



SVALÖVS KOMMUN

Upprättad 2010-12-08
Reviderad 2011-08-01

Antagen 2011-09-26
Laga kraft 2012-05-29

P 2010-0315 1(11)

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 pågående markanvändning och möjliggöra 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)
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Grundkarta redovisas på plankarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning

MILJÖBEDÖMNING

En miljöbedömning av ett planförslag görs i ett tidigt skede för att belysa frågor som berör hälsa och miljö. Miljöbedömningen redovisas i sin helhet i separat dokument.

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).



Kulturhusets huvudentré sedd från gathörnet Svalegatan/Brunnsgatan.

PLANFÖRFARANDE

Eftersom planens huvudsyfte är att säkerställa den sedan flera decennier pågående markanvändningen påbörjades planarbetet initialt med enkelt planförfarande. Med anledning av inkomna synpunkter vid samrådet övergick handläggningen av planen till normalt planförfarande med ytterligare samråd och utställning (granskning).

Plansamråd

Planförslag upprättades med plankarta och tillhörande bestämmelser, planbeskrivning, illustrationer, genomförandebeskrivning och miljöbedömning. Handlingarna skickades till berörda fastighetsägare. Förslaget ställdes ut i kommunhusets foajé och på biblioteket i Svalöv samt publicerades på kommunens hemsida.

Samrådet annonserades i Skånska Dagbladet, Landskronaposten och Lokaltidningen 2010 12 15. Kända sakägare underrättades med brev. Kommunen samrådde förutom inom den egna organisationen även med länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Efter samrådet upprättades en samrådsredogörelse och sakägare vilka inkommit med synpunkter kallades till samråds- och informationsmöte.

Granskning (utställning)

Planförslaget reviderades och handlingarna skickades till kända sakägare. Kommunen samrådde förutom inom den egna organisationen även med länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Förslaget ställdes ut i kommunhusets foajé och på biblioteket i Svalöv samt publicerades på kommunens hemsida.

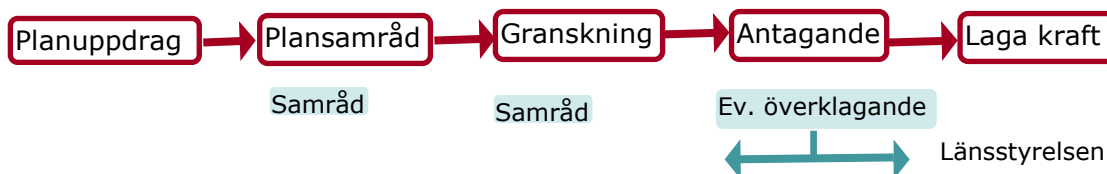
Granskningen kungjordes i Skånska Dagbladet och Landskronaposten 11 05 07 och annonserades även i Citytidningen samt Lokaltidningen.

Ställningstaganden och antagande av planen

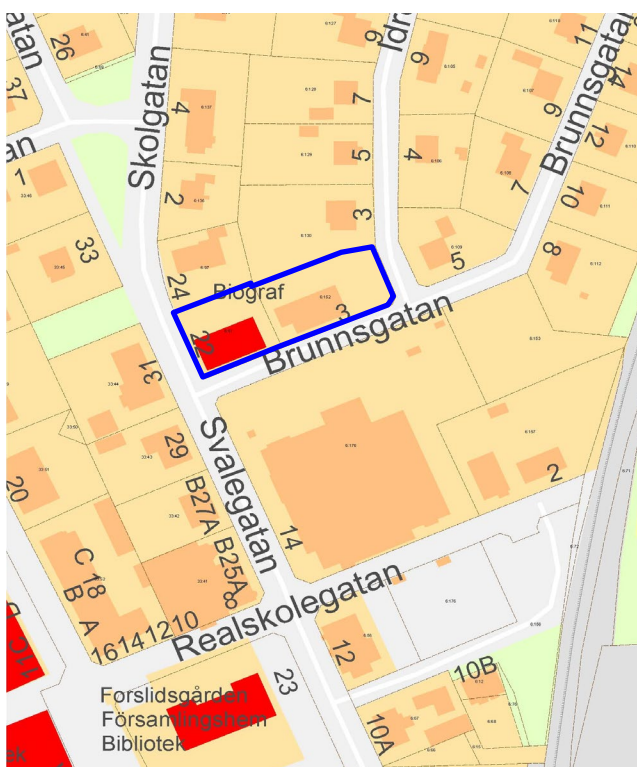
Inkomna synpunkter och förvaltningens avvägningar redovisades genom samrådsredogörelse och särskilt utlåtande till kommunstyrelsens Tillväxt- och samhällsbyggnadsutskott som beslutar om inriktning för det fortsatta arbetet. När kommunstyrelsens Tillväxt- och strategiutskott beslutat godkänna planförslaget överlämnas det till kommunfullmäktige 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

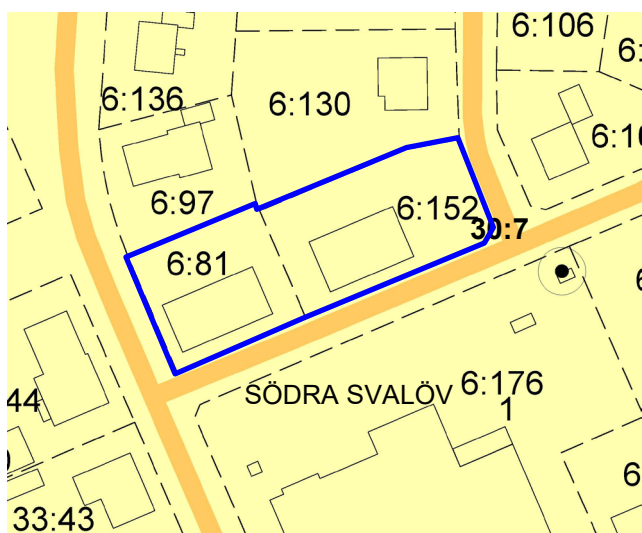


Läge och omfattning

Planområdet omfattas i huvudsak 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.



Markägförhållanden

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 servitutet och fastighetsgränser.

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 för 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 länsstyrelsen att inte byggnadsminneförklara byggnaden. Länsstyrelsen ansåg dock att Kulturhuset (biografen) i Svalöv hade ett kultur- och lokalhistoriskt värde.

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

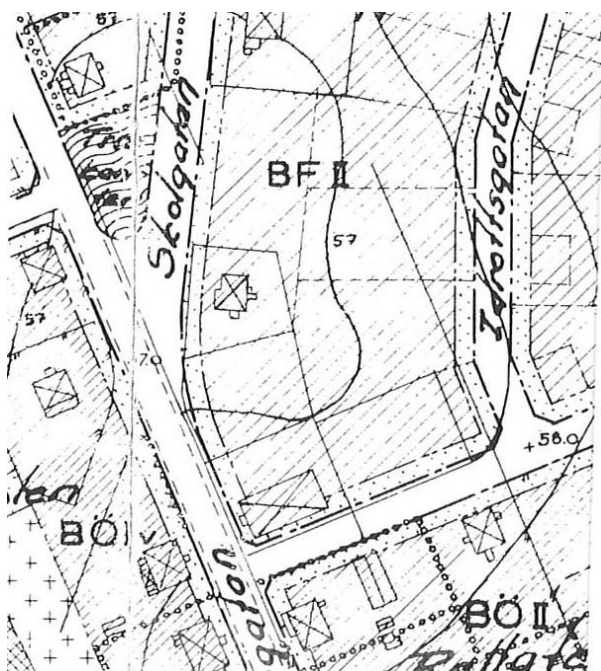
Planer och policy

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.

Gällande detaljplan



Gällande stadsplan för området vann laga kraft 1951-02-02 (akt nr 312). Denna plan anger bostadsändamål för båda fastigheterna. Något som aldrig varit aktuellt för kulturhuset/biografen. Medan byggnaden på Brunnsgatan 3 delvis används som bostad i dagsläget. I bottenvåningen finns lokaler för centrumverksamheter som exempelvis restaurang eller butik.

Utsnitt ur den gällande stadsplanen från 1951

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markförhållanden

Höjdförhållandena är till största delen de samma inom planområdet. Längst upp mot nordväst, utanför planområdets gräns, finns ett lite högre markparti inom grannfastigheten 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, på Brunnsgratan 3, som är aktuell för en föreslagen utökad byggrätt utgörs av ett plant gräsbevuxet område.

Vegetation

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



Vy mot öster sett från Svalegatan. Till vänster i bild syns den gröna zonen i området och till höger Kulturhusets norra fasad (baksidan). I mitten ser man bostadshuset på Brunnsgratan 3.

Service

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

Kulturhuset som kulturmiljö

Kulturhuset har sedan byggnaden uppfördes 1937 huvudsakligen använts som biograf och har även kallats för Palladium. Det har utöver till kulturell verksamhet använts även som samlingssal i orten. På senare tid har lokalen även använts för opera och dylikt.

Kulturhuset (biografen) finns särskilt omnämnd i det regionala kulturmiljöprogrammet. Byggnaden är i typisk funktionalistisk stil och uppfördes på initiativ av biografägaren Hermodsson i Eslöv. Byggnaden som ritades av arkitekt Sigfrid Sterner fick utformningen av ett tempel med enstaka fönster på kortsidan och entré vänd mot huvudgatan.

Invändigt finns den karakteriserande entrén med biljett- och godiskuren och toalett bevarad. Salongen har däremot genomgått förändringar med bland annat höjning av golv, byte av stolar och ombyggd scen.

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

Bland det som ger byggnaden dess kultur- och lokalhistoriska värde är dess form, proportioner och detaljer som uttrycker byggnadens funktion såsom skärmtaket över entrén och fönster för affischer.

Funktionalismens tydliga stil är tydlig med drag av det klassiska formspråket med pelare vid entrén och pilastrar längs fasadens långsidor.



Kulturhusets entré med skärmtaket kvar. Bilden är tagen för några år sedan.

Bostadshus med lokaler i bottenvåningen

Byggnaden på Brunnsgatan 3 är uppförd i två våningar och byggdes på 1940-talet. Byggnaden är till största delen uppförd i tegel men det nedre partiet mot Brunnsgatan har också inslag av puts. På bottenvåningen finns mindre lokaler lämpade för centrumverksamhet som exempelvis restaurang, butik eller motsvarande. Byggnadens övre plan används i huvudsak för bostadsändamål.



Vy över Brunnsgatan från sydost. Tvåvåningsbyggnaden på Brunnsgatan 3 till höger i bild. I bakgrunden Kulturhuset som har gatuadressen Svalegatan 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 lågriskområde för radon.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning erfordras vid nybyggnation.

FÖRÄNDRINGAR

Föreslagen nybyggnation

Ny byggnation anpassas estetiskt till befintlig huvudbyggnad så att den anknyter till rådande situation.

För att bredda serviceutbudet föreslås Kulturhuset byggas ut indragen från gata och mot norrfasaden som i mångt och mycket är byggnadens baksida.

Fastigheten på Brunnsgatan 3 föreslås också få en utökad byggrätt mot norr och öster. Även denna byggnation ska anpassas till ursprunglig byggnad.

Detta bevakas i bygglovskedet.

Tillgänglighet

Ny byggnad ska generellt uppföras så att den blir tillgänglig bl.a. för personer med nedsatt rörelseförmåga. Särskilt utformningen av tillbyggnaden av Kulturhuset ska ta hänsyn till personer med olika funktionshinder så att verksamheten blir tillgänglig för så många som möjligt. Särskild parkeringsplats för handikappade anordnas nära huvudbyggnadens entréparti. Uppfyllande av krav på tillgänglighet bevakas i samband med bygglovsprövningen.

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. Bostadshuset på Brunnsgratan 3 omges av lokalgata på båda sidor med begränsad trafik.

Parkeringsbehovet bedöms förbli detsamma som tidigare eftersom samparkering i viss mån kan ske. Det finns flera olika möjligheter till bilparkering i närområdet, bland annat vid Svalegatan där det även finns en detaljplanlagd kommunal parkering i nära anslutning till Kulturhusets entré. För båda fastigheterna gäller att två p-platser anordnas på egen fastighet.

Bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen föreslås medge en utökad byggrätt mot norr och öster. Ny bebyggelse ska anpassas väl och knyta an till befintlig vad gäller volym, färg, material och formspråk. Detta gäller också det estetiska utförandet av byggnadsdetaljer.

För fastighet Södra Svalöv 6:81 gäller att byggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 1,3 meter mot norr eller öster.

Kulturhusets ursprungliga interiör bibehålls i huvudsak liksom dess funktion. Den föreslagna tillbyggnaden, i två våningar mot norr, i vinkel ut från Kulturhuset, ska fungera som ett komplement till pågående verksamhet.

Det är av stor vikt att tillbyggnad utformas så att kulturhistoriska värden inte förloras utan fortsatt framträder. Fasadens klassiska detaljerna som pelare vid entrén och pilastrar längs fasadens långsidor är särskilt värdefulla och inte minst de detaljer som uttrycker byggnadens funktion såsom entrén med skärmtak och fönster för affischer. Ljus puts bibehålles som fasadmateriäl. Den slutna fasaden liksom takfotens form och den flacka takformen bevaras.

De kulturhistoriska värdena påverkas men bedöms kunna kompenseras av en god anpassning, vilket ska följas upp i bygglovsprocessen.



Kulturhusets befintliga huvudentré. På bilden saknas det tillhörande skärmtaket över entrén som man avser att återställa. Vid jämförelse med bilden på sid 7 framgår att skärmtaket är viktigt för huset.

Mur, till en högsta höjd av 1,8 meter, får anordnas i fastighetsgräns mellan grannar om det i bygglov provas vara lämpligt. För kulturhusets fastighet, Södra Svalöv 6:81, gäller att mur eller plank inte bör uppföras inom ett område på 3 meter från gata.

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 anläggs nya VA-ledningar i den angränsande Brunnsgatan söder och öster om planområdet. Tre nya ledningar ska ersätta de två befintliga. Kapaciteten förbättras och 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. Via Kulturhuset finns en anslutning till grannfastigheten 6:152, det vill säga byggnaden på Brunnsgatan 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