

Upprättad 2020-04-22
reviderad 2020-06-18
Antagen av Kommunstyrelsen 2020-xx-xx §xx
Laga kraft 2020-xx-xx
Diarienummer:KS 2020/00834

Granskningshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för Träskon 5 och 6

Sibbhult, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Förutsättningar	4
Planförslag	9
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. Planen går därför vidare till antagande i kommunstyrelsen.

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



Granskningstiden pågår från den 23 juni till den 7 juli 2020.

Eventuella synpunkter eller anmärkningar på förslaget ska vara inlämnade **senast den 7 juli 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
- Samrådsredogörelse

Bilagor

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, kv.Träskon, Sibbhult, WSP Environmental Sverige, uppdragsnummer 10232446, 2016-08-22.
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik - MUR/Geo, kv. Träskon 5-6, Sibbhult, WSP Environmental Sverige, uppdragsnummer 10232446, 2016-06-30.
- Projekteringsunderlag/Geoteknik, kv Träskon 5-6, Sibbhult, WSP Environmental Sverige, uppdragsnummer 10232446, 2016-07-04.
- Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald, Träskon 5 och 6, Sibbhult, Östra Göinge kommun, 2020-06-15.

► Förutsättningar

Kommunala beslut & tidigare ställningstaganden

Planeringsutskottet tog beslut den 18 december 2018 § 8 att ge kommunchefen i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheterna Träskon 5 och 6 i Sibbhult genom standard planförfarande, samt att samråda planförslaget med berörda och skicka ut förslaget för granskning innan beslut om antagande.

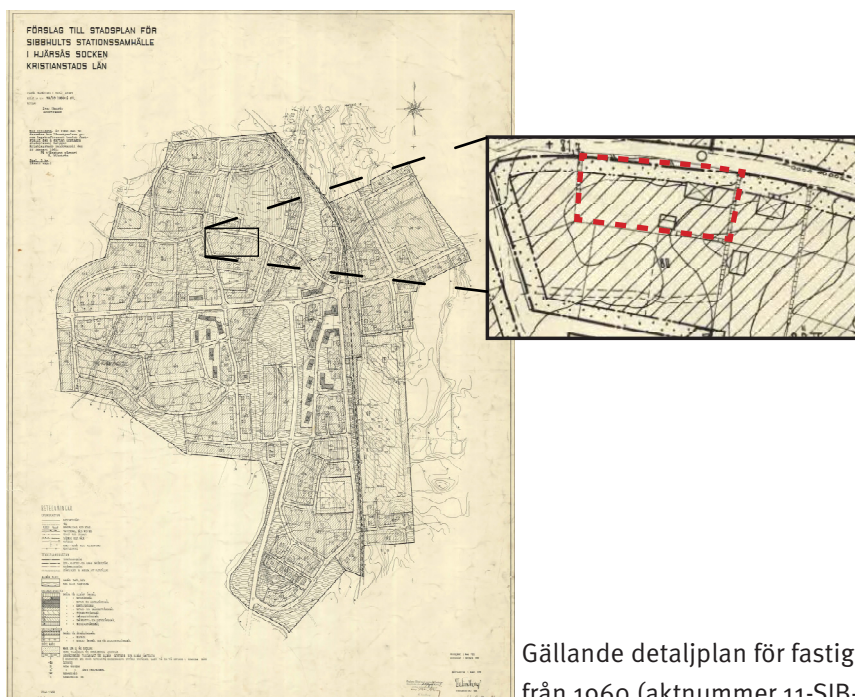
Översiktsplan

Östra Göinge kommun har en kommuntäckande översiktsplan, *Översiktsplan för Östra Göinge - platsen för Skånes gröna hjärta*, som antogs av kommunfullmäktige 19 december 2019 §113. I översiktsplanen finns aktuellt område utpekat för markanvändningen bostäder. Området är ej utpekat som något nytt utvecklingsområde för bostäder, detta med anledning av att området redan är planlagt för just bostäder. Planändring bedöms därmed följa översiktsplanens intentioner.

Detalj- och stadsplaner

För berörda fastigheter gäller *Förslag till stadsplan för Sibbhults stationssambälle i Hjårsås socken*, Kristianstads län (aktnummer 11-SIB-1/61) som fastställdes 30 december 1960.

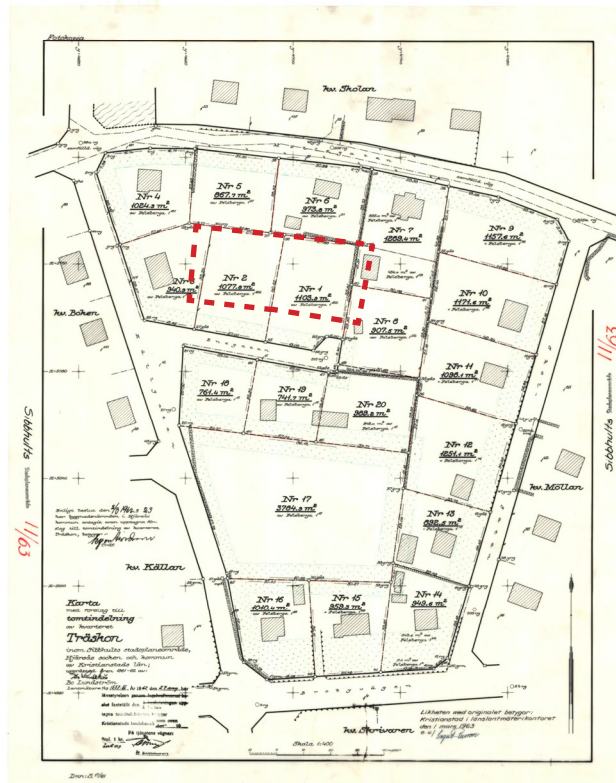
Enligt planen är aktuellt område planlagt för bostäder. På fastigheterna Träskon 5 och 6 får endast bostadshus i högst två våningar uppföras. Dessa ska uppföras fristående eller sammanbyggda två och två i gemensam tomtgräns. På fastigheterna får högst en fjärdedel av tomtytan bebyggas och huvudbyggnaden får omfattas av högst två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får ingen bostad inredas.



Gällande detaljplan för fastigheterna Träskon 5 och 6, från 1960 (aktnummer 11-SIB-1/61)

Tomtindelningsplan

På de båda fastigheterna finns det en tomtindelning (aktnummer 11-SIB-11/63) som beslutades 27 augusti 1962. Tomtindelningsplanen avser kvarteret Träskon.



Tomtindelningsplan från 1962 (aktnummer 11-SIB-11/63)

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs inte av något riksintresse eller förordnande.

Topografi, landskap och vegetation

Området är idag obebyggt och består mestadels av enstaka större träd, sly och varierande markvegetation. Terrängen är på många ställen svårframkomlig på grund av stora mängder ytligt placerade stenblock av varierande form och storlek. Längs med Möllegatan finns en stödmur som tar upp en nivåskillnad mot gata som ligger högre än tomtmark. I övriga väderstreck avgränsas fastigheten i stor utsträckning av stengården. Inne på fastigheterna, i västra delen av området, finns ytterligare en nedsänkt marknivåskillnad. Området har tidigare varit bebyggt och det finns idag rester kvar från en stengrund samt en tidigare infartsväg.

Eftersom planområdet under en längre tid varit obebyggt, samt att det under planarbetets gång inkommit information gällande fågelliv i området, har Östra Göinge kommun tillsammans med en kommunekolog utfört en *Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI)*, för Träskon 5 och 6 i Sibbhult. Inventeringen omfattar naturvärdesinventering på fältnivå med detaljeringsgrad medel (ej epifyter och arthropoda). Inventeringen bestod av ett engångsbesök den 15 juni 2020. Enligt rapporten utgörs området av naturtypen infrastruktur och bebyggt mark, samt eventuellt igenväxningsmark. Ett visst naturvärde avseende bedömningsgrund *art* identifierades med hänvisning till artskyddet för småfåglar,

samt obetydligt biotopvärde avseende bedömningsgrunden *biotop*. I den samlade naturvärdesbedömningen bedöms området till *Naturvärdesklass 4. Visst naturvärde* (SIS, 2014).

Enligt bedömningsunderlaget, som sammanfattas i rapporten, konstateras bland annat att inga signalarter noterades samt att få eller inga hålträd påträffats, något som gör att slutsatsen dras att Svartvit flugsnappare troligtvis inte häckar i området. Det framgår även att inga holkar noteras i området, dock noterades det en holk utanför planområdet. I rapporten noteras även att fältskiktet domineras av Kirskål och sly av triviala trädslag samt att inga bo av Rödhake noterades, dock kan det finnas i området då Rödhaken bygger sitt bo väl dolt direkt på marken och kan därför vara svårt att finna.



Fotodokumentation från platsbesök våren 2020. Området karaktäriseras av flertalet stengärdar samt stora mängder stenblock.

Rekreation, lek och friluftsliv

I Sibbhult finns goda möjligheter till närrekreation då naturen, med stigar och grusvägar, tar vid utmed byns utkanter.

I närhet av planområdet finns det goda möjligheter till rekreation, lek och friluftsliv. Väster om planområdet löper Bivarödsån och parallellt med vattendraget ett grönstråk. Utmed detta stråk, cirka 500 meter syd öster om planområdet, återfinns ortens centrala park med tillhörande lekplats.

Några av kommunens mest uppskattade rekreations- och friluftsområden så som Tågaröd, Sporrakulla och Immeln-Breanäs finns att tillgå inom ett relativt kort avstånd.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Befintliga byggnader i anslutning till planområdet utgörs av fristående bostadshus och enstaka parhus. Bebyggelsen i planområdets närhet är uppförd i ett till två våningsplan.



Befintlig bebyggelse längs Møllegatan.

Trafik

Planområdet angränsar till befintlig lokalgata, Møllegatan, nord. Møllegatan var tidigare en av ortens mindre genomfartsvägar, vilken då skapade en länk många villakvarter i nordvästra delen av Sibbhult och Sibbhults centrum i söder. Andelen biltrafik i området har under de senaste åren kraftigt minskat, bland annat som en följd av att bron, öster om planområdet, begränsats till att endast tillåta gång- och cykeltrafik. Längs Møllegatan saknas idag avskild gång- och cykelbana.



Møllegatan utmed planområde, vy västerut.

Kollektivtrafik

I planområdets närhet ligger ett resecentra med tillgång till bussar. Från Sibbhult busstation avgår regionbusslinjen 542 med färdsträckan Sibbhult - Broby - Hässleholm.

Service

I Sibbhult finns tillgång till viss kommersiell service i form av dagligvaruhandel livs/kiosk och restaurang och pizzeria samt offentlig service i form av olika typer av skola och utbildning samt äldreomsorg.

Geoteknik, markföroreningar och radon

Inom planområdet består berggrunden av granit enligt SGU:s berggrundskarta (1:50 000

Enligt rapporten består fyllnadsmassorna främst av sandigt material med hög förekomst av block. Ställvis har även tegel, trä och plast påträffats. Enligt rapporten har inga föroreningar påträffats över tillämpade riktvärden för känslig markanvändning (KM). Dock har bly påträffats i halter över MRR, vilket har betydelse om massor ska schaktas bort från området.

Den uppmätta radonhalten visar på område med normalrisk för radon. Detta innebär att byggnader ska uppföras radonsäkrade respektive radonskyddade.

Dagvatten

Fastigheterna är idag obebyggda. Infiltrationsmöjligheterna i området bedöms idag som goda. Detta kan komma att förändras då området exploateras. I samband med att området exploateras kommer dagvattenledning anläggas i gatan och planområdet anslutas.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet förekommer ingen värdefull kulturmiljö.

Planområdet avgränsas i öster samt i söder av befintligt stengärde samt i norr av en stödmur, vilket, tillsammans med tomtens övriga karaktär, indikerar att det tidigare funnits någon form av bebyggelse inom fastigheterna. Eniros flygfoto från 1955-1967 bekräftar detta.



Historisk karta från 1955-1967 som visar tidigare bebyggelse inom planområdet. Bild

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.

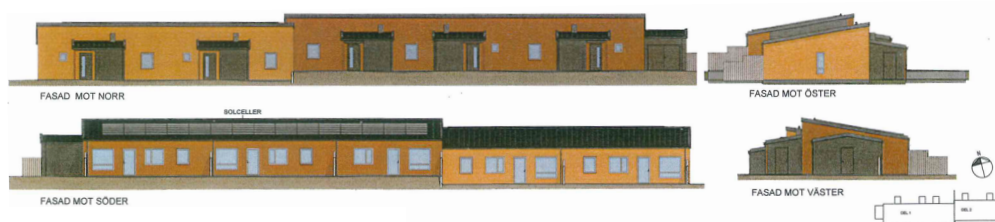
► Planförslag

Detaljplanförslaget

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

Planförslaget möjliggör för markanvändningen bostäder (**B**) inom hela planområdet. I plankartan föreslås en byggnadshöjd på 5.0 meter samt en högsta takvinkel på max 45 grader. Inom planområdet föreslås ett byggnadsfritt område längs med intilliggande

lokalgata, Möllegatan, detta avstånd föreslås regleras med ett 4.5 meter brett område för prickmark. Ett byggnadsfritt område föreslås även utmed planområdets gränser i övriga väderstreck. I öster samt i väster regleras detta område med ett 4 meter brett område för prickmark samt i söder av ett 3 meter brett område för prickmark. I den södra delen av planområdet föreslås även ett 4 meter brett område för korsmark, vilket reglerar att endast komplementbyggnader får uppföras.



Fasadritningar som illustrerar, enligt planförslaget, möjlig bebyggelse.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

E.ON Elnät Sverige AB har markförlagd lågspänningskabel i planens nordöstra hörn. E.ON förtydligar att det är ledningarnas ungefärliga läge som kommunicerats.

Inom och i anslutning till planområdet finns jordkablar/kanalisationer som Skanova är huvudman för.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt kommunens gällande föreskrifter för avfallshantering.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten.

Dagvattenhantering

I samband med att området exploateras kommer befintlig dagvattenledning att byggas ut.

► 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, miljö kvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

För markföroreningar har Naturvårdsverket tagit fram generella riktvärden för förorenad mark vilka resultatet från utförda jordprover har jämförts med. Riktvärdena är uppdelad i två kategorier: känslig markanvändning (KM) samt mindre känslig markanvändning (MKM). Då planerad bebyggelse utgörs av bostäder bedöms riktvärdena för KM vara tillämpliga som jämförvärden.

Enligt utförd miljöteknisk undersökning (*Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Kv . Träskon 5-6, Sibbhult, WSP Environmental Sverige, uppdragsnummer 10232446, 2016-08-22*) har inga föroreningshalter över tillämpade riktvärden (KM) påträffats på fastigheten. Utifrån aktuell undersökning görs bedömningen och att det, utifrån aktuell undersökning, inte föreligger någon risk för människors hälsa och miljö.

Utifrån aktuell undersökning har dock bly påträffats i halter över MRR, (Naturvårdsverkets haltgränser för mindre än ringa risk) vilket har betydelse om massor ska schaktas bort från området.

I övrigt finns inga registrerade markföroreningar inom eller i närhet till planområdet som kan medföra negativ påverkan på hälsa och miljö.

Radon

Aktuellt planförslag bedöms vara inom ett område med normalrisk för 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. Detta 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

Planområdet är idag obebyggt och infiltrationsmöjligheten bedöms därför som god i

området. Detta är dock något som kan komma att förändras vid utbyggnad enligt planförslaget då planförslaget möjliggör för en större byggrätt än vad som idag är tillåtet och därmed ett högre exploateringsgrad i området.

Planförslaget, med tanke på planområdets begränsade storlek, bedöms inte påverka dagvattensituationen för området negativt. Kommunen och den kommunala VA bolaget uppmuntrar dock till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Permeabel asfalt och sedumtak är några exempel lämpliga åtgärder för att bidra till en god dagvattenhantering.

I samband med att området exploateras kommer dagvattenledning anläggas i gatan och planområdet anslutas.

Geoteknik

WSP Environmental Sverige har på uppdrag av Göingehem AB utfört en geoteknisk undersökning av mark på fastigheterna Träskon 5 och 6 under sommaren 2016 (*Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik – MUR/Geo, Kv. Träskon 5-6, Sibbhult, WSP Environmental Sverige, uppdragsnummer: 10232446*). Enligt tillhörande projekteringsunderlag är de geotekniska förhållandena för planerad bebyggelse goda och grundläggningsarbete kan utföras utan andra åtgärder än borttagning av befintlig fyllning och mullhaltig jord, under förutsättningar att byggnadens grundtryck i bruksstadiet begränsas till 150 kPa.

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 avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon.

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 miljö kvalitetsnormerna för luft negativt. Detta då planförslaget inte möjliggör för några verksamheter som kan påverka luftkvaliteten negativt. Aktuellt förslag bedöms inte heller generera 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 kvalitet.

Recipenter för dagvatten från planområdet är ytvattenförekomsten Bivarödsån (Sibbhultsån)

Ytvattenförekomsten Bivarödsån (SE624587-140218) återfinns cirka 200 meter öster om planområdet. Förekomsten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Vattendragets främsta påverkanskällor bedöms enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) vara omgivande skogsbruk (avseende försurning samt morfologiska förändringar och kontinuitet), förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar, förändring av hydrologisk regim - jordbruk samt påverkan från förändringar av morfologiskt tillstånd med påverkan från bland annat jordbruks- och skogsverksamhet.

Vattenförekomsten bedöms också ha betydande påverkan från atmosfärisk deposition med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten.

Enligt VISS finns det inte något känt grundvattenmagasin i direkt anslutning till planområdet.

Planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Aktuellt planområde berörs inte av miljö kvalitetsnormerna för buller.

Miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Aktuellt planområde berörs inte av miljö kvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, enligt 4 kapitlet 33 a § Plan- och Bygglagen (PBL), om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller:

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

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller följande riktvärden för buller från väg- och spårtrafik:

- Buller bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå (Leq) vid en bostadsbyggnads fasad. Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider bör minst hälften av rummen lokaliseras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och där 70 dBA maximal ljudnivå (Lmax) inte överskrider 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.

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 3800 fordon per dygn för att uppnå 60 dBA. Detta är räknat med det minsta avståndet 10 meter från vägmitt.

Någon trafikmätning har inte genomförts i samband med planarbetet eftersom trafikintensiteten i området bedöms som låg. Andelen genomfartstrafik i området har under de senaste åren kraftigt minskat, bland annat som en följd av att bron, öster om planområdet, begränsats till att endast tillåta gång- och cykeltrafik. Möllegatan trafikeras idag främst av boende i längs Möllegatans och Ringgatans östra delar. Strax öster om planområdet, med infart från Möllegatan, återfinns en parkeringsyta till förmån för skolverksamhet. Parkeringen används idag, av lärare och elever, som ett komplement till övriga parkeringsmöjligheter och bedöms endast generera ett fåtal fordonsrörelser per dygn.

Den planerade bebyggelsen bedöms endast leda till en mycket marginell trafikökning i området.

Vid fasader inom planområdet förväntas alla ekivalenta bullernivåer, med goda marginaler, understiga givna rikvärden för buller.

Natur- och kultur

Enligt den inventering som genomförts juni 2020, *Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI), Träskon 5 och 6*, består området av naturtypen infrastruktur och bebyggd mark, samt eventuellt igenväxningsmark. Enligt rapporten har *ett visst naturvärde* avseende bedömningsgrund *art* identifieras med hänvisning till artskyddet för småfåglar, samt *obetydligt biotopvärde* identifierats avseende bedömningsgrunden *biotop*. Den samlade naturvärdesbedömningen bedöms området till *Naturvärdesklass 4. Visst naturvärde* (SIS, 2014).

Enligt naturvärdesinventeringen bör några träd eller buskar sparas inom planområdets sydöstra respektive sydvästra hörn för att i viss mån bevara de naturvärden som finns i området.

Landskapsbild

Detaljplanen kommer att medge för en tätare bebyggelse än vad som nuvarande plan tillåter. För att inte påverka landskapsbilden för området har byggrätten samt byggnadshöjden regleras för att i högsta möjliga mån skapa harmoni med den omgivande bebyggelsen.

Sociala konsekvenser

Jämställdhet och tillgänglighet

Planförslaget möjliggör för marklägenheter inom en attraktiv och central del av Sibbhult med närhet till kollektivtrafik, rekreation, dagligvarubutik samt lokala mötesplatser.

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn och ungdomar.

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 en förtätning i ett centralt och attraktivt läge i Sibbhult. 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 och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget.

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).

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Planförslaget möjliggör endast kvartersmark. Exploatören 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.

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet i anslutning till planområdet.

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

För planområdet finns det en gällande tomtindelingsplan som fastställdes 27 augusti 1962 (aktnummer 11-SIB-11/63).

I samband med aktuellt planförslag föreslås gällande tomtindelning att upphävas.

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

I samband med detaljplanens genomförande finns ambitionen att genomföra en fastighetsreglering genom att delar av fastigheten Träskon 6 överförs till fastigheten Träskon 5. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Träskon 5:

- Fastigheten utökas genom sammanläggning med Träskon 6.
- Genom sammanläggning av Träskon 5 och Träskon 6 bildas en ny fastighet som vid förrättningen troligen tillges beteckning Träskon 24.
- Fastigheten får ändrad byggrätt.

Träskon 6:

- Fastigheten utplånas genom sammanläggning med Träskon 5, som tillsammans kommer att bilda en ny fastighet (Träskon 24).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Göingehem AB (se planavtal)

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

Tekniska frågor

Markytan inom området behöver troligtvis till stor del fyllas upp. Det blir en del schakt av befintliga fyllningsmassor i läget för byggnaden och dessa massor kan användas som uppfyllnad av marken utanför byggnaden, men detta endast under förutsättning att massorna inte har för höga föroreningshalter. Enligt genomförd undersökning rekommenderas att grundläggning kan ske utan andra åtgärder än borttagning av befintlig fyllning och mullhaltig jord, under förutsättningar att byggnadens grundtryck i bruksstadiet begränsas till 150kPa.

Enligt genomförda undersökningar har bly påträffats i halter över MRR, vilket har betydelse om massor ska schaktas bort från området. Alla massor som schaktas bort från ett område räknas som avfall (NV2010). Om schaktmassor ska återanvändas på en annan plats och om halterna i schaktmassorna överstiger MRR ska en anmälan om *Återanvändning av avfall* inlämnas och godkännas av tillsynsmyndigheten. I samband med anmälan kan kompletterande provtagning bli aktuell.

Enligt den naturvärdesinventeringen som genomförts i samband med planarbetet bör

några träd eller buskar sparas inom planområdets sydöstra respektive sydvästra hörn för att i viss mån bevara de naturvärden som finns i området.

Ledningar

Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel i planens nordöstra hörn.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via E.ONs 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.

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.

Plan- och byggenheten, Östra Göinge kommun, juni 2020

Anders Siversson
Samhällsbyggnadschef

Johanna Holgersson
Planarkitekt