

Upprättad 2017-05-19

Antagen av Kommunstyrelsen 2017-xx-xx §xx

Laga kraft 2017-xx-xx

Diarienummer: KS 2015/00181



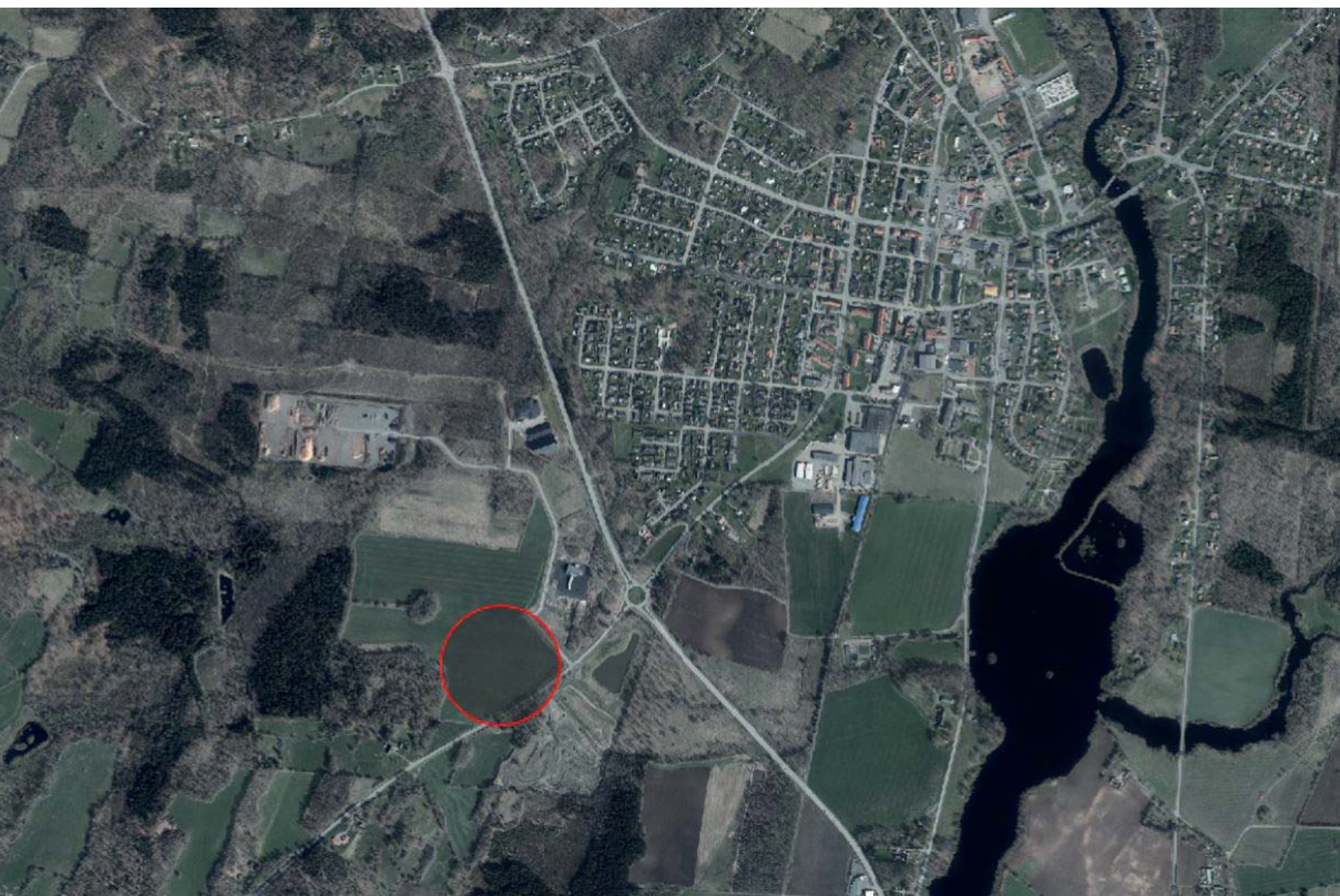
Östra Göinge
kommun

Samrådshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Broby 59:1 med flera Bastholmen

Broby, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Förutsättningar	4
Planförslag	7
Konsekvenser	10
Genomförande	15

► 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 slopar därmed 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 **22 maj till den 12 juni 2017**.

Eventuella synpunkter på förslaget ska vara inlämnade **senast den 12 juni 2017**. Underteckna brevet med ditt namn, din fastighetsbeteckning och postadress och skicka till:

kommun@ostragoinge.se

eller till:

Östra Göinge kommun

Samhällsbyggnadsavdelningen

Storgatan 4

289 41 Broby

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

► Inledning

Detaljplanens bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund

För det befintliga verksamhetsområdet Bastholmen i Broby finns det en gällande detaljplan som vann laga kraft år 2002. För området tillåts kvartersmark för industri och lager. I samband med att Östra Göinge kommun planerar att förtäta i Broby centrum behövs en ny placering för den befintliga bensinstationen. Området i den södra delen av Bastholmen, med skyltläge mot väg 119, har därmed bedömts som en lämplig placering för bensinstationen.

Syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för drivmedelsförsäljning, industri och verksamheter i ett bra skyltläge med närhet till både väg 19 och 119. För att möjliggöra tillfart till de nya fastigheterna föreslås en ny allmän gata med anslutning till Bastholmsvägen. Syftet med planförslaget är också att säkerställa naturmark till förmån för djur- och växtliv samt att begränsa andelen hårdgjord mark.

Huvuddrag

Planförslaget tillåter drivmedelsförsäljning inom en begränsad del och industri och verksamheter inom större delen av området. I norra delen föreslås en gata som ansluter till den befintliga Bastholmsvägen. Inom gatuområdet ska finnas ett svackdike och inom kvartersmarken föreslås ett byggnadsfritt stråk med genomsläppligt material närmast gatan. I den södra delen, längs med väg 119, föreslås ett större naturområde.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom verksamhetsområdet Bastholmen som ligger i sydvästra delen av Broby. Området avgränsas av Bastholmsvägen i nordöst och väg 119 i sydöst.

Areal

Planområdets storlek är cirka 3,5 hektar.

Orienteringskarta. Planområdet är markerat med röd cirkel.



Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheten Broby 59:8 och en del av fastigheten Broby 59:1 som båda ägs av Östra Göinge kommun.

Förutsättningar

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt den 11 mars 2015, § 45, att ge kommunchefen i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för Bastholmen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan

Östra Göinge kommun har en kommuntäckande översiktsplan, *Översiktsplan 2012*, som blev antagen av kommunfullmäktige 20 september 2012. Planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner då området finns utpekad och är planlagt för verksamheter.

Fördjupad översiktsplan

Östra Göinge kommun har tagit fram en fördjupning av översiktsplanen för Broby som antogs i april 2017. Planförslaget bedöms vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen då planområdet ingår i utvecklingsområde för verksamheter.

Detalj- och stadsplaner

Planområdet omfattas idag av *detaljplan för Bastholmens industriområde* (aktnummer 1256-P04-52) som vann laga kraft 7 februari 2002. Gällande detaljplan tillåter industri och lager. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Planprogram

Det har inte upprättats något planprogram då planförslaget följer både översiktsplanens och fördjupade översiktsplanens intentioner.

Riksintressen och förordnanden

Riksintressen och Natura 2000

Cirka 200 meter öster om planområdet ligger Mannagården som både är ett riksintresse för naturvård och område för Natura 2000.

Biotopskydd

Inom planområdet finns inget biotopskydd. Cirka 60 meter öster om planområdet finns ett utjämningsmagasin som omfattas av biotopskydd. Magasinet avvattas sedan till Blodbäcken som också omfattas av biotopskydd.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet är flackt och utgörs idag av åkermark. Sydväst om planområdet finns en vegetationsklädd höjd med skyddad natur i form av naturreservat. Det finns större naturområden runtomkring som kan utnyttjas för rekreation och friluftsliv.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt, vilket även större delar av omkringliggande områden är. Det finns ett fåtal verksamheter inom industriområdet Bastholmen idag med byggnader utmed Brittens väg, bl a ett möbelvaruhus och en bussdepå.

Trafik

Biltrafik

Det finns inga trafikmätningar på den del av väg 119 som löper längs med planområdet, men Trafikverket har en mätning från 22 maj 2008 gjord vid rondellen för väg 119 och väg 19. Då uppgavs en årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) på 1 850 fordon i rondellen.

Eftersom det ännu inte finns så många etablerade företag vid Bastholmen, bedöms trafikflödet inom området vara låg.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät till och från Bastholmen. Separat cykelväg ansluter i Broby vid Grängsgatan, försätter längs med Västergatan och över rondellen vid väg 19 och väg 119 där den sedan ansluter till Bastholmen. I både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Broby finns förslag på att utveckla gång- och cykelvägnätet vidare från Bastholmen till sjön Tydingen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, Broby Grängsgatan, ligger cirka 1 kilometer nordost om planområdet. Både busslinje 545, med färdsträckan Osby - Glimåkra - Broby - Knislinge - Hanaskog - Kristianstad, och busslinje 542, med färdsträckan Sibbhult - Broby - Hässleholm, avgår från denna busshållplats med täta avgångar. När fler verksamheter etablerar sig vid Bastholmen kan det vara angeläget att se över kollektivtrafiken och utveckla denna till och från verksamhetsområdet.

Service

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service i närheten av planområdet utan denna ligger i centrala Broby. Planförslaget kommer dock att möjliggöra för en viss typ av service genom försäljning av drivmedel.

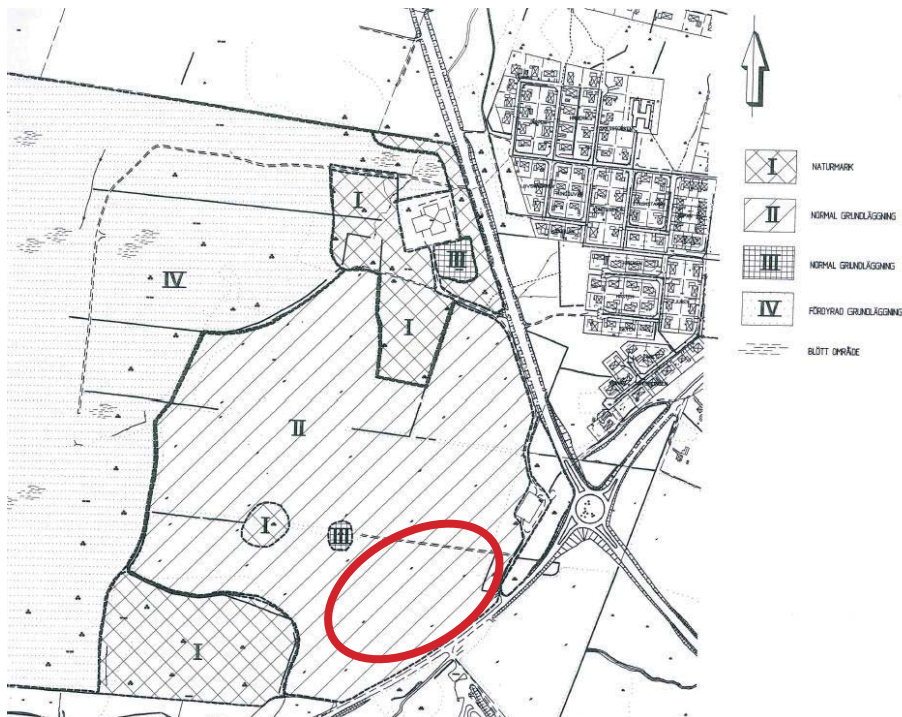
Tekniska frågor

Geoteknik

I samband med planarbetet för gällande detaljplan, *detaljplan för Bastholmens industriområde* (aktnummer 1256-P04-52), utfördes en geoteknisk undersökning (*Bastholmen, Broby, Översiktlig geoteknisk undersökning*, J&W Mark och Anläggning, diarienummer 01755125, 2000-12-05) som berör aktuellt planområde. Fältundersökningarna gjordes under vecka 44 år 2000. I undersökningen har man delat upp området i fyra olika delområden (se nedanstående karta). Aktuellt planområde ingår i det som kallas för område II. Område II utgörs av åkermark och i undersökningen konstaterar man att under matjorden består jorden huvudsakligen av silt underlagrat av sand. Undersökningarna har utförts ner till

mellan 1,5 och 3 meter. Morän har påträffats under sanden. Silten och sanden är fast lagrad. Vattenytan har som ytligast påträffats 0,3 meter under markytan.

I den geotekniska undersökningen kommer man fram till att byggnader och anläggningar kan, inom aktuellt område, grundläggas utan fördyrande grundläggningskostnader. Grundläggning kan utföras på separata plattor, långsträckta sulor eller kantförstyvad platta. Grundläggning med källare kan erfordra en grundvattensänkning under byggtiden. Undersökningen påpekar också att de angivna gränserna i kartbilagan är schematiskt angivna. För att ge en fullständig bild av de geotekniska, geohydrologiska och grundläggningstekniska förutsättningarna bör en detaljerad undersökning utföras i samband med projektering av byggnaderna.



Utdrag ur den kartbilaga som medföljer den geotekniska undersökningen. Aktuellt planområde ingår i Område II och är markerat med röd cirkel på kartan.

Markradon

Under år 1992 utfördes en undersökning av markradon i Östra Göinge kommun. Den visar att större delen av Broby är normalriskområde, vilket gäller även för aktuellt planområde. Inom områden med normalrisk för radon ska byggnader utföras så att inläckage av markradon hindras.

Dagvatten

Inom planområdet finns del av Brobygårdens dikningsföretag från år 1939 (aktnummer 11-KLS-1002). Detta löper genom Bastholmen, förbi ett befintlig utjämningsmagasin, följer sedan Blodbäcken och rinner slutligen ut i Helge å.



Översiktlig karta som redovisar Brobygårdens dikningsföretags utbredning. Den röda linjen markerar inom vilket område aktuellt dikningsföretag ligger. De mörkblå linjerna visar ledningarna och den transparenta blå ytan visar båtlandsområdet.

Enligt den lågpunktskartering som finns tillgänglig på länsstyrelsens karttjänst ligger i princip hela Bastholmen inom ett lågpunktsområde. Detta innebär att risken för översvämning är stor och behöver därför beaktas.

Kulturmiljö och fornlämningar

I samband med planarbetet för gällande detaljplan, *detaljplan för Bastholmens industriområde*, utfördes en kulturlandskapsinventering (*Inventering, Bastholmen, Del av Broby 59:1, Östra Broby socken, Skåne, Wallin kulturlandskap och arkeologi, rapport 2000:1, 2000-08-08*) som berör aktuellt planområde. Detaljplanen för Bastholmen har anpassats efter denna och aktuellt planområde kommer inte att påverka kulturvärdena negativt.

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 göras till länsstyrelsen.

► Planförslag

Pågående markanvändning

Idag är aktuellt planområde obebyggt, men i gällande detaljplan är det tillåtet att uppföra byggnader för industri- och lagerändamål. Inom större delen av planområdet ska det finnas ett skyddsavstånd på 200 meter till bostäder medan i ett mindre område i den västra delen ska de uppföras med ett skyddsavstånd på 100 meter. Längs med väg 119 finns det ett cirka 40 meter brett område som utgörs av prickmark, vilket innebär att byggnader inte får uppföras. Inom prickmarken finns det även ett område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Detaljplanförslaget

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

Föreslagen bebyggelse

I den östra delen av planområdet föreslås drivmedelsförsäljning (**G**) och i resterande del av området föreslås en kombinerad användning av industri och verksamheter (**JZ**). För att omhänderta dagvattnet inom området föreslås en byggnadsfri zon på 4,0 meter inom kvartersmark längs med gatan. Denna markyta ska beläggas med genomsläppligt material (**n₁**).

Föreslagen grönsstruktur

I den södra delen av planområdet, längs med väg 119, föreslås en yta som allmän plats för natur (**NATUR**). Den kommer att fungera som spridningskorridor för växter och djur men även kunna användas för infiltration av dagvatten. Bestämmelsen innebär att marken inte kommer att hårdgöras eller bebyggas.

Föreslagen trafikstruktur

I den norra delen av planområdet, längs med kvartersmarken, föreslås en gata (**GATA**) som ansluter till Bastholmsvägen. Idag är området planlagt för industri- och lagerändamål. Genom att planlägga för en gata tillgängliggörs ny mark för verksamhetsetablering. Om det i framtiden behövs fler industrifastigheter är det möjligt att bygga ut trafikstrukturen och ansluta ny gata till den föreslagna vändplatsen. Planerad fastighet för drivmedelsförsäljning har ett utfartsförbud längs med Bastholmsvägen. I den sydöstra delen, närmast korsningen med väg 119, är det möjligt att anordna utfart från fastigheten för medlöpande trafik ut från området. Infart till drivmedelsförsäljningen ska ske från den nya föreslagna gatan i norr.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

I anslutning till planområdet utmed Bastholmsvägen finns tele och fiber nedgrävt.

Avfallshantering

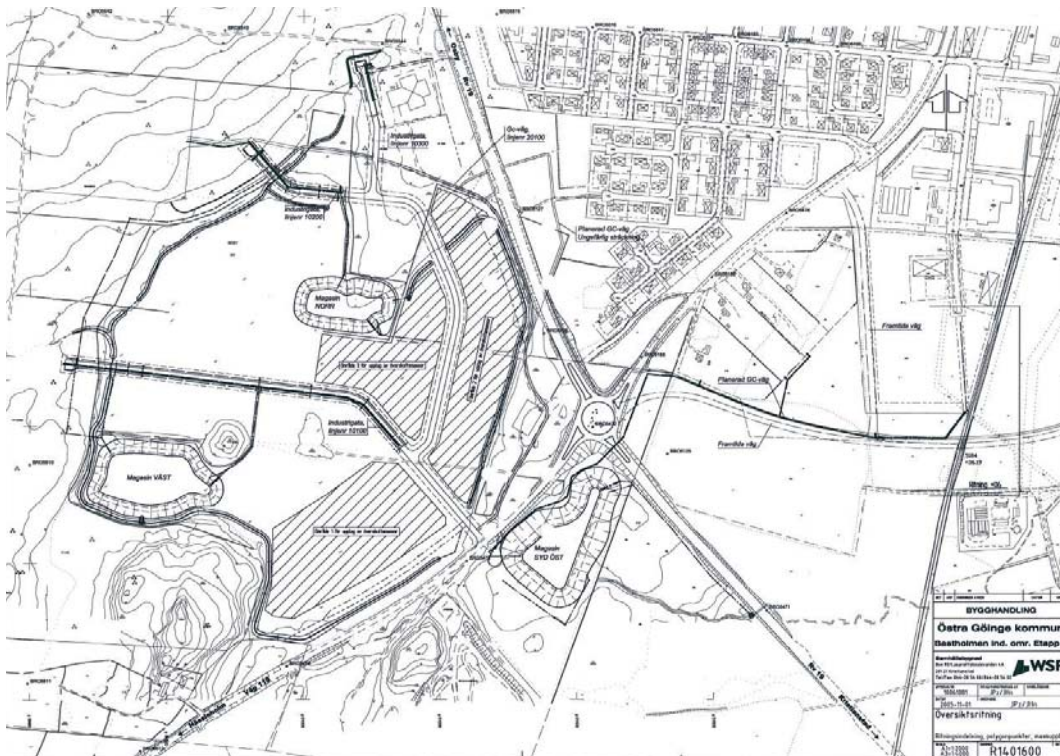
Avfall ska hanteras enligt kommunens gällande föreskrifter för avfallshantering.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår till viss del i verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten. Längs med Bastholmsvägen och Brittens väg finns ledningar för vatten, dag- och spillvatten nedgrävda. Dessa ligger inom område markerat **u**, marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Dagvattenhantering

Eftersom planområdet ligger inom ett lågpunktsområde finns det risk för översvämning. I samband med planarbetet för gällande detaljplan för Bastholmen gjordes olika utredningar kring dagvattenhanteringen. Då föreslogs att tre stycken utjämningsmagasin ska byggas ut etappvis i närheten av och inom Bastholmen (se nedanstående bild). I dagsläget är endast det sydöstra magasinet utbyggt, angivet som *Magasin SYD ÖST* i bygghandlingen.



Bygghandlingen visar bland annat föreslagna utjämningsmagasin och upplag för överskottsmassor. Magasinet i sydöst är det magasin som idag finns utbyggt.

I samråd med Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT) har Östra Göinge kommun bedömt att befintligt utjämningsmagasin klarar av den ökade belastning som kommer att ske i samband med planområdets utbyggnad. De andra två planerade magasinerna behöver inte byggas ut. Dagvatten från planområdet leds längs med svackdiket utmed gatan vidare till Blodbäcken och slutligen till recipienten Helge å. Beroende på vilka verksamheter som etablerar sig inom planområdet kan det behövas särskilda oljeavskiljare innan fastigheternas dagvatten kopplas på det kommunala ledningsnätet för att motverka oljeutsläpp i systemet.

Planförslaget pekar ut yta för svackdiken (**n_1** och **dike**) i plankartan. På gatan (**GATA**) ska yta för svackdike (**dike**) möjliggöras och på kvartersmark (**JZ** och **G**) ska en yta med minst 4,0 meters bredd framför gatan beläggas med genomsläppligt material (**n_1**). Inför bygglov-givning behöver varje exploatör redovisa hur dagvattnet ska hanteras och ledas vidare till kommunens ledningsnät med bibehållen god vattenkvalitet.

Längs med väg 119 föreslås en cirka 40 meter bred naturremsa, vilken också kommer att skapa ytor för avrinning och infiltration och därmed minska belastningen på dagvattenssystemet.

Planområdet ligger inom båtnadsområde för Brobygårdens dikningsföretag från år 1939 (aktnummer 11-KLS-1002). Dikningsföretaget löper genom Bastholmen, förbi ett befintlig utjämningsmagasin, följer sedan Blodbäcken och rinner slutligen ut i Helge å. Åtgärder som innebär till exempel avvattning av mark eller grävning i vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan. Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kapitlet miljöbalken (1998:808) och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Vid avledning av dagvatten till

nedströms liggande vattenområden, exempelvis diken, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller vattenområden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar dikningsföretagets båtnadsområde eller flödesmängder.

Brobygårdens dikningsföretag innefattar hela planområdet. Om dikningsföretaget berörs krävs i regel omprövning om man ändrar dess båtnadsområde eller flödesmängder. Planförslaget kommer inte att påverka dikningsföretaget i dessa avseenden.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

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

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

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

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

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Det finns inga registrerade markföroreningar i närheten av planområdet. För att minska på utsläpp av föroreningar från planområdet ska åtgärder göras inom planområdet genom bland annat oljeavskiljare och svackdiken.

Radon

Planområdet ligger inom ett område med normalrisk för radon, vilket innebär att byggnader ska utföras så att inläckage av markradon förhindras.

Dagvatten

Planförslaget ligger inom ett lågpunktsområde och åtgärder behöver vidtas för att minska översvämningssriskerna. Detta görs genom att anlägga svackdiken längs med gatorna samt möjliggöra för mer naturmark. För att motverka oljeutsläpp i Blodbäcken kommer oljeavskiljare anläggas vid fastighetsgränser innan utsläpp till kommunala ledningsnätet.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenflöden eller dikningsföretagets anläggning då dagvatten från kvartermark tas omhand separat i det kommunala dagvattennätet. Östra Göinge kommun äger marken och har rådighet över dikningsföretaget vilket tryggar fortsatt god avvattnings i området utan att dikningsföretaget ändras.

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. Enligt länsstyrelsens lufttrapport från 2009 bedöms luftkvaliteten i Broby som god och miljö kvalitetsnormerna överstigs inte. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

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 kvalitet.

Genom Broby passerar Helge å som av VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är kategoriserad som vattenförekomst Olingeån-Kilingaån. Ån har sitt ursprung i Småland och mynnar i Hanöbukten i Blekinge. 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 miljö kvalitetsnormerna för vatten då dagvattnet renas genom svackdiken, utjämningsmagasin och oljeavskiljare innan det rinner ut i recipienterna Blodbäcken och Helge å.

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

Det finns inga trafikmätningar på den del av väg 119 som löper längs med planområdet, men Trafikverket har en mätning från 22 maj 2008 som gjordes vid rondellen för väg 119 och väg 19. Då uppgavs en årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) på 1 850 fordon i rondellen. Då olika trafikmätningar har gjorts för de övriga vägarna som är anslutna till rondellen och dessa har ungefär samma trafikflöde som i rondellen bedöms även den del av väg 119 som löper längs med planområdet ha ett snarlikt trafikflöde. Eftersom det ännu inte finns så många etablerade företag vid Bastholmen, bedöms trafikflödet vid Bastholmsvägen vara relativt lågt.

Trafiken längs med väg 119 bedöms inte förändras något märkbart men ju fler företag som etablerar sig vid Bastholmen desto mer kommer trafiken att öka inom själva området Bastholmen. Dock bedöms inte detta vara störande för omkringliggande bebyggelse eftersom närmaste bebyggelse och planlagd mark är till för verksamheter. Samma bedömning görs för eventuellt störande industribuller.

Risker

Både väg 119 och 19 är rekommenderade vägar för farligt gods. I länsstyrelsens rapport *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods* (2007:06) föreslår man ett minsta avstånd på 30-70 meter från farligt godsled till industri, handel (sällanköp), bilservice, teknisk anläggning, parkering samt lager (utan betydande handel). Avståndet från planområdets byggrätter är cirka 40 meter till väg 119 och cirka 250 meter till väg 19, vilket innebär att planområdet inte bedöms utsättas för några risker från dessa vägar.

Eftersom planförslaget möjliggör för industri/verksamheter och drivmedelsförsäljning kan detta påverka skyddsavstånden för de framtida företag som vill etablera sig. Närmaste bostadsbebyggelse ligger cirka 120 meter från planområdet. Hänsyn till befintliga bostäder kommer att tas i samband med bygglovs- och tillståndsansökningar för framtida verksamheter.

Natur- och kultur

Planförslaget kommer att beröra jordbruksmark. På 1970-talet genomfördes en klassificering av åkermark ur produktionssynpunkt i hela Sverige. Marken graderades i en tiogradig skala där mark som klassificerades över åtta i Skåne län ansågs som särskilt värdefull. Aktuellt planområde berör jordbruksmark som tillhör klassificeringen sex. Idag är planområdet planlagt för industri och lager vilket innebär att den redan är ianspråktagen för liknande syfte som aktuellt planförslag. Planförslaget kommer också att möjliggöra för mer naturmark än vad aktuell detaljplan möjliggör för idag. Med dessa aspekter som bakgrund bedöms inte planförslaget få några negativa effekter på jordbruksmarken.

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på den biologiska mångfalden. Dels finns det mycket natur runtomkring som har bevarats och tagits hänsyn till inom och utanför gällande detaljplan, dels kommer aktuellt planförslag att ändra markanvändningen från industri/lager till natur längs med väg 119. Detta medför till att en lång naturremsa kommer att löpa längs med hela verksamhetsområdet Bastholmen, ut mot både väg 119 och 19. Denna naturremsa avslutas i större naturområden och bidrar till att en spridningskorridor för växter och djur kan bevaras.

Landskapsbilden kommer att påverkas när den obebyggda marken exploateras, dock är den redan planlagd idag för industri/lager vilket innebär att marken kan exploateras även utan aktuellt planförslag. Planförslaget bidrar även till att stadsbilden gynnas då drivmedelsförsäljning kan etableras i ett befintligt verksamhetsområde med bra skyltläge i utkanten av Broby och därmed göra det möjligt att flytta befintlig drivmedelsstation i centrala Broby. Det skapar utrymme i centrum för förtätning med service och/eller bostäder.



Vy över planområdet från Bastholmsvägen västerut. Väg 119 syns i vänsterkanten.

Naturmiljö

Cirka 200 meter öster om planområdet ligger Mannagården som både är ett riksintresse för naturvård och område för Natura 2000.

Mannagården (N 20)

Enligt länsstyrelsens publikation från år 2008 *Mannagården (N 20)* så görs ett ställningstagande att följande åtgärder kan påverka områdets naturvärden negativt:

- minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift
- skogsplantering av jordbruksmark
- energiskogsodling
- igenväxning
- spridning av gifter eller gödselmedel
- bebyggelse
- nydikning
- täkt
- luftledningar och vägdragningar

Planförslaget leder inte till att dessa åtgärder sker på Mannagården och ingen negativ

påverkan kommer att ske på riksintresset.

Natura 2000, Mannagården

För Natura 2000-området Mannagården finns en bevarandeplan från länsstyrelsen (dnr 511-21756-05, 16 december 2005). Bevarandeplanen reglerar främst skötseln inom området. Ingrepp inom och utanför området som på ett betydande sätt kan påverka miljön inom Mannagården kräver tillstånd av länsstyrelsen. Då planförslaget ligger 200 meter från Mannagården bedöms utbyggnaden inom planområdet inte påverka miljön negativt.

Kulturmiljö

Enligt Riksantikvarieämbetets register *fornsök* finns det registrerade fornlämningar cirka 60 meter söder om planområdet. Då fornlämningarna är av typen hållristning och fästning bedöms inte dessa bli påverkade av planförslaget.

Stads- och landskapsbild

Stadsbilden kommer att påverkas positivt då företag kan etablera sig i ett bra skyltläge utanför centrala Broby. Huvudsyftet med planförslaget är att den befintliga bensinstationen ska flyttas från Brobys centrum och placeras vid verksamhetsområdet Bastholmen. Detta innebär att Brobys centrum kan förtätas genom exempelvis bostäder och olika typer av service.

Landskapsbilden kommer att påverkas negativt då obebyggd jordbruksmark kommer att exploateras. Dock är området redan planlagt för industri- och lagerverksamhet.

Sociala konsekvenser

Då planförslaget möjliggör för flera olika verksamheter kommer detta att bidra till att fler företag har möjlighet att etablera sig i Broby. Detta kommer bland annat leda till att fler jobb skapas för invånarna.

Planområdet har god tillgänglighet för både biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Fördelen med områdets placering är att det ligger i utkanten av Broby och verksamheter kommer därför inte att störa några bostäder. Dock kan ett verksamhetsområde som ligger i utkanten upplevas som otryggt, framförallt kvällstid.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor*.

Mellankommunala frågor

Placeringen intill väg 119 och närheten till väg 19 skapar ett bra skyltläge för planområdet. Dessa vägar är sammankopplade med flera intilliggande kommuner vilket kommer att gynna både verksamheterna och de förbipasserande.

Skånes regionala miljömål

Planförslaget bedöms påverka miljömålet *God bebyggd miljö* på ett positivt sätt då syftet är att flytta befintligt drivmedelsföretag från Broby centrum. Detta innebär att centrum kan

förtätas och göras mer attraktiv samtidigt som drivmedelsföretaget kommer att ligga inom ett befintligt verksamhetsområde med en mer strategisk placering i närhet av större vägar.

Planförslaget bedöms kunna påverka miljömålen *Levande sjöar och vattendrag* samt *Grundvatten av god kvalitet* på ett negativt sätt då utsläpp från framförallt drivmedel kan bidra till föroreningar i vattnet. Detta har därför beaktats i samband med planarbetet och åtgärdas genom att anlägga svackdiken längs med gatorna samt planlägga för mer natur. Detta bidrar till en naturlig rening genom infiltration där vattnet sedan rinner till befintligt utjämningsmagasin. Vid varje fastighets anslutning till avloppsnätet ska oljeavskiljare anläggas som hindrar utsläpp av olja till recipienten Blodbäcken som sedan slutligen rinner ut i Helge å. Övriga miljömål bedöms inte bli påverkade av planförslaget.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats i enlighet med *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).

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Planförslaget möjliggör för kvartersmark och allmän platsmark. Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark och kommunen är ansvarig för genomförandet inom allmän platsmark.

Planområdet ingår till viss del 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.

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

Avtal

Inga avtal har upprättats i samband med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och övriga förättningar

Utgångspunkten för aktuellt planförslag är att en fastighetsreglering ska genomföras. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Broby 59:8:

- Ändrad byggrätt från industri- och lagerändamål till drivmedelsförsäljning.
- Yta för infiltration möjliggörs

Del av Broby 59:1:

- Fastigheten kommer att styckas av till flera fastigheter för framtida bebyggelse.
- Ändrad byggrätt från industri- och lagerändamål till gata, natur samt industri- och verksamhetsändamål.
- Yta för infiltration möjliggörs

Inom planområdet ligger Brobygårdens dikningsföretag från år 1939 (aktnummer 11-KLS-1002). Samråd med berörda inom företaget kommer ske i samband med aktuell detaljplanprocess. Om dikningsföretaget berörs i framtida förändringar krävs i regel omprövning om man ändrar dess båtnadsområde eller flödesmängder. En omprövning görs hos mark- och miljödomstolen (MMD).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Tekniska frågor

Inom aktuellt planområde kan byggnader och anläggningar grundläggas utan fördyrande grundläggningskostnader. Grundläggning kan utföras på separata plattor, långsträckta sulor eller kantförstyvad platta. Grundläggning med källare kan erfordra en grundvattensänkning under byggtiden. För att ge en fullständig bild av de geotekniska, geohydrologiska och grundläggningstekniska förutsättningarna bör en detaljerad undersökning utföras i samband med projektering av byggnaderna (*Bastholmen, Broby, Översiktlig geoteknisk undersökning*, J&W Mark och Anläggning, diarienummer 01755125, 2000-12-05).

I samband med bygglovsansökan ska även redovisas hur dagvattenhanteringen sker inom fastigheten. I samråd med Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT) rekommenderas att svackdiken utförs.

Östra Göinge kommun kommer att ställa krav på oljeavskiljare vid anslutning till dagvattenssystemet för att säkra vattenkvaliteten och förhindra att olika typer av drivmedel sprids nedströms.

Samhällsbyggnadsavdelningen, Östra Göinge kommun, maj 2017

Anders Siversson
Enhetschef plan och bygg

Marie Nilsson
Planarkitekt

Referenser

Bastholmen, Broby, Översiktlig geoteknisk undersökning, J&W Mark och Anläggning, diarienummer 01755125, 2000-12-05

Inventering, Bastholmen, Del av Broby 59:1, Östra Broby socken, Skåne, Wallin kulturlandskap och arkeologi, rapport 2000:1, 2000-08-08