

Upprättad 2021-10-19, Reviderad 2022-04-07
Antagen av Kommunstyrelsen 2022-04-13 §32
Laga kraft 2022-05-13
Diarienummer: KS 2021/00654



Planbeskrivning

Detaljplan för Kv Sjömannen och Fasantuppen 1

Broby, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning.....	3
Förutsättningar.....	4
Planförslag.....	9
Konsekvenser.....	12
Genomförande.....	31

► Planprocessen

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

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

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



► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Bilagor

- *Trafikbullerutredning Sjömannen och Fasantuppen, Broby, Efterklang: part of Afry, uppdragsnummer 584080, 2021-05-19, reviderad 2021-12-17*
- *PM Planeringsunderlag, Geo- och miljöteknik, Sjömannen 8 och Fasantuppen 1, Broby, Tyréns AB, uppdragsnummer 314144, 2021-06-11*
- *MUR (Markteknisk undersökningsrapport), Geo- och miljöteknik, Sjömannen 8 och Fasantuppen 1, Broby, Tyréns AB, uppdragsnummer 314144, 2021-06-11, reviderad 2021-11-22*
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Broby, Sjömannen 7, Tyréns AB, uppdragsnummer 314144, 2021-11-30*

► Inledning

Detaljplanens bakgrund och syfte

Bakgrund

Kommunens bostadsbolag, Göingehem AB, inkom den 9 december 2020 med en begäran om planbesked för fastigheten Sjömannen 8 i Broby. Anledningen är att man planerar att uppföra ett nytt flerfamiljshus på fastigheten.

I samband med detta avser Plan- och exploateringsenheten att upprätta en något större detaljplan som även inkluderar Fasantuppen 1 för att även här möjliggöra för ombyggnation.

Detta har i sin tur resulterat i att Plan- och exploateringsenheten även har sett över planbestämmelserna gällande hela Kvarteret Sjömannen för att få en helhetsbild över området.

Syfte

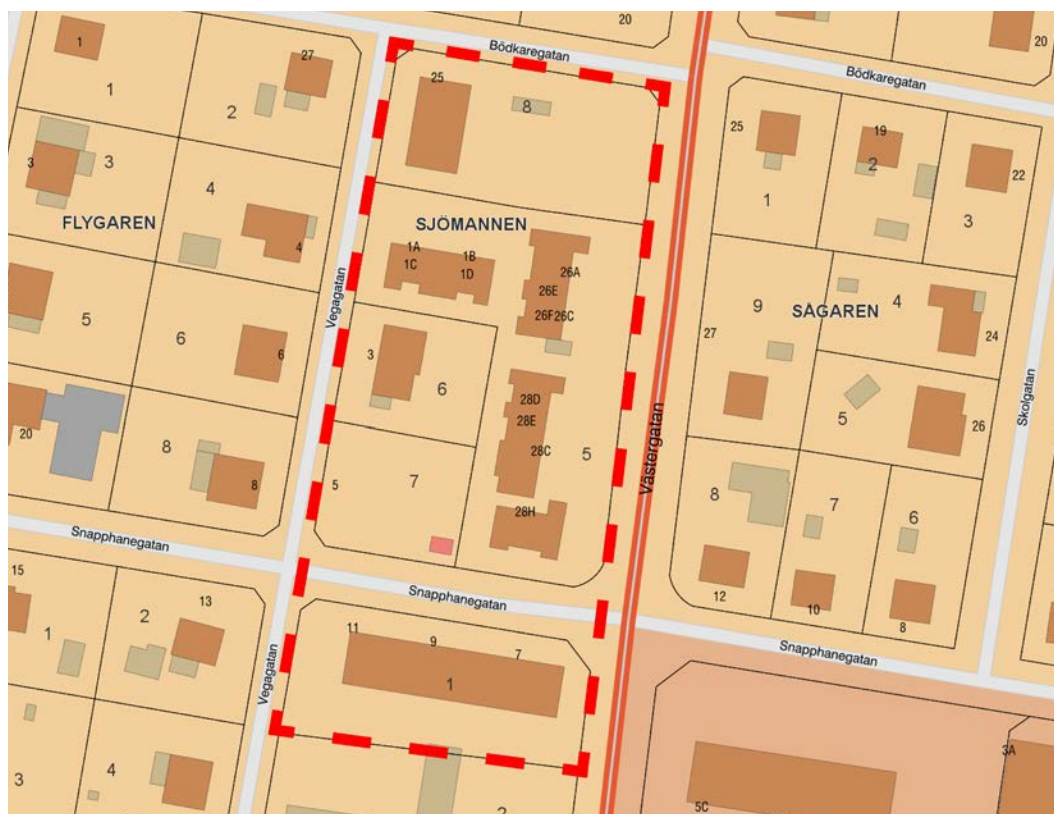
Planens syfte är att möjliggöra för nya bostäder i Broby samt se över de planbestämmelser som finns för dagens bostäder inom samma kvarter. Då planområdet ligger i anslutning till farligt godsled (Västergatan/Väg 119) behöver detaljplanen även förhålla sig till detta.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markgöförhållanden

Planområdet är lokaliserat i Broby strax söder om Tydingegatan/väg 119, väster om Västergatan/väg 119 och omfattar cirka 10 000 kvadratmeter.

Sjömannen 8 och 5 samt Fasantuppen 1 ägs av det kommunala bostadsbolaget Göingehem AB. Sjömannen 6 är i privat ägo. Östra Göinge kommun äger marken för Sjömannen 7 samt befintliga gator på Broby 60:1.



Orienteringskarta som visar planområdet markerat med rött.

► Förutsättningar

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen tog beslut den 10 mars 2021 § 28 att ge kommunchefen i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Sjömannen 8 och Fasantuppen 1 m.fl. i Broby.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan

Aktuellt planområde är inte särskilt utpekad i den kommuntäckande översiktsplanen, som antogs den 19 december 2019 §113. Planområdet ingår dock i område utpekad för bostäder i Broby. Planen anses därför vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detalj- och stadsplaner

Detaljplan

Aktuella fastigheter berörs av tre detaljplaner. Fastigheterna Sjömannen 5, Sjömannen 6, Sjömannen 7 och Sjömannen 8 berörs av *Förslag till stadsplan för Broby municipalsamhälle (aktnummer 11-BRO-55)*, fastslagen den 31 juli 1942. För aktuella fastigheter gäller bestämmelsen **Kvartersområde för friliggande byggnader** i max två våningar (högst 7,6 meter i byggnadshöjd). Är byggnaden uppförd med ytterväggar av brandsäker konstruktion kan vindsutrymmet till hälften inredas för bostads- eller arbetsrum. Största taklutning är 30 grader. Kvarteret omges av ett område som endast får bebyggas med från huvudbyggnaden



Översiktlig karta som visar gällande detaljplaner i förhållande till aktuellt planområde. Planområdet markerat med rött.



Utdrag ur gällande detaljplan för Sjömannen 5, 6, 7, och 8 (akt nr 11-BRO-55). Röd markering visar område som berörs av aktuellt planförslag.



Utdrag ur gällande detaljplan för del av Broby 60:1 och Fasantuppen 1 (akt nr 11-BRO-166-58). Röd markering visar område som berörs av aktuellt planförslag.

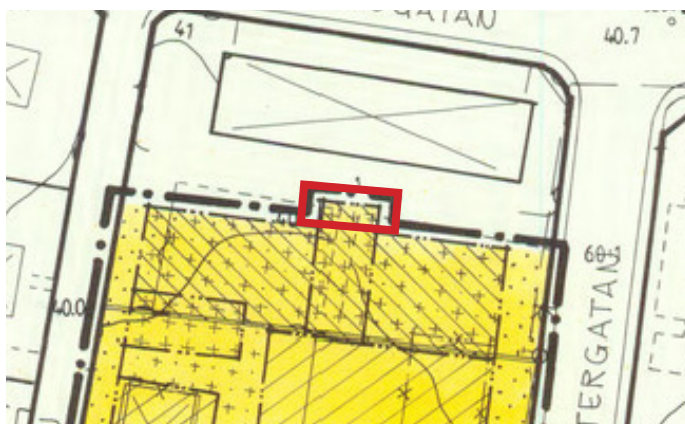
utskjutande täckta utbyggnader samt garage och liknande mindre byggnader, samt ett område med prickmark, **mark som icke får bebyggas**. Täckta utbyggnader får inte omfatta mer än en tredjedel av huvudbyggnadens fasadlängd. Endast en huvudbyggnad med tillhörande uthus får uppföras per tomt och minst två tredjedelar av tomtens areal ska lämnas obebyggda. Huvudbyggnad ska uppföras av sten eller annat jämförligt material, dock kan trä uppföras om det sker utan olägenheter ur brandsäkerhetssynpunkt.

Fastigheten Fasantuppen 1 samt del av Broby 60:1 berörs av *Förslag till stadsplan för området öster om kv. Fasanen samt Förslag till ändring av angränsande del av stadsplanen för Broby municipalsamhälle, Kristianstad län (akt nummer 11-BRO-166-58)*, fastslagen den 25 juni 1957. Planen anger bestämmelser **Allmän plats, Gata** för delen av Broby 60:1 som ingår i aktuellt planområde. För Fasantuppen 1 gäller bestämmelsen **Område för bostadsändamål** i två våningar jämte vindsinredning (högst 8,0 meter i byggnadshöjd), samt **mark som icke får bebyggas**.

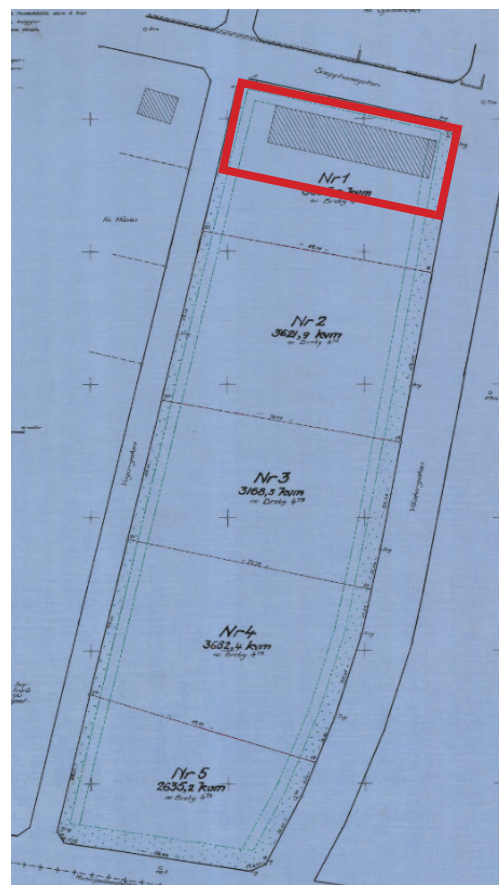
En del av Fasantuppen 1 berörs även av detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Fasanen (1121-P87/1002)*, fastslagen den 12 juni 1987. Planen reglerar **Område för bostadsändamål** samt korsmark, **mark för uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader** (högst 2,5 meter i byggnadshöjd), för den mark som ingår i aktuellt planområde.

Fastighets- och tomtindelningsplan

En del av aktuellt planområde omfattas av en tomtindelningsplan (*akt nummer 11-BRO-82*) som beslutades 2 augusti 1947. Tomtindelningsplanen avser kvarteret Fasantuppen, tidigare kallat Fasanen. Fastighetsbilden har dock ändrats i och med en fastighetsreglering genomförd den 15 april 1988 (*akt nummer 1121-154*).



Utdrag ur gällande detaljplan för del av Fasantuppen 1 (1121-P87/1002). Röd markering visar område som berörs av aktuellt planförslag.



Tomtindelningsplan (akt 11-BRO-82), röd markering visar område som berörs av aktuellt planförslag, Fasantuppen 1.

Kommunala planeringsunderlag

Bostadsförsörjningsprogram

Östra Göinge kommuns bostadsförsörjningsprogram, som antogs av kommunfullmäktige 21 juni 2017 §49, belyser vikten av att skapa fler bostäder av varierande karaktär i kommunen. Då planförslaget syftar till att möjliggöra för flerbostadshus anses planen vara förenlig med kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet påverkas inte av något riksintresse.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet sluttar lätt från nordväst till sydöst och har en höjd mellan 42 och 40 meter över havet. Området är lokaliserat inom en befintlig tätort och är idag exploaterat med bostadsbebyggelse, med undantag för Sjömannen 7 som idag brukas som lekplats, och innehåller därför inga naturområden.

Rekreation, lek och friluftsliv

Inom planområdet finns en befintlig kommunal lekplats, Sjömannen 7. Kommunen har för avsikt att ersätta denna lekplats med en ny i ett mer centralt läge i Broby.

Bebyggelse

På fastigheten Sjömannen 8 finns ett flerbostadshus i två våningar. På fastighetens östliga del, mot Västergatan, finns även en parkeringsplats för boende. Fastigheten Sjömannen 5 är bebyggd med tre flerbostadshus i två våningar. Dessa byggnader har loftgångar till andra våningsplanet. Sjömannen 6 är bebyggd med en fristående villa. Fastigheten Fasantuppen 1 är bebyggd med ett flerbostadshus i två våningar.



Befintlig bebyggelse inom planområdet, vy från Västergatan.
Till vänster: Sjömannen 8. Till höger: Sjömannen 5.



6

Befintlig bebyggelse inom planområdet, vy från Vegagatan.
Till vänster: Sjömannen 6 Till höger: Lekplatsen på Sjömannen 7, Fasantuppen 1 till höger i bakgrunden.

Göingehem AB, som äger Sjömannen 8 och Fasantuppen 1, har för avsikt att riva befintliga byggnader på dessa fastigheter och ersätta dem med nya flerfamiljshus.

Trafik

Biltrafik

Den delen av Broby 60:1 som ingår i planområdet är en del av lokalgatan Snapphanegatan med kantstensparkering i södra väggkanten. I väst avgränsas planområdet av Vegagatan och i norr av Bödkaregatan som även dem är lokalgator.

Väg 119 (Västergatan), som är rekommenderad väg för transporter av farligt gods, angränsar till planområdet i öster. Väg 119 ingår även i funktionellt prioriterat vägnät (FPV) och är utpekad som regionalt viktig väg.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Broby Gränsgatan med ett avstånd på ca 150 meter. Här stannar regionbusslinjerna 542 Hässleholm – Broby – Sibbhult och 545 Kristianstad – Hanaskog – Knislinge – Broby – Glimåkra – Osby. Turtätheten är cirka 6 avgångar i timmen på vardagar.

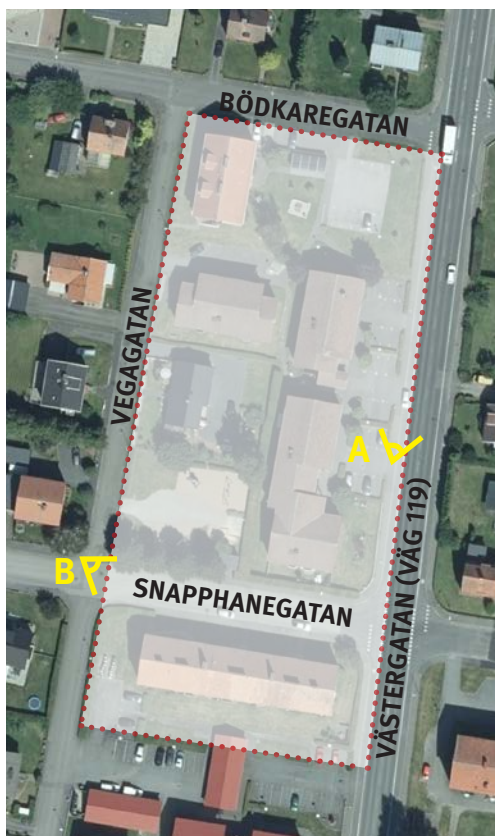
Vidare är planområdet lokaliserat inom 300 meter från den planerade superbustationen. Detaljplanen för superbustationen fick laga kraft den 27 maj 2021 (Dnr: KS 2016/01639).

Gång- och cykeltrafik

Längs med Västergatan löper en cykelbana, dock endast markerad med målning av gatumarken, och gatan flankeras av trottoarer för gående på båda sidor. Detta gör det möjligt att transportera sig både till och från planområdet till fots eller med cykel.

Parkering

Parkering för boende på aktuella fastigheter sker idag på kvartersmark i anslutning till bostaden. Parkering sker även, som nämnt ovan, längs med Snapphanegatan.



Västergatan.



Snapphanegatan.

Service

Planområdet är lokaliserat cirka 400 meter sydväst om Broby centrum där det finns god tillgång till kommersiell service i form av butiker, apotek, mataffärer, café och restauranger. Offentlig service i form av vårdcentral finns inom 200 meter från planområdet. I Broby finns fyra förskolor samt Prästavångsskolan där årskurserna F-6 finns och Göingeskolan där årskurserna 7-9 finns.

Geoteknik

Marken inom planområdet består enligt SGU:s jordartskarta (1:25 000 - 1:100 000) till största del av sandig morän. I nordöst finns även ett mindre område av postglacial sand.

Grundläggningsförhållandena inom planområdet bedöms vara goda, enligt den geo- och miljötekniska undersökningen utförd av Tyréns på uppdrag av Östra Göinge kommun, *PM Planeringsunderlag, Geo- och miljöteknik, Sjömannen 8 och Fasantuppen 1, Broby*, Tyréns AB, uppdragsnummer 314144, 2021-06-11.

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

Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsens karta över förorenade områden (EBH-kartan) finns inga registrerade uppgifter angående förorenad mark inom planområdet.

Cirka 50 meter väster om planområdet, på Flygaren 7, finns potentiellt förorenad mark på grund av grafisk industri. Detta bedöms dock inte ha någon negativ påverkan på aktuellt planförslag.

I samband med planarbetet har dock en geo- och miljögeoteknisk undersökning gjorts för planområdet. Där påträffades nämnvärda halter av metaller och PAH på fastigheten Sjömannen 7. Därför har en kompletterande undersökning gjorts kring detta och åtgärder behöver göras på fastigheten.

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

Markradon

Aktuellt planområde bedöms vara inom ett område med normalrisk för radon, enligt den geo- och miljötekniska undersökningen utförd av Tyréns, vilket innebär att byggnader ska uppföras radonsäkrade respektive radonskyddade.

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

Dagvatten

Utefter SGU:s jordartskarta (1:25 000 - 1:100 000) kan en översiktlig bedömning göras att området med sandig morän har en medelhög genomsläpplighet och postglacial sand har hög genomsläpplighet.

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

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ligger inom område utpekad i Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram för Skåne, från 2006. I programmet pekas Broby ut som en plats som har bevarat karaktären av äldre centralort samt dess utveckling från administrativt centrum till stationssamhälle till idag. Särskilt karaktärsgivande är byns rätvinkliga bebyggelsestruktur.

För mer information, se *Konsekvenser, Natur och kultur, Kulturmiljö*.

► Planförslag

Detaljplaneförslaget

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

Föreslagen bebyggelse

Aktuellt planförslag tillåter markanvändningen bostäder (**B**) i största delen av planområdet. Den befintliga lekplatsen på Sjömannen 7 föreslås planläggas för bostäder, detta då kommunen har för avsikt att anlägga en ny lekplats i centralt läge i Broby. Behovet av lektyta bedöms därför kunna tillgodoses även utan aktuell lekplats.

Planen medger att 30% av fastighetsarean inom användningsområdet Bostäder (**B**) får bebyggas (**e₁**). Högsta tillåtna nockhöjd sätts till 14 meter (**b₁**). Tillåten takvinkel är mellan 23 och 45 graders lutning (**o₁** och **o₂**). Inom planområdet föreslås ett byggnadsfritt område längs med angränsande gator. Detta regleras med områden för prickmark (*Marken får inte förses med byggnad*) längs med Västergatan, Bödkaregatan, Vegagatan och Snapphanegatan. Området är 6 meter brett längs Västergatan och Vegagatan, och 4 meter brett längs med Bödkaregatan och Snapphanegatan. Det 6 meter breda byggnadsfria området längs med Västergatan säkerställer att bostadsbebyggelsen inte placeras närmare väggkant än 9 meter, då Västergatan (väg 119) är rekommenderad led för transport av farligt gods. På grund av detta införs även bestämmelser om att friskluftsintag (**b₁**) och huvudentréer (**b₂**) inte får placeras mot Västergatan och att en centralt avstängningsbar ventilation för byggnader ska finnas (**b₃**). En bestämmelse att yttervägg i fasad mot Västergatan ska utföras så att brandspridning hindras (**b₅**) läggs också in på plankartan. För att motverka eventuell pölspridning och avåkning från farligt godsleden läggs en bestämmelse in gällande kantstöd (**m₁**) och en bestämmelse gällande marklutning där kantstöd inte är möjligt (**n₁**). Dessa två bestämmelser kombineras även med en bestämmelse om att startbesked för bostäder inte får ges förrän detta är åtgärdat (**a₃**).

Då föreningar har påträffats på Sjömannen 7, införs en planbestämmelse att startbesked för bostäder inte får ges förrän marken är färdigsanerad (**a₂**).

För att gynna dagvattenhanteringen i området läggs det in en bestämmelse om att minst 20% av fastighetsytan ska vara genomsläpplig (**b₄**). För att hindra att marken hårdgörs införs även en bestämmelse att marklov krävs gällande markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (**a₁**).

Planförslaget reglerar också en del av en befintlig gata, Snapphanegatan, med bestämmelsen **GATA**.

I planområdets sydvästra del, norr om Snapphanegatan, finns en transformatorstation (BBYS011) som ägs av E.ON, denna planläggs som teknisk anläggning, *Transformatorstation (E1)* inom ett 7x7 meter stort område. För den kvartersmark som omsluter transformatorstationen anläggs prickmarks- och u-områden med en bredd på 5 meter. Detta för att säkerställa det rekommenderade minsta område som ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll för transformatorstationen. Det ska även säkerställa det rekommenderade minsta avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag.

E.ON har även mellanspänningskablar som löper från transformatorstationen och längs med Snapphanegatan. Dessa skyddas i ett u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_p). Även Skanova har kablar nedgrävda som behöver skyddas i ett u-område. Men då dessa ligger så pass nära befintlig byggnad idag, möjliggör planförslaget istället för en framtida flytt och ansökan om rättighet för dessa genom att planlägga för u-område i ytterkanten av fastigheten Fasantuppen 1. Solör Bioenergi Syd AB har också kablar nedgrävda som behöver skyddas i ett u-område. Dessa ligger i ytterkanten av fastigheterna Sjömannen 5 och 6. Dessa ledningar ligger också relativt nära byggnader och därför behöver u-området justeras mer åt väst för att det inte ska löpa igenom befintlig byggnation.

Föreslagen trafikstruktur

Aktuellt planförslag innebär ingen förändring för trafikstrukturen inom eller i anslutning till planområdet. Väg 119 ingår i funktionellt prioriterat vägnät (FPV) och är utpekad som regionalt viktig väg. Trafikverket upplyser om att när trafiken ökar på befintliga anslutningar till FPV blir frågan hur dessa ska utformas ännu viktigare, för att tillgängligheten längs med vägen inte ska påverkas negativt. Tillgängligheten längs med vägarna i FPV ska värnas och, där det behövs mest och är möjligt, utvecklas.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär ingen förändring av kollektivtrafiken i området.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet innebär ingen förändring för gång- och cykeltrafik.

Parkering

Parkering kommer fortsatt ske på kvartersmark samt längs med Snapphanegatan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

E.ON Energidistribution AB har markförlagda elkablar inom och i anslutning till planområdet. E.ON har också fyra kabelskåp samt en transformatorstation, inom planområdet. E.ON förtydligar att det är ledningarnas ungefärliga läge som har kommunicerats. På Snapphanegatan finns det mellanspänningsledningarna nedgrävda på vardera sida om gatan. Dessa skyddas i detaljplanen med ett mindre u-område på Fasantuppen 1, Sjömannen 5 och Sjömannen 7. E.ON har önskemål om att u-området ska vara 4 meter med kabeln i mitten. De ledningar som finns inom planområdet kan

behöva flyttas i samband med planförslagets genomförande. Eventuell flytt av ledningar och nätstationer görs i samråd med den huvudman som ansvarar för dessa.

Solör Bioenergi Syd AB har en fjärrvärmekulvert i mitten av planområdet med en nord-sydlig sträckning. Den del av kulverten som passerar genom fastigheten Sjömannen 8 i nord-sydlig riktning behöver flyttas i samband med planförslagets genomförande. Flytt av fjärrvärmekulverten sker i samråd mellan ansvarig huvudman (Solör Bioenergi Syd AB) och exploatören (Göingehem AB). Den del av kulverten som passerar genom fastigheterna Sjömannen 5 och 6 läggs inom ett 4 meter brett u-område. Då den befintliga kulverten ligger så pass nära befintlig bebyggelse har u-området, i samråd med Solör Bioenergi Syd AB, justerats mer åt väst för att inte gå in på befintliga byggnader.

Skanova har markförlagda kablar för tele och fiber i mitten av planområdet. Eventuell flytt av dessa ska ske i samråd med huvudman. Skanova har även markförlagda kablar i södra delen av planområdet, inne på fastigheten Fasantuppen 1. Skanova ser gärna att dessa skyddas inom ett u-område. Då placeringen av dessa ligger relativt långt in på fastigheten och precis intill befintlig byggnad, har kommunen i samråd med Skanova valt att istället möjliggöra för ett u-område i ytterkanten av fastigheten Fasantuppen 1. Men så länge det inte finns något behov av att flytta kablarna så kan de ligga kvar på befintlig plats enligt Skanova. Uppstår behovet av kabelflytt i framtiden ska exploatören samråda med Skanova och placering bör ske inom föreslaget u-område.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt kommunens gällande föreskrifter för avfallshantering.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten. Östra Göinge kommun är huvudman och äger ledningarna för vatten, dag- och spillvatten i anslutning till planområdet.

Dagvattenhantering

Ledning för dagvatten finns nergrävd i omkringliggande gator och bedöms ha kapacitet att hantera dagvatten från aktuellt planområde.

Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT) ser successivt över dagvattensituationen i Broby samhälle för att säkerställa att framtida behov av dagvattenavledning även uppströms kan omhändertas.

Lokalt omhändertagande av dagvatten och kvalitativ dagvattenhantering ses alltid som positivt men krävs inte för dagvattenhantering inom planområdet. Kommunen vill genom planförslaget bidra till en positiv effekt på dagvattnet och inför därför en bestämmelse gällande hur mycket mark som ska vara genomsläpplig för dagvatten.

För mer information om miljö kvalitetsnormer för vatten, se *Konsekvenser, Miljö kvalitetsnormer, Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster*.

► Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Om en detaljplan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk 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 genomför kommunen en undersökning gällande betydande miljöpåverkan. Denna undersökning 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 man i undersökningen precisera vilka frågor som ska behandlas i den strategiska 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

Geoteknik

Tyréns geo- och miljötekniska undersökning, *PM Planeringsunderlag, Geo- och miljöteknik, Sjömannen 8 och Fasantuppen 1, Broby*, Tyréns AB, uppdragsnummer 314144, 2021-06-11, visar att jordlagerföljden inom det undersökta området generellt består av fyllning och/eller humusjord på friktionsjord i form av sand ner till ett djup som varierar mellan 2,6 och 3,0 meter under markytan som lokalt underlagras av silt. Fyllningen utgörs av humusjord, humushaltig sand, sand, grus och tegel. Fyllningen påträffas från markytan ner till ett djup som varierar mellan 0,5 och 1,2 meter under markytan.

Grundläggningsförhållandena inom planområdet bedöms vara goda, enligt den geo- och miljötekniska undersökningen. Då jordarna inom området är fasta och att det saknas topografiska gradienter inom området görs bedömningen att inga generella stabilitetsproblem föreligger inom undersökt område. Grundläggning av planerade byggnader, beroende på nerförda laster, kan möjligtvis utföras med platta på mark eller grundsulor i naturligt lagrad jord eller på kontrollerad packad uppfyllning.

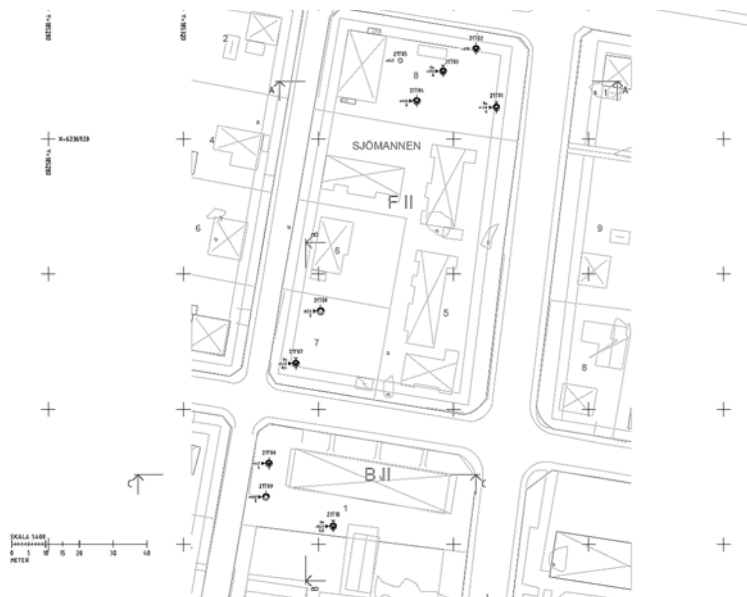
Markföroreningar

Ett förorenat område är en plats som är så pass förorenad att den kan orsaka skada eller olägenhet för människors hälsa och/eller för miljön. Ingen mark som är förorenad bör tas i anspråk förrän det gjorts en utredning av nödvändiga miljöåtgärder. Enligt Länsstyrelsens karta över förorenade områden (EBH-kartan) finns inga registrerade uppgifter angående förorenad mark inom planområdet. Cirka 50 meter väster om planområdet, på Flygaren 7,

finns potentiellt förorenad mark på grund av grafisk industri. Detta bedöms dock inte ha någon negativ påverkan på aktuellt planförslag.

I samband med aktuellt planarbete har en geo- och miljöteknisk undersökning genomförts av Tyréns på uppdrag av Östra Göinge kommun, *PM Planeringsunderlag, Geo- och miljöteknik, Sjömannen 8 och Fasantuppen 1, Broby*, Tyréns AB, uppdragsnummer 314144, 2021-06-11, med tillhörande markteknisk undersökningsrapport (MUR) och bilagor.

Undersökningen har omfattat 10 stycken undersökningspunkter (21T01-21T10) inom aktuellt planområde. Lokalisering av dessa finns redovisade i nedanstående kartbild.



Karta från Tyréns geo- och miljötekniska utredning som redovisar undersökningspunkterna.

Resultaten av undersökningen har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden, Känslig Markanvändning (KM) och Mindre Känslig Markanvändning (MKM). Beroende på hur vissa utvalda skyddsobjekt beaktas kan riktvärdena för KM eller MKM användas, se följande tabell som är hämtad från Tyréns rapport. Resultaten jämförs även med Naturvårdsverkets (2010:1) haltkriterier för mindre än ringa risk (MRR).

Tabell 6. Kriterier för val av markanvändning för mark (Naturvårdsverket, 2016).

Skyddsobjekt	KM	MKM
Människor som vistas på området	Heltidsvistelse	Deltidsvistelse
Markmiljön på området	Skydd av markens ekologiska funktion	Begränsat skydd av markens ekologiska funktion
Grundvatten	Grundvatten inom och intill området skyddas	Grundvatten 200 m nedströms området skyddas
Ytvatten	Skydd av ytvatten, skydd av vattenlevande organismer	Skydd av ytvatten, skydd av vattenlevande organismer

Tabell från Tyréns geo- och miljötekniska utredning som redovisar kriterierna för val av markanvändning.

Undersökningen påvisade halter av metaller och PAH som överstiger applicerbara riktvärden i en av provpunkterna (21T07) inom fastigheten Sjömannen 7, som idag brukas som lekplats. Av den anledningen gjorde kommunen en beställning på en kompletterande miljöteknisk markundersökning för fastigheten Sjömannen 7. Mer information från denna presenteras nedan, under rubriken *Information från kompletterande utredning*.

För resterande provtagningspunkter dras slutsatsen att ingen risk förekommer för människors hälsa eller miljön och det krävs därför inga vidare åtgärder för dessa.

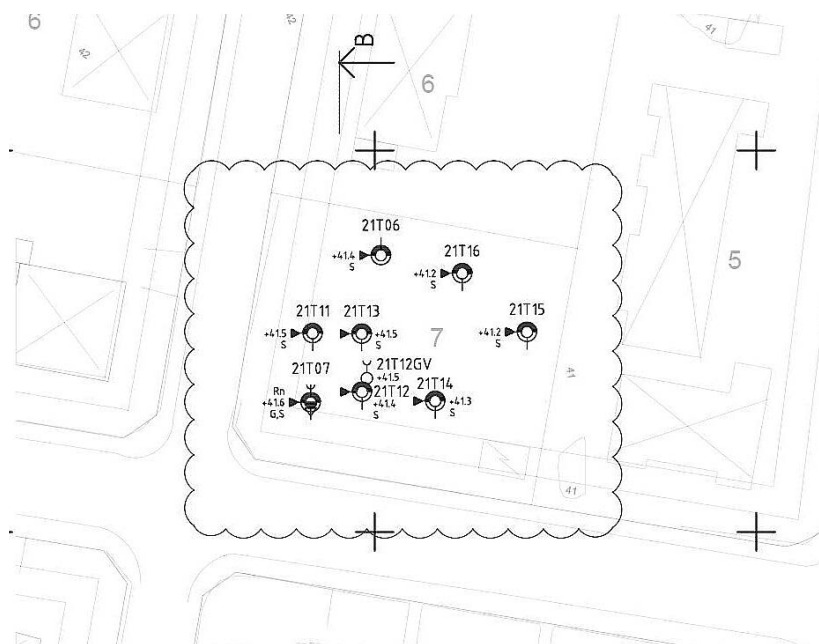
Om det i framtida genomförs markarbeten inom undersökningsområdet, bortsett från Sjömannen 7, där halter över MRR påvisats och där överskottsmassor från dessa punkter ska återanvändas, ska detta föregås av en anmälan om återanvändning av avfall i anläggningsändamål. Anmälan ska skickas till tillsynsmyndigheter av den som avser att använda massorna. För att bedöma eventuell masshantering för massor uppkomna på lekplatsen krävs ytterligare undersökningar.

För mer detaljerad information kring den miljötekniska markundersökningen, se rapporten *PM Planeringsunderlag, Geo- och miljöteknik, Sjömannen 8 och Fasantuppen 1, Broby, Tyréns AB*, uppdragsnummer 314144, 2021-06-11.

Information från kompletterande utredning

På uppdrag av kommunen har Tyréns gjort en kompletterande miljöteknisk markundersökning (*Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Broby, Sjömannen 7, Tyréns AB*, uppdragsnummer 314144, 2021-11-30) på fastigheten Sjömannen 7, där det idag finns en lekplats. Då det var metaller och PAH som påträffades i tidigare gjord undersökning är det endast detta som utretts närmare i den kompletterande undersökningen. Eftersom lekplatsen ligger nära bostadsbebyggelse och att det i planförslaget även föreslås bostäder på Sjömannen 7 anser Tyréns att riktvärdena för KM bör gälla.

Den kompletterande markundersökningen har omfattat jord- och grundvattenprovtagningar. Provtagningen av jord utfördes 4 oktober 2021 i 6 punkter (21T11-21T16) och provtagningen av grundvatten utfördes 13 oktober 2021 i en punkt (21T12). Lokalisering av dessa finns redovisade i nedanstående kartbild. För detaljerad information av resultat, ritningar med mera hänvisas till *MUR (Markteknisk undersökningsrapport), Geo- och miljöteknik, Sjömannen 8 och Fasantuppen 1, Broby, Tyréns AB*, uppdragsnummer 314144, 2021-06-11, reviderad 2021-11-22.

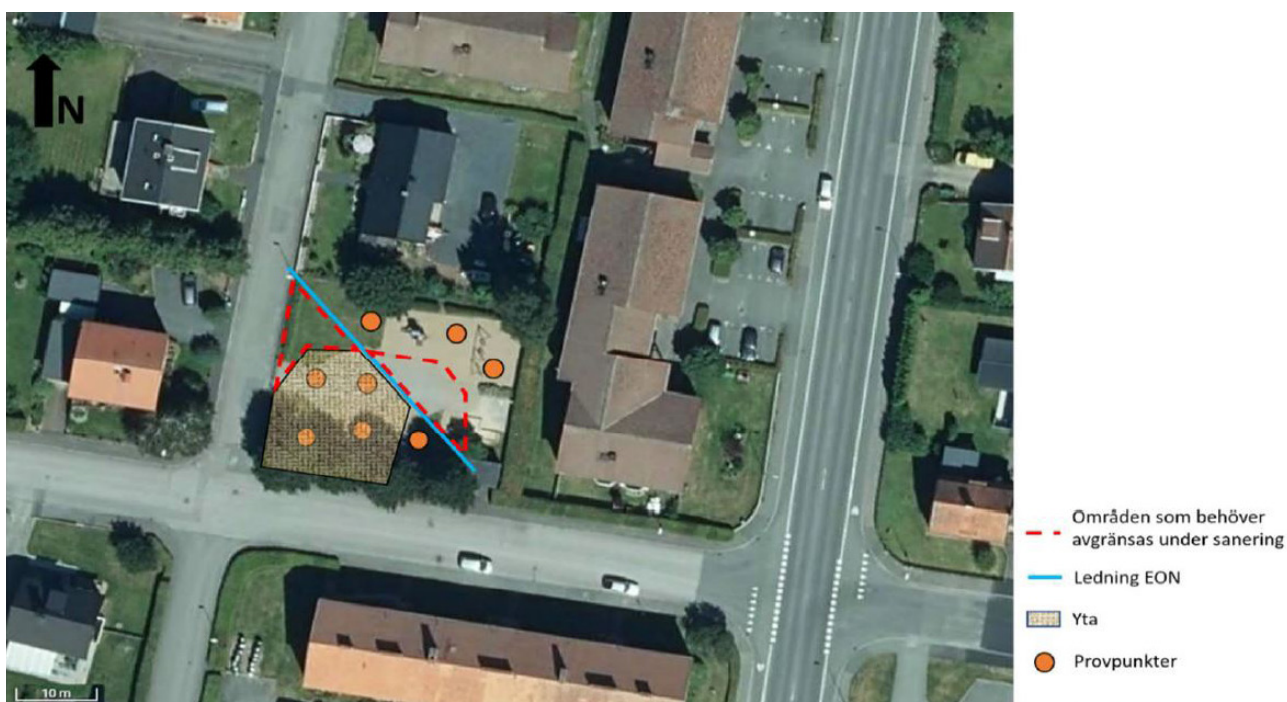


Karta från Tyréns kompletterande miljötekniska utredning som redovisar undersökningspunkterna på Sjömannen 7.

Utförda laboratorieanalyser på jord påvisar halter av metaller samt PAH-16 över KM i fyra undersökningspunkter på lekplatsen (21T07, 21T11, 21T12 och 21T13). Påvisade halter av bly, zink, koppar och PAH-16 överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för MKM varav zink, koppar och PAH H även överstiger Avfall Sveriges haltgränser för FA. Detta bedöms medföra att en risk för negativa effekter på människors hälsa och miljön inom Sjömannen 7 kan uppkomma.

Grundvattnet bedöms inte vara förorenat då endast låga halter av de analyserade ämnena påvisades i jämförelse med tillämpade bedömningsgrunder. Risken att föroreningar skulle spridas från platsen till omgivningen ses därmed som låg.

Föroreningar som påvisas i nu utförd undersökning har en utbredning sydväst om den ledning som går diagonalt genom området, se nedanstående kartbild.



Den yta inom Sjömannen 7 där föroreningshalter över KM har påvisats och sanering rekommenderas (sydväst om ledning). Notera att kontrollprovtagning mot norr och nordöst om ledningen behöver ske under en sanering för att avgränsa föroreningarna ytterligare.

Med hänsyn till de halter av föroreningar som påvisats i Tyréns undersökning samt närheten till markytan inom vissa delar av undersökningsområdet är bedömningen att det föreligger en risk med att vistas på lekplatsen för framförallt barn som oftare gräver i jorden och därigenom kommer i kontakt med påvisade föroreningar. Kommunen har, efter information från Tyréns, spärrat av lekplatsen fram tills att föroreningarna ska ha avhjälpats. Även om markanvändningen ändras till bostäder så blir riskbedömningen likvärdig och innebär därför att åtgärd bör göras.

Åtgärds- och undersökningsbehov

Tyréns nämner i sin utredning följande rekommendation:

”Rekommendationen är att göra en avhjälpande åtgärd, genom schaktsanering, inom det område där föroreningar har påvisats inom Sjömannen 7. Detta gäller den sydvästra delen av fastigheten.

Då utförda undersökningar bygger på stickprovstagning kan det inte uteslutas att ytterligare föroreningshalter kan förekomma lokalt, trots att detta inte har identifierats i denna undersökning. Därför rekommenderas det att kontrollprovtagning av jord utförs i schaktväggar och schaktbotten i samband med schaktsanering för att avgränsa föroreningarnas utbredning och för att undvika att lämna restföroreningar på platsen. Schaktdjupet som krävs bedöms vara det samma som där fyllnadsjord påträffats, det vill säga ner till cirka 2 meter under markytan. Detta djup baseras på provpunkt 21T13 där fyllningen var som mäktigast. Det har dock påvisats halter över MKM i naturlig underlagande jord i denna punkt, därför behöver föroreningen även avgränsas på djupet kring denna punkt. Detta för att även utesluta eventuell korskontaminering som kan ha skett under denna undersökning.

För att uppfylla de antagna bedömningsgrunderna bör föroreningarna åtgärdas så att de underskrider de generella riktvärdena för KM. De urschaktade massorna ska ersättas med dokumenterat rena massor.

De ämnen och halter som påvisats inom fastigheten bedöms kunna utgöra en olägenhet för människors hälsa och miljön, dels på grund av de höga halter som påvisas i både fältmätningar och laboratorieanalyser av jord, dels på grund av att föroreningar ställvis påträffas relativt ytligt i vissa provpunkter (främst 21T12)."

Kommunen har ansökt om att påbörja en sanering och har fått det godkänt av Tillsyns- och tillståndsnämnden (diarienummer TT 2022/00006). Saneringen kommer dock inte hinna bli klar innan detaljplanen antas, därför läggs en planbestämmelse in på plankartan att startbesked för bostäder inte får ges förrän marken är färdigsanerad.

Övrigt

I Miljöbalkens 10 avsnitt 11 § framgår att den som äger eller brukar en fastighet skall underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en sanering påbörjas.

Radon

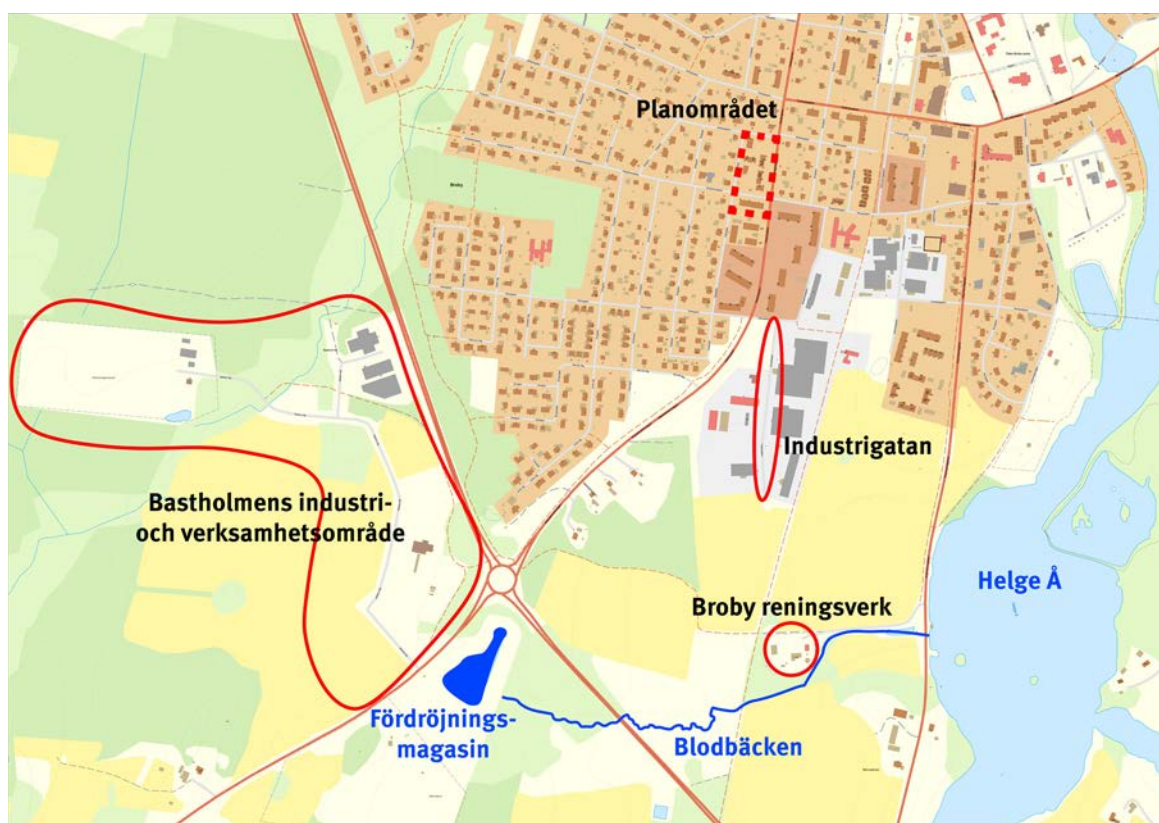
Den största hälsoriskerna med radon utgörs av att radongasen finns i inomhusluften och kan komma ner i lungorna vid inandning. Lufttrycket inomhus är oftast lägre än utomhus och i marken. Är marken luftgenomsläpplig och grundkonstruktionen otät kan radonhaltig jordluft sugas in i huset. En stor volym jordluft med måttlig radonhalt kan orsaka högre radonhalt i inomhusluften än en måttlig volym jordluft med hög radonhalt. Radongas kan komma in i en byggnad på olika sätt i de delar av byggnaden som finns i anslutning till marken.

Aktuellt planområde bedöms vara inom ett område med normalrisk för radon, enligt den geo- och miljötekniska undersökningen utförd av Tyréns (uppdragsnummer 314144), vilket innebär att byggnader ska uppföras radonsäkrade respektive radonskyddade. 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. Kommunen kan lämna ytterligare information om byggherrens ansvar.

Dagvatten

Under arbetet med den nya detaljplanen för Broby station (Dnr: KS 2016/01639), som fick laga kraft den 27 maj 2021, gjordes en översiktlig dagvattenutredning av Skåne Blekinge Vattentjänst AB (SBVT), *Översiktlig dagvattenutredning Broby resecentrum, Underlag till detaljplan: Broby station (Broby 60:1, Broby 4:72, Hövdingen 3 m.fl.), Broby, Östra Göinge kommun, Skåne län, SBVT, 2020-04-06*. Aktuellt planområde är lokaliserat cirka 200 meter väster om planområdet för Broby station. Dagvattnet från aktuellt planområde leds inte bort i samma delsystem som för planområdet för Broby station, men de båda delsystemen sammanstrålar vid Industrigatan. Därmed kan nedanstående information från den översiktliga dagvattenutredningen endast tillämpas för avledningen från Industrigatan till recipienten.



Översiktlig karta som redovisar planområdets placering, Industrigatan, Bastholmens industri- och verksamhetsområde, Broby reningsverk, fördröjningsmagasin, Blodbäcken samt Helge Å.

En betydande del av samhällets dagvatten leds via Industrigatan, direkt till Blodbäcken och sedan vidare till Helge å. Även dagvattnet från Bastholmens industri- och verksamhetsområde leds via ett fördröjningsmagasin till Blodbäcken. Blodbäcken har en hög belastning av dagvattenflöde och är även recipient för Broby reningsverk. Blodbäcken regleras av E.ON:s pumpstation. Skulle det bli driftstörningar vid pumpstationen kan det begränsa mängden vatten som pumpas över till Helge å. Konsekvensen kan bli att Blodbäcken och dess omgivning riskerar att översvämmas (SBVT 2020-04-06).

Ett arbete pågår med att utreda dagvattensituationen i Broby samhälle. För att på sikt hantera höga flöden av dagvatten i Broby samhälle utreds för närvarande flera åtgärder. För dagvattnet från Industrigatan finns möjligheten att eventuellt anlägga ett fördröjningsmagasin i södra

delen av Broby. Fördröjningsmagasinet skulle i sådana fall lokaliseras utanför planområdet, där det finns tillräckliga ytor och lämplig topografi. Flera olika lokaliseringar utreds. Genom att göra omkopplingar på befintligt dagvattennät skulle delar av dagvattnet från Broby samhälle kunna ledas om till recipient för att minska belastningen på Blodbäcken. För dagvattnet från Bastholmen finns redan ett fördröjningsmagasin, där åtgärder planeras för att öka fördröjningskapaciteten. Inga åtgärder är i dagsläget fastställda. Oavsett åtgärd som vidtas är det av stor betydelse att E.ON:s pumpstation och dess anläggningar underhålls kontinuerligt och är i full funktion (SBVT 2020-04-06).

Arbetet med dagvattenhanteringen i Broby samhälle kommer fortgå sett ur ett större perspektiv och i enlighet med beslutad VA-strategi *Det livsviktiga vattnet* som bland annat säger att dagvatten ska utgöra en resurs i vattnets kretslopp istället för att vara en belastning.

I samband med planarbetet har därför Plan- och exploateringsenheten räknat och jämfört på hur mycket byggnadsyta och hårdgjord yta som finns idag kontra full utbyggnad enligt gällande detaljplan och nu aktuellt detaljplaneförslag. I uträkningen för dagens situation har det räknats på byggnadsyta och parkeringsyta. I uträkningen för full utbyggnad har det räknats på att utbyggnad sker enligt full byggrätt och på all yta där ingen byggnad uppförs kommer marken att hårdgöras med icke genomsläppligt material. I alternativet enligt gällande detaljplan finns ingen reglering på hur mycket mark som ska vara genomsläpplig, men i aktuellt planförslag regleras detta till 20 % av fastighetsytan.

Resultaten presenteras i nedanstående tabell.

	Byggnadsyta	Hårdgjord yta	Totalt
Alternativ 1) Dagens situation	1 910,5 kvm	1 560 kvm	3 470,5 kvm
Alternativ 2) Dagens situation tillsammans med Göingehems byggnadsplaner	1 877,5 kvm	1 442 kvm	3 319,5 kvm
Alternativ 3) Fullständig utbyggnad enligt gäl- lande detaljplan	2 933 kvm	6 023 kvm	8 956 kvm
Alternativ 4) Fullständig utbyggnad enligt planförslag	2 716 kvm	4 450 kvm	7 166 kvm

Tabell som jämför andelen hårdgjord yta och byggnadsyta för fyra olika alternativ.

Det vi kan konstatera med ovanstående tabell är att dagens situation tillsammans med Göingehems byggnadsplaner (alternativ 2) är det alternativ som bidrar till störst genomsläpplig yta. Det är också det alternativ som är troligast att genomföras inom planområdet då det redan finns befintlig bebyggelse, förutom på fastigheten Sjömannen 7, där det ligger en lekplats idag.

Ur dagens situation bedöms det osannolikt att några extrema arealer av planområdet

kommer att hårdgöras, oavsett om den idag gällande detaljplanen fortsätter ligga kvar eller om aktuellt planförslag kommer att bli gällande.

Skillnaden mellan alternativ 3 och 4 ur exploateringssammanhang är att planförslaget (alternativ 4) bidrar till 217 kvm mindre byggnadsyta. Detta innebär att sannolikheten är större att planförslaget (alternativ 4) bidrar till mer genomsläpplig yta än gällande detaljplan (alternativ 3), då en byggnadsyta inte kan vara genomsläpplig medan obebyggd yta kan vara det. Andelen hårdgjord yta mellan alternativ 3 och 4 skiljer sig också åt då detta regleras i planförslaget. En planbestämmelse införs i plankartan som reglerar att minst 20% av marken på respektive fastighet ska vara genomsläpplig. Detta innebär att planförslaget bidrar till 1 573 kvm mer yta som ska vara genomsläpplig.

En slutlig bedömning görs att ett genomförande av planförslaget är det som bidrar till mer genomsläppliga ytor och påverkar därmed mindre på kapaciteten för dagvatten.

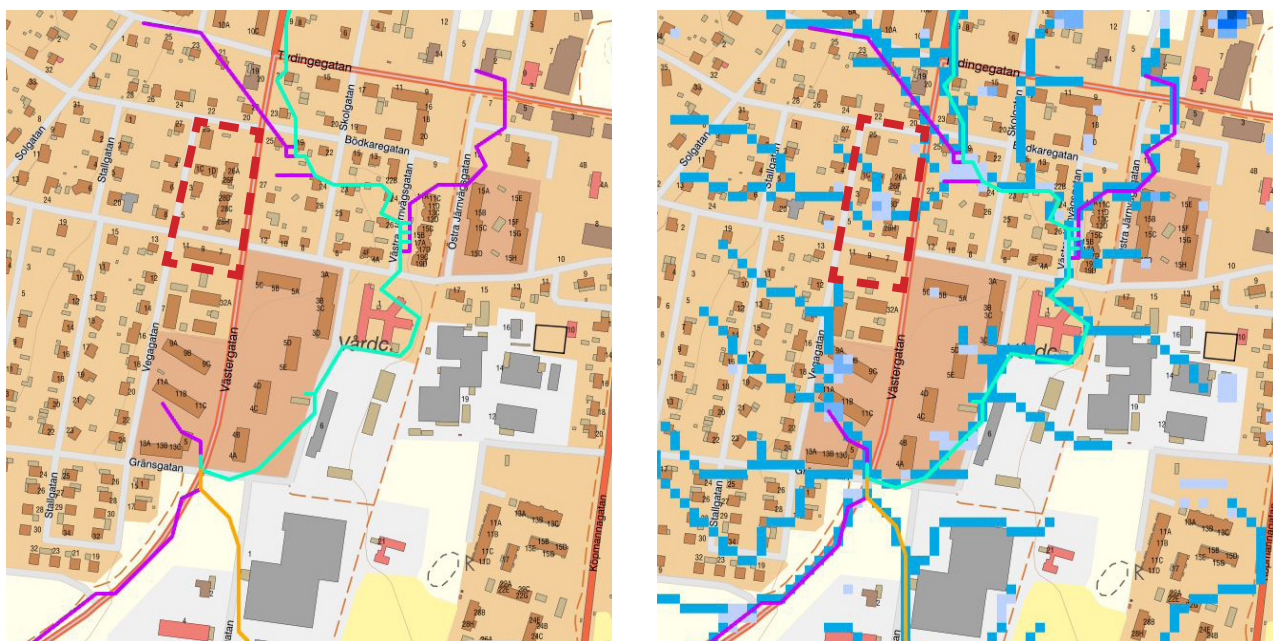
Som nämns tidigare i texten så pågår även ett arbete gällande dagvattensituationen i Broby. Så även om planförslaget inte bedöms påverka negativt på dagvattenkapaciteten så pågår det arbete runtomkring som kommer att gynna dagvattensituationen totalt sett för hela Broby samhälle.

Skyfall

Samhällsbyggnadsavdelningen har tittat närmare på hur planområdet och omkringliggande områden kan tänkas bli påverkade av ett skyfall. Nedan följer en sammanställning.

Enligt SGU:s jordartskarta (1:25 000 - 1:100 000) omfattas området av sandig morän, vilket har en medelhög genomsläpplighet och postglacial sand, vilket har en hög genomsläpplighet. Planområdet ligger på en höjd mellan 40-42 meter över havet.

Nedanstående kartbilder är hämtade från Länsstyrelsens karttjänst *Vatten och Klimat*.



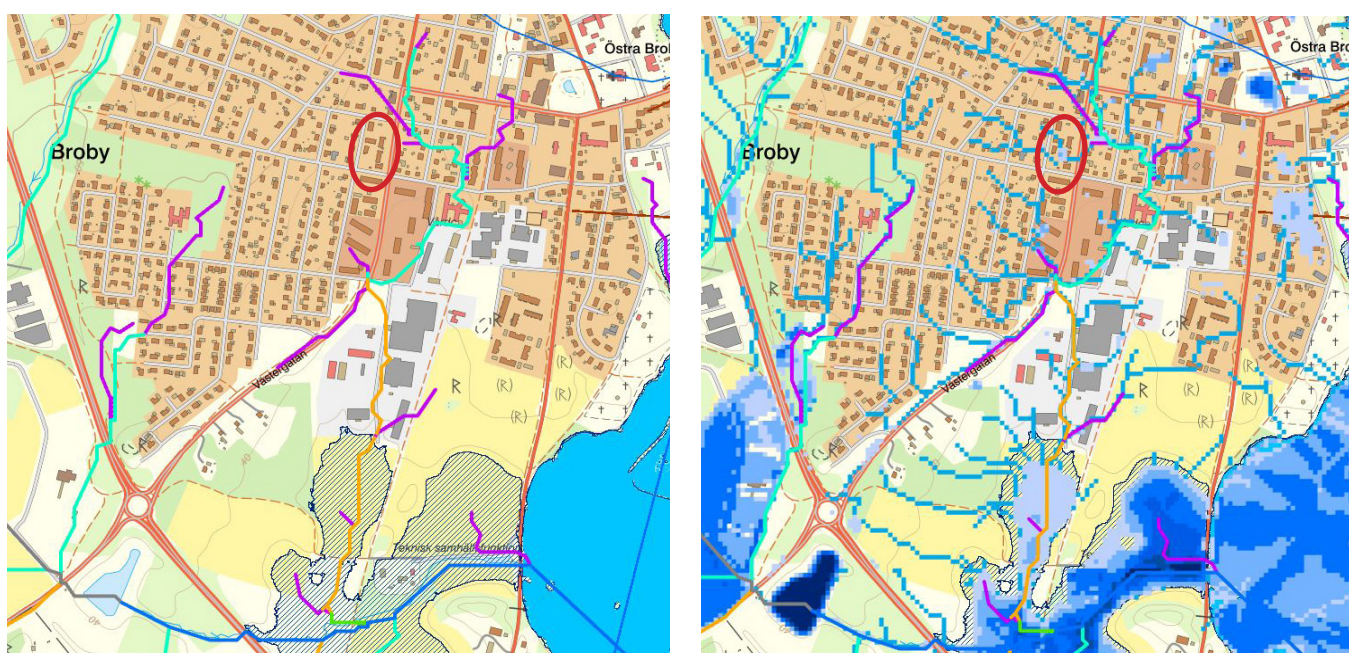
Kartbilder hämtade från Länsstyrelsens karttjänst Vatten och Klimat. Den vänstra bilden redovisar beräknade flödeslinjer. Den högra bilden redovisar samma information tillsammans med en lågpunkts- och ytvavrinningskartering. Planområdet är inringat med en rödstreckad linje.

Den vänstra kartan redovisar att norr om planområdet är storleken på tillrinningsområdet 5-10 hektar (lila färg), för att sedan öka sydöst med ett tillrinningsområde på 10-50 hektar (turkos färg) och slutligen rinna ner mot Västergatan och Grängsgatan där storleken på tillrinningsområdet är 50-100 hektar (gul färg).

Den högra kartan redovisar att vattnet rinner från väst till öst, genom planområdet.

Söder om planområdet, vid korsningen Grängsgatan/Västergatan, ser vi också att vatten samlas. Denna punkt ligger cirka 38 meter över havet. Detta innebär att planområdet ligger mellan 2-4 meter högre än denna punkt.

Nedan syns liknande kartbilder som är hämtade från Länsstyrelsens karttjänst *Vatten och Klimat*. Dessa redovisar dock planområdet i förhållande till Helge å och MSB:s översvämningskartering.



Kartbilder hämtade från Länsstyrelsens karttjänst *Vatten och Klimat*. Den vänstra bilden redovisar beräknade flödeslinjer och MSB:s översvämningskartering. Den högra bilden redovisar samma information tillsammans med en lågpunkts- och ytavrinningskartering. Planområdet är inringat med en röd cirkel.

I den vänstra kartan kan vi se att tillrinningsområdet på 50-100 hektar fortsätter söder ut och in på den yta som symboliserar MSB:s översvämningskartering (blåskrafferad yta). Detta fortsätter sedan österut, förbi Brobys reningsverk, där det ökar med 100-200 hektar (grön färg), sedan 500-1000 hektar (blå färg) för att slutligen rinna ut i Helge å. Jämför vi med den högra bilden kan vi konstatera att de stämmer väl överens med varandra.

Det vi också kan se är vart översvämningsrisken från Helge å kommer hamna vid ett högsta flöde. Där den nordligaste gränsen går ligger markytan på 35 meter över havet. Detta innebär att höjdskillnaden ligger på mellan 5-7 meter från denna punkt till planområdet.

Med detta som bakgrund och den text som presenteras under *Konsekvenser, Mark, luft och vatten, Dagvatten* kan vi konstatera att planområdet inte bedöms utsättas för någon översvämningsrisk vid ett eventuellt skyfall.

Planförslaget kommer inte heller medföra någon större exploateringsgrad jämfört mot dagens gällande detaljplan och därför kommer området ses som opåverkat. Men för att gynna den framtida dagvattenhanteringen och därmed eventuella skyfall har kommunen valt att i plankartan reglera andelen mark som ska vara genomsläpplig.

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 användningsslag som bidrar till försämrad luftkvalitet och inte heller till någon nämnvärd trafikökning.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna 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 kvalititet.

Grundvatten

Under Broby och hela vägen upp till Kristamöllan finns en grundvattentäkt (SE623827-139292) från urberget. Grundvattentäkten anses av VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnå god kemisk status men kvaliteten på vattnet anses inte vara tillräckligt god för att täkten ska kunna användas till dricksvatten. Bland annat sker det ett saltintrång i grundvattnet och inget uttag görs idag från täkten till den allmänna försörjningen i Broby. Broby försörjs istället med dricksvatten från Kristianstad (SBVT 2020-04-06).

Grundvattentäkten ligger inom två stycken vattenskyddsområden, Broby samhälle och Höken. Föreskrifter finns för dessa som skyddar grundvattentäkten.

Vattenskyddsområde

Planområdet angränsar till vattenskyddsområdet Höken. Strax intill Höken ligger vattenskyddsområdet Broby samhälle. Vattenskyddsområdena är till för att skydda den grundvattentäkt som finns i Broby.

Enligt de föreskrifter som finns för vattenskyddsområdena gäller följande:

- *Inom brunnsområdet får endast vattentäktverksamhet bedrivas.*
- *Inom den inre skydds-zonen*
 - a) Sopor, latrin, gödsel eller dylikt samt avfall av nedan under punkten b) angivna produkter och ämnen även som annat fast avfall får endast uppläggas på sätt som godkänts av hälsovårdsnämnden. Sopor och latrin får ej nedgrävas i gropar.*

b) Anläggning för förvaring av urin, pressvatten och dylikt även som ensilageanläggning ska utföras, skötas och underhållas så att dess innehåll icke genom läckning eller genom bräddning t ex vid regntillfällen kan nedtränga i marken. Anläggning får utföras endast på sätt som godkänts av hälsovårdsnämnden.

c) Avloppsvatten får ej utsläppas på eller i marken utan hälsovårdsnämndens tillstånd. Sådant tillstånd bör endast medges om det med hänsyn till avloppsvattnets mängd och beskaffenhet, grundvattenytans djup m.m. kan ske utan risk för grundvattnet.

d) Anordning för förvaring, hantering, transport i ledning och försäljning av brandfarlig vätska ska vara så utförd att vätskan ej beräknas kunna komma lös. Av Kommerskollegium utfärdade tillämpningsbestämmelser till Kungliga förordningen den 1 december 1961 (nr 568) om brandfarliga varor ska därvid iakttas. Anordningarna ska skötas och underhållas så att de fungerar på avsett sätt. Vid spill eller läckage av mer än obetydlig omfattning ska spillet eller läckaget omedelbart rapporteras till hälsovårdsnämnden.

e) Upplag av andra för grundvattnet skadliga ämnen, såsom smörj- och transformatorolja, tjärprodukter, fenoler, organiska lösningsmedel, gifter för bl.a. skadedjursbekämpning och växtutrotning, dammbindningsmedel samt industriella råvaror, produkter och avfallsämnen får ej anordnas med mindre hälsovårdsnämnden efter särskild prövning lämnat tillstånd därtill. Hälsovårdsnämnden har dels att bestämma intill vilken mängd ämnena får lagras och dels föreskriva de skyddsåtgärder som i förekommande fall måste vidtas.

f) Grus-, sand-, sten- och lertäktsverksamhet får ej bedrivas.

g) Vid schaktning använd och med petroleumprodukt driven stationär maskin ska vara försedd med en tät uppsamlingsanordning, anbringad under motor och bränsletank rymmande hela den föreskommande bränslemängden. Detsamma gäller rörlig sådan arbetsmaskin, då den ej är i bruk. Det ska tillses att uppsamlingsanordning ej genom vattenfyllning eller annorledes bringas ur funktionsdugligt skick.

h) Ytjordvärme, med skilda vattenblandade kemikalier som cirkulerar i ledningar i marken, får icke anläggas inom skyddsområdet.

De föreskrifter som gäller för de båda områdena är likadana, med undantag för den sista punkten som endast gäller för Höken.

Planförslaget möjliggör för bostäder, transformatorstation, område för allmännyttiga underjordiska ledningar samt gata. Detta är också samma markanvändning som planområdet används till idag. Planförslaget möjliggör därför inte för något sådant som omnämns i föreskrifterna och påverkar därför inte vattenskyddsområdena på ett negativt sätt.

Ytvatten

Genom Broby passerar Helge å som av VISS är kategoriserad som vattenförekomst Olingeån-Kilingaån. Helge å har sitt ursprung i Småland och mynnar ut i Hanöbukten. Den ekologiska statusen på ån är måttlig och ån uppnår ej god kemisk status. Helge å är varken övergödd eller försurad, däremot har miljögifter påträffats i vattendraget. Den negativa påverkan på den kemiska statusen kommer främst från kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av kvicksilver och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Den negativa påverkan på den ekologiska statusen kommer främst från vattenkraft.

Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten

Grundvatten

Det finns många faktorer som kan ha negativ inverkan på grundvattnets kvalitet. De som övergripande omnämns i VISS är följande påverkanskällor: *förorenade områden, jordbruksdrift, olyckor, föreningar från deponier* samt *långväga föreningar*.

Beträffande påverkanskällorna *jordbruksdrift, olyckor, föreningar från deponier* samt *långväga föreningar* har planförslaget ingen bidragande effekt på dessa då inget jordbruk eller uppgifter om deponi finns inom planområdet och långväga föreningar kan inte planförslaget göra någon påverkan på då det kommer utifrån området. Gällande olyckor löper en farligt gods led precis intill planområdet. Dock kan inte planförslaget vara med och hindra eventuella olyckor så någon påverkan finns inte där heller.

Beträffande påverkanskällan *förorenade områden* har planförslaget en bidragande effekt då en miljögeoteknisk undersökning har gjorts i samband med planförslaget. Här har nya uppgifter dykt upp om förorenad mark. Innan planförslaget antas ska marken, där föreningar har påträffats, vara sanerad. I planförslaget tillskapas också ytor som inte får hårdgöras. Detta medför möjlighet till infiltration av dagvatten och en viss rening av eventuella föreningar innan det når grundvattnet.

Planförslaget bedöms därmed ha en positiv påverkan på miljökvalitetsnormerna för grundvatten.

Ytvatten

Majoriteten av de påverkanskällorna för ytvatten som omnämns i VISS kan inte planförslaget påverka. Som tidigare nämnts är den största påverkan främst från kvicksilver, PBDE samt vattenkraft.

En påverkanskälla som planförslaget kan påverka är dock förorenad mark/områden då en miljögeoteknisk undersökning har gjorts i samband med planförslaget. Här har nya uppgifter dykt upp om förorenad mark. Innan planförslaget antas ska marken, där föreningar påträffats, vara sanerad.

En annan påverkanskälla är också urban markanvändning. Planförslaget möjliggör för exploatering av bostäder. Dock finns det ingen större skillnad på exploateringsgraden i gällande detaljplan och föreslagen detaljplan. I gällande plan regleras inte heller hur mycket

yta som får hårdgöras, vilket föreslagen detaljplan gör.

Planförslaget bedöms därmed ha en positiv påverkan på miljökvalitetsnormerna för ytvatten.

Miljökvalitetsnormer för buller

Aktuellt planområde berörs inte av miljökvalitetsnormerna för buller.

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Aktuellt planområde berörs inte av miljökvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

Natur- och kultur

Naturmiljö

Planområdet berör ingen naturmiljö.

Kulturmiljö

Enligt Länsstyrelsen Skånes kulturmiljöprogram är hela Broby utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö. Motiven är att miljön bevarar karaktären av äldre centralort och dess utveckling från administrativt centrum och stationssamhälle till idag. Kulturmiljöprogrammet nämner olika byggnader och platser som är typiska för sin tidsepok. Ingen av de utpekade byggnaderna bedöms påverkas negativt av aktuellt planförslag då ingen av dessa ligger inom eller i anslutning till planområdet. Dock berör planförslaget Brobys kulturmiljö som centralort och gammalt stationssamhälle genom nybyggnad av två flerbostadshus. Aktuellt planförslag bedöms dock inte påverka byns kulturmiljö negativt då ingen förändring föreslås i det befintliga, rätvinkliga gatunätet. De byggnader som avses att rivas bedöms också vara i sådant skick att de är svåra att restaurera.

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Om det upptäcks 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.

Stads- och landskapsbild

Broby har länge haft en viktig funktion att fylla som nav och administrativt center. I centrum finns viktiga äldre byggnader som gästgiveriet, kommunhuset, banken och kyrkan bevarade. Den äldre bebyggelsen i de centrala delarna av byn skapar tillsammans med Tivoliparken och torget ett vackert centrum med en tydlig historisk koppling.

Aktuellt planförslag påverkar stadsbilden något eftersom planförslaget medger en högre höjd på byggnaderna än gällande detaljplan. Denna påverkan bedöms dock vara ringa då planområdet är lokaliserat inom en tätort och redan är exploaterat.

Hälsa och säkerhet

Skyddsrum

På fastigheten Sjömannen 8 finns det idag ett skyddsrum. Då byggnaden, där skyddsrummet är placerat, avses att rivas har Göingehem AB gjort en anmälan hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). MSB har gett Göingehem AB ett beslut om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktion under en viss period. Detta innebär att skyddsrummets konstruktion får rivas, flyttas och förändras under denna specifika period.

Buller

Vid planläggning ska en lämplighetsprövning göras för såväl befintlig som nyttillkommande 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. 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 (L_{eq}) vid en bostadsbyggnads fasad.
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av rummen lokaliseras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dBA maximal ljudnivå (L_{max}) 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.

Bullerberäkning

I samband med aktuellt planarbete har Efterklang genomfört en trafikbullerutredning enligt beställning från Östra Göinge kommun. Utredningen sammanställdes i rapporten *Trafikbullerutredning Sjömannen och Fasantuppen, Broby*, Efterklang: part of Afry, uppdragsnummer 584080, 2021-05-19, reviderad 2021-12-17. Utredningen belyser bullerpåverkan på befintlig och planerad bebyggelse inom planområdet från Västergatan (väg 119), Bödkaregatan, Vegagatan och Snapphanegatan. Rapportens beräkningar utfördes enligt den samnordiska beräkningsmodellen för vägtrafik (Naturvårdsverkets, rapport 4653) och spårtrafik (Naturvårdsverkets, rapport 4935) med SoundPlan 8.2.

Trafiksiffrorna som har använts är baserade på mätningar av Väg 119 (Västergatan) år 2017 och har uppräknats med 1,5 % per år till och med år 2040. För andra lokalgator, så som Bödkaregatan, har 1000 ÅDT (Årsdygnstrafik) antagits då inga trafiksiffror finns. För Tydingegatan har samma trafiksiffror som för Väg 119 använts då Trafikverkets flödeskarta visar att mätpunkten även gäller den gatan.

Gatunamn	ÅDT 2040	Andel tung trafik, %	Hastighet km/h
Väg 119 (Västergatan)	3760	9	40
Lokalgator närmast ⁴⁾	1000	5	40

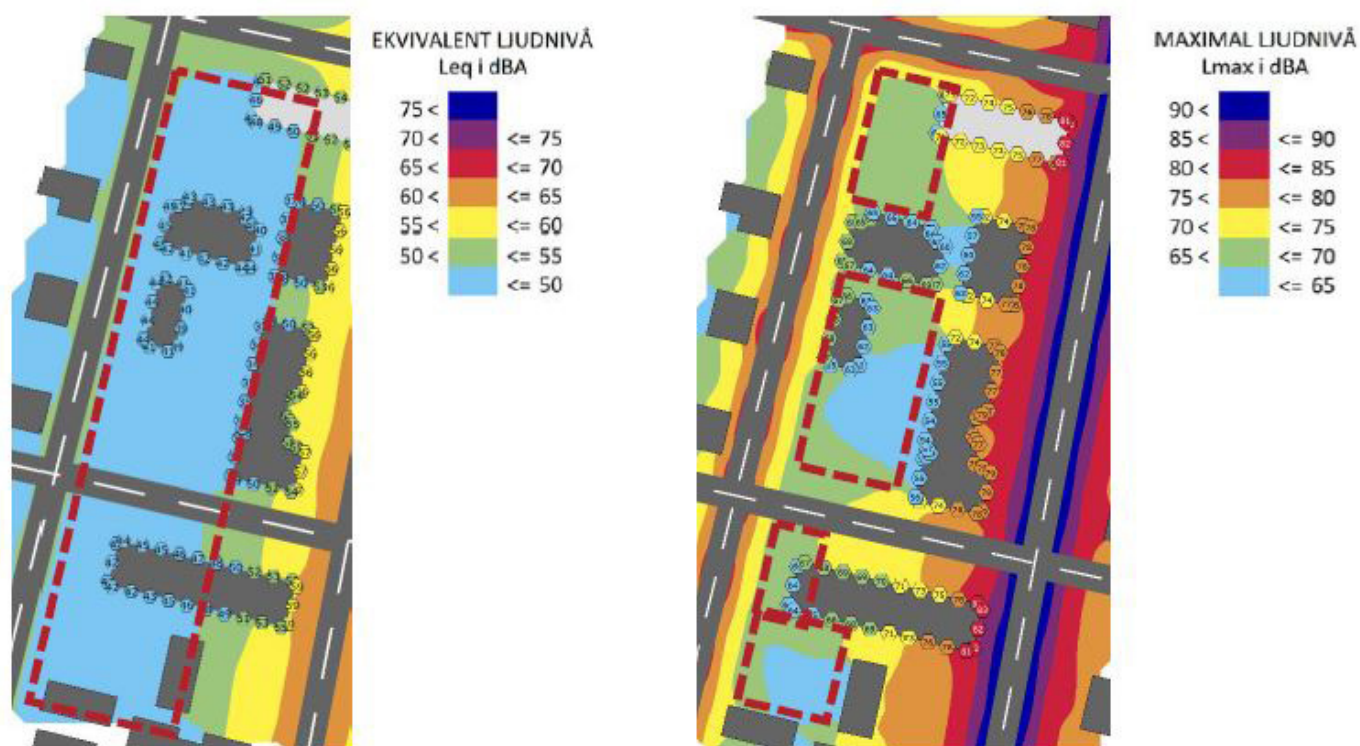
Roslagsbanan är med i beräkning med trafikprognos för år 2030 (Efterklang har gjort bullerkartläggning). Roslagsbanans ljudbidrag är försumbart i detta fall med många motorvägar.

Tabell från Efterklang bullerutredning *Trafikbullerutredning Sjömannen och Fasantuppen, Broby*, som redovisar de trafikvärden som har använts i utredningen.

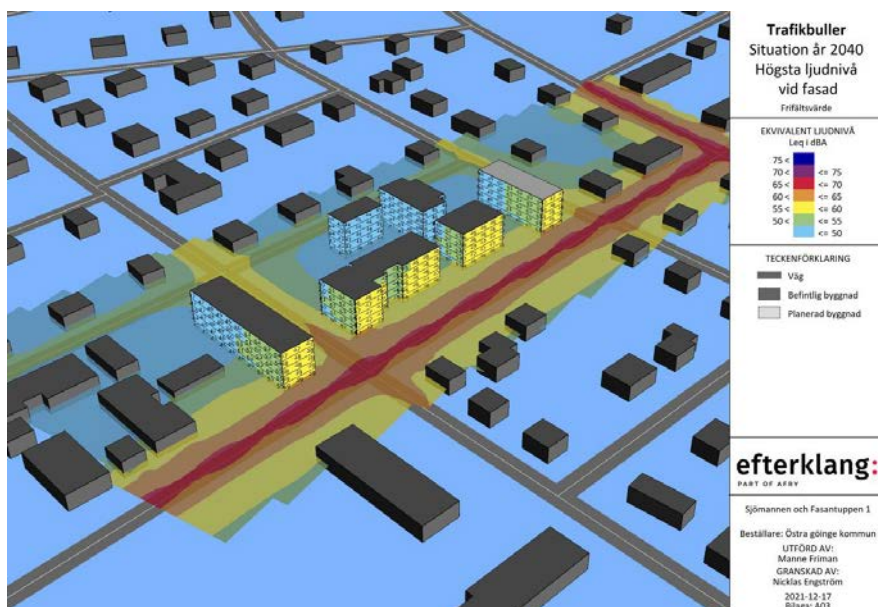
I bullerutredningen har byggnadernas höjd, på samtliga fastigheter inom planområdet, satts till 14 meter för beräkning av fasadnivåer. Detta för att motsvara högsta tillåtna höjd i detaljplaneförslaget. För ljudutbredning så har befintliga höjder använts för att få ett värsta fall då det kan byggas lägre. För planerad byggnad på Sjömannen 8 har 14 meter antagits. Ljudnivåerna visas i fågelvy med ljudutbredning och högsta beräknade fasadnivå (inte 1,5 meter över mark utan högsta nivå oavsett våningshöjd).

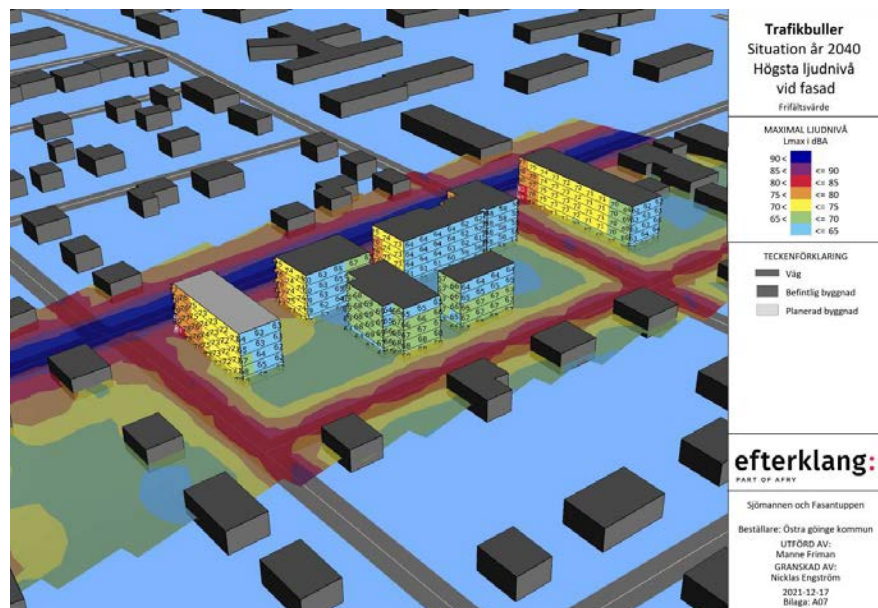
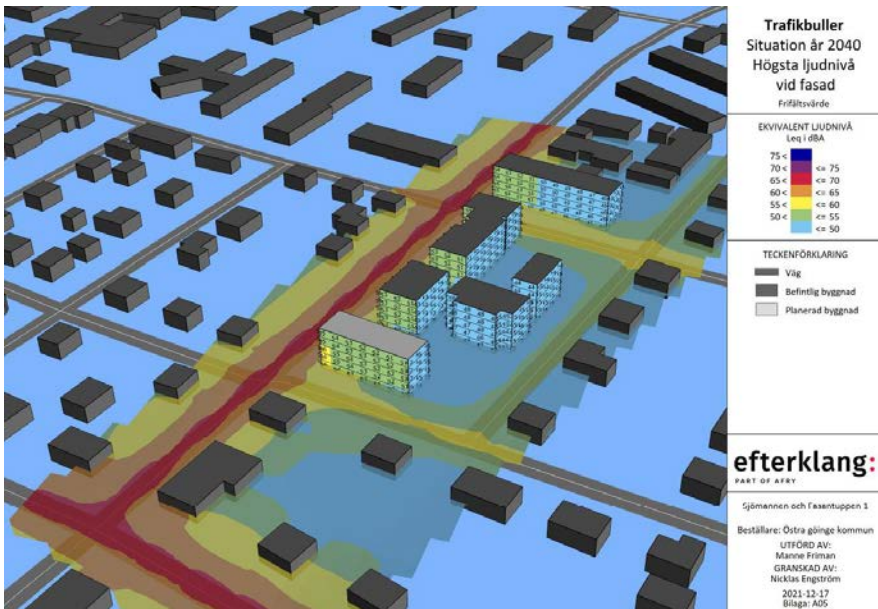
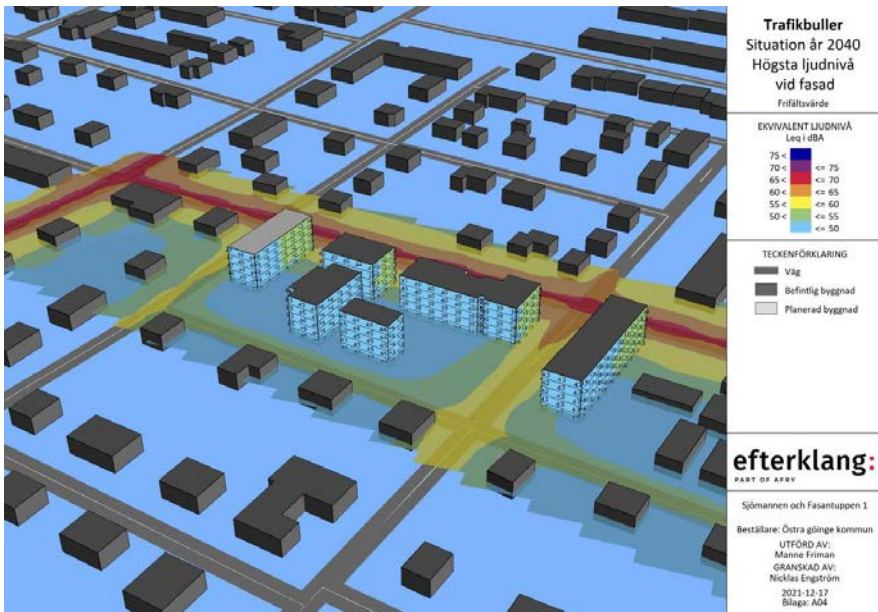
Utredningens slutsats är att det som högst är 59 dBA ekvivalent ljudnivå (L_{eq}) vid byggnadens fasad och en maximal ljudnivå på 82 dBA (L_{max}), vilket är inom Trafikbullerförordningens riktvärden. Det går också att anordna en gemensam uteplats i områdets västra del (se nedanstående kartor för lokalisering) med en ekvivalent ljudnivå (L_{eq}) på 50 dBA och en maximal ljudnivå på 70 dBA (L_{max}).

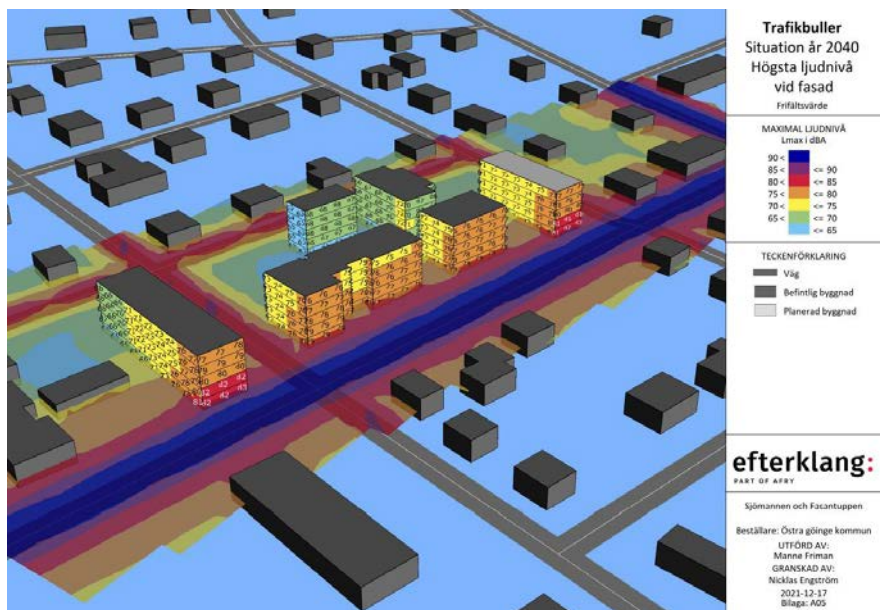
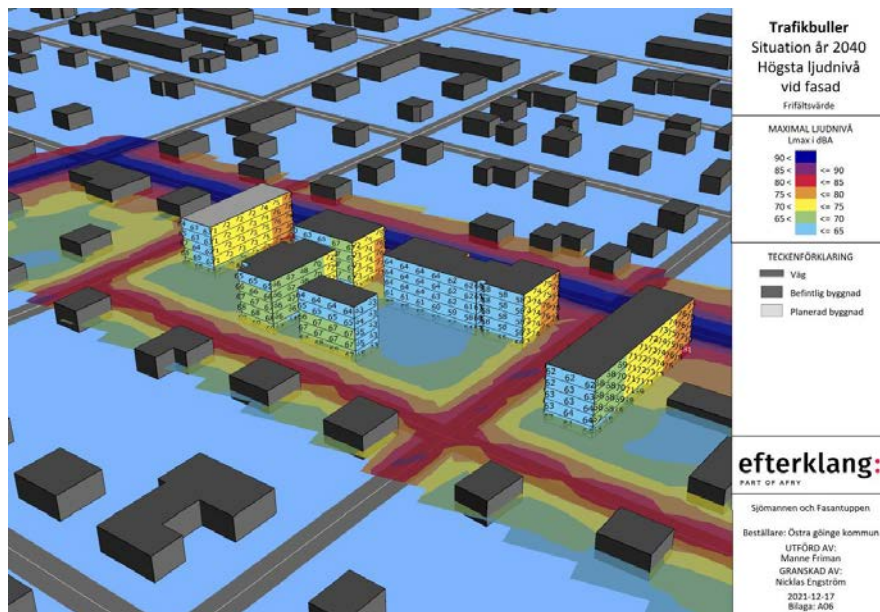
Resultaten av utredningen redovisas i följande kartor och 3D-vyer.



Karta från Efterklang's bullerutredning *Trafikbullerutredning Sjömannen och Fasantuppen, Broby*, som redovisar beräknade värden för ekvivalent och maximal ljudnivå. Markerade rutor i rött symboliserar där gemensam uteplats kan lokaliseras som klarar riktvärdet.







Risker

Planområdet berörs inte av skyddsavstånd till verksamheter som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet.

Planområdet angränsar till rekommenderad transportled för farligt gods. Inom planområdet finns även en transformatorstation.

Elektromagnetiska fält

Den transformatorstation som finns inom planområdet distribueras av E.ON och följande information har levererats från företaget. *"Kring alla strömförande elanläggningar bildas lågfrekventa (50 Hz) magnetfält. Magnetfältet är som starkast närmast elanläggningen och styrkan avtar snabbt med ökande avstånd. Magnetfältets bidrag från en nätstation har en styrka som beror på stationens konstruktion och belastning, samt på avståndet från stationen. Genom mätningar av magnetfältets bidrag från ett stort antal nätstationer kan konstateras att för en*

*nätstation bestyckad med endast en transformator med märkeffekt om högst 500 kVA, underskrider i normalfallet magnetfältsbidraget 0,2 mikrotesla på ett avstånd av minst fem meter från stationens yttervägg." Enligt uppgifter från Stålsäkerhetsmyndighetens rapport 2012:69, Magnetfält i bostäder, bedöms 0,2 mikrotesla vara ett normalt värde för boendemiljö. Ett minsta avstånd på fem meter möjliggörs i plankartan genom prickmark, enligt rekommendationer från E.ON. Detta innebär att bostäderna *inte* kommer utsättas för något elektromagnetiskt fält som överstiger värden som är en fara för hälsan.*

Farligt gods

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter med egenskaper som kan skada människor och miljö om de inte transporteras på ett säkert sätt. Transporter med farligt gods sker framför allt på väg 19 som passerar utanför Broby. Vägen kommer att byggas om mellan Bjärlöv och Broby för att höja standarden då den i dagsläget är hårt trafikerad med låg trafiksäkerhet. De planerade ändringarna innebär dock inga förändringar sett till det aktuella planområdet (*Trafikverket, Planläggningsbeskrivning, Väg 19 Kristianstad – Broby, Delen Bjärlöv – Broby, 2018-06-13*). Väg 119 som går mellan väg 19 och väg 15, dragen mitt genom Broby tätort, är redan idag utpekad som primär rekommenderad transportled för farligt gods, enligt Trafikverkets webbkarta NVDB. Väg 119 (Västergatan) passerar längs med planområdets östra gräns i nord-sydlig riktning för att sedan vika av mot öst, norr om aktuellt planområde och byter då namn till väg 119 (Tydingegatan).

Olika rekommenderade skyddsavstånd finns beroende på vilken bebyggelse som ska uppföras. I Länsstyrelsens rapport, *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods* (Länsstyrelsen i Skåne, rapport 2007:06, ISSN: 1402-3393), delas olika användningsområden upp i fyra zoner med olika rekommenderade byggnadsfria avstånd från farligt godsled. Dessa zoner avser: 0–30 meter, 30–70 meter, 70–150 meter och över 150 meter. Följande står avseende 0–30 meter "*Vad gäller allmän platsmark i en plan bör områden närmast riskkällan, i detta fall transportleden, begränsas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Områden i direkt anslutning till farligt godsleden bör inte heller exploateras på sådant sätt att ett eventuellt olycksförlopp kan förvärras.*" Lämpliga markanvändningar föreslås vara ytparkering, trafik, odling, friluftsområden och tekniska anläggningar som inte kan orsaka någon skada på avåkande fordon. Inom 30–70 meter får bland annat sällanköpshandel och övriga parkeringar och tekniska anläggningar upplåtas. Inom 70–150 meter får bland annat bostäder (småhusbebyggelse), övrig handel, kontor (i ett plan, inte hotell) och centrum upplåtas. De som får upplåtas över 150 meter är bland annat bostäder (flerbostadshus i flera plan), kontor (i flera plan, inklusive hotell) och skola.

Under arbetet med den nya detaljplanen för Broby station (Dnr: KS 2016/01639), som fick laga kraft den 27 maj 2021, gjordes en riskutredning avseende farligt gods på väg 119 (Tydingegatan), *Riskutredning farligt gods - Riskhänsyn vid nybyggnation i Broby, Östra Göinge kommun, Tyréns AB, uppdragsnummer 286609, 2018-09-03*. Eftersom både detaljplanen för Broby station och det aktuella planförslaget möjliggör för bostäder och är lokaliserad inom Broby tätort invid samma transportled för farligt gods gör kommunen bedömningen att Tyréns riskutredning är relevant även för den aktuella planen då planernas förutsättning är likartade.

Nedan följer en sammanfattning av de åtgärder som har bedömts krävas vid Tydingegatan (väg 119). Dessa krav på åtgärder bedöms därmed även gälla för ny bebyggelse intill Västergatan (väg 119) som omfattas av aktuellt detaljplaneförslag.

9–25 meter från väkant

Samtlig bebyggelse tillåts, dock med åtgärd:

- Friskluftsintag ska placeras på fasader som vetter bort från vägen. Om ventilationslösningen placeras på taket ska friskluftsintaget riktas bort från vägen.
- Centralt avstängningsbar ventilation för byggnader där detta är möjligt.
- Fasader som vetter direkt mot väg 119 ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 60. Fönster ska helst undvikas i dessa fasader. Om fönster ändå önskas ska dessa vara utförda i brandteknisk klass EW 60 i de rum där sovande kan förväntas respektive EW 30 där sovande personer inte förväntas. Fönster ska inte vara öppningsbara annat än för rengöring, underhåll etcetera.
- Fasader som inte vetter direkt mot väg 119 ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30, fönster kan dock vara utförda i lägst brandteknisk klass EW 30 i de rum där sovande kan förväntas respektive utan brandtekniska krav där sovande personer inte förväntas. Brandklassade fönster får här utföras som öppningsbara (maximalt 90°), de ska dock hängas på ett sådant sätt att de i öppet läge fortfarande skyddar gentemot väg 119.
- Utrymning ska kunna ske bort från vägen. Förslagsvis utformas byggnaden så att huvudentréer placeras så att de vetter bort från väg 119.

25–150 meter från väkant

Samtlig bebyggelse tillåts utan åtgärd. Men för att visa på god riskhänsyn kan riskreducerande åtgärder införas:

- Friskluftsintag placeras på fasader som vetter bort från vägen. Om ventilationslösningen placeras på taket ska friskluftsintaget riktas bort från vägen.
- Centralt avstängningsbar ventilation för byggnader där detta är möjligt.

Utöver detta visar Tyréns utredning även att det för den nya busstationen krävdes åtgärder för att minska individrisken genom att hindra pölspridning och avåkning.

Dessa åtgärder är:

- Låg mur (exempelvis sittmur) anordnas utmed väg 119 (Tydingegatan), mellan trottoar/gc-bana och körbana.
- Vid vägkorsning, där mur inte kan användas, ska marken luta nedåt från anslutande väg/gata/utfart etcetera mot väg 119 (Tydingegatan) så att ett utsläpp inte kan rinna in på den anslutande gatan. Vid behov kan komplettering med markränna göras.

Nedan följer en sammanfattning av de ovannämnda åtgärder som kommer regleras i plankartan:

- *Prickmark* (marken får inte förses med byggnad) regleras 9 meter från väkant så att inga byggnader hamnar närmare än 9 meter.
- *b1*: Friskluftsintag får inte placeras mot Västeratan
- *b2*: Huvudentréer får inte placeras mot Västergatan
- *b3*: Centralt avstängningsbar ventilation för byggnader ska finnas
- *b5*: Yttervägg i fasad mot Västergatan (väg 119) ska utföras så att brandspridning hindras.

I samband med planarbetet har kommunen fört en dialog med Tyréns som har gjort den riskutredning som kommunen har utgått efter. Då Broby station och aktuellt planområde utgörs av olika miljöer, är det tillräckligt med ett kantstöd som är 15 cm högt. Detta förs in på plankartan längs Västergatan där inga infarter eller vägkorsningar finns (*m₁*). Där kantstöd inte är möjligt rekommenderar de istället en marklutning. En marklutning sätts vid befintliga infarter med lutningsförhållandet 1:20 (*n₁*). Dessa två bestämmelser kombineras även med en bestämmelse om att startbesked för bostäder inte får ges förrän detta är åtgärdat (*a₃*).

Sociala konsekvenser

Planområdet är lokaliserat i ett centralt läge i Broby med närhet till såväl service och handel som kollektivtrafik. Områden för lek och rekreation finns också att tillgå inom orten. Inom planområdet finns det idag en kommunal lekplats. Denna avser att avvecklas i samband med att en ny större och central lekplats i Broby anläggs. En utveckling av planområdet enligt förslaget bedöms därför positivt utifrån både äldreperspektivet och barnperspektivet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor*.

Sveriges miljömål

Planförslaget bedöms påverka miljömålet *God bebyggd miljö* på ett positivt sätt då det möjliggör för en förtätning i ett centralt och attraktivt läge i Broby. Övriga miljömål bedöms inte bli påverkade av planförslaget.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att detaljplanen skickas ut på samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Efter dessa skeden antas detaljplanen av kommunstyrelsen. Väljer ingen att överklaga kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen, får den slutligen laga kraft.

Om samtliga under samrådet godkänner förslaget kommer hanteringen av detaljplanen att ändras till begränsat planförfarande, vilket innebär att planen går direkt till antagande i kommunstyrelsen.

Denna planbeskrivning har upprättats efter *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)*. Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter *Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)* samt *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6)*.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den får 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 och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och därmed ansvarig för genomförandet av de områden som ligger inom allmän platsmark. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten. Östra Göinge kommun är huvudman för vatten- och avloppsverksamheten för de allmänna ledningarna.

Solör Bioenergi är huvudman för fjärrvärmenätet i Broby.

Skanova är huvudman för tele- och fibernätet i Broby.

E.ON Energidistribution AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Östra Göinge kommun och Göingehem AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

En del av aktuellt planområde omfattas av en tomtindelingsplan (*aktnummer 11-BRO-82*) som beslutades 2 augusti 1947. Tomtindelingsplanen avser kvarteret Fasantuppen, tidigare kallat Fasanen. Den 14 april 1988 genomfördes en fastighetsreglering som innebär att tomtindelingsplanen inte längre är aktuell.

I samband med aktuellt planförslag kommer delar av gällande tomtindelning automatiskt att upphävas. Men då någon fastighetsreglering inte ses som nödvändig och inget intresse av det finns hos fastighetsägarna, väljer kommunen att i dagsläget inte upphäva resterande delar av den gällande tomtindelingsplanen.

Kommunen kommer dock att se över ett upphävande för de resterande delarna som berörs av tomtindelingsplanen i ett framtida planarbete.

Något behov att upprätta fastighetsindelingsbestämmelser finns inte.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

Någon fastighetsreglering är inte nödvändig för planens genomförande. En fastighetsreglering skulle kunna ses som lämplig för att överföra mark från Fasantuppen 1 till Fasantuppen 2 eftersom en mindre del av en komplementbyggnad tillhörande Fasantuppen 2 idag är lokaliserad på mark tillhörande Fasantuppen 1. Detta är dock inte nödvändigt för genomförandet av aktuellt planförslag och sker på initiativ av berörda fastighetsägare. Då fastighetsindelningen har sett ut så under en längre tid anser inte heller fastighetsägarna det som något problem och har därför inget intresse av att göra någon fastighetsreglering.

På Sjömannen 5, Sjömannen 6, Sjömannen 7 och Fasantuppen 1 finns allmännyttiga ledningar som ligger inom kvartersmark och behöver därför tryggas genom ledningsrätt (u-område). Det är ledningsägaren som bekostar och ansöker om detta hos lantmäteriet.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga fastighetskonsekvenser:

Sjömannen 5 (fastighetsägare: Göingehem AB)

- Krav på kantstöd som ska vara minst 15 cm hög längs med Västergatan (väg 119) till följd av närhet till farligt gods led.
- Vid befintliga infarter ska marklutning vara 1:20.
- Krav på utformning av byggnad till följd av närhet till farligt gods led
- Ändrad byggrätt
- Bildande av ledningsrätt möjliggörs för befintliga ledningar
- Krav på yta för genomsläpplig mark

Sjömannen 6 (fastighetsägare: privat)

- Ändrad byggrätt
- Bildande av ledningsrätt möjliggörs för befintliga ledningar
- Krav på yta för genomsläpplig mark

Sjömannen 7 (fastighetsägare: Östra Göinge kommun)

- Ändrad byggrätt
- Bildande av ledningsrätt möjliggörs för befintliga ledningar
- Sanering av mark ska genomföras innan detaljplanen antas
- Krav på yta för genomsläpplig mark

Sjömannen 8 (fastighetsägare: Göingehem AB)

- Krav på kantstöd som ska vara minst 15 cm hög längs med Västergatan (väg 119) till följd av närhet till farligt gods led.
- Krav på utformning av byggnad till följd av närhet till farligt gods led
- Ändrad byggrätt
- Krav på yta för genomsläpplig mark

Fasantuppen 1 (fastighetsägare: Göingehem AB)

- Krav på kantstöd som ska vara minst 15 cm hög längs med Västergatan (väg 119) till följd av närhet till farligt gods led.
- Krav på utformning av byggnad till följd av närhet till farligt gods led
- Ändrad byggrätt
- Bildande av ledningsrätt möjliggörs för befintliga ledningar
- Krav på yta för genomsläpplig mark

Samtliga fastighetskonsekvenser bekostas och ansvaras av fastighetsägaren. Med undantag för bildandet av ledningsrätt som ansvaras och bekostas av ledningsägaren.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen och erforderliga utredningar bekostas av Göingehem AB (se planavtal), med undantag för den tillkommande utredningen gällande förorenad mark som berör Sjömannen 7 som bekostas av Östra Göinge kommun då kommunen är fastighetsägare för denne. Då kommunen är fastighetsägare för Sjömannen 7 ansvarar och bekostar även kommunen att sanering genomförs på fastigheten.

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

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

Tekniska frågor

Ledningar och allmännyttiga anläggningar

Inom området har E.ON markförlagda elkablar. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelanvisning beställs kostnadsfritt i fält via E.ON:s kundsupport. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Från transformatorstationen och längs med Snapphanegatan ligger mellanspänningskablar tillhörande E.ON, dessa skyddas genom att u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) upprättas på plankartan.

I planområdets sydvästra del, norr om Snapphanegatan, finns en transformatorstation (BBYS011) som ägs av E.ON. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Det ska också vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Inom föreslagen kvartersmark på Sjömannen 8 finns en fördelningsledning för fjärrvärme, vilken ägs av Solör Bioenergi, som passerar genom fastigheten i nord-sydlig riktning. Eventuell flytt av denna fördelningsledning görs i samråd mellan ledningsägaren, Solör Bioenergi, och exploatören, Göingehem AB.

Skanova äger ledningar som passerar genom planområdet i nordsydlig riktning.

Eventuell flytt eller ändring av ledningar och kabelanläggningar inom eller invid fastigheten bekostas av exploatören. Enlig planavtal ansvarar exploatören även för att befintlig kanalisation, ledningar och kablar inom allmän platsmark skyddas mot skada vid arbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten.

Räddningstjänst

Aktuellt planområde ligger intill Västergatan som är en rekommenderad väg för farligt gods.

Insatstid

Aktuellt planområde ligger inom normal insatstid för deltidstationen i Broby.

Tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet för räddningsinsatser ska beaktas i den fortsatta plan- och byggprocessen (BBR, kap 5:7).

Brandvatten

Tillgång till släckvatten ska beaktas i den fortsatta plan- och byggprocessen. Detta bör ske i kontinuerlig dialog med räddningstjänsten.

Posthantering

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Utredningar

Följande tekniska utredningar har utförts i samband med detaljplanarbetet:

- *Trafikbullerutredning Sjömannen och Fasantuppen, Broby, Efterklang: part of Afry, uppdragsnummer 584080, 2021-05-19, reviderad 2021-12-17*
- *PM Planeringsunderlag, Geo- och miljöteknik, Sjömannen 8 och Fasantuppen 1, Broby, Tyréns AB, uppdragsnummer 314144, 2021-06-11*
- *MUR (Markteknisk undersökningsrapport), Geo- och miljöteknik, Sjömannen 8 och Fasantuppen 1, Broby, Tyréns AB, uppdragsnummer 314144, 2021-06-11, reviderad 2021-11-22*
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Broby, Sjömannen 7, Tyréns AB, uppdragsnummer 314144, 2021-11-30*

Följande åtgärder ska utföras i samband med byggnation för de byggnader som ligger närmare än 25 meter från väggkanten av Västergatan (väg 119):

- Friskluftsintag ska placeras på fasader som vetter bort från vägen. Om ventilationslösningen placeras på taket ska friskluftsintaget riktas bort från vägen.
- Centralt avstängningsbar ventilation för byggnader där detta är möjligt.
- Fasader som vetter direkt mot väg 119 ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 60. Fönster ska helst undvikas i dessa fasader. Om fönster ändå önskas ska dessa vara utförda i brandteknisk klass EW 60 i de rum där sovande kan förväntas respektive EW 30 där sovande personer inte förväntas. Fönster ska inte vara öppningsbara annat än för rengöring, underhåll etcetera.
- Fasader som inte vetter direkt mot väg 119 ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30, fönster kan dock vara utförda i lägst brandteknisk klass EW 30 i de rum där sovande

kan förväntas respektive utan brandtekniska krav där sovande personer inte förväntas. Brandklassade fönster får här utföras som öppningsbara (maximalt 90°), de ska dock hängas på ett sådant sätt att de i öppet läge fortfarande skyddar gentemot väg 119.

- Utrymning ska kunna ske bort från vägen. Förslagsvis utformas byggnaden så att huvudentréer placeras så att de vetter bort från väg 119.
- Kantstöd som är minst 15 cm hög ska uppföras längs med Västergatan.
- Vid befintliga infarter längs med Västergatan ska en marklutning på 1:20 utföras.

Andra utredningar som har legat till grund för detaljplanearbetet:

- *Riskutredning farligt gods, Riskhänsyn vid nybyggnation i Broby, Östra Göinge kommun, Tyréns AB, uppdragsnummer 286609, 2018-09-03,*
- *Översiktlig dagvattenutredning Broby resecentrum, Underlag till detaljplan: Broby station (Broby 60:1, Broby 4:72, Hövdingen 3 m.fl.), Broby, Östra Göinge kommun, Skåne län, SBVT, 2020-04-06.*

Plan och exploatering, Östra Göinge kommun, april 2022

Anders Siversson
Samhällsbyggnadschef

Sandra Cornmark
Planarkitekt

Rebecca Ohlsson
Plan- och exploateringschef

Moa Rosvall
Planarkitekt