

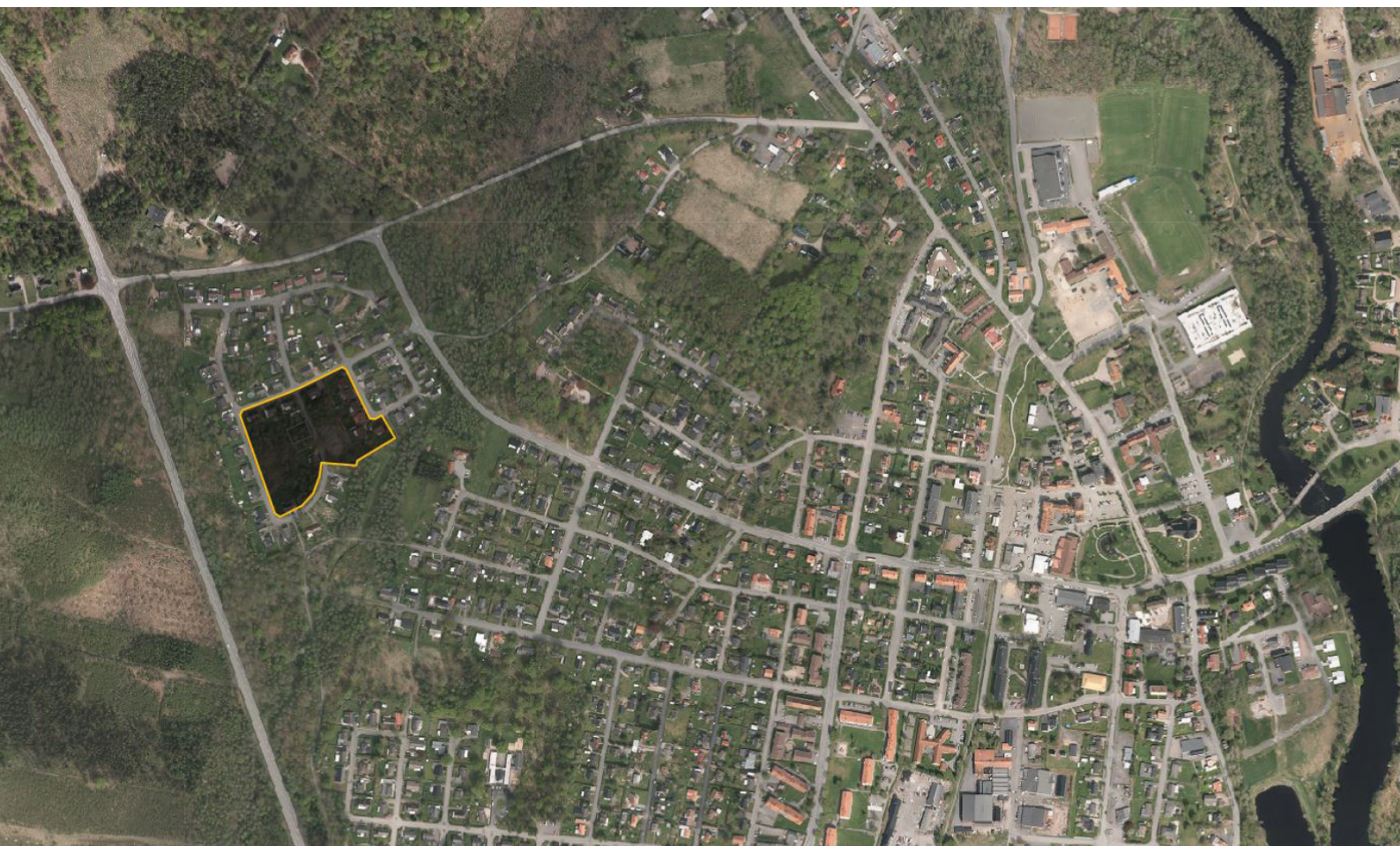


Antagandehandling

Ändring av detaljplan för

Kvarteret Balder och Frigg

i Broby, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	5
Genomförande	5
Förutsättningar	7

► Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att planen skickas ut på samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Efter dessa skeden går planen till antagande i kommunstyrelsen. När planen har blivit antagen och ingen väljer att överklaga planen vinner den slutligen laga kraft.

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



► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning

► Inledning

Detaljplanens bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund

För kvarteret Balder och kvarteret Frigg gäller en stadsplan från år 1972. De bestämmelser som gäller för de båda kvarteren kan försvåra de önskemål och byggnadsstandarder som efterfrågas idag. Kvarteret Balder och kvarteret Frigg berörs även idag av varsin tomtindelingsplan från år 1973 vilket kan hindra flexibiliteten avseende framtida fastighetsregleringar.

Syfte

Syftet med ändringen är att se över de bestämmelser som finns för de båda kvarteren idag och att i samband med planförslaget upphäva gällande tomtindelningsplaner.

Huvuddrag

Planändringen avser att uppdatera gällande stadsplan genom att plocka bort planbestämmelsen F samt de bestämmelser som reglerar byggnadshöjden.

Plandata

Planområdet ligger i nordvästra delen av Broby och omges av Baldersgatan i norr, Frejagatan i öst, Odengatan i söder och Idungatan i väst.

Östra Göinge kommun äger fastigheterna Balder 1, 7, 8, 9, 10, 13, 14, Broby 60:1 samt Frigg 4 och 5. Fastigheterna Balder 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 15 samt Frigg 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 och 13 är privatägda.

Översiktlig karta som visar placeringen för planområdet som detta tillägg gäller. Området är rödmarkerat med en grå skraffering.



► Planförslag



Utdrag ur gällande plankarta, Broby samhälle, Broby kommun, Kristianstads län, förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen åt nordväst. Aktuellt område som ändringen avser är rödmarkerat på kartan.

Pågående markanvändning

För kvarteret Balder och kvarteret Frigg gäller en stadsplan från år 1972 där huvudsyftet med planen var att uppföra nya villatomter. Stadsplanen tillåter fristående bostäder i en våning med en byggnadshöjd på 4,4 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för uthus eller annan gårdsbyggnad. För huvudbyggnaderna får endast en bostadslägenhet inrymmas och gårdsbyggnaderna får inte inredas. På tomterna får högst en femtedel av tomten bebyggas och endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Kvarteret Balder och kvarteret Frigg berörs även idag av varsin tomtindelingsplan från år 1973.

Detaljplaneförslaget

Det finns två stycken tomtindelingsplaner som berör både kvarteret Balder och kvarteret Frigg. Östra Göinge kommun anser det angeläget att upphäva dessa då de hindrar flexibiliteten för framtida fastighetsregleringar. För att upphäva en tomtindelingsplan krävs det att en detaljplan upprättas. I samband med detta konstaterade kommunen att även de planbestämmelser som finns i gällande detaljplan behöver ses över då de kan försvåra de önskemål och byggnadsstandarder som efterfrågas idag. Några av planbestämmelserna har också förlorat sitt syfte då man i vissa fall har frångått dessa i bygglovsskedet.

Planförslaget kommer inte att förändra de användningsbestämmelser som gäller för fastigheterna idag, vilket är bostäder, gata och park/natur. Däremot kommer några av egenskapsbestämmelserna att tas bort. Denna ändring kommer att beröra områdena som möjliggör för bostäder.

Detta innebär att följande planbestämmelser plockas bort:

- Å med F betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående
- Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas
- Å tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras
- Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,4 meter
- Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter
- Å med F betecknat område får byggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Följande fortsätter tillåtas inom området:

- Bostäder och komplementbyggnader i en våning
- Lokaltrafik
- Natur
- Aktuella prickmarksområden, vilket innebär att byggnader inte får uppföras inom prickmark.

► Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen eller 6 kapitlet 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

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

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

Området ligger inom ett skyddsområde för vattentäkt. Kommunfullmäktige har som avsikt att ta ett beslut om att upphäva detta skydd då det inte har någon funktion idag. Planförslaget bedöms därmed inte påverka detta eller bli påverkat negativt.

Då området ligger inom ett bostadskvarter utan någon genomfartstrafik och utan närhet till någon större väg gör samhällsbyggnadsavdelningen en bedömning att planområdet inte kommer att utsättas negativt för trafikbuller.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att planen skickas ut på samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Efter dessa skeden går planen till antagande i kommunstyrelsen.

När planen har blivit antagen och ingen väljer att överklaga planen vinner den slutligen laga kraft.

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

Genomförandetid

Genomförandetid är 5 år från det datum ändringen till detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

För alla fastigheter inom kvarteret Balder och kvarteret Frigg innebär planförslaget att de får en ändrad byggrätt. För de båda kvarteren och Broby 60:1 får de också större flexibiliteten gällande fastighetsreglering.

Fastighetsplan

Inom aktuellt planområde finns två stycken gällande tomtindelingsplaner. Dena ena gäller för kvarteret Balder (aktnummer 11-BRO-280/73) och fastställdes 26 januari 1973. Den andra gäller för kvarteret Frigg (aktnummer 11-BRO-282/73) och fastställdes 30 januari 1973. Den 29 november 2010 upphävdes dock den sistnämnda planen för fastigheterna Frigg 1, 2 och 3 (aktnummer 1256-P96).



I samband med aktuellt planförslag föreslås de båda tomtindelingsplanerna att upphävas för samtliga fastigheter inom kvarteret Balder och kvarteret Frigg.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Vid nybyggnad är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att riktvärdena för trafikbuller inte överskrids. De nödvändiga åtgärder som kan krävas ska bekostas av exploatören eller fastighetsägaren.

Förutsättningar

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen tog beslut den 11 maj 2016 § 100 att ge kommunchefen i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för kvarteret Balder och kvarteret Frigg.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Östra Göinge kommun har en kommuntäckande översiktsplan, *Översiktsplan 2012*, som blev antagen av kommunfullmäktige 20 september 2012. Planområdet finns inte utpekade i översiktsplanen men då det redan är ett befintligt bostadsområde med avstyckade bostadstomter bedöms inte detta planförslag strida mot översiktsplanen.

Detalj- och stadsplaner

För planområdet gäller *Broby samhälle, Broby kommun, Kristianstads län, förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen åt nordväst* (aktnummer 11-BRO-269/72) som vann laga kraft 23 februari 1972. Ingen pågående genomförandetid finns.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av sandig morän. Samhällsbyggnadsavdelningen gör en bedömning att markens grundförhållanden inom planområdet är bra då stora delar redan är utbyggt.

Samhällsbyggnadsavdelningen, Östra Göinge kommun november 2016

Lina Rosenstråle
Samhällsbyggnadschef

Sandra Cornmark
Planarkitekt