kommunen medan övriga fastigheter (vita på kartan) är privatägda.

► Planförslaget

Pågående markanvändning

Planområdet utgörs till största del av en befintlig byggnad med restaurangverksamhet och en angränsande asfalterad parkeringsyta. Parkeringen är väl upplyst med flera belysningsstolpar. Inom planområdet finns också en asfalterad infartsväg (norr om byggnaden), som bl.a. används som personalparkering. För övrigt återfinns en cykelparkering i anslutning till parkeringen och ett uthus (tillhörande Sibbhult 26:3). Inom planområdet finns blandad vegetation (gräsmatta, mindre planteringar och buskar/träd) samt ett entréområde till restaurangen. Entréområdet är belagt med marksten. Inom planområdet återfinns också underjordiska ledningar, så som högspänningsmarkkablar och serviceledning.

Föreslagen markanvändning

Planområdet föreslår få användningen *centrum*. Centrum medger en blandad typ av verksamheter som bör ligga centralt och lättillgängligt för människor. Användningen



Föreslagen plankarta. Bestämmelsen som föreslås över hela planområdet är C, "centrum".

medger b.la. butiker, service, gym, samlingslokaler, bank, bibliotek och restaurang. Fastigheten Sibbhult 26:3 är redan idag planlagt för centrumändamål.

Inom planområdet föreslås prickad mark och ett fyra meter brett u-område för E.ON:s underjordiska ledningar. Den prickade marken föreslås vid parkeringen samt vid u-området. Den prickade marken innebär att byggnad inte får uppföras inom markerat område. U-området föreslås för att säkra tillgängligheten till de underjordiska ledningarna. Inom u-området ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och det får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

Föreslagen trafikstruktur

Den befintliga trafikstrukturen bibehålls. Detaljplanen medför ingen ökning av trafikflödet och har obefintlig påverkan på området och dess omgivning.

Planområdet har ett centralt läge med närhet till vardaglig service och kollektivtrafik i form av buss i linjetrafik.

Teknisk försörjning

Dagvatten ska omhändetas lokalt i största möjliga mån.

Planförslagets 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 inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen (ÖP2012) där området pekas ut för kommersiell service och byförmylelse.
- Inga riksintressen berörs av planförslaget.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte påverkas.
- Planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Östra Göinge kommun och planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

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 kvalitetsnorm. Planförslaget bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomst överskrids. Planområdet ingår i skyddsområde för vattentäkt.

Dagvatten

Dagvattensituationen kommer inte att påverkas.

Hälsa och säkerhet

Buller och trafikflöden

Varken bullernivån eller trafikmängden bedöms öka.

Risker

Planområdet påverkas inte av transport av farligt gods eller andra risker.

Sociala konsekvenser

Service & tillgänglighet

Planområdet ligger centralt i Sibbhult med anslutning till torget, kollektivtrafik och byns vardagliga service. Det är viktigt att skapa förutsättningar för ett levande centrum i Sibbhult och syftet med denna detaljplan är just att möjliggöra fortsatt verksamhet för befintlig verksamhet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetskonsekvenser* (sid. 10).

Planområdets förutsättningar

Bakgrund

På fastigheten Sibbhult 26:3 ligger restaurang Tranan. I direkt anslutning till fastigheten ligger en parkering (fastighet Sibbhult 26:1) som används av restaurangverksamheten. För att säkerställa att verksamheten även i fortsättningen ska kunna erbjuda gästerna parkeringsmöjligheter upprättas denna detaljplan.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 2 oktober 2013 att ge kommunchefen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan där enkelt planförfarande ska tillämpas.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen - ÖP2012

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan (ÖP2012). Översiktsplanen pekar ut det aktuella området för kommersiell service och byföryrnelse.

Detaljplaner

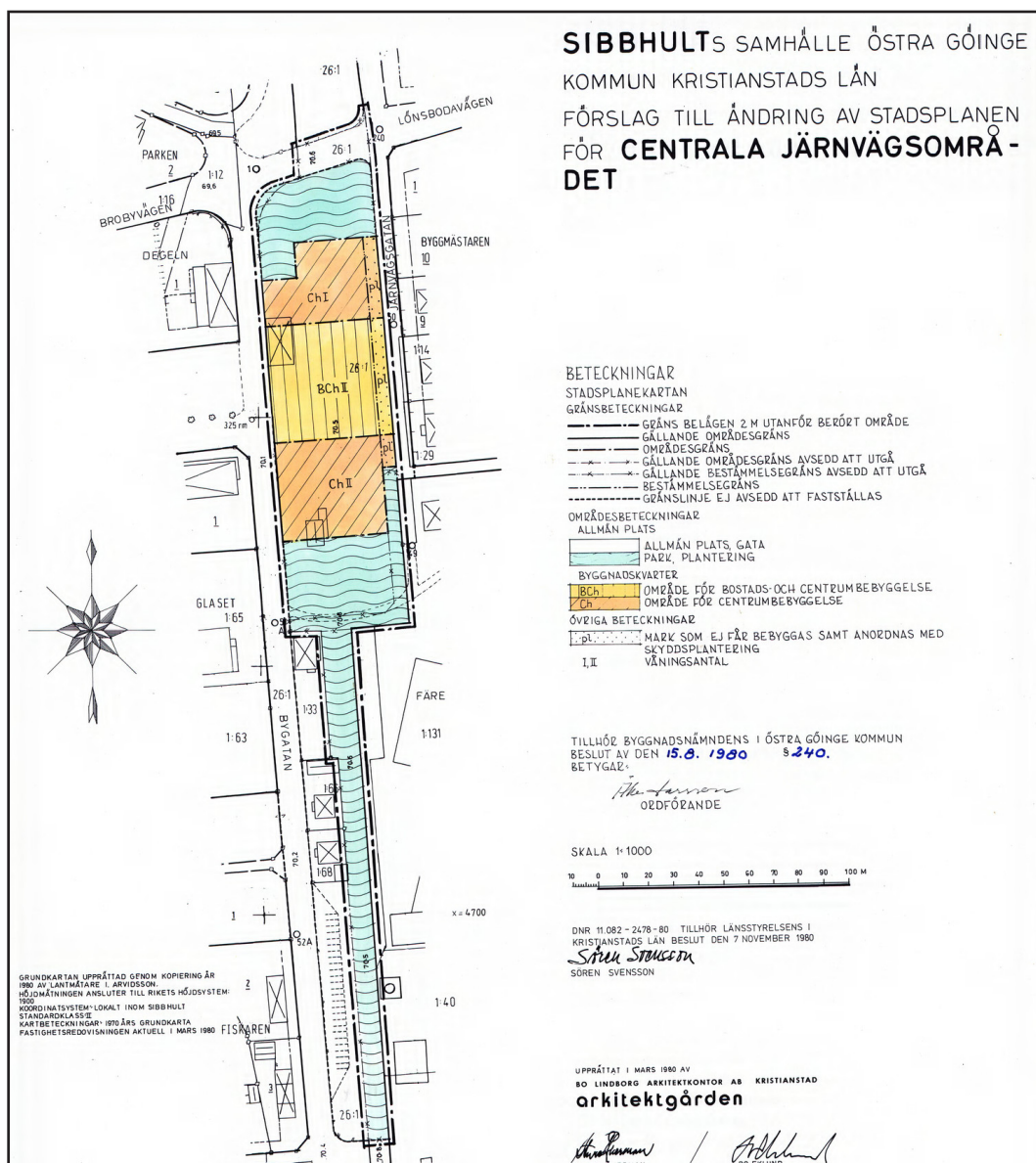
De berörda fastigheterna (Sibbhult 26:1 och 26:3) regleras i dagsläget i två olika detaljplaner. Detaljplanen från 1980 (se sid. 8) gäller för Sibbhult 26:3 men inte längre för Sibbhult 26:1. Istället regleras Sibbhult 26:1 i en senare plan från 1987 (se sid. 9).

I gällande detaljplan för *Sibbhult 26:3* (11-SIB-119/80, sid. 8) regleras fastigheten som kvartersmark/centrum och tillåter byggnad med II-våningar. I fastighetens nordöstra hörn finns en bestämmelse som tillåter skyddsplantering.

I gällande detaljplan för *Sibbhult 26:1* (1121-P87/0724, sid. 9) är marken reglerad som parkmark/allmän platsmark.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet ingår i skyddsområde för vattentäkt. I övrigt berörs inga riksintressen eller andra förordnanden.



Gällande detaljplan för fastighet Sibbhult 26:3, från 1980 (11-SIB-119/80).

Topografi, landskap och vegetation

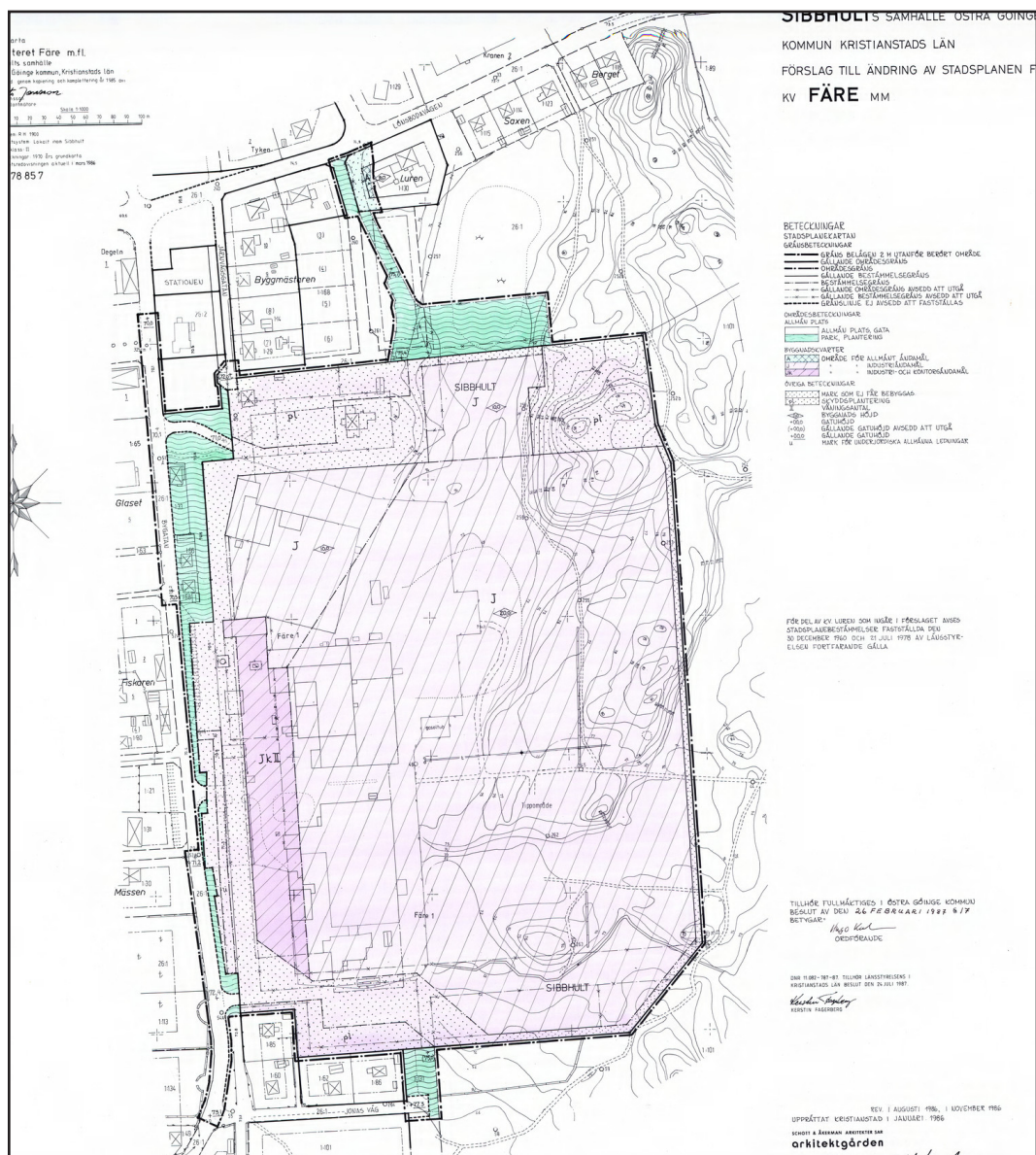
Planområdet är relativt plant och består av hel del vegetation utöver de bebyggda och hårdgjorda ytorna. Vegetationen ramar in fastigheten, inte minst parkeringen. Vegetationen består av blandplanteringar med träd/buskar samt gräsmatta. Öster om planområdet angränsar en stor skyddsplantering med flera storvuxna träd. Skyddsplaneringen är inom industriområdet och utgör en buffert till närliggande fastigheter.

Trafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Bygatan, där även de två befintliga infarterna till planområdet ansluter. Hastigheten på Bygatan är begränsad till 50km/h.

Teknisk försörjning

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



Gällande detaljplan för fastighet Sibbhult 26:1, från 1987 (1121-P87/0724).

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet ska i största möjliga mån tas om hand inom fastigheten. VA-ledningarna inom planområdet är lokaliserade på parkeringens västra halva och den befintliga byggnaden ansluter till VA-nätet från Bygatan.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskarta 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.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Detta innebär att planförslaget skickas ut på samråd för att ge berörda sakägare och myndigheter 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/ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata och park) och ansvarar för drift och underhåll. E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser för Sibbhult 26:3

- Fastigheten kommer på sikt även att innefatta fastigheten *Sibbhult 26:1*.
- Mark som ej får bebyggas men tillåts anordnas med skyddsplantering, betecknat pl/prickmark i nordöstra hörnet, utgår. Istället blir användningen *centrum*.
- Användningen *centrum* med bebyggelse i II-våningar bibehålls.

Fastighetskonsekvenser för Sibbhult 26:1

- Ändrad användning från allmän platsmark/parkmark till kvartersmark/centrum (parkeringen samt smal remsa i östra planområdet).
- Prickmark införs på hela området.

- Ett fyra meter brett u-område införs i fastighetens norra/nordöstra del.
- Fastigheten kommer på sikt att ingå i Sibbhult 26:3.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen upprättar och bekostar planen.

Tekniska frågor

Höjdsättning av området ska göras för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN, ÖSTRA GÖINGE KOMMUN,
NOVEMBER 2014

Monika Eriksson
Samhällsbyggnadschef

Linnéa Björk
Planarkitekt