

Detaljplan för

Mickel Göing 13 med flera

Broby

Östra Göinge kommun

Skåne län

Dnr KS 2017/01904

Detaljplanen har varit ute på samråd från den 13 november till den 4 december 2019 enligt kommunstyrelsens beslut 6 december 2017 § 181. Granskningstiden pågick från den 24 februari till den 13 mars 2020.

Under samråds- och granskningstiden har detaljplanen skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Detaljplanen har också funnits tillgänglig hos samhällsbyggnad på kommunhuset samt på kommunens digitala anslagstavla och hemsida www.ostragoinge.se.

Synpunkterna har sammanfattats i detta dokument. De som har kommit in med synpunkter redovisas och bemöts av en kommentar från kommunen. Samtliga yttranden medföljer handlingarna inför kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

Inkomna synpunkter under samrådet

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| 1. E.ON Energidistribution AB | med synpunkter |
| 2. Länsstyrelsen i Skåne län | med synpunkter |
| 3. Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT) | med synpunkter |
| 4. Tele2 Sverige AB | utan synpunkter |
| 5. Trafikverket | med synpunkter |
| 6. Region Skåne | utan synpunkter |
| 7. Räddningstjänst | utan synpunkter |
| 8. Lantmäteriet | med synpunkter |

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 9. Sakägare 1 (Eken 5) | med synpunkter |
| 10. Riksbyggen | med synpunkter |

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA - SAMMANFATTNING

E.ON Energidistribution AB

Ovanstående remissinstans har i samband med sitt yttrande även bifogat en karta över sina befintliga ledningar och kabelskåp.

De markförlagda låg- och mellanspänningskabel och kabelskåp som E.ON har markförlagd inom planområdet vill E.ON att kablarna måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

E.ON vill att U-området ska vara 4 meter brett med markkabeln i mitten och att den restriktion i markanvändning som egenskapsbestämmelserna medför redovisas i planbestämmelserna. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas, eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras. E.ON Energidistribution förutsätter att deras befintliga markkablar kan vara kvar i nuvarande läge och att de inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Eventuella flyttningar eller ändringar bekostas av den som så begär, samråd ska ske i god tid innan en eventuell flytt.

Transformatorstation som ligger strax utanför området måste enligt E.ON framgå att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter och att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas och arbetas in i planbeskrivning och plankarta.

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsens formella synpunkter

Risk - hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska utgå från ett framtida scenario och ta hänsyn till samtliga bullerkällor. Värdet för buller bör beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, och inte utifrån illustrationsplan. Länsstyrelsen bedömer att redovisade fordonsvärden inte är tillräckligt för att bedöma områdets lämplighet för föreslagen bebyggelse.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande buller enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar:

Kommunen ser över bullersituationen och kompletterar detta i planbeskrivningen.

Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT)

SBVT önskar att det framgår att U-området ska vara 3 meter på varderas sida om ledningarna samt ytterligare 1 m på varderas sida och hållas tillgänglig för eventuella framtida omläggning eller annat framtida arbete. SBVT önskar också att den dagvattenledning och spillvattenledning vid västra sidan av fastigheten mot Västergatan bör beaktas och flyttas då nybyggnationen troligtvis kommer placeras ovanpå.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas och arbetas in i planbeskrivningen och plankartan.

Tele2 Sverige AB

Tele2 Sverige Ab har inget att erinra.

Trafikverket

Trafikverket anser att planändringen inte påverkar direkt någon statlig infrastruktur för att planområdet ligger ca 190 meter söder om väg 2110 respektive ca 480 m norr om väg 119.

Trafikverket uppmärksammar att det i planbeskrivningen framgår att det inte beräknas någon direkt trafikökning till följd av planförslaget. Skulle ändå trafikeringen öka och det till följd av det uppstår behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, ska det bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Trafikverket vill även uppmärksamma att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs.

Området planeras från allmänt ändamål till bostäder och äldreboende är beläget i centrala delarna av Broby. Trafikverket ser positivt på att området med sin tillgång till både buss och gång- och cykelstråk får anses vara tillgodosedda för exploateringen.

Kommentar:

Kommunen tackar för upplysningen.

Region Skåne

Region Skåne ser positiv på utveckling av ett centralt och kollektivtrafiknära område med bostadsbyggande.

Region Skåne har inget att erinra mot förslaget.

Räddningstjänst

Räddningstjänst har inget att erinra mot förslaget.

Lantmäteriet

PLANKARTA/PLANBESTÄMMELSER

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Det finns ett markreservat (i detta fall u-område). För PBL-planer med planstart från och med januari 2015 ska markreservat redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa gränser eller i förekommande fall användnings- / planområdesgränser.

Det är viktigt att den ena eller andra principen används konsekvent i både plankarta och bestämmelser för att bestämmelsen ska fungera som tänkt.

I det aktuella planförslaget redovisas markreservatet som en administrativ bestämmelse bland planbestämmelserna samtidigt som det saknas administrativa gränser för avgränsning av aktuella områden i plankartan. Detta innebär att markreservatsbestämmelsen inte avgränsas av de egenskapsgränser som finns i plankartan utan bestämmelsen gäller fram till närmaste användningsgräns. Effekten blir att all mark inom kvarteret omfattas av markreservatet.

Kommentaren i planbestämmelserna strax över "Genomförandetid", där det står "Administrativa bestämmelser Hela planområdet" Vad menas med det? För administrativa bestämmelser gäller administrativa gränser och i detta fall är u-området en sådan bestämmelse.

PLANBESKRIVNINGEN

ENDAST U-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen

lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte fullständigt beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen. "ledningsrätt för VA-ledningar" nämns som en konsekvens på båda fastigheterna. Det kan vara bra att här hänvisa till markreservatet som kartan visar, för vilka ledningar och fastigheter som påverkas av ev ny ledningsrätt samt vem som ska vara ledningshavare.

Var även tydliga med gränserna för u-områdena, där byggnation inte får förekomma. Viss del av prickmarken finns det byggnation på idag. Det är möjligt att det är just dessa delar som ska rivas men kan vara bra att vara extra tydlig i så fall.

TOMTINDELNINGAR

Enbart en av tomtindelningarna nämns att den ska upphävas i planförslaget, dvs 11-BRO-142/55.

Ytterligare en tomtindelning belastar Östra Göinge 60:1 idag, aktnummer 11-BRO-261/71. Det finns ingen karta tillhörande handlingarna så svårt att säga hur den påverkar tänkt fastighetsbildning. Eftersom planförslaget kommer tillåta en del fastighetsbildning, kan det vara ide att även upphäva denna tomtindelning alternativt, del av tomtindelning.

Fastigheten Mickel Göing 12 berörs av en detaljplan från 1992, akt 1121- P92/0410. Fastigheten är inte bildad strikt efter den detaljplanens gränser, utan en liten del, se bilder nedan, ligger inom detta planförslag.

Det blå området visar en liten kil som detta planförslag berör inom Mickel Göing 12. Marken är prickad i detta planförslag och berör yta med byggnation. Även andra delar där det finns byggnad idag är prickad.

Det ska framgå ur planförslaget att Michel Göing 12 också påverkas och vilka konsekvenserna blir för fastigheten.



DP från 1992:



FASTIGHETSBILDNING OCH ÖVRIGA FÖRRÄTTNINGAR

Om det ska bildas rättigheter eller ledningsrätter, sker det också hos Lantmäteriet vilket kan vara bra att nämna.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gården. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Det nämns att delar av Broby 60:1 kan slås samman med Mickel Göing 13, en sådan åtgärd sker genom fastighetsreglering, vilket kan nämnas i sammanhanget.

RÄTTIGHETER

Rättighet 1121-353.1 för väg, belastar Mickel Göing 12. Beskriv gärna hur servitutet påverkas då fastighetsbildning genomförs. Vilka blir konsekvenserna.

EKONOMISKA KONSEKVENSER AV GENOMFÖRANDET

Det anges inte något om vem som bekostar den fastighetsbildning/ledningsrätt/rättigheter som behövs för genomförandet av detaljplanen.

SKA EXPLOATERINGSAVTAL TECKNAS?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal/markanvisningsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Kommentar:

PLANKARTA:

PLANBESTÄMMELSER

- Aktualitetsdatum för grundkartan har lagts till.
- Administrativ gräns läggs till för de administrativa bestämmelserna.
- I vårt ritprogram läggs de administrativa bestämmelserna in automatiskt om de gäller för hela planområdet eller endast för en del. I detta fall gäller genomförandetiden för hela planområdet och u-område för en mindre del inom kvartersmark.

PLANBESKRIVNINGEN:

ENDAST U-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

- Planbeskrivningen förtydligas gällande bildandet av ledningsrätt/servitut och gränserna för u-område.

TOMTINDELNINGAR

- Tomtindelning med aktnummer 11-BRO-261/71 har granskats och gäller inte för aktuellt planområde.
- Befintlig byggnation inom prickmark är avsedd att rivas. Den del av Mickel Göing 12 som ingår i planförslaget ändras till område för bara bostäder (B) i plankartan.
- Fastighetskonsekvenserna för Mickel Göing 12 läggs till i planbeskrivningen.

FASTIGHETSBILDNING OCH ÖVRIGA FÖRRÄTTNINGAR

- Information om att bildande av rättigheter/ledningsrätter sker hos Lantmäteriet läggs till i planbeskrivningen.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

- Texten om fastighetskonsekvenser ses över och förtydligas.

RÄTTIGHETER

- Information om servitutet för väg (1121-353.1) läggs till i planbeskrivningen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER AV GENOMFÖRANDET

- Kostnadsfördelning gällande fastighetsbildning/ledningsrätt/rättigheter läggs till i planbeskrivningen.

SKA EXPLOATERINGSAVTAL TECKNAS?

- Det är inte aktuellt att teckna något exploateringsavtal för aktuellt planområde. Information om detta läggs till i planbeskrivningen.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA - SAMMANFATTNING

Sakägare 1 (Eken 5)

Ovanstående har inkommit med synpunkter genom telefonsamtal

Är inte helt positiv till detaljplanen. Sakägare 1 befarar att den nya byggnationen kommer att skymma utsikten och tycker att höjden är för mycket.

Kommentar:

Höjden ses över inför granskningsförslaget. Byggrätten närmast Västergatan föreslås bli två våningar vilket är samma våningsantal som nuläget.

Riksbyggen

Riksbyggen önskar att högsta nockhöjd ändras så att fläktrum kan byggas (god arbetsmiljö i utförande och brukarskede eftersträvas) enligt tidigare översänt skissunderlag.

Riksbyggen fortsätter att U-område och prickad mark minskas så att 1 m marginal finns mot byggnad, en viss mån behövs i projekteringsstadiet.

Riksbyggen önskar också att egenskapsgräns i öster mot ”Bibliotek” anpassas utifrån gångvägen, prickad mark tas bort, idag finns balkonger grundlagda samt entré i denna zon.

Kommentar:

- Genom dialog med Riksbyggen har nockhöjden setts över och ändras i granskningshandlingarna.
- U-området ses över och ändras i plankartan.
- Gränserna har anpassat utifrån gångvägen och prickmarken har justerats i plankartan.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i detaljplanens handlingar.

Förändringar efter synpunkter:

De förändringar som har skett efter inkomna synpunkter är följande:

Plankarta

- Prickmarksområdet utökas i den nordöstra delen av planområdet så att ett minsta avstånd på 5 meter finns från E.ON:s transformatorstation på Mickel Göing 12.
- Planbestämmelse för u-område formuleras om utefter E.ON:s synpunkter.
- U-området längs med Västergatan minskas så att det ligger ca 2 m från byggnaden.
- Bestämmelse gällande nockhöjd revideras.
- Plangränsen utökas i södra delen så att befintlig gångväg ingår i planområdet.
- Den del av Mickel Göing 12 som ingår i planförslaget ändras till område för bara bostäder (B) i plankartan.

Planbeskrivning

- Information om befintliga el- och VA-ledningar kompletteras.
- Information om närliggande transformatorstation läggs till i planbeskrivningen.
- Texten om buller kompletteras.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande bildandet av ledningsrätt/servitut och gränserna för område.
- Fastighetskonsekvenserna för Mickel Göing 12 läggs till i planbeskrivningen.
- Information om att bildande av rättigheter/ledningsrätter sker hos Lantmäteriet läggs till i planbeskrivningen.
- Texten om fastighetskonsekvenser ses över och förtydligas.
- Information om servitutet för väg (1121-353.1) läggs till i planbeskrivningen.
- Kostnadsfördelning gällande fastighetsbildning/ledningsrätt/rättigheter läggs till i planbeskrivningen.
- Information om avtal och tomtindelning revideras.

Inkomna synpunkter under granskningen

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

1.	E.ON Energidistribution AB	utan synpunkter
2.	Länsstyrelsen i Skåne län	utan synpunkter
3.	Trafikverket	utan synpunkter
4.	Region Skåne	utan synpunkter
5.	Lantmäteriet	med synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA - SAMMANFATTNING

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har inget att erinra.

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter.

Region Skåne

Region Skåne har inga synpunkter.

Lantmäteriet

RÄTTIGHETER

Det står nu tydligt angivet vilka rättigheter som finns inom planområdet. Är det någon/några av rättigheterna som ska ändras/flytts/upphävas? Om så är fallet är det bra att det i så fall framgår vad som ska ske med var och en av dem.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Kan vara bra att på något sätt förtydliga att tabellen innehåller information om betalare. Kanske det räcker att lägga till i rubriken Fastighetskonsekvenser och Ekonomiska konsekvenser, eller nått i den stilen.

Kommentar:

Texten om rättigheter ses över i planbeskrivningen. Gällande information om betalare finns detta redan i tabellen under fliken *Kostnad*.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i detaljplanens handlingar.

Förändringar efter synpunkter:

De förändringar som har skett efter inkomna synpunkter är följande:

- Texten om rättigheter ses över i planbeskrivningen.

Förslag till beslut

Detaljplanens handlingar revideras enligt ovan. Detaljplanen antas.

Plan- och byggenheten, Östra Göinge kommun mars 2020

Yara Abdou
Arkitekt