



SVALÖVS KOMMUN

Upprättad 2010-12-08
Reviderad

P 2010-0315 1(12)

SAMRÅD

Detaljplan för Södra Svalöv 6:81 och 6:152 m.fl. (Kulturhuset), Svalövs samhälle, Svalövs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

SYFTE

Planen syftar till att juridiskt säkerställa den pågående markanvändningen och samtidigt möjliggöra en framtida utveckling av befintlig centrumverksamhet.



Planförslaget omfattar ett område i centrala Svalöv, markerat med en röd linje.

HANDLINGAR

Samrådshandlingarna utgörs av följande:

- Planbeskrivning (denna beskrivning), daterad 2010-12-08
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, daterad 2010-12-08
- Grundkarta redovisas på plankarta, daterad 2010-11-15
- Behovsbedömning, daterad 2010-12-08
- Fastighetsförteckning, daterad 2010-11-18
- Genomförandebeskrivning, daterad 2010-12-08

MILJÖBEDÖMNING

En miljöbedömning av ett planförslag görs i ett tidigt skede för att belysa frågor som berör hälsa och miljö. I det här fallet bedöms miljöpåverkan som positiv. Ur ett folkhälsoperspektiv innebär ett genomförande av planförslaget att en väl fungerande centrumverksamhet kan säkerställas och vidareutvecklas. Det bidrar till att skapa ett levande centrum på olika tider av dygnet vilket skapar trygghet för både yngre och äldre invånare. Den föreslagna utbyggnaden skapar förutsättningar för en ökad tillgänglighet till den befintliga kulturella verksamheten vilket gynnar samtliga invånare. Att kulturhusets verksamhet kan breddas skapar också förutsättningar till fler naturliga forum och mötesplatser för olika generationer vilket är positivt ur social synpunkt. Därför bedöms ett genomförande av planförslaget leda till en ökad trygghet och jämställdhet.

De kulturhistoriska värdena påverkas i mindre omfattning genom en tillbyggnad men bedöms kompenseras av att tillbyggnaden anpassas till huvudbyggnaden vad avser skala, färg, form, och materialval. Kulturhusets ursprungliga interiör kommer i huvudsak att bibehållas liksom dess funktion. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte ge någon betydande negativ miljöpåverkan. Därför upprättas inte en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt de krav som finns i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL).

PLANFÖRFARANDE

Eftersom planens huvudsyfte är att säkerställa den sedan flera decennier pågående markanvändningen handläggs planen initialt med ett enkelt planförfarande. Om det vid samrådet skulle framkomma information som gör att planen bör ställas ut på nytt övergår handläggningen av planen till ett normalt planförfarande med ytterligare utställning av ärendet innan planen antages.



Kulturhusets huvudentré sedd från gatuhörnet Svalegatan/Brunnsgatan.

Plansamråd

Planförslaget upprättas med en plankarta med tillhörande bestämmelser, en planbeskrivning, illustrationer, genomförandebeskrivning och en miljöbedömning. Dessa handlingar skickas till berörda fastighetsägare. Planförslaget ställs också ut i kommunhusets foajé samt på biblioteket i Svalöv i minst tre veckor.

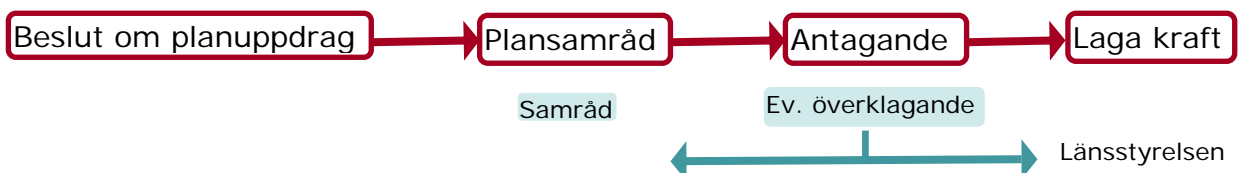
Samrådet annonseras i dagspressen och kända sakägare underrättas med brev. Kommunen samråder även inom kommunens organisation, med länsstyrelsen samt med lantmäterimyndigheten. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse.

Ställningstaganden och antagande av planen

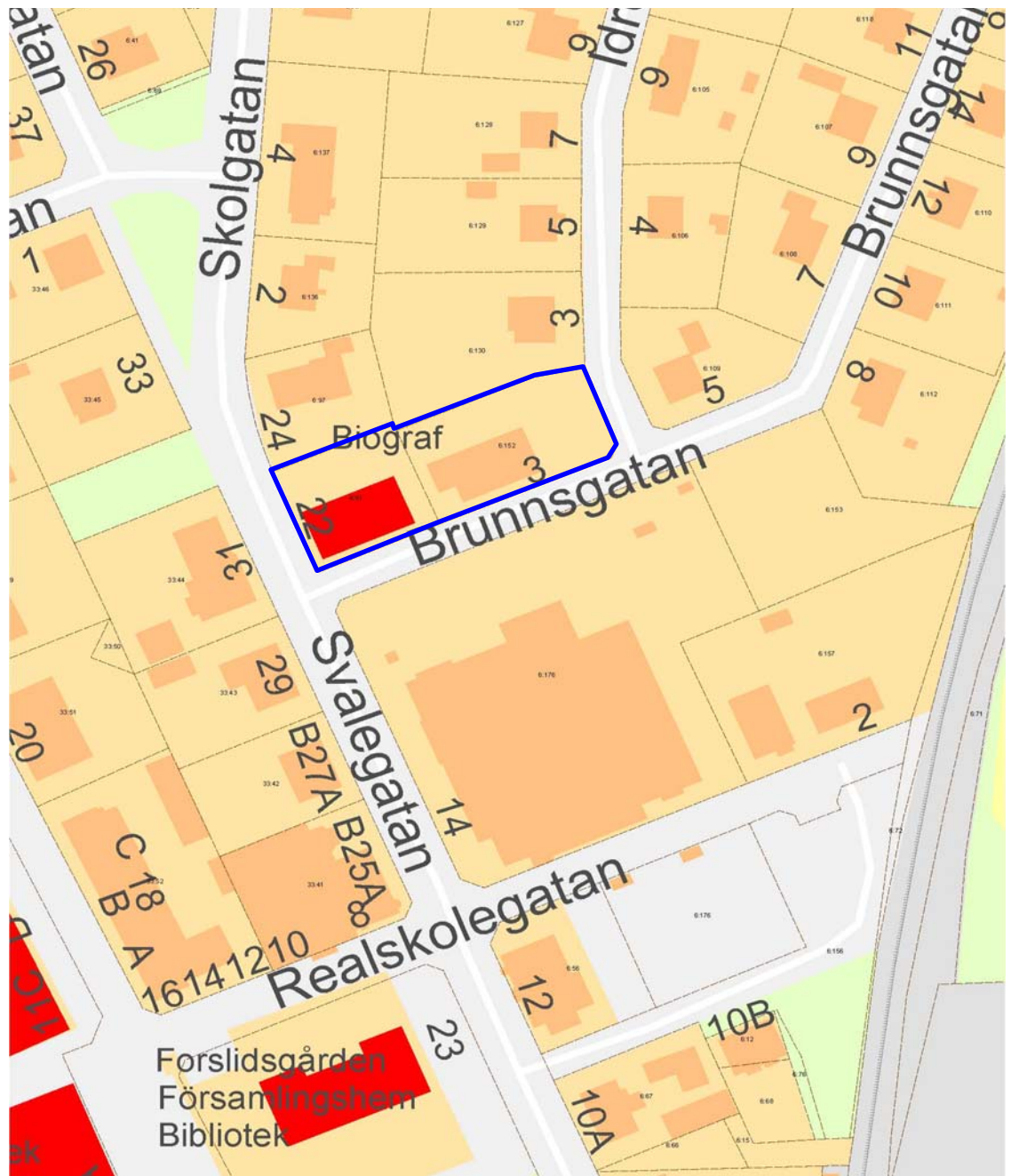
Under planprocessen redovisas inkomna synpunkter och förvaltningens avvägningar i utlåtanden till kommunstyrelsens tillväxt- och samhällsbyggnadsutskott som beslutar om inriktningen för det fortsatta arbetet. När kommunstyrelsens tillväxt- och strategiutskott beslutat godkänna planförslaget överlämnas planen till kommunfullmäktige alternativt kommunstyrelsen för antagande.

Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att justerat protokoll kungjorts vilket innebär ca fyra veckor efter att planen antagits, under förutsättning att den inte överklagats. Den som under samrådstiden skriftligen framfört synpunkter som inte tillgodosetts kan överklaga kommunens beslut att anta planen.



PLANDATA



Läge och omfattning

Planområdet omfattas huvudsakligen av två fastigheter i centrala Svalöv. I söder avgränsas planområdet av Brunnsgatan och mot väster utgör Svalegatan en gräns. I norr gränsar planområdet mot ett par villafastigheter.

Areal

Planområdet omfattar 1864 m².

Markägoförhållanden



Fastigheten Södra Svalöv 6:81 och Södra Svalöv 6:152 är privatägda. Fastigheten 30:7 (gatumark) ägs av Svalövs kommun.

I området finns ett servitut som berör fastigheterna 6:81, 6:152, samt 30:7. I samband med planprocessen regleras de delar av servitutet som berör kommunens mark och fastigheten Södra Svalöv 6:152.



Flygfoto över området. Det aktuella planområdet ligger uppe till höger i bild.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Bakgrund och beslut

Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskottet i Svalövs kommun beslutade den 30 september 2009 (§ 41) om försäljning av fastigheten Södra Svalöv 6:81. Samtidigt gavs kommunförvaltningen Bo & Bygg i uppdrag att skyndsamt initiera en detaljplanförändring med syftet att säkerställa verksamhet såsom biograf och annan kulturverksamhet. Kommunstyrelsens tillväxt- och samhällsbyggnadsutskott gav 2010-12-08 kommunförvaltningen i uppdrag att ställa ut det aktuella planförslaget för allmänt samråd.

Kulturhuset som byggnad har varit föremål för en ansökan om byggnadsminneförklaring. Den 25 februari 2010 beslutade dock länsstyrelsen att inte byggnadsminneförklara byggnaden. Länsstyrelsen ansåg dock att Kulturhuset (biografen) i Svalöv hade ett kulturhistoriskt och lokalhistoriskt värde.

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

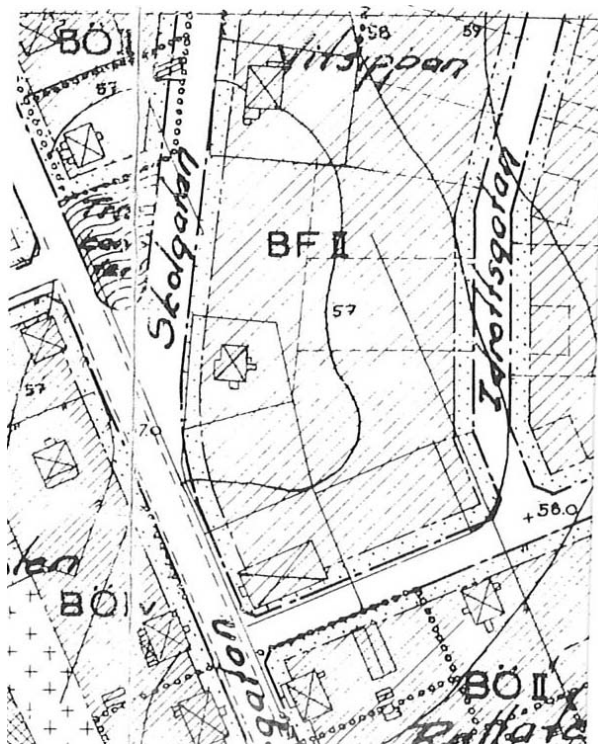
Planer och policys

Enligt gällande översiktsplan från 2007 har kommunen för avsikt att arbeta för en tätortsutveckling av centralorten Svalöv genom mindre förtätningar.

Fastighetsplaner

I området finns ingen fastighetsplan.

Detaljplaner



Utsnitt ur den gällande stadsplanen från 1951

Det finns en gällande stadsplan för området vilken vann laga kraft 1951-02-02 (akt nr 312). Denna plan anger bostadsändamål vilket aldrig varit aktuellt för kulturhuset/biografen.

Byggnaden på Brunnsgatan 3 används delvis som bostad i dagsläget. I bottenvåningen finns lokaler för centrumverksamheter som exempelvis en restaurang.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markförhållanden

Höjdförhållandena är till största delen de samma inom hela planområdet. Längst upp mot nordväst, utanför planområdets gräns, finns ett lite högre markparti inom fastigheten Södra Svalöv 6:97. De delar av planområdet som föreslås bebyggas inom fastigheten Södra Svalöv 6:81 består i dagsläget av ett grusbelagt plant markavsnitt på norra sidan av kulturhuset.

Marken inom fastigheten Södra Svalöv 6:152 (Brunnsgatan 3) som är aktuell för en föreslagen utökad byggrätt utgörs av ett plant gräsbevuxet område.

Vegetation

Inom planområdet finns inga betydande naturvärden. I den norra delen av planområdet sträcker sig en grön zon med träd, buskage samt en del gräsbevuxna markavsnitt, framför allt i den östra delen av planområdet. Utmed Svalegatan finns ett träd som kan vara aktuellt att flytta eller ersätta i samband med en tillgänglighetsanpassande åtgärd.



Vy mot öster sett från Svalegatan. Till vänster i bild syns den gröna zonen i området. Till höger syns norra fasaden (baksidan) av Kulturhuset. Mitt i bild syns byggnaden på Brunnsgatan 3.

Service

Planområdet ligger mitt i centrum med god tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service. Det finns flera butiker i närområdet och en lekpark strax söder om planområdet. Tillgången till kollektivtrafik är också relativt god i området.

Kulturhuset som kulturmiljö

Kulturhuset har sedan byggnaden uppfördes 1937 huvudsakligen använts som biograf och byggnaden har även kallats för Palladium. Kulturhuset har utöver den kulturella verksamheten använts som samlingsal för invånarna. På senare tid har lokalen även använts för opera och dylikt.

Byggnaden ligger inom ett område som finns med i det regionala kulturmiljöprogrammet där biografen finns särskilt omnämnd. Byggnaden är i typisk funktionalistisk stil och uppfördes på initiativ av biografägaren Hermodsson i Eslöv. Även om byggnaden är byggd i nyfunktionalistisk stil har den klassiska detaljer som exempelvis pelare vid entrén.

Kulturhuset som byggnad har varit föremål för en ansökan om byggnadsminneförklaring. Den 25 februari 2010 beslutade dock Länsstyrelsen att inte byggnadsminneförklara byggnaden. Länsstyrelsen ansåg dock samtidigt att Kulturhuset (biografen) i Svalöv hade ett kulturhistoriskt och lokalhistoriskt värde.

Byggnaden på Brunngatan 3 är uppförd i två våningar och den byggdes på 1940-talet. Byggnaden är till största delen uppförd i tegel men det nedre partiet av byggnaden mot Brunngatan har också inslag av puts. Byggnadens nedre våningsplan är väl anpassad för centrumverksamhet som exempelvis restaurang eller serviceändamål. Byggnadens övre plan används huvudsakligen för bostadsändamål.



Vy över Brunngatan från sydost. Tvåvåningsbyggnaden på Brunngatan 3 syns till höger i bild. Centralt i bild syns Kulturhuset som har gatadressen Svalövgatan 22.

Fornlämning

Det finns inga kända dolda fornlämningar inom planområdets gränser. Om lämningar skulle påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

Markradon

Svalövs tätort ligger inom ett lågriskområde.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning erfordras vid nybyggnation.

FÖRÄNDRINGAR

Föreslagen nybyggnation

För att bredda serviceutbudet föreslås Kulturhuset byggas ut mot norr. Den tillkommande byggnationen ska estetiskt anpassas till den befintliga huvudbyggnaden så att den anknyter till rådande situation. Detta bevakas i bygglovskedet.

Byggnaden på Brunngatan 3 föreslås också få en utökad byggrätt mot norr. Även denna byggnation ska anpassas till det ursprungliga byggnaden vilket också ska bevakas i bygglovskedet.

Tillgänglighet

Utformningen av tillbyggnaden av Kulturhuset ska ta hänsyn till personer med olika funktionshinder så att verksamheten blir tillgänglig för så många som möjligt. Den nya byggnadskroppen ska därför uppföras på ett sätt som gör byggnaden tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Uppfyllande av krav på tillgänglighet bevakas också i samband med bygglovsprövningen. Särskilda parkeringsplatser för handikappade anordnas nära huvudbyggnadens entréparti.

Gång- och cykeltrafik

Många av Kulturhusets besökare kommer dit med cykel. Det finns goda möjligheter till cykelparkering både inom planområdets gränser och i närområdet.



Planområdet sett från Brunnsgratan och från sydost. Cykelparkering anordnas utmed Kulturhusets södra fasad, centralt i bild.

Gata och parkering

Området angörs huvudsakligen från Svalegatan i väster alternativt från Brunnsgratan i söder. Trafiken förväntas inte öka nämnvärt vid ett genomförande av planförslaget. Eftersom tillbyggnaden inte kommer att möjliggöra att fler verksamheter bedrivs parallellt kommer trafik- och parkeringssituationen att inte ökas nämnvärt. Parkeringsbehovet bedöms förbli detsamma som tidigare. Det finns flera olika möjligheter till bilparkering i närområdet, bland annat vid Svalegatan där det även finns en detaljplanelagd kommunal parkering i nära anslutning till Kulturhusets entré. 2 p-platser på den egna fastigheten anordnas Särskild handikapparkering anordnas nära entrén till Kulturhuset. Tillgängligheten till Kulturhusets lokaler att ökas, framför allt för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen föreslås medge byggandet av en ny byggnadskropp i två våningar mot norr, i rät vinkel ut från Kulturhuset. Den föreslagna tillbyggnaden ska fungera som ett komplement till den pågående kulturella verksamheten. Ny bebyggelse ska knyta an till den befintliga huskroppen vad gäller volym, färg och formspråk. Detta gäller också det estetiska utförandet av olika mindre byggnadsdetaljer. Det är av stor vikt att den föreslagna utbyggnaden utformas på ett sätt som beaktar de befintliga kulturhistoriska värdena. Att en anpassning sker utifrån form, material och färgval ska följas upp i bygglovsprocessen.

Byggnaden på Brunnsgratan 3 föreslås ges en utökad byggrätt mot norr, in mot gården. Även denna byggnation ska anpassas väl till den befintliga situationen.



Det befintliga Kulturhusets huvudentré. På bilden saknas det tillhörande skärmtaket över entrén som man avser att återställa

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp (VA)

Kvarterets försörjning av vatten och avlopp sker via befintliga ledningar i närliggande gator. Utbyggnaden ansluts till kommunens VA-nät. Under 2011 planerar man anläggandet för att anläggas nya VA-ledningar i den angränsande Brunngatan söder och öster om planområdet. Tanken är att tre nya ledningar ska ersätta de två befintliga så att kapaciteten förbättras och att dagvatten skiljs från spillvatten.

Grundvatten

Hänsyn ska tas till rådande grundvattenförhållanden.

Renhållning och avfallshantering

Renhållningen i kommunen sköts på uppdrag från kommunen av Landskrona Svalöv Renhållnings AB (LSR). Det finns två miljöstationer i närområdet, varav den närmaste ligger ca 200 meter från planområdet.

Värmesystem

Både fastigheten Södra Svalöv 6:81 och 6: 152 är anslutna till befintligt fjärrvärmenät. Huvudledningen för fjärrvärmenätet ligger i Svalegatan där Kulturhuset först ansluts. Via Kulturhuset finns sedan en anslutning till grannfastigheten 6:152, det vill säga byggnaden på Brunngatan 3.

El och tele

I området finns anslutningsmöjligheter till både el- och teleledningar i angränsande gator.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen har en genomförandetid av 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Förslaget har tagits fram i samråd mellan kommunens plan- och bygglovsassistent Astrid Burton, berörda fastighetsägare samt den externa konsulten Anna Persson.

Bo & Bygg

Vlasta Sabljak
Plan- och bygglovsarkitekt

Astrid Burton
Plan- och bygglovsassistent