

Planbeskrivning

Detaljplan för Broby 5:117 och del av Broby 60:1

Broby, Östra Göinge kommun, Skåne län

Samrådshandling

Upprättad 2024-03-26



Innehåll

Detaljplaneprocessen	3
Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen (planförslaget)	4
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	11
Planeringsunderlag	36
Genomförandefrågor	37

Detaljplaneprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att detaljplanen skickas ut på samråd för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Om samtliga under samrådet godkänner förslaget kommer planen att gå direkt till antagande i kommunstyrelsen, och hoppar därmed över granskningsskedet. Detta innebär att det inte ges fler möjligheter att lämna synpunkter på förslaget. Av bilden nedan framgår hur processen ser ut och i vilket skede planen befinner sig i.



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

Samrådstiden pågår **från den 27 mars till den 24 april 2024**.

Lämna in synpunkter

Eventuella synpunkter eller anmärkningar på förslaget ska vara inlämnade **senast den 24 april 2024**. 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

Vänligen märk kuvertet eller ämnesraden i mejlen med "Dnr KS 2022/00826"

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Sandra Cornmark, Planarkitekt, 044-775 60 79, sandra.cornmark@ostragoinge.se

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagandet av detaljplanen:

Samråd Andra kvartalet 2024

Granskning Tredje kvartalet 2024

Antagande Fjärde kvartalet 2024

Handlingar

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

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en förtätning med bostäder genom att se över gällande detaljplan och anpassa området till dagens behov av bostäder. Detaljplanens syfte är också att utöka det intilliggande rekreationsområdet och därmed planlägga en större del av planområdet som naturmark.

Beskrivning av detaljplanen (planförslaget)

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge



Bild 2. Lokaliseringskarta för planområdet som är rödmarkerat på kartorna.

Planområdet ligger i norra delen av Broby, strax söder om Tydingevägen och Broby marknadsplats samt strax väster om Storgatan. Bryggaregatan ligger i anslutning till planområdet.

Areal

Planområdets totala storlek är cirka 3,5 hektar.

Genomförandetid

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

Sammanfattning av detaljplanen

C4-Hus AB önskar att förtäta området genom att möjliggöra för friliggande hus, parhus och radhus i 1-2 våningar. Då gällande detaljplan tillåter en byggrätt på 20 % för friliggande hus med en bostad per huvudbyggnad är inte detta möjligt.

Planområdet ligger mellan olika utbyggda bostadsområden och i närheten av rekreationsområdet Ekbacken. Inom planområdet och i anslutning till planområdet finns ett antal stengården. Planområdet utgörs av äldre betesmark, skogsmark och sly och sluttar övergripande från sydväst till nordöst.

Planförslaget har anpassats så att den nya bebyggelsen ska passa in med befintlig byggnation, tagit hänsyn till stengårderna genom att inte tillåta bebyggelse på dessa och möjliggör en sammanslagning och utvidgning av Ekbacken. Gatustrukturen har setts över för att skapa en så bra trafikmiljö som möjligt samt hänsyn har tagit till dagvattenhantering och översvämning då området är relativt stort.

Allmän plats

Natur

I planförslaget möjliggörs det för ett antal naturområden.

I norra delen av planområdet möjliggörs ett naturområde med en nordväst-sydöstlig riktning, dels som barriär mot de närliggande fastigheterna, dels som fördröjningsyta för dagvatten. I anslutning till denna avser också kommunen att möjliggöra för ett gångstråk som sträcker sig från befintlig stig i norr och fortsätter mot det större naturområdet i söder. Det större naturområdet i söder är tänkt som en utökning av det befintliga rekreationsområdet Ekbacken.

I öster, ungefär i mitten av området, planläggs ett mindre naturområde och likaså i söder finns två mindre gröna strängar. Dessa är tänkta som barriärer mellan fastigheterna samt främja dagvattenhanteringen. Den gröna strängen i sydöst är tänkt som en förlängning av gångstråket genom området.

Gator och trafik

Väganlutning till området sker från Bryggaregatan. Gatustrukturens utformning möjliggör rundkörning i området. Utifrån den trafikutredning som upprättats i samband med planförslaget föreslås lokalgatorna i området vara 6,0 meter breda, med ensidigt tvärfall och med ett 1 meter brett motveck.

Huvudmannaskap

För planförslaget gäller kommunalt huvudmannaskap. I samband med planarbetet har ett exploateringsavtal upprättats där Östra Göinge kommun och C4-hus AB tillsammans har kommit överens om att C4-hus AB bekostar utbyggnaden av infrastrukturen inom Broby 5:117.

Kvartersmark

Mark och vegetation

För att främja dagvattenhanteringen i området och för närliggande fastigheter har bestämmelser införts i plankartan att marken ska vara genomsläpplig där naturliga avrinningar kan ske. Dessa skapar också naturliga barriärer mellan fastigheterna. Detta har sedan kompletterats med bestämmelser om att minst 30 % och 40 % inom respektive fastighet ska vara genomsläpplig.

Bebyggelse och gestaltning

För att den nya bebyggelsen ska smälta in med den omkringliggande bebyggelsen har bestämmelser införts gällande takutformning ochnockhöjd. Sadeltak utgörs av majoriteten och en bestämmelse om det införs i plankartan. Därav regleras även minsta takvinkel till 14 grader respektive 27 grader och högsta takvinkel till 45 grader. Beroende på vilken del av området man befinner sig regleras högsta nockhöjd till 5,5 meter, 7,0 meter och 8,5 meter. Likaså regleras att endast en- och tvåbostadshus är möjligt inom vissa delar av området för att bebyggelsen ska smälta in med den omkringliggande bostadsmiljön. I mittersta delen av området tillåts även flerbostadshus.

Prickmark (marken får inte förses med byggnad) har en bredd på 6,0 meter från gata och 4,0 meter från grannfastigheter, alternativt finns en placeringsbestämmelse som reglerar minsta avstånd 4,0 meter från fastighetsgräns.

För de delar som ligger i ytterkanten av området regleras en minsta och största fastighetsstorlek.

Kulturmiljö

Karaktäristiskt för planområdet och dess närmiljö är att det finns ett flertal stengården.

De stengården som finns på kvartersmark förläggs inom prickmark (marken får inte förses med byggnad) och utgör naturliga fastighetsgränser inom området. En bedömning görs av kommunen att dessa kommer skötas och underhållas bättre på en privat fastighet än allmän plats där växtligheten kommer ta över och förstöra stenmurarna. Genom att de utgörs som naturliga fastighetsgränser och även förläggs inom prickmark är också risken liten att någon vill göra ingrepp i dessa i framtiden.

För de stengården som ligger inom allmän platsmark har kommunen rådighet över och har ingen avsikt att avlägsna dessa förutom där ett gångstråk är tänkt att passera. Gatustrukturen inom området kräver två ingrepp i befintlig stenmur, vilket C4-hus har ansökt om dispens för och fått godkänt från Länsstyrelsen i Skåne. Östra Göinge kommun avser också att ansöka om dispens för ingrepp i befintlig stenmur för det gångstråk som planeras genom området.

Ärendeinformation

Aktuell detaljplan har upprättats efter *Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)*, *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)* och *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6)*.

Motiv till detaljplanens regleringar

Reglering av allmän plats

Användningsbestämmelser

NATUR – Natur

Motiv: Bestämmelsen möjliggör detaljplanens syfte. Bestämmelsen skapar också gröna lungor och naturliga avstånd mellan granntomterna. Bestämmelsen gynnar också den naturliga dagvattenhanteringen och möjliggör att ett naturnära gångstråk kan etableras genom planområdet.

GATA – Gata

Motiv: Då området ska försörja en större mängd bostäder behöver en säker trafikmiljö upprättas. En trafikutredning har gjorts och vägnätet har anpassats efter denna. I utredningen har man också valt en vägstruktur som ska fungera så optimalt som möjligt för dagvattennätet.

Reglering av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Motiv: Bestämmelsen möjliggör detaljplanens syfte.

E – Transformatorstation

Motiv: Bestämmelsen möjliggör detaljplanens syfte då en ny nätstation behövs för områdets utveckling.

Egenskapsbestämmelser



Marken får inte förses med byggnadsverk

Motiv: Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara byggnadsfri. Dels ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv, dels för att bibehålla områdets öppna karaktär.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan och 2 kap. 6 § 2 PBL – skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

d1 – Minsta fastighetsstorlek är 1 000 m2

Motiv: För den del av planområdet där bestämmelsen finns anser kommunen att det är mest lämpligt med större bostadsfastigheter. Dels för att det ligger inom större skuggiga delar och på så vis undvika allt för skuggiga tomter, dels för att det finns en stor efterfrågan på större villatomter i Broby.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 3 § 5 PBL – främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

d₂ – Största fastighetsstorlek är 1 600 m²

Motiv: För att den nya bebyggelsen ska samspela med omgivande miljöer vill kommunen undvika allt för stora fastigheter och byggnadskroppar inom planområdet.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 3 § 5 PBL – främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

d₃ – Största fastighetsstorlek är 1 200 m²

Motiv: För att den nya bebyggelsen ska samspela med omgivande miljöer vill kommunen undvika allt för stora fastigheter och byggnadskroppar inom planområdet.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 3 § 5 PBL – främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

d₄ – Minsta fastighetsstorlek är 800 m²

Motiv: Denna del av planområdet, där bestämmelsen finns, ligger precis i anslutning till Bryggaregatan. För att bebyggelsen ska passa in med befintlig omgivning anser kommunen att det inte ska bildas för små fastigheter på denna del av området.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 3 § 5 PBL – främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

h₁ – Högsta nockhöjd är 5,5 meter

Motiv: Bredvid infarten till området ligger några lägre småhus. För att komplettera dessa i gaturummet rekommenderas lägre höjd på de byggnader inom planområdet som ligger längs med Bryggaregatan.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

h₂ – Högsta nockhöjd är 7,0 meter

Motiv: Längre in i området tillåts en högre höjd på bebyggelsen. Dock inte för högt då omgivande kvarter har som högst en våning med inredd vind.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

h₃ – Högsta nockhöjd är 8,5 meter

Motiv: I mitten av området tillåts den högsta höjden på bebyggelsen. Denna del av området bedöms vara mer tillåtande gällande en högre höjd utan att störa den befintliga omgivningen.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

p₁ – Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns

Motiv: Inom det område där minsta fastighetsstorlek regleras sätts denna bestämmelse dels ur brandskyddsperspektiv, dels för att bibehålla områdets öppna karaktär.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan och 2 kap. 6 § 2 PBL – skydd mot uppkomst och spridning av brand.

o₁ - Minsta takvinkel 14 grader

Motiv: Bebyggelsekaraktären av planområdets närmiljö består majoritetsmässigt av sadeltak. I den mittersta delen av planområdet gäller fortfarande sadeltak men det kan vara mer tillåtande med en lägre takvinkel än hur traditionella sadeltak utformas.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 3 § 5 PBL – främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

o₂ - Minsta takvinkel 27 grader

Motiv: Bebyggelsekaraktären av planområdets närmiljö består majoritetsmässigt av sadeltak. Traditionella sadeltak inom planområdet är därför att föredra för att harmonisera med omgivningen och därför sätts en minsta takvinkel på 27 grader.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

f₁ – Endast en- och tvåbostadshus

Motiv: En blandad bebyggelse främjar ett boende för olika samhällsgrupper. Hänsyn har också tagits till omgivande bebyggelse för att komplettera stadsbilden, varav endast en- och tvåbostadshus tillåts för dessa delar av planområdet.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 3 § 2 PBL – främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, 2 kap. 3 § 5 PBL – främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

b₁ – Minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Motiv: Bestämmelsen regleras för de fastigheter där krav på fastighetsstorlek ställs. Detta på grund av att de troligtvis kommer ha större tomter än övriga och har därför större yta att bygga på. Bestämmelsen regleras för att främja en naturlig dagvattenhantering samt att uppmuntra till mer grönska i området genom att undvika allt för mycket hårdgjord mark.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 3 PBL – främja en långsiktigt god hushållning med vatten, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

b₂ – Minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Motiv: Bestämmelsen regleras för de fastigheter som inte har någon reglering gällande fastighetsstorlek. Bestämmelsen regleras för att främja en naturlig dagvattenhantering samt att uppmuntra till mer grönska i området genom att undvika allt för mycket hårdgjord mark.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 3 PBL – främja en långsiktigt god hushållning med vatten, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

b₃ – Marken ska vara genomsläpplig

Motiv: Bestämmelsen regleras för att främja en naturlig dagvattenhantering samt att uppmuntra till mer grönska i området genom att undvika allt för mycket hårdgjord mark.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 3 PBL – främja en långsiktigt god hushållning med vatten, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

e₁ – Största byggnadsarea är 300m² per huvudbyggnad

Motiv: Bestämmelsen sätts för att undvika en allt för hård exploatering inom planområdet. Bestämmelsen är lite mer tillåtande än övriga delar av området och sätts i den mittersta delen av planområdet där en annan typ av bebyggelse är mer acceptabel.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 3 § 2 PBL – främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, 2 kap. 3 § 5 PBL – främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

e₂ – Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet

Motiv: Bestämmelsen sätts för att undvika en allt för hård exploatering inom planområdet. En mindre skala sätts för dessa delar av området för att harmonisera med omgivningen.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 3 § 5 PBL – främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

e₃ – Största byggnadsarea är 300m² per fastighet

Motiv: Bestämmelsen sätts för att undvika en allt för hård exploatering inom planområdet. En något större skala sätts för dessa delar av området för att harmonisera med omgivningen.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 3 § 5 PBL – främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

e₄ – Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Motiv: Bestämmelsen sätts för att undvika en allt för hård exploatering inom planområdet. Denna sätts för de delar där endast en- och tvåbostadshus är tillåtet.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 3 § 5 PBL – främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

e5 – Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet för en- och tvåbostadshus och 40 % för flerbostadshus

Motiv: Bestämmelsen sätts för att undvika en allt för hård exploatering inom planområdet.

Bestämmelsen är lite mer tillåtande än övriga delar av området och sätts i den mittersta delen av planområdet där en annan typ av bebyggelse är mer acceptabel.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 3 § 2 PBL – främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, 2 kap. 3 § 5 PBL – främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Största takvinkel 45 grader

Motiv: Bebyggelsekaraktären av planområdets närmiljö består majoritetsmässigt av sadeltak.

Traditionella sadeltak inom planområdet är därför att föredra för att harmonisera med omgivningen och därför sätts en största takvinkel på 45 grader.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Byggnad ska utföras med sadeltak

Motiv: Bebyggelsekaraktären av planområdets närmiljö består majoritetsmässigt av sadeltak.

Traditionella sadeltak inom planområdet är därför att föredra för att harmonisera med omgivningen.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

Motiv: Bestämmelsen kompletterar bestämmelserna **b1**, **b2** och **b3** för att säkerställa att dessa följs.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 3 PBL – främja en långsiktigt god hushållning med vatten, 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Detaljplan

För fastigheten Broby 5:117 finns det två gällande stadsplaner. En för södra delen som fastslogs den 7 maj 1975 med benämningen *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Kv. Johannesburg m.fl.* (aktnummer 11-BRO-303/75) och en för norra delen som fastslogs den 20 januari 1978 med

benämningen *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kv Utsikten m.m.* (aktnummer 11-BRO-312/78).

För fastigheten tillåter de båda stadsplanerna friliggande bostäder med högst en bostadslägenhet. Komplementbyggnad får inte inredas som bostad. Byggnaderna får vara högst en våning med en byggnadshöjd på 4,4 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för komplementbyggnad. Högst en femtedel av tomten får bebyggas och endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras.

Planerna möjliggör också för lokalgator, varav två stycken fortsätter till intilliggande fastighet i söder, Broby 60:1, och avslutas där som återvändsgator.

För de båda fastigheterna finns också någon enstaka naturremsa med.

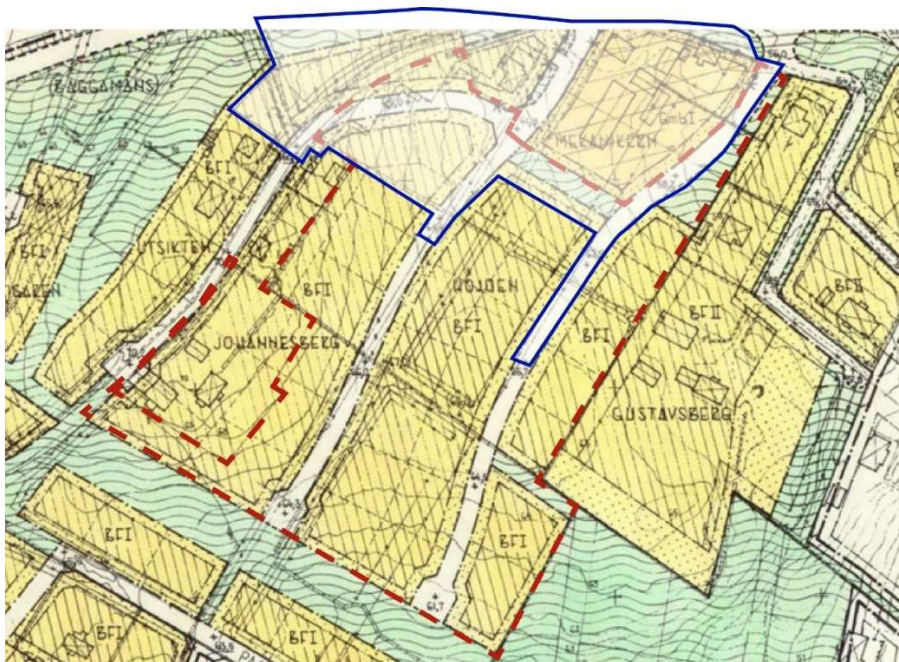


Bild 3. Ovanstående karta är ett utdrag ur gällande stadsplan från 1975 *"Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Kv. Johannesberg m.fl."* De röstreckade linjerna illustrerar vart planområdet ligger för aktuellt planförslag. Den yta som är transparent med blåa linjer illustrerar den yta där stadsplanen, *"Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kv Utsikten m.m."*, från 1978 gäller. Vilken syns på den nedanstående kartan.



Bild 4. Ovanstående karta är ett utdrag ur gällande stadsplan från 1978 "Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kv Utsikten m.m.". De rödstreckade linjerna illustrerar vart planområdet ligger för aktuellt planförslag.

Tomtindelningsplan

På fastigheten Broby 60:1 (tidigare Broby 5:126) finns en tomtindelningsplan från 1987 (aktnummer 1121-P87/0129). Den del som berör Broby 60:1 föreslås upphävas i samband med att den nya detaljplanen får laga kraft. Den del av tomtindelningen som berör Johannesberg 1 kvarstår.

Planbesked

Den 1 september 2021 inkom C4-Hus AB med en begäran om planbesked för fastigheten Broby 5:117. I begäran önskar C4-Hus AB förtäta området genom att möjliggöra för friliggande hus samt par- och radhus i 1–2 våningar. Då gällande detaljplan tillåter en byggrätt på 20 % för friliggande hus med en bostad per huvudbyggnad är inte detta möjligt.

Kommunstyrelsen tog beslut den 8 december 2021 § 133 att ge ett positivt planbesked samt att ge kommundirektören i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Broby 5:117 i Broby.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (antagen 19 december 2019) påtalas vikten av att bygga ut befintliga detaljplaner samt förtäta i byarna längs Väg 19-stråket (Hanaskog, Knislinge och Broby).

Genom att utnyttja ett redan planlagt område för bostäder väljer kommunen att utnyttja markresurserna effektivt där ett tidigare ställningstagande har tagits att området kan byggas ut för just bostäder, i stället för att välja ett helt nytt område. Vilket med stor sannolikhet skulle innebära intrång på ett större område för jord- eller skogsbruksmark. Planområdet ligger centralt och uppmuntrar på så vis till ett levande centrum och att kunna transportera sig hållbart.

För aktuellt detaljplaneområde är detta även utpekat som bostadsområde i översiktsplanen. Planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

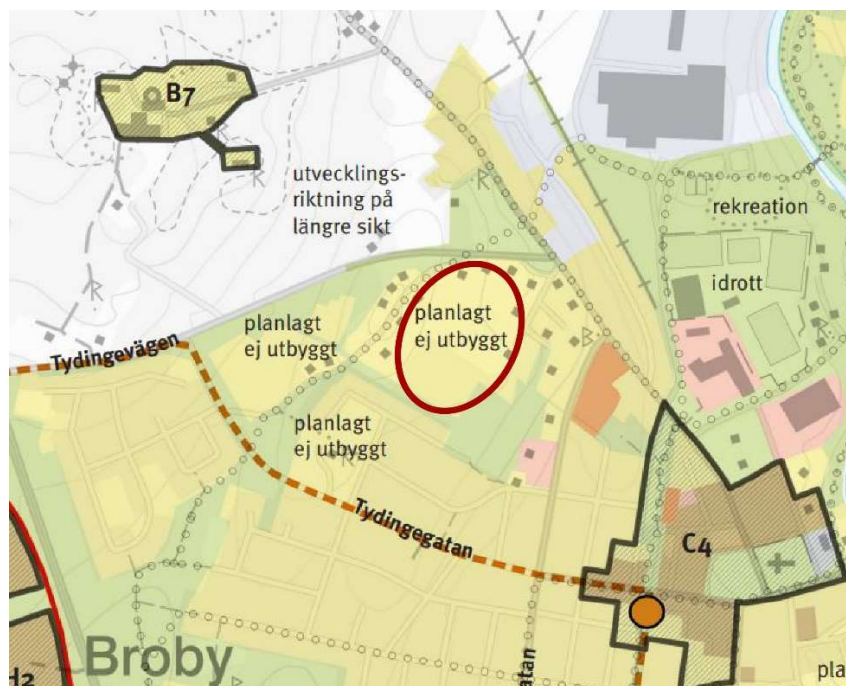


Bild 5. Bilden visar ett utdrag från gällande översiktsplan för Östra Göinge kommun. En schematisk röd markering visar vart planområdet ligger.

LIS-plan

Planområdet berörs inte av Östra Göinge kommuns LIS-plan.

Bostadsförsörjningsprogram

Den 21 juni 2017 antog kommunfullmäktige kommunens bostadsförsörjningsprogram (*Bostadsförsörjningsprogram 2017-2025 – Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östra Göinge kommun*).

I bostadsförsörjningsprogrammet talar kommunen om boendet som en viktig attraktionsfaktor för tillväxt och utveckling. Det nämns också om de senaste årens utveckling med kraftigt ökande invånarantal och bostadsbrist i princip hela kommunen.

I bostadsförsörjningsprogrammet konstaterar kommunen att det är framför allt i byarna utmed väg 19, Hanaskog, Knislinge och Broby, som det råder påtaglig bostadsbrist. Den ökade efterfrågan och bristen på bostäder gäller såväl villor som flerbostadshus, både hyresrätter och bostadsrätter.

Kommunen påpekar vikten av variation av bostadsutbud i kommunen då majoriteten utgörs av äldre villor. De få hyresrätter som finns förvaltas till största del av det kommunala bostadsbolaget, Göinge hem. Kommunen ser en ökad variation som positiv då det skapar fler valmöjligheter för invånarna. I bostadsförsörjningsprogrammet står det bland annat: *"En strategisk nyproduktion inriktad mot fler upplåtelseformer och överhuvudtaget fler valmöjligheter för bostadssökande skulle sannolikt stimulera till så kallade "flyttkedjor" och ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet [...] Ur kommunens perspektiv är det ur ett strategiskt tillväxtperspektiv välkommet med fler upplåtelseformer på bostadsmarknaden. Det är en viktig attraktionsfaktor att de bostadssökande har möjlighet att väga olika viktiga faktorer mot varandra som boendekostnad, bostadens serviceinnehåll, och möjligheter till eller krav på eget underhåll och ansvar för fastighetsförvaltning."* I bostadsförsörjningsprogrammet påpekas det även vikten av variation av bostäder när det gäller tillgänglighet, hustyp och läge.

Kommunen nämner att det finns ett ökat intresse av att bygga enskilda småhus/villor. De tomma tomter som finns insprängda här och där i befintlig villabebyggelse från 70-talet är emellertid inte attraktiva. Däremot finns stort intresse för nya tomter i mer sammanhängande utbyggnadsområden.

Det påtalas att en god plan- och markberedskap är nödvändig för att kunna bygga bostäder i en omfattning som motsvarar ett framtida behov och för att kunna styra byggandet så att det stämmer med en önskad utveckling enligt till exempel översiktsplanen. För att klara detta anser kommunen det viktigt med en aktuell befolkningsprognos. Kommunen poängterar också att det är viktigt att vara medveten om att situationen på bostadsmarknaden påverkas av flera olika faktorer i omvärlden som är mer eller mindre påverkbara för en enskild kommun. Men det finns andra områden inom vilka kommunen kan vidta åtgärder för att skapa bra långsiktiga förutsättningar på bostadsmarknaden. Ett sådant område är kommunens attraktivitet i vid bemärkelse. Viktiga faktorer är hög tillgänglighet genom goda kommunikationer, trevliga boendemiljöer och en bra kommunal service.

För att uppnå målet med bostadsförsörjningsprogrammet har politiken arbetat fram förslag till riktlinjer inom fem områden som anses särskilt viktiga: *Hållbarhet, Rörlighet, Långsiktighet, Attraktivitet och Mångfald.*

Mål- och resultatplanen 2023–2025

I bostadsförsörjningsprogrammet nämner man kopplingen till mål- och resultatplanen för 2016-2019 där man skriver att det totalt ska byggas 150 bostäder fram till år 2019. Då denna är utdaterad har plan- och exploateringsenheten valt att även titta på kommunens senaste mål och resultatplan för 2023–2025. I denna berör man olika prioriterade områden: *En bra start i livet, Vägen till arbete, Det goda åldrandet och Attraktiva byar.* Dessa kombineras med *Hållbara Östra Göinge*. I *Det goda åldrandet, Attraktiva byar och Hållbara Östra Göinge* omnämns sådant som planförslaget berör. Det nämns bland annat att fler bra bostäder med hög tillgänglighet och i olika upplåtelseformer och typer behöver byggas. Ett varierat utbud gynnar en fortsatt positiv befolkningsutveckling och en balanserad inflyttning. Dessutom skapar det förutsättningar för omflyttning och positiva flyttkedjor. Ambitionen är också att byarna ska förmedla trygghet, närhet och omtanke. Något annat som också nämns är att arbetet med att stärka den miljömässiga hållbarheten ska drivas vidare. Vi ska värna om vår natur med sin biologiska mångfald och förvalta våra gröna, sköna omgivningar.

Dessa ambitioner kan nås genom planförslaget då förslaget ska möjliggöra för en variation av bostäder som har anpassats efter omgivning och befintlig miljö samt skapa en attraktiv plats som inte används idag. Planförslaget ändrar också markanvändningen bostäder till natur i ett större vanskött område.

Ambitionen från kommunen är att förvandla detta område till ett trevligt rekreationsområde i anslutning till det befintliga rekreationsområdet Ekbacken.

Planförslaget överensstämmer med bostadsförsörjningsprogrammet

Planförslaget stämmer väl överens med bostadsförsörjningsprogrammet. Bostäder är en viktig attraktionsfaktor för tillväxt och utveckling. Planförslaget möjliggör för en variation av olika boendeformer i Broby som ingår i Väg 19-stråket. Planområdet ligger i ett attraktivt läge nära centrum med blandat serviceutbud, rekreation och kollektivtrafik. Området kommer ingå i ett sammanhängande bostadsområde som utgör ett komplement till omgivande bostadsbebyggelse. Planförslaget följer översiktsplanens visioner vilket också var en önskan i bostadsförsörjningsprogrammet.

Kommunens strategier

Inom ramen för kommunens styr- och ledningsmodell finns följande strategier framtagna; *Det livsviktiga vattnet*, *Den goda måltiden*, *Det goda åldrandet*, *En bra start i livet*, *Öppen dörr för näringslivet*, *Trafikstrategi* och *Vägen till arbete*.

För planen berörs följande strategier:

Det livsviktiga vattnet (fastställt av kommunstyrelsen 7 oktober 2015)

Planförslaget följer strategin på så vis att det kommer göras en dagvatten- och skyfallsutredning i samband med planarbetet, vilket skapar bättre förutsättningar för vattenmiljön och dess påverkan på omgivningen. Det kommer också göras en miljöteknisk markundersökning för ta reda på om det finns, och på så vis ta bort, eventuella föroreningar i mark som kan spridas med vattnet.

Det goda åldrandet (fastställt av kommunstyrelsen 7 juni 2017)

I strategin står det bland annat att "*Äldres frivilliga insatser ska stimuleras för att bidra till goda mentala och sociala livsvillkor. Den fysiska utformningen av samhället ska leda till ett tryggt och tillgängligt samhälle med tillgång till kreativa mötesplatser och alternativa boendeformer, anpassade till äldres behov och krav.*" Planförslaget följer denna strategi på så vis att det möjliggörs för olika upplåtelseformer och hustyper med närhet till centrum, kommunikation och rekreation.

En bra start i livet (fastställt av kommunstyrelsen 3 juni 2015)

I strategin står det bland annat att "*Allt beslutsfattande som påverkar barn och ungdomars situation ska ha ett tydligt barnperspektiv. Samhällsplaneringen ska ta hänsyn till barn och ungas trygghet och säkerhet*". Under rubriken *Konsekvenser, Sociala Konsekvenser, Barnperspektiv* i denna planbeskrivning går planförslaget mer in på barnperspektivet.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Aktuellt planområde utgörs av gammal betesmark. Dock gjordes ett ställningstagande i den gamla stadsplanen för Broby municipalsamhälle från 1942 att området skulle utnyttjas för bostäder. Detta har

sedan fortsatt gälla och planen ändrades 1975 (nu gällande detaljplan) med en fortsatt markanvändning för bostäder.

I kommunens översiktsplan (2019) finns även området utpekad som ett bostadsområde. Även i den gamla fördjupade översiktsplanen för Broby (2017) samt den förra kommunövergripande översiktsplanen (2012) var området utpekad som bostadsområde. Kommunen har därför sedan långt tillbaka tagit ett ställningstagande att detta område är lämpligt för bostadsmark.

Området ligger insprängt bland villabebyggelse och är inte jättestort ur en jordbrukssynpunkt. Eftersom det inte heller ligger sammanhängande med annan jordbruksmark blir området svårt att utnyttja. Dess placering och yta gör därför att området inte anses vara lämpligt för jordbruk och det är bättre att utnyttja den jordbruksmark som finns med större sammanhängande områden och med ett mer perifert läge av samhället. I jämförelse med övrig jordbruksmark i Broby med omnejd är aktuellt område väldigt litet till ytan.

I Broby finns det viss planlagd mark som är obebyggd för bostäder. Dock med samma förutsättningar som aktuellt område, att det endast är en viss typ av bostadsbebyggelse som är möjlig och att marken tidigare har varit jordbruksmark. Eftersom det finns en efterfrågan på variationen av bostäder och området ligger vid ett attraktivt område med närhet till centrum bedöms det vara ett väsentligt samhällsintresse.

I södra delen av planförslaget föreslås ett större område till natur, vilken idag är planlagd för bostäder. Området ligger naturligt i anslutning till befintligt rekreationsområde Ekbacken. Kommunen har till följd av detta en ambition att utöka Ekbacken med det föreslagna naturområdet. Genom detta kommer planförslaget säkerställa viktiga rekreationsintressen som i sin tur bedöms vara väsentligt samhällsintresse.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Östra Göinge kommun. Planförslaget möjliggör inte för något användningsslag som bidrar till försämrad luftkvalitet och inte heller till någon nämnvärd trafikökning.

Vatten

Det finns flera typer av miljökvalitetsnormer (MKN) som rör vatten; MKN enligt vattenförvaltningsförordningen, MKN för fisk- och musselvatten samt MKN för havsmiljö.

Östra Göinge kommun berörs främst av MKN enligt vattenförvaltningsförordningen. Denna delar in yt- och grundvatten i enheter som benämns vattenförekomster. För ytvattenförekomster finns miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status. För grundvattenförekomster finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Miljökvalitetsnormerna syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet.

Nuläge

Ytvatten

Ytlig recipient för området är Helge Å och även lokalt dagvattenledningsnät ansluter till ån. Ån rinner söderut och har sitt utlopp i Östersjön i Hanöbukten. Den ekologiska statusen i Helge å varierar från god till otillfredsställande beroende på delsträcka. I höjd med planområdet bedöms statusen som måttlig och det samma gäller Hanöbukten som är slutrecipient. Kemisk status bedöms som ej god för båda recipienterna.

Ekologisk status i Helge å påverkas främst av att ån har blivit uträtad och rensad och att det finns vandringshinder i ån som ger negativ påverkan på åns biologi. Statusbedömning för näringsämnen i vattendraget är hög vilket innebär låg påverkan av näringsämnen från omkringliggande avrinningsområden. Enligt generell bedömning överskrider halterna av bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar i samtliga Sveriges vattenförekomster. Detta beror till största del på atmosfärisk deposition vilket inte kan påverkas av åtgärder inom nationsgränserna. Ämnena omfattas därför av undantag. Ekologisk status i Hanöbukten har klassats som måttlig på grund av påverkan från näringsämnen och då främst höga halter av fosfor.

Kemisk status i både Helge å och Hanöbukten uppnår ej god status på grund av förhöjda halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PDBE) vilket gäller för samtliga Sveriges vattenförekomster. Detta beror till största del av atmosfärisk deposition och dessa ämnen omfattas därför av undantag då det inte anses tekniskt och ekonomiskt genomförbart att minska halterna ner till satta gränsvärden endast genom nationella åtgärder. I Hanöbukten överskrider även halterna av Tributyltenniföreningar (TBT) gränsvärdet för god status. Detta bedöms främst bero på att området trafikeras av många fritidsbåtar där TBT tidigare använts i bottenfärger (Tyréns AB, 2023-06-01, *Dagvattenutredning Broby 5:117*).

Grundvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten SE623827-139292. Samtliga parametrar för kemisk och kvantitativ status har klassats som god status enligt VISS.

Konsekvens

I samband med planerad bebyggelse kommer föroreningsbelastningen öka från området jämfört med nuvarande belastning från naturmarken. Främst är det nya lokalvägar som kommer bidra till ökad föroreningsbelastning men även parkeringsplatser inom kvartersmark och olika typer av byggnadsmaterial.

Genom att i första hand minska uppkomsten av föroreningar kan man komma långt i arbetet med att minska belastning från området. Det kan handla om att minska mängden gödning som används i planteringar och att undvika byggnadsmaterial och färger som riskerar att släppa föroreningar med regnvattnet, exempelvis zink och koppar.

Genom att avleda vatten till grönytor skapas möjlighet för rening genom växtupptag, fastläggning i jordmaterialet samt nedbrytning. Inom området bedöms genomsläppligheten vara medelbra och inga höga grundvattennivåer har påvisats vilket indikerar att vid små till måttliga regn kommer stora delar av dagvattnet kunna infiltreras och nå på så sätt aldrig den ytliga recipienten. I stället sprids dagvattnet till grundvattenförekomsten.

Utifrån planerad markanvändning bedöms föroreningsbelastningen vara relativt låg och risken att föroreningar sprids till grundvatten i en sådan mängd att det påverkar den kemiska statusen bedöms som mycket liten. I samband med den ökade hårdgöringsgraden minskar andelen genomsläpplig yta vilket riskerar att påverka grundvattenförekomstens kvantitativa status negativt. Ur den aspekten är det i stället fördelaktigt att behålla en så hög infiltration som möjligt inom planområdet. Detta görs genom exempelvis infiltrationsstråk, svackdike och översvämningssytor.

Utifrån den relativt låga föroreningsbelastningen från planerad bebyggelse samt reningseffekten i de föreslagna dagvattenåtgärderna bedöms god dagvattenrening kunna uppnås inom området. Möjligheterna att nå satta MKN i recipienten bedöms därmed inte försämrats på grund av planerad bebyggelse (Tyréns AB, 2023-06-01, *Dagvattenutredning Broby 5:117*).

Buller

Aktuellt planområde berörs inte av miljökvalitetsnormerna för buller.

Mellankommunala intressen

Planförslaget berör inga mellankommunala intressen.

Miljö

Natur

Nuläge

Den del av planförslaget som föreslår bostäder omfattar ett större område med en del insprängda växtligheter och äldre betesmark. Den södra delen av planförslaget omfattas av sly och skog.

Konsekvens

En kommunekolog har gjort fältbesök den 18 maj och den 14 juni 2022 för att göra en värdering över naturmiljön i området. Detta har sammanfattats i ett dokument, *Naturvärdesinventering, Agne Andersson, 2022-06-17*. Naturvärdesinventeringen har endast belyst fastigheten Broby 5:117 då det är denna som är tänkt för exploatering.

I inventeringen påpekas det att södra ängen har större naturvärden än den norra. Men inget som hindrar en exploatering. I stället påpekas vikten av stengårdsgården. Om denna rensas från sly och glesas ut så att solen kan värma stenarna så kommer området att öka i naturvärde.

Området utgör en för trakten vanlig naturmiljö. Artlistan från de båda fältbesöken innehåller några av de dominerande arterna.

Ett ställningstagande görs i Naturvärdesinventeringen att området kan bebyggas om hänsyn tas till stenmuren och dess värden.

För den del som inte exploateras kommer den att planläggas som naturmark och avsikten är att området ska gallras så att träden kan växa och skapa ett tillgängligt rekreationsområde.

Dagvatten

Nuläge

Fastigheten Broby 5:117 utgörs av gammal betesmark och lutar mot nordöst. Höjden varierar mellan cirka + 57 meter över havet i nordöstra delen till + 70 meter över havet i sydvästra delen där det befinner sig en mindre höjdrygg.

Större delen av fastigheten består av ett avrinningsområde. Detta avrinningsområde rinner mot det nordöstra hörnet innan det fortsätter österut. En liten del av den sydöstra delen av planområdet rinner dock söderut och till Helge å en bit längre nedströms än vad resten av fastigheten gör.

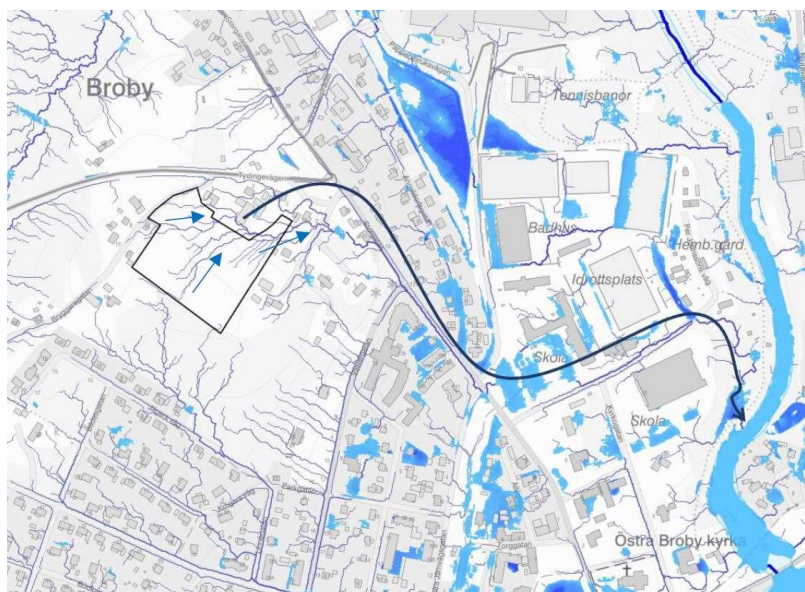


Bild 6. Bild från dagvattenutredningen som redovisar avrinningsvägar med fokus på Broby 5:117.

Inom planområdet ligger fastigheten Broby 60:1 både i den södra delen och i den nordöstra delen. Eftersom ingen ny bebyggelse planeras inom denna fastighet har den inte varit med i dagvatten- och skyfallsutredningen och därför presenteras fastigheterna inom planområdet var för sig.

Den södra delen av Broby 60:1 utgörs av ett skogsområde och lutar mot sydöst. Höjden varierar mellan +61 meter i sydöstra delen till + 69 meter över havet i nordvästra delen.

Den norra delen av Broby 60:1 utgörs av mindre sly och har en mindre lutning mot nordöst. Höjden varierar mellan +56 meter i nordöstra delen till +58 meter i sydvästra delen.

Sammanfattningsvis finns det inte några större lågpunkter eller nämnvärda översvänningsrisker inom själva planområdet då topografin gör det möjligt för vattnet att rinna undan från planområdet.

Utifrån utförda markundersökningar bedöms området ha medelhög genomsläpplighet och inga indikationer om förorenad jord finns. Befintliga ledningar har dock begränsad kapacitet att ta emot ett ökat flöde från planområdet.

I dagsläget ingår inte planområdet i verksamhetsområdet för VA och det finns inte några dagvattenledningar inom planområdet. Men det finns kommunala dagvattenledningar i närliggande gator. I samråd med SBVT föreslås en anslutningspunkt till dagvattennätet i nordöstra delen av

planområdet till ledningen i Tydingevägen. Vattengång i närmsta brunn ligger på +53,0, vilket är cirka 4 meter under lägsta marknivå inom planområdet. Avledning genom självfall bedöms därför inte vara några problem.

Konsekvens

I dagvattenutredningen påpekas det att även om det inte finns några större lågpunkter eller nämnvärda översvämningssrisker inom själva planområdet bör hänsyn ändå tas till eventuella skyfall då de kan generera stora flöden. Skyfallsstråken bör därför undvikas att blockeras genom ny exploatering då detta annars kan leda till uppdämning och översvämning.

Med planerad bebyggelse ökar avrinningen avsevärt vilket innebär att det kommer krävas fördröjning inom planområdet för att inte öka belastningen på befintligt ledningsnät.

Utredningen föreslår att områdets höjdsättning bör i så stor utsträckning som möjligt utformas för att kunna leda dagvatten ytligt till den föreslagna anslutningspunkten för dagvatten som ligger strax norr om planområdet.

I utredningen konstaterar Tyréns att inom området krävs det ett antal utspridda fördröjningsytor på totalt cirka 400 m³ som sedan kompletteras med svackdiken längs med lokalgatorna och ett sammanhängande dikesstråk från sydväst till nordöst, likt den naturliga avrinningen som finns i dagsläget. I nedanstående bild föreslår Tyréns två fördröjningsytor på naturmarken i norr samt placering av dikesstråk genom området.

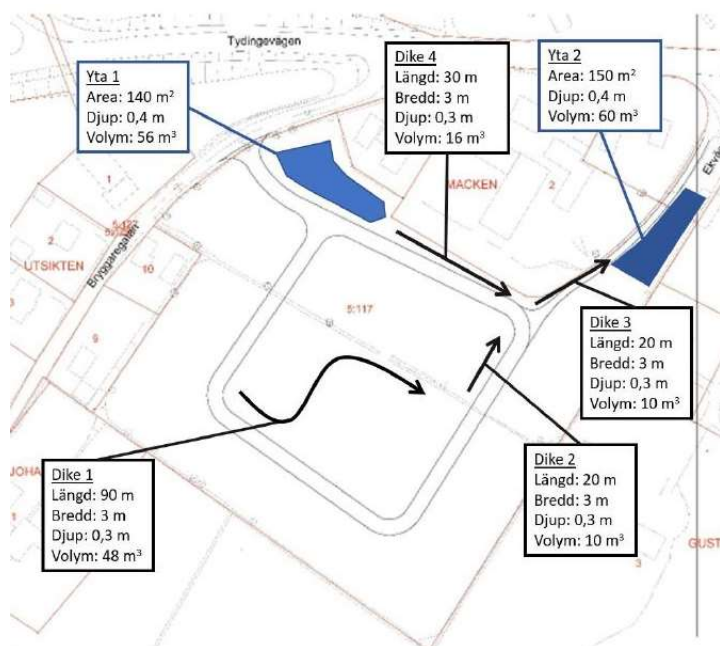


Bild 7. Skissförslag från Tyréns dagvattenutredning där uträkningar syns för respektive yta avseende dagvattenhantering.

I Tyréns förslag beräknas dikesdelarna kunna hålla cirka 84 m³ sammanlagt ifall de utformas så att vatten kan bli stående i diken innan det rinner vidare. Längden på dikessektionerna varierar, men djupet har antagits vara 0,3 meter och bredden ligger kring cirka 3 meter inklusive slänter 1:4.

För de föreslagna översvämningssytorna i norr beräknas dessa rymma cirka 116 m³ sammanlagt. Uträkningen är baserad på att översvämningssytorna är 0,4 meter djupa.

Den sammanlagda fördröjningsvolymen som dessa åtgärder uppnår är enligt Tyréns cirka 202 m³, vilket skulle täcka behovet av fördröjningsvolym för dagvatten vid dimensionerande 10-årsregn som är 196 m³.

För att inte förvärra flödet ut från fastigheten vid ett skyfall krävs även en fördröjningsvolym på cirka 400 m³ inom planområdet. Cirka 200 m³ ryms i föreslagna dagvattenåtgärder enligt ovan, vilket innebär att ytterligare 200 m³ behöver fördröjas inom andra ytor.

I nedanstående bild föreslår Tyréns en gemensam parkyta på cirka 700 m² (exklusive slänter) i mitten av fastigheten Broby 5:117. Denna kan översvämmas tillfälligt för att hantera skyfallsfördröjningen. Detta blir en nedsänkt yta och i Tyréns förslag har de räknat på 0,3 meter djup, men både yta och höjd kan variera så länge volymen är den samma inom området. Volymen enligt nedanstående skiss är 200 m³.

Med planerat rinnstråk genom planområdet behålls i stort sett befintlig flödesväg men den leds ut till Storgatan i stället för att rinna in mellan befintlig bebyggelse nordöst om området. Flödet följer sedan Storgatan i samma riktning som befintlig flödesväg. Planerad bebyggelse kan därmed minska riskerna vid skyfall för befintlig bebyggelse norr och nordöst om planområdet.

En mindre del av bebyggelsen strax väster om planområdet avrinner idag österut över planområdet, markerat med rött i nedanstående skiss. Det är viktigt att denna avrinningsväg behålls vid höjdsättning av planerad bebyggelse inom området för att inte öka översvämningsrisken.

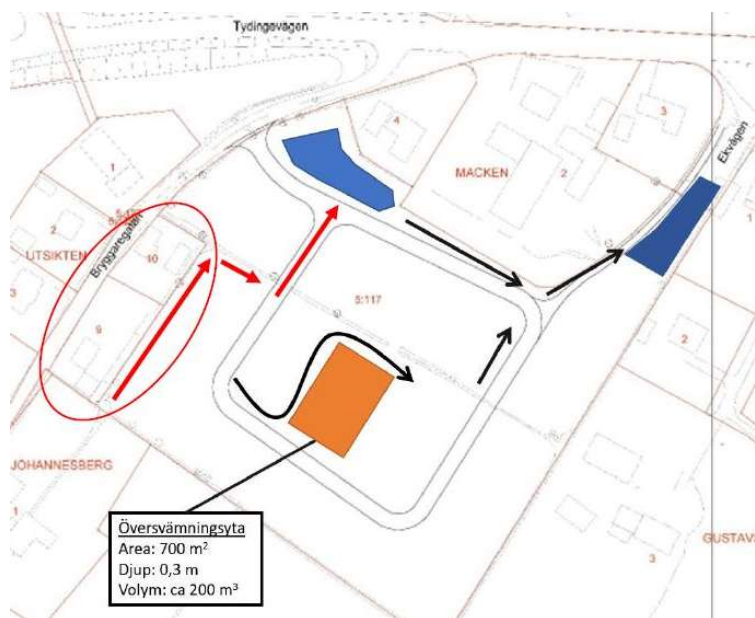


Bild 8. Skissförslag från Tyréns dagvattenutredning. I denna syns ungefärlig utbredning på föreslagen översvämningsyta för fördröjning av skyfall. Svarta pilar visar dikessektioner och flödesriktning, medan blå areor visar fördröjningsytor. Orange area visar översvämningsyta för skyfallsfördröjning. Röd markering visar befintlig bebyggelse som måste kunna avledas över planområdet vid skyfall.

Tyréns konstaterar i sin utredning att med föreslagna åtgärder bedöms det möjligt att fördröja dagvatten vid ett 10-årsregn till ett flöde motsvarande avrinningen i dagsläget vilket är vad som

bedömts kunna anslutas till kommunalt ledningsnät. Med föreslagna åtgärder bedöms dagvatten även kunna renas till en sådan nivå att möjligheterna för att nå satta MKN i recipienten inte försämras.

Inga instängda området har identifierats inom planområdet och med föreslaget rinnstråk från sydväst till nordost bedöms befintlig flödesväg vid skyfall kunna behållas. Översvämningsrisker för befintlig bebyggelse bedöms inte heller öka på grund av planerad bebyggelse.

De åtgärder som föreslagits utgår från ytlig fördröjning av dagvatten och tar i princip upp all allmän platsmark inom planområdet. Om det i vidare arbete skulle uppstå konflikt med övriga intressen för dessa ytor bedöms det finnas möjlighet att komplettera föreslagna fördröjningsåtgärder med underjordiska magasin för att minska ytbehovet. Dock behöver skyfall fortsatt kunna fördröjas ytligt men möjligheterna att kombinera dessa fördröjningsvolymerna med andra funktioner som lekplatser, parkeringar med mera är större än för dagvattenfördröjning då fördröjningsvolymen används mer sällan.

Aktuellt planförslag har anpassats i stora drag så att de åtgärder som Tyréns föreslår i sin utredning är möjliga att genomföra. I nedanstående bild syns en uträkning för de ytor som i planförslaget har planlagts som ytor för naturmark och ytor på kvartersmark där marken ska vara genomsläpplig. Naturyrtorna i norra delen har inte markerats då de följer Tyréns förslag exakt. Utöver dessa ytor har också högsta exploateringsgrad reglerats i planförslaget, samt hur mycket kvartersmark för respektive område som ska vara genomsläpplig. En bestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet har också lagts till.

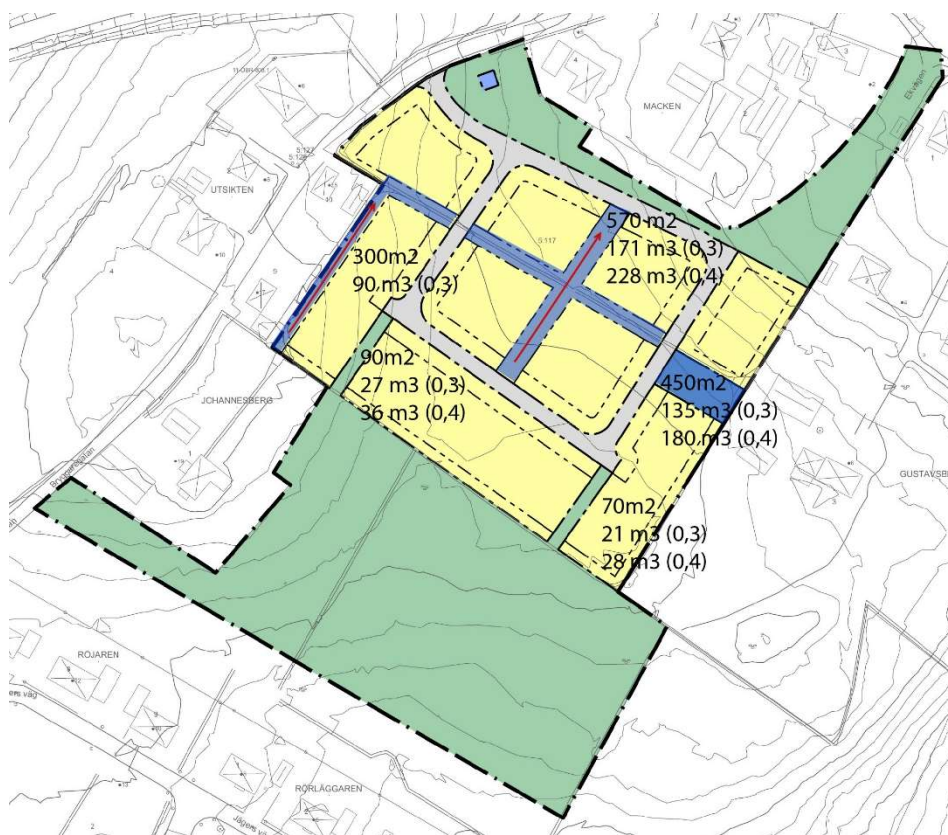


Bild 9. Föreslagen plankarta tillsammans med uträkningar på de olika ytor som kan hantera dagvatten och skyfall enligt planförslaget.

För området i mitten har endast ytan med den röda pilen räknats ut. Egentligen rör det sig om totalt 318 m³ vid 0,3 meters djup och 424 m³ vid 0,4 meters djup. Men eftersom ett stengärde löper genom området kan det bli svårt att sänka marken här. Likaså har den ytan i västra delen av området plockats bort i uträkningen där stengärdet löper i mitten. Annars rör det sig om totalt 147 m³ vid 0,3 meters djup.

För den lilla grönremsan i sydöst planeras ett gångstråk i framtiden. Ytan är 5 meter bred och hur den kommer utformas är ännu inte bestämt men i uträkningen har plan och exploatering utgått från att gångstråket skulle kunna hårdgöras och bli 3 meter brett.

Med dessa utgångspunkter och att varje fördröjningsyta enligt ovanstående bild görs 0,3 meter djup hamnar den totala fördröjningsytan på 420 m³. Tillsammans med fördröjningsytorna i norr blir detta totalt 536 m³. Då är inte övriga svackdiken inräknade längs med lokalgator och naturområde i norr. Utifrån denna uträkning samt att planförslaget reglerar högsta exploateringsgrad, minsta yta för genomsläpplighet samt ett större naturområde i söder bedöms planförslaget kunna möjliggöra fördröjning av både dagvatten och skyfall.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. Enligt denna bör inte den ekvivalenta ljudnivån (dBA) överstiga 60 dBA vid bostadsfasad, alternativt 65 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m². Om en uteplats anordnas i anslutning till byggnaden får inte ljudnivån överstiga 50 dBA samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatsen.

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. Plan- och exploateringsenheten har utifrån denna granskat bullersituationen för planområdet med utgångspunkt från dagens trafik och den framtida trafikökning som planförslaget skulle kunna bidra till.

Bryggaregatan, Tydingevägen och Storgatan är de vägar som ligger i närheten av planområdet och som i ett tidigt skede har bedömts kunna påverka området negativt genom buller.

Nuläge

De senaste uppgifterna på de olika vägarna är att Tydingevägen hade en ÅDT (årsmedeldygnstrafik) på 1 223 år 2020 och Storgatan hade en ÅDT på 708 längs med den sträcka som passerar Marknadsplatsen upp mot Sanatorievägen år 2011 (uppgifter från Trafikverket). Storgatan hade en ÅDT på 1 817 bredvid fastigheten Teologen 20 år 2013 och en ÅDT på 1 492 i närheten av Lundhs kläder år 2014 (uppgifter från Östra Göinge kommun). Inga uppgifter finns för Bryggaregatan i dagsläget, men gatan bedöms vara lågt trafikerad i förhållande till Tydingevägen och Storgatan.

Bryggaregatan har en skyltad hastighet på 30 km/h. Storgatan och Tydingevägen har en skyltad hastighet på 40 km/h. Några meter efter Bryggaregatans anslutning ändras Tydingevägens hastighet till 70 km/h.



skulle innebära en ökad ÅDT på cirka 180 vilket skulle resultera i en ÅDT på 1 403 på Tydingevägen och en ÅDT på 1 997 på Storgatan.

Utifrån en hastighet på 40 km/h bedöms bullernivån bli acceptabel då en ÅDT på 3 800 uppnår först 60 dBA vid ett avstånd på 10 meter. Utifrån en hastighet på 70 km/h bedöms också bullernivån bli acceptabel då en ÅDT på 2 400 uppnår 63 dBA först vid ett avstånd på 10 meter.

Eftersom det inte finns några uppgifter på ÅDT för Bryggaregatan och denna bedöms lågt trafikerad jämfört med Tydingevägen och Storgatan har en utgångspunkt varit att den åtminstone inte kommer överstiga Tydingevägens ÅDT. Detta innebär att samtliga vägar klarar en ökad ÅDT utifrån planförslaget och den bullersituation som denne tillskapar.

Samlad bedömning

Med ovanstående information samlad och granskad gör plan- och exploateringsenheten en bedömning att planförslaget inte kommer bidra till någon bullernivå som överstiger riktvärdena utifrån *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216)*. Inte heller kommer planförslaget bli negativt påverkad av närliggande bullerkällor.

Markföroreningar

I samband med planarbetet har Tyréns arbetat fram en miljöteknisk markundersökning *Miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Broby 5:117, Östra Göinge, Tyréns Sverige AB, uppdragsnummer 307517, 2022-10-24*.

Utförda undersökningar har omfattat skruvprovtagning med borrhandsvagn med uttag av jordprov i nio provpunkter (22T01-22T09), med installation av grundvattenrör i två punkter (22T01 och 22T04).

Framtida markanvändning inom planområdet har bedömts motsvara känslig markanvändning (KM). Laboratorieanalys av jord visade enbart halter som underskrider riktvärdet för KM av undersökta ämnen. Ingen laboratorieanalys av grundvatten har utförts då inget vatten påvisats i installerade grundvattenrör.

Då inget grundvatten noterades vid installation av grundvattenrör eller vid försök till nivåmätning, samt då inga föroreningar i jord påträffats, bedöms det inte finnas någon risk för spridning av föroreningar till grundvattnet eller risk för föroreningar i grundvattnet kopplat till undersökningsområdet.

Planområdet bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa och miljö. Slutsatsen blir därför att undersökningsområdet bedöms vara lämplig för bostadsmark.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Planområdets högsta punkt ligger i den västra delen med en höjd på + 70 meter över havet. Härifrån sluttar sedan området mot två olika håll. Det ena går åt nordöst till en höjd på +56 meter över havet. Det andra går åt sydöst till en höjd på +61 meter över havet.

Enligt SGU:s jordartskarta (1:25 000 – 1:100 000) består hela planområdet av sandig morän och enligt SGU:s bergartskarta (1:50 000 – 1:250 000) består hela planområdet av granodioritisk-granitisk gnejs.

Den 19 september 2022 har Tyréns AB varit ute på fält och utfört en geoteknisk undersökning inom den del av planområdet som är tänkt att bebyggas (Broby 5:117). Totalt borrades nio provtagningshål varav två av dessa var med grundvattenrör.

Resultatet påvisar att området består av humushaltig sandmorän underlagat av sandmorän. I en av punkterna finns ren humusjord i stället för humushaltig sandmorän. Den sandmorän som påträffats är siltig.

Konsekvens

I den utredning som Tyréns har upprättat menar de på att inga större stabilitetsproblem kan förväntas inom området. Dock rekommenderas det att man skiftar ut marken under varje ny byggnad till en jämn yta innan byggnation.

Generell uppfyllnad inom området eller tillfälligt upplag av massor kan utföras inom området. Innan uppfyllning utförs bör den översta växtligheten samt humushaltigt material avbanas. Vid anläggning av hårdgjorda ytor ska den översta humushaltiga jorden schaktas bort innan överbyggnad utförs inom undersökt tomtmark.

Tyréns bedömer även att grundläggningsförhållandena för planerad byggnation är goda. Byggnader bedöms kunna plattgrundläggas.

Schaktarbeten bedöms kunna utföras med slänt under förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är avsänkt till, minst 0,5 meter under schaktbotten innan schakten tas ut. Temporär grundvattenavsänkning i sandmorän bedöms medföra stort inflöde av grundvatten då sandmorän är ett genomsläppligt material. Avsänkning ska utföras i pumpbrunnar utanför schaktområdet innan schakt påbörjas. Bortledning av grundvatten och påverkan på ytvatten klassas enligt Miljöbalken som vattenverksamhet och är därför tillståndspliktigt.

Utförd undersökning är översiktligt genomförd och tillräcklig för att få en uppfattning över de geotekniska förhållandena i området. När planerade byggnaders utformning och laster är fastställda rekommenderar Tyréns att kompletterande geotekniska undersökningar utförs för att ta fram materialparametrar för grundläggning av de enskilda objekten. Nu utförda sonderingar kan användas och utgöra del av underlaget vid dimensionering förutsatt att undersökningspunkterna är placerade i byggnadsläge.

Radon

Planområdet ligger inom ett område med normalrisk för radon, vilket innebär att byggnader ska utföras så att inläckage av markradon förhindras. Det är byggherren som ansvarar för att de byggåtgärder som utförs uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter och beslut som har meddelats med stöd av den lagen.

Hydrologiska förhållanden

Enligt VISS karttjänst ligger planområdet inom grundvattenförekomsten SE623827-139292. Närmsta recipient från planområdet är Helge å.

Mellan den 19 september och 25 november 2022 har Tyréns AB utfört hydrogeologiska undersökningar inom den del av planområdet som är tänkt att bebyggas (Broby 5:117). Totalt förberedes två undersökningspunkter med grundvattenrör.

Utförda lodningar visar på att grundvattennivån är lägre än 2 meter under markytan. Grundvattennivån varierar dock med årstid och nederbörd och kan återfinnas på andra nivåer än det som angivits i undersökningarna. Grundvattnet är vanligen som högst mellan januari och maj.

Planområdet ligger cirka 250 meter norr om ett vattenskyddsområde. Planförslaget påverkas inte av de föreskrifter som gäller för denna.

Kulturmiljö

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram

Nuläge

Planområdet omfattas av det område som finns utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö enligt Länsstyrelsen i Skånes Kulturmiljöprogram: Broby.

Programmet för Broby inleds med: *"Broby, beläget vid Helge å, har en lång tradition som centralort för den omgivande bygden. Marknad har hållits i Broby med smärre avbrott sedan 1773. Miljön bevarar karaktären av äldre centralort och dess utveckling från administrativt centrum och stationssamhälle till idag."*

Längre ner i programmet omnämns de intilliggande områdena Gustavsberg och Ekbacken: *"[...]Gustavsberg från 1814 är en tvåvåningsbyggnad med putsade fasader och var tidigare länsmansboställe[...]" "[...]De största husen lades parallellt med järnvägen eller utefter de gamla utfartsvägarna, men också vid Ekbacken där herrgårdsliknande villor uppfördes[...]"*

I motiv för bevarande skriver länsstyrelsen följande: *"Miljön bevarar karaktären av äldre centralort och dess utveckling från administrativt centrum och stationssamhälle till idag. Fritidsmiljöer som den gamla marknadsplatsen och Broby."*

Konsekvens

Planförslaget bedöms inte påverka miljön negativt. Planområdet ligger nära, men avskilt från centrum. Fler bostäder kommer också gynna centralorten och det administrativa centrumet. I samband med planarbetet kommer hänsyn också tas till att de nya bostäderna ska passa in med den omkringliggande bebyggelsen.

Fornlämningar

Nuläge

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar, men på ett avstånd mellan 100-300 meter ligger ett antal fornlämningar norr om aktuellt planområde. Dessa utgörs av marknads- och avrättningsplats, hållristning, gravplats och fossil åkermark.

Konsekvens

Dessa bedöms inte påverkas negativt av aktuellt planförslag.

Om man hittar fornlämningar i samband med markarbete ska arbetet, i enlighet med 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen (KML 1988:950), genast avbrytas och en anmälan om påträffade fynd måste göras till länsstyrelsen.

Stengärdsgårdar

Nuläge

Planområdet omgärdas av stengärdsgårdar och det finns även stengärdsgårdar inom planområdet som delar upp det i olika etapper. Förutom att vara en del av kulturmiljön omfattas de även av biotopskydd.

Konsekvens

En kommunekolog har gjort fältbesök den 18 maj och den 14 juni 2022 för att granska detta närmare. Detta har sammanfattats i ett dokument, *Naturvärdesinventering, Agne Andersson, 2022-06-17*. Naturvärdesinventeringen har endast belyst fastigheten Broby 5:117 då det är denna som är tänkt för exploatering.

I dokumentet påpekas vikten av den stengärdsgård som delar området i två delar och att den omfattas av biotopskydd. Flera stora träd som växer nära stengärdsgården bör avlägsnas så att inte deras rötter växer under och förstör muren.

Ett ställningstagande görs i Naturvärdesinventeringen att området kan bebyggas om hänsyn tas till stenmuren och dess värden.

Under planprocessen har C4-hus ansökt om biotopskyddsdispens hos Länsstyrelsen i Skåne gällande ingrepp i stenmur för väg. Den 31 maj 2023 lämnade Länsstyrelsen dispens för deras ansökan.

Även kommunen avser att lämna in en ansökan om biotopskyddsdispens hos Länsstyrelsen gällande de ingrepp i stenmur som krävs för framtida gång- och cykelväg. Detta är dock inget som är avgörande för planens genomförande.

Fysisk miljö

Topografi, landskap och vegetation



Bild 11. Bildkollage med olika vyer över Broby 5:117. Nedre bilden är en vy från Bryggaregatan där även skogsområdet inom Broby 60:1 syns i bakgrunden.

Planområdets karaktär skiljer sig åt mellan de olika fastigheterna. Den norra delen (Broby 5:117) utgörs av gammal betesmark som delas av i två delar med hjälp av en stengårdsgård. Det finns även stengårdsgårdar längs med fastighetsgränserna. Förutom öppna fält finns det inslag av olika träd och andra växtligheter som kommit upp med tiden. Längs med stengårdsgårdarna och Bryggaregatan finns det några större träd.

Den södra delen (Broby 60:1) utgörs av sly och skog.

Planområdet sluttar från väst till nordöst och sydöst. Totalt sett finns det en höjdskillnad på 14 meter från högsta till lägsta punkt inom planområdet.

Rekreation, lek, friluftsliv, park och natur

Planområdet ligger i direkt anslutning till rekreationsområdet Ekbacken.

Inom ett avstånd på cirka 1 kilometer når man det mesta från planområdet. Bland annat finns Tivoliparken, Skulpturparken, simhall, träningslokaler, fotbollsplan, tennisbanor, paddelhall och promenadstråk längs Helge å med ett utegym i närheten.

Olika förskolor och skolor finns i närheten med möjlighet till lek inne på skolgårdarna. Kommunen planerar även för en större central lekplats i Tivoliparken. Byggnationen för denna planeras startas upp under år 2025.

Bebyggelse och karaktär

I samband med planarbetet har plan- och exploateringsenheten gjort en analys över den bebyggelse och karaktär som finns i närheten av planområdet. Våningsantalet är övervägande en våning där några har inredd vind. Sadeltak är den huvudsakliga takutformningen. Material på byggnader varierar mellan puts, tegel, trä och sten. Men majoriteten överlag är trä och tegel. Färgkulörerna varierar också mellan rött, gult, grått, vitt, brunt och grönt. Men majoriteten överlag är gult och rött.



Bild 12. Bildkollage med ett urval av de olika huskaraktärer som finns i närheten av planområdet.

Överlag är bostadsområdena lummiga och en del av vägarna är smala med mycket grönska på vardera sida.



Bild 13. Bildkollage över olika vägar i närheten av planområdet. Bilden i nedre vänstra hörnet är en del av den gång- och cykelväg som planeras att anslutas med planområdet i norr (planlagt som natur i plankartan). Bilden i nedre högra hörnet är en vy mot Bryggaregatan från Tydingevägen.

Stads- och landskapsbild

Då området är oexploaterat och relativt stort kommer det att förändra stads- och landskapsbilden radikalt. Men då området är så pass stort och utgörs av, till synes, oanvänd mark som inte har något underhåll idag ses det ändå som en positiv påverkan på stads- och landskapsbilden. På den större markytan i söder som ska bevaras som natur kommer det dock inte ske några radikala förändringar mer än att området kommer gallras så att det blir mer tillgängligt för allmänheten.

Då området omgärdas av bebyggelse från olika håll är det viktigt att hänsyn tas till dessa i planarbetet och försöka påverka till en så positiv förändring som möjligt även för dem. Idag är de båda fastigheterna inom planområdet svårtillgängliga och genom att området bebyggs kommer marken att skötas och i stället bli en tillgång för de kringliggande fastigheterna. Ett nytt bostadsområde med promenadstråk kommer att tillskapas och ett större skogsområde som idag inte är tillgängligt kommer att sammanlänkas med rekreationsområdet Ekbacken.

Skuggstudie

I samband med planarbetet har Tyréns upprättat en skuggstudie för att studera hur det intilliggande skogsområdet i söder kan påverka de närliggande bostadsfastigheterna.

Resultatet visar att stora delar kommer bli skuggade. Detta har resulterat i att krav på minsta fastighetsstorlek görs för detta område. Djupet på fastigheterna har också anpassats så att inte hela fastigheten skuggas.

Sociala konsekvenser

Barn

En variation av bostäder öppnar upp för flera olika generationer och familjer med olika förutsättningar. Något som också gynnar barnperspektivet är att området har det mesta tillgängligt inom 1 km avstånd. Exempelvis olika rekreationsstråk, gång- och cykelstråk, affärer, busstation, bibliotek, skola, förskola, och olika idrottsmöjligheter. Det finns också möjlighet till lek vid skolor och förskolor och en framtida större lekplats planeras i närheten av centrum, med byggstart under år 2025. Sedan finns även Hembygds- och Skulpturparken där barnen kan ta del av kulturhistoria och konst.

Planförslaget kommer också att möjliggöra för mer mark som kommer bli tillgängligt för alla. Naturmark tillskapas i anslutning till området där en gång- och cykelväg kommer anslutas från befintlig stig i norr och fortsätta söderut mot det större skogsområdet som kommer gallras och bli mer tillgängligt för allmänheten. Skogsområdet kommer att bli en del av det befintliga rekreationsområdet Ekbacken. Detta blir en stor tillgång för barnen i Broby.

I samband med planarbetet har bullerfrågan undersökts så att planområdet inte utsätts för oacceptabel bullernivå och att det inte heller genererar till någon oacceptabel ökning av bullernivån för de omringliggande bostäderna. En trafikutredning har även gjorts i samband med planarbetet för att titta på bra lösningar gällande trafiksäkerhet och väganslutningar.

Jämlikhet

Genom att det möjliggörs för en större variation av bostadstyper kan det ha en positiv effekt för befolkningen då fler ges olika valmöjligheter. Fler bostäder i ett centralt läge kommer också att gynna de närliggande verksamheterna.

Området ligger centralt med det mesta tillgängligt inom 1 km avstånd. Ett idag obebyggt område kan skapa en större trygghet genom fler gång- och cykelstråk, belysning och folk i rörelse.

Teknik

Nuläge

I dagsläget finns det inga ledningar för varken dag-, spill- eller dricksvatten inom planområdet. Området ligger inte heller inom det som är verksamhetsområde för VA. Dock omges planområdet av verksamhetsområdet för VA. Likaså finns VA-ledningar i närliggande gator som Bryggaregatan, Tydingevägen och Gustavs väg.

Inom planområdet finns inte heller några elkablar förlagda men E.ON har markförlagda kablar i närliggande gator som Bryggaregatan, Tydingevägen och Gustavs väg. De har också en nätstation placerad strax nordöst om planområdet.

Skanova har teleledningar dragna i norra och västra delen av planområdet.

Konsekvens

VA-ledningar föreslås anslutas från Tydingevägen i planområdets nordöstra hörn där det planeras för en gång- och cykelväg. En ny nätstation planeras för elen inom planområdet. Denna görs 6x6 meter stor och med ett avstånd på 7 meter från närmsta gata för att undvika exempelvis påkörning.

Teleledningar kan anslutas från antingen samma hörn som VA-ledningar, alternativt från Bryggaregatan. De teleledningar som redan finns inom planområdet och som är i drift förläggs inom allmän platsmark.

Service

Nuläge

Planområdet ligger relativt centralt och man kan nå både kommersiell och offentlig service inom ett avstånd på 1 km. Bland annat finns det tillgång till förskola, skola F-9, äldreomsorg, bibliotek, vårdcentral, tandläkare, gästgiveri, café och olika typer av affärer.

Konsekvens

Planförslaget bedöms ha en positiv konsekvens på servicen i Broby då det möjliggörs för fler bostäder inom ett rimligt avstånd.

Trafik

Nuläge

Angränsande väg till planområdet är Bryggaregatan som är en kommunal väg. Denna ansluter till Tydingevägen från norr som är en statlig väg och Tydingegatan från söder som vid anslutningspunkten är en kommunal väg. Bryggaregatan har en skyltad hastighet på 30 km/h. Tydingevägen har en skyltad hastighet på 40 km/h vid anslutningspunkten och ändras nästan direkt till 70 km/h när man svänger av till vänster från Bryggaregatan. Tydingegatan har en skyltad hastighet på 40 km/h.

Cirka 1 km från planområdet ligger Broby busstation. Här avgår busslinje 545 (Kristianstad-Broby-Glimåkra-Osby) och 542 (Sibbhult-Broby-Hässleholm).

Inom planområdet är det sedan tidigare planlagt för en genomfartsgata i norra delen av planområdet som har sina anslutningspunkter med Bryggaregatan och Tydingevägen. Denna gata fortsätter sedan söderut som två parallella återvändsgator (se kartbild nedan).

I kommunens översiktsplan finns ett utpekad gång- och cykelstråk längs med Bryggaregatan.



Bild 14. Karta över planområdet med gällande detaljplaners plangränser. De föreslagna vägarna genom området är gråmarkerade. Planområdesgränsen för aktuellt planförslag är markerad med röd linje.

Konsekvens

Eftersom planförslaget berör ett större område och vägstrukturen kommer att påverkas har en trafikutredning gjorts i samband med detaljplaneprocessen (Tyréns AB, 2024-02-07, *Exploateringsområde inom fastigheten Broby 5:117 – Trafikutredning*).

I utredningen föreslår Tyréns AB att lokalgatan in till området ska anslutas ungefär mitt på den aktuella sträckan av Bryggaregatan som löper förbi planområdet. Detta rekommenderas på grund av hänsyn till både befintliga stengården och för att få så bra siktförhållanden som möjligt.

I sina rekommendationer gällande vägarnas utformning har Tyréns AB utgått efter Trafikverkets VGU (Vägar och gators utformning). VGU utgör generellt råd och inte krav för gator som inte är statliga.

Inom siktområdet får inte annat finnas än nödvändig vägutrustning. För 30 km/h är enligt VGU minsta önskvärda siktlängd 45 m. Måttet kan efter väghållarens godkännande minskas till lägsta godtagbara längd 35 m.

Krav på minsta önskvärda siktlängd 45 m uppfylls endast om i princip alla befintliga träd på östra sidan av Bryggaregatan tas ner. Möjligen kan trädet längst i söder stå kvar om det är uppstammat.

Krav på minsta godtagbara siktlängd 35 m uppfylls om träd/buskage som finns vid och närmast korsningen tas ned.

Om träden hålls uppstammade bedöms de träd som står där stengärderna avslutas kunna stå kvar, både norr om (björk) och söder om (ek) korsningen.

Enligt rekommendationer från VGU bedöms minsta godtagbara lutning kunna klaras på anslutande sidogata (3,5 %) för att få en rimlig höjdsättning på gatunätet inne på planområdet.

Föreslagen gatustruktur enligt upprättad trafikutredning innebär en lokalgata som möjliggör rundkörning inom området, med en anslutningsgata från Bryggaregatan. Med denna struktur fås ett effektivt markutnyttjande med undvikande av återvändsgator som ofta kräver vändplatser, som i sin tur är ytkrävande.

Föreslagen utformning och gatustruktur genom planområdet möjliggör att 12 m långa lastbilar (utan släp) kan ta sig in och ut från området samt ta sig fram och igenom alla korsningar och svängar på lokalgatunätet. Fordonens svep tar dock en stor del av gatans utrymme i anspråk, vilket gör att möte inte kan ske överallt utan mötande fordon måste anpassa sig och vänta in varandra. Med hänsyn till hur sällan gatan väntas trafikeras av denna typ av större fordon är detta inget problem. En 12 m lång lastbil tar större svängutrymme än typfordon för utryckningsfordon, vilket innebär att även utryckningsfordon kan ta sig fram i korsningen. Detsamma gäller för sopbilar.

Eftersom trafiken är låg utmed Bryggaregatan och planförslaget inte kommer generera någon större trafikmängd bedöms inte det utpekade gång- och cykelstråket i kommunens översiktsplan bli negativt påverkat av planförslaget. I stället kommer planförslaget att möjliggöra för ett rekreativstråk som ansluter från Tydingevägen för att kunna ta sig genom planområdet och söderut mot det nya naturområdet som planläggs i aktuellt planförslag och som föreslås utökas med det intilliggande rekreativområdet Ekbacken.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Följande stadsplaner ersätts, för berört område, till följd av det nya detaljplaneförslaget:

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Kv. Johannesberg m.fl.* (aktnummer 11-BRO-303/75), fastställd 7 maj 1975.
- *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kv Utsikten m.m.* (aktnummer 11-BRO-312/78), fastställd 20 januari 1978.

Grundkarta

Inför granskningen kommer en grundkarta att upprättas. Inför samrådet har kommunens GIS-ingenjör hämtat ett utdrag ur baskartan 2024-03-25.

Översiktsplan

Följande översiktsplan har varit gällande i samband med detaljplanens upprättande:

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen undersöka om

detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en detaljplan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats i enlighet med 5 kapitlet 11 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och 6 kapitlet 5–6 §§ miljöbalken (MB 1998:808).

Kommunens ställningstagande för aktuellt detaljplaneförslag är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

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

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunstyrelsen tog beslut den 8 december 2021 § 133 att ge kommundirektören i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Broby 5:117 i Broby. Inför detta beslut låg *Plan-PM: Broby 5:117 i Broby, Underlag till beslut om planbesked och eventuellt planuppdrag*, som ett underlag.

I Plan-PM:et görs en preliminär bedömning att planförslaget inte kommer innebära någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning har kvarstått under planprocessens gång.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram i samband med detaljplanen:

- Agne Andersson, 2022-06-17, *Naturvärdesinventering Broby 5:117*
- Tyréns AB, 2022-10-24, *Miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Broby 5:117, Östra Göinge*, uppdragsnummer 307517
- Tyréns AB, 2024-02-07, *Exploateringsområde inom fastigheten Broby 5:117 – Trafikutredning*, uppdragsnummer 307517
- Tyréns AB, 2024-02-07, *MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik, Exploateringsområde i Broby (Broby 5:117)*, uppdragsnummer 307517
- Tyréns AB, 2024-02-07, *Planeringsunderlag/Geoteknik, Exploateringsområde i Broby (Broby 5:117)*, uppdragsnummer 307517
- Tyréns AB, 2024-02-07, *Dagvattenutredning Broby 5:117*, uppdragsnummer 307517
- Tyréns AB, 2023-10-10, *Skuggstudie C4-hus Broby*, uppdragsnummer 307517

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt till inlösen, huvudman

I dagsläget äger kommunen stora delar av den mark som föreslås bli allmän platsmark, natur, i planförslaget. Detta gäller fastigheten Broby 60:1, som idag ägs av kommunen. Inom fastigheten

Broby 5:117 föreslås några mindre ytor även planläggas som allmän platsmark, natur samt gata. Denna fastighet ägs idag av C4-hus. Eftersom det kommer vara kommunalt huvudmannaskap inom aktuellt planområde kommer kommunen lösa in den mark som omvandlas till allmän platsmark på fastigheten Broby 5:117, i enlighet med 6 kapitlet 13-15 §§ PBL.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

På fastigheten Broby 60:1, tidigare Broby 5:126, finns en tomtindelingsplan från 1987 (aktnummer 1121-P87/0129). Den del som berör Broby 60:1 föreslås upphävas i samband med upphävandet av detaljplanen. Den del av tomtindelningen som berör Johannesberg 1 kvarstår.

Förändrad fastighetsindelning



Bild 15. Karta över framtida mark som kommer övergå från Broby 5:117 till Broby 60:1. Gråfärgad symboliserar framtida lokalgata och grönfärgad symboliserar framtida naturmark.

För befintlig del av Broby 60:1 blir fastighetsindelningen oförändrad. För Broby 5:117 kommer fastighetsindelningen förändras etappvis. I ett första skede kommer de delar som är allmän platsmark överförs till Broby 60:1 (gråmarkerad och grönmärkerad i ovanstående kartbild). De övriga delar som blir kvartersmark inom Broby 5:117 kommer att styckas av till enskilda fastigheter.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Broby 5:117 (fastighetsägare: C4-hus AB)

- Fastigheten kommer styckas av till flera fastigheter för framtida bostadsbebyggelse.

- Mark som planläggs till allmän platsmark överförs till Broby 60:1.
- Samma markanvändning kvarstår inom området men justeras så att strukturen ser annorlunda ut gällande kvartersmark och allmän platsmark.
- Reglering över andelen genomsläpplig mark
- Reglering gällande takutformning ochnockhöjd
- Reglering gällande minsta och största fastighetsstorlek
- Reglering gällande en- och tvåbostadshus
- Område för transformatorstation tillkommer.

Del av Broby 60:1 (fastighetsägare: Östra Göinge kommun)

- Gällande tomtindelning upphävs för berörd del av fastigheten.
- Fastigheten utökas genom fastighetsreglering med del av Broby 5:117.
- Ändrad markanvändning från gata och bostadsmark till naturmark.

Tekniska frågor**Tekniska åtgärder**

Särskilda rekommendationer avseende geotekniska åtgärder hänvisas till utförd utredning, Tyréns AB, 2022-12-19, *Planeringsunderlag/Geoteknik, Exploateringsområde i Broby (Broby 5:117)*.

Särskilda rekommendationer avseende hantering av dagvatten och skyfall hänvisas till utförd utredning, Tyréns AB, 2024-02-07, *Dagvattenutredning Broby 5:117*.

Ekonomiska frågor**Planavgift**

Då C4-hus AB betalar för upprättandet av detaljplanen och erforderliga utredningar tillkommer det ingen planavgift i samband med bygglov.

Inlösen

Planförslaget möjliggör allmän platsmark, natur och gata med kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att kommunen behöver lösa in den mark som ägs av C4-hus AB.

Allmän plats

Östra Göinge kommun avser att ta ut en gatukostnad mot C4-hus AB i samband med att vägarna byggs ut i området.

Östra Göinge kommun hanterar skötseln av allmän platsmark, så som natur och gata.

Vatten och avlopp

Östra Göinge kommun avser att ta ut VA-kostnad mot C4-hus AB i samband med att vatten och avlopp byggs ut i området.

SBVT är driftbolag för vatten och avlopp åt Östra Göinge kommun.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Östra Göinge kommun avser att upprätta ett exploateringsavtal med C4-hus AB innan detaljplanen antas i Kommunstyrelsen.

Exploateringsavtalet kommer bland annat reglera inlösen av allmän platsmark samt ansvars- och kostnadsfördelning avseende utbyggnad av infrastruktur i området.

Biotopskyddsdispens

I samband med detaljplanprocessen har C4-Hus AB ansökt om biotopskyddsdispens gällande två ingrepp i den stenmur som finns mitt i området. Detta för att möjliggöra en vägdragning genom bostadsområdet.

Den 31 maj 2023 beslutade Länsstyrelsen i Skåne att lämna dispens för genombrott i stenmur i enlighet med den ansökan som C4-Hus AB har lämnat in (Länsstyrelsens dnr för beslut: 36746-2022).

Följande villkor gäller för beslutet:

1. Genombrotten ska ske på de platser som markerats på karta, se bilaga 5 i beslutet.
2. Stenarna i den del som plockas bort ska användas för att återuppbygga en stenmur på den plats som anges i bilaga 5 i beslutet.
3. För att inte störa eventuell övervintring av groddjur får arbete med rivning av stenmuren inte genomföras under perioden 1 oktober – 30 april.
4. Dispensen gäller under förutsättning att kommande detaljplan, Detaljplan för fastigheten Broby 5:117, Östra Göinge kommun, vinner laga kraft och genomförs.

Inom planområdet finns också en vision att genomföra ett gångstråk genom planområdet och ut till det framtida rekreationsområdet. Dessa ytor planläggs som allmän platsmark, natur och föreslås ha kommunalt huvudmannaskap. Östra Göinge kommun avser därmed att också ansöka om biotopskyddsdispens i samband med planprocessen då detta stråk behöver göra genombrott i stenmur på två-tre ställen.

Plan och exploatering, Östra Göinge kommun, mars 2024

Mikael Torberntsson
Samhällsutvecklingschef

Sandra Cornmark
Planarkitekt