



Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning

Ändring genom tillägg till detaljplan inom
Detaljplan för Kv. Bränneriet m.m.
för fastigheterna Bränneriet 6 och Sånglärkan 11
i Broby, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	5
Genomförande	7
Förutsättningar	7

► Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att tillägget till 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

Ändringen av detaljplanen görs som ett tillägg och gäller jämsides med gällande detaljplan, *Detaljplan för Kv. Bränneriet m.m. i Broby samhälle* (aktnummer 1256-P07/72).

Ändringen utgörs av:

- Tillägg till planbestämmelser (plankarta)
- Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning

► Inledning

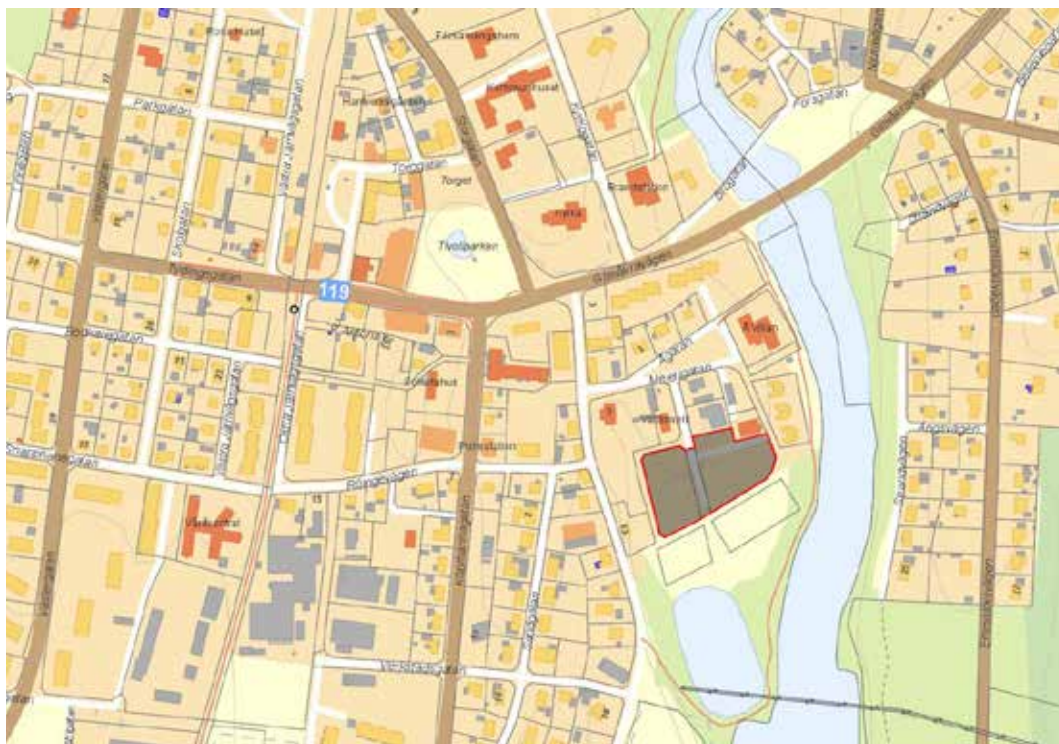
Detaljplanens bakgrund och syfte

Östra Göinge kommun äger de båda fastigheterna som planförslaget avser. Kommunen vill förtäta de centrala delarna av Broby vill därför utöka byggrätten på dessa fastigheter.

Detaljplaneförslagets syfte är att öka antalet våningar från två till fyra. Övriga bestämmelser gällande byggrätt och utformning plockas bort. Förslaget anses göra det möjligt att i större grad ta tillvara på det attraktiva och centrumnära läget för bostäder vid Helge å.

Plandata

Planområdet ligger i centrala Broby, strax öster om Kristianstadsvägen och väster om Helge å. Området omfattar fastigheterna Bränneriet 6, som är placerad närmast Helge å och Sånglärkan 11, som är placerad väster om Bränneriet 6, närmast Kristianstadsvägen. Till fastigheten Bränneriet 6 hör även en kontorsbyggnad som är placerad i nordöstra delen av fastigheten. Detaljplanen över området visar att det finns en planerad sträckning av Smedjegatan mellan de båda fastigheterna dragen i en nordöstlig riktning. Enligt befintlig detaljplan omges dessutom Sånglärkan 11 av lokalgata på alla sidor. Norr om fastigheten Bränneriet 6 ligger i västra delen en automatstation och i nordöstra delen ligger ett friliggande hus. Norr om fastigheten Sånglärkan 11 ligger ett vattenverk. Fastigheten Bränneriet 6 gränsar i öster och söder till en lokalgata. Fastigheten Sånglärkan 11 gränsar till ett outbyggt bostadsområde i väster, som idag utgörs till största delen av ett buskage med träd och buskar.



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

► Planförslag



Utdrag ur gällande plankarta, *detaljplan för Kv Bränneriet m.m. i Broby samhälle*, som ska läsas ihop med detta tillägg. Aktuellt område som tillägget avser är rödmarkerat på kartan.

Pågående markanvändning

Planförslaget avser två fastigheter, Bränneriet 6 och Sånglärkan 11, som avskiljs genom en lokalgata. På aktuellt område möjliggör gällande detaljplan idag för bostäder i högst två våningar med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnad. Det är inte tillåtet att inreda vinden för bostad. Taket ska utformas i sadeltak med en största taklutning på 27 grader och fasaden ska utgöras av träpanel eller puts. Byggnadsarean får inte överstiga 35 % av den totala fastighetsarean och färdigt golv i huvudbyggnad får inte anläggas på en lägre höjd än 36,7 meter ovanför nollplan. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter och komplementbyggnad minst 1,0 meter från gräns mot granntomt. Det finns även prickmark och korsprickmark på fastigheterna, vilket innebär att det inte får uppföras någon byggnad inom det prickade området och endast förråd samt uthus inom det korsprickade området. På vissa utvalda ställen får inte körbar utfart anordnas. I fastigheten Bränneriet 6 ingår även ett område avsatt för kontorsbyggnader.

Detaljplaneförslaget

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

Detta innebär att följande förändringar kommer att ske i planförslaget:

- istället för två våningar kommer högsta antal våningar att höjas till fyra våningar på fastigheten Sånglärkan 11
- de planbestämmelser som reglerar byggnadshöjd, byggnadsarea, fasad- och takutformning, taklutning samt att vind inte får inredas till bostad kommer att plockas bort.
- u-område tillkommer

Eftersom planförslaget är ett så kallat tillägg ska detta förslag läsas ihop med gällande detaljplan, *detaljplan för Kv Bränneriet m.m. i Broby samhälle*.

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, miljö kvalitetsnormer påverkas inte negativt.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Nedan följer en sammanfattning av den miljöbedömning som har gjorts:

Natur och kultur

Planförslaget ligger inom ett område som utgörs av särskilt kulturmiljövårdsprogram enligt länsstyrelsen. Detta avser miljön och stråket runt Helge å. Planförslaget bedöms inte påverka detta negativt.

Helge å ligger cirka 45 meter från området. För Helge å är strandskyddet upphävt sedan tidigare för den del som berör planförslaget och eftersom gällande detaljplan inte ersätts av någon ny kommer inte heller strandskyddet att inträda för denna planändring. Det finns även en damm cirka 60 meter från området. Denna damm berörs inte av något strandskydd.

Miljö

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.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger cirka 45 meter öster om Kristianstadsvägen och cirka 170 meter öster om Köpmannagatan. En bedömning görs att planområdet inte kommer störas av något trafikbuller från dessa vägar då deras trafikbelastning är låg, avståndet är relativt långt och det finns även en viss nivåskillnad mellan planområdet och vägarna.

Inom planområdet och strax utanför föreslås bland annat bostäder och vägar. I dagsläget är inte allt färdigbyggt enligt gällande detaljplan vilket inte genererar till någon större trafikmängd idag. En ungefärlig uppskattning till hur mycket ett färdigbyggt område skulle kunna generera till kan dock göras. Grovt räknat skulle omkringliggande bebyggelse samt planförslaget generera till cirka 150 lägenheter. Om man även inkluderar kontorsbyggnaden som finns i norr och utgår från att alla har en bil per lägenhet och kör två gånger om dagen skulle detta bli en ungefärlig trafikmängd på cirka 300-400 fordon per dygn. Smedjegatan som ansluter till planområdet har en skyltad hastighet på 30 km/h.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. Enligt denna bör inte den ekvivalenta ljudnivån (dBA) överstiga 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA vid uteplats. Boverket har tagit fram en broschyr, *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*, där man kan göra en ungefärlig uppskattning på hur mycket dBA olika vägar kan bidra till. Enligt denna kan en väg med hastigheten 40 km/h ha en trafikmängd på cirka 1 220 fordon per dygn för att uppnå 55 dBA. Detta är räknat med det minsta avståndet 10 meter från vägmitt. Med detta som bakgrund kan samhällsbyggnadsavdelningen göra slutsatsen att en framtida trafikökning för planområdet inte kommer att påverka bostäderna negativt med buller.

Det har tidigare gjorts en analys över översvämningsrisker från Helge å och detta berör inte planområdet. Det ligger dock nära riskområdet och i underliggande detaljplan har detta utredds och planbestämmelser för lägsta nivå för färdigt golv finns i denna.

Skånes regionala miljömål

Av Skånes regionala miljömål ger planförslaget en positiv påverkan av miljömålet *God bebyggd miljö* då förslaget bidrar till en förtätning av Broby i ett centralt och attraktivt läge.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att tillägget till 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.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

I den södra delen av planområdet finns det en befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp. Denna är bildad 1979 och har akt nummer 11-ÖBR-842.1. Denna föreslås ligga inom u-område på plankartan.

Fastighetskonsekvenser

För de båda fastigheterna Bränneriet 6 och Sånglärkan 11 innebär planförslaget att de får en utökad byggrätt samt u-område som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

► Förutsättningar

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen tog beslut den 10 februari 2016 § 33 att ge kommunchefen i uppdrag att ta fram ett förslag till tillägg för gällande detaljplan för Bränneriet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Östra Göinge kommun har en kommuntäckande översiktsplan, Översiktsplan 2012, som blev antagen av kommunfullmäktige 20 september 2012. I denna anges att en förtätning av Broby kommer att höja byns status samt att fler boende i centrum kommer att öka underlaget för service av olika slag.

Då planförslaget kommer att utöka gällande byggrätter för bostäder kommer detta att möjliggöra en ytterligare förtätning i centrala Broby. Planförslaget anses därmed följa översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För planområdet gäller *detaljplan för Kv Bränneriet m.m. i Broby samhälle* (aktnummer 1256-P07/72) som vann laga kraft 19 oktober 2007. Ingen pågående genomförandetid finns.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns det hög- och lågspänningsledningar samt kabelskåp längs med lokalatorna. Dessa bedrivs av E.ON Elnät. Den som begär en eventuell flytt av befintliga anläggningar ska bekosta denna flytt. Nyanslutningarna längs med lokalatorna ska ske i samråd med exploatör och E.ON Elnät.

Geoteknik

Enligt uppgifter från underliggande detaljplan har Tyréns utfört en översiktlig miljögeoteknisk undersökning där man påpekar att kompletterande grundundersökning med markradonmätning ska utföras i samband med kommande bygglovprövning och bygganmälsked med avseende på grundkonstruktionens utförande.

Samhällsbyggnadsavdelningen, Östra Göinge kommun juli 2016

Monika Ericsson
Samhällsbyggnadschef

Sandra Cornmark
Planarkitekt