

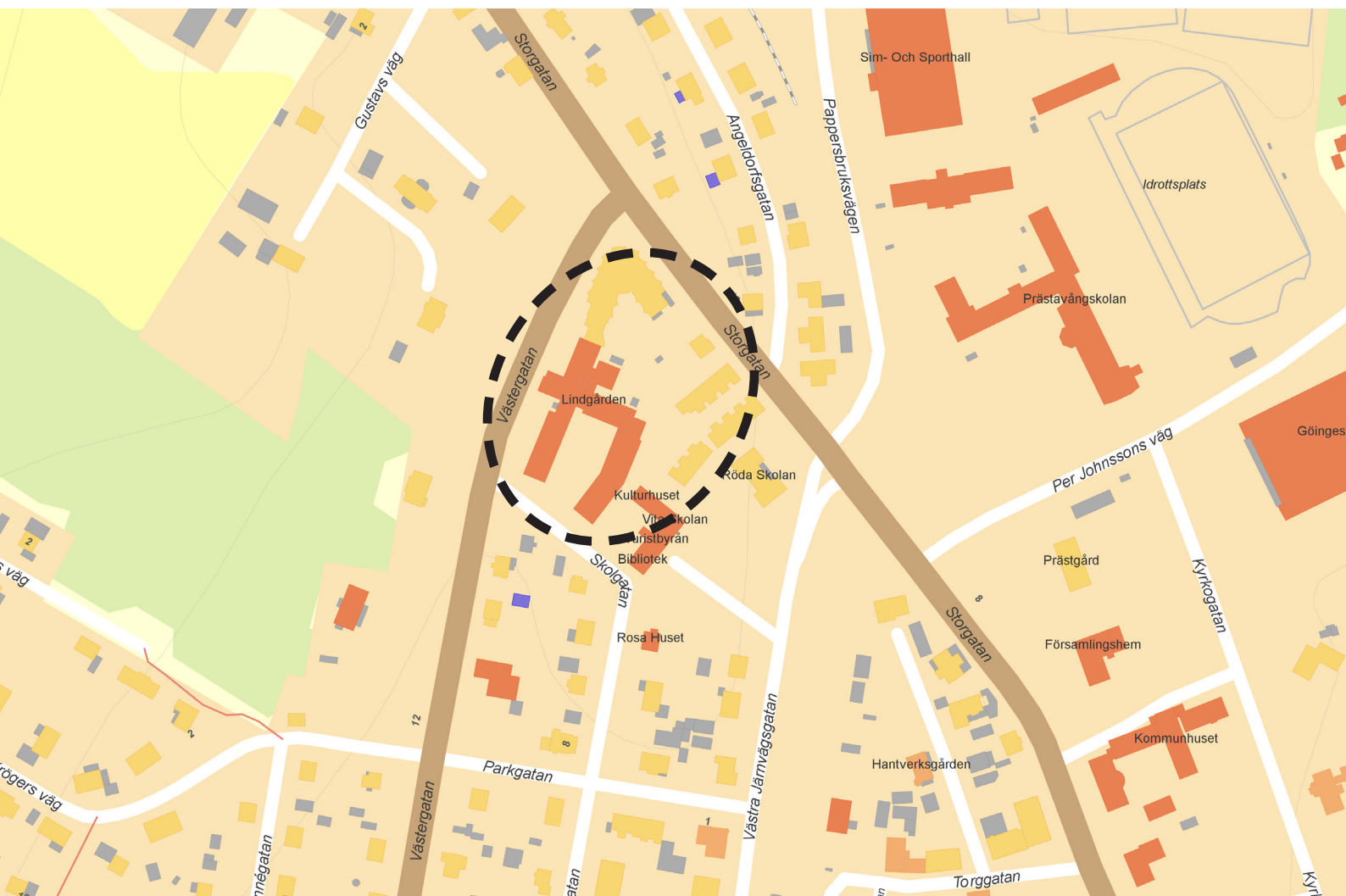


Samrådshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för Mickel Göing 13 och del av Broby 60:1

Broby, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Förutsättningar	4
Planförslag	6
Konsekvenser	7
Genomförande	10

► Planprocessen

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

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



Samrådstiden pågår från den 13 november till den 4 december 2019.

Eventuella synpunkter eller anmärkningar på förslaget ska vara inlämnade **senast den 4 december 2019**. Dessa ska lämnas skriftligen med namnteckning, namnförtydligande, din fastighetsbeteckning och postadress till *Östra Göinge kommun, Samhällsbyggnad, 289 41 Broby* eller till kommun@ostragöinge.se

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

► Inledning

Detaljplanens bakgrund och syfte

Kommunfullmäktige beslutade i december 2015 att tillsammans med Riksbyggen bilda en kooperativ hyresrättsförening med namnet *Göingebygdens Trygga Hem*. Föreningen ska rusta upp och modernisera kommunens samtliga vård- och omsorgsboenden till en modern och ändamålsenlig standard för att därefter äga och förvalta vård-, omsorgs, och trygghetsbostäder som ska tillhandahållas kommunens invånare.

För att möjliggöra framtida fastighetsregleringar och marköverlåtelse behöver kommunen modernisera detaljplanerna för området vid Lindgårdens äldreboende i Broby.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för framtida fastighetsbildning med bostäder och äldreboende genom att ändra det allmänna ändamålet samt upphäva gällande tomtindelning.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid äldreboendet Lindgården som ligger strax norr om centrum i anslutning till servicelägenheter. Granne med Lindgården ligger kulturhuset som innehåller huvudbibliotek, läscafé och musikskola. Området angränsar till Storgatan och Västergatan.

Areal

Planområdet omfattar cirka 10 682 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planområdet innefattas av fastigheterna Mickel Göing 13 samt del av Broby 60:1. De båda fastigheterna är idag kommunalägda.



Flygfoto över planområdet som är markerat med gul linje.

► Förutsättningar

Kommunala beslut

Kommunchefen fick i uppdrag den 11 december 2017 att ta fram förslag till detaljplan för Mickel Göing 12 med flera fastigheter vid Lindgårdens äldreboende.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Östra Göinge kommun har en kommunövergripande översiktsplan som antogs 20 september 2012 av kommunfullmäktige. För Broby finns det en fördjupad översiktsplan som antogs 27 april 2017 av kommunfullmäktige. I dessa står det att den kommunala servicen med äldreboende ska fungera var man än bor. Inriktningen i översiktsplanerna är att skapa förutsättningar för att alla byar ska kunna växa och att där ska finnas service. Lindgården är ett av kommunens största äldreboenden, där finns också restaurang, samlingspunkter och annan service för äldre.

Planförslaget bedöms följa de båda översiktsplanernas intentioner.

Detalj- och stadsplaner

För det aktuella planområdet finns det en detaljplan med aktbeteckning 11-BRO-219/67 från år 1967-04-21 där området är planlagt för allmänt ändamål. Byggrätten är begränsad med prickmark. Byggnaderna får uppföras i högst två våningar med en högsta byggnadshöjd på 8,0 meter.



Gällande detaljplan 11-BRO-219/67. Den blå linjen markerar gällande plans utsträckning. Det aktuella planområdet är markerat med gul streckad linje.

Fastighetsplan/tomtindelningsplan

För fastigheten Mickel Göing 13 finns det en tomtindelningsplan med beslutsdatum från 1955-06-28 (aktnummer 11-BRO-142/55).

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller andra förordnanden.

Topografi, landskap och vegetation

Området utgörs till mesta del av befintlig bebyggelse och deras tillhörande utemiljö med inslag av parkering samt enstaka buskar och träd.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av äldreboendet Lindgården. Idag finns 39 lägenheter på äldreboendet. Västra delen av Lindgården planerar man att riva då det är i dåligt skick.

Trafik

Angöring till äldreboendet sker via Västergatan, nordväst om planområdet. Söder om planområdet går en gång- och cykelväg som leder till Skulpturparken och busstorget med ett varierat serviceutbud.

Service

I planområdets närhet ligger resecentret med tillgång till bussar. Kommerciell service finns inom 400 m avstånd. Planområdet ligger också nära Prästvångskolan, Göingeskolan, Brobys sim- och sporthall samt kulturhuset med tillgång till biblioteket.

Geoteknik

Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av postglacial sand. Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Eftersom det redan finns bebyggelse inom och i anslutning till planområdet kan en slutsats göras att de geotekniska markförhållandena är goda.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. 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.

► Planförslag

Pågående markanvändning

Idag består planområdet av äldreboendet Lindgården och dess uteplats med en del större träd och buskar. Den västra delen av äldreboendet är i dåligt skick och det planeras att rivas för att göra plats åt ny bostadsbebyggelse. Angöring sker från Västergatan och i nordöstra delen av planområdet finns marklägenheter och ett friliggande småhus.

Detaljplanförslaget

I detaljplanförslaget ges användningen Bostäder och Vård (BD) för hela området. En prickmarkszon (byggnad får ej uppföras) läggs längs med planområdesgränsen. Två markreservat läggs inom planområdet som ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar (u). En högsta nockhöjd sätts på 13,0 meter närmast Västergatan, vilket motsvarar cirka tre våningar. Mot Storgatan sätts en högsta nockhöjd på 10,0 meter, vilket motsvarar cirka två våningar.

Föreslagen bebyggelse

Föreslagen ombyggnad av Lindgården innebär att de boendes lägenheter i framtiden fyller de krav som ställs för att kunna bedriva en god omsorg för äldre.

Exploatören avser att riva en del av de äldre delarna inklusive storköket. Detta ger förutsättningar för nybyggnad av två avdelningar i tre våningar samt att skapa en länk med ny gemensam entré mellan de två byggnaderna som innehåller särskilt boende samt en ny samlingslokal för träffpunkt/äldrecenter. Nya lokaler tillkommer för gemensam personaldel, administration och hemtjänst. Det friliggande huset som finns i nordöstra av området ska rivas för att möjliggöra för entré och parkering till området.



Aktuellt skissförslag över planområdet, upprättad av Arkitektgården

Föreslagen trafikstruktur

I samband med genomförandet av planen kommer parkeringssituationen för kvarteret att ses över. På fastigheten Mickel Göing 13 rivs bostadshuset och tomten utnyttjas som in- och utfart till en ny gemensam entré och parkering för nya Lindgården.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

El, tele och fjärrvärme finns redan inom planområdet och fiber finns framdraget i närheten av planområdet.

Vid nybyggnation har kommunen stora möjligheter att medverka för lokala lösningar som leder till en hållbar samhällsutveckling. Ny bebyggelse i kommunen ska vara energieffektiv. Uppvärmning ska vara fossilbränslefri.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, dag- och spillvatten.

I angränsande gator till planområdet finns ledningar för vatten, dag- och spillvatten. Då några av dessa ligger i anslutning till området läggs de inom ett u-område i östra delen och nordvästra delen av planområdet.

Dagvattnet ska omhändertas lokalt.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

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

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen från 2012 föreslås förtätningsmöjligheter intill skolor och äldreboende.
- riksintressen och strandskydd påverkas inte
- miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskintervallet avseende markradon.

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet ska omhändertas lokalt.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken år 1999 med syfte att reglera utsläpp som kan ha skadliga effekter för människor och/ eller natur. Idag finns miljökvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Miljökvalitetsnormer för luft (utomhusluft)

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Luftvårdsförbundet och Malmö stad driver sedan 2009 ett luftövervakningsprojekt för och i samarbete med Skånes 33 kommuner. Samtliga uppmätta och beräknade halter ligger under normen för luftkvalitet (2014) och bedömningen har gjorts att partikelhalterna är så pass låga att inga uppföljande mätningar är nödvändiga för kommunen inom den närmsta framtiden.

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft negativt. Detta då planförslaget inte möjliggör för några verksamheter som kan påverka luftkvaliteten negativt. Planförslaget möjliggör även för bostäder och vård i de centrala delarna av Broby med närhet till bland annat busstorg och handel, vilket minskar bilberoendet då dessa ligger inom gång- och cykelavstånd.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitet.

Genom Broby passerar Helge å som av VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är kategoriserad som vattenförekomst Olingeån-Kilingaån. Ån 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. Under Broby och hela vägen upp till Kristamöllan finns en grundvattentäkt från urberget.

Grundvattentäkten anses av VISS 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.

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Istället förespråkas lokalt omhändertagande av dagvatten.

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.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet bedöms inte vara bullerutsatt. Enligt tidigare utförda mätningar längs med de närmsta vägarna visar att trafikflödet är lågt, cirka 1 600 fordon/dygn på Storgatan och cirka 1 000 fordon/dygn på Västergatan. Bebyggelsen bedöms inte heller leda till ökade bullervärden.

Risker

Planområdet påverkas inte av transport av farligt gods eller andra risker.

Natur- och kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka natur- och kulturmiljön. Förslaget innebär en förtätning av redan i anspråktagen mark och bedöms passa bra in i den befintliga stadsbilden.

Utanför planområdet, på den intilliggande fastigheten Broby 60:2, ligger en kulturskyddad byggnad från år 1901, den s.k. Röda skolan. På berörd fastighet Broby 60:1 ligger även Kulturhuset Vita Skolan som är bebyggd år 1928. Den är placerad utanför planområdet och har, precis som Röda skolan, bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde enligt den inventering som antogs 1984 av kulturnämnden i Östra Göinge. Det är därför viktigt att ny bebyggelse utvecklas i god balans med omgivningen och dessa kulturhistoriskt värda byggnader.

Sociala konsekvenser

Förslaget till detaljplanen innebär att man kan bygga ut det befintliga äldreboendet, och skapa en möjlighet för att fler äldre erbjuds plats vid Lindgården. Planområdet ligger centralt beläget i Broby med tillgång till service och kommunikationer.

Broby kulturhus ligger söder om äldreboendet och blir därmed lättillgänglig för de boende på Lindgårdens äldreboende, vilket möjliggör för sociala möten.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor*.

Skånes regionala miljömål

Planförslaget bedöms påverka miljömålet *God bebyggd miljö* på ett positivt sätt då det möjliggör för bostäder och vård i ett centralt läge i Broby med närhet till bland annat grönska, service och kollektivtrafik. 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.

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter *Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan* (BFS 2014:5 DPB 1).

Genomförandetid

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

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

Avtal

Inget planavtal har upprättats i samband med aktuellt detaljplanförslag.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan/Tomtindelningsplan

För delar av området finns en tomtindelning från 1955-06-28 (aktnummer 11-BRO-142/55). Denna berör fastigheten Mickel Göing 13. I samband med aktuellt planförslag föreslås gällande tomtindelning att upphävas. En tomtindelningsplan kan endast upphävas genom en ny detaljplan och då en tomtindelningsplan hindrar framtida fastighetsregleringar föreslås denna att upphävas för att skapa större flexibilitet.

Fastighetsbildning och övriga förättningar

Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Broby 60:1

- Delar av Broby 60:1 kan slås ihop med fastigheten Mickel Göing 13.
- En mindre del av Broby 60:1 kan styckas av till egen fastighet.
- Ledningsrätt för VA-ledningar.
- Ändrad byggrätt från allmänt ändamål till bostäder och vård.

Mickel Göing 13:

- Fastigheten kan slås samman med delar av Broby 60:1.
- Ledningsrätt för VA-ledningar
- Ändrad byggrätt från allmänt ändamål till bostäder och vård.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Plan- och byggenheten, Östra Göinge kommun, november 2019

Mikael Torberntsson
Samhällsbyggnadschef

Yara Abdou
Arkitekt