Antagen av Kommunstyrelsen xxxx-xx-xx § xx

Laga kraft xxxx-xx-xx

Diarienummer KS 2024/01480

Planbeskrivning

Detaljplan för Mickel Göing 13 (Lindgården)

Broby, Östra Göinge kommun, Skåne län

Antagandehandling

Upprättad 2026-01-07

Innehåll

Detaljplaneprocessen 3

Detaljplanens syfte 4

Beskrivning av detaljplanen (planförslaget) 4

Motiv till detaljplanens regleringar 7

Planeringsförutsättningar och konsekvenser 9

Planeringsunderlag 31

Genomförandefrågor 33

Detaljplaneprocessen

Planförfarande

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. Av bilden nedan framgår hur processen ser ut och i vilket skede planen befinner sig i.

Figur 1. Planprocessen vid standard planförfarande. Den svarta cirkeln visar vilket skede planen befinner sig i nu.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:
Sandra Cornmark, Planarkitekt, 044-775 60 79, plan@ostragoinge.se

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagandet av detaljplanen:
Samråd Andra kvartalet 2025 (den 2 juli till den 17 augusti 2025)
Granskning Fjärde kvartalet 2025 (den 28 november till 12 december 2025)
Antagande Första kvartalet 2026 (14 januari 2026)

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (Dnr. KS 2024–01480 2025-03-21)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Terrvia 2025-09-22)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Tyréns 2025-06-05)
- Materialinventering Lindgårdens vårdboende (C3S Miljöteknik 2025-11-05)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Detaljplanens syfte

Syfte

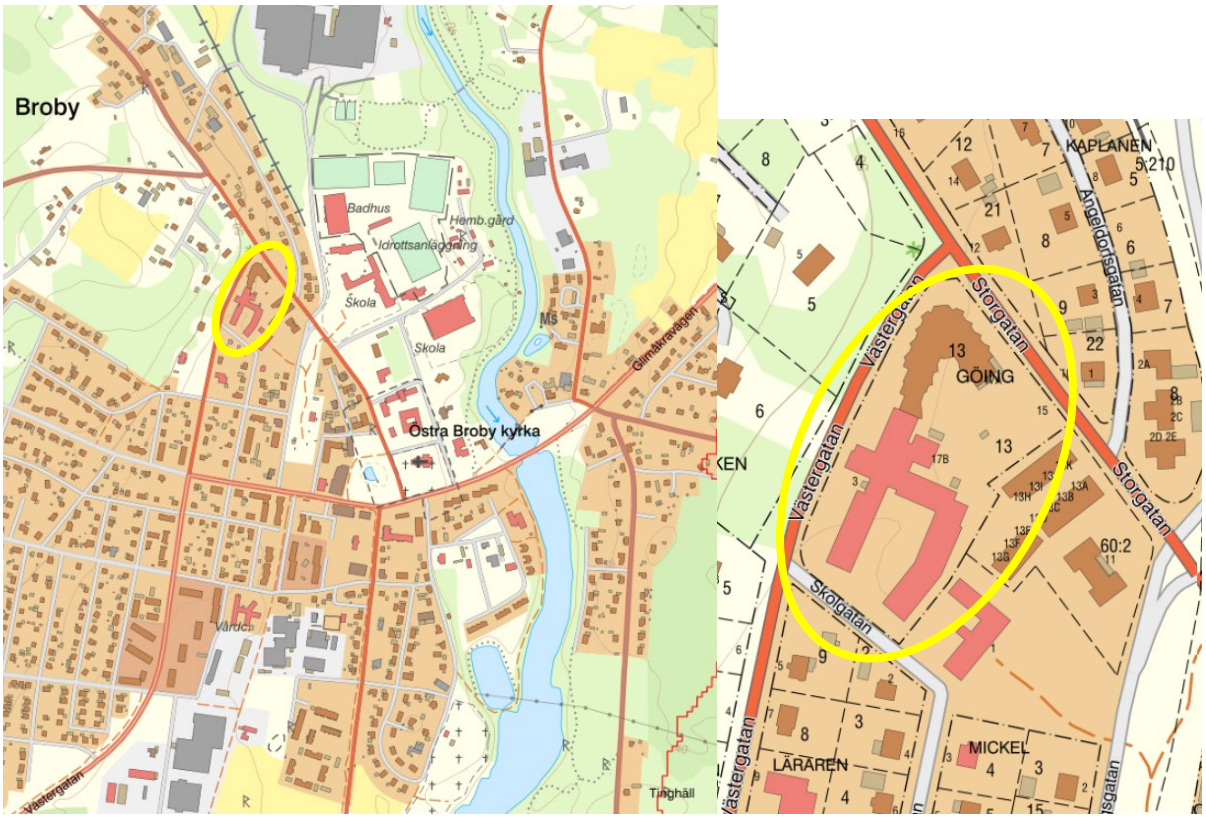
Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning inom fastigheten samt möjliggöra för en mer flexibel byggnation genom att bredda användningen inom detaljplanen till såväl bostäder som vårdbostäder.

Beskrivning av detaljplanen (planförslaget)

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Broby, som är en tätort i Östra Göinge kommun med cirka 3000 invånare. Planområdet ligger nordväst om Östra Broby kyrka och kommunhuset. Storgatan, Västergatan och Skolgatan avgränsar planområdet. Inom planområdet finns ett av kommunens tre särskilda boenden, Lindgården. Sydost om planområdet ligger Kulturhuset Vita skolan, här finns det bibliotek, café och musikskola.



Figur 1. Orienteringskarta över planområdet som är markerad med gul cirkel.

Areal

Planområdet har en total areal av cirka 1,1 hektar och omfattar fastigheten Mickel Göing 13.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den får laga kraft.

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen innebär en förtätning av fastigheten Mickel Göing 13. Den norra byggnaden inom planområdet avses att bevaras. Planen regleras till användningen bostäder och vård vilket innebär att dagens funktion som särskilt boende kan fortsätta. Södra delen av planområdet planläggs med en lägre nockhöjd än norra. Detta är för att möjliggöra samma nockhöjd som befintlig bebyggelse på norra delen och anpassa övriga delar efter omgivningens bebyggelse.

Från Västergatan föreslås delar av gatan som ska nyttjas för gång- och cykelväg gå innanför fastighetsgräns för att få plats med fickparkering och lastzon från körbanan. Vid genomförandet innebär det att marken som planläggs som allmän platsmark på Mickel Göing 13 övergår till den kommunala fastigheten Broby 60:1.

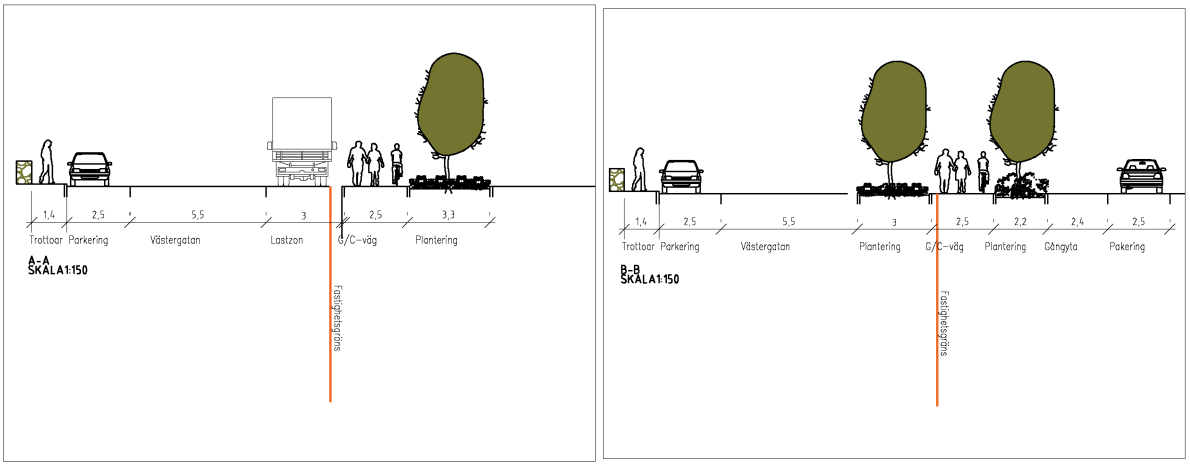
Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på miljön eller omgivningen då ny bebyggelse framför allt ersätter de som finns inom planområdet idag. Genom åtgärder för dagvatten och miljöteknisk markundersökning kommer det inom ramen för planarbetet säkerställas att marken är lämplig för bebyggelse.

Detaljplanen var ute på samråd den 2 juli till den 17 augusti 2025. Det inkom elva samrådsyttrande, samtliga yttranden är besvarade i samrådsredogörelsen. Detaljplanen var ute på granskning den 28 november till den 12 december 2025. Det inkom åtta granskningsyttrande, samtliga yttranden är besvarade i granskningsutlåtandet.

Allmän plats

Lokalgata

Den del av Västergatan som i föreslagen ny utformning ligger inom fastigheten Mickel Göing 13 planläggs som *Allmän platsmark – Lokalgata*. Detta möjliggör att gatan kan omgestaltas med cykelbana mellan lastzon och fickparkeringar på Västergatan och bebyggelsen på Mickel Göing 13. Övriga vägar i anslutning till planområdet ligger utanför planområdet.



Figur 2. Sektion A-A och B-B över Västergatan visar hur gång- och cykelbanan kommer innanför dagens fastighetsgräns.

Huvudmannaskap

För planförslaget gäller kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att kommunen ansvarar för genomförandet och underhåll av allmän platsmark.

Kvartersmark

Planområdet planläggs som *kvartersmark – Bostäder och vård.* Planbestämmelsen tillåter även komplement till användningen så som exempelvis matsal, parkering, personalutrymmen.

Bebyggelse och gestaltning

Befintlig bebyggelse i norr avses vara kvar. Där möjliggör detaljplanen en nockhöjd på 15 meter och omfattningen regleras genom prickmark närmast gatan. Totalt är största byggnadsarea 80 % av egenskapsområdet.

I planområdets mittersta del möjliggörs en nockhöjd på 11,5 meter. Totalt är största byggnadsarea 40 % av egenskapsområdet.

I planområdets södra del möjliggörs en nockhöjd på 11,5 meter. Totalt är största byggnadsarea 20 % av egenskapsområdet.

Komplementbyggnader som miljöhus, förråd och växthus möjliggörs inom hela planområdet med en nockhöjd på fyra meter.

Bebyggelsens gestaltning ska vara god och utgå ifrån *Riktlinjer för gestaltad livsmiljö: Östra Göinge* (2023). Där förespråkas ett genomtänkt synsätt med fokus på upplevelsen av platsen och byggnaden, dess funktion samt platsens och byggnadens hållbarhet.

Teknisk försörjning

Befintlig transformatorstation föreslås flyttas ca 50 meter sydost från dagens läge så den får anslutning till Storgatan. Övrig teknisk försörjning som finns idag inom planområdet planläggs med u-område vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar. Ledningar vid transformatorstation och övriga ledningar kan behöva omlokaliseras vid genomförandet av detaljplanen.

Parkering och angöring

Parkering för boende och personal samt angöring ska ske inom kvartersmarken. Förslagsvis sker parkering för tillbyggnaden och befintlig bebyggelse från Västergatan och från Storgatan. Från Storgatan föreslås två infarter eftersom miljöhus och avfallsbehållare föreslås lokaliseras i denna del, på så sätt är det möjligt för lastbilar och större fordon att ta sig till och från området utan backrörelser. Parkeringen utmed Storgatan är mer lämplig att användas av personal medan Västergatan avses till gäster och boende.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Reglering av allmän plats

Användningsbestämmelser

$GATA_1$ – Lokalgata

Motiv: Lokalgata reglerar så att gatan kan breddas och anläggas inom den befintliga fastigheten Mickel Göing 13. Genom att planlägga för allmän plats får kommunen huvudmannaskap för gatan även om den ligger på annan fastighet. Det innebär att kommunen har rätt att lösa in denna del enligt 6 kapitlet 13 § PBL eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Komplement för gatan som exempelvis cykelväg, plantering och gräsytor ingår i användningen.

Reglering av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Motiv: Bestämmelsen möjliggör gällande detaljplans bestämmelse som tillsammans med bestämmelsen om vård uppnår planens syfte om en flexiblare byggnation där bostäder och vård tillåts.

D – Vård

Motiv: Bestämmelsen möjliggör planens syfte om en flexiblare byggnation där vårdbostäder tillåts.

E_1 – Transformatorstation

Motiv: Bestämmelsen möjliggör ny placering av befintlig transformatorstation och kan därmed tillhandahålla teknisk försörjning till planområdet.

Egenskapsbestämmelser

h_1 11,5 – Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter

Motiv: Byggnader inom planområdet ska ha en enhetlig höjd som ger goda sikt- och ljusförhållanden. Den enhetliga höjden förstärker upplevelsen av den genomtänkta och omsorgsfulla gestaltningen på platsen. Reglering av nockhöjd görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).

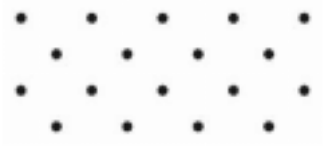
h_2 15 – Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter

Motiv: Byggnader inom planområdet ska ha en enhetlig höjd som ger goda sikt- och ljusförhållanden. Den enhetliga höjden förstärker upplevelsen av den genomtänkta och omsorgsfulla gestaltningen på platsen. Reglering av nockhöjd görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).

h_3 4 – Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är angivet värde i meter

Motiv: Komplement inom planområdet ska ha en enhetlig höjd som ger goda sikt- och ljusförhållanden. Den enhetliga höjden förstärker upplevelsen av den genomtänkta och omsorgsfulla gestaltningen på platsen. Reglering av nockhöjd görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
Motiv: Bestämmelsen möjliggör att kvartersmark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av anläggningar. Reglering av markreservat görs därmed med hänsyn till möjligheten att ordna teknisk försörjning och annan samhällsservice i övrigt (2 kap. 5 § 3 PBL).



Marken får inte förses med byggnad
Motiv: Bestämmelsen läggs inom kvartersmark för bostäder och vård. Prickmark reglerar så att byggnaderna inte placeras alltför nära gatan och fastighetsgräns, detta med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Egenskapsbestämmelsen reglerar även att det finns utrymme för parkering och in- och utlastning. Genom prickmark regleras byggnadens placering så att den får en god helhetsverkan inom planområdet (2 kap 6 § 1–2 PBL).

e_1 – Största byggnadsarea är 20 % inom egenskapsområdet
Motiv: Bestämmelsen läggs inom kvartersmark för bostäder och vård. Bestämmelsen reglerar så att det finns utrymme för komplement för byggnaden och att byggnadens omfattning inte blir större än vad som passar in i omgivningen. Genom reglering av byggnadens exploateringsgrad och omgivningens gestaltning skapas en god helhetsverkan inom planområdet (2 kap 6 § 1–2 PBL).

e_2 – Största byggnadsarea är 40 % inom egenskapsområdet
Motiv: Bestämmelsen läggs inom kvartersmark för bostäder och vård. Bestämmelsen reglerar så att det finns utrymme för komplement för byggnaden och att byggnadens omfattning inte blir större än vad som passar in i omgivningen. Genom reglering av byggnadens exploateringsgrad och omgivningens gestaltning skapas en god helhetsverkan inom planområdet (2 kap 6 § 1–2 PBL).

e_3 – Största byggnadsarea är 80 % inom egenskapsområdet
Motiv: Bestämmelsen läggs inom kvartersmark för bostäder och vård. Bestämmelsen reglerar så att det finns utrymme för komplement för byggnaden och att byggnadens omfattning inte blir större än vad som passar in i omgivningen. Genom reglering av byggnadens exploateringsgrad och omgivningens gestaltning skapas en god helhetsverkan inom planområdet (2 kap 6 § 1–2 PBL).

a_1 – Startbesked för ny byggnad får inte ges förrän skyddsåtgärd för skyfallshantering har vidtagits
Motiv: Bestämmelsen gäller inom byggrätter för bostäder och vård. Bestämmelsen reglerar så att det finns ett krav på att åtgärd ska uppföras så att byggnader skyddas mot skyfall och översvämning. Genom villkor för startbesked finns det större möjlighet för kommunen att följa upp åtgärder. Reglering av villkor av startbesked görs enligt 4 kap 14 § punkt 4 PBL. Dagvatten- och skyfallsutredningen ska ligga till grund för dimensionering av anläggning.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2024-12-11 § 140 *Planbesked för Lindgården i Broby*:

- Kommunstyrelsen lämnar ett positivt planbesked
- Kommundirektören får i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Mickel Göing 12 m.fl. i Broby
- Kommundirektören får i uppdrag att samråda planförslaget med berörda och skicka ut det för granskning innan beslut om antagande

Detaljplan

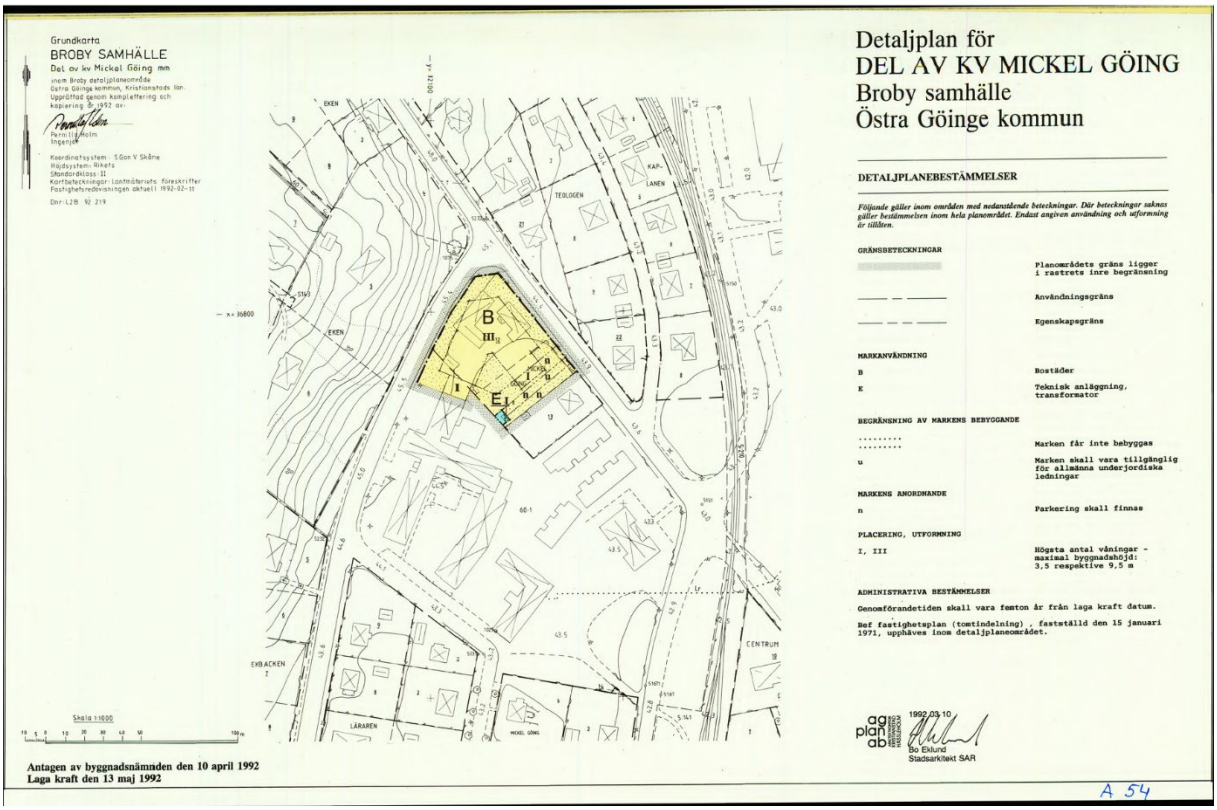
Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

För det aktuella området berörs följande detaljplaner av planförslaget:

- *Detaljplan för del av kv Mickel Göing, Broby samhälle, Göinge kommun*, laga kraft 1992-05-13 (Kommunens dnr. A 54, Lantmäteriets dnr: 1121-P92/0410)
- *Detaljplan för Mickel Göing 13 och del av Broby 60:1*, laga kraft 2020-06-08 (Kommunens dnr: KS 2017/01904, Lantmäteriets dnr: 1256-P2020/2).

Detaljplanen för del av kv Mickel Göing (laga kraft 1992-05-13) omfattar den norra delen av planområdet och möjliggör för byggnation av bostäder i en till tre våningar. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av äldreboendet i den norra delen av kv Mickel Göing.

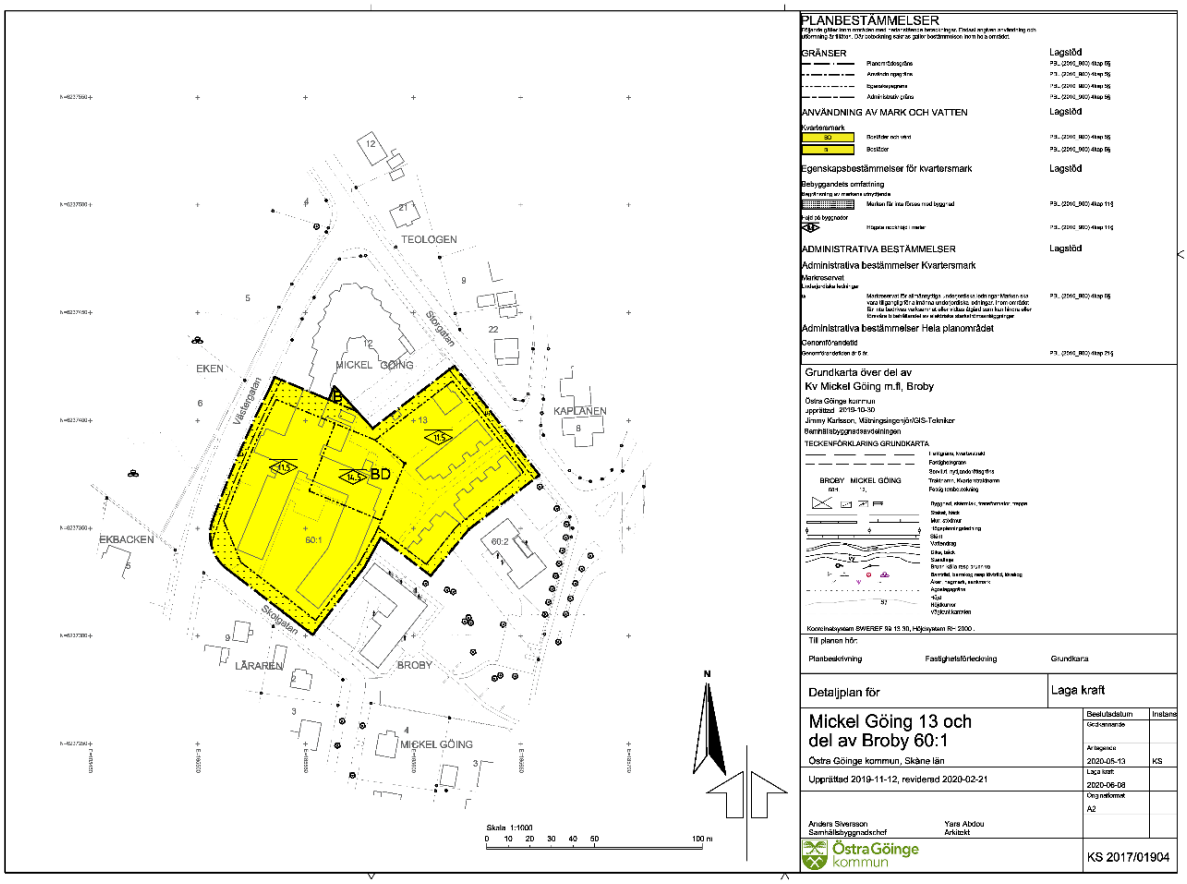
Byggnadens utformning begränsas av prickmark (marken får inte bebyggas) mot Storgatan och Västergatan. Det finns även ett mindre område som möjliggör byggnation av teknisk anläggning, transformator, samt områden där parkering skall finnas och mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Detaljplanen är idag utbyggd och genomförandetiden på 15 år har passerat.



Figur 3. Detaljplan för del av kv Mickel Göing, Broby samhälle, Göinge kommun, laga kraft 1992-05-13 (Dnr. L2B 92 219)

Detaljplanen för södra delen av planområdet är betydligt nyare och fick laga kraft 2020-06-08. Detaljplanens syfte är att möjliggöra framtida fastighetsbildning med bostäder och äldreboende genom att ändra det allmänna ändamålet samt upphäva gällande tomtindelning. Detaljplanen har en genomförandetid på fem år från datum den får laga kraft, vilket innebär att genomförandetiden gick ut 2025-06-08.

Plankartan möjliggör bostäder och vård med en nockhöjd på 11,5 respektive 14,5 meter. Bebyggelsens placering regleras genom prickmark (marken får inte förses med byggnad) närmast Västergatan, Storgatan och Skolgatan. Detaljplanen (KS 2017/01904) inom Mickel Göing 13 kommer upphävas vid framtagande av ny detaljplan, i den nya detaljplanen kommer användningen vara densamma förutom för allmän plats - gata. Detaljplanen som ligger över fastigheten Broby 60:2 med bostäder och vård på 11,5 meter kommer fortsatt gälla.



Figur 4. Detaljplan för Mickel Göing 13 och del av Broby 60:1, laga kraft 2020-06-08 (KS 2017/01904).

Planbesked

Den 30 oktober 2024 inkom Kooperativa hyresrättsföreningen Göingebygdens trygga hem med en begäran om planbesked beträffande fastigheten Mickel Göing 13. Avsikten är att renovera befintlig byggnad och bygga till en avdelning med vårdlägenheter i anslutning till befintlig byggnad för att på så vis uppnå effektivitet för både verksamhet och förening. Förslaget innebär att den nya byggnadskroppen behöver placeras på prickmark samt u-område. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en mer flexibel byggnation där vårdlägenheter tillåts.

Plan och GIS-enheten tog ställning till planbeskedet i PlanPM (2024-11-18, Dnr: KS 2024–01480) och bedömde att ett positivt planbesked kan ges.

Planprogram

Det har inte upprättats något planprogram då planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Översiktsplan

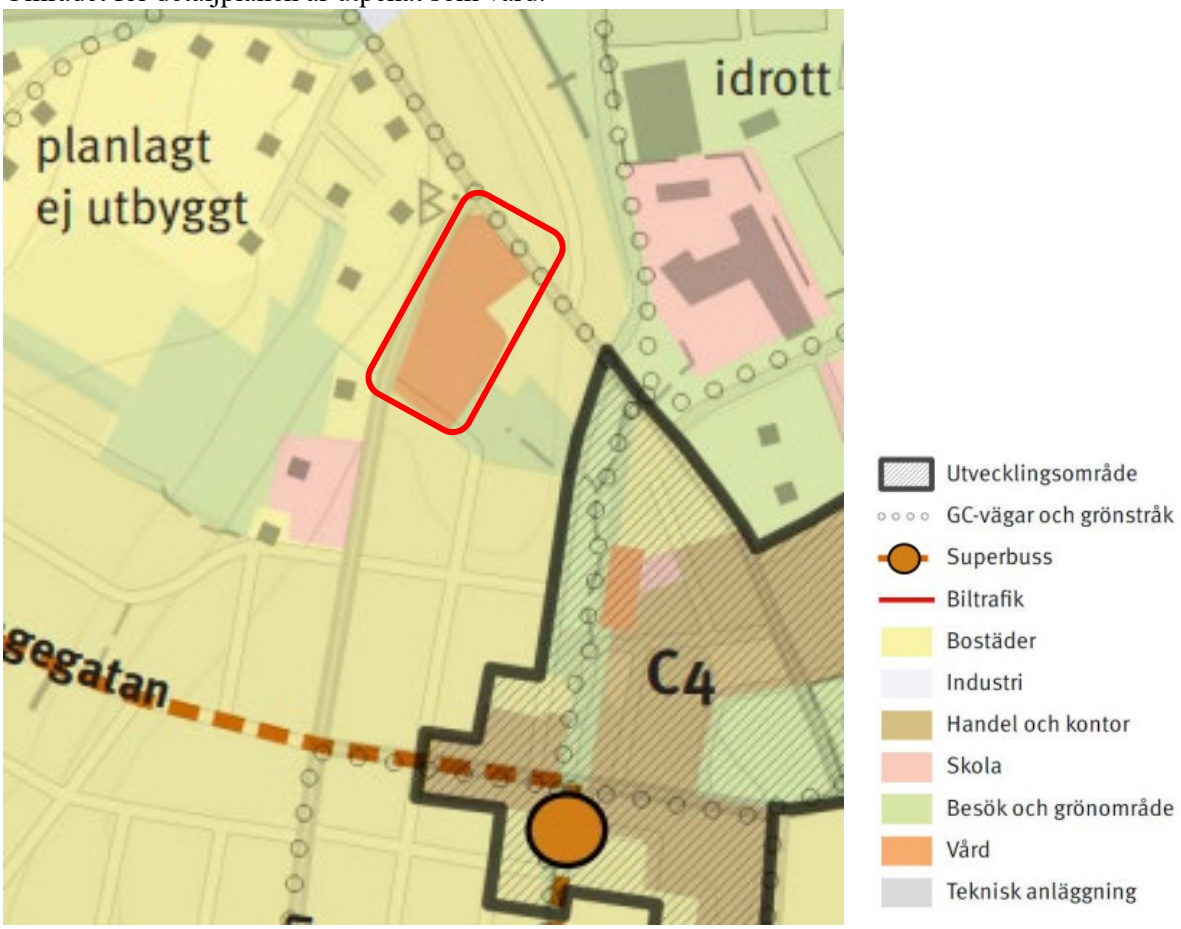
Den kommuntäckande översiktsplanen för Östra Göinge antogs 19 december 2019 § 113.

När översiktsplanen arbetades fram har fokus bland annat varit på att följa upp kommunens prioriterade områden: *Attraktiva byar, Vägen till arbete, En bra start i livet* och *Det goda åldrandet.* Aktuellt detaljplaneförslags syfte; *att möjliggöra för förtätning inom fastigheten samt möjliggöra för en mer flexibel byggnation genom att bredda användningen inom detaljplanen till såväl bostäder som*

vårdbostäder uppnår det prioriterade området *Attraktiva byar* och *Det goda åldrandet* där man i översiktsplanen bland annat nämner att en attraktiv by ska ha trivsel, trygghet och hållbarhet. *Det goda åldrandet* innebär att bostäder med hög tillgänglighet i olika upplåtelseformer ska prioriteras i kommunen.

I översiktsplanen har sedan en planeringsstrategi arbetats fram för att bland annat uppnå de politiskt prioriterade områdena. Planeringsstrategin utgör fyra punkter: *Ett starkt stråk för tillväxt mellan Kristianstad och Älmhult, Attraktiva byar att bo och leva i, Skånes gröna hjärta* och *Hög kvalitet i skola och omsorg*.

Området för detaljplanen är utpekat som vård.



Figur 5. Utdrag ur Östra Göinge kommun gällande översiktsplan. Planområdets ungefärliga utredning är markerad med röd linje.

Broby har liksom kommunens alla byar en hög efterfrågan på bostäder med varierande boende- och upplåtelseformer. Framtida bostadsbehov visar att tillväxten kommer växa främst inom äldre över 80 år. I översiktsplanen beskrivs det som att äldre har svårt att hitta attraktiva alternativ till nuvarande bostadsform. I planen pekas Broby ut som en by med lämplig framtida utbyggnad, här ska utveckling prioriteras och ske samlad inom byn.

Planeringsstrategi

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen senast två år efter ordinarie val anta en planeringsstrategi. Strategin ska bedöma om översiktsplanen, med LIS-planen som tematiskt tillägg, fortfarande är aktuell och visa på fortsatt arbete för att anpassa planeringen till relevanta samhällsförändringar samt aktuella målsättningar på statlig, regional och kommunal nivå.

Östra Göinges planeringsstrategi blev antagen av kommunfullmäktige 14 december 2023 § 112. I strategin bedömdes att kommunens översiktsplan från 2019 tillsammans med tematiska tillägg och LIS-plan fortfarande är aktuella.

LIS-plan

Den 23 mars 2022 § 6 antog kommunfullmäktige *LIS-plan för Östra Göinge – Landsbygdsutveckling i strandnära läge* som är ett tematiskt tillägg till kommunens översiktsplan. Aktuellt planförslag berör inte något LIS-område.

Gestaltad livsmiljö

Den 8 november 2023 § 135 antog kommunstyrelsen *Riktlinjer för gestaltad livsmiljö.* Dokumentet utgör ett komplement till kommunens översiktsplan och kommer framöver användas som underlag till framtida översiktsplan men även vara vägledande i bedömning av offentlig miljö.

Kommunen har identifierat fem grundpelare som anses nödvändiga för att skapa en god gestaltad livsmiljö. Dessa är:

- Kvalitet och attraktivitet
- Livet mellan husen
- Kultur och identitet
- Grönska, vatten och klimatanpassning
- Samspel mellan människa och plats

Aktuellt planförslag berör främst *Kvalitet och attraktivitet, Livet mellan husen* och *Grönska, vatten och klimatanpassning*. Planförslaget möjliggör en förtätning av befintlig bebyggelse för att öka dess attraktivitet och kvalitet. Genom att skapa en innergård får boende en bullerskyddad utemiljö. Förtätningen skapar även förutsättningar för ett ökat liv mellan husen när fler vistas där och får attraktiva utemiljöer nära boendet.

Planförslaget upprättas för att möjliggöra en trafiksäker miljö för de som vistas i området. Närheten till befintlig bebyggelse och Broby centrum gör att genomförandet av detaljplanen bör följa en tydlig gestaltning i enlighet med gestaltningsprogrammet. Planförslaget innebär en klimatanpassad utemiljö för dagvatten- och skyfallshantering.

Beredningsrapport: Det goda åldrandet

Östra Göinge har tagit fram en beredningsrapport för mobilisering för Östra Göinges äldre. Bakgrund till rapporten är att den demografiska utvecklingen i Sverige medför att det kommer ske en större ökning av antal äldre de närmsta åren, där Östra Göinge kommun inte är ett undantag. Målbilden är därför att äldre i Östra Göinge ska ha möjligheten att leva ett gott liv med aktivt deltagande i samhället. Det ska finnas plats för boende, vård och aktiviteter.

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Östra Göinge kommun

Gäller för åren 2026–2027 och ersätter tidigare riktlinjer från 2017. Konstaterar att befolkningen minskar i kommunen samt att befolkningen blir allt äldre, vilket ställer krav på planeringen. Ett övergripande mål: *År 2032 finns i Östra Göinge attraktiva boendealternativ som svarar mot människors olika önskemål utifrån behov, livsstil och livsskede. Det finns ett gott utbud av olika upplåtelseformer samt närhet till service i kommunens större byar.* En insats som nämns i dokumentet är att utveckla och uppdatera bostadsbeståndet utifrån bland annat tillgänglighetsperspektivet. Här

möjliggör detaljplanen moderna bostäder för åldrande befolkning som kan upprätthålla en god livskvalitet och möjliggöra flyttkedjor.

Klimatanpassningsplan

Östra Göinge har tagit fram en klimatanpassningsplan för att möta framtida behov och arbeta med klimatanpassning tillsammans med andra aktörer. Enligt 2 kap 2 § PBL har kommunen ett långsiktigt ansvar vid planläggning och är skyldig att påvisa att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Detta ska även ta hänsyn till klimatrelaterad riskproblematik.

Planarbete, och främst detaljplaner, har goda möjligheter att påverka mot en mer klimatanpassad markanvändning. Genom att exempelvis ta fram en dagvattenutredning kan rinnvägar förutses och översvämningar undvikas. Det kan minska skada på fastigheter, byggnader och ge värden i gestaltad miljö. Det är särskilt viktigt för fastighetsutveckling för äldre att analysera värmeböljor och mikroklimatet inom fastigheten.

Vattentjänstplan

En vattentjänstplan ämnar skapa en långsiktig plan för utvecklingen av VA, både enskilda och allmänna anläggningar för att öka vattnets status och skapa robust samhälle. Vattentjänstplanens mål, liksom för VA-strategin, är en fortsatt robust, hållbar och trygg tillgång på dricksvatten samt att skapa förutsättningar för att kontinuerligt minska påverkan från VA-verksamheten i vattenförekomster.

Vattentjänstplanen visar att planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dricks-, dag-, och avloppsvatten. Trots att det ligger inom verksamhetsområdet är lokala lösningar för att hantera och fördröja dagvatten att föredra.

Vattentjänstplanen nämner bland annat strategier för framtida VA-försörjning, varav vissa är centrala för detaljplanering:

- Dagvatten berikar våra byar i stället för att belasta miljön
- Kommunens VA-anläggningar ska drivas på ett långsiktigt hållbart sätt med hänsyn till både miljö och ekonomi
- Viktigt att öka kunskapen om dagvatten samt vid ombyggnad och nyanläggning arbeta för att dagvatten ska utgöra en resurs i vattnets kretslopp i stället för att vara en belastning
- Åtgärd för dagvatten är bland annat att genomföra dagvattenutredningar för kommunens tätorter, parallellt med arbetet med detalj- och översiktsplaner, för fortsatt arbete med skyfallshantering och klimatanpassning

Regionala

Regionplan

Den 14 juni 2022 antog regionfullmäktige *Regionplan för Skåne 2022–2040*. I denna finns en utvecklingsinriktning bestående av en strukturkarta, *Det flerkärniga Skåne*, och sex övergripande planeringsstrategier:

- Utveckla flerkärnigheten och stärka samspelet mellan stad och landsbygd
- Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne
- Stärka mångfalden av attraktiva och hälsofrämjande livsmiljöer med tillgång till rekreation
- Växa effektivt med en balanserad och hållbar mark- och vattenanvändning
- Planera för en god miljö och en hållbar resursanvändning

- Stärka Skånes relationer med omvärlden

I regionplanen pekas Broby ut som en strategisk nod i egenskap av service- och kollektivtrafiknod. Aktuellt planförslag är med och bidrar till denna utvecklingsinriktning genom att skapa bättre förutsättningar för byars utveckling utanför större städer, en landsbygd där det finns förutsättning att bo, verka och leva i. Planförslaget säkerställer en god livsmiljö för äldre och utnyttjar markresurser effektivt genom att bebygga mark som redan är ianspråktagen.

Regionala miljömål

Miljöprogram för Region Skåne 2030 grundar sig i Agenda 2030 och i Sveriges nationella miljökvalitetsmål och i generationsmålet. De tre fokusområden för målen är: *Resurseffektiv och cirkulär ekonomi, Låg klimatpåverkan* och *Frisk och hälsosam miljö*. Utifrån Skånes 16 regionala miljömål berörs planen av:

- Begränsad miljöpåverkan
- Giftfri miljö
- Levande sjöar och vattendrag
- Grundvatten av god kvalitet
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv
- Generationsmålet

Genom att utreda markens förutsättningar om exempelvis förorenad mark och dagvatten säkerställs planförslaget mot att skapa en hållbar och resurseffektiv markanvändning som inte påverkar omgivningen negativt.

Riksintressen

Detaljplanen berörs inte av något riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planförslaget påverkar inte jordbruksmark.

Skogsbruk

Planförslaget påverkar inte skogsbruk.

Oexploaterade områden

Planområdet är idag exploaterat och ligger inom sammanhållen bebyggelse i centrala Broby. Det bedöms därför inte vara ett oexploaterat område.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (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. Idag finns miljökvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Luft

Nuläge

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Östra Göinge kommun.

Konsekvens

Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten och inte heller till någon nämnvärd trafikökning.

Vatten

Nuläge

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämras och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Genom Broby passerar Helge å som av VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är kategoriserad som ett naturligt vattendrag. Sträckan vid Broby (Helge å: Olingeån – Klingaån) har statusklassningen ekologisk: måttlig, kemisk: uppnår ej god och tillkomst/härkomst: naturlig. Målet är att ån ska ha god ekologisk status 2033.

Konsekvens

Planförslaget förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten som renar vattnet till godkända nivåer.

Buller

Östra Göinge kommun har färre än 100 000 invånare och berörs därför inte av miljöbalken och förordningen (2004:675) om omgivningsbuller.

Mellankommunala intressen

Detaljplanen berör inte mellankommunala intressen och bedöms inte påverka omkringliggande kommuner.

Miljö

Strandskydd

Detaljplanen berörs inte av strandskydd.

Dagvatten

I kommunala översiktsplanen för Östra Göinge står det att inför framtida utmaningar är det viktigt att öka kunskap om dagvattnets påverkan på sjöar och vattendrag. Vid ombyggnad och nyanläggning ska kommunen arbeta med dagvatten som resurs. Det är viktigt att dagvatten separeras från spillvattennätet för att inte överbelasta dessa och reningsverken. Dagvatten ska säkerställas i planarbeten och i så stor omfattning som möjligt tas om hand lokalt genom exempelvis infiltration i marken och naturlig avrinning.

Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Terrvia 2025-09-22) utreder planförslagets påverkan på dagvattnet och skyfallshanteringen och föreslår åtgärder för att inte påverka omgivningen. Utredningen har gjort beräkningar enligt *Svenskt vatten publikation P110* med klimatfaktor 1,25 (20-årsregn) respektive 1,3 för 100-årsregn.

Nuläge

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten vilket innebär att inom planområde ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) appliceras. Om inte det sker finns det risk att planens genomförande påverkar flödesvägar och orsakar flödesförändringar i eller till andra vattensamlingar. Planområdet har två avrinningsområden med flöden mot syd och sydost. I nuläget är den hårdgjorda ytan beräknad till 6734 m^2.

Konsekvens

Dagvattenutredningen har utgått ifrån fastighetsägarens förslag på byggnation som detaljplanen möjliggör, detaljplanen möjliggör även annan utformning och placering av bebyggelsen. I förslaget minskar hårdgjorda ytor till 5525 m^2 och grönytorna ökar inom planområdet. För att klara planerad markanvändning för hela planområdet vid ett 20-årsregn behövs 79 m^3 dagvattenfördröjning, medan ett 100-årsregn kräver 196 m^3.

Den södra delen av planområdet har studerats i dagvattenutredningen utifrån en uppskattad procent om 30% grönyta, 30% tak, 40% asfalt/hårdgjort. I södra området rekommenderas en yta med tillräcklig kapacitet för fördröjningsbehovet på cirka 38 m^3 samt vid skyfall behövs det ett fördröjningsbehov på 81 m^3. Detta ryms inom egenskapsområdet.

Föreslagen dagvattenhantering för norra planområdet illustreras enligt figur 9 och mer utförligt i dagvattenutredningen. I utredningen föreslås alternativa åtgärder för att minska flödet på befintligt system. Exempelvis genom regnbäddar, svackdiken, växtbäddar och magasinkasetter, som det finns utrymme för inom användningsområdet för bostäder. Detta visar att dagvatten kan lösas utifrån planförslaget med en kombination av lokalt omhändertagande och anpassning till befintligt dagvattensystem.

Figur 6. Planerad utformning av dagvattensystem från Riksbyggen. Föreslagna dagvattenledningar illustrerade som ljusgröna streckade linjer och flödesvägar som mörkgröna pilar. Befintliga flödesvägar i befintligt system som svarta pilar (Dagvatten- och skyfallsutredning, Terrvia)

Slutsatsen är att området är lämpligt för exploatering, under förutsättning att dagvattenhanteringen anpassas till såväl dagens som framtidens klimatförhållanden. Detta inkluderar:

- Implementering av fördröjningsvolymer enligt beräkningar.
- Dimensionering av ledningar utifrån ett worst-case-scenario.
- Ledning inom atriumgård som klarar flödet som uppstår vid 100-årsregn med klimatfaktor.
- Möjlighet till ytavledning vid 100-års regn.
- Hänsyn till framtida utveckling av den södra delen och dess påverkan på dagvattensystemet.

Genom att följa de föreslagna åtgärderna och höjdsättning kan dagvatten hanteras på ett hållbart sätt utan negativ påverkan på omgivande bebyggelse. I plankartan villkoras det att skyddsåtgärd för skyfallshantering måste ha vidtagits innan starbesked för ny byggnad kan ges.

Hälsa och säkerhet

Det bedöms inte finnas någon risk för människors hälsa och säkerhet för planområdet. Viss trafik tillkommer men planförslaget möjliggör bostäder och vård i de centrala delarna av Broby med närhet till bland annat busstorg och handel, vilket minskar bilberoendet då dessa ligger inom gång- och cykelavstånd.

Verksamheter

Nuläge

Länsstyrelsens karttjänst över förorenade områden (EBH-kartan) visar inga riskområden inom planområdet. Det finns tolv objekt på en radie av cirka 800 meter med olika riskklasser. Från planområdet ligger närmsta potentiellt förorenade område cirka 270 meter sydväst på fastigheten Broby 5:209. Denna är markerad som MKN (mindre känslig verksamhet). Här har det tidigare funnits en drivmedelsstation. Idag består marken av en parkeringsplats, enligt karttjänsten är det potentiellt förorenade området åtgärdat.

Det finns även en verksamhet norr om planområdet som har stor riskklass (2) på fastigheten Broby 8:5, primär bransch för verksamheten är massa- och pappindustri. Samma verksamhet utreddes i riskutredning (Tyréns 2023-12-07) för *Detaljplan för del av Västraby 13:15 m.fl.* (KS 2021/01924 Antagandehandling 2025-02-13). Verksamhetsområdet är planlagt för industri med outnyttjad byggrätt (Lantmäteriets aktnummer: 11-BRO-306/76, *Detaljplan för Broby samhälle med förslag på ändring och utvidgning av stadsplan för industriområde m.m. åt norr*). Enligt riskutredningen är det inte troligt att en verksamhet upprättas i industriområdet som har påverkan på människors hälsa och säkerhet. En etablering av framtida verksamhet inom industriområdet kommer att kräva miljötillstånd enligt Miljöbalken och om påverkan på omgivningen då är stor beviljas troligen inte miljötillstånd.

Inom ovan nämnda område (som är planlagt för industri) har det tidigare bedrivits verksamhet av Tarkett AB Brobyfabriken som har ett miljötillstånd från 1997. Sedan cirka åtta år tillbaka har de dock ingen verksamhet inom området längre. 2025-10-07 inkom Tarkett AB med anmälan till Länsstyrelsen Skåne om att upphäva tillstånd för miljöfarlig verksamhet. I samband med detta har kommunens tillsynsmyndighet gett intyg att verksamheten inte längre är aktiv.

Konsekvenser

Utpekad verksamhet med miljötillstånd som kunnat påverka planområde är inte längre giltigt eftersom verksamheten har begärt att det ska upphävas. Risken för planområdet finns därmed inte längre kvar.

Omgivningsbuller

Vid planläggning ska en lämplighetsprövning göras för såväl befintlig som nytillkommande bebyggelse enligt 2 kapitlet i plan- och bygglagen (PBL). Om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen ska en detaljplan (enligt 4 kapitlet 33 a § i PBL), som avser en eller flera bostadsbyggnader, innehålla en redovisning i planbeskrivningen 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 med ändring (2017:359) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller gäller följande riktlinjer för buller från väg- och spårtrafik:

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

rummen lokaliseras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Nuläge

Skyltad hastighet på Storgatan och Västergatan är 40 km/h.

Trafikmängden på Storgatan har enligt tidigare mätning (2019) uppmätts en ÅDT på 800 fordon/dygn och enligt tidigare mätning (2014) cirka 875 fordon/dygn på Västergatan. Trafikverkets kartverktyg NVDB visar att Storgatan med mätning från 2023 hade en ÅDT på 500–1000 fordon per dygn.

Konsekvens

Planförslaget bedöms inte öka antal trafikanter från nuläget eftersom tillbyggnaden till stor del ersätter befintlig bebyggelse. Planens syftar till att möjliggöra för vårdboende där majoriteten av de boende inte tillgång till bil, utan det är främst personal och besökare som kör dit samt en del tyngre transporter för leverans. Planförslagets närhet till kollektivtrafik möjliggör att personal och besökare kan ta sig dit utan bilresa. Skulle endast bostäder byggas kan det bli det öka antal trafikanter men samtidigt kan antalet tunga transporter minska då.

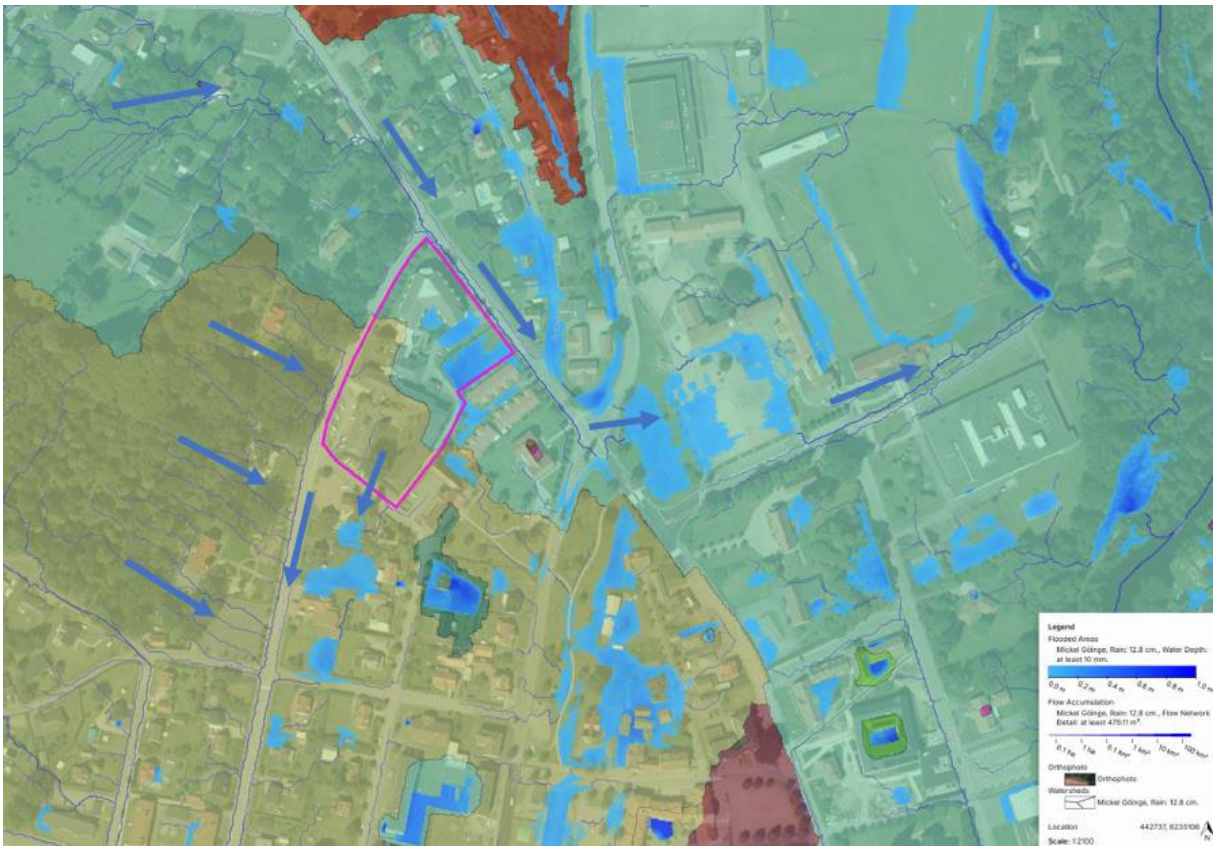
Boverket har tagit fram en broschyr, *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* där man kan göra en ungefärlig uppskattning på hur mycket dBA olika vägar kan bidra till. Enligt denna behöver en väg med hastigheten 40 km/h ha en trafikmängd på cirka 3 800 fordon per dygn för att uppnå 60 dBA. Detta är räknat med det minsta avståndet 10 meter från vägmitt. Idag ligger befintlig bebyggelse cirka 12 meter från Storgatans och Västergatans vägmitt. Detta innebär att riktvärdena för trafikbuller, med goda marginaler, inte överstigs och kommer inte heller överstigas i framtiden inom aktuellt planområde eftersom Storgatan och Västergatan har färre än 3 800 fordon per dygn.

Risk för översvämning

Nuläge

Planområdet består idag till största del av hårdgjord yta med mindre gräsområden mellan bebyggelse och väg. En skyfallsanalys har utförts med en nederbördsmängd inställd på 66 mm (20-årsregn) och 128 mm (100-årsregn), skyfall har karterats baserat på markhöjder samt med klimatfaktor 1,3. Analysen ger inte en exakt realistisk bild av verkligheten eftersom modellen inte tar hänsyn till infiltration, befintligt ledningsnät eller markbeskaffenhet. I stället simuleras ett större regn där marken och ledningssystem är mättade. Analysen ger en uppfattning om vattnets rinnvägar och underlättar att identifiera riskområden.

Översiktskarta (Figur 7) över rinnvägar visar att de största är längs med Storgatan, nordost utanför planområdet. Det finns vissa lågpunkter inom planområdet på parkeringsytorna och öster om planområdet.



Figur 7. Avrinningsområden för befintlig situation 100 års regn. Blåa linjer markerar rinnvägar och blåa ytor lågpunkter (Källa: Scalgo Live, Dagvatten- och skyfallsutredning Terrvia)

Konsekvens

Byggnation med en atriumgård riskerar att skapa ett instängt avrinningsområde, vilket skyfallskarteringen visar. Ur ett skyfallsperspektiv rekommenderas att inte bygga ett instängt område utan i stället möjliggöra för ytlig avrinning. En öppning eller grind till atriumgården skulle skapa ytliga sekundära rinnvägar för vattnet.

Om en byggnad med ett atrium byggs rekommenderar dagvattenutredningen att höja färdig golvnivå till ca +46.30 och anlägga en ledning under markytan i östlig riktning mot Storgatan med tillräcklig kapacitet för att hantera skyfallsflöden vid ett 100-årsregn. Detta skulle undvika eventuella framtida översvämningar eftersom det annars blir ett instängt område.

Vid detaljprojektering av fastigheten bör höjdsättning möjliggöra ytlig avrinning bort från byggnaden. För att skyfall inte ska ta sig in på angränsande fastigheter föreslås ett kantstöd på +43.90 i fastighetsgräns mot Broby 60:2. På så sätt sker avrinning mot Storgatan, i befintlig situation trängs vatten in på fastigheten.

För södra området krävs en fördröjningsyta på 81 m^3 vid ett 100-årsregn. Svackdike kan fånga upp sekundära rinnvägar från norra området. Det finns utrymme att ordna tillräckligt stor fördröjningsyta inom kvartersmarken.

I plankartan säkerställs att bebyggelse inte skadas av översvämning genom villkor för startbesked.

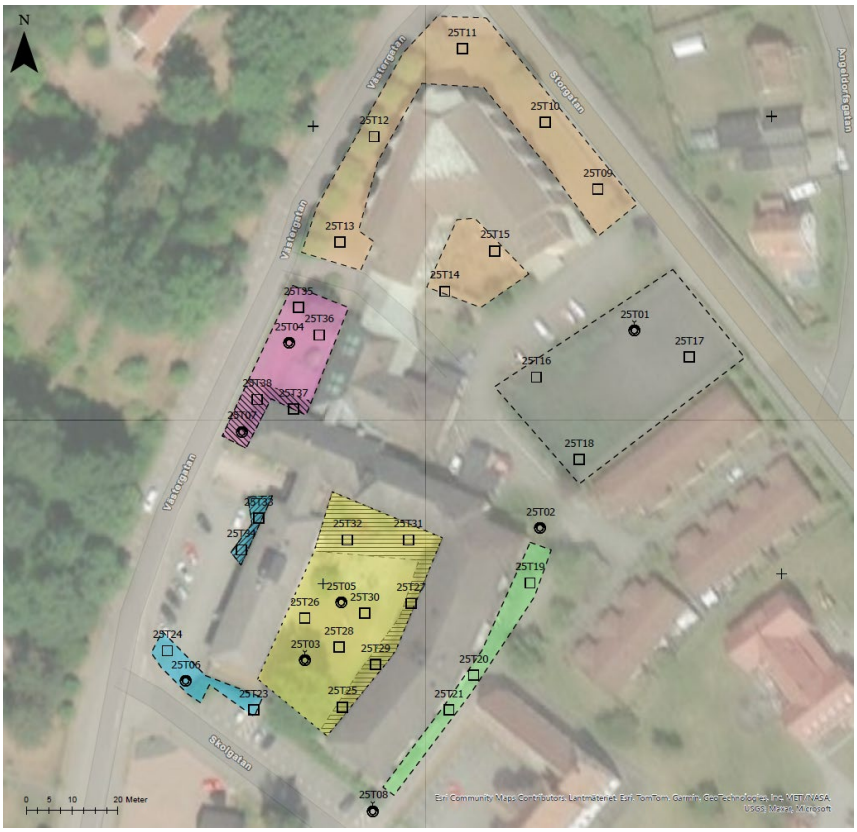
Geotekniska förhållanden

Nuläge

Kartverktyget över jordarter och geotekniska förhållande som Sveriges geologiska undersökning (SGU) tagit fram med översiktlig bedömning över hela landet visar att planområdet bedöms ha en hög genomsläpplighet, vilket kan förklaras av att jordlagret bedöms vara främst postglacial sand. Sanden gör att det ej är fast mark. Jorddjupet uppskattas vara 10–20 meter. Miljöteknisk markundersökning (Tyréns 2025) visar att marken består av fyllning med bland annat tegel, kol, porslin och glas samt naturligt lagrade jordarter som sand, finsand och sandmorän.

SGU:s kartvisare för gammastrålning: uran visar inte ovanligt höga värden men vid bygglov bör radonsäkert byggande tillämpas.

I miljötekniska markundersökningen (Tyréns 2025) har ytlig jordprovtagning gjorts med spade i 29 provpunkter, skruvborrning med uttag av jordprover i 8 provpunkter samt installation av tre grundvattenrör. Utredningen utgår ifrån känslig markanvändning (KM) eftersom nuvarande markanvändning med bostäder och särskilt boende bedöms överensstämma med Naturvårdsverkets kriterier för KM. Fältmätningar och laboratorieanalyser visar låga föroreningshalter i ytlig jord. Ett av jordproven visar en halt av PAH H marginellt över generella riktvärde för KM, det är fortfarande under det generella riktvärdet för minde känslig markanvändning (MKM). Övriga jordprover är godkända.



Figur 8. Provtagningspunkter och samlingsprov (Källa: Miljöteknisk markutredning, Tyréns 2025-06-05)

I miljöteknisk markundersökningen har PCB undersökts, med anledning av tidigare verksamhet inom undersökningsområdet har det bedömts att föroreningar av PCB-7 i ytlig jord kring byggnader kan förekomma. Enligt Naturvårdsverket är det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM)

0,008 mg/kg TS och 0,2 mg/kg TS för mindre känslig markanvändning (MKM) för PCB-7. Vid förorening av mark runt bostäder är det riktlinjer för KM som är tillämpligt.

Konsekvens

Den miljötekniska markundersökningen bedömer att de låga halterna av föroreningar i ytlig jord i dagsläget inte bedöms utgöra en risk för människors hälsa eller miljön. Vid kommande markarbeten kan det bli aktuellt med hantering av massor då en exponeringsrisk kan uppstå. Det gäller främst att föroreningar i jord där PAH H förekommer tas i beaktning och att provtagningspunkten undersöks vidare horisontellt och på djupet för att inte sprida den till omkringliggande jord i samband med markarbeten. Ytliga förorening kan enkelt åtgärdas efter avgränsning av dess utbredning i samband med teknisk schakt. Undersökningen är en stickprovstagning som inte kan utesluta lokala förekomster av föroreningar men utifrån resultatet bedöms fastigheten vara lämplig för den planerade markanvändningen bostäder och vård.

Laboratorieanalysresultat i jord visar att värde för PCB-7 är mindre än 0,0053 vilket är under Naturvårdsverkets värde för KM. Undersökningens slutsats är att det inte fanns någon förekomst av PCB-7 i ytlig jord nära byggnaderna, därför är det mycket troligt att PCB-7 inte förekommer i fog i byggnadernas fasad. Vid rivning av byggnader rekommenderas att risken för PCB och andra föroreningar undersöks i enlighet med Naturvårdsverkets rapport 6884 *Inventering och sanering av PCB i byggnader och anläggningar.*

En miljöinventering för Lindhagens vårdboende, Broby (C3S Miljöteknik, 2025) har upprättats inför rivning av befintlig byggnad enligt Naturvårdsverkets rapport 5491 samt SGF:s rapport 1:2010 för att identifiera förekomsten av miljö- och hälsofarligt avfall. Totalt uttogs 33 materialprovet för analys från plastmattor, betong, tegel, fog, klinker, kakel och fönsterkitt. Analyser togs avseende asbest, mjukgörande ftalater, klorerade paraffiner, PAH, metaller samt krom. Resultatet visat att det förekommer farligt avfall i flera material som behöver hanteras vid rivning. Om förorening påträffas som inte identifierats tidigare görs kompletterande åtgärder i samband med rivning. Gällande fog i byggnadernas fasad analyserades mjukfog och epoxi avseende PCB, mjukfogarna analyserades även för klorerade paraffiner. Epoxigolvet uppvisade låg halt av PCB utan åtgärdsbehov. Mjukfogarna innehöll höga halter av klorerade paraffiner som ska hanteras som farligt avfall men PCB påvisades ej.

Hydrologiska förhållanden

Nuläge

Planen ligger inte inom eller i närområdet av vattenskyddsområde för vatten, vattentäkt eller liknande.

I samband med miljöteknisk markundersökning har tre grundvattenrör installerats ner till som med fem meter under markyta. Grundvattenprovning genomfördes en vecka efter installation, 15 maj 2025. Resultatet av provtagningen visar att grundvattnet ligger mellan 3,21 och 4,44 meter under markyta. Grundvattennivån varierade mellan +40,4 och +40,5. Genomförda nivåmätningar tyder på att strömningsriktningen är åt sydöst. Laboratoriets analys av grundvattnet visade inga halter över jämförvärde för föroreningar och god grundvattenkvalitet, det bedöms inte vara förorenat.

Konsekvens

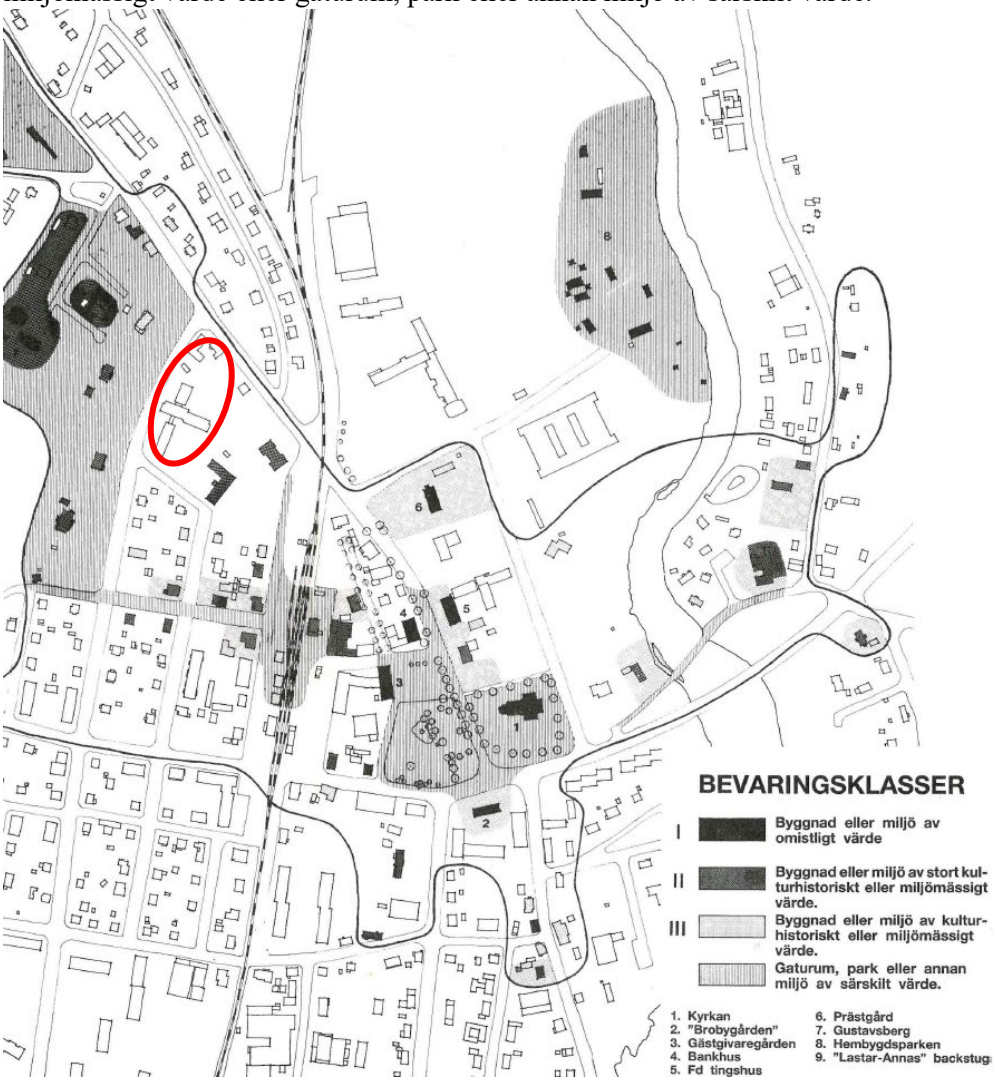
Planen bedöms inte påverka tillgången eller kvaliteten på grund- och ytvatten.

Kulturmiljö

Nuläge

Länsstyrelsen Skåne tog fram ett kulturmiljöprogram 2006 som beskriver särskilt värdefulla kulturmiljöområden i länet, däribland finns *Broby* och *Kulturmiljöstråk: Helge å*. I programmet beskrivs Broby som centralort för bygden. Torget, kyrkan, tingshuset och gästgivargården lyfts som särskild betydelsefulla värden för kulturmiljön. Motiv för bevarande är: *”Miljön bevarar karaktären av äldre centralort och dess utveckling från administrativt centrum och stationssamhälle till idag. Fritidsmiljöer som den gamla marknadsplatsen och Broby”*.

Kulturmiljöutredning *Byggnader och miljöer i Göingebygd Broby* antogs av kulturnämnden 1984. I utredningen har centrala Broby, inklusive planområdet, kategoriserats i olika bevaringsklasser. Planområdet pekas inte ut som byggnad eller miljö av omistligt värde, stort kulturhistorisk eller miljömässigt värde eller gaturum, park eller annan miljö av särskilt värde.



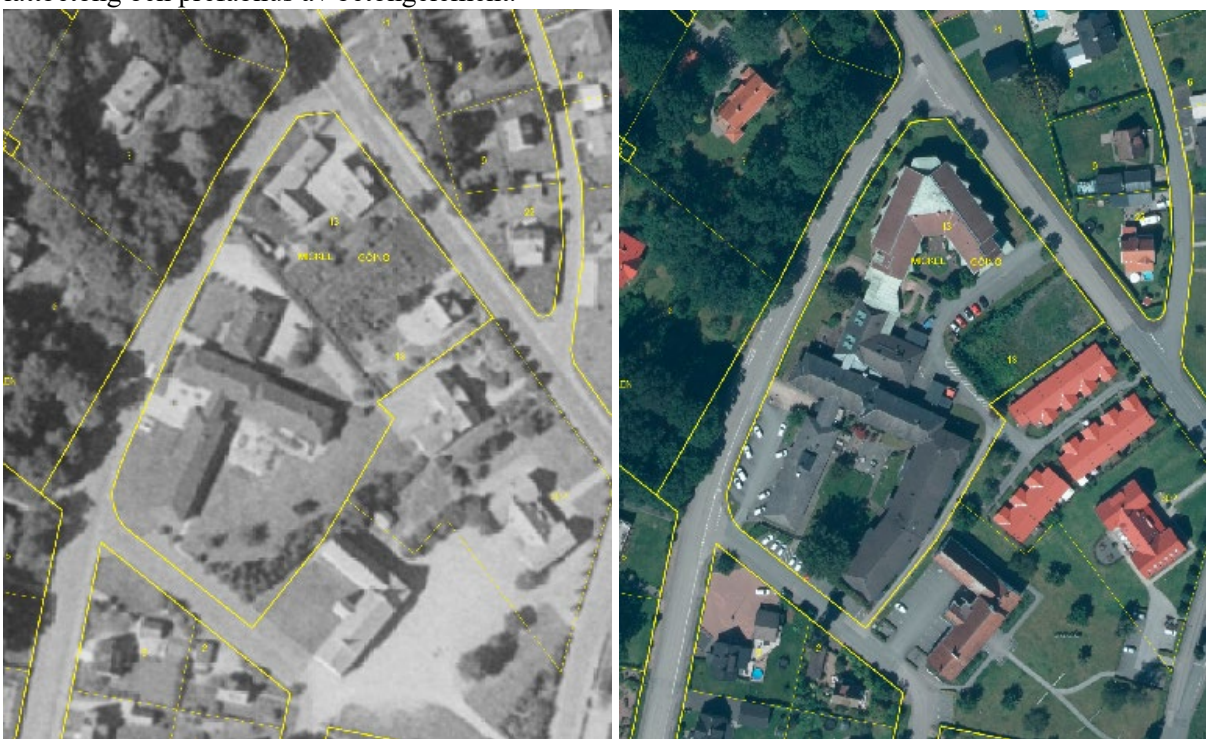
Figur 9. Bevaringsklasser från Byggnader och miljöer i Göingebygd Broby 1984. Planområdets lokalisering är markerat med röd cirkel.

Utanför planområdet, på den intilliggande fastigheten Broby 60:2, ligger en kulturskyddad byggnad från år 1901, den s.k. Röda skolan. Utanför planområdet på fastighet Broby 60:1 ligger kulturhuset

Vita Skolan som är byggd år 1928 i 1920-tals klassicism. Vita skolan och Röda skolan bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde enligt den inventering som antogs 1984 av kulturnämnden i Östra Göinge.

Konsekvens

Planområdet ligger inom område för särskilt värdefull kulturmiljö som omfattar hela Broby. Ingen av de befintliga byggnaderna inom planområdet beskrivs som särskilt värdefulla för kulturmiljön i kulturmiljöprogrammet. Vårdbyggnaderna från 1960- och 1970-talet kan ses som viktiga utifrån att de byggdes under betydelsefulla årtionden för Broby som centralort. Från år 1975 till idag har ursprungsbyggnaderna förtätats och dess karaktär som tydlig vårdinrättning har minskat. Byggnaden i norra delen av fastigheten tillkom under 1980-talet. Bebyggelsen inom planområdet är murad med lättbetong och prefabhus av betongelement.



Figur 10. Ortofoto från Lantmäteriet som visar bebyggelsens förändring från 1975 till 2024.

Detaljplanen möjliggör att bebyggelsen kan vara kvar men även att området kan förtätas och omgestaltas, detta behövs för att möjliggöra utveckling av moderna och funktionella boenden och/eller vårdboenden. Det är i linje med kommunens behov och fastigheten har en fortsatt samhällsfunktion, dessutom möjliggör det utveckling av bostadsbeståndet för äldre i kommunen.

Ambitionen är att ny bebyggelse ska harmonisera med omgivningen och bidra till en helhet i kvarteret genom att gestalta fastigheten med hänsyn till kulturvärden och främja en ändamålsenlig struktur och estetisk tilltalande utformning i enlighet med 2 kap. 3 § PBL. Inga förändringar görs i den befintliga rätvinkliga gatustrukturen. Det är främst den äldsta bebyggelsen från 1960-talet i södra delen av fastigheten som avses att rivas för att möjliggöra mer funktionella och verksamhetsanpassade ytor. Dess kulturhistoriska värde bedömer kommunen inte vara specifikt utpekat i kulturmiljöprogrammet och att ny bebyggelse har anpassats efter befintlig. Gestaltningen av ny bebyggelse har inspirerats av karaktärsbyggnader i närområdet, såsom Röda och Vita skolan samt Ekebackens förskola, med materialval som tegel och röda tak för att knyta an till den lokala identiteten. Hela Broby ingår i kulturmiljöprogrammet, därför tas alltid hänsyn till omgivningen och särskild hänsyn får tas till de som är utpekade.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Om fornlämningar återfinns 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.

Fysisk miljö

Nuläge

Idag består stora delar av planområdet av äldreboendet Lindgården och dess utemiljö. Den sydvästra delen av äldreboendet är i dåligt skick och det planeras att rivas för att göra plats åt ny bebyggelse. Angöring sker idag från Västergatan och Storgatan. Bebyggelsen är mellan en och fyra våningar. Över lag har byggnaderna tegelbeklädda sadeltak. Fasaderna varierar i tegel och betong. Innergårdarna är privata och inte tillgängliga för allmänheten. Närmsta park är skulpturparken vid Kulturhuset. Marken har liten lutning där markytan ligger mellan +43,5 och +46,25 m.

Figur 11. Foton över bebyggelsen inom planområdet.

Konsekvens

Planförslaget möjliggör utökad byggrätt inom fastigheten vilket kan innebära att bebyggelse rivs för att möjliggöra nya funktioner. Vid rivning av befintlig bebyggelse är det viktigt att uppmärksamma om det finns något miljöavfall eller farliga ämnen, detta kan även innebära krav på anmälan och tillstånd från miljö.

Norra byggnaden som är tänkt att bevaras beräknas ha en nockhöjd på +58,5 och +60,9, vilket innebär en nockhöjd i meter på 13–15. Södra bebyggelsens nockhöjd är 11,5 meter i gällande detaljplan. Detaljplanens egenskapsbestämmelse om högsta nockhöjd på 15 respektive 11,5 meter möjliggör att bebyggelsen planläggs med liknande nockhöjd som i gällande detaljplaner. Prickmark (mark får inte förses med byggnad) reglerar att bebyggelsen inte kommer för nära omkringliggande fastighetsgräns men har även funktionen att skapa en stads- och landskapsbild som passar in i Broby.

Sociala konsekvenser

Förslaget till detaljplanen innebär att befintliga särskilda boendet byggs ut, vilket skapar en möjlighet för att fler äldre erbjuds plats vid Lindgården. Planområdet är centralt beläget i Broby med god tillgång till service och kommunikationer. Kulturhuset Vita Skolan som ligger söder om planområdet blir lättillgänglig för de boende, vilket kan bidra till sociala möten. Planförslaget möjliggör för en demografi där äldre kan bo kvar i Broby, vilket går i linje med kommunens demografiska prognoser och beredningsrapport.

Teknik

Inom planområdet finns idag en transformator som kommer behöva flyttas för planens genomförande. Det finns flera ledningar (el, VA, dag- och spillvatten, etc.) inom och i närheten av planområdet som troligtvis kommer behövas dras om för planens genomförande.

I Broby finns det en deltidsstation för räddningstjänsten i Kristianstad. Det innebär att inom fem minuter från larm ska beredskapen ha lämnat stationen. För planområdet innebär det att räddningstjänsten har normal insatstid till planområdet på fem minuter. Räddningstjänsten bedömer att det finns brandvatten i skälig omfattning.

Service

I Broby finns det tillgång till service så som kommunhus, dagligvaruhandel, rekreation och vårdcentral. I anslutning till planområdet ligger kulturhuset med bibliotek. Närmsta större samhälle är Hässleholm cirka 25 min från Broby eller Kristianstad cirka 35 min från Broby.

Det finns skyddsrum enligt MSB:s skyddsrumskarta 100 meter söder om planområdet och 100 meter öster om vid skolan.

Trafik

Nuläge

Storgatan nordost om planområdet har en gatusektion på 13 meter, gatan har en bredare trottoar på östra sidan och smalare trottoar på västra. Storgatan går ner till torget och Brobys centrala del och har därför en högre trafikering. Västergatan är mer av en lokalgata med fickparkeringar på västra sidan och cykelväg på östra, med en total gatusektion på 11 meter. Skolgatan som ligger vid planområdets södra del är ingen genomfartsled och här finns flera parkeringar som kräver backrörelser över körbanan.

Anslutning till Lindgården sker idag från Storgatan där lastning och leveranser sker. Från Västergatan finns det också flera entréer och från Skolgatan kan man nå de parkeringar som används för kommunens bilar i tjänst. Närmaste kollektivtrafik (Brobys busstation) ligger cirka 500 meter söder om planområdet.

Figur 12. Bild över Storgatan med planområdet i den vänstra delen av bilden.

Figur 13. Bild över Västergatan med planområdet i den högra delen av bilden.

Figur 14. Bild över Västergatan med planområdet i den vänstra delen av bilden.

Figur 15. Bild över Skolgatan med planområdet i den högra delen av bilden.

Konsekvens

Planen möjliggör för nya entréer för boende, besökare och leveranser vilket kan ökar trafiksäkerheten i lägen där mjuka och hårda trafikanter möts. Parkeringen för kommunens bilar kan komma att flyttas till annan fastighet i och med planens genomförande, viss del kan finnas kvar beroende på utformningen av södra planområdet.

Vid planens genomförande kommer Västergatan utformas med fickparkeringar för lastbilar och parkering för rörelsehindrade på östra sidan av gatan. Det innebär att befintlig cykelväg behöver flyttas in på fastigheten Mickel Göing 13 så att bilar inte behöver korsa den. Det innebär att delar av Mickel Göing 13 övergår till Broby 60:1 som är fastigheten för Västergatan och som kommunen äger.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Följande detaljplaner berörs till följd av det nya detaljplaneförslaget:

- *Detaljplan för del av kv Mickel Göing, Broby samhälle, Göinge kommun*, laga kraft 1992-05-13 (Dnr. L2B 92 219)
- *Detaljplan för Mickel Göing 13 och del av Broby 60:1*, laga kraft 2020-06-08 (KS 2017/01904).

Grundkarta

I samband med planarbetet har följande grundkarta upprättats:

- Östra Göinge kommun. Grundkarta över Östra Göinge. Fastighet: Mickel Göing 13 m.fl. SWEREF 99 13 30, RH 2000. 2025-06-18.

Översiktsplan

Följande översiktsplan har varit gällande i samband med detaljplanens upprättande:

- *Översiktsplan för Östra Göinge – platsen för Skånes gröna hjärta, antagen 19 december 2019*

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning av betydande miljöpåverkan (2025-03-21) har tagits fram i tidigt skede för att utgöra huruvida detaljplanens genomförande kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan eller inte enligt 6 kap. miljöbalken.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken. Förändringen av markanvändningen berör ett område i centrala Broby som redan är bebyggt. En bedömning görs att planen inte medför någon skada på natur- och kulturvärden i området. Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen bedömer att planens tänkbara effekter på kort och lång sikt inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser. En strategisk miljöbedömning för planens genomförande behöver därmed inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 11–12 § §.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunstyrelsen tog beslut den 11 december 2024 § 140 att ge kommundirektören i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Mickel Göing 12 m.fl. Inför detta beslut låg *PlanPM: Mickel Göing 12 m.fl. (Lindgården), Broby, Underlag till beslut om planbesked och eventuellt planuppdrag,* som ett underlag. I Plan-PM:et görs en preliminär bedömning att planförslaget inte kommer innebära någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning har kvarstått under planprocessens gång.

Länsstyrelsen yttrade sig om undersökning om betydande miljöpåverkan i samrådet och delar kommunens bedömning om att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Utredningar

Dagvattenutredning

En dagvatten- och skyfallsutredning har utförts av Terrvia (2025-09-22). Syftet med utredningen är att bedöma markens lämplighet ur dagvatten- och skyfallsperspektiv för planerad markanvändning.

Miljöteknisk markundersökning

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts av Tyréns (2025-06-05) som även inkluderar en historisk inventering av fastigheten Mickel Göing 13. Syftet med undersökningen är att bedöma markens lämplighet ur föroreningssynpunkt för planerad markanvändning.

Miljöinventering

En miljöinventering har utförts av C3S Miljöteknik (2025-11-05). Syftet med utredningen är att identifiera förekomsten av miljö- och hälsofarliga material inför rivning av befintlig bebyggelse inom planområdet.

Regionala

Regionplan

Följande regionplan har varit gällande i samband med detaljplanens upprättande:

- Region Skåne, *Regionplan för Skåne 2022–2040,* antagen 14 juni 2022

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Kommunen är inte markägare för Mickel Göing 13 och fastigheter kommer fortsatt vara privatägd. En mindre del av Mickel Göing 13 planläggs som *allmän platsmark – Lokalgata*. Det innebär att kommunen har rätt att lösa in denna del enligt 6 kapitlet 13 § PBL eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Detaljplanens genomförande innebär att del av Mickel Göing 13 övergår till Broby 60:1 som ägs av Östra Göinge kommun. Östra Göinge kommun ansvarar för samtliga fastighetsregleringar.

Rätt till inlösen

Användningsbestämmelsen *Vård* beaktas som allmän kvartersmark till skillnad från *B - Bostäder* som beaktas som enskild kvartersmark. Allmän kvartersmark innebär att till sådan mark hör inlösenregler enligt 6 kap. 13 § PBL. Det innebär att kommunen har rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskild bebyggelse, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL även om byggnation har gjorts för det enskilda ändamålet.

Kommunen pekar ut planområdet som vård i översiktsplanen, vilket indikerar på att det finns ett lokalbehov för vård- och omsorgsboende på platsen. Kommunen är medveten om problematiken kring inlösen och bedömer att avvägningen mellan att göra en flexibel planläggning som möjliggör både bostäder med litet eller inget vårdbehov samt bostäder med vårdbehov är av större vikt än att enskild och allmän kvartersmark inte kombineras.

Fastigheten Mickel Göing 13 är redan bebyggd och är idag både planlagd som bostäder, men även med kombinationen vård och bostäder. Utifrån gällande detaljplaner, nya planens syfte och översiktsplanens indikationer gör en kombination av vård och bostäder att byggnader inte är planstridiga och att detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

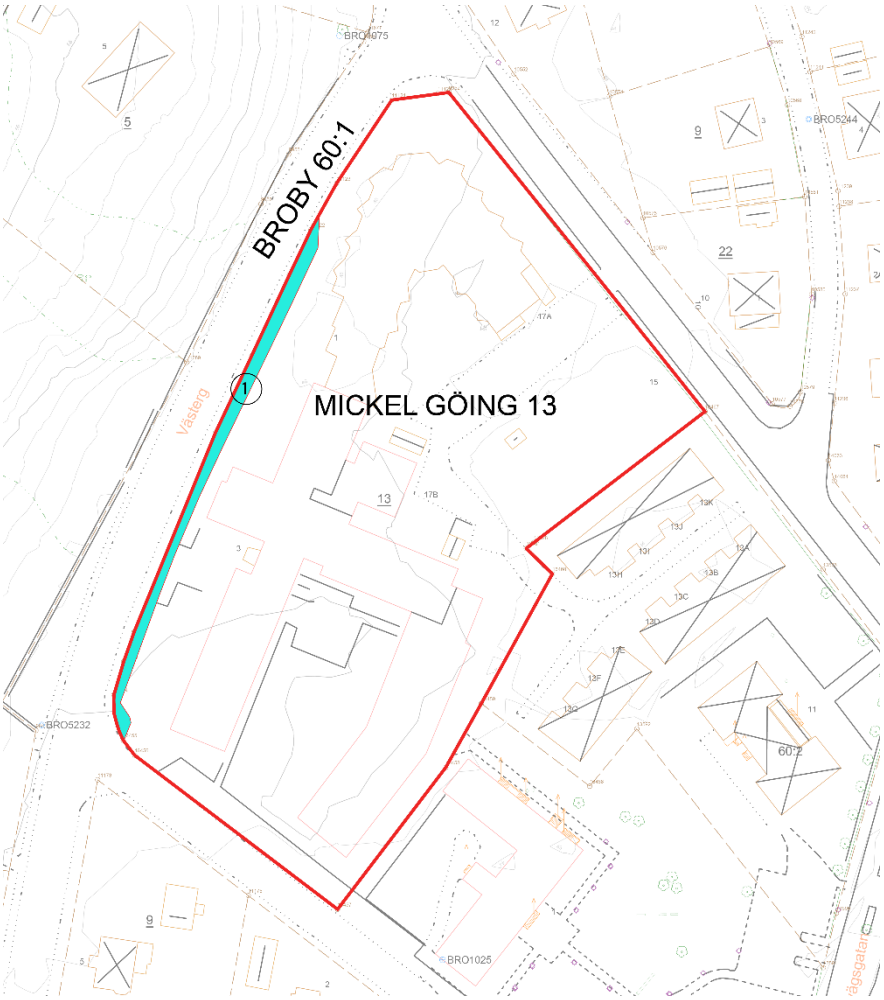
Planförslaget medför att cirka 280 kvadratmeter från fastigheten Mickel Göing 13 övergår till Broby 60:1. Denna del har användningsbestämmelsen $GATA_1$ i plankartan. Inga nya fastigheter kommer bildas vid detaljplanens genomförande.

Rättigheter

En fastighetsförteckning har tagits fram för detaljplanen, 2025-06-27, med revidering 2025-10-20. Inom planområdet finns det fem servitut. Det är fyra avtalsservitut för jordkabel och transformatorkiosk och ett officialservitut för väg. Det finns två ledningsrätter för vatten och avlopp. Samtliga servitut och avtal har företag som ägare/innehavare. Vid genomförande av detaljplanen kommer servitut och avtal behöva ses över och lokaliseras.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå. En fastighetskonsekvenskarta med tillhörande tabell redovisar detta.



Figur 16. Fastighetskonsekvenskarta som redovisar vilka fastigheter som blir berörda av aktuellt planförslag.

Fastighet	*Förändring*	*Erhåller mark*	*Från Fastighet*	*Ändamål*	*Avstår mark*	*Till Fastighet*	*Ändamål*
Mickel Göing 13	Fastighetsregler ing				290 m² enligt Fig.12	Broby 60:1	Allmän platsmark GATA
Broby 60:1	Fastighetsregler ing	290 m² enligt Fig.12	Mickel Göing 13	Allmän platsmark GATA			

Figur 17. Tabell över de fastighetskonsekvenser som sker till följd av aktuellt planförslag.

Tekniska frågor

Inom området finns flera ledningar och kablar. I samband med markarbete behöver en dialog föras med ägarna till ledningar och kablar inom området för att hindra olägenheter.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flytt eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Tekniska åtgärder

En transformatorstation behöver flyttas för planens genomförande, denna ska lokaliseras på *kvartersmark – E (Transformatorstation)* där minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och byggnadsdel eller upplag är 5 meter. Kostnader i samband med planens genomförande så som flytt eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Innan markarbete påbörjas måste kablarnas läge säkerställas. Anläggningen ska utföras enligt svensk standard.

Dagvatten- och skyfallsåtgärder utformas i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredning samt utförs och bekostas av exploatör.

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av allmän plats bekostas av kommunen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Utbyggnad av VA-ledningar bekostas av exploatören, bebyggelse ska anslutas till kommunalt reningsverk.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanens genomförande bedöms belasta kommunen i den mån att del av Mickel Göing 13 ska köpas in och bli del av kommunens fastighet. I övrigt bedöms inte planens genomförande belasta kommunen.

Drift allmän plats

Planförslaget möjliggör för *allmän plats - Lokalgata* vilken omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är därmed ansvarig för underhåll och skötsel av den allmänna platsen.

Drift, vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Östra Göinge kommun är huvudman för vatten och avlopp. SBVT är kommunens driftbolag avseende VA.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Denna planbeskrivning har upprättats efter *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).*

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter *Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)* samt *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).*

Planavtal

Ett planavtal kommer upprättas mellan kommunen och Göingebygdens Trygga hem.

Tidplan

Detaljplanens tidsplan beräknas vara:

- Samråd – sommar 2025
- Granskning – höst/vinter 2025
- Antagande – vinter 2025/2026

Upplysningar

Hela planbeskrivningen gäller som stöd vid bygglovsprövning, men plankartan är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden.

Särskilda frågor för bygglovet att ta hänsyn till är:

- Informera om att vara uppmärksam vid byggstart om avvikande mark skulle förekomma som kan vara eventuell förorening.
- Det farliga avfall som påträffats vid material- och miljöinventeringen ska hanteras på ett korrekt sätt vid rivning av byggnad.
- Vid utryckning för brand kan räddningstjänsten vara behjälpliga som andra utrymningsvägar från bostäder upp till 4 våningsplan. Överstiger byggnader detta krävs det att byggherren kan lösa andra utrymningsvägar byggnadsteknisk, som särskilt utformat trapphus.

Dialog med PostNord kan bli aktuell för ett godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alternativt ny infrastruktur. Placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Plan och GIS, Östra Göinge kommun

Rebecca Elmström
Enhetschef Plan och GIS

Sandra Cornmark
Planarkitekt