

Upprättad 2023-08-21
reviderad 20xx-xx-xx
Antagen av Kommunstyrelsen 20xx-xx-xx §xx
Laga kraft 20xx-xx-xx
Diarienummer: 2021/01924



Samrådshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Västraby 13:15 m.fl.

Broby, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning.....	3
Förutsättningar.....	4
Planförslag	9
Konsekvenser.....	12
Genomförande.....	19
Referenser.....	24

► 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 30 augusti 2023 till den 21 september 2023.

Eventuella synpunkter eller anmärkningar på förslaget ska vara inlämnade **senast den 21 september 2023**. Dessa ska lämnas skriftligen med namnteckning, namnförtydligande, din fastighetsbeteckning och postadress till *Östra Göinge kommun, Samhällsbyggnadsavdelningen, Box 66, 289 03 Broby* eller till kommun@ostragoinge.se. Märk brev eller mejl med "Dnr 2021/01924".

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Bilagor

- WSP (2022) *Västraby 13:15, Broby – MUR Geoteknik och Markmiljö*, uppdragsnummer 10334729.
- WSP (2022) *Västraby 13:15, Broby – PM- Geoteknik*, uppdragsnummer, 10334729.
- WSP (2022) *PM – Översiktlig miljöteknisk undersökning, Västraby 13:15, Broby*, uppdragsnummer 10336228.
- WSP (2022) *PM-Kompletterande miljöteknisk Markundersökning, Västraby 13:15 Broby*, uppdragsnummer 10334729.

► Inledning

Detaljplanens bakgrund och syfte

Bakgrund

Östra Göinge kommun vill tillgodose behovet av attraktiva villatomter i Strömshall som är lokaliserat precis i utkanten av Broby med utsikt över Helge å. Därför ser nu kommunen över det sedan tidigare planlagda området i Strömshall för att kunna möjliggöra för attraktivare tomter. Inriktningen ska vara stora tomter med väl tilltagen byggrätt i högst två plan.

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för attraktiva bostadstomter i ett naturskönt bostadsområde i nordöstra Broby med närhet till såväl Broby centrum som Helgeå och omgivande kulturlandskap.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Broby tätorts norra del, öster om Helgeå och norr om Strömshalls kraftverk.

Areal

Planområdet omfattar ca 2,2 hektar.

Markägförhållanden

Inom planområdet äger Östra Göinge kommun fastigheterna Västraby 13:15, 13:26, 13:27, 13:28, 13:30, 13:32, 13:3, 13:36 samt 13:37.

Övriga fastigheter inom planområdet; Västraby 13:31, 13:34, 13:35, samt del av Västraby S:2 ägs av privatpersoner.



Orienteringskartor som visar planområdets lokalisering i Strömshall, utkanten av Broby.

► Förutsättningar

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen tog beslut den 6 oktober 2021 §98 att ge kommundirektören i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för del av Västraby 13:15 m.fl. genom standardförfarande.

Tidigare ställningstaganden och kommunala planeringsunderlag

Översiktliga planer

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 samt framtida område för större naturnära tomter. I översiktsplanen beskrivs vidare att Broby behöver dra nytta av närheten till Helgeå på ett bättre sätt än idag och att vattnet är grunden för byns läge och en viktig del i attraktiviteten för nya bostäder.

Aktuellt planförslag anses vara förenligt med aktuell översiktsplan.

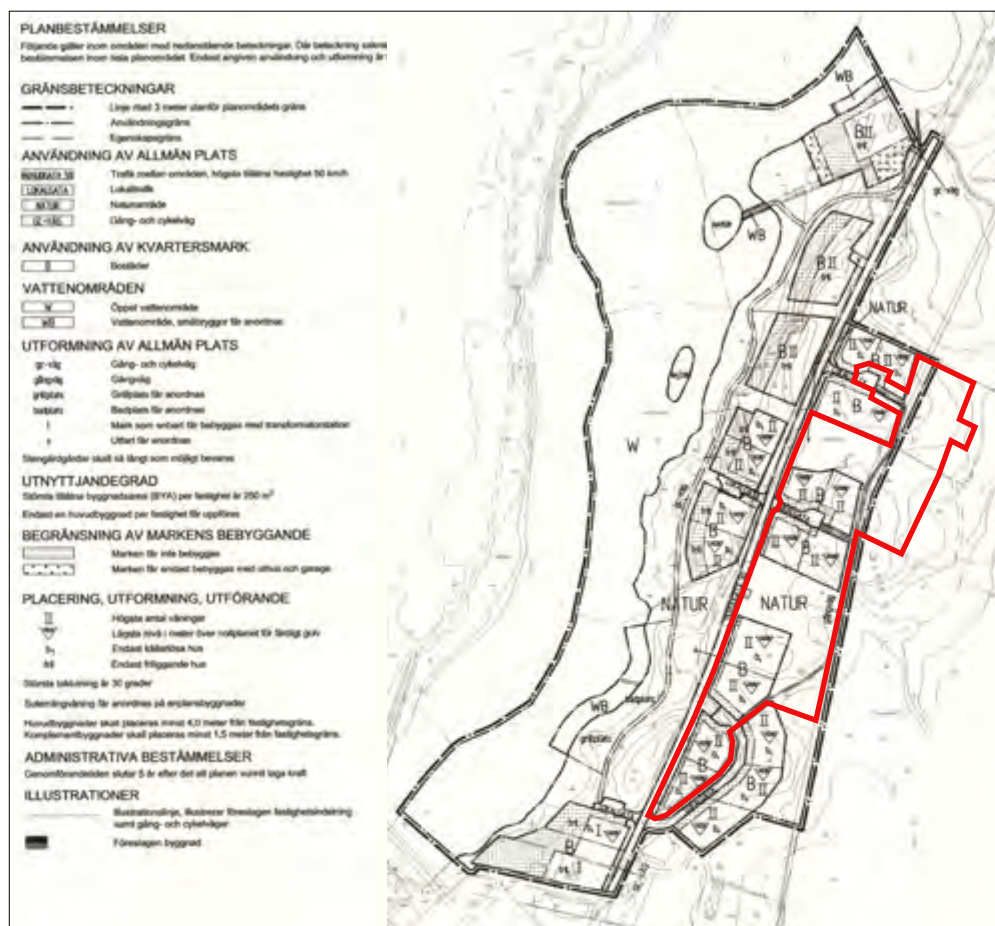


Utdrag från kommunens översiktsplan där området är utpekat för bostäder samt framtida område för större naturnära tomter.

Detaljplan

För stora delar av föreslaget planområde finns det idag en gällande detaljplan som vann laga kraft 21 oktober 2004 (*Förslag till detaljplan för området norr om Strömshall*, aktnummer 1256-P04/51). Detaljplanen möjliggör för bostäder i högst två våningar. Byggnadsarea är reglerad till högst 250²m per fastighet. Vidare regleras att endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet, huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Prickmark, som reglerar att marken ej får bebyggas, finns utmed lokalgator samt mot naturmark mot Njuravägen. Enligt detaljplanen får suterränghus anordnas på enplansbyggnader inom delar av planområdet. Källare tillåts för delar av området. Största taklutning är reglerat till 30 grader. Lägsta nivå i meter över nollplanet för färdigt golv regleras och varierar inom planområdet.

Inom del av detaljplan som berör aktuellt planområde finns tre lokalgator, samtliga utformade som återvändsgator. De olika bebyggelsekvarteren skiljs åt med mark planlagd för natur. Inom naturmarken finns en gångväg som binder samman de olika kvarteren. Enligt planbeskrivningen ska stenmurar inom planområdet så långt som möjligt förläggas inom allmän platsmark. I plankartan regleras att stengärdsgårdar inom allmän platsmark skall bevaras så långt som möjligt.



T.v. utdrag ur gällande detaljplan från 2004 (aktnummer 1256-Po4/51).
Ovan illustrationsplan medföljande detaljplanen.

Gestaltningsprogram

Ett gestaltungsprogram (*Gestaltungsprogram för Förslag till detaljplan för område norr om Strömshall*) antogs tillsammans med idag gällande detaljplan, år 2004. I programmet återfinns riktlinjer och rekommendationer för såväl anpassning till den befintliga miljön och topografin som utformning av gator och placering av byggnader. Nedan följer ett utdrag från gestaltungsprogrammet:

Den nya bebyggelsen i Strömshallsområdet kan med fördel ha ett tydligt modernt formspråk. Karaktären på byggnaderna bör vara lätt. I sluttande terräng bör husen ej utformas med kvadratisk plan utan hellre med en långsmal rektangulär form och med förläggning längs med höjdkurvorna för att uppnå bästa möjliga anpassning till terrängen. Det är bättre att byggnaderna utformas med en hög sockel än att markuppfyllnad sker. Material, färgsättning och detaljutformning bör väljas som bidrar både till en lätt karaktär och till ett

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram, som antogs 21 juni 2017 §49, finns det ett ökat intresse av att bygga enskilda småhus/villor på bekvämt pendlingsavstånd till Kristianstad. De tomter som finns tillgängliga idag beskrivs i programmet som insprängda i befintlig villabebyggelse från 70-talet och inte tillräckligt attraktiva. Däremot beskrivs det finnas ett stort intresse för nya tomter i mer sammanhängande utbyggnadsområden.

Kommunens målsättning, när det gäller utveckling av bostadsbeståndet, är att det ska kompletteras genom strategisk nyproduktion så att det på ett bättre sätt än idag svarar mot det behov som finns i befolkningen av större valmöjligheter och ett mer varierat utbud av bostäder när det gäller tillgänglighet, upplåtelseformer, hustyp och läge. Därigenom ökar rörligheten på bostadsmarknaden, vilket bidrar till ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet och till att det frigörs bostäder för grupper som idag har svårt att finna en bostad.

Planförslaget bedöms överensstämma med bostadsförsörjningsprogrammet eftersom förslaget möjliggör för bostäder i ett sammanhängande utbyggnadsområde i Broby där pendlingsmöjligheterna är goda. Förslaget kommer att möjliggöra för bostäder med större byggrätt, något som brukar begränsas i en större utsträckning i de flesta detaljplaner. Genom att möjliggöra för en större byggrätt förväntas området locka till sig andra intressenter vars husdrömmar inte idag går att uppfylla i Broby.

Riksintressen och förordnanden

Strandskydd

Helge å rinner genom Broby tätort och strax väster om planområdet. I samband med tidigare planläggning undantogs området strandskydd och omfattas därmed inte längre av det generella strandskyddet. Dock träder strandskyddet åter i kraft när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras. Strandskyddet kommer att återinträda i den västligaste delen av planområdet i samband med att den här planen vinner laga kraft. Strandskyddet behöver därför upphävas på nytt i samband med planarbetet. Prövningen om upphävande av strandskyddet hanteras i denna planprocess i samråd med Länsstyrelsen, läs mer under *Planförslaget*.

Biotopskyddsområden

För att skydda små mark- och vattenområden (biotoper) som med sina specifika egenskaper utgör värdefulla livsmiljöer för hotade djur- och växtarter används områdesskyddet biotopskyddsområde. Syftet med att skydda biotoperna är att långsiktigt bevara och utveckla naturmiljöer som har särskilt stora värden för djur- och växtarter. Bestämmelser som reglerar frågor om biotopskyddsområden finns främst i 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) och förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

Stenmurar i jordbruksmark

Inom planområdet finns flertalet stenmurar. Några av murarna omfattas av biotoplagstiftningen då de idag angränsar till jordbruksmark. Stenmurar har höga naturvärden och en viktig funktion i ekosystemet genom den variation de skapar i jordbrukslandskapet. De utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera av

jordbrukslandskapets växt- och djurarter. Enstaka ingrepp kommer att krävas för planens genomförande. Prövningen om biotopskyddsdispens hanteras i denna planprocess i samråd med Länsstyrelsen, läs mer under *Konsekvenser*.

Kulturlandskap och Fornlämningar

Området har kända kulturmiljövärden i form av stenmurar och äldre vägsträckningar. Gällande plan så väl som planförslaget har utformats med stor hänsyn till detta. I samband med framtagandet av idag gällande detaljplan gjordes två utredningar, en kulturlandskapsinventering (Wallin kulturlandskap och arkeologi, 2001) efterföljt av en arkeologisk utredning (Wallin kulturlandskap och arkeologi, 2003). I samband med den senare påträffades, efter schaktning, två härdar av förhistorisk karaktär. Enligt rapportens slutsats krävs inga ytterligare arkeologiska insatser inför byggnation av området.

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.

Topografi och vegetation

Terrängen inom planområdet är måttligt kuperad. Högsta punkt är 52 meter över havet (m.ö.h) och lägsta 45 m.ö.h. Den södra och norra delen av planområdet utgörs av ett något flackare landskap medan nivåskillnaderna är något större i den mellersta delen av planområdet.

Planområdet angränsar till stor del till naturmark. I norr av nyplanterad skog, i öster av ett varierande småbrutet ängs- och hagmarkslandskap, före detta åkermark och slätteräng och i sydöst av lövskogsbeklädda partier. Naturmark inom planområdet domineras av lövblandskog. En mindre areal, tidigare ej planlagd mark, i planområdets nordöstra del består av höggräsmark, tidigare betesmark. Identifierade ruderatmarksarter tyder inom detta område på att massor transporterats till platsen på senare år.

Inom och i anslutning till planområdet finns ekar av varierande storlek. Ekar kan bli mycket gamla och utgör i sig själv ett eget ekosystem som utvecklas med tiden. Äldre ekar, tillhör våra artrikaste träd och många arter knutna till sig, framförallt skalbaggar men också andra småkryp, fåglar och fladdermöss. Ekarna inom planområdet, tillsammans med större ekar i närområdet, kan tillsammans ha betydelse för eklevande arters spridningsmöjligheter.

Flertalet av de större ekarna inom planförslagets kvartersmark för bostäder har mätts in i grundkartan och kommer att skyddas i detaljplanen, läs mer under *Planförslaget*.

Hydrologiska förhållanden

Helge å är ett av länets största vattendrag och avvattnar nordöstra delen av länet. Dagens strandlinje motsvarar inte den ursprungliga eftersom ån är uppdämd för kraftproduktion. Den äldre strandlinjen ligger idag mellan ca 35-150 meter ut i vattnet. Det finns en vattendom med en dämningssgräns på +42,0 och en sänkningsgräns på +41,0 för dammen belägen ca 200 meter sydöst om planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet är beläget i ett naturskönt område med goda förutsättningar för rekreation

och närrecreation. Inom planområdets östra del löper ett promenad- och rekreationsstråk i nordsydlig riktning. Stråket har utformats med stor hänsyn till omgivningen och följer landskapets former. Gångstråket utgör ett komplement till den GC-väg som finns utanför planområdet, väster om Njuravägen, utmed Helge åns östra strand.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av friliggande villor uppförda i ett till två våningsplan. Bebyggelsen inom planområdet är variationsrik men har en relativt sammanhållen skala. Höjden varierar från en till två våningar, likaså varierar takutformning och taklutning. Trä och puts är för området dominerade fasadmateriäl.

Trafik och gator

Gatunät, biltrafik och gång- och cykeltrafik

Njuravägen genomkorsar det befintliga bostadsområdet i Strömshall och löper i nordsydlig riktning strax väster om planområdet. Körbanans bredd är cirka 5.5 meter. Skyltad hastighet är 50km/h. Den del av Njuravägen som löper utmed planområdet saknar gång- och cykelbana. Fastigheterna inom planområdet angörs i huvudsak via Vävaregatan, Spinnaregatan och Olcéns väg, samtliga utgörs av återvändsgator. Samtliga lokalgator är utformade med ett enkelsidigt motlut. Fastigheten Västraby 13:34 angörs från Njuravägen.

Kollektivtrafik och service

Från centrala Broby avgår regionbusslinjen 545 med färdsträckan Osby – Glimåkra – Broby – Knislinge – Hanaskog – Kristianstad samt regionlinjebuss 542 med färdsträckan Sibbhult – Broby – Hässleholm.

I Broby finns det idag ett gott underlag av både kommersiell och offentlig service.

Tekniska frågor

Markradon

Under år 1992 utfördes det en undersökning avseende markradon i hela Östra Göinge kommun. Överlag bedömdes kommunen vara ett normalriskområde, varav aktuellt planområde ingår i detta. Inom områden med normalrisk för radon ska byggnader uppföras radonsäkrade respektive radonskyddade.

Geoteknik

Inom planområdet består berggrunden av granodioritisk-granitisk gnejs enligt SGU:s berggrundskarta (1:50 000 - 1:250 000). Enligt SGU:s jordartskarta utgörs undersökningsområdets ytskikt i huvudsak av sandig morän.

Markföroreningar

Inga registrerade uppgifter finns angående förorenad mark inom planområdet. Lokalt förekommande föroreningar har påträffats inom fastigheten Västraby 13:15, ca 150 meter öster om planområdet. För mer information, se *Konsekvenser, Mark, luft och vatten, Markföroreningar*.

► Planförslag

Pågående markanvändning

Aktuellt planområde består idag av bebyggda samt obebyggda villatomter, lokalgator utformade som återvändsgator samt naturmark. I den östra delen av planområdet finns ett utbyggt promenadstråk. Stråket ansluter till områdets lokalgator och binder på så vis samman de olika bebyggelseområdena. Stengärden löper, på flera ställen, i fastighetsgräns och ramar in bebyggda såväl som de idag obebyggda villafastigheterna.

Den nordöstligaste delen av planområdet utgörs av naturmark, skogsmark samt högräsytor med inslag av mindre löv- och barrträd. Inom planområdets nordvästra del ingår delar av en idag utbyggd återvändsgata, Vävaregatan, samt delar av tre avstyckade obebyggda villatomter. I planområdets mellersta del återfinns Spinnaregatan. Utmed lokalgatan finns en bebyggd villatomt, Västraby 13:31. Söder om Spinnaregatan finns idag ytterligare två villatomter som idag utgörs av skogsbeklädd naturmark.

I den södra delen av planområdet återfinns idag två utbyggda villatomter samt tre obebyggda villatomter, idag naturmark med inslag av äldre ekar och tallar.



Flygfoto som visar markanvändning inom och i anslutning till planområdet. Röd linje illustrerar planområdesgräns.

Detaljplaneförslaget

Föreslagen bebyggelse

Planförslaget möjliggör för bostäder (**B**). Området föreslås bebyggas med bostadshus, småhus. Kvartersmark för bostäder är huvudsakligen förlagd på höjder och sluttningar. Planförslaget möjliggör för en komplettering av bebyggelsen i den norra delen av detaljplanen, utmed en framtida utbyggnad av Vävaregatan.

Byggrätten för befintligt bostadsområde justeras för att inom stora delar av planområdet möjliggöra för en något högre exploateringsgrad, i jämförelse med vad som medges i gällande detaljplan. I övrigt har byggnadernas höjd och utformning anpassats till befintlig bebyggelse inom och utanför planområdet.

Exploateringsgraden regleras till högst 250m² (**e₃**) respektive högst 330m² i byggandsarea (BYA)(**e₁**). Bruttoarean (BTA) regleras till 320m² per fastighet i den södra delen av planområdet (**e₂**). Största och minsta takvinkel anpassas efter befintlig bebyggelse i området. I nordöst tillåts en största takvinkel på 30 grader (**o₁**) inom fastigheten 13:35 regleras en största takvinkel på 45 grader (**o₂**). I övrigt regleras att takvinkel ska vara mellan 14 och 45 grader (**o₂**, **o₃**).

Minsta fastighetsstorlek regleras till 1000m² för en stor del av planområdet (**d₁**). Högsta nockhöjd regleras till 7,8 meter (**b₁**) respektive 7,5 meter (**b₂**). I den norra samt södra delen av planområdet får inte källare finnas (**b₁**).

1st huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad ska generellt placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Mot naturmark i väster föreslås ett 3 meter brett område som inte får förses med byggnad och mot lokalgata föreslås ett ca 6 meter brett område som inte får förses med byggnad. Ett byggnadsfritt område föreslås också mot omgivande naturmark i söder inom planområdets mellersta del. Likaså föreslås ett område med korsmark mot naturmark i väster. Marken får inom detta område endast förses med komplementbyggnad med högsta byggandshöjd på 3,5 meter.

I förslaget regleras att minst 40% av fastighetsarean inom all kvartersmark ska vara genomsläpplig.

Föreslagen grönstruktur

En stor del av planområdet föreslås planläggas för natur (**NATUR**). Nästintill all mark som idag är för natur föreslås också i planförslaget planläggas som natur. Dessutom innebär planförslaget att delar av idag planlagd mark för bostäder övergår till markanvändningen natur.

Inom delar av planområdet finns äldre ekar. I planen regleras att flertalet av dessa ekar endast får fällas om det är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (**n₁**) samt att marklov krävs för trädfällning (**a₁**).

Stenmurar inom planområdet förläggs så långt som möjligt i tomtgräns och inom allmän

platsmark och kommer att bevaras.

Föreslagen trafikstruktur

I planområdet ingår delar av befintliga lokalgator (**GATA**).

I förslaget möjliggörs en förlängning av Vävaregatan. Befintlig vändplats föreslås flyttas ca 70meter österut. Vidare möjliggör planförslaget för en breddning av befintlig vändplats vid Olcéns väg.

Parkering anordnas inom kvartersmark.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

I anslutning till, samt inom planområdet finns el, tele och fiber nedgrävt. Det befintliga elnätet består av markförlagda kablar. Inom planområdet finns flera kabelskåp samt en nätstation (N103707) som E.ON är huvudman för. Nätstationen föreslås, även i fortsättningen, förläggas inom allmän platsmark naturmark (**NATUR**).

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt kommunens gällande föreskrifter för avfallshantering.

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Inom planområdet finns ledningar för vatten och avlopp. Eventuell nyanläggning av vatten- och spillvattenledningar förläggs inom allmän platsmark.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Enligt planförslaget ska minst 40% av marken vara genomsläpplig vilket ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Strandskydd

I samband med tidigare planläggning undantogs området strandskyddsförordnandet och området omfattas därmed inte längre av det generella strandskyddet. Dock träder strandskyddet åter i kraft när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras. Strandskyddet kommer att återinträda i den västligaste delen av planområdet i samband med att den här planen vinner laga kraft. Strandskyddet behöver därför på nytt upphävas.

Område där strandskyddet kommer att återinträda utgörs idag av mark som till stor del är ianspråktagen och till viss del bebyggd.

Väster om planområdet löper Njuravägen. Njuravägen avskiljer idag planområdet från Helge å på ett sätt som gör att strandskyddet redan idag bedöms ha förlorat sitt syfte.

Strandskyddet föreslås upphävas inom all kvartersmark inom planområdet.

► 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 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 inte. Området bedöms till viss del vara ianspråktaget samt avskilt på ett sätt som gör att strandskyddet bedöms ha förlorat sina syften.
- 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 uppdelade i två kategorier: känslig markanvändning (KM) samt mindre känslig markanvändning (MKM). Då planerad bebyggelse utgörs av bostäder bedöms riktvärdena för KM vara tillämpliga som jämförelsevärden.

Enligt miljöteknisk undersökning (*Översiktlig miljöteknisk undersökning, Västraby 13:15, Broby*, uppdragsnummer 10336228) som omfattar ej tidigare planlagd eller provtagen mark inom planområdet samt delar av Västraby 13:15 öster om planområdet påträffas inga föroreningar inom planområdet.

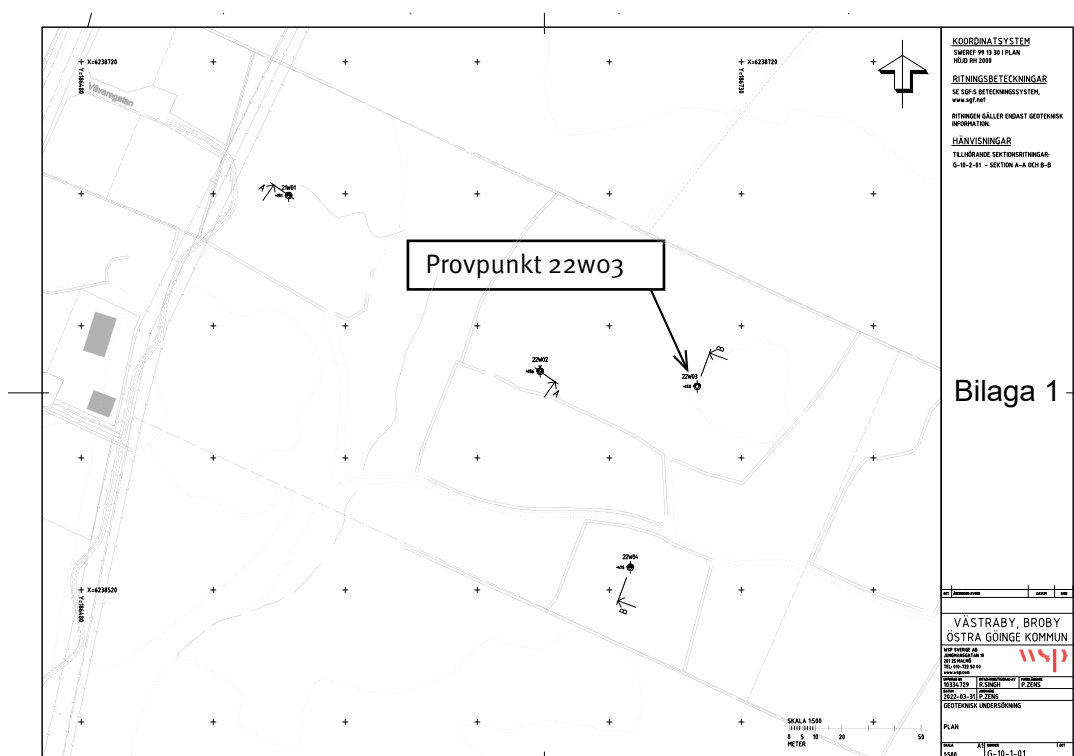
Förhöjda halter av PAH-H, PAH-M och PAH-L överstigande (eller tangerande) Naturvårdsverkets generella riktvärden för farligt avfall (FA), MKM respektive KM har påträffats 150m öster om aktuellt planområdet (provpunkt 22W03).

Spår av bekämpningsmedel påvisades i samma prov, dock i halter väl under de generella riktvärdena för KM. Provpunkt inom vilken föroreningar påträffats är lokaliserat inom ett område som utifrån historiskt flygfoto såg mörkare ut vilket skulle kunna indikera en lågpunkt. Förorening bedöms enligt WSP främst förekomma i yttlig jord.

På inrådan av WSP har även en kompletterande undersökning utförts inom området och särskilt runtom den påträffade föroreningen. Vid denna undersökning upptäcktes inga halter över riktvärdena för KM. Halterna var även under nivå för mindre ringa risk (MRR) avseende PAH16.

Tidigare påvisad förorening bedöms ha en begränsad utbredning i plan såväl som i djupled.

Endast ett av 13 analyserade jordprover påvisar halter av föroreningar och WSP gör därför bedömningen att det inte föreligger någon omfattande föroreningssituation som skulle påverka planerna för området.



Figur som redovisar lokalisering av provpunkter.

Radon

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

Dagvatten och Skyfall

En utbyggnad enligt planförslaget bedöms inte påverka dagvattensituationen i området nämnvärt, detta eftersom delar av planområdet redan idag är utbyggt. Planförslaget innebär även en begränsning av andel hårdgjord mark inom kvartersmark.

I anslutning till och inom planområdet utgörs stora delar av infiltrerande markytor. Planförslaget bedöms därmed inte nämnvärt påverka infiltrationen av dagvattnet i området och därmed inte heller påverka reningsgraden av dagvattnet i området negativt.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes på uppdrag av kommunen i samband med framtagandet av idag gällande detaljplan för området. Enligt rapporten (WSP (2002) *Översiktlig geoteknisk undersökning*, uppdragsnummer 10025690) bedöms grundläggningsförhållandena inom detta område som goda.

En översiktlig geoteknisk undersökning (WSP (2022) *Västraby 13:15, Broby - PM-Geoteknik*, uppdragsnummer 10334729) har utförts för delar av planområdet i samband med pågående planarbete. Markundersökningen omfattade den norra delen av planområdet samt den östra delen av Västraby 13:15, områden som tidigare inte omfattats av någon detaljplan. Enligt rapporten bedöms de geotekniska förhållandena, för aktuellt område, som goda för ytlig grundläggning av bostadshus i ett till två plan.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999 med syfte att reglera utsläpp som kan ha skadliga effekter för människor och/eller natur. En miljö kvalitetsnorm kan anges som en halt, ett värde eller alternativt med en beskrivande text och omfattas av ett tidskrav då normerna ska vara uppfyllda. Idag finns miljö kvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormer för luft (utomhusluft)

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon.

Miljö kvalitetsnormerna överstigs inte i Östra Göinge kommun. Planförslaget möjliggör inte för något användningsområde som bidrar till försämrad luftkvalitet och inte heller till någon nämnvärd trafikökning.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnivå.

Recipient för dagvatten från planområdet är Helge å. Ytvattenförekomsten återfinns ca 80-100 meter väster om planområdet. Förekomsten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Ekologisk status har bedömts till måttlig med avseende på vandringshinder för organismer, samt morfologi och hydrologi. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av förhöjda halter av bromerade difenyletrar samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Detta beror till stor del på atmosfärisk deposition och gäller för samtliga ytvattenförekomster.

Möjligheterna att nå satta MKN för recipienten bedöms inte påverkas av planerad exploatering.

Planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster.

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 nyttillkommande bebyggelse enligt 2 kapitlet i plan- och bygglagen (PBL). Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, enligt 4 kapitlet 33 a § i PBL, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller:

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

I detaljplanen behöver kommunen ange de planbestämmelser som behövs för att även den befintliga bebyggelsen ska klara riktvärdena för buller, även om dessa krav inte faller ut förrän fastighetsägaren vill göra en åtgärd som kräver bygglov.

Trafikbuller

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.

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.

Den genomsnittliga trafikmängden per dygn på Njuravägen är 183 fordon enligt den trafikmätning som genomfördes av Östra Göinge kommun under en vecka, från den 9 augusti till den 15 augusti år 2013. Den tillkommande trafiken, sedan mätningen gjordes, uppskattas av Samhällsbyggnad som marginell. Ett genomförande av planen bedöms generera endast ett mindre antal fordonsrörelser vilket innebär att ljudnivån för vägtrafikbuller inte kommer att översitiga Boverkets riktlinjer.

Risker

Planområdet berörs inte av farligt gods eller elektromagnetiska fält och inte heller av skyddsavstånd till verksamheter som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet.

Natur och kultur

Natur

Planområdet är idag i stor del ianspråktaget även om flertalet av villatomterna förblivit obebyggda. Majoriteten obebyggd mark, tidigare utmark är idag igenvuxen och skogbeklädd. Den norra delen av planområdet har behållits öppet, dock återfinns idag varierande mängder av sly och mindre träd inom området. Den nordösta delen är idag ianspråktagen och en återvändsgata är här anlagd.

Planförslaget innebär att i princip all mark som tidigare varit planlagd som natur kommer att fortsätta vara det i föreslagen detaljplan. Förslaget innebär vidare en utbyggand av bostadsområdet i nordöster där planförslaget föreslås möjliggöra för en förlängning av Vävaregatan samt två villatomter. Planförslaget innebär vidare att delar av idag planlagd mark för bostäder ändras till naturmark.

Område som inte tidigare omfattats av detaljplan har inventerats av kommunekolog (Agne Andersson) under våren och sommaren år 2022. Enligt rapporten beskrivs området 1 och 2 (se karta nedan) hysa en rik flora och fauna. Flera ruderalmarksarter tyder på att jordmassor transporterats till platsen. Exempel på arter som påträffats är femfingerört, harklöver, prästkrage, stor trampört, kungsljus, kärleksört, gråfibbla och lomster samt införda invasiva arter som blomsterlupin och kanadensiskt gullris. Enligt rapporten beskrivs området som störd miljö som därför kan bebyggas. Området klassificeras som naturvärdesklass: 4 visst artvärde, obetydligt biotopvärde.

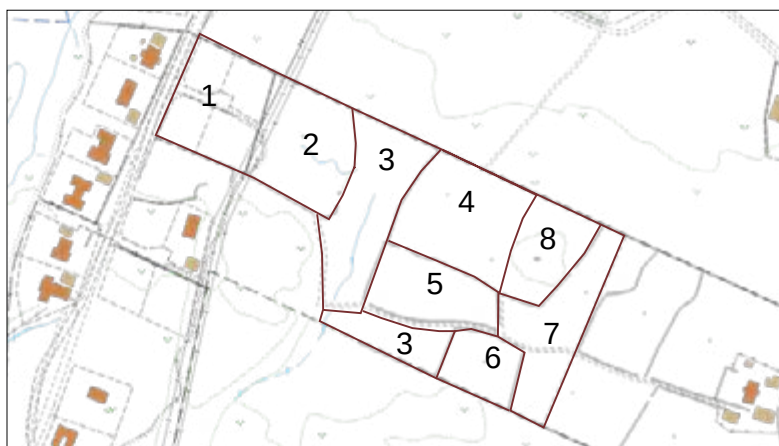


Illustration som visar de 8 delområden som samtliga inventerats av kommunekolog under våren och sommaren 2022

Inventeringen omfattade även övriga delar av Västraby 13:15, lokaliserat öster om planområdet. Planområdet angränsar till område beskrivet som alsumpskog med tillhörande kantzoner (område 3 i kartbild ovan).

Inga rödlistade arter är funna inom något av områdena som inventerats.

I planområdets norra del finns stengården som omfattas av biotopskydd. En ansökan om biotopskyddsdipens kommer att upprättas för att möjliggöra för en förlängning av Vävaregatan.

Kulturmiljö och Stads- och landskapsbild

Enligt länsstyrelsens kulturmiljöprogram är Helge å utpekad som ett kulturmiljöstråk.

Detta kulturmiljöstråk innefattar även omkringliggande miljö runt Helge å, vilket i detta fall berör aktuellt planområde. Motiven till att bevara detta stråk är att det finns särskilda miljöer runt omkring som har en historisk koppling till det tidigare användandet av ån.

I samband med upprättandet av idag gällande plan för området genomfördes en kulturlandskapsinventering. I rapporten (Lasse Wallin, Kulturlandskapsinventering, 2001) beskrivs element så som stengårdsgårdar, röjningsröse och oregelbundna åkerformer, typiska för den äldre odlingsmarken, återfinns i anslutning till den norra delen av planområdet. Landskapet beskrivs i detta område på många sätt karaktäristiskt för det småskaliga jordbrukslandskapet som under 1800- och 1900-talen präglade Göinge men som idag på många ställen håller på att växa igen. Mötet mellan öppen mark, tidigare odlingsmark samt betesmark och blandskog beskrivs som karaktäristiskt för området.

Aktuellt planförslag bedöms kunna påverka områdets kulturmiljö negativt. Detta eftersom planområdets nordöstra del idag utgörs av öppen mark som tillsammans med området öster om planområdet bidrar till det mosaiklandskap som sedan länge karaktäriserat området.

Ett genomförande av planen kommer att innebära förändringar i landskapsbilden eftersom planförslaget möjliggör en utbyggnad av bostadsområdet i områdets nordöstra del samt bostadsbebyggelse i område som idag utgörs av skogbeklädd samt öppen högräsmark.

I samband med planförslaget kommer dock delar som idag utgörs av planlagd mark för bostäder att omvandlas till naturmark. Detta bidrar till att bevara områdets redan idag natursköna karaktär. Flertalet äldre ekar kommer att skyddas genom bestämmelser i plankartan, något som också bidrar till att bevara områdets karaktär.

Jordbruksmark

Planområdet utgörs idag delvis av icke ianspråktagen mark, till viss del mark som historiskt sett brukats.

Genom att se över aktuellt planområde och möjliggöra för ett fåtal nya tomter ser kommunen möjlighet att erbjuda bostadstomter med stora kvaliteter, något som ur kommunens perspektiv ses som en strategisk och mycket viktig fråga. Sammanfattningsvis bedöms området i Strömshall, med dess unika karaktär och attraktiva läge, samt med den möjlighet som idag finns att även se över befintligt bostadsområde, som det mest lämpliga alternativet.

Aktuellt planområde är utpekade i kommunens översiktsplan som område för bostäder samt framtida område för större naturnära tomter.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planförslaget kommer att medföra en ökad tillgång på attraktiva bostadstomter i Broby och gynnar därför tillväxten för orten när det gäller service, näringslivet och boendemiljön.

Tillgänglighet

Planförslaget ligger inom Broby tätort med närhet till Broby centrum, skola, förskola och rekreationsmöjligheter som kan nås via gång, cykel och bil.

Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses hanteras i samband med byggnads- och markprojekteringen i kommande bygglovsprövning.

Barnperspektiv

Vid framtagandet av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Strömshall med dess gröna och blåa miljöer med varierande terräng uppmuntrar till utevistelse. Barn och ungas behov av att vistas i den här typen av miljöer anses därför bli väl tillgodosedd i Strömshall.

I området finns utbyggda gång- och cykelvägar som säkrar en trygg skolväg och som uppmuntrar till rekreation och rörelse.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor*.

Sveriges miljömål

Planförslaget bedöms påverka miljömålen *God bebyggd miljö* samt *Ett rikt växt och djurliv* då förslaget möjliggör för en förtätning i ett attraktivt läge i Broby samt bevarandet av en stor del av områdets naturmiljöer.

Övriga miljömål bedöms inte bli påverkade av planförslaget.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för aktuellt planförslag föreslås till 5 år från det datum planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

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

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten. Östra Göinge kommun är huvudman för vatten- och avloppsverksamheten för de allmänna ledningarna. Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT) är driftbolag till huvudmannen.

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

Avtal

Inga avtal har upprättats i samband med detaljplanen.

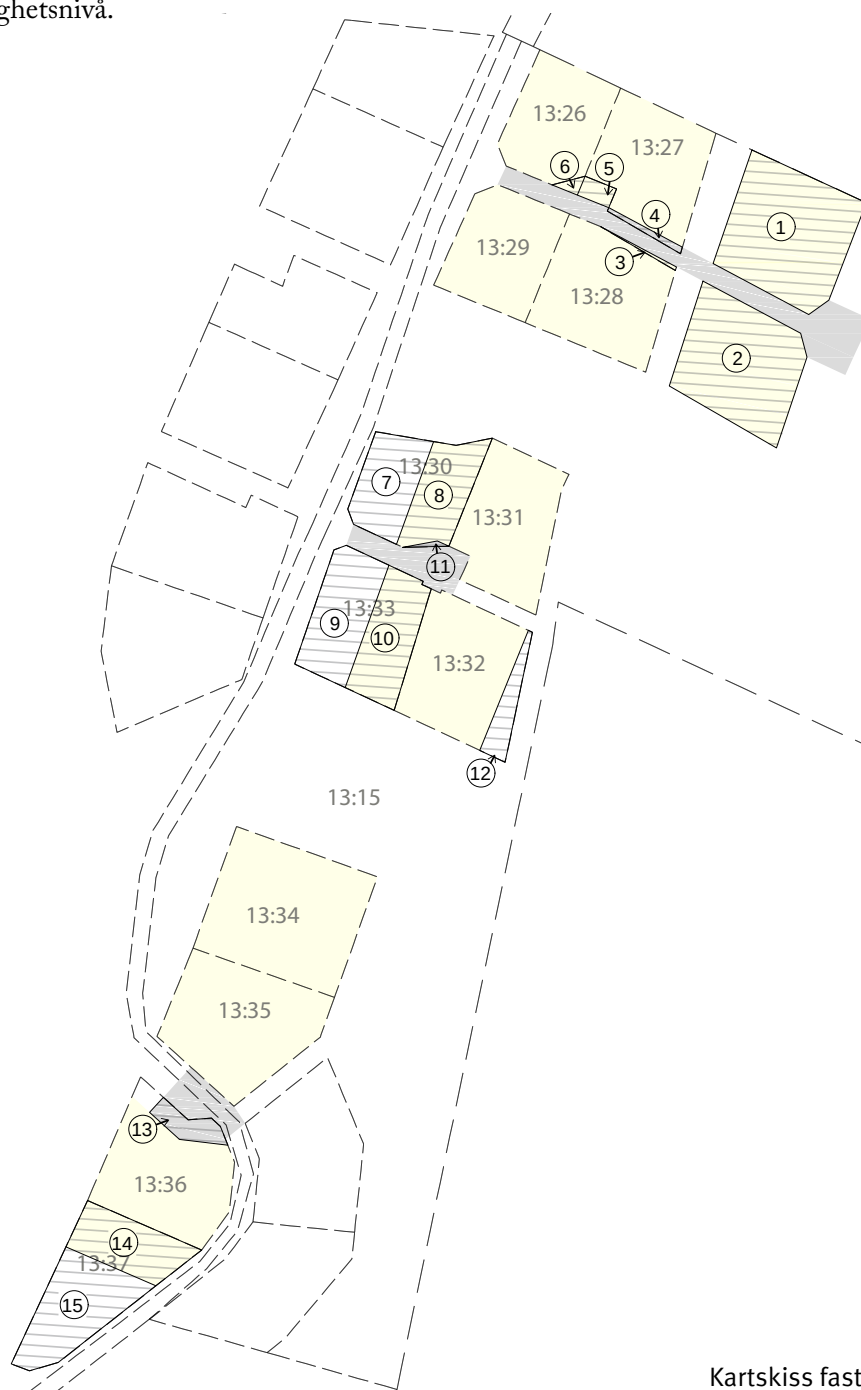
Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

Två nya bostadsfastigheter kommer i framtiden att styckas av och bildas i enlighet med detaljplaneförslaget. Föreslagen allmän platsmark, naturmark samt gata, belägen inom kvartersmark kommer att överföras genom fastighetsreglering till kringliggande kommunal fastighet, Västraby 13:15. Likaså kommer delar av kommunal fastighet överföras till intilliggande bostadsfastigheter. Tre fastigheter kommer, enligt planförslaget, att utplånas och mark överförs till intilliggande fastigheter.

Fastighetskonsekvenser

Nedan kartskiss samt tabell på nästkommande sida visar möjliga konsekvenser på fastighetsnivå.



Kartskiss fastighetskonsekvenser

Berörd Fastighet	Förändring	Erhåller mark	Från Fastighet	Ändamål	Avstår mark	Till Fastighet	Ändamål
Västraby 13:15	Avstyckning				Område 1	Ny fastighet	Kvartersmark bostäder
	Avstyckning				Område 2	Ny fastighet	Kvartersmark bostäder
	Fastighetsreglering				Område 3	Västraby 13:28	Kvartersmark bostäder
	Fastighetsreglering				Område 5	Västraby 13:27	Kvartersmark bostäder
	Fastighetsreglering				Område 6	Västraby 13:26	Kvartersmark bostäder
	Fastighetsreglering	Område 4	Västraby 13:27	Allmän platsmark gata			
	Fastighetsreglering	Område 7	Västraby 13:30	Allmän platsmark natur			
	Fastighetsreglering	Område 9	Västraby 13:30	Allmän platsmark natur			
	Fastighetsreglering	Område 11	Västraby 13:33	Allmän platsmark natur			
	Fastighetsreglering	Område 12	Västraby 13:32	Allmän platsmark natur			
	Fastighetsreglering	Område 13	Västraby 13:36	Allmän platsmark gata			
	Fastighetsreglering	Område 14	Västraby 13:37	Allmän platsmark natur			
Västraby 13:26	Fastighetsreglering	Område 6	Västraby 13:15	Kvartersmark bostäder			
Västraby 13:27	Fastighetsreglering				Område 4	Västraby 13:15	Allmän platsmark gata
	Fastighetsreglering	Område 5	Västraby 13:15	Kvartersmark bostäder			
Västraby 13:28	Fastighetsreglering	Område 3	Västraby 13:15	Kvartersmark bostäder			
Västraby 13:30	Fastighet utplånas				Område 7, 8, 11	Västraby 13:31, Västraby 13:15	Kvartersmark bostäder, Allmän platsmark natur, gata
Västraby 13:31	Fastighetsreglering	Område 8	Västraby 13:30	Kvartersmark bostäder			
Västraby 13:32	Fastighetsreglering	Område 10	Västraby 13:33	Kvartersmark bostäder			
	Fastighetsreglering				Område 12	Västraby 13:15	Allmän platsmark natur
Västraby 13:33	Fastighet utplånas				Område 9, 10	Västraby 13:15, Västraby 13:32	Allmän platsmark natur, Kvartersmark bostäder
Västraby 13:36	Fastighetsreglering				Område 13	Västraby 13:15	Allmän platsmark gata
Västraby 13:37	Fastighet utplånas				Område 14, 15	Västraby 13:36, Västraby 13:15	Kvartersmark bostäder, Allmän platsmark natur.

Tabell fastighetskonsekvenser

Fastighetsägarna ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet finns följande servitut och ledningsrätter:

- Ledningsrätt för avlopp, 11-GLJ-1086.1, som belastar 13:15 m.fl. till förmån för Östra Göinge kommun.
- Fyra avtalsservitut, med osäkert läge, som samtliga belastar Västraby 13:15.

Vid ändring eller bildande av servitut/ledningsrätt ska detta ansökas av ledningsägaren hos Lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska och tekniska frågor

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning

Kommunen ansvarar för ombyggnad och utbyggnad på allmän platsmark. Kommunen ansvarar även för och bekostar drift och underhåll av allmän platsmark.

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Östra Göinge kommun. Detaljplanen kommer sedan att finansieras genom försäljning av tomter samt planavgifter i bygglovsskedet.

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

Stenmurar inom planområdet förläggs så långt som möjligt i tomtgräns och inom allmän platsmark och kommer att bevaras.

Östra Göinge kommun ansvarar för och bekostar den ansökan om biotopskyddsdispens som krävs för att möjliggöra för en utbyggnad av Vävaregatan enligt planförslaget.

Tekniska frågor

Projektering av byggnader/anläggningar ska ske i samråd med geotekniker. Jord med organsikt innehåll, så som exempelvis mulljord, är mycket sättningsskänslig och behöver utskiftas under alla typer av konstruktioner.

Viss länshållning av vatten kan erfordras om schakt till djupet 0,5 – 2 m under markytan planeras. Om djupare schakt planeras ska dialog föras med geotekniker och/eller hydrogeolog. Om schakt planeras under grundvattennivå kan behovet av en grundvattensänkning bli aktuell. Eventuellt grundvatten skall avsänkas till minst 0,5 meter under schaktbotten. Schakt skall länshållas så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer. Omgivningspåverkan ska beaktas och en riskanalys ska upprättas.

Inför detaljprojektering behöver undersökningspunkterna förtätas i enlighet med SS-EN 1997-2 med avseende på placering, omfattning och utformning av byggnader.

Ledningar

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

Plan och exploatering, Östra Göinge kommun, augusti 2023

Anders Carlzon
Samhällsbyggnadschef

Johanna Holgersson
Planarkitekt

► Referenser

Wallin kulturlandskap och arkeologi (2003) *Arkeologisk utredning, Västraby 13:5 Emmislövs socken, Östra Göinge kommun, Skåne.*

Wallin kulturlandskap och arkeologi (2001) *Kulturlandskapsinventering, Emmislövs socken, Östra Göinge kommun, Skåne.*

WSP (2002) *Översiktlig geoteknisk undersökning*, uppdragsnummer 10025690)

Agne Andersson (2022) *Naturvärdesinventering Västraby 13:15*