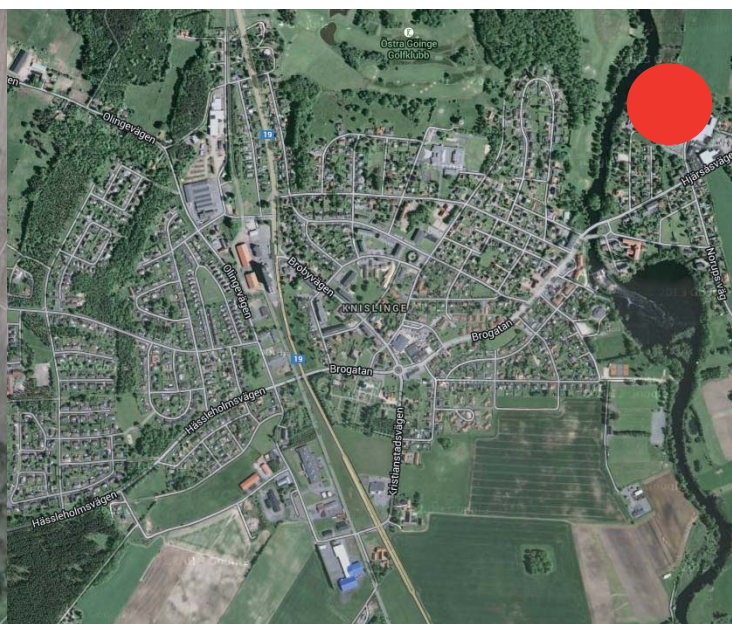


Detaljplan för

Vallmon 11 m fl,

Knislinge, Östra Göinge kommun



Innehållsförteckning

<i>Inledning</i>	3
<i>Planförslag</i>	4
<i>Konsekvenser</i>	5
<i>Genomförande</i>	10
<i>Förutsättningar</i>	11

Handlingar

Till detaljplanen hör

- planbeskrivning (denna handling),
- plankarta med bestämmelser,
- miljökonsekvensbeskrivning (bilaga),
- översvämningsanalys (bilaga),
- dagvattenutredning (bilaga),
- ekologisk inventering (bilaga),
- fastighetsförteckning,
- grundkarta.

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med planbeskrivningen. Denna ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

Kontakt

Planarkitekt Annie Knutsson
annie.knutsson@ostragoinge.se
tel. 0451-26 89 15

► Inledning

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av industriverksamhet på och intill fastigheten Vallmon 11.

Befintliga förhållanden

Planområdet är beläget i Knislinge, öster om Helge å, drygt 1 km från Knislinge centrum. Omkringliggande bebyggelse består av industri. I söder finns villabebyggelse. Planen innebär att redan befintligt industriområde byggs ut, enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner.

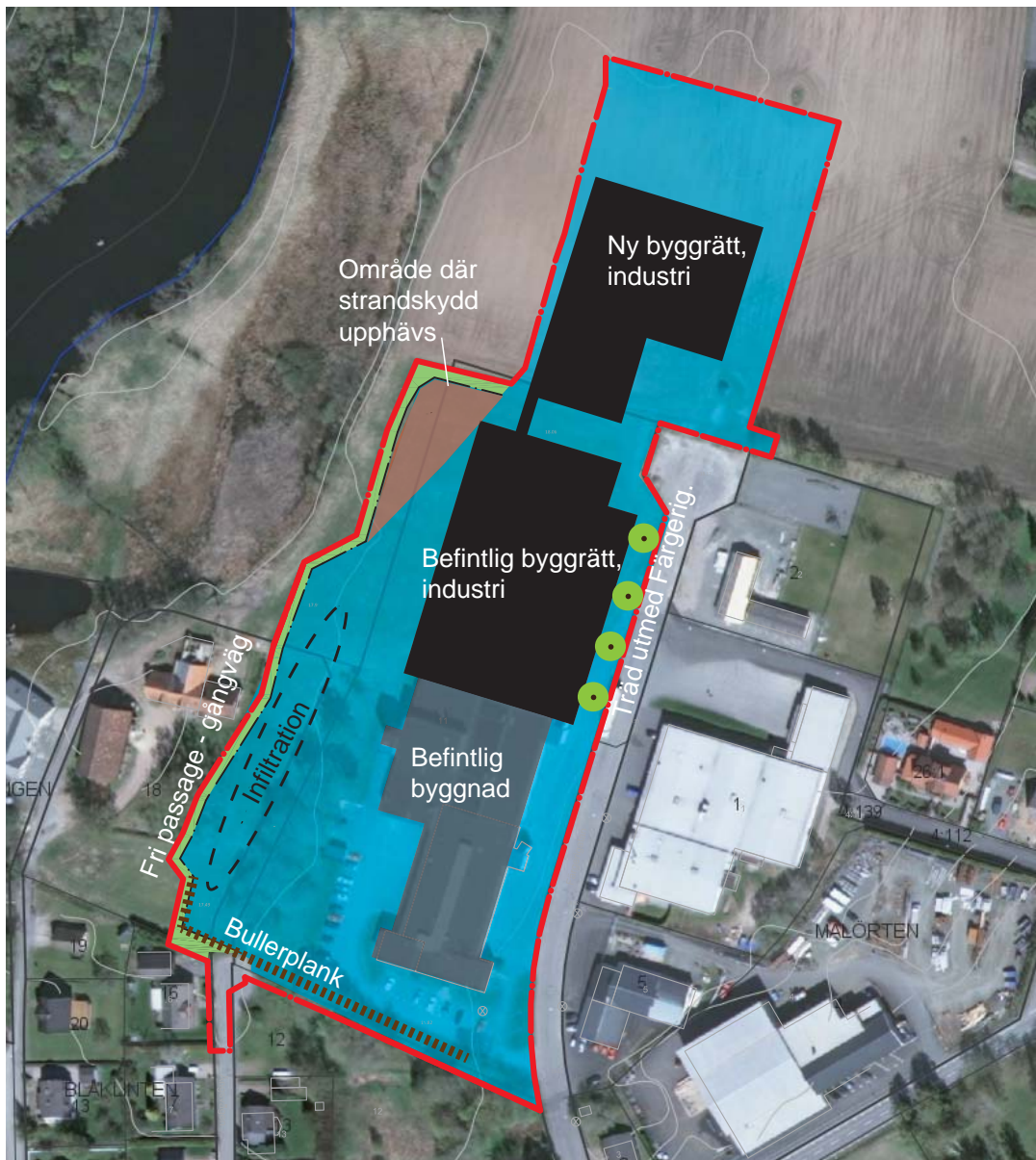


Illustration över befintliga förhållanden och förändringar i planområdet.

► Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär:

- Kvartersmark för småindustriändamål (J₁)
- Utökat område för småindustriändamål (J₁) i norr
- Naturmark för gångstråk utmed Helge å
- Högsta byggnadshöjd ändras från 8 till 13 meter i norra delen av planområdet
- Område för infiltration av dagvatten
- Vändzon för lokaltrafik på Ängsvägen
- Utfartsförbud mot Ängsvägen
- Bullerplank utmed i södra delen av Vallmon 11
- U-områden för befintliga el- och vattenledningar
- E-område för befintlig pumpstation
- Upphävande av strandskydd på en ca 500 kvm stor yta i väster
- Träd ska uppföras utmed Färgerigatan
- Reglering av lägsta nivå på färdigt golv för bebyggelse

Bebyggelse

Planområdet är bebyggt i södra delen, av bostadshus i väster samt industribyggnader i öster. Större delen av marken är redan planlagd för småindustriändamål. Ny byggrätt skapas längst norrut, samt att byggnadshöjden i befintlig byggrätt utökas från 8 m till 13 m höjd. Utmed kvartersmark i väster läggs en fri passage för gångväg utmed Helge å.

Trafikstruktur

Biltrafik och parkering

In- och utfart till planområdet sker från Färgerigatan i öster. Utökad verksamhet innebär ingen tung trafik och ingen stor ökning i mängd, ca 20 transporter per dag, där endast ett fåtal utgörs av tung trafik och främst sker under kontorstid. Parkering löses inom den egna fastigheten. Utfartsförbud läggs mot Ängsgatan för att hindra att industrif trafik kör genom bostadsområdet.

Grönstruktur

Stor del av planområdet består idag av ytor som inte är hårdgjorda, som är bevuxna främst av gräs. I planområdets sydvästra del anger planförslaget att sådana ytor ska användas för infiltration av dagvatten.



Vy från Färgerigatan mot Helge å, där befintlig byggnad syns till vänster.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom SBVT:s verksamhetsområde för dricks-, spill och dagvatten. Inkoppling sker på befintligt nät.

Dagvatten

Planområdet ingår i SBVT:s område för dagvatten och anslutning sker till befintligt nät. En dagvattenutredning har gjorts för att säkerställa att mängden dagvatten kan tas omhand i ledningsnätet, trots nya hårdgjorda ytor (se bilaga Tyréns, 2015). Infiltrationsyta kommer att förläggas inom planområdet så att dagvatten i viss mån kan infiltreras på fastigheten. Det är positivt om bebyggelsen utöver detta förses med gröna tak samt att körytor varvas med genomsläpplig markbeläggning. Nivån på färdigt golv regleras till +18.9 m över nollplanet, så att bebyggelsen skyddas mot översvämning. Söder om planområdet finns kommunal mark planlagd för industri, där översvämningsyta även är möjlig.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns inte. Exploatören ansvarar själv för lämplig uppvärmning.

Ledningar

E.ON Elnät har elledningar inom planområdet, u-områden markerar var marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Tillgängligheten riskerar att begränsas pga nya hårdgjorda körytor. Det är exploatörens ansvar att tekniska lösningar för att säkra tillgängligheten till ledningarna genomförs.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Länssyttrelsen har i yttrande till kommunen (Dnr. 2014/11.213) ansett att planen antas innebära betydande miljöpåverkan pga översvämningsrisk, miljö kvalitetsnormer för vatten och strandskydd, enligt 4 kap 34§ Plan- och bygglagen och 6 kap 11-18§§ Miljöbalken.

En särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats (se bilaga).

Strandskydd

Beskrivning och motivering

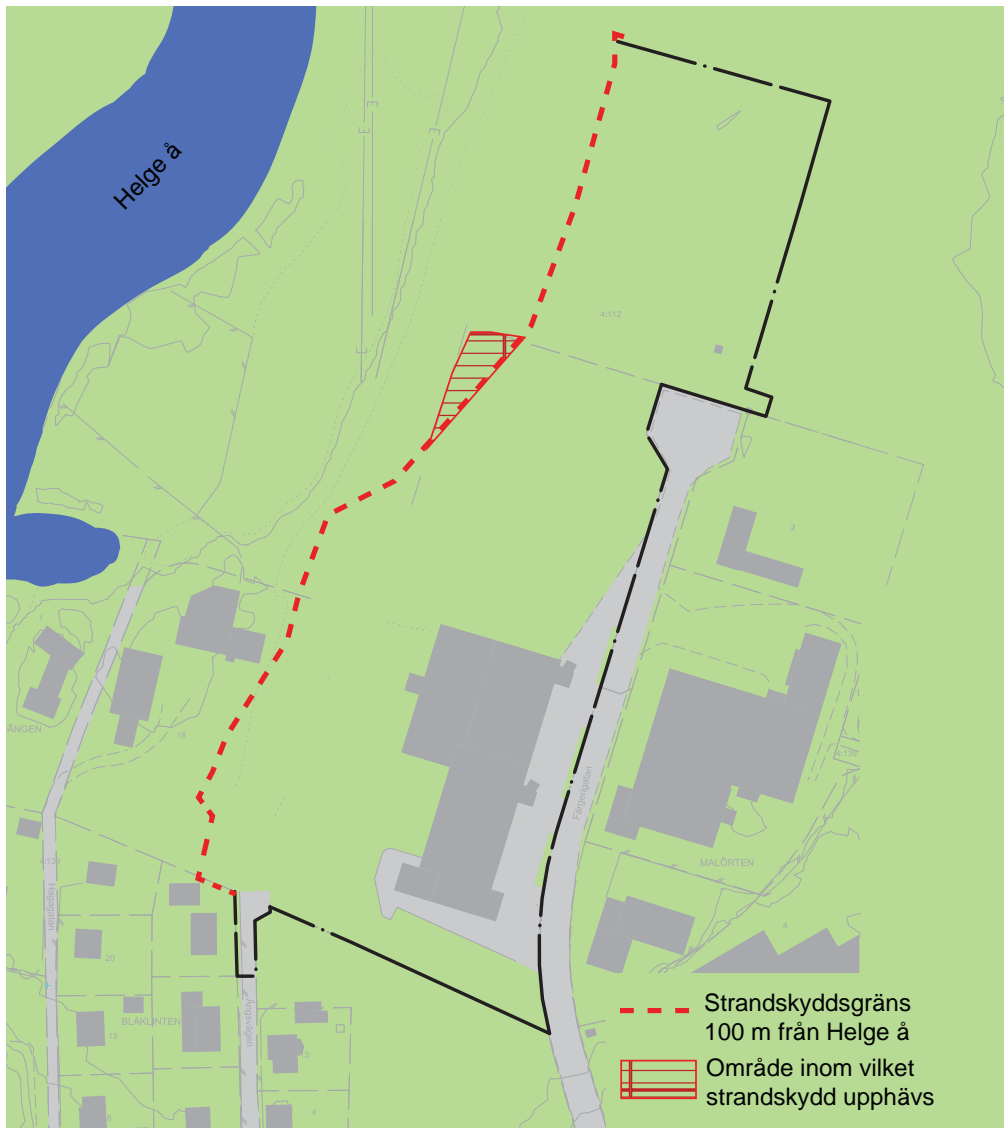
Helge å omfattas av strandskydd. Idag är strandskyddet upphävt vid detaljplanelagd mark, men i och med att en ny detaljplan föreslås för aktuellt område, träder strandskyddet åter in. En ny prövning av strandskydd behövs därför.

Strandskyddet gäller 100 m från Helge å. Ett upphävande av strandskyddet föreslås för en mycket liten del av planområdet (ca 500 kvm), i övrigt läggs plangränsen utmed strandskyddsgränsen och håller 100 m avstånd. Närmast Helge å reserveras mark för natur, för att göra en passage för allmänheten så att tillgängligheten till Helge å förbättras.

Idag är området svårtillgängligt för allmänheten och inget naturligt gångstråk löper utmed stranden. Från Ängsvägen eller Hagagatan känns ån närmast otillgänglig (se foton nedan). Ett genomförande av planen kan öka tillgängligheten till stranden genom uppröjning och iordningställande av ett gångstråk. Strandskyddets syften uppfylls genom att allmänhetens tillgänglighet till strandskyddat område knappt påverkas, och påverkan kan i sådant fall ses som positiv då tillgängligheten ökar.



Helge å till vänster och planområdet till höger i båda bilder. T v visar vy från Hagagatan, t h visar vy från vändplan på Ängsvägen med planområdet direkt till höger. Bilderna illustrerar att marken närmast Helge å upplevs som otillgänglig idag.



Markering som visar var strandskydd föreslås upphävas.

Särskilda skäl

Strandskyddet syftar enligt 7 kap 13§ Miljöbalken till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Kommunen får enligt Plan- och bygglagen (4 kap 17§) i detaljplan bestämma att strandskyddet enligt Miljöbalken ska upphävas för ett område, om det finns särskilda skäl.

Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet för område inom aktuell detaljplan (enligt 7 kap 18c§ Miljöbalken):

- **Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området:** En alternativ lokalisering av verksamheten skulle innebära stora kostnader för exploitören och befintliga, redan utbyggda lokaler kan komma att stå oanvända om verksamheten flyttar. Befintliga lokaler är anpassade efter en smal typ av verksamhet med livsmedelsindustri, som kräver viss typ av utformning. Den tillbyggnad som exploitören vill bygga innebär en lagerbyggnad som kräver anslutning till befintlig produktionsbyggnad. Lagerbyggnaden kan således inte placeras på någon annan plats.
Om utbyggnaden inte blir möjlig, behöver företaget flytta sin verksamhet från Knislinge helt och hållet till annan plats i Skåne. Risken är då att lokalisering sker på olämplig mark, t. ex högklassig jordbruksmark. Det är viktigt för Knislinge som by att ta till vara på verksamheter som tillför orten arbetstillfällen.
- **Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften:** Hela den del av planområdet som omfattas av strandskydd (500 kvm) är idag redan planlagd för industri. Skillnaden mot gällande plan blir att ytan läggs in som prickmark, dvs. att bebyggelse ej får uppföras inom detta område. Dessutom är mark sydväst om planområdet redan planlagd för och bebyggd av bostäder, vilket innebär att marken där är ianspråktagen på betydligt närmre avstånd än aktuellt planförslag.

Intresseavvägning

Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska, för att strandskyddet ska kunna upphävas, väga tyngre än strandskyddsintresset. Intresset att ta det begränsade området i anspråk för industribebyggelse för att utveckla byn bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset.

Riksintressen, natur- och kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte påverka natur- eller kulturmiljövärden. Det finns inga kända fornminnen inom eller i direkt anslutning till området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ Lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas. Sydväst om planområdet har byggnader utmed Hagagatan pekats ut som byggnader av kulturhistoriskt värde i en inventering (Östra Göinge kommun, 1989). Dessa berörs inte av planförslaget.

Mark, luft och vatten

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består marken inom planområdet av postglacial finsand. Kring befintliga industrilokaler finns fyllnadsmassor. Planområdet ligger inom översvämningssområde vid Helge å, varför en översvämningssanalys har gjorts (se bilaga, Tyréns, 2014). Analysen har även tittat på scenarion vid kraftiga regnmängder. Resultatet visar att åtgärder behövs för att skydda byggnader mot vatten vid extrema regnmängder och högt vattenstånd i Helge å. Nivån på färdigt golv regleras till minst 18,9 m över nollplan samt att yta för infiltration av dagvatten reserveras inom kvartersmark. Analysen visar att det främst är prickad mark, dvs. mark där verksamheten kommer att ha körytor, som översvämmas. Konsekvenserna vid extrema regnmängder kan därför anses ha mindre påverkan.

Mark i planområdets norra del, som idag inte är planlagd, består av jordbruksmark som är klassad som 6 på Jord- och skogsklassificeringskartan. Planområdet tar dock knappt en sjättedel av den totala ytan (knappt 1 av 6 hektar) för jordbruksmark i anspråk. Såväl öster som söder om ianspråktagen jordbruksmark är marken planlagd för industri. Marken behöver tas i anspråk då befintlig verksamhet inte kan utvecklas utan lokaler som ligger i anslutning till varandra.



Bilder tagna från Färgerigatan. T v: vy från söder på gatan där befintlig bebyggelse inom planområdet syns rakt till vänster. T h: vy mot värdzonen på Färgerigatan med befintlig bebyggelse till vänster och mark för ny byggrätt rakt fram.

Markföroreningar

Då livsmedelstillverkning bedrivs på planområdet kan marken vara förorenad. Föreslagen markanvändning innebär ingen känslig markanvändning (industriändamål) och vidare utredning av markföroreningar behövs inte.

Ekologi

Marken inom och intill planområdet har studerats av ekolog i en ekologisk inventering. Enligt inventeringen är det främst våtmarken och ett ca 10 m brett stråk utmed våtmarken (väster om planområdet) som innehar naturvärden. En exploatering av åkermarken äventyrar inte dessa naturvärden, så länge våtmarken bevaras. Det sluttande stråket mellan våtmarken och den före detta åkern bevaras som skyddszon. Klibbalar har i inventeringen pekats ut som skyddsvärda, dessa ligger dock utanför planområdet (se bilaga).

Miljökvalitetsnormer för luft- och vattenförekomster

Bedöms inte påverkas, se vidare i Miljökonsekvensbeskrivningen (bilaga).

Hälsa och säkerhet

Planen innebär inga risker för människors hälsa eller säkerhet. Med ändamålet småindustri (J₁) menas att verksamheten inte ska vara störande för intilliggande bostäder.

Buller

Verksamheten ska följa gällande riktvärden för industribuller, så att intilliggande bostäder inte störs (se tabell nedan). Bullerplank ska uppföras i södra delen av Vallmon 11, vilket regleras i plankartan.

	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22,	Natt kl 22-07 belg kl 07-18
Ekvivalent ljudnivå i dBA: 50		45	40
Maximal ljudnivå i dBA:			55

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planområdet är beläget i ett industriområde öster om Helge å, medan Knislinge tätort med centrum och service främst är lokaliserat väster om ån. Separat cykelväg går från centrum nästan hela vägen till planområdet, utmed Hjärsåsvägen. Busshållplats finns drygt 100 m från planområdet utmed Hjärsåsvägen.

Tillgänglighet

Genomförandet av detaljplanen samt bebyggelsens utformning ska följa gällande krav på tillgänglighet.

Stadsbild och landskapsbild

Stadsbilden bedöms inte påverkas nämnvärt eftersom utbyggnad sker i redan befintligt industriområde.

Skuggning

Den föreslagna bebyggelsens skuggning den 15 mars respektive 15 juni vid olika tidpunkter illustreras nedan. Solstudien visar att skuggningen enbart påverkar den egna fastigheten samt (i mycket liten utsträckning) intilliggande industribyggnader. Bostäder påverkas inte.



15 mars kl. 09.00



15 mars kl. 12.00



15 mars kl. 15.00



15 mars kl. 18.00



15 juni kl. 09.00



15 juni kl. 12.00



15 juni kl. 15.00



15 juni kl. 18.00

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samrådsbeslut: 4 juni 2014

Samråd: december 2014-januari 2015

Granskning: april 2015

Antagande: juni 2015

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen skickas ut på samråd och granskning för att ge berörda myndigheter, organisationer och sakägare 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 och ansvarsfördelning

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Kommunen är ansvarig för genomförandet inom allmän platsmark - natur.

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

Exploatören äger fastigheten Vallmon 11 och Blåklinten 18. Kommunen äger fastigheterna Hjårsåslilla 4:112 och Hjårsåslilla 4:139. Exploatören avser köpa del av fastigheten Hjårsåslilla 4:112. Fastigheterna inom kvartersmark avses sammanläggas till en och samma fastighet.

Fastighetskonsekvenser

Fastighet

Vallmon 11

Konsekvens

Utökad byggnadshöjd i norr från 8 m till 13 m, plats för infiltrationsdike, reglering av lägsta nivå på färdigt golv. Bullerplank i södra delen av fastigheten. Träd ska planteras i östra delen, utmed Färgerigatan. Fastigheterna inom kvartersmark avses sammanläggas till en och samma fastighet, Vallmon 11

Hjårsåslilla 4:112

Område på fastighetens södra del (ca 9000 kvm) får ändrad användning, från parkmark till kvartersmark för småindustriändamål (J₁). Den del av Hjårsåslilla 4:112 som planläggs för småindustriändamål är tänkt att överföras till fastigheten Vallmon 11 genom fastighetsreglering.

Hjårsåslilla 4:139

Del av planläggs för vändzon, (allmän platsmark - lokalgata). Norra delen av fastigheten, inom kvartersmarken, är tänkt att övergå till Vallmon 11 genom fastighetsreglering. Mark inom lokalgata avses sammanläggas till en och samma fastighet, dvs. att mark från Vallmon 11 inom lokalgata övergår till Hjårsåslilla 4:139

Blåklinten 18

Ändrad användning i östra delen från bostadsändamål till småindustriändamål och natur - gångväg, ingen ny byggrätt. Den del av fastigheten som planläggs för industriändamål avses övergå till fastigheten Vallmon 11. Naturmark - gångväg avses bli kommunal mark

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan. Det finns inget behov av att upprätta fastighetsindelningsbestämmelser.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Kostnader som uppstår i samband med fastighetsreglering regleras genom planavtal.

► **Förutsättningar**

Bakgrund

Företaget Caldic, som har förvärvat fastigheten Vallmon 11, har behov av att utöka sin verksamhet. En ny plan behövs pga att gällande detaljplan endast medger 8 m byggnadshöjd samt att större yta behövs för framtida utbyggnad samt körytor till verksamheten.

Plandata

Planområdet är ca 3 ha stort, där merparten är planlagt för industri och bostadsbebyggelse, medan en dryg tredjedel tidigare är planlagd för parkändamål. Den nya planen möjliggör att drygt 2 ha blir byggrätt för industriändamål.

Kommunala beslut

Kommunchefen fick den 2014-06-04 i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan. Kommunchefen fick också i uppdrag att genom normalt planförfarande samråda och granska planförslaget med berörda.

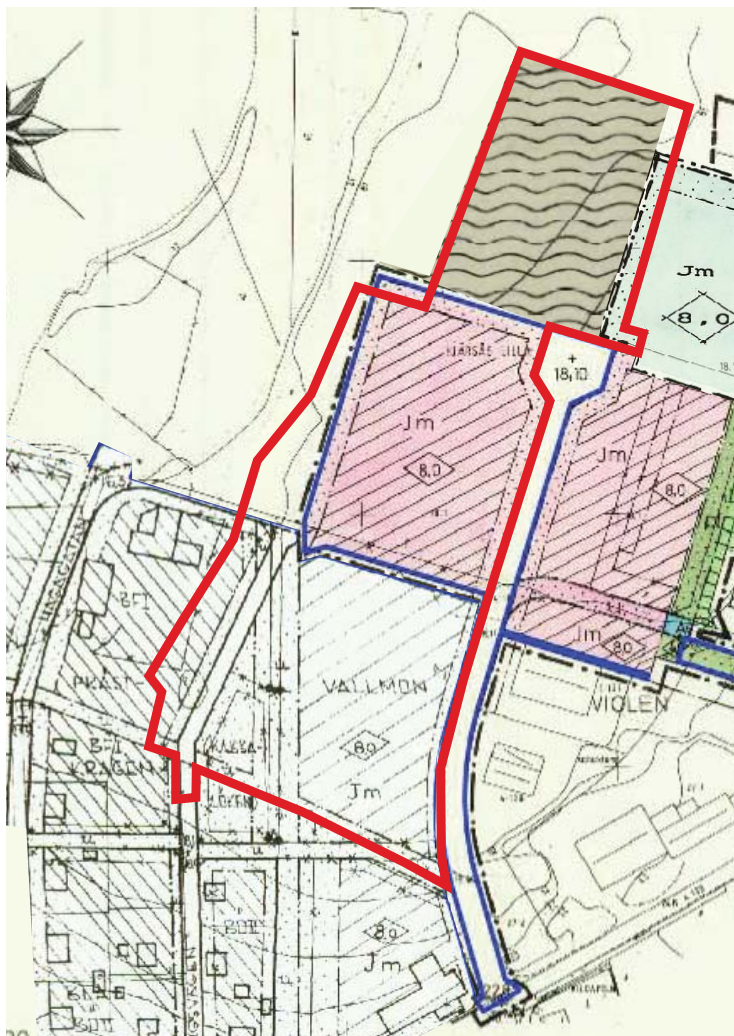
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Knislinge (antagen hösten 2014) anger att marken intill Vallmon 11 ska vara ”utvecklingsområde för verksamheter”. FÖP:en beskriver också att ”området ska ses som en expansionsmöjlighet för verksamheter inom kvarteret Vallmon” (s. 66). I FÖP:en finns även en rekreationsslinga inritad utmed Helge å, i nord-sydlig riktning väster om planområdet. Denna slinga kan genomföras genom att detaljplanen reserverar mark för gångväg utmed sträckan. Planförslaget följer den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Området ingår i tre olika befintliga detaljplaner, 11-KNS-417/79 *Stadsplan för kv. Vallmon* från år 1979, 11-KNS-366/71 *Stadsplan för Stärkelsefabriken* från år 1971 samt 1121-P88/0520/2 *Detaljplan för del av kv. Malörten* från år 1988. I gällande detaljplaner är marken inom fastigheten Vallmon 11 planlagd för industriändamål. Marken på fastigheten Blåklinten 18, i väster, är planlagd för bostäder. På fastigheten Hjårsås lilla 4:112 är marken planlagd för allmän plats - park eller plantering, enligt avstyckningsplan från år 1941, 11-KNS-86 *Avstyckningsplan för Hjårsås lilla*.



Utdrag från gällande detaljplaner med aktuell plangräns (ungefärligt) markerad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET I ÖSTRA GÖINGE
APRIL 2015

Monika Ericsson
Samhällsbyggnadschef

Annie Knutsson
Planarkitekt

Referenser

Tyréns (2014): *Översvämninganalys fastighet Vallmon 11.*

Tyréns (2015): *Kapacitetsutredning Vallmon 11.*

Östra Göinge kommun (1989): *Byggnader och miljöer i Göingebygd V, Knislinge, Kulturnämnden
Östra Göinge kommun*

Östra Göinge kommun (2014): *Fördjupad översiktsplan för Knislinge.*