

Upprättad 2019-03-01

Reviderad 2019-xx-xx

Antagen av Kommunstyrelsen 2019-xx-xx §xx

Laga kraft 2019-xx-xx

Diarienummer: KS 2016/01613



Östra Göinge
kommun

Samrådshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för Lejonet 3 m.fl. (Skofabriken)

Knislinge, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Förutsättningar	4
Planförslag	5
Konsekvenser	6
Genomförande	9

► Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att detaljplanen skickas ut på samråd för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Om samtliga under samrådet godkänner förslaget kommer planen att gå direkt till antagande i kommunstyrelsen, och hoppar därmed över granskningsskedet. Detta innebär att det inte ges fler möjligheter att lämna synpunkter på förslaget

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



Samrådstiden pågår från den 4 mars 2019 till den 31 mars 2019.

Eventuella synpunkter eller anmärkningar på förslaget ska vara inlämnade **senast den 31 mars 2019**. Dessa ska lämnas skriftligen med namnteckning, namnförtydligande, din fastighetsbeteckning och postadress till *Östra Göinge kommun, Plan- och byggenheten, 289 41 Broby* eller till kommun@ostragoinge.se

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Bilagor

- *Bullerutredning – Hjärsåslilla, Knislinge*, Tyréns AB, uppdragsnummer 285552, 2018-04-20
- *Miljöteknisk markundersökning Lejonet 3, Knislinge*, Tyréns AB, uppdragsnummer 285361, 2018-04-20
- *Översvämningsanalys av Triangeln 15 och Lejonet 1-3*, Tyréns AB, uppdragsnummer 284608, 2018-04-17
- *Yttrande inför ombyggnad av fd skofabriken i Knislinge, fastigheten Lejonet 3, Östra Göinge kommun*, Regionmuseet Kristianstad, Landsantikvarien i Skåne, diarienummer K12.20-230-18, 1076, 2018-06-08

► Inledning

Detaljplanens bakgrund och syfte

Bakgrund

Fastigheten Lejonet 3 har bebyggts i flera omgångar från 1898 och framåt för industriändamål. Fram till 1972 var det skoproduktion och hotell på fastigheten, dessa har lagts ner under åren och fastigheten användes som kontor de senaste åren. Den nya fastighetsägaren har en vision att återanvända byggnaden genom att skapa ett aktivt kvarter med bostäder och olika verksamheter, med bra utsikt mot ån och samtidigt ta vara på byggnadskomplexets historia med sina material och detaljer.

Syfte

Detaljplanens syfte är att ta bort industriändamålet i gällande plan och möjliggöra en kombination av bostäder och verksamheter på Lejonet 3 och 5, med tillhörande parkering på del av Triangeln 15. Syftet med planen är också att skydda de byggnader som anses ha ett kulturhistoriskt värde. Kommunens inriktning för planarbetet är även att delar av gällande detaljplan, som berör fastigheterna Lejonet 1 och 2 samt del av Knislinge 18:3, ska upphävas. Industriändamålet är inte längre aktuellt och det innebär restriktioner på befintliga och planerade bostäder i området om det ligger kvar.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i östra delen av Knislinge, strax öster om Helge å. Området innefattar en del av Lejongatan och avgränsas av Lejongatan i norr, grönområdet Lejonparken i öst, bostäder och vattenområdet Hölen i söder samt bostäder och Helge å i väst.

Areal

Planområdets totala storlek är cirka 1,7 hektar. Varav 1,0 hektar planläggs och 0,7 hektar upphävs från detaljplan.

Översiktlig karta som redovisar planområdets placering. Området är markerat med röd cirkel.



Markägoförhållanden

För den del av planförslaget som planläggs innefattas fastigheterna Lejonet 3 och 5 som är privatägda samt del av Lejonet 6, del av Hjärsåslilla 4:139 och del av Triangeln 15 som ägs av Östra Göinge kommun. För den del av planförslaget som upphävs innefattas fastigheterna Lejonet 1 och 2 som är privatägda, del av Knislinge 18:3 som ägs av Sydkraft Hydropower AB samt del av Lejonet 6 som ägs av Östra Göinge kommun.

► Förutsättningar

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen tog beslut den 5 december 2018 § 151 att ge kommunchefen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för fastigheten Lejonet 3 med flera i Knislinge genom standard planförfarande.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Berört område finns inte utpekad i varken den kommunövergripande översiktsplanen (ÖP), som antogs av kommunfullmäktige 20 september 2012, eller den fördjupade översiktsplanen för Knislinge (FÖP), som antogs av kommunfullmäktige 20 november 2014. Anledningen till detta är bland annat för att det redan fanns pågående verksamheter. Föreslagen planändring bedöms ändå följa ÖP och FÖP då det finns bostäder runtomkring, vilket gör att den befintliga industribyggnaden upplevs som inklämd. Genom att istället möjliggöra för bostäder, kontor och besöksanläggningar, skapas en enhetlig bild för området, som också är beläget på ett attraktivt läge med närhet till Helge å.

Kommunen arbetar också för tillfället med en aktualisering av ÖP:n (samrådsversion, daterad den 9 maj 2018), i denna finns området utpekad som en del i den framtida utvecklingen av Hjärsåslilla och stämmer därmed överens med den pågående aktualiseringen av ÖP:n.

Detalj- och stadsplaner

För planområdet gäller följande detalj- och stadsplaner:

- *förslag till ändring av stadsplanen för Kv Lejonet och Surbrunnen i Knislinge* (aktnummer 11-KNS-219/55) som fastställdes 3 december 1955.
- *förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen vid Stärkelsefabriken* (aktnummer 11-KNS-366/71) som fastställdes 13 augusti 1971.
- *detaljplan för del av kvarteret Triangeln* (aktnummer 1256-P127) som är ett tillägg och vann laga kraft 5 juni 2013.
- *detaljplan för Kv Valnöten, del av, m m i Knislinge* (aktnummer 1256-P07/71) som vann laga kraft 10 oktober 2007.

Ingen av de ovanstående planerna har någon pågående genomförandetid.

Förstudie/planprogram

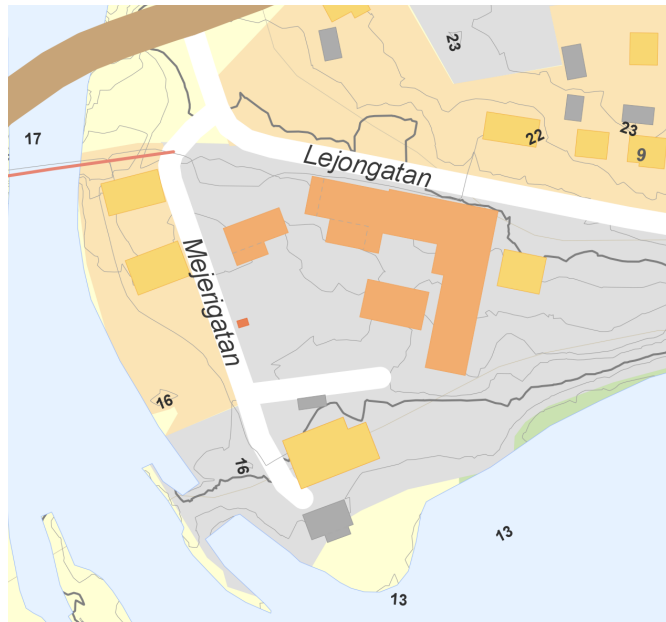
I samband med att planuppdraget skulle påbörjas gjordes det en förstudie som har status arbetsmaterial, "Förstudierapport: Triangeln 15, Lejonet 3 m.fl. (Hjärsåslilla, Knislinge)". Detta

gjordes med anledning att kommunen har som avsikt att även utveckla området norr om aktuellt planområde, som bland annat innefattar fastigheten Triangeln 15, där det tidigare har legat en gammal strumpfabrik. I denna förstudie tittade samhällsbyggnadsavdelningen på de båda områdena som helhet och punktade ner de saker som behöver utredas närmare i samband med en detaljplan.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet sluttar svagt från nivån cirka +22,0 meter över havet (m ö.h.) i norr till nivån cirka +20,0 m ö.h. i sydost mot Lejongatan. Från Lejongatan och söderut faller marken sedan brantare av ner mot Helge å till nivån cirka +13,0 m ö.h.

Vid området norr om Lejongatan är det en öppen gräsyta som avslutas med träd och buskage som bildar en slags vägg. Området söder om Lejongatan och öster om Mejerigatan omfattas mestadels av byggnader och hårdgjorda ytor i form av parkeringsytor och infarter. Det finns även inslag av träd, buskar och gräsyta. Planområdets sydöstra del utgörs mestadels av gräs, buskar och träd. Södra och västra delen utgörs av byggnader och gräs. Övriga hårdgjorda ytor inom planområdet utgörs av Lejongatan och Mejerigatan.



Karta över området med höjdkurvor.

Rekreation, lek och friluftsliv

Helge å ligger strax söder och väster om planområdet med ett genomsnittligt närmsta gångavstånd på cirka 30 meter. Längs med Helge å utgörs ett rekreativstråk med bra möjligheter till fiske. 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. Precis i anslutning till planområdet ligger Lejonparken som utgörs av en varierande natur i sluttande miljö. Här finns olika sittmöjligheter, utsiktsplatser över Helge å samt grillplats.

Fotografier över delar av planområdet.





Fotografier på den intilliggande Lejonparken.

Söder om planområdet, med ett närmsta gångavstånd på cirka 700 meter, ligger idrottsanläggningen Helgevallen med bland annat fotbollsplaner samt tennisbanor och cirka 700 meter väster om planområdet ligger en sporthall med möjlighet till bowling. Cirka 800 meter nordväst om planområdet ligger rekreationsområdet Stora Åkes backe. Det finns även ett antal lekplatser i Knislinge.

Bebyggelse

På Lejonet 3 finns en byggnad i vit puts i 2 våningar och en större byggnad (före detta skofabriken) i rött tegel som knyts samman av en gångbro med en liknande byggnad på Lejonet 5. Våningsantalet på dessa varierar mellan 2-3 våningar. På Lejonet 3 finns även en transformatorstation. På Lejonet 1 finns det två byggnader i vitt tegel i 2 våningar. På Lejonet 2 finns en byggnad i vitt trä i 2 våningar, en komplementbyggnad i vit puts i en våning samt en pumpstation. På Knislinge 18:3 finns ett vattenkraftverk. Omkringliggande bebyggelse utgörs av 1-2 våningshus med blandade kulörer i vitt och gult och material så som puts, tegel och trä.

Trafik

Biltrafik

Planområdet innefattar de båda gator som finns i anslutning till området, Lejongatan och Mejerigatan. De båda löper genom bostadsområden och har en låg trafik med cirka 200 fordon per dygn på Lejongatan och 60 fordon per dygn på Mejerigatan.

Fotografier på några av de befintliga byggnaderna på Lejonet 1 och 3.



Gång- och cykeltrafik

Precis i närheten av planområdet finns det en gång- och cykelbro över Helge å, separerad från biltrafiken. Denna ansluter sedan till det gång- och cykelnät som löper längs med Brogatan. På den andra sidan av gång- och cykelbron, väster om Helge å, finns det en befintlig gångstig som i översiktsplanen föreslås att förlängas längs med Helge å.

Kollektivtrafik

Vid Brogatan, cirka 200 meter sydväst om planområdet, och vid Hjärsåsvägen, cirka 250 meter nordöst, finns det busshållplatser för regionbusslinjen 543. Denna linje har relativt glesa avgångar med en färdsträcka mellan Knislinge - Hjärsås - Immeln - Arkelstorp. I Arkelstorp kan man sedan byta till regionbusslinjen 550 som går vidare mot Kristianstad C.

Cirka 1 kilometer sydväst om planområdet ligger Knislinges busstorg där även regionbusslinjen 545 avgår med tätare avgångar mellan färdsträckan Osby - Glimåkra - Broby - Knislinge - Hanaskog - Kristianstad.

Parkering

Idag finns det privata parkeringar inom planområdet för samtliga berörda fastigheter.

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.

Kommersiell service

I Knislinge finns det även ett bra underlag gällande kommersiell service i form av bland annat restaurang, butik, apotek och dagligvaruhandel. De flesta ligger längs med Brogatan och vid Mickelstorg.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av postglacial finsand och granit.

Enligt uppgifter från SGU ligger planområdet inom ett så kallat aktsamhetsområde gällande skred i finkornig jordart. För mer information se, *Konsekvenser, Hälsa och säkerhet, Risker, Aktsamhetsområde gällande skred*.

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.

Naturmiljö

Strandskydd

För de delar av detaljplanen som planläggs ligger Helge å mellan cirka 10-60 meter från 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. För mer information om strandskyddet, se *Konsekvenser, Natur och kultur, Naturmiljö, Strandskydd*.

Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturmiljö

Kulturmiljöprogram

Enligt länsstyrelsens kulturmiljöprogram har området klassats som särskilt värdefull kulturmiljö, vilket inte bedöms påverkas negativt av planförslaget. För mer information, se *Konsekvenser, Natur och kultur, Kulturmiljö, Kulturmiljöprogram*.

Kulturhistorisk byggnad

Inom planområdet finns det byggnader som har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde enligt den inventering som antogs 1989 av kulturnämnden i Östra Göinge. Hänsyn till detta har gjorts i planförslaget. För mer information, se *Konsekvenser, Natur och kultur, Kulturmiljö, Kulturhistorisk byggnad*.

Fornlämningar

Ett fornlämningsområde finns precis intill som inte bedöms påverkas negativt av planförslaget. För mer information om fornlämningsområdet, se *Konsekvenser, Natur och kultur, Kulturmiljö, Fornlämningar*.

► Planförslag

Pågående markanvändning

Fastigheterna Lejonet 3 och 5 är planlagda som kvartersmark för industri med en byggnadshöjd på 9,5 meter. Idag bedrivs det olika verksamheter och i viss mån några bostäder. På Lejonet 3 ligger även en transformatorstation. Norra delarna av planområdet och en mindre del strax väster om Lejonet 3 är planlagda som allmän platsmark i form av lokalgata och park på fastigheten Hjäsåslilla 4:139, vilket stämmer bra överens med verkligheten. Även den del av Lejonet 6 som berörs av planförslaget är planlagd som allmän platsmark i form av park, vilket också stämmer överens med verkligheten. Den del av fastigheten Triangeln 15 som berör aktuellt planförslag är planlagd som kvartersmark för fristående bostäder i två våningar. Idag utgörs den delen av gräs och buskage.

De delar av planförslaget som ska upphävas berör fastigheterna Lejonet 1, 2 och 6 samt del av Knislinge 18:3 som idag är planlagda som kvartersmark för industri med en byggnadshöjd på 9,5 meter. Idag finns det bostäder på Lejonet 1 och 2, en pumpstation på Lejonet 2 samt en del av vattenkraftverket på Knislinge 18:3. På Lejonet 6 finns det idag ingen bebyggelse.

Detaljplanförslaget

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

Upphävande av detaljplan

I samband med aktuellt planförslag har kommunen valt att upphäva delar av gällande detaljplan. Anledningarna till detta är att det finns pågående bostadsanvändning på fastigheterna Lejonet 1 och 2, vilket strider mot gällande detaljplan som idag tillåter industri. Detta kan innebära svårigheter för fastighetsägaren när hen vill göra ändringar i sitt bygglov då detta är planstridigt. Kommunen väljer att inte planlägga till dagens markanvändning, bostäder, då fastigheterna ligger inom riskområde för både översvämning och skred. För mer information om detta se, *Konsekvenser, Hälsa och Säkerhet, Risker*.

Anledningen till att kommunen väljer att upphäva detaljplanen för delar av Knislinge 18:3 och delar av Lejonet 6 är att dessa ingår i den detaljplan som berörs av planförslaget. Därför anser kommunen att det inte finns någon anledning att ha kvar dessa öar som blir av den gamla detaljplanen om man inte väljer att även upphäva dessa.

I samband med upphävandet av detaljplanen återinträder strandskyddet för berörda fastigheter.

Föreslagen bebyggelse

På fastigheterna Lejonet 5 och 6, möjliggör planförslaget för bostäder (*B*) med en totalhöjd på +32 meter ovanför nollplanet. Byggnaden på Lejonet 5 skyddas med en varsamhetsbestämmelse (k_1) då den har bedömts ha ett kulturhistoriskt värde (För mer information, se *Konsekvenser, Natur och kultur, Kulturmiljö, Kulturhistorisk byggnad*).

På den större delen av fastigheten Lejonet 3 möjliggörs det för en kombination av bostäder, kontor, kulturella besöksanläggningar, idrotts- och sportanläggningar samt lager (*BKRZ*), med en totalhöjd på +32 meter, +30 meter och +25 meter ovanför nollplanet. Samtliga byggnader har bedömts ha ett kulturhistoriskt värde och skyddas därmed av en varsamhetsbestämmelse (k_1), även den gångbro som sammanbinder byggnaderna på Lejonet 3 och 5 skyddas av samma varsamhetsbestämmelse (För mer information, se *Konsekvenser, Natur och kultur, Kulturmiljö, Kulturhistorisk byggnad*). Gångbron säkerställs också genom en bestämmelse att marken inte får bebyggas under gångbron (f_1). På en mindre del av den nordvästra delen av Lejonet 3 möjliggörs det för en kombination av bostäder och hotell (*BO*) med en totalhöjd på +27 meter ovanför nollplanet. Denna har inte bedömts ha samma kulturhistoriska värde som övrig bebyggelse och skyddas därmed inte av någon varsamhetsbestämmelse. För samtliga byggnader på Lejonet 3 får inga bostäder upprättas i källarplan, detta för att minimera skador vid en eventuell översvämning (För mer information, se *Konsekvenser, Hälsa och Säkerhet, Risker*). I samband med planarbetet har en miljöteknisk markundersökning gjorts för Lejonet 3. Då det har upptäckts markföroreningar har en bestämmelse kring bygglov för bostäder lagts till för Lejonet 3. Detta innebär att markens lämplighet för bebyggande måste ha säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats innan bygglov kan ges.

På en mindre del av den sydvästra delen av Lejonet 3 möjliggörs utrymme för den befintliga transformatorstationen (E_I).

På Lejonet 3 skyddas tre stycken träd, *Quercus Robur* Pelarek, av marklov(a_I) och i det nordvästra hörnet av fastigheten gäller utfartsförbud.

Eftersom området har ett kulturhistoriskt värde, har inte fokuset på detaljplanen varit att möjliggöra för någon ny bebyggelse utan istället bevara befintlig bebyggelse och endast ändra markanvändningen för området. Detta är en av anledningarna att stora delar av planområdet berörs av prickmark, vilket innebär att inga byggnader får uppföras. De andra anledningar till prickmark är för att översvämningsrisk finns inom området samt att delar av planförslaget ingår i aktsamhetsområde för skred.

I planförslaget föreslås dock områden för komplementbyggnader för Lejonet 3 och 5, detta för att inte hindra eventuella tillkommande komplementbyggnader som kan tänkas behövas i samband med ändringen av markanvändningen. Lejonet 5 har fått något större yta till detta då dess baksida inte bedöms ha samma kulturhistoriska värde. Likadant ökas bygggrätten något avseende huvudbyggnaden mot baksidan. Då den mindre fristående byggnaden på Lejonet 3 inte har samma kulturhistoriska värde som övrig bebyggelse, utökas bygggrätten till viss del även för denna.

För de delar av detaljplanen som planläggs ligger Helge å mellan cirka 10-60 meter från 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 föreslås därmed att upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Denna planbestämmelse gäller för hela planområdet.

Föreslagen trafik- och grönstruktur

Planförslaget tar med de anslutande lokalgator som finns, vilket är Mejerigatan samt Lejongatan, och planlägger dessa som gator (*GATA*). En mindre del av en befintlig grönyta tas med och planläggs som park (*PARK*). I anslutning till Lejongatan och parkmarken möjliggörs yta för gång- och cykeltrafik (*gång*). Detta för att koppla på befintligt gång- och cykelstråk samt skapa ett genare stråk genom Knislinge. För att göra framkomligheten bättre för gång- och cykeltrafikanter, omfattas en del av Lejonet 3 med utfartsförbud. Det som planläggs till gatu- och parkmark samt gång- och cykelväg ligger på fastigheten Hjäsåsllilla 4:139.

På fastigheten Triangeln 15 planläggs marken som parkering (*P*) inom kvartersmark. Detta innebär att parkeringens ändamål är inte för allmänna parkeringar, utan syftet är att tillgodose parkeringsbehovet för de tillkommande bostäderna. För att minska på översvämningsrisker ska parkeringsytan utgöras av material som möjliggör för infiltration av dagvatten, detta stärks genom att en bestämmelse om infiltration (n_I) införs på plankartan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Fiber finns utbyggt inom planområdet. Fjärrvärme finns inte utbyggt inom planområdet.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt kommunens gällande föreskrifter för avfallshantering. Sophämtning, avfallsbehandling och återvinning av avfall sköts av det kommunala bolaget Östra Göinge Renhållnings AB (ÖGRAB).

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, dag- och spillvatten.

Knislinge har sedan lång tid tillbaka vatten- och avloppsförsörjning i kommunalt regi. Ledningsnätet består av tre separata system, ett för dricksvatten, ett för spillvatten och ett tredje för dagvatten. Idag får man sitt dricksvatten från Kristianstad genom en överföringsledning.

Spillvatten leds till Knislinge avloppsreningsverk via en pumpstation i området. Pumpstationen på Mejerigatan har under 2018 byggts om för att öka kapaciteten samt minimera risker för källaröversvämningar och bräddning av orenat avloppsvatten till Helge å vid höga flöden. Vidare har omläggning av utgående tryckavloppsledning från pumpstationen påbörjats. När kommunen utför åtgärder på Mejerigatan för att förhindra översvämning bör kommunen ta pumpstationen i beaktning och säkra denna mot översvämning. En ny servisledning för Lejonet 3 kommer behövas vid byggnation/utökning av verksamhet.

Dagvatten leds via befintliga ledningar till Helge å.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Om en detaljplan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk 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 genomför kommunen en undersökning gällande betydande miljöpåverkan. Denna undersökning 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 man i undersökningen precisera vilka frågor som ska behandlas i den strategiska miljöbedömningen med miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunens ställningstagande för aktuellt detaljplane förslag är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken (MB 1998:808). En särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas.

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

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, miljökvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Då området är planlagt för industriverksamhet och det tidigare har bedrivits olika verksamheter, bland annat en skofabrik, har Tyréns AB gjort en miljöteknisk markundersökning (*Miljöteknisk markundersökning Lejonet 3, Knislinge*, Tyréns AB, uppdragsnummer 285361, 2018-04-20) på fastigheten Lejonet 3.

Tyréns AB utförde en miljöteknisk markundersökning 5 april 2018. Totalt borrades 7 punkter ner cirka en meter i naturligt material i de punkter det var möjligt. I övriga punkter borrades så djupt det gick. Provtagningen av jord utfördes med provtagningskruv monterad på bandvagn. I provtagningspunkterna uttogs totalt 26 jordprov i diffusionstät påse, varav 8 valdes ut för vidare analys. Det uttogs totalt 1 grundvattenprov (11 april 2018). Både grundvattenprov och jordprov analyserades på ett ackrediterat labb (Eurofins) med avseende på PAH och metaller.

För markföroreningar har Naturvårdsverket (*Riktvärden för förorenad mark – Modellbeskrivning och vägledning*, Naturvårdsverket, rapport 5976, september 2009) tagit fram generella riktvärden för två typer av markanvändning, Känslig markanvändning (KM) och Mindre Känslig Markanvändning (MKM). Beroende på hur vissa utvalda skyddsobjekt beaktas kan riktvärden för KM eller MKM användas. På fastigheten bedöms Naturvårdsverkets riktvärden för KM vara applicerbara. Detta då det planeras uppföras bostäder på fastigheten.

För grundvatten har halter av metaller jämförts mot SGU:s tillståndsklassning för grundvatten (*Bedömningsgrunder för grundvatten*, Sveriges geologiska undersökning, SGU-rapport 2013:01, februari 2013).

Analysresultaten påvisade halter som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för MKM i tre punkter (18T01, 18T02 och 18T04) med avseende på barium. I punkt 18T02 överstegs även MKM för PAH. I fyra punkter översteg analysresultaten Naturvårdsverkets riktvärden för KM (18T02, 18T03, 18T04 och 18T05). I punkt 18T02 med avseende på zink, i prov 18T03-05 med avseende på PAH och i punkt 18T04 även med avseende på bly och koppar. Grundvattenprovet motsvarade SGU:s klass 1, mycket låga halter, med avseende på alla ämnen bortsett från nickel som motsvarade SGU:s klass 3, måttliga halter.



Utklipp från den provtagningsplan Tyréns AB utfärdat på området.

På undersökningsplatsen återfanns två typer av massor; fyllning och naturliga jordar. Föroreningen återfanns endast i fyllningen och närmast den byggnad som tidigare användes för skotillverkning.

I undersökningen bedömer Tyréns AB att spridningsrisken är låg då fyllningen består mestadels av finkornigt material och det naturliga materialet består mestadels av finkornig silt och sandig morän.

Tyréns AB har gjort en förenklad riskbedömning i sin undersökning, vilken de påpekar inte ska ses som en komplett riskbedömning. En hypotes i denna är att föroreningarna tillförts fastigheten med fyllnadsmassorna och har därmed funnits sedan 1940-talet. Lättrörliga föroreningar bör redan ha transporterats bort med nedträngande grundvatten inom de delar som inte är asfalterade och kombinerat med överlag låga uppmätta halter i grundvatten bedöms spridningen vara liten. Riskerna för de negativa effekterna utifrån tungmetaller är så begränsad att de sannolikt inte har någon märkbar effekt. Dock har halter av PAH påträffats vilka kvarstår som risker även efter en genomgång av effekter på skilda exponeringsvägar.

Slutsatsen av den miljötekniska markundersökningen är att det kvartstår ett fortsatt arbete med vidare undersökningar, eventuellt även en fördjupad riskbedömning. Ytterligare utredningar eller riskminimerande åtgärder som ska utföras bör tas fram i samråd med miljöenheten i Östra Göinge kommun.

Enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken (SFS 1998:808) ska den som äger eller brukar en fastighet underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa och miljön.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas.

Eftersom en sanering av platsen innebär att en byggnad av kulturhistoriskt intresse förmodligen måste rivas, har plan- och byggenheten tillsammans med miljöenheten, kommit fram till att fastighetsägaren ska miljösäkra byggnaden så att inga föroreningar sprider sig i luften.

En planbestämmelse angående att markens lämplighet för bebyggande måste ha säkerställts innan bygglov ges, läggs till i plankartan.

Radon

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

Dagvatten

Eftersom ingen ny bebyggelse planeras uppföras inom planområdet bedöms inte planförslaget medföra någon negativ konsekvens på dagvatten. Dock har Tyréns AB gjort en

översvämningsanalys för området med åtgärder för att effektivisera dagvattenhanteringen. För mer information se *Hälsa och säkerhet, Risker, Översvämningsrisk*.

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. Miljö kvalitetsnormerna överstigs inte i Östra Göinge kommun.

Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten då det inte möjliggör för något användningsområde som bidrar till försämrade luftkvalitet och den trafikökning som förslaget bidrar med kommer att öka marginellt.

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.

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. Planområdet omfattas dock av ytvattenförekomsten Almaån – Linebäck (SE623020-139424) för Helge å. Denna bedöms uppnå en måttlig ekologisk status medan den inte lyckas uppnå en god kemisk status.

Då planförslaget upphäver delar av detaljplan som idag möjliggör för industrier och ändrar delar av detaljplan från industrimark till bostäder kombinerat med olika verksamheter samt uppmanar till lokalt omhändertagande av dagvatten, bedöms inte förslaget påverka vattenförekomsterna på ett negativt sätt.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Aktuellt planområde berörs inte av miljö kvalitetsnormerna för buller.

Miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Aktuellt planområde berörs inte av miljö kvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

Hälsa och säkerhet

Buller

När en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, enligt 4 kapitlet 33 a § i PBL, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller:

- vid bostadsbyggnadens fasad, och
- vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktlinjer för buller från väg- och spårtrafik:

- Buller bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå (Leq) vid en bostadsbyggnads fasad. Om Leq 60 dBA överskrids bör minst hälften av rummen lokaliseras mot en sida där Leq 55 dBA inte överskrids vid fasaden och där 70 dBA maximal ljudnivå (Lmax) inte överskrids mellan kl 22-06 vid fasaden.
- Buller bör inte överskrida Leq 50 dBA samt Lmax 70 dBA vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör buller inte överskrida Leq 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad.

Det finns även riktlinjer gällande industri- och annat verksamhetsbuller. Detta har Boverket sammanställt i en rapport (2015:21) *"Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning"*. Nedan visas en tabell gällande riktlinjerna.

	Leq dag kl 08-18	Leq kväll, kl 18-22 Lör-, sön- och helgdagar Leq dag + kväll, kl 06-22	Leq natt kl 22-06
Zon A Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida* finns och att byggnaderna bulleranpassas	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

* Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad och på uteplats:
Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kväll kl 18-22 och Leq 40 dBA natt kl 22-06.

Utöver det ovan angivna så gäller följande frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer ($L_{max} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.
- På minst en uteplats (som kan vara gemensam eller privat) gäller samma riktvärden som på ljuddämpad sida: Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kväll kl 18-22 och Leq 40 dBA natt kl 22-06.

Tabell från Tyréns bullerutredning som redovisar de riktlinjer Boverket sammanställer i sin vägledningsrapport gällande industri- och annat verksamhetsbuller.

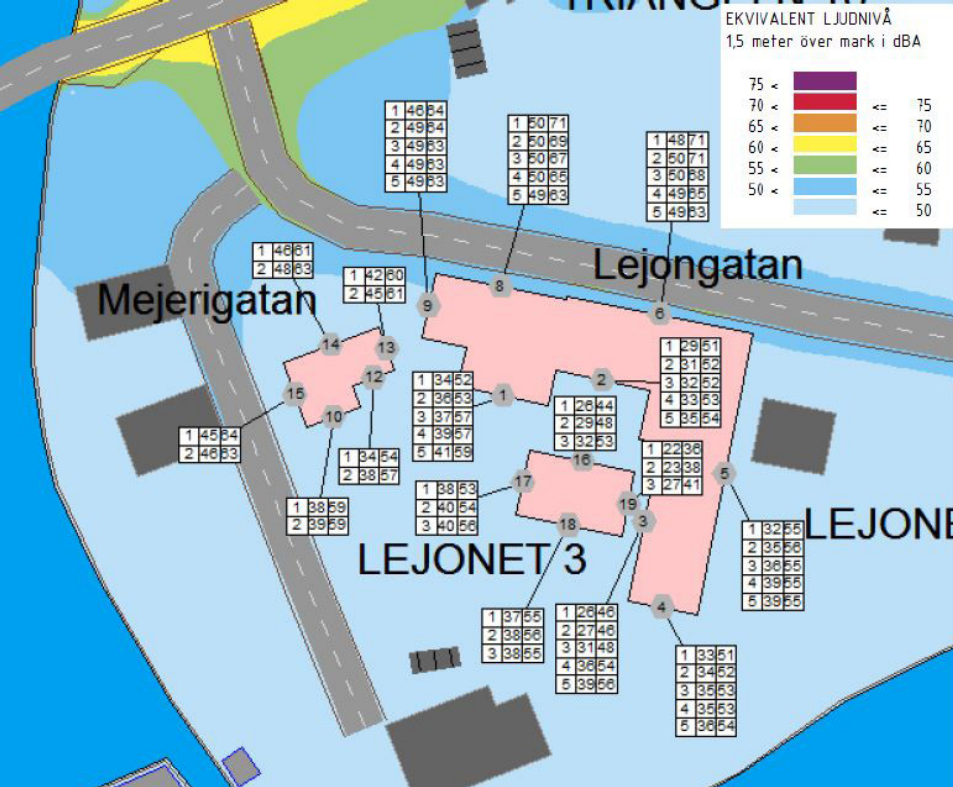


Bild från Tyréns bullerutredning som redovisar ekvivalent ljudutbredning 1,5 meter över mark från trafik för år 2040. Värdena i tabellerna avser frifältsvärde vid fasad (våningsplan/Leq/Lmax)

Bullerutredning

Då Östra Göinge kommun har som vision att utveckla aktuellt planområde (Kvarteret Lejonet) samt ett större anslutande område (Kvarteret Triangeln) har Tyréns AB gjort en bullerutredning (*Bullerutredning - Hjärsåsllilla, Knislinge*, Tyréns AB, uppdragsnummer 285552, 2018-04-20) som

berör båda dessa områden. I denna utredning har de fått i uppdrag att utreda hur områdena påverkas av buller från vägtrafik på angränsande gator samt buller från industri och annan verksamhet.

De angränsande gator som blir berörda av planförslaget är Lejongatan och Mejerigatan, vilka idag har en skyltad hastighet på 30 km/h. I bullerutredningen har en bedömning gjorts att trafikmängden kommer år 2040 vara densamma som år 2018 då utredningen gjordes. Detta innebär att Lejongatan bedöms ha en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 200 fordon år 2040, varav andel tung trafik uppskattas till 10 %. På Mejerigatan bedöms ÅDT vara 60 fordon år 2040, varav andel tung trafik uppskattas till 5 %.

Ovanstående bild visar resultaten vid olika mätpunkter. Vid punkt 6 och 8 uppnår man högst ljudnivå med Leq 50 dBA och Lmax 71 dBA. Den beräknade ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik klarar därmed riktvärdet 60 dBA vid samtliga fasader.

Sydväst om planområdet ligger Knislinge vattenkraftverk och ljud från verksamheten är klassat som industribuller. Verket kan vara i drift dygnet runt vilket gör att nattriktvärdet blir dimensionerande ur bullersynpunkt. I utredningen har man utgått efter tre olika ljudkällor

där den totala ljudeffekten uppgår till 81 dBA och 84 dBA. Ingen utav källorna upplevs ge upphov till momentana ljud vid mättillfället, vilket gör att den maximala ljudnivån från anläggningen blir densamma som den ekvivalenta.

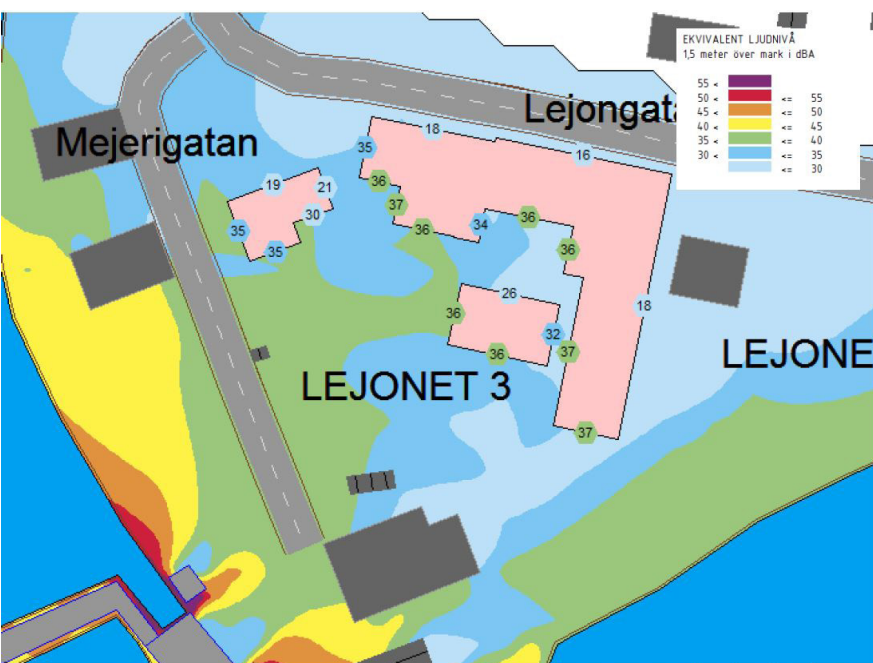


Bild från Tyréns bullerutredning som redovisar ekvivalent ljudutbredning 1,5 meter över mark från industri. Frifältsvärde vid fasadpunkt anger våningsplan med högst ljudnivå (dBA).

Föregående bild visar den ekvivalenta ljudutbredning. Som högst erhålls 37 dBA på fastigheten Lejonet 3 och klarar därmed riktvärdena på 45 dBA nattetid.

Slutsatsen av bullerutredningen är att samtliga bostäder kan utformas fritt ur bullersynpunkt utan några krav på kompensationsåtgärder. Dock påpekas det i utredningen att uteplats behöver förläggas på markplan på innergårdar om riktvärdet L_{eq} 50 dBA och L_{max} 70 dBA ska uppfyllas. Om en gemensam uteplats förläggs där riktvärdet uppfylls kan eventuella balkonger anses som kompletterande uteplatser och byggas utan hänsyn till gällande riktvärden.

Risker

Översvämningsrisk

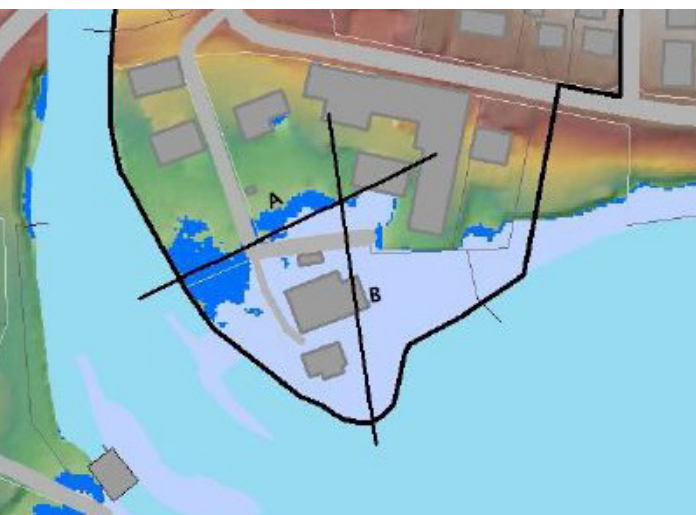
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har gjort en översvämningskartering för Helge å (*Översvämningskartering utmed Helge å*, rapport nr. 7, MSB, 2013). I denna kartering bedöms delar av aktuellt planområde ligga inom riskområde för översvämnning. Till följd av detta har Tyrens AB, på uppdrag av Östra Göinge kommun, gjort en översvämningsanalys för berört område och för ett framtida exploateringsområde norr om berört område (*Översvämningsanalys av Triangeln 15 och Lejonet 1-3*, Tyréns AB, uppdragsnummer 284608, 2018-04-17). Planbeskrivningens sammanställning av utredningen belyser endast berört område. Tyréns utredning har lagt fokus på översvämningsrisker i samband med höga vattenivåer i Helge å och under kraftiga skyfall. Beräkningen har utgjorts efter nivåer för 100- och 200-årsflöde med hänsyn till förväntade klimatförändringar år 2100 samt för högsta beräknade flöde som är framtaget utifrån Flödeskommitténs riktlinjer för dammdimensionering. För högsta beräknade flöde går det inte att ange någon specifik återkomsttid, men det är i storleksordningen 10 000 år. Översvämningsytor för högsta beräknade flöde redovisas i utredningen, men är inte styrande för att planera åtgärder.

Placering av tvärsnitt	100-årsflöde (m ö h, RH200)	200-årsflöde (m ö h, RH200)	Högsta beräknade flöde (m ö h, RH200)
Norr om dämnet	+16.2	+16.3	+16.9
Söder om dämnet	+15.9	+16.0	+16.4

Tabell från Tyréns översvämningsanalys som redovisar bedömda nivåer i Helge å från MSB:s kartering.

I ovanstående tabell syns bedömda nivåer i Helge å utefter de olika flödena. I beräkningen av nivåerna har hänsyn tagits till dämmen så som broar och kraftverksdammar. I utredningen nämns det att en översvämningsrisk finns redan vid nivån +14,1-14,4 meter över havet (m ö h).

Kartor från Tyréns översvämningsanalys som redovisar översvämningsytor utifrån 100-årsflöde (kartan till vänster) och 200-årsflöde (kartan till höger). Den ljusblå färgen visar flödena söder om dämnet (+15,9 m ö h för 100 års flöde och +16,0 för 200-årsflöde) och den mörkblå färgen visar flödena norr om dämnet (+16,2 m ö h för 100-årsflöde och +16,3 för 200-årsflöde).



På föregående sida redovisar översvämningskartorna att stora delar av kvarteret Lejonet kommer att bli översvämmat vid ett 100- och 200-årsflöde, där den största skadan sker på byggnader i fastigheten Lejonet 2. Denna fastighet översvämmas redan vid små nivåökningar, sedan stoppas vattnet av höjden på södra delen av Mejerigatan. Höjden gör att gatan och området norr om först svämmas över efter en nivå på cirka +15,5 m ö h, vilket innebär att vägen inte skyddar fastigheten Lejonet 3 vid ett 100-årsflöde. Vid ett 200-årsflöde når vattennivån upp till den lilla byggnaden mitt i Lejonet 3 samt vattnet riskerar att nå upp till södra gaveln av Skofabriken. Mejerigatans södra del blir även helt översvämmad, vilket orsakar problem med tillgängligheten i kvarteret. Sker det en översvämmning från norr om dämnet finns det även stora säkerhetsrisker då vattnet kommer börja flöda genom området.



Karta från Tyréns översvämningsanalys som redovisar avrinningsytor och instängda ytor utifrån dagvattenöversvämmning från ett 100-årsregn.

Utredningen av dagvattenöversvämmning utgår från ett 100-årsregn där ledningsnätet antagits vara fullt så att vattnet rinner längs med markytan. Detta visar vattnets flödesvägar samt ifall det finns instängda områden där vattnet ansamlas. Kartan bredvid redovisar resultatet av detta. De tre områden som är inringade är de instängda ytor som anses vara särskilt riskfyllda.

Inom kvarteret finns det idag både befintliga bostäder och planerad ändring av markanvändning från industri till bostad samt en spillvattenpumpstation, vilket det därför är extra angeläget att göra en åtgärd mot framtida översvämmningar för området.

Tyréns har i sin utredning föreslagit olika åtgärder för att minska på översvämningsproblematiken. De poängterar dock att man helst bör göra en kompletterande utredning på detta för att skapa en bättre bild över effekterna av åtgärderna och se ifall det skapas nya problem. Detta görs genom att bygga in de valda åtgärderna i en framtagna datormodell med nya beräkningar.



Karta från Tyréns översvämningsanalys som redovisar avrinningsytor (blått) och förslag till nya flödesvägar samt ny fördröjningsyta (grönt).

På nästa sida sammanfattas de förslag till åtgärder som Tyréns nämner i sin utredning (kursiverad text är kommentarer till åtgärderna):

Lejonet 3 m.fl. (Skofabriken)

Åtgärder höga vattennivåer

- Höja muren längs med åkanten (vid Lejonet 1) norr om dämnet med cirka 0.2 meter. *En möjlig oönskad effekt av denna åtgärd är att vattnet kan komma att översvämma den motsatta åkanten, vilket kan ge andra skador. Detta är något som behöver utredas ifall det beslutas att genomföra denna åtgärd.*
- Höja södra delen av Mejerigatan med 0.5 meter. *Genom att höja vägen skapar man även en barriär för det regnvatten som bildas och rinner genom Lejonet 3. Det är därför viktigt att vara medveten om att denna åtgärd måste genomföras samtidigt eller efter att åtgärder för dagvattenhantering implementerats.*
- Planera användningen av byggnaderna i området. *Då byggnaderna ska genomgå en renovering och bli bostäder går det att planera så att inte känslig verksamhet är belägen i källaren och i de södra delarna så att skadorna av en översvämning minimeras.*

Åtgärder mot skyfall

- Leda om vattnet från kv. Valnöten ner genom Lejonparken. *Denna åtgärd kräver en ändring av lutningen på gångvägen så att vattnet kan rinna förbi.*
- Skapa en fördröjningsyta av parkeringen vid Lejongatan. *Genom att sänka parkeringen kan denna användas för att fördröja flödena som går längs med Lejongatan.*
- Leda om flödesvägarna från kv. Lejonet genom att:
 - Ändra lutningen på Mejerigatan.
 - Sätta kantsten vid infart från Lejongatan på Lejonet 3.
 - Leda om flödet från att gå genom Lejonet 3 till att gå längs Mejerigatan.*Dessa åtgärder bör genomföras samtidigt som åtgärd för Helge å, där Mejerigatan höjs. Detta för att underlätta arbetet samt att inte skapa några nya översvämningsrisker.*
- Höjsätta Triangeln 15 (den större delen av fastigheten som ligger utanför planområdet) så att vattnet leds längs med Hjärsåsvägen ner till Helge å. *Denna lösning minskar flödet till Lejongatan samt säkerställer att vattnet från området inte leds norr om Hjärsåsvägen. För att denna åtgärd inte ska orsaka problem längre ner är det viktigt att den befintliga förhöjningen för hastighetsdämpning som finns in mot Lejongatan inte ändras.*

Av ovanstående åtgärder har kommunen valt att i plankartan reglera var känslig verksamhet (i detta fall, bostäder) får uppföras i byggnaderna samt möjliggöra för infiltrationsyta på den del av Triangeln 15 där parkering möjliggörs. Höjsättning av marknivån går att reglera i plankarta, men kommunen har valt att inte reglera detta då det kan innebära följdkonsekvenser som måste utredas, därför är det mer lämpligt att höjsättning görs utanför planarbetet.

För övriga åtgärder går det inte att reglera dessa i plankartan då de områden som berörs ligger utanför aktuellt planområde.



Karta över området som redovisar den del som enligt SGU klassas som aktamhetsområde gällande skred i finkornig jordart. Bildkälla: SGU:s jordkartvisare.

Aktamhetsområde gällande skred

Enligt uppgifter från SGU ligger även planområdet inom ett så kallat aktamhetsområde gällande skred i finkornig jordart. Samhällsbyggnadsavdelningen gör en bedömning att planområdet inte behöver utredas avseende risk för skred då det redan finns befintlig bebyggelse och stora delar av det område som berörs kommer att upphävas i planförslaget. Hänsyn har dock tagits i planarbetet gällande möjligheter till byggrätt.

Natur och kultur

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Naturmiljö

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 mellan cirka 10-60 meter från planområdet. Detta kommer innebära att i princip hela planområdet kommer att ligga inom strandskyddat område.

Då strandskydd och befintlig 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 är redan ianspråktagen
- området saknar betydelse för allmänheten då det finns andra och bättre passager till och från vattnet.
- det finns bebyggelse som är placerad närmare Helge å än den del där planförslaget föreslår att strandskyddet ska upphävas. För de delar som ligger närmare Helge å kommer även gällande detaljplan att upphävas, vilket innebär att strandskyddet dock kommer att inträda för dessa delar i planförslaget.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns ett fornlämningsområde precis intill där det tidigare funnits en gammal kvarn och fiskeanläggning. Detta bedöms inte påverkas negativt av planförslaget då ingen ny bebyggelse tillkommer.



Karta över planområdet som redovisar den fornlämningsyta (röd yta på kartan) som finns i närheten.

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.

Kulturmiljöprogram

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 och redan utgörs av bebyggelse idag.

Kulturhistorisk byggnad

Byggnaderna som hänger ihop på fastigheten Lejonet 3 och 5 har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde enligt den inventering som antogs 1989 av kulturnämnden i Östra Göinge kommun. Till följd av detta har Regionmuseet Kristianstad tillsammans med representanter från kommunen och fastighetsägaren till Lejonet 3 varit ute på plats den 8 maj 2018 för att diskutera planerad ombyggnation, lösningar, kulturhistoriska värden och särskilda hänsynstaganden. Som ett resultat av detta har Regionmuseet Kristianstad lämnat

ett yttrande avseende historia och hänsynstaganden av bebyggelsen (*Yttrande inför ombyggnad av f.d skofabriken i Knislinge, fastigheten Lejonet 3, Östra Göinge kommun, Regionmuseet Kristianstad, Landsantikvarien i Skåne, diarienummer K12.20-230-18, 1076, 2018-06-08*).

Tidigare bedrevs det en skofabrik, Lejonskor, på fastigheten. Denna lades ner för cirka 40 år sedan. Regionmuseet Kristianstad skriver i sitt yttrande att huvudbyggnaden, liksom de kringliggande komplementbyggnaderna såsom panncentralen och villan (före detta kontorshus där även bostäder för de anställda till skofabriken fanns), utgör ännu en väl sammanhållen miljö där det röda teglet dominerar. Regionmuseet skriver att anläggningen har flera kulturhistoriska värden, så som områdesskapande, arkitektoniska, lokalhistoriska, samhällshistoriska och sociala värden. Skofabrikens huvudbyggnad representerar även ett betydelsefullt landmärke för Knislinge.

Regionmuseet anser att genom återigen fylla byggnaden med liv, såsom bostäder och olika verksamheter, skapas förutsättningar för ett långsiktigt bevarande av skofabriken. Nya användningar av byggnaden innebär också att andra värden tillförs anläggningen. I samband



Fotografi över en del av den gamla Skofabriken..



Fotografier över bebyggelsen.

med besöket den 8 maj diskuterades tillgänglighetsanpassning. Fastighetsägarens förslag att ansluta en ramp till befintlig lastkaj ser Regionmuseet som positivt och ett sätt att dra nytta av byggnadselement som är typiska för industrier. Regionmuseet tror att det finns fler möjligheter att med förhållandevis små ingrepp tillvarata och bygga vidare på befintliga kvaliteter i anläggningen.

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.

Kommunen har valt att skydda byggnaderna genom en varsamhetsbestämmelse i plankartan.

Stads- och landskapsbild

Stads- och landskapsbildens bedöms påverkas positivt genom att skapa en attraktiv bostadsmiljö i närheten av Helge å. Planförslaget stärker även kopplingen mellan området öster om Helge å och de centrala delarna av Knislinge.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planförslaget gynnar tillväxten av Knislinge genom att möjliggöra för fler bostäder tillsammans med kombinationen av olika verksamheter. Denna kombination bidrar till ett större utbud av detta och är fördelaktigt för Knislinges utveckling, vilket gynnar både servicen, näringslivet och boendemiljön i Knislinge.

Tillgänglighet

Planområdet ligger nära de centrala delarna av Knislinge med ett stort utbud utav både offentlig och kommersiell service. Området ligger också nära olika busshållplatser med relativt goda bussförbindelser. Planförslaget bidrar till att koppla på befintligt gång- och cykelvägnät och har ett bra gångavstånd till olika rekreativsmöjligheter. Bland annat ligger Helge å precis i närheten, dock kan detta stråk längs med Helge å förbättras och bli mer tillgängligt.

Trygghet

Planförslaget bedöms möjliggöra till en ökad trygghet kring det befintliga bostadsområdet. Detta då planområdet ligger mitt emellan olika bostadsområden och skapar idag en stor tom yta när befintliga verksamheter har stängt. Med en kombination utav bostäder och olika verksamheter möjliggör förslaget till att området omges av människor dygnet runt.

Barnperspektiv

Planförslaget möjliggör för bostäder, vilket ökar möjligheten till att alla åldersgrupper kan bo i ett attraktivt läge i närheten av centrum i Knislinge. Planområdet ligger även nära olika delar som uppmuntrar till lek, umgänge, aktivitet och rekreation. Några av dessa sammankopplas också med planområdet via gång- och cykelvägar. Detta kan ses som positivt ur ett barnperspektiv.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor*.

Skånes regionala miljömål

Planförslaget bedöms påverka miljömålet *God bebyggd miljö* på ett positivt sätt då det ändrar markanvändningen industri, som är belägen i ett bostadsområde, till markanvändningarna bostäder, hotell, kontor, kulturella besöksanläggningar, idrotts- och sportanläggningar samt lager, i ett 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). Planen skickas ut på samråd för att ge möjlighet att påverka planförslaget.

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

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Planförslaget möjliggör för kvartersmark och allmänplatsmark. Östra Göinge kommun är huvudman för allmänplatsmark och fastighetsägarna är ansvariga 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.

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

Avtal

Inga avtal har upprättats i samband med detaljplanen. Detaljplanen kommer istället att finansieras genom planavgifter i bygglovsskedet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan/tomtindelingsplan och något behov att upprätta fastighetsindelingsbestämmelser finns inte heller.

Fastighetsbildning och övriga förändringar

För detaljplanens genomförande föreslås fastighetsreglering genom att:

- De delar av fastigheten Lejonet 6 som ingår i planförslaget överförs till fastigheten Lejonet 5.
- De delar av fastigheten Triangeln 15 som ingår i planförslaget styckas av och bildar en ny fastighet.
- De delar av fastigheten Lejonet 3 som planläggs som kvartersmark för transformatorstation styckas av och bildar en ny fastighet.
- De delar av fastigheten Hjärsåslilla 4:139 som planläggs som kvartersmark för bostäder överförs till fastigheterna Lejonet 3 och 5.

Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Inom fastigheten Lejonet 3 finns två stycken servitut:

- Det ena är ett servitut för den transformatorstation som finns på fastigheten (aktnummer 11-IM1-83/721.1). I samband med en eventuell fastighetsreglering behöver denna ändras då den inte längre kommer belasta Lejonet 3.
- Det andra är ett servitut för en ledning som är till förmån för Lejonet 1 (aktnummer 11-IM1-75/9876.1).

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå (vem som ansvarar för utförandet står i kursiv text):

Lejonet 3

- Erhåller mark för bostadsändamål från Hjärsåslilla 4:139. *Ansvar: Fastighetsägaren*
- Strandskyddet återinträder automatiskt vid upprättandet av detaljplanen och föreslås därför upphävas på nytt. *Ansvar: Kommunen*
- Markanvändningen ändras från industri till bostäder, hotell, kontor, kulturella besöksanläggningar, idrotts- och sportanläggningar samt lager. *Ansvar: Kommunen (plankarta) och fastighetsägaren (genomförandet)*
- Markanvändningen för den transformatorstation som finns på fastigheten ändras från

industri till transformatorstation. *Ansvar: Kommunen (plankarta)*

- En totalhöjd på +32, +30 och +25 meter över nollplanet införs. *Ansvar: Kommunen*
- De befintliga byggnaderna för Skofabriken och den gångbro som sammanbinder byggnaden med den byggnad som finns på Lejonet 5 skyddas genom en varsamhetsbestämmelse. *Ansvar: Kommunen (plankartan) och fastighetsägaren (genomförandet)*
- Stora delar av fastigheten berörs av prickmark, vilket betyder att byggnader inte får uppföras. Detta för att bland annat förhindra att ny bebyggelse tillkommer där det finns översvämningssrisk, minska risk för skred och värna den kulturmiljö som finns i området. *Ansvar: Kommunen (plankarta)*
- Marklov för trädgård införs. *Ansvar: Kommunen (plankarta)*
- Utfartsförbud införs mot delar av Lejongatan. *Ansvar: Kommunen*
- Marken får inte bebyggas under den gångbro som sammanbinder byggnaden med den byggnad som finns på Lejonet 5. *Ansvar: Kommunen (plankarta)*
- Bostäder får inte uppföras på källarplan. *Ansvar: Kommunen (plankarta) och fastighetsägaren (genomförandet)*
- Innan bygglov ges, måste markens lämplighet för bebyggande av bostäder säkerställas genom att markföreningar har avhjälppts på tomten. *Ansvar: Kommunen (plankartan) och fastighetsägaren (genomförandet)*
- De delar av fastigheten som blir planlagt som transformatorstation överförs till en nybildad fastighet. *Ansvar: Ägare av transformatorstationen.*

Lejonet 5

- Erhåller mark för bostadsändamål från Lejonet 6 och Hjäsåsllilla 4:139. *Ansvar: Fastighetsägaren*
- Strandskyddet återinträder automatiskt vid upprättandet av detaljplanen och föreslås därför upphävas på nytt. *Ansvar: Kommunen*
- Markanvändningen ändras från industri till bostäder. *Ansvar: Kommunen (plankarta) och fastighetsägaren (genomförandet)*
- En totalhöjd på +32 meter över nollplanet införs. *Ansvar: Kommunen*
- Delar av fastigheten berörs av prickmark, vilket betyder att byggnader inte får uppföras. *Ansvar: Kommunen*
- Delar runt befintlig byggnad berörs av korsmark, vilket betyder att endast komplementbyggnader får uppföras. *Ansvar: Kommunen*
- Den befintliga byggnaden skyddas genom en varsamhetsbestämmelse. *Ansvar: Kommunen (plankartan) och fastighetsägaren (genomförandet)*

Del av Lejonet 6

- Gällande detaljplan upphävs till viss del och innefattar delar av aktuell fastighet. *Ansvar: Kommunen*
- Markanvändningen ändras från park till bostäder. *Ansvar: Kommunen (plankartan) och fastighetsägaren (genomförandet)*
- Hela fastigheten berörs av prickmark, vilket betyder att byggnader inte får uppföras, på de delar av fastigheten som blir planlagt som bostäder. *Ansvar: Kommunen*
- Strandskyddet återinträder automatiskt i samband med både planändring och upphävande av detaljplanen. För de delar av fastigheten som planläggs föreslås strandskyddet upphävas på nytt. *Ansvar: Kommunen*
- De delar av fastigheten som blir planlagt som bostäder överförs till fastigheten Lejonet

5. Ansvar: Fastighetsägaren för Lejonet 5

Del av Triangeln 15

- Markanvändningen ändras från bostäder till parkering. *Ansvar: Kommunen (plankartan) och fastighetsägaren (genomförandet)*
- Marken får endast utgöras av material som möjliggör för infiltration av dagvatten. *Ansvar: Kommunen (plankartan) och fastighetsägaren (genomförandet)*
- Fastigheten styckas av och bildar en ny fastighet. *Ansvar: Fastighetsägaren*

Del av Hjärsåslilla 4:139

- På mindre delar av fastigheten ändras markanvändningen från gata till bostäder. *Ansvar: Kommunen*
- De delar av fastigheten som planläggs till bostäder överförs till fastigheterna Lejonet 3 och 5. *Ansvar: Fastighetsägarna för Lejonet 3 och 5.*
- På stora delar av fastigheten kvarstår markanvändningen som gata och park. *Ansvar: Kommunen*
- Särskilt område för gång- och cykel möjliggörs. *Ansvar: Kommunen*
- På en mindre del av fastigheten ändras markanvändningen från park till gata för att möjliggöra ett genare gång- och cykelstråk. *Ansvar: Kommunen*

Lejonet 1, 2 och Knislinge 18:3

- Gällande detaljplan upphävs till viss del och innefattar delar av aktuella fastigheter. *Ansvar: Kommunen*
- Strandskyddet återinträder automatiskt i samband med upphävandet av detaljplan. *Ansvar: Kommunen*

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Östra Göinge kommun. Detaljplanen kommer sedan finansieras genom planavgifter i bygglovsskedet. Fastighetsägarna står därför för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter (däri bland annat planavgift) och eventuella utredningar.

Tekniska frågor

Följande tekniska utredningar har utförts i samband med detaljplanarbetet:

Bullerutredning - Hjärsåslilla, Knislinge, Tyréns AB, uppdragsnummer 285552, 2018-04-20

Miljöteknisk markundersökning Lejonet 3, Knislinge, Tyréns AB, uppdragsnummer 285361, 2018-04-20

Översvämningsanalys av Triangeln 15 och Lejonet 1-3, Tyréns AB, uppdragsnummer 284608, 2018-04-17

Nedan presenteras de åtgärder som bör göras bland annat för människors säkerhet och till följd av planförslaget och de utredningar som har genomförts (vem som ansvarar för utförandet står i kursiv text):

- Vid förändringar, både interiört och exteriört, av de byggnader som innefattar varsamhetsbestämmelser önskar Regionmuseet att man för en god dialog med dem. *Ansvar: Fastighetsägaren*
- Uteplats för bostäder behöver förläggas på markplan på innergårdar om riktvärdet Leq 50 dBA och Lmax 70 dBA ska uppfyllas. Om en gemensam uteplats förläggs där riktvärdet uppfylls kan eventuella balkonger anses som kompletterande uteplatser och byggas utan hänsyn till gällande riktvärden. *Ansvar: Fastighetsägaren*
- Innan bygglov ges, måste markens lämplighet för bebyggande av bostäder säkerställas genom att markföreningar har avhjulpts på tomten. *Ansvar: Fastighetsägaren*
- Höja muren längs med åkanten (vid Lejonet 1) norr om dämnet med cirka 0.2 meter till följd av översvämningsrisk. Behöver dock utredas närmare. *Ansvar: Fastighetsägaren*
- Skapa en infiltrationsyta av parkeringen vid Lejongatan (den del av Triangeln 15 som berörs av planförslaget). *Ansvar: Fastighetsägaren.*
- Leda om vattnet från kv. Valnöten ner genom Lejonparken. Denna åtgärd kräver en ändring av lutningen på gångvägen så att vattnet kan rinna förbi. *Ansvar: Kommunen*
- Höja södra delen av Mejerigatan med 0.5 meter till följd av översvämningsrisk. Detta måste genomföras samtidigt eller efter att åtgärder för dagvattenhantering implementerats (se nästa punkt). Viktigt är att man vid denna åtgärd även tar pumpstationen i beaktande och att denna säkras mot översvämnning. *Ansvar: Kommunen*
- Ändra lutningen på Mejerigatan, sätta kantsten vid infart från Lejongatan på Lejonet 3 samt leda om flödet från att gå genom Lejonet 3 till att gå längs Mejerigatan. Detta bör genomföras samtidigt som ovanstående åtgärd för Mejerigatan (se föregående punkt). Viktigt är att man vid denna åtgärd även tar pumpstationen i beaktande och att denna säkras mot översvämnning. *Ansvar: Kommunen*

Samhällsbyggnadsavdelningen, Östra Göinge kommun, mars 2019

Plan- och byggheten

Anders Siversson
Plan- och byggchef

Sherif Hosny
Planarkitekt

Sandra Cornmark
Planarkitekt