

Planbeskrivning

Detaljplan för Bastholmens verksamhetsområde (etapp 1)

Broby, Östra Göinge kommun, Skåne län

2023-07-03



Fotografi av Agne Andersson, ur *Naturvärdesinventering Bastholmen*

Innehåll

Inledning.....	3
Förutsättningar	5
Planförslag	10
Konsekvenser	13
Genomförande.....	34
Referenser.....	39

Inledning

Planprocessen

Detaljplanen har handlagts med utökat planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).



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

Samrådstiden pågår från den **10 juli till den 30 augusti 2023**.

Eventuella synpunkter eller anmärkningar på förslaget ska vara inlämnade **senast den 30 augusti 2023**. Dessa ska lämnas skriftligen med namnteckning, namnförtydligande, din fastighetsbeteckning och postadress till *Östra Göinge kommun, Samhällsbyggnadsavdelningen, Box 66, 289 03 Broby* eller till kommun@ostragoinge.se. Märk brev eller mejl med "Dnr 2021/00653"

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Bilagor

- Tyréns AB. 2022-05-05. *Dagvattenutredning och skyfallsanalys, Bastholmen, Broby.*
- Agne Andersson. 2022-08-10. *Naturvärdesinventering Bastholmen.*
- HUI. 2023-03-23. *Marknadsanalys Östra Göinge.*

Detaljplanens syfte

Planen syftar till att möjliggöra för detaljhandel (utom livsmedel), verksamheter, café och restaurangverksamhet, lager och industri i ett fördelaktigt läge längs med väg 19. Vidare är syftet att, i enlighet med kommunens översiktsplan, upphäva delar av den nu gällande detaljplanen på grund av risken för översvämning.

Detaljplanens syfte är även att se över den befintliga lokalgatans sträckning, vilken utgör en förutsättning för efterföljande etapper av Bastholmens utveckling.

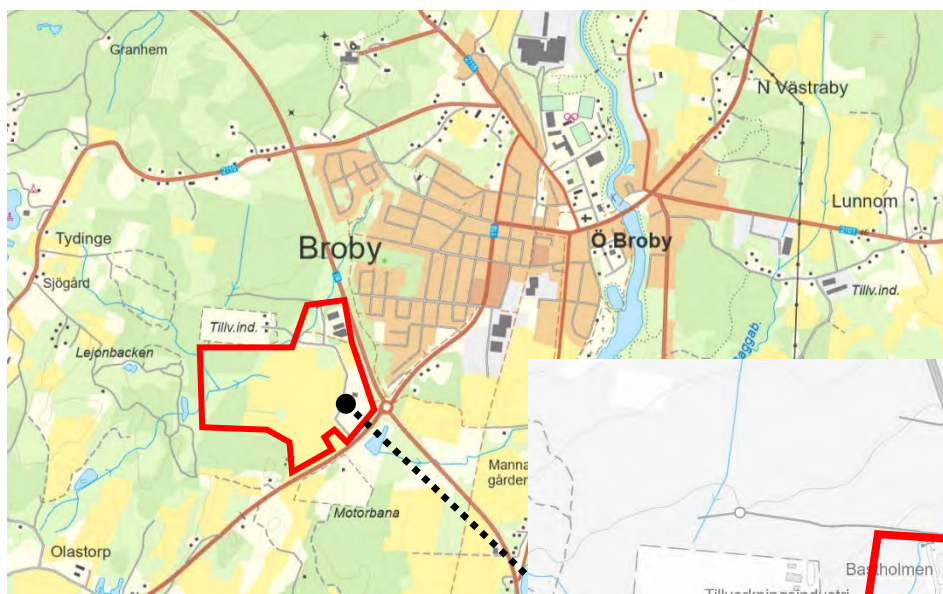
Då planområdet ligger intill två farligt godsleder (väg 19 och 119) samt riksintresse för kommunikation (väg 19) behöver hänsyn tas till detta.

Plandata

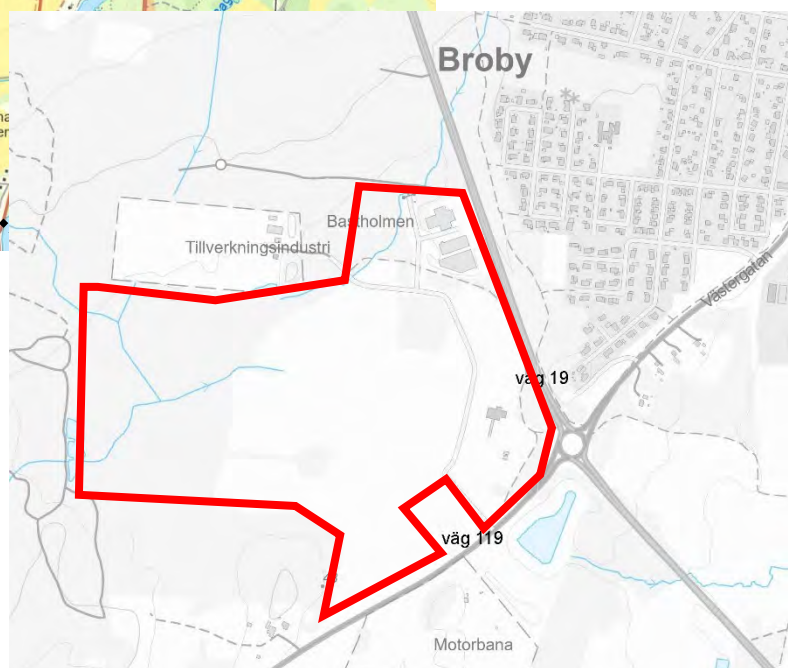
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 34 hektar stort och ligger i den sydvästra delen av Broby med väg 119 i söder och väg 19 i öster. Genom området löper Bastholmsvägen och Brittens väg.

Den del som upphävs ur gällande detaljplan är cirka 25 hektar stort.



Lägeskartor. Rödmarkering visar planområdets ungefärliga placering och utbredning.



Aktuellt planförslag berör fastigheterna Broby 59:1, 59:2, 59:4, 59:5, 59:6, 59:7, 59:10 samt del av Broby 60:1. Fastigheterna Broby 59:1, Broby 59:7 och Broby 60:1 är kommunalt ägda. Resterande fastigheter är i privat ägo.

Förutsättningar

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen tog beslut den 10 mars 2021 § 27 att ge kommunchefen i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Bastholmens verksamhetsområde (Broby 59:1, Broby 59:2, Broby 59:3 m.fl.).

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan

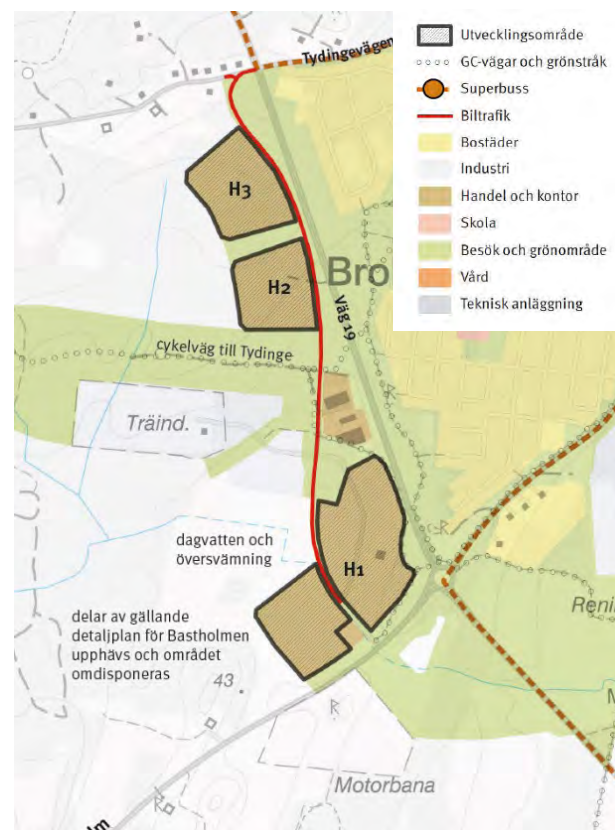
Aktuellt planområde är särskilt utpekad i den kommuntäckande översiktsplanen, som antogs den 19 december 2019 §113.

Området är i översiktsplanen utpekad som område för utveckling av verksamheter, viss detaljhandel och nya företagsetableringar.

Aktuellt planuppdrag berör särskilt det i översiktsplanen benämnda området **H1** - Bastholmen etapp 1. Följande är ett citat ur översiktsplanen som berör området markerat **H1**:
”Planlagt område för industri och verksamheter ges en bredare markanvändning som även tillåter lagerförsäljning och ej centrumkonkurrerande volymhandel. I och med att standarden höjs på Väg 19 får stråket från Kristianstad till E4:an ökad betydelse, vilket ökar attraktiviteten och underlaget för verksamheter i skyltläge. Med hänsyn till dagvattenhantering och översvämningsrisk i samband med större skyfall föreslås gällande detaljplan omarbetas så att ny bebyggelse undviks i de mest låglänta delarna.”

Aktuellt planförslag anses därför vara förenligt med aktuell översiktsplan.

Den norra delen av den vägdragning som föreslås i översiktsplanen kan komma att justeras i samråd med Trafikverket i framtida planarbeten. Den del av den föreslagna vägen som berörs av aktuellt planförslag kommer att planläggas något annorlunda än kartbilden ovan på grund av ny påträffad information under planarbetets gång.



Utdrag ur Östra Göinges översiktsplan

Detalj- och stadsplaner

Aktuellt planområde omfattas av *Detaljplan för Bastholmens industriområde* (1256-P04-52) som vann laga kraft den 7 februari 2002.

Planen medger industri och lager samt natur, industrigata, genomfartsgata samt gång-, cykel- och mopedväg. Planen reglerar också skyddsavstånd mellan industri och omkringliggande bostäder.

Kommunala planeringsunderlag

Näringsliv

Den 16 oktober 2019 fastställdes kommunens strategi "*Öppen dörr för näringslivet – Strategi för näringslivets utveckling*". I denna påtalas vikten av näringslivet för kommunens utveckling samt hur kommunen kan se till att hjälpa näringslivets utveckling. Bland annat omnämns attraktiv byggklar mark.

I Östra Göinge kommun finns en god tillgång till potentiell mark för verksamhetsändamål men en majoritet av dessa ytor är idag planlagda för enbart industri. Ett sådant område är Bastholmen i Broby. Bastholmen har med sin strategiska placering utmed väg 19 alla möjligheter att exploateras i linje med det lokala näringslivets tillväxtbehov och framtida etableringar. En förutsättning för detta är att gällande detaljplan ändras för att tillåta en större variation av verksamheter och handel. Detta för att möta dagens och morgondagens behov av kvalitativ verksamhetsmark för kommunens lokala näringsliv, nu och i framtiden.

Då planförslaget kommer möjliggöra för handel har en marknadsanalys gjorts i samband med planförslaget för att undersöka behovet för Östra Göinge kommun. Se mer under *Konsekvenser, Handelsetablering*.

Riksintressen och förordnanden

Cirka 200 meter öster om planområdet ligger *Mannagården (N20)* som både är ett riksintresse för naturvård och område för Natura 2000. Cirka 360 meter nordöst om gällande planområdesgräns finns ännu ett område för riksintresse för naturvård, *Oröd-Tydinge (N21)*. Öster om planområdet löper väg 19, med sträckan Ystad-Östanå, som är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Den är också utpekad som funktionellt prioriterat vägnät (FPV) för regionala transporter och trafik av Trafikverket. Aktuellt planuppdrag bedöms inte påverka dessa negativt.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet ligger till stor del inom lågpunktsområde. Inom den delen som föreslås upphävas är marknivån mellan 40–41 meter över havet. Marknivån inom området för den nya detaljplanen varierar från 41–42 meter över havet i söder och 44–45 meter över havet i norr.

Vegetationen består av åkermark och mindre skogspartier.

Längs västra sidan av gällande detaljplan finns områden med sumpskog utpekade för naturvård av Skogsstyrelsen. Aktuellt planförslag bedöms inte påverka dessa negativt då de angränsar till området inom vilket detaljplanen upphävs.

Biotopskydd

Det finns kännedom om att det inom och i anslutning till planområdet finns ett antal äldre stenmurar, vilka omfattas av biotopskydd, om sådana påträffas inom aktuellt planområde behöver dessa värnas om.

Rekreation och friluftsliv

Området omges av vacker och rogivande natur vilket är bra förutsättningar att i framtiden tillskapa områden för rekreation. I översiktsplanen har kommunen pekat ut att en cykelväg ska anläggas mot Tydingen. Planförslaget möjliggör att framtida gång- och cykelväg i öst-västlig riktning kan upprättas på den mark som planläggs som natur. Området kan därmed i framtiden bli ett område för rekreation och med Tydingen som målpunkt även friluftsliv.

Idag finns det gång- och cykelvägar från Broby, längs med väg 19 och planområdet samt norr om planområdet mot Tydingen. Om Bastholmen i framtiden utökas i norr, enligt översiktsplanen, finns också bra förutsättningar att tillskapa ett bra stråk.

Bebyggelse

Planområdet är idag exploaterat med tre verksamhetsbyggnader. Bergkvarabuss i sydöst, Nordiska rum, möbelbutik och lager, samt Glentons idrottspriser i norr.

Inom det område i nordväst där gällande plan kvarstår finns en träindustri etablerad, Krogshults Maskinstation Lille Mats AB – biobränsle samt JKN Entreprenad AB.

I södra delen finns också en obemannad tankstation, Qstar.

Trafik

Biltrafik

Planområdet angörs från väg 119 av Bastholmsvägen som sedan övergår till Brittens väg som löper genom resten av Bastholmen. Då Bastholmen ännu inte är fullt etablerad sker ingen större biltrafik inom området. Väg 119 och väg 19 har dock en högre biltäthet då trafikanter som passerar här ska vidare mot Hässleholm i väster, Osby och Älmhult i norr samt Kristianstad i söder.

Kollektivtrafik

På Västergatan och väg 19, cirka 1-1,5 km från planområdet, ligger de närmsta busshållplatserna där busslinje 545 (Osby–Glimåkra–Broby–Kristianstad) och 542 (Sibbhult–Broby–Hässleholm) avgår.

Gång- och cykeltrafik

I en nord-sydlig riktning löper en gång- och cykelväg i utkanten av Bastholmen, längs med väg 19. På andra sidan väg 19 löper även en parallell gång- och cykelväg i samma riktning.

Parkering

Parkering sker idag på den enskilda verksamhetens fastighet.

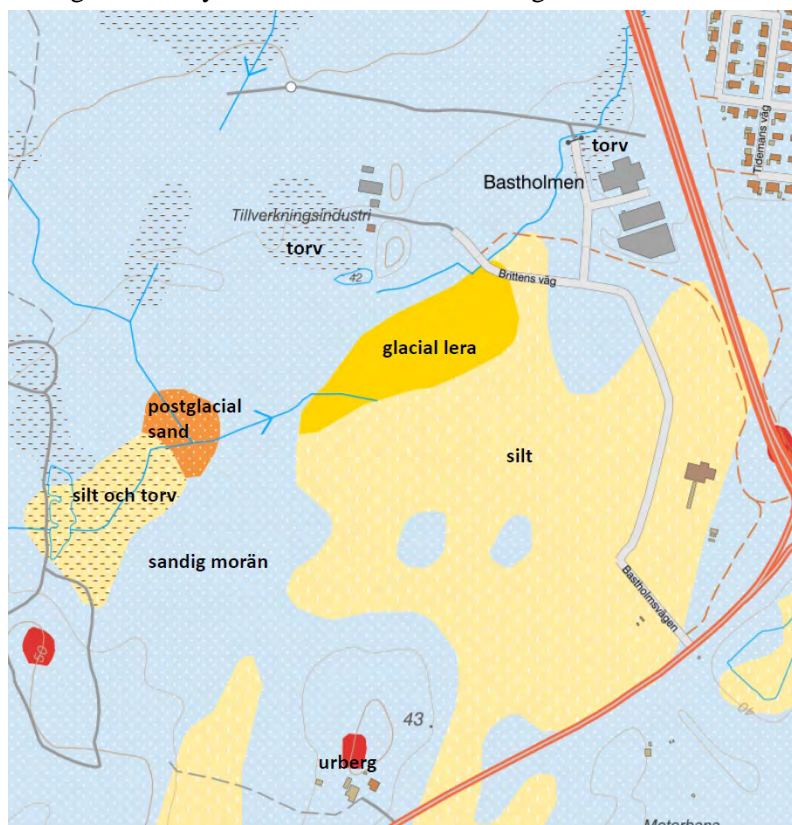
Service

På Bastholmen bedrivs idag verksamheterna Bergkvarabuss, Nordiska rum, Glentons idrottspriser, Qstar, Krogshults Maskinstation Lille Mats AB samt JKN Entreprenad AB.

Övrig service finns belagd inne i och i utkanten av Broby centrum, cirka 1 kilometer från Bastholmen.

Geoteknik

Enligt SGUs jordartskarta (1:25 000 – 1:100 000) är området till största del silt, med områden av sandig morän i sydöst och nordöst med inslag av torv i nordöst samt glacial lera i västra delen.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta med tillagd text över områdets jordarter.

Enligt SGU:s bergartskarta (1:50 000 – 1:250 000) består området till största del av granodioritisk-granitisk gnejs. I några enstaka områden finns även diabas.

I samband med att nu gällande detaljplan för Bastholmen (år 2002) upprättades gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning (år 2000). Det gjordes även en markteknisk undersökningsrapport (år 2017) i samband med att den nya detaljplanen för drivmedelsstationen upprättades. För mer information, se *Konsekvenser, Mark, luft och vatten, Geoteknik*.

Markföroreningar

På fastigheten Broby 59:1 finns uppgifter om en motorbana (Göingebanan). Identifiering är avslutad och det har bedömts att ingen åtgärd behöver göras. På fastigheten Broby 59:1 finns också uppgifter om en deponi. Sydväst om rondellen har det tidigare funnits en återvinningsstation. Denna har varit bemannad med noggranna kontroller och lades ner 2004. Detta bedöms inte påverka aktuellt planförslag negativt.

På intilliggande fastighet Broby 59:8 finns en obemannad drivmedelsstation.

Beroende på vilka verksamheter som etableras inom planområdet kan det finnas risk att dessa orsakar föroreningar.

Aktuellt planområde bedöms ha mindre känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer.

För mer information, se *Konsekvenser, Mark, luft och vatten, Markföroreningar*.

Markradon

Aktuellt planförslag bedöms vara inom ett område med normalrisk för radon.

Dagvatten och risk för översvämning

Länsstyrelsens lågpunktskartering visar att stora delar av planområdet, både för upphävande och för den nya detaljplanen, ligger inom en lågpunkt. Lågpunktskarteringen ger en indikation på vilka områden i landskapet som vid nederbörd kan bli vattenfyllda. Lågpunkten vid Bastholmens verksamhetsområde kan enligt karteringen hålla upp till 1,5 meter vatten (*Länsstyrelsens karttjänst Vatten och klimat*).

Karteringen ger dock ingen information om områdets avrinning, utan visar endast hur stora vattenmängder som kan ansamlas i lågpunkten innan det är på väg att rinna över. Det är därför viktigt att ha kunskap om platsens specifika förutsättningar, och annan geografisk information, som kan bidra till den större helhetsbilden av platsen.

Enligt SGU:s kartvisare *Genomsläpplighet* är markens genomsläpplighet i största delen av planområdet låg med en del områden med medelhög genomsläpplighet i sydöst och nordöst.

Inom planområdet finns delar av Brobygårdens dikningsföretag från år 1939 (*aktnummer 11-KLS-1002*). Detta löper genom Bastholmen, förbi ett befintligt utjämningsmagasin, följer sedan Blodbäcken och rinner slutligen ut i Helge å. Avrinningen till området är beräknat till 200–500 hektar (LST Skåne - Användarguide karttjänst vatten och klimat, s. 21–24).

På grund av områdets förutsättningar har en dagvatten- och skyfallsutredning gjorts i samband med planarbetet. För mer information, se *Konsekvenser, Mark, luft och vatten, Dagvatten*.

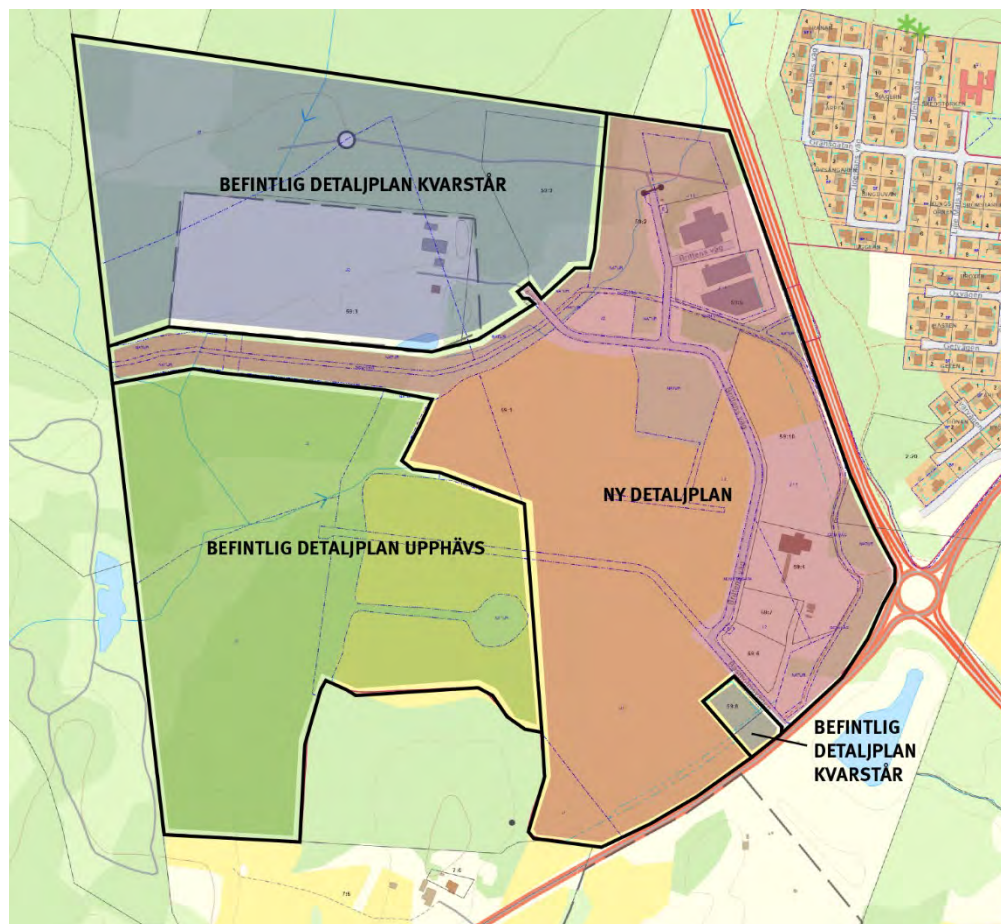
Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området men cirka 60 meter söder om planområdet, söder om väg 119, finns uppgifter om fornlämningar i form av hällristning och fästning. Dessa bedöms inte bli påverkade av planförslaget.

I samband med nu gällande detaljplan från 2002 gjordes en inventering gällande kultur- och naturmiljö. Utifrån resultat från denna anpassades planförslaget, vilket aktuellt planförslag också har gjorts tillsammans med en kompletterande naturvärdesinventering och dialog med kommunekolog (se bedömning utifrån denna under *Konsekvenser, Natur och kultur, Naturvärdesinventering*).

Planförslag

Detaljplaneförslaget



Upphävande av del i gällande detaljplan

I samband med aktuellt planförslag föreslås att den sydvästra delen av gällande plan upphävs, detta då området är lokaliserat i en lågpunkt och det därför finns en stor risk för översvämning (se vidare under *Förutsättningar, Geoteknik, Dagvattenhantering och risk för översvämning*) vilket innebär att området inte längre kan anses vara lämpligt för Industri-ändamål.

Föreslagen bebyggelse

I södra delen av planområdet, när man kör in till Bastholmen, möjliggörs det för ett område för detaljhandel utom handel med livsmedel (**HI**), verksamheter (**Z**), restaurang (**CI**) och café (**C2**). Detta för att skapa en naturlig mötesplats i området med närhet till den befintliga drivmedelsstationen.

När man sedan kommer in i mitten av området ändras markanvändningen till detaljhandel utom handel med livsmedel (**HI**), verksamheter (**Z**) och lager (**JI**) och fortsätter sedan norrut.

I den nordvästra delen planläggs det för industri (**J**) och verksamheter (**Z**). Industri fortsätter möjliggöras här, precis som i befintlig detaljplan, då det ligger i ytterkanten av området, mer avskilt och intill redan befintliga industrier.

Höjden på byggnaderna sätts till en nockhöjd på 20.0 meter (**hI**).

En placeringsbestämmelse införs gällande avstånd mot fastighetsgräns, vilken är satt till minst 4.0 meter (**pI**).

Största byggnadsarea regleras till 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet (**eI**).

För att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten regleras krav på minsta yta av markens genomsläpplighet till 20 % av fastighetsarean (**bl**). För att säkerställa att detta följs har en bestämmelse gällande ändrad lovplikt införts där marklov även krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (**al**).

Prickmark, marken får inte förses med byggnadsverk, regleras till 6 meter mot gatorna inom Bastholmen.

I södra och norra delen av planområdet finns två befintliga transformatorstationer. Dessa läggs inom område för tekniska anläggningar (**EI**).

Föreslagen trafikstruktur

Aktuellt planförslag innebär inga större förändringar för trafikstrukturen inom eller i anslutning till planområdet. I södra och norra delen av området kommer befintlig gata (**GATA**) att justeras något för att få en mer gen väg och därmed undvika för många 90 graders svängar.

I samband med planförslaget kommer även gatan att anpassas så att möjlighet till gång- och cykeltrafik längs med huvudstråket finns samt möjlighet till uppförande av en allé (*allé1*). Detta för att skapa ett trevligare gaturum och stråk genom området.

En kompletterande utredning gällande gatans utformning kommer göras i framtida planarbete.

Föreslagen natur

Inom planområdet kommer stora ytor att planläggas för naturmark (*NATUR*). Detta då området har många ytor med värdefull natur, eller som kan bli värdefull med rätt skötsel, men även för att tillskapa nya ytor och komplettera de befintliga.

Då Bastholmen tillhör ett gammalt våtmarksområde och området ligger inom lågpunkt med risk för översvämning har även områden för våtmark (*våtmark*) och dagvattendamm (*damm*) pekats ut i planförslaget.

Kommunens ambition med naturområdena är också att tillskapa möjlighet till rekreativ stråk i framtiden och fortsätta med det gång- och cykelstråk som finns där idag.

Naturområdena tillskapar också spridningskorridorer för växter och djur samt kan bidra till en yttlig avledning av dagvattnet innan avledning via ledningsnät och kan på så vis förbättra reningseffekten ytterligare innan det når fördröjningsmagasinen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

I anslutning till, samt inom planområdet finns el, tele och fiber nedgrävt. Det befintliga elnätet består av markförlagda låg- och mellanspänningskablar.

Till följd av planförslaget kan de bli aktuellt att behöva gräva om några av de ledningar som finns i södra samt norra delen av planområdet.

Dialog sker med ledningsägare i fortsatt planarbete.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt kommunens gällande föreskrifter för avfallshantering.

Vatten och avlopp

I princip hela planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten. VA-ledningar finns etablerat i planområdet och har till stora delar installerats under gatunätet.

Till följd av planförslaget kan de bli aktuellt att behöva gräva om några av de ledningar som finns i södra samt norra delen av planområdet.

Dialog sker med ledningsägare i fortsatt planarbete.

Dagvattenhantering

För att möjliggöra till lokalt omhändertagande av dagvatten regleras i plankartan minsta yta som måste vara genomsläpplig.

Stora delar av planområdet planläggs för natur där naturlig infiltration möjliggörs och där två områden har pekats ut för just dagvattenhantering; en dagvattendamm och ett våtmarksområde. Vidare utnyttjas svackdiken längs med gatorna för att omhänderta dagvattnet i det kommunala dagvattennätet.

Eventuell ytlig avledning via planteringar och grönytor innan avledning via ledningsnät kan också förbättra reningseffekten ytterligare innan det når fördröjningsmagasinen.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Om en detaljplan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan ska en särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras, i enlighet med 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt 6 kapitlet 11–18 §§ miljöbalken (MB 1998:808). Innan ett sådant ställningstagande görs använder sig kommunen utav en så kallad behovsbedömning. Behovsbedömningen ska fungera som ett underlag för beslut om huruvida genomförandet av detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om detaljplanens genomförande förväntas medföra en betydande miljöpåverkan ska behovsbedömningen precisera vilka frågor som ska behandlas i den särskilda miljöbedömningen med miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunens ställningstagande för aktuellt detaljplaneförslag är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken (MB 1998:808). En särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas.

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

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljö kvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

I samband med detaljplanen för Qstar, på fastigheten Broby 59:8, gjordes en undersökning gällande geoteknik och miljöteknik. Här påträffades inga föroreningar. Se mer under *Konsekvenser, Mark, luft och vatten, Geoteknik*.

Planområdet ligger inom ett område med normalrisk för radon.

Geoteknik

I samband med att den idag gällande detaljplanen upprättades gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning för Bastholmen (J&W Mark och Anläggning, 2000-11-09, reviderad 2000-12-05. *Bastholmen, Broby. Översiktlig geoteknisk undersökning*). Nedan presenteras en karta från utredningen tillsammans med bedömning från utredningen för de olika områden.



Kartutdrag från den geotekniska undersökningen från år 2000 som delar in området utifrån krav på grundläggning.

Område I har inte utretts då dessa var avsedda att planläggas som naturmark, vilket är samma utgångspunkt i aktuellt planförslag.

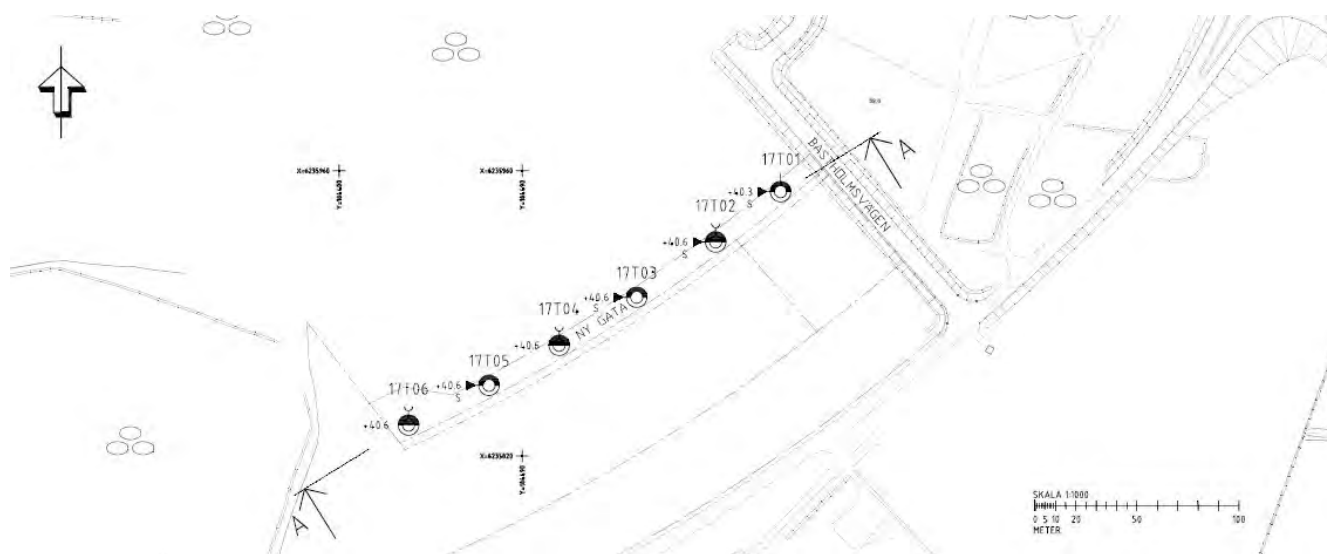
Område II är det område som största delen av planförslaget blir berört av. Jorden består under matjorden huvudsakligen av silt underlagrat av sand. Sanden har i några fall påträffats i hela borrhprofilen. Lera har påträffats ytligt i områdets västra och nordvästra gräns. Morän har påträffats under sanden. Silten och sanden är fast lagrad. Vattenytan har som ytligast påträffats 0,3 meter under markytan. Byggnader och anläggningar kan inom området grundläggas utan fördyrade grundläggningskostnader. Grundläggning kan utföras på separata plattor, långsträckta sulor eller kantförstyvad platta. Grundläggning med källare kan erfordra en grundvattensänkning under byggtiden.

Område III är i stort sett redan bebyggt alternativt har det planlagts för naturmark i aktuellt planförslag. Ytjordarterna består huvudsakligen av morän, som är fast lagrad. Moränen innehåller block och sten. Byggnader och anläggningar kan inom området grundläggas utan fördrade grundläggningskostnader. Moränmassorna innehåller dock sten och block, vilket bör beaktas vid schakt. Grundläggning kan utföras på separata plattor, långsträckta sulor eller kantförstyvad platta. Grundläggning med källare kan erfordra en grundvattensänkning under byggtiden.

Område IV berör en mindre del av planförslaget. Ytjordarterna består huvudsakligen av morän, som är fast lagrad. Inom området förekommer ytliga lager torv, vilka maximalt har en tjocklek på cirka 1 meter. Delar av området är vattensjukt. Moränen innehåller block och sten. Byggnader och anläggningar kan inom området grundläggas med en viss fördring av grundläggningskostnaden beroende av det högst stående grundvattnet och de ytliga lagren av torv. Moränmassorna innehåller sten och block, vilket bör beaktas vid schakt. Grundläggning kan utföras på separata plattor, långsträckta sulor eller kantförstyvad platta. Grundläggning med källare bör undvikas. Innan byggnation utförs bör de hydrologiska förutsättningarna undersökas för möjligheten att dränera området. Inom delar av området kan problemen undvikas genom att utfyllnad/terrassering av området utförs.

En slutlig rekommendation från utredningen är att en detaljerad undersökning bör utföras i samband med projektering av byggnaderna för att ge en fullständig bild av de geotekniska, geohydrologiska och grundläggningstekniska förutsättningarna.

I samband med att detaljplanen för Qstar (*Detaljplan för del av Broby 59:1 med flera (Bastholmen)*, aktnummer 1256-P2018/5) upprättades gjordes en undersökning gällande geoteknik och miljöteknik för fastigheten som berör Qstar, idag Broby 59:8 (Tyréns AB. 2017-09-29. *MUR (Markteknisk undersökningsrapport) / Geoteknik och Miljöteknik, Östra Göinge – Broby 59:1*). Provgroparna är tagna i det område som tidigt i planarbetet var planerat för en ny gata.



Utdrag ur kartan från Tyréns utredning som visar de provgropar som gjordes år 2017.

Jordprofilen inom undersökt djup utgörs av silt, som i en undersökningspunkt överlagrar sandmorän. Med stöd av jorddjupskartan från SGU bedöms berggrundens överyta påträffas 10-20 m under

markytan. Siltens mäktighet uppgår i undersökta punkter till mellan 3 och 4 m. I undersökningspunkt 17T01 övergår silt till sandmorän på djupet 3,1 m under markytan. Övriga skruvprovtagningar har avslutats utan stopp i silt.

Grundvattenrör har installerats i undersökningspunkterna 17T02, 17T04 och 17T06, men har efter undersökningstillfället tagits bort av obehöriga, varför inga grundvattennivåer har kunnat registrerats. En fri vattenyta har avlästs i provtagningshål 17T01 i sandmoränens övre skikt på djupet 3,1 m under markytan, vilket svarar mot nivån +45,2.

I samtliga analyserade jordprov ligger uppmätta halter av utförda laboratorieanalyser under Naturvårdsverkets generella riktvärden (NV rapport 5976 rev 20016) för känslig markanvändning (KM), samt under haltnivåer för mindre än ringa risk (MRR) avseende återvinning av avfall i anläggningsarbeten (NV Handbok 2010:1).

I utredningen bedömer man att omfattningen av utförda undersökningar bedöms vara tillräcklig med avseende på ändamålet för undersökningen. Dock rekommenderar man att en kompletterande installation av nya grundvattenrör, följt av grundvattenmätningar, bör göras för att få en bättre bedömning av grundvattenförhållandena. Detta på grund av att de installerade grundvattenrören inte varit kvar vid mättillfället.

Dagvatten och skyfall

Eftersom planområdet ligger inom ett lågpunktsområde finns det risk för översvämning. I samband med etableringen av Bastholmen gjordes olika utredningar kring dagvattenhanteringen (år 2005). Då föreslogs det att tre utjämningsmagasin skulle byggas ut etappvis i närheten av och inom Bastholmen. I dagsläget är endast det sydöstra magasinet utbyggt (anlades år 2004), angivet som *Magasin SYD ÖST* i bygghandlingen (se placering på nedanstående kartbild).



Ortofoto som illustrerar vart befintligt utjämningsmagasin är placerat (röd cirkel).

Då ovan nämnda utredning gjordes för snart 20 år sedan och utformningen av planområdet kommer att ändras har även en dagvatten- och skyfallsutredning gjorts i samband med det nu pågående planarbetet (Tyréns AB, 2022-05-05, *Dagvattenutredning och skyfallsanalys, Bastholmen, Broby*).

I utredningen konstaterar Tyréns att infiltrationsmöjligheterna inom planområdet är begränsade och att området är relativt flackt och sluttar svagt mot söder. I norr ligger marknivån på cirka +45,5 meter och i söder cirka +40,5 meter.

Det utbyggda magasinet är cirka 1 hektar stort och avvattnar ett område på cirka 26,5 hektar. Möjlighet finns att fördröja en större volym än vad som sker i dagsläget för fördröjningsmagasinet. Inga detaljerade uppgifter har erhållits om vilken kapacitet fördröjningsmagasinet har, mer än att kapaciteten är god. Utifrån höjddata har volymen i magasinet, upp till den övre utsläppsledningen, estimerats till cirka 12 200 m³.

Dikningsföretag

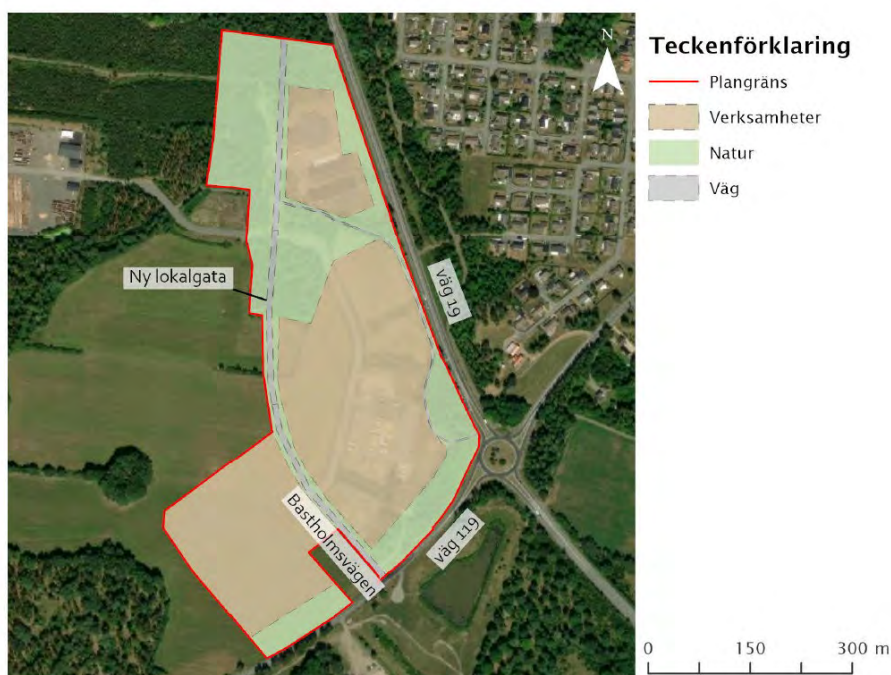
Planområdet ingår delvis i båtnadsområde för *Brobygårdens dikningsföretag* och längre österut ligger *Mannagårdens dikningsföretag*, där en sträckning av Blodbäcken ingår. Brobygårdens dikningsföretag är idag kulverterat förbi planområdet och dagvattenmagasinet, innan det släpps på Blodbäcken. Enligt rapport från Jordbruksverket är maximala utsläppsflöde från fördröjningsmagasinet satt till 180 l/s. Varken Brobygårdens dikningsföretag eller Mannagårdens dikningsföretag riskerar då att bli överbelastat, enligt Jordbruksverkets rapport (*Jordbruksverket, 2004. Bilaga A – Dagvattenhantering i samband med planerad exploatering i Broby*).

Dagvatten

Tyréns har i sin utredning gjort dagvattenberäkningar med två olika scenarier baserade på:

- befintliga förhållanden och ett 20-års regn med varaktighet 10 minuter utan klimatfaktor samt
- framtida förhållanden och ett 20-års regn med varaktighet 10 minuter med klimatfaktor 1,25.

I scenariot för framtida förhållanden har uträkningen gjorts utifrån en skiss från ett tidigt skede (se kartbild nedan). Denna har justerats under planarbetets gång men det är framför allt den nya gatan som har ändrats och anpassats mer utifrån den befintliga gatan, vilket Tyréns har haft i åtanke under utredningsarbetet.



Principlösning för dagvatten

Då det befintliga fördröjningsmagasinet sydost om planområdet har tillräcklig kapacitet för att ta emot och fördröja dagvattnet från planområdet för ett dimensionerande 20-årsregn föreslås det att dagvattnet leds hit för fördröjning. I magasinet fås även rening av dagvattnet genom sedimentering av partikelbundna föroreningar och upptag av ämnen i växtzoner.

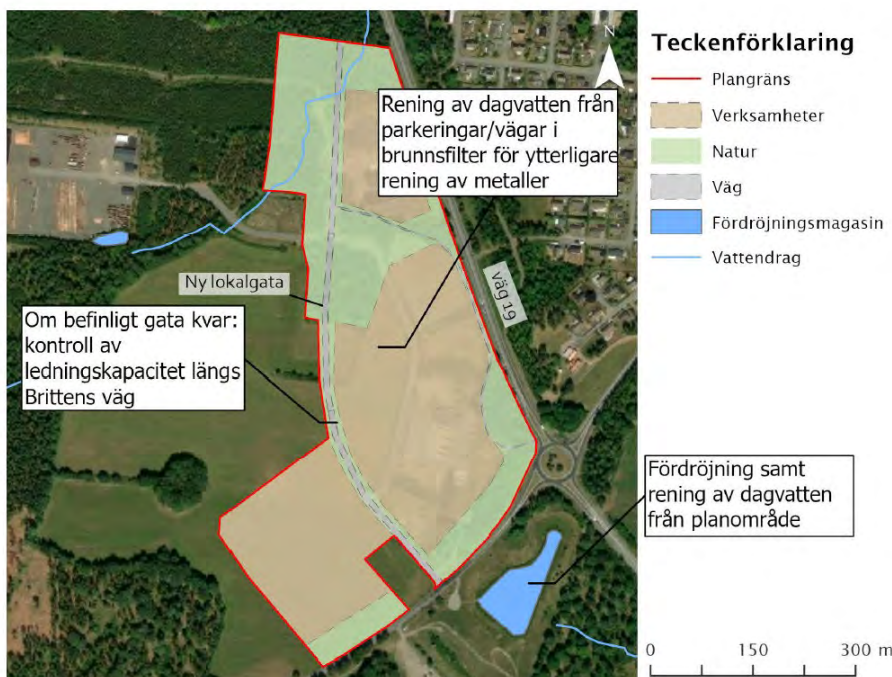
Om lokalgata inom området inte får ny dragning, utan den befintliga behålls bör kapaciteten i befintliga ledningar inom planområdet utredas för att säkerställa att kapacitetsbrist inte uppstår. Om lokalgatan får ny dragning som planerat och nya dagvattenledningar läggs bör belastning från eventuell framtida utbyggnad av Bastholmen etapp 2 och 3, norr om planområdet, tas i beaktning.

Reningseffekt

I samband med utredningen har det gjorts reningsberäkningar. Endast reningseffekten för det befintliga fördröjningsmagasinet har gjorts. Ingen övrig rening har antagits ske av dagvattnet. Eventuell ytlig avledning via planteringar och grönytor innan avledning via ledningsnät kan förbättra reningseffekten ytterligare, men det har inte tagits i beaktande i reningsberäkningar.

Föroreningshalterna minskar för majoriteten av ämnena, och är i samtliga fall lägre än Riktvärdesgruppens (2009) riktvärden. Halterna av metaller (framförallt zink, kadmium och kvicksilver) i dagvattnet ökar även efter rening, men ligger fortfarande på relativt låga nivåer. För att uppnå ytterligare rening och minska koncentrationen av metaller i dagvattnet kan exempelvis brunnsfilter anläggas i anslutning till parkeringar och vägar med tung trafikbelastning.

Utöver att fokusera på rening av dagvattnet bör man se över materialval vid byggnation för att minska källan till föroreningar. Exempelvis kan förzinkade ytor vara en källa till framför allt zink men även kadmium som ofta finns inblandat i materialet. Även tryckimpregnerat trä och olika typer av gummimaterial kan släppa föroreningar till dagvattnet.



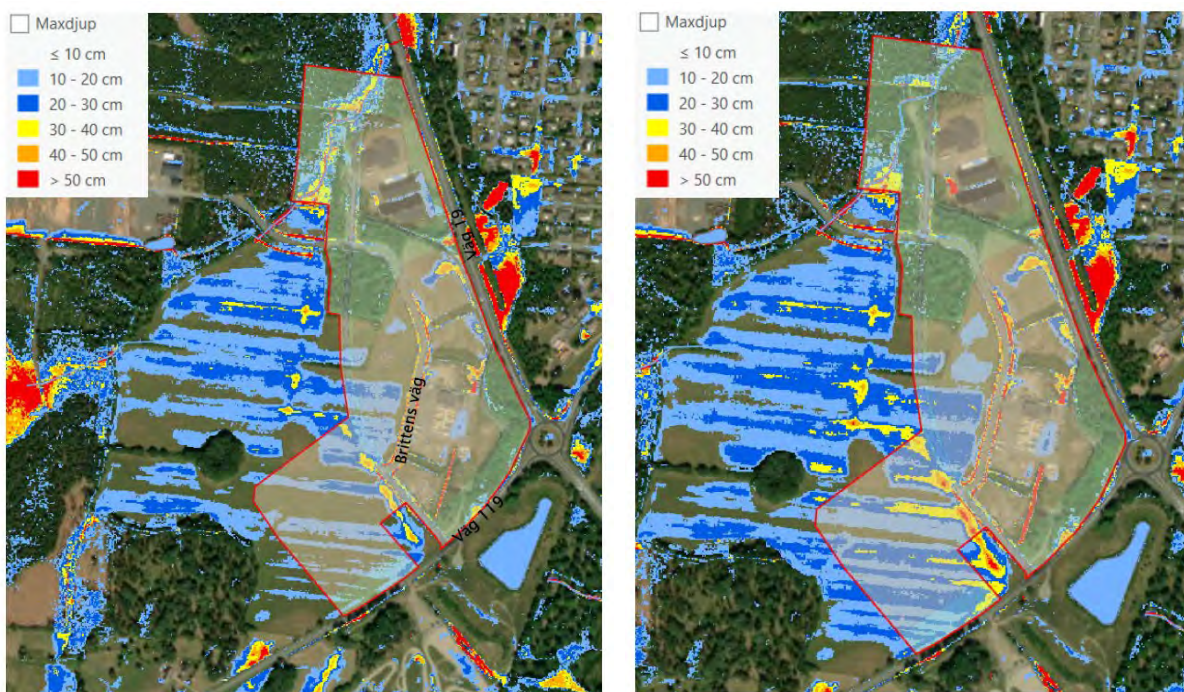
Kartbild ur Tyréns dagvatten- och skyfallsutredning med sammanfattning över förslag på åtgärder

Planområdet ligger inom båtnadsområdet för Brobygårdens diktningföretag. Det sker därmed en naturlig avvattnings till området idag från stora jordbruksområden och naturmark. Området riskerar därmed att stora vattenvolymer avrinner till området vid skyfall som hindras att rinna vidare ner mot Blodbäcken och Helge å av väg 119.

För att skydda planen mot skyfall och se på möjliga åtgärder för området har en hydraulisk ytavrinningsmodell byggts upp i Tyréns utredning. Modellen simulerar flöden och marköversvämning vid ett 100-års regn med 6 timmars varaktighet och klimatfaktor. En jämförelse har gjorts före och efter planerad exploatering.

Flödet till planområdet följer huvudsakligen diktningföretagets diken med ett stort avrinningsområde från väst och nordväst som i huvudsak är jordbruksmark. Från nordost kommer ett mindre vattendrag under väg 19 och avleds under Brittens väg ner söderut mot väg 119.

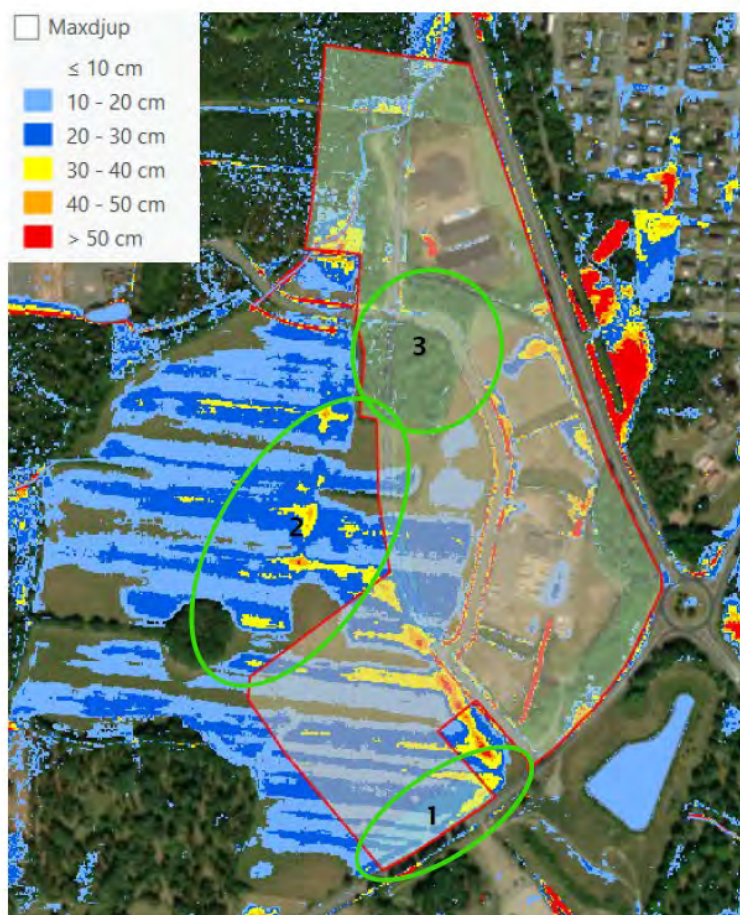
Som redovisas i nedanstående bilder konstaterar Tyréns att området inte bör exploateras mer västerut. På bilden till vänster visas området ur dagens förhållanden och till höger visas området ur planerade förhållanden. Höjdsättningen inom planområdet är inte ändrad i bilden till höger, vilket resulterar i att de lokala lågpunkterna fortfarande blir översvämmade. Resultatet visar på en ökad belastning ner mot korsningen Brittens väg/väg 119. Detta område är idag lägre än anslutande väg vilket kommer ändras i samband med exploatering. Detta kommer medföra att vattnet trycks tillbaka på grönytan nordväst om planen.



Kartbild ur Tyréns dagvatten- och skyfallsutredning som redovisar marköversvämning innan och efter planerad exploatering.

Nedanstående kartbild redovisar de områden som föreslås användas för skyfallsåtgärder. För att skydda planområdet mot översvämningrisker från jordbruksmarken föreslås att man gör åtgärder utanför planen i form av dammar eller våtmark. Åtgärderna beskrivs i punktform nedan. Åtgärderna är framtagna med befintlig höjdsättning.

1. Grönytan används för att fördröja och samla vattnet som avrinner från den delen av planområdet som ligger på västra sidan av Brittens väg. Detta motsvarar cirka 1 500 m³. Yta bör avvattnas till dagvattennätet så vattnet kan ledas vidare till magasinet när det finns kapacitet.
2. För att skydda planområdet och Brittens väg mot naturavrinning föreslås att man anlägger dammar eller våtmarksområde som kan få svämma över vid kraftiga regn. Denna yta är idag väldigt blöt och lämpar sig inte att bebygga då belastningen ökar på närliggande områden samt utsläppsmöjligheten till Blodbäcken är begränsad. Avrinningen från området öster om Brittensväg föreslås även avledas hit för att fördröja vattnet samt undvika översvämningar på kvartersmark. Även denna yta bör anslutas till dagvattennätet. Volymen som behöver fördröjas motsvarar cirka 4 000 m³.
3. Ett alternativt för att minska storleken på åtgärderna i nr 2 är att anlägga en fördröjningsyta mellan södra och norra kvartersmarken. Yta behöver i så fall även den anslutas till dagvattennätet.



Kartbild ur Tyréns dagvatten- och skyfallsutredning som redovisar förslag till områden för åtgärder.

Slutsats

I samband med planerad exploatering av området kommer såväl dagvattenflöden som föroreningshalter i vattnet från planområdet öka. Detta är i princip oundvikligt då jordbruksmark och grönområden hårdgörs och trafikbelastningen ökar.

Fördröjningsbehovet uppgår till cirka 6 800 m³ för planområdet, räknat med avtappning till diktningföretag på 2 l/s, ha.

Kapaciteten för det befintliga dagvattenmagasinet sydöst om planområdet har beräknats till 12 200 m³. Avrinningen från samtliga områden som avvattnas till magasinet, med ökningen från planerad exploatering inräknad resulterar i en erforderlig fördröjningsvolym på 9 800 m³. Det befintliga magasinet är således tillräckligt för att hantera volymer från ett dimensionerande 20-årsregn.

I befintligt dagvattenmagasin fås generellt höga reningseffekter. Majoriteten av föroreningshalterna minskar jämfört med befintligt med undantag för metaller, framförallt zink, kadmium och kvicksilver. Med exempelvis brunnsfilter i anslutning till vägar och parkeringsplatser kan ytterligare avskiljning av metaller uppnås.

Området är idag blött då det ligger i båtadsområdet för Brobygårdens diktningföretag. Detta medför att en yta på cirka 3,5 km² avvattnas till planområdet vid större regn. Det rekommenderas därför att anlägga dammar eller våtmarksområde väster om planområdet för att möjliggöra en fördröjning av naturavrinningen vid kraftiga regn.

Skyfallsriskerna bedöms hanterbara genom att höjdsätta kvartersmarken så att avrinning sker ner mot grönområden längs med väg 119. Inom dessa grönytor bör nersänkningarna göras för att tillfälligt kunna fördröja vattnet som avrinner vid skyfall.

Ledningarna måste (förmodligen) dimensioneras upp vare sig vägen dras om eller inte.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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. En miljö kvalitetsnorm kan anges som en halt, ett värde eller alternativt med en beskrivande text och omfattas av ett tidskrav då normerna ska vara uppfyllda. Idag finns miljö kvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormer för luft (utomhusluft)

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon.

Miljö kvalitetsnormerna överstigs inte i Östra Göinge kommun. Planförslaget möjliggör inte för något användningsområde som bidrar till försämrad luftkvalitet och inte heller till någon nämnvärd trafikökning.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm.

Recipient för planområdet är Blodbäcken och därefter Helge å. Blodbäcken är inte klassad som vattenförekomst och har därför ingen MKN. Helge å är däremot en vattenförekomst, dess ekologiska och kemiska status samt satta MKN ses i nedanstående tabell.

STATUS	STATUSKLASSNING	MKN	KOMMENTAR
Ekologisk	Måttlig	God ekologisk status 2033	
Kemisk	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus	Undantag för bromerade difenyletrar samt kvicksilverföreningar

Tabell över Helge ås ekologiska och kemiska status, Tyréns AB, 2022-05-05, *Dagvattenutredning och skyfallsanalys, Bastholmen, Broby*

Ekologisk status har bedömts till måttlig med avseende på vandringshinder för organismer, samt morfologi och hydrologi. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av förhöjda halter av bromerade difenyletrar samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Detta beror till stor del på atmosfärisk deposition och gäller för samtliga vattenförekomster.

Möjligheterna att nå satta MKN för recipienten bedöms inte påverkas med planerad exploatering då majoriteten av föroreningshalterna minskar efter rening. Då näringsämneshalterna minskar med rening i dammen bedöms inte den ekologiska statusen påverkas negativt. De ämnen där halterna ökar jämfört med nuläge utgörs framför allt av metaller, men ligger fortfarande på relativt låga koncentrationer.

Recipienten har inga förhöjda halter av dessa metaller, förutom för kvicksilver som omfattas av undantag på grund av atmosfärisk deposition. Med ytterligare rening i form av exempelvis brunnsfilter i anslutning till parkeringar och vägar kan en högre avskiljning av metaller uppnås. Möjligheten att nå satta MKN för kemisk status bedöms således inte heller försämrats i samband med planerad exploatering.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Aktuellt planområde berörs inte av miljö kvalitetsnormerna för buller.

Miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Aktuellt planområde berörs inte av miljö kvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Vid planläggning ska en lämplighetsprövning göras för såväl befintlig som ny tillkommande bebyggelse enligt 2 kapitlet i plan- och bygglagen (PBL). Om en detaljplan avser en eller

flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, enligt 4 kapitlet 33 a § i PBL, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller:

- vid bostadsbyggnadens fasad, och,
- vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

I detaljplanen behöver kommunen ange de planbestämmelser som behövs för att även den befintliga bebyggelsen ska klara riktvärdena för buller, även om dessa krav inte faller ut förrän fastighetsägaren vill göra en åtgärd som kräver bygglov.

Trafikbuller

Enligt förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktlinjer för buller från väg- och spårtrafik:

- Buller bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå (Leq) 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 och där 70 dBA maximal ljudnivå (Lmax) inte överskrids mellan kl 22-06 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.

Planförslaget medger inte bostäder. Men bostäder finns i närheten som kan bli påverkade av planförslaget. Därför görs en bedömning kring omgivningsbuller till följd av planförslaget.

År 2017 gjordes en trafikmätning hos kommunen på Bastholmsvägen i båda riktningarna. Hastigheten inom området låg då på 50 km/h. Årsmedelsdygnstrafiken (ÅDT) landade då på cirka 148 fordon.

År 2022 gjorde Trafikverket trafikmätningar längs med väg 19. Norr om rondellen var ÅDT:n 3 326 fordon. År 2021 gjorde de en mätning längs med väg 119 som hade en ÅDT på 1 222 fordon och Västergatan som hade en ÅDT på 2 563 fordon.

I samband med arbetet med kommunens översiktsplan gjorde Tyréns en trafikanalys. Utifrån översiktsplanens intentioner, med bland annat Bastholmens framtida utveckling i beräkningarna, gjordes en bedömning att ÅDT:n på väg 19 kommer landa på 7 300 fordon under prognosåret 2035. Detta är, enligt Tyréns, ett maxscenari och i verkligheten kommer det troligtvis landa någonstans mellan dessa siffror och Trafikverkets uppräkningsstal för perioden 2014-2040 som då ligger på 4 800 fordon under prognosåret 2035.

Norr om rondellen har väg 19 en hastighet på 100 km/h. Närmsta bostad ligger cirka 75 meter från vägmitt med naturmark mellan.

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 utgör väg 19 en bullernivå på cirka 56 dBA vid närmsta bostadsbyggnads fasad i dagsläget. Med Tyréns maxscenario inräknat skulle väg 19 i stället utgöra en bullernivå på 59 dBA. Detta innebär att befintliga bostäder inte kommer påverkas negativt från framtida trafikbuller. I Boverkets broschyr har en bedömning gjorts utifrån att marken är mjuk, dock är inte det skogsområde som finns emellan inräknat, vilket också kan bidra till att ljudnivån dämpas ytterligare.

Inne på själva Bastholmen kommer en ökning av trafik också ske, dock finns det ingen bebyggelse i direkt anslutning till planområdet som kan antas vara känsliga för störande buller.

Verksamhetsbuller

Närmsta bostadsbyggnads fasad ligger cirka 110 meter från närmsta fastighetsgräns inom planområdet. Planen kommer inte möjliggöra för sådan verksamhet som förorsakar störande buller. Den industrimark som kvarstår enligt gällande detaljplan ligger cirka 380 meter från närmsta bostadsbyggnads fasad och då med olika typer av naturmark och framtida byggnader emellan. Vilket därmed inte bedöms förorsaka störande buller mot närmsta bostad.

Risker

I samband med planarbetet pågår en riskutredning för aktuellt planområde. Detta då väg 19 och 119 är rekommenderade vägar för transporter av farligt gods samt för att undersöka omgivningspåverkan från planområdet för de närmsta bostäderna och gentemot befintliga och framtida verksamheter.

Resultat och eventuell anpassning utefter beställd riskutredning kommer att redovisas i granskningshandlingarna för detaljplanen.

Natur- och kultur

I princip all mark som tidigare varit planlagd som natur kommer fortsättningsvis att vara det i föreslagna detaljplan. Där är två mindre områden som dock plockas bort och ersätts med kvartersmark. Dessa har inventerats av kommunekolog där bedömning gjorts att de inte behöver skyddas som naturmark då inga särskilda värden finns. Dock finns det stengården på båda platserna som omfattas av biotopskydd. Krävs det någon form av ingrepp i dessa behövs en ansökan om biotopskyddsdispens upprättas.

I planförslaget föreslås i stället mer naturmark jämfört mot dagens gällande detaljplan. Stora ytor kvartersmark ändras till naturmark. Även en yta där vägen justeras omvandlas den gamla vägen till naturmark för att tillskapa ett nytt naturområde och komplettera de intilliggande naturområdena.

Planförslaget kommer också att möjliggöra för nya områden gällande våtmark och dagvattenhantering. Likaså följer möjligheter till nya rekreationsstråk längs med planområdet i såväl nordsydlig som östvästlig riktning.

Längs med det så kallade huvudgatustråket i området kommer även en allé att uppföras.

Naturvärdesinventering

I samband med upprättande av nu gällande detaljplan för Bastholmen (*Detaljplan för Bastholmens industriområde*, akt nr 1256-P04-52) gjordes en inventering gällande natur och kultur (Wallin kulturlandskap och arkeologi, 2000-08-08, *Inventering Bastholmen Del av Broby 59:1 Östra Broby socken Skåne*). Detaljplanen har därefter anpassats efter inventeringen genom att antingen utesluta områden ur detaljplanen eller skydda dem inom markanvändningen NATUR. I utredningen skrivs det att området domineras av öppen mark som är följden av ett utdikningsföretag kring sekelskiftet 1900 och fortsatt stenröjning därefter. Före utdikningen har områdets nu öppna del, till stor del troligen varit våtäng. Inom området sammanflödar några smärre vattendrag till Blodbäcken, som rinner mot sydöst och faller ut i Helge å vid Mannagården.

I samband med aktuellt planarbete har en kompletterande naturvärdesinventering gjorts (Agne Andersson, 2022-08-10, *Naturvärdesinventering Bastholmen*). Intilliggande karta redovisar de områden som inventerats.

Planområdet som helhet beskrivs som en mosaik av naturmiljöer där de flesta är kraftigt påverkade av människan. Inga rödlistade arter är funna inom något av områdena.

Område 1

Området utgörs som en skogsholme som utmärker sig och behöver undantas för bebyggelse. Området har en ovanligt rik artsammansättning lövträd. Området bör skötas för att behålla mångfalden av arter. En stenmur finns i söder.

Område 2

Området är smalt och sträcker sig mellan cykelväg och landsväg. Området skyddar omgivningen från insyn och buller. Området bör ges status som grönområde med viss skötsel, ek bör gynnas i första hand.

Område 3

Marken består till största del av störd mark som till exempel fyllnadsmassor och avbanad mark. Här kan med fördel anläggas sandblottor för steklar och andra marklevande insekter. Flera invasiva arter är



Karta från naturvärdesinventeringen som visar avgränsningsområdena

påträffade som kanadensiskt gullris och blomsterlupin. Inom området finns stenmur. Här finns inga biologiska hinder för byggnation.

Övrigt

De områden som inte inventerades i samband med naturvärdesinventeringen har planhandläggare varit ute på fält i efterhand tillsammans med kommunekolog för en gemensam bedömning. Ett större område i väst har tagits med i planförslaget i efterhand där en bedömning gjorts att vissa delar kan utnyttjas som kvartersmark och andra delar som naturmark. Ett område norr om område 1 föreslås bli ett nytt naturområde där den gamla vägen löper för att tillskapa nya miljöer för det som försvinner i samband med den nya vägdragningen.

En skötselplan bör upprättas för hela planområdet, dels för att bevara de värden som finns idag, dels för att tillskapa nya värden.

Stads- och landskapsbild

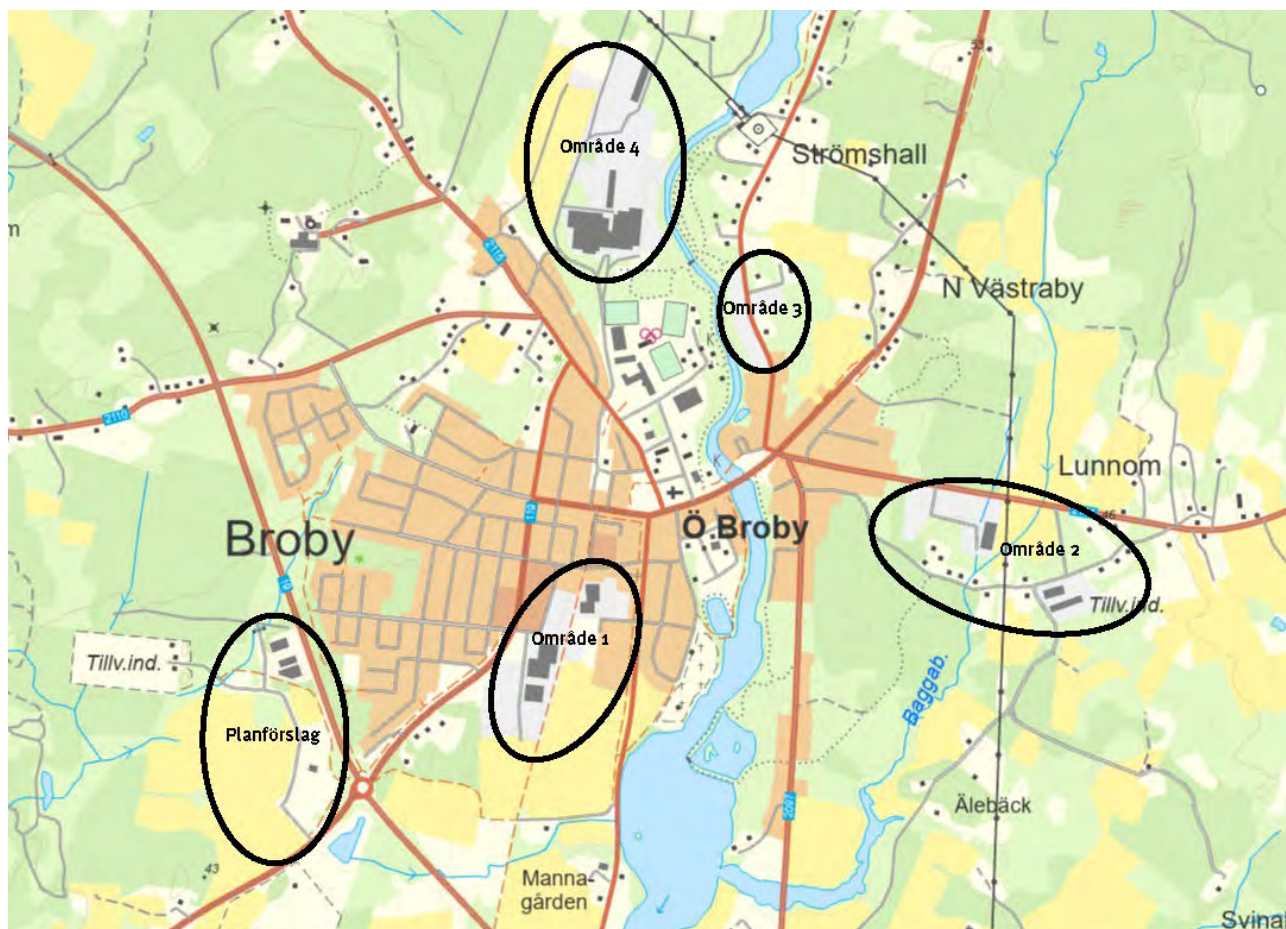
Ett genomförande av planen kommer att innebära betydande förändringar i landskapsbilden då planförslaget innebär en förtätning av Bastholmen. I samband med planförslaget kommer dock stora delar som tidigare var avsedda för industrimark att upphävas, alternativt omvandlas till naturmark. Området ligger i utkanten av Broby och bedöms inte påverka själva stadsbilden negativt. I stället möjliggörs det för ett nytt område där olika verksamheter, industrier och handel kan etableras. Möjlighet för gång- och cykelstråk samt områden för rekreation och miljöer för växt- och djurlivet kommer att tillskapas.

Jordbruksmark

Planområdet utgörs av jordbruksmark. Marken är dock redan planlagd för industri och tillhörande lager enligt gällande detaljplan, vilket innebär att planområdet redan är ianspråktaget för liknande syfte som aktuellt planförslag. Området är även utpekad i kommunens översiktsplan som område för utveckling av industri, verksamheter och viss detaljhandel.

I samband med aktuellt planförslag kommer också stora delar av den gamla detaljplanen att upphävas vilket innebär att större områden för jordbruk kommer att i fortsättning möjliggöras jämfört mot tidigare detaljplan.

På Bastholmen har verksamheter redan etablerat sig och en fortsatt utveckling på denna plats är mer självklar än på andra ställen. Nedan redovisas olika alternativ som jämförts. Eftersom Bastholmen redan är ett etablerat verksamhetsområde har jämförelsen gjorts med Brobys övriga verksamhetsområden.



Bastholmen (Planförslag)

Området är redan etablerat med en strategisk bra placering med närhet till både väg 19 och 119 där även möjlighet till bra skyltläge mot dessa vägar finns. Väg 19 skapar en naturlig barriär mot Broby tätort vilket gör att området kan utvecklas utan att störa närliggande bostäder.

Området utvecklas västerut med avsikt att etablera en gång- och cykelväg mot sjön Tydingen. Detta kommer skapa en känsla av att närhet mellan Tydingen och Broby ökar då fler hållpunkter upplevs längs med vägen.

I samband med utvecklingen av Bastholmen planerar kommunen att anlägga våtmark i anslutning till området. Detta tillsammans med naturmark och dagvattendamm har kommunen möjlighet att tillskapa ett nytt rekreationsområde och nya miljöer för olika arter att etableras.

Då området ligger inom lågpunktsområde med risk för översvämning kommer mark som tidigare varit industrimark omvandlas till naturmark avsedd för våtmark, dagvattenhantering, rekreation och miljöer för djur- och växtlivet. Planförslaget kommer även att upphäva stora delar av den gamla detaljplanen som idag tillåter industrimark.

Övriga områden

Samtliga områden ligger, liksom Bastholmen, i utkanten av Broby. Område 1 ligger i anslutning till väg 119 och relativt nära väg 19. Dock ligger Natura 2000-området, Mannagården, strax söder om detta område. Vilket innebär att en fortsatt etablering här skulle kunna påverka Mannagården negativt.

Område 2, 3 och 4 ligger en bra bit ifrån väg 19 och 119 vilket gör att det kan upplevas något omständligare att ta sig in på områdena, åtminstone med tyngre fordon. Det innebär även ett något sämre skyltläge.

Gemensamt för alla områden är att de ligger i ett sådant läge att om de utvecklas kommer de närmre bostadsområdena, och i värsta fall även behöva ta bostäder i anspråk, än om vi utvecklar Bastholmen som ändå har väg 19 som en barriär. Områdena ligger även närmre Helge å, jämfört mot Bastholmen, vilket kan innebära en större påverkan på recipienten Helge å.

Slutligen skulle det även innebära för samtliga områden, precis som för Bastholmen, att jordbruksmark behöver ianspråktagas.

Nollalternativ

Med ett nollalternativ skulle det innebära att den nu gällande detaljplanen kvarstår. Området är idag cirka 81,5 hektar stort med industrimark, lager och inslag av naturmark. Stora delar ligger på lågpunkt med risk för översvämning. Det skulle också innebära att mer jordbruksmark tas i anspråk för främst industrimark.

Alternativ att upphäva hela detaljplanen

Ett annat alternativ skulle vara att upphäva hela detaljplanen. Detta skulle innebära att kommunen har ett industriområde i utkanten av Broby där endast ett fåtal industrier och verksamheter har etablerats. Detta skulle missgynna de redan befintliga företagen om inte fler verksamheter kan etableras på denna plats.

Kommunen har också brist på denna typ av mark som planförslaget möjliggör för. Skulle kommunen välja att upphäva gällande detaljplan finns det en sämre möjlighet för näringslivet att utvecklas i kommunen. Detta kan i slutändan ha en stagnerande effekt för kommunen som helhet.

Biotopskydd

Inom planområdet finns ett antal stengården vilka omfattas av biotopskydd. Dessa har skyddats inom naturmark enligt tidigare detaljplan. De som inte har valts att skyddas inom naturmark har kommunekolog gjort en bedömning att värdena på platsen inte är så pass höga att de måste skyddas. Men att en ansökan om biotopskyddsdispens behöver göras om det blir aktuellt med ingrepp i stengärdet. Många av de stengården som ligger inom kvartersmark utgör också en naturlig fastighetsgräns.

Den våtmark som planeras att anläggas till följd av planförslaget kan i framtiden bli berörd av biotopskydd.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planförslaget kommer att utöka det befintliga området Bastholmen med ett större utbud av service tillsammans med nya arbetstillfällen för kommuninvånarna. Kombinationen med att planförslaget även kommer möjliggöra för ett nytt rekreationsområde med framtida visioner att kunna fortsättningsvis ta sig vidare mot sjön Tydingen blir detta ett område med naturliga stopp då möjlighet finns till bland annat handel, drivmedelsstation, matställe och ströva runt i området. Området kan bli en bra rastplats för förbipasserande.

Tillgänglighet

Redan idag finns ett bra gång- och cykelstråk ut till Bastholmen från Broby centrum. Detta föreslås utvecklas ytterligare i samband med planförslaget. I fortsättningen är också visionen att man ska kunna ta sig vidare mot sjön Tydingen. Närmsta busshållplats ligger cirka 1 km från planområdet. Verksamheterna i sig kanske inte går att besöka till fots då det kommer möjliggöras för ex volymhandel, vilket kommer göra besökare bilberoende. Men de som arbetar ute på Bastholmen eller de som vill vistas på plats för rekreation har goda möjligheter att kunna ta sig dit utan bil.

Trygghet

Bastholmen ligger i utkanten av Broby och nära två stora vägar, väg 19 och väg 119. Detta kan göra att området upplevs något otryggt. Under dagtid, när företagen är öppna, är det mer liv och rörelse i området, vilket kan kännas tryggare. Men under kvällstid, när det mesta är stängt, kan det bli mer otryggt. Dock är kanske detta inget område som man kommer vistas på under kvällstid. Men för att försöka motverka känslan av otrygghet är det viktigt att dessa aspekter tas med i gestaltning och utformning av platsen. Exempelvis ska gång- och cykelvägarna vara belysta.

Barnperspektiv

Planförslaget möjliggör för nya arbetstillfällen, vilket kan gynna barnens framtid genom jobb- och utbildningsmöjligheter för både de själva i framtiden samt deras föräldrar.

Planförslaget möjliggör för en ny plats för naturmiljöer, rekreation, våtmark och dagvattendamm. Vilket skapar en plats för återhämtning samt nya miljöer som kan bidra positivt till framtida klimat. Genom att kommunen satsar på att utveckla olika miljöer för djur- och växtlivet samt dagvattenhantering och våtmark kan även detta bli en bra plats för utomhuspedagogik.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor*.

Mellankommunala frågor

Planen berör indirekt två viktiga stråk för kommunen, väg 19 och väg 119. Väg 19 sträcker sig mellan Ystad – Kristianstad – Broby och vidare längs väg 23 mot Osby – Älmhult – Växjö. Väg 119 sträcker sig mellan Hässleholm – Broby – Glimåkra – Lönsboda – Tingsryd och vidare mot Kalmar.

Genom en etablering av verksamheter längs med dessa vägar kan detta i viss mån påverka de närmsta kommunerna. Dock blir det en positiv effekt då en bedömning görs att majoriteten av de som kör inom Bastholmen passerar området på väg mot/från en annan destination. Genom möjlighet till fler naturliga avbrott längs med sträckan upplever bilisterna det som en bättre resa innan de når sin slutdestination.

Sveriges miljömål

Planförslaget har i ett tidigt skede bedömts kunna påverka ett antal miljömål.

Nedan kommer en förklaring för respektive miljömål och hur området ska arbetas fram för att medverka till en positiv alternativt ingen påverkan.

Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö, Frisk luft, Bara naturlig försurning, Ingen övergödning

Planförslaget kommer möjliggöra för att ett nytt handelsområde etableras i kommunen. I dagsläget finns ingen möjlighet till en närmare busshållplats vilket skapar ett bilberoende till området. Närmsta busshållplats ligger cirka 1 km från området vilket kan ändå ses som ett acceptabelt avstånd för åtminstone de som arbetar på Bastholmen. En väletablerad gång- och cykelväg finns till området och planeras utökas i samband med utbyggnaden av planområdet. En etablering av verksamheter med volymhandel kan dock göra det svårt att utträta sina ärenden till fots.

Till följd av fler verksamheter kommer andelen transporter till och från området att öka. Placeringen av området är dock intill väg 19 och 119 där många bilister passerar idag vilket innebär att många som kör inom Bastholmen kan redan tänkas vara på vägarna för att ta sig till en annan slutdestination.

Planförslaget kommer att minska på markanvändningen för industrimark och på vissa delar omvandla detta till naturmark där inslag av våtmark och dagvattendamm kommer att möjliggöras för.

Diskussioner finns att genom kombinationen av detta finns möjlighet att tillskapa ett nytt rekreativområde med ett gång- och cykelstråk som tar en vidare mot sjön Tydingen alternativt in mot Broby centrum.

Planförslaget bedöms därför bidra till en positiv påverkan på miljömålen *Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö, Frisk luft, Bara naturlig försurning* och *Ingen övergödning*.

Levande sjöar och vattendrag, Grundvatten av god kvalitet, Myllrande våtmarker

Planförslaget kommer att minska på markanvändningen för industrimark och jordbruk där det även på vissa delar kommer omvandlas till naturmark i stället.

Bastholmen ligger på ett gammalt våtmarksområde. I samband med planförslaget planeras det för ett nytt område för våtmark samt även en ny dagvattendamm. Detta bidrar till en naturlig rening genom infiltration. En bedömning görs därmed att planförslaget kommer bidra till en positiv påverkan på miljömålen *Levande sjöar och vattendrag, Grundvatten av god kvalitet* och *Myllrande våtmarker*.

Ett rikt växt- och djurliv

Planförslaget kommer att bevara den naturmark som anses värdefull eller bedöms kunna bli värdefull

genom rätt skötsel. Det kan bli aktuellt med en skötselplan för området. Ett område för ny dagvattendamm och även ett nytt område för våtmark planeras till följd av planförslaget. Båda dessa områden kan tillskapa nya miljöer för växt- och djurlivet. Planförslaget bedöms därför bidra till en positiv påverkan på miljömålet *Ett rikt växt- och djurliv*.

Levande skogar

En skogsholme bevaras i planförslaget och diskussioner finns att upprätta en skötselplan för denna. På så vis bidrar planförslaget till en positiv påverkan på miljömålet *Levande skogar*.

Ett rikt odlingslandskap

Planförslaget kommer att ta jordbruksmark i anspråk. Dock är det idag redan planlagt för industri på denna mark. Planförslaget kommer också att bidra till att stora delar av industrimarken i stället upphävs alternativt omvandlas till naturmark och kan på så vis fortsätta användas för jordbruk i framtiden. Planförslaget bedöms därmed inte påverka miljömålet *Ett rikt odlingslandskap*.

Handelsetablering

När man planerar för handel finns det några riktlinjer att utgå efter enligt *Handelsändamålet i detaljplan, m.m. Regeringens proposition 1996/97:34*.

För att det ska vara tillåtet att göra begränsningar av handeln krävs skäl av betydande vikt. Detaljhandel kan begränsas till detaljhandel med livsmedel eller detaljhandel med skrymmande varor. Det är även möjligt att genom begränsning utesluta handel med skrymmande varor, handel med livsmedel eller handel med både skrymmande varor och livsmedel. Inga andra begränsningar är tillåtna.

Om kommunen avser att begränsa detaljhandeln behöver det finnas en särskild utredning, varuförsörjningsplan eller motsvarande, som styrker att det finns skäl av betydande vikt för att en begränsning ska kunna göras. En sådan utredning ska tydligt redovisa behovet och konsekvenserna av en begränsning.

Utredningen behöver täcka ett större område än ett enskilt detaljplaneområde. Kommunen behöver alltså utreda vad som krävs för att skapa en totalt sett ändamålsenlig handelsstruktur. Detta kan göras i samband med översiktsplaneringen eller i en särskild handelsutredning för en del av kommunens yta (prop. 1996/97:34, sid. 16-17).

I samband med aktuellt planförslag har HUI gjort en särskild marknadsanalys för Östra Göinge kommun (HUI. 2023-03-23. *Marknadsanalys Östra Göinge*).

Dagligvaror

HUI rekommenderar att i första hand prioritera dagligvaruhandeln runt den ortstruktur som finns och inte förlägga dagligvaror externt som skulle kunna göras i Bastholmen. Anledningen är att en eventuell nyetablering sannolikt skulle slå ut någon av innevarande aktörer och priset för kommunen att nå ett högre försäljningsindex kan bli kostsamt med hål i stadsbilden och mindre lokalt utbud.

Det koncept inom dagligvaruhandeln i kommunen som formatmässigt saknas idag är ett lågprisalternativ vilket skulle kunna vara ett intressant alternativ att diskutera vidare. HIU vill samtidigt vara tydliga med att dagens butiksstruktur är en stor tillgång för både Knislinge och Broby där en eventuell nyetablering externt skulle kunna medföra problem för innevarande handel och skulle kunna innebära hål i stadsbilden. Det finns goda möjligheter att nå eventuella måltal med innevarande struktur.

Sällanköp

Enligt HUI är ett lågprisalternativ med brett sortiment det koncept inom sällanköpsvaruhandeln i kommunen som formatmässigt saknas idag. Fördelen att etablera en sådan aktör är att bredden på sortimentet gör att mycket ryms under ett och samma tak.

Marknadsförutsättningarna för sällanköpsvaruhandeln i Östra Göinge kommun bedöms som förhållandevis utmanade, men till skillnad från många kommuner ändå utvecklingsbar. HUI bedömer det som möjligt att sätta ett högre mål än vad kommunen har idag. Om en utveckling av sällanköpsvaruhandel ska göras kan Bastholmen vara en relevant plats.

Reflektioner runt handelsetablering på Bastholmen

För Bastholmen bedöms läget vara bra men här finns utmaningar såsom konkurrensläget från Kristianstad samt Älmhult, Hässleholm samt en ganska befolkningsmässig begränsad närmarknad. Bastholmens viktigaste konkurrensmedel är trots allt läget och närheten till riksväg 19. Prognoserna säger att drygt 7 000 fordon kommer passera i nära anslutning till Bastholmen om cirka 10 år. Detta bidrar till att det kan finnas god grund att beakta platsen även för detaljhandel. I HUI:s analys har de rekommenderat att framförallt sällanköpsvaruhandeln kan expandera och då vore Bastholmen en bra plats att etablera nya verksamheter. Därtill ska läggas potential för proffshandel som bygg- och bilverksamheter, bensin- och elstation samt vägkrog. Det rör sig dock inte om någon storskalig etablering för detaljhandel utan en mer begränsad handelsplats.

Sammanfattning

Dagligvaror

HUI:s rekommendationer runt dagligvaror är att sikta på ett högre måltal än vad som är fallet idag och låta innevarande struktur få förutsättningarna att nå den målbilden. HUI rekommenderar Östra Göinge att vara försiktig med att etablera just dagligvaror externt. Detta då det kan splittra och slå ut lokal struktur och samhällsservice.

Sällanköpsvaror

HUI rekommenderar att sikta på ett högre måltal vilket skulle kunna öppna upp för nyetablering av sällanköpsvaruhandel. HUI rekommenderar att etablera effektiva koncept som minskar utflödet till grannkommuner. Detta skulle kunna vara koncept med brett sortiment såsom Dollarstore men även inom mer nischade branscher såsom elektronik och husgeråd.

Bastholmen

Bastholmen är en plats strax väster om Broby och i direkt anslutning till riksväg 19. Just riksvägen kommer att utvecklas/förnyas vilket kommer innebära en ökad trafikmängd, vilket kan skapa bättre

förutsättningar för detaljhandelsetableringar. HUI rekommenderar att just utveckla området runt sällanköpsvaror, vägkrog, bensin- och elstation, samt proffshandel (bil, bygg etcetera). HUI rekommenderar dock försiktighet runt eventuella dagligvarueterableringar på Bastholmen, såvida utveckling kan ske på innevarande platser för dagligvaruhandeln. Anledningen är att just dagligvaruhandeln är viktig på de mindre lokala marknaderna där de bidrar till att upprätthålla en viktig samhällsfunktion för framförallt den äldre befolkningen.

Ställningstagande

Då det i detaljplan endast går att begränsa detaljhandel med/utan livsmedel och detaljhandel med/utan skrymmande varor har kommunen valt att inte tillåta detaljhandel med livsmedel. Detta för att begränsa dagligvaruhandeln enligt HUI:s rekommendationer. Dock väljer kommunen att inte begränsa detaljhandel med skrymmande varor då detta innefattar sällansköphandel som HUI rekommenderar kunna etableras ute på Bastholmen.

Riksintresse kommunikation

Riksväg 19 utgör en viktig nordsydlig regional förbindelse mellan Småland, nordöstra Skåne och Österlen. Vägen sträcker sig från Ystad i söder till Östanå i norr, där den ansluter till väg 23. Vägen är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kapitlet 8 §. Den är även utpekad som primär transportled för farligt gods. Region Skåne har pekat ut väg 19 som ett av åtta särskilt viktiga regionala stråk för trafikförsörjningen och den regionala utvecklingen i Skåne (Region Skåne, 2014). Vägen är också av stor betydelse för lokaltrafik mellan orterna Broby, Knislinge, Hanaskog och Bjärlöv samt för regional trafik dels till Östra Göinge kommuns ort Broby, dels till den regionala centralorten Kristianstad. Kollektivtrafiken har byggts ut längs sträckan under de senaste åren och en satsning på superbuss planeras (Trafikverket. 2019-03-29. *Vägplanbeskrivning Väg 19 Kristianstad – Broby, delen Bjärlöv - Broby, Kristianstads och Östra Göinge kommuner, Skåne län*).

Enligt Miljöbalken 3 kapitlet 8§ ska område som är av riksintresse för en kommunikationsanläggning skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Bestämmelserna aktualiseras när så är föreskrivet för tillståndsprövning och planering enligt miljöbalken, plan- och bygglagen, väglagen, lagen om byggande av järnväg och enligt annan lagstiftning. Syftet med bestämmelsen är att skydda funktionen hos en anläggning av riksintresse då konkurrerande markanspråk prövas.

I samband med upprättandet av Östra Göinge kommuns översiktsplan gjordes en trafikanalys gällande bland annat Bastholmen och översiktsplanens påverkan gentemot väg 19 (Tyréns AB. 2019-02-13. *Trafikanalys ÖP Östra Göinge kommun*).

Enligt analysen ligger Bastholmen inom influensområdet för väg 19. Detta innebär att en utbyggnad, enligt gällande planförslag, kräver vidare analyser och eventuella åtgärder i efterföljande planeringsskede för att inte påverka riksintresset.

De planerade utbyggnaderna enligt Östra Göinges kommuns översiktsplan beräknas alstra cirka 9 500 fordonsrörelser per dygn, varav merparten kommer från utbyggnaden av verksamhetsområden, framför allt utbyggnaden av Bastholmen väster om Broby.

Totalt sett antas närmare 40% av den nya trafiken vara riktad söderut mot Kristianstad, 25% västerut mot Hässleholm och 20% norrut mot Osby.

Den allmänna trafikutvecklingen i enlighet med Trafikverkets uppräkningsstat ger en generell ökning av trafikflödet på det statliga vägnätet på i genomsnitt cirka 40% och tillskottet från de planerade utbyggnaderna beräknas ge ett ytterligare tillskott på i genomsnitt cirka 25%. Lokalt kan dock förändringarna variera stort.

Det största tillskottet av trafik i fordon räknat får väg 19 som är en av de viktigare vägarna i kommunen. Trafikflödet på vägen beräknas i princip fördubblas i flertalet snitt, men även på väg 119 mot Hässleholm kan trafikflödet förväntas öka till följd av utbyggnaderna.

Bedömningen är att det övergripande vägnätet, med väg 19 i spetsen, kan hantera den tillkommande trafiken och att framkomligheten i vägnätet kommer att vara fortsatt god. Lokalt, i direkt anslutning till utbyggnadsområden, kan det behöva analyseras eventuella behov av åtgärder för att säkra framkomlighet och trafiksäkerhet. Detta hanteras i samband med framtida planprocesser.

I stråket Kristianstad-Broby-Osby planeras för införande av superbusskoncept, snabb och attraktiv kollektivtrafik, som förväntas bidra till en överflyttning av resande, bland annat arbets- och skolpendling, i stråket från bil till buss. Satsningar på utbyggnad av gång- och cykelnäten kan också förväntas bidra till att fler väljer att gå och cykla, främst lokalt inom byarna.

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka väg 19 negativt. Ovanstående analys är baserad på översiktsplanens förslag, vilken även har med det område norr om aktuellt planförslag, som kommer generera ett flertal fastigheter och en annan trafiklösning gentemot aktuellt planförslag där endast cirka 4 nya fastigheter möjliggörs och stora delar av den gamla vägen kommer ligga kvar. Två av de befintliga fastigheterna planeras att eventuellt slås samman till en fastighet. Totalt sett för Bastholmen som helhet kommer detta innebära att cirka 11 fastigheter kommer finnas på området.

En bedömning görs också att flertalet av de fordon som besöker området i framtiden är sådana som redan är på väg till andra målpunkter. Vilket innebär att planförslaget inte bedöms generera något avsevärt högre trafikflöde.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen skickas ut på samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Planförslaget möjliggör för kvartersmark och allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark och kommunen är ansvarig för genomförandet inom allmän platsmark.

I princip hela planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten. Östra Göinge kommun är huvudman för vatten- och avloppsverksamheten för de allmänna ledningarna. Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT) är driftbolag till huvudmannen.

Solör Bioenergi är huvudman för fjärrvärmenätet i Broby.

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Inga avtal har upprättats i samband med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan/tomtindelingsplan och något behov att upprätta fastighetsindelingsbestämmelser finns inte heller.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsreglering genom att delar av Broby 59:1 styckas av till ett flertal fastigheter. Kommunen äger fastigheterna i dagsläget och avser att förbereda avstyckning innan försäljning. Det är aktuell fastighetsägaren som ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Beroende på hur fastighetsbildningen kommer se ut i framtiden kan en följd av planförslaget bli att en gemensamhetsanläggning eller vägservitut behöver upprättas för eventuella vägar på kvartersmark.

Inom planområdet finns en ledningsrätt för elektronisk kommunikation, 1256-878.1.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Broby 59:1

- Fastigheten styckas av till ett flertal mindre fastigheter.

- Avstår mark till Broby 59:2.
- Erhåller mark (gata) från Broby 59:2, Broby 59:5 och Broby 59:6.
- Gällande detaljplan upphävs på vissa delar av fastigheten.
- Ändrad byggrätt och markanvändning på stora delar av fastigheten.
- Ledningsrätter/servitut kan bli aktuella att bildas eller omformas.

Broby 59:2

- Avstår mark till Broby 59:1.
- Erhåller mark (kvartersmark) från Broby 59:1.
- Ändrad byggrätt och markanvändning.
- Ledningsrätter/servitut kan bli aktuella att bildas eller omformas.

Broby 59:4

- Ändrad byggrätt och markanvändning.

Broby 59:5

- Avstår mark till Broby 59:1.
- Ändrad byggrätt och markanvändning.

Broby 59:6

- Avstår mark till Broby 59:1.
- Ändrad byggrätt och markanvändning.
- Ledningsrätter/servitut kan bli aktuella att bildas eller omformas.

Broby 59:7

- Ändrad byggrätt och markanvändning.

Broby 59:10

- Ändrad byggrätt och markanvändning.

Del av Broby 60:1

- Markanvändning ändras på en mindre del.

Inom planområdet ligger Brobygårdens dikningsföretag från år 1939 (aktnummer 11-KLS- 1002). Om dikningsföretaget berörs i framtida förändringar krävs i regel omprövning om man ändrar dess båtadsområde eller flödesmängder. En omprövning görs hos mark- och miljödomstolen (MMD).

Rätten till underjordiska ledningar måste säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Östra Göinge kommun. Detaljplanen kommer sedan finansieras genom planavgifter i bygglovsskedet. Fastighetsägarna står därför för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter (däri bland annat planavgift) och eventuella utredningar.

Östra Göinge kommun står för kostnaden för flytt av dikningsföretagets ledning.

Tekniska frågor

Geoteknik

För den största delen av planområdet kan byggnader och anläggningar grundläggas utan fördrade grundläggingskostnader. Grundläggning kan utföras på separata plattor, långsträckta sulor eller kantförstyvad platta. Grundläggning med källare kan erfordra en grundvattensänkning under byggtiden.

En liten del av den nordöstra delen, strax norr om fastigheten Broby 59:2, kan grundläggning utföras på separata plattor, långsträckta sulor eller kantförstyvad platta. Grundläggning med källare bör undvikas. Innan byggnation utförs bör de hydrologiska förutsättningarna undersökas för möjligheten att dränera området. Inom delar av området kan problemen undvikas genom att utfyllnad/terrassering av området utförs.

En slutlig rekommendation för hela planområdet är att en detaljerad undersökning bör utföras i samband med projektering av byggnaderna för att ge en fullständig bild av de geotekniska, geohydrologiska och grundläggningstekniska förutsättningarna. En kompletterande installation av nya grundvattenrör, följt av grundvattenmätningar, bör också göras för att få en bättre bedömning av grundvattenförhållandena. Detta på grund av att de installerade grundvattenrören inte varit kvar vid mättillfället.

(J&W Mark och Anläggning. 2000-11-09, reviderad 2000-12-05. *Bastholmen, Broby. Översiktlig geoteknisk undersökning*).

Dagvatten och skyfall

Rening

För att uppnå en optimal rening av dagvattnet kan exempelvis brunnsfilter anläggas i anslutning till parkeringar och vägar med tung trafikbelastning. På detta vis kan även koncentrationerna av metaller minskas.

Även materialval vid byggnation bör ses över för att minska källan till föroreningar. Exempelvis kan förzinkade ytor vara en källa till framför allt zink men även kadmium som ofta finns inblandat i materialet. Även tryckimpregnerat trä och olika typer av gummimaterial kan släppa föroreningar till dagvattnet.

Ledningar

Om lokalgata inom området inte får ny draging, utan den befintliga behålls bör kapaciteten i befintliga ledningar inom planområdet utredas för att säkerställa att kapacitetsbrist inte uppstår. Om lokalgatan får ny draging och nya dagvattenledningar läggs bör belastning från eventuell framtida utbyggnad av Bastholmen etapp 2 och 3, norr om planområdet, tas i beaktning.

Höjdsättning

Vid projektering ska höjdsättning av marken utföras på kvartersmarken så att avrinning sker ner mot grönområden längs med väg 119. Inom dessa grönytor bör nersänkningarna göras för att tillfälligt kunna fördröja vattnet som avrinner vid skyfall.

(Tyréns AB, 2022-05-05, *Dagvattenutredning och skyfallsanalys, Bastholmen, Broby*).

Plan och exploatering, Östra Göinge kommun, juli 2023

Anders Carlzon
Samhällsbyggnadschef

Sandra Cornmark
Planarkitekt

Referenser

- Östra Göinge kommun. 2019-10-16. *Öppen dörr för näringslivet (strategi för näringslivets utveckling)*.
- Tyréns AB. 2019-09-27. *Gatusträckningar Bastholmen, Broby*.
- Trafikverket. 2019-03-29. *Vägplanbeskrivning Väg 19 Kristianstad – Broby, delen Bjärlöv - Broby, Kristianstads och Östra Göinge kommuner, Skåne län*.
- Tyréns AB. 2019-02-13. *Trafikanalys ÖP Östra Göinge kommun*.
- Östra Göinge kommun. 2018-07-11. *Detaljplan för del av Broby 59:1 med flera, Bastholmen*
- Tyréns AB. 2017-09-29. *MUR (Markteknisk undersökningsrapport) / Geoteknik och Miljöteknik, Östra Göinge – Broby 59:1*.
- SWECO VIAK. 2005-12-09. *PM Dagvattenmagasin. Bastholmen Etapp 2*.
- WSP. 2005-11-01. *Bygghandling, Östra Göinge kommun, Bastholmen ind. omr. Etapp 2, Översiktsritning*.
- Östra Göinge kommun. 2002-02-07. *Detaljplan för Bastholmens industriområde, Broby tätort, Östra Göinge kommun, Skåne län*.
- J&W Mark och Anläggning. 2000-11-09, reviderad 2000-12-05. *Bastholmen, Broby. Översiktlig geoteknisk undersökning*.
- Wallin kulturlandskap och arkeologi. 2000-08-08. *Inventering Bastholmen Del av Broby 59:1 Östra Broby socken Skåne*.
- Östra Göinge kommun. 2000. *Program tillhörande Detaljplan för Bastholmen industriområde, Broby tätort, Östra Göinge kommun, Skåne län*.