

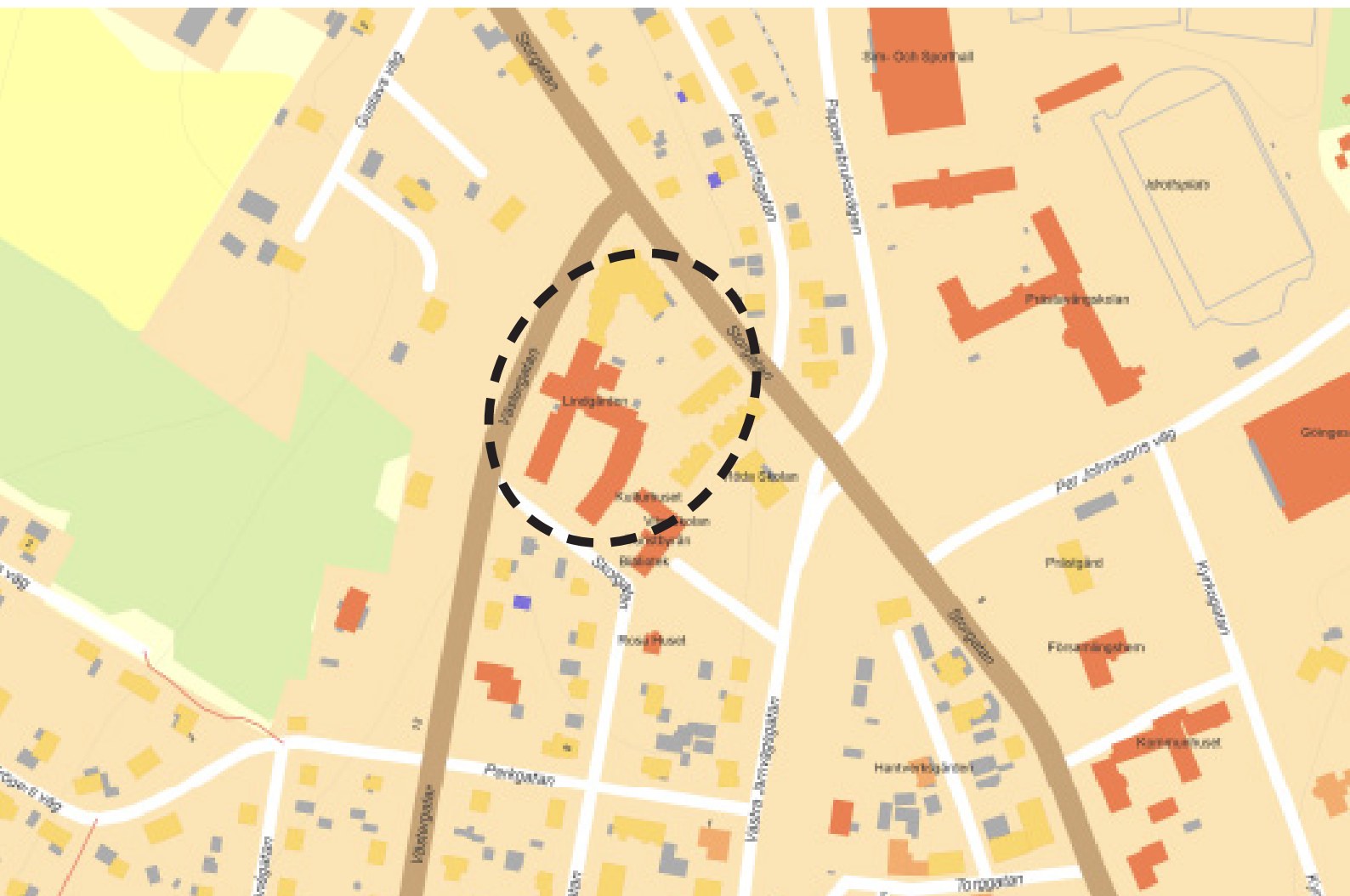


Granskningshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för Mickel Göing 13 med flera

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 och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Slutligen antas planen i Kommunstyrelsen.

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



Gränsningstiden pågår från den 24 februari till den 13 mars 2020.

Eventuella synpunkter eller anmärkningar på förslaget ska vara inlämnade **senast den 13 mars 2020**. Dessa ska lämnas skriftligen med namnteckning, namnförtydligande, din fastighetsbeteckning och postadress till *Östra Göinge kommun, Samhällsbyggnad, 289 41 Broby* eller till kommun@ostragoinge.se

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Prel. granskningsutlåtande

► 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 ändra 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 omfattar äldreboendet Lindgården samt med lägenheter beläget strax norr om centrum i anslutning till servicelägenheter. Granne med Lindgården ligger Kulturhuset Vita Skolan som innehåller huvudbibliotek, läscafé och musikskola. Området angränsar till Storgatan och Västergatan.

Areal

Planområdets omfattar cirka 10 000 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 6 december 2017 § 181 att ta fram förslag till detaljplan för Mickel Göing 12 med flera fastigheter vid Lindgårdens äldreboende.

Tidigare ställningstaganden

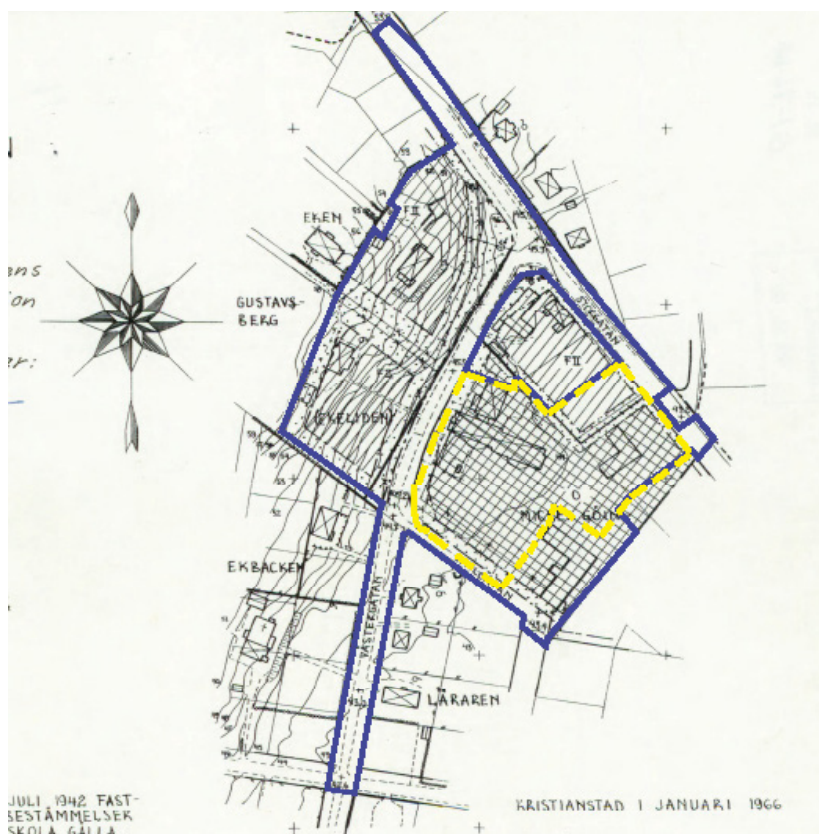
Översiktliga planer

Östra Göinge kommun har en kommunövergripande översiktsplan som antogs 19 december 2019 av kommunfullmäktige. I denna nämns Lindgården som ett av kommunens äldreboende och finns även utpekad som vårdområde i markanvändningskartan för Broby.

Planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Detalj- och stadsplaner

För det aktuella planområdet (berörande Mickel Göing 13 och del av Broby 60:1) 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/tomtindelingsplan

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

För fastigheten Broby 60:1 finns det en tomtindelingsplan med beslutsdatum från 1971-01-15 (aktnummer 11-BRO-261/71).

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller andra förordnanden.

Topografi, landskap och vegetation

Området utgörs av befintlig bebyggelse och deras tillhörande utemiljö med enstaka buskar och träd.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av äldreboendet med lägenheter och en villa. 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 gångväg som leder till Skulpturparken och busstorget med ett varierat serviceutbud.

Service

I planområdets närhet ligger resecentret med tillgång till bussar. Kommersiell service finns inom 400m avstånd. Planområdet ligger också nära till Prästvängeskola, Göingeskola, Broby sim-och Sporthall och Broby kulturhuset med tillgång till biblioteket.

Geoteknik

Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av postglacial sand.

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 stora delar av planområdet av äldreboende Lindgården och dess utemiljö. Inom planområdet finns även en villa och marklägenheter. 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 Storgatan och i nordöstra delen av planområdet finns marklägenheter och ett friliggande villa.

Detaljplanförslaget

I detaljplanförslaget ges användningen Bostäder och Vård (BD) för den största delen av området. En mindre del, som berör Mickel Göing 12, ges användningen Bostäder (B). Två markreservat läggs inom planområdet som ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar (u). En högsta nockhöjd sätts på 11.5 meter mot Västergatan och Storgatan. I en mindre del i mitten av området sätts en högsta nockhöjd på 14.5 meter.

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 nordost av området rivs 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 infart till en ny entré och parkering för nya Lindgården.

Teknisk försörjning

El, tele, bredband och värme

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

En transformatorstation ligger strax utanför planområdet. Ett byggnadsfritt avstånd på 5 meter har lagts i plankartan från transformatorstationen.

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, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, dag- och spillvatten. Möjlighet till utökad anslutning finns.

Kommunala vatten, dag- och spillvatten som ligger i angränsade gator till planområdet är förlagda inom område reglerat med u i detaljplanekartan. SBVT har önskemål om att ledningarna ska skyddas med 3 m på vardera sida om ledningarna samt att 1 m på vardera sida ska hållas tillgänglig för eventuell framtida omläggning eller arbete.

Befintliga träd, buskar och mark med sin uppsugningsförmåga bidrar till hantering av dagvatten.

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.

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.

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

Vid planläggning ska en lämplighetsprövning göras för såväl befintlig som ny tillkommande bebyggelse enligt 2 kapitlet i plan- och bygglagen (PBL). Om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen ska en detaljplan (enligt 4 kapitlet 33 a § i PBL), som avser en eller flera bostadsbyggnader, innehålla en redovisning i planbeskrivningen av beräknade värden för omgivningsbuller:

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

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

- Buller bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå (Leq) vid en bostadsbyggnads fasad. Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av rummen lokaliseras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dBA maximal ljudnivå (Lmax) inte överskrids mellan kl 22-06 vid fasaden.
- Buller bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör buller inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Trafikmängden på Storgatan har enligt tidigare mätning uppmätts till 1 600 fordon/dygn och cirka 1 000 fordon/dygn på Västergatan.

Nuvarande skissförslag över planområdet möjliggör för 52 bostäder för Lindgården. För de befintliga marklägenheterna inom planområdet finns ungefär 11 bostäder idag. Då Lindgården är ett äldreboende har majoriteten av de boende där inte tillgång till bil, utan det är främst personal och besökare.

Boverket har tagit fram en broschyr, *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*, där man kan göra en ungefärlig uppskattning på hur mycket dBA olika vägar kan bidra till. Enligt denna kan en väg med hastigheten 40 km/h ha en trafikmängd på cirka 3 800 fordon per dygn för att uppnå 60 dBA. Detta är räknat med det minsta avståndet 10 meter från vägmitt. Detta

innebär att riktvärdena för trafikbuller, med goda marginaler, inte överstigs och kommer inte heller överstigas i framtiden inom aktuellt planområde.

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 värdefulla 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.

Kulturhus Vita Skolan 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

Inga avtal har upprättats i samband med aktuellt detaljplanförslag. Kommunen äger all mark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan/Tomtindelingsplan

För delar av området finns en tomtindelning från 1955-06-28 (aktnumer 11-BRO-142/55) som berör fastigheten Mickel Göing 13 och en tomtindelning från 1971-01-15 (aktnummer 11-BRO-261/71) som berör fastigheten Broby 60:1. I samband med aktuellt planförslag föreslås gällande tomtindelningar att upphävas för de delar som berör planområdet. En tomtindelingsplan kan endast upphävas genom en ny detaljplan och då en tomtindelingsplan hindrar framtida fastighetsregleringar föreslås denna att upphävas för att skapa större flexibilitet.

Fastighetsbildning och övriga förättningar

Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Bildande och eventuella ändringar av rättigheter/ledningsrätter sker hos Lantmäteriet. Eventuella kostnader kopplat till rättigheter/ledningsrätter bekostas av den som är förmånstagare av detta.

Inom planområdet finns idag följande servitut:

- avtalsservitut gällande jordkabel m.m. som belastar Broby 60:1 (11-IM1-85/5767.1)
- avtalsservitut gällande jordkabel m.m. som belastar Broby 60:1 och Mickel Göing 12 (11-IM1-86/1015.1)
- officialservitut för väg som belastar Mickel Göing 12 (1121-353.1)
- avtalsservitut gällande transformatoriosk m.m. som belastar Mickel Göing 12 (11-IM1-86/1309.1)

Inom planområdet finns idag följande ledningsrätter:

- ledningsrätt gällande vatten och avlopp som belastar Broby 60:1 m.fl. (11-ÖBR-842.1)
- ledningsrätt gällande fjärrvärme som belastar Broby 60:1 m.fl. (1121-100.1)

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsrättslig nivå:

Fastighet	Åtgärd	Ansvar	Kostnad
Del av Broby 60:1	Avstår mark till Mickel Göing 13	Fastighetsägare Mickel Göing 13	Fastighetsägare Mickel Göing 13
	En mindre del kan styckas av till egen fastighet	Östra Göinge kommun	Östra Göinge kommun
	Ledningsrätt för VA-ledningar kan bildas.	Ledningsägare	Ledningsägare
Mickel Göing 12	Ingen åtgärd på fastighetsrättslig nivå.	-	-
Mickel Göing 13	Erhåller mark från Broby 60:1	Fastighetsägare Mickel Göing 13	Fastighetsägare Mickel Göing 13
	Ledningsrätt för VA-ledningar kan bildas.	Ledningsägare	Ledningsägare

Nedan redovisas övriga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Del av Broby 60:1

- Ändrad byggrätt från allmänt ändamål till bostäder och vård.
- En högsta nockhöjd på 11,5 och 14,5 införs.

Mickel Göing 13:

- Ändrad byggrätt från allmänt ändamål till bostäder och vård.
- En högsta nockhöjd på 11,5 införs.

Del av Mickel Göing 12:

- Ändrad byggrätt från allmänt ändamål till bostäder.

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.

Tekniska frågor

El, tele, bredband och värme

Låg- och mellanspänningskablar exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarrens

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.

Strax utanför området finns en transformatorstation, den minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska vara 5 meter. Transformatorstation ska placeras så att det rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag.

Vid flytt eller ändring av ledningar inom kvartersmark bekostas det av exploatören.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vid västra sidan av fastigheten mot Västergatan finns en dagvattenledning och spillvattenledning vilka bör flyttas då nybyggnationen kommer placeras ovanpå.

Det är fritt för entreprenörer att lägga om interna ledningarna som försörjer Lindgården men SBVT måste kontaktas inför det tillfälle.

Vid flytt eller ändring av ledningar inom kvartersmark bekostas det av exploatören.

Plan- och byggenheten, Östra Göinge kommun, februari 2020

Anders Siverson
Samhällsbyggnadschef

Yara Abdou
Arkitekt