

Granskningshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för Solgatan,

Trehörningen 7, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning.....	3
Förutsättningar.....	4
Planförslag.....	8
Konsekvenser.....	10
Genomförande	14

► 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 pågick från den 26 juni 2023 till den 11 augusti 2023.

Granskningstiden pågår från 23 november till 7 december 2023.

Eventuella synpunkter eller anmärkningar på förslaget ska vara inlämnade **senast den 7 december 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.

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

► Inledning

Detaljplanens bakgrund och syfte

Bakgrund

Den 23 maj 2022 inkom Göingehem AB med en begäran om planbesked för fastigheten Trehörningen 7 i Hanaskog. Gällande plan styr den exakta placeringen av bostäderna. Göingehem AB har rivit bebyggelsen och har för avsikt att bygga nya lägenheter i en ny placering.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i södra delen av Hanaskog. Området angränsar till Solgatan i väster.

Areal

Planområdets storlek är cirka 3 120 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Planområdet innefattas av fastigheterna Trehörningen 7 som ägs av det kommunala bostadsbolaget Göingehem och Kviinge 8:68 som ägs av Östra Göinge kommun.



Översiktlig karta som redovisar planområdets placering. Området är markerat med svart linje.

► Förutsättningar

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen tog beslut den 5 oktober 2022 § 84 att ge kommunchefen i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheterna Trehörningen 7.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

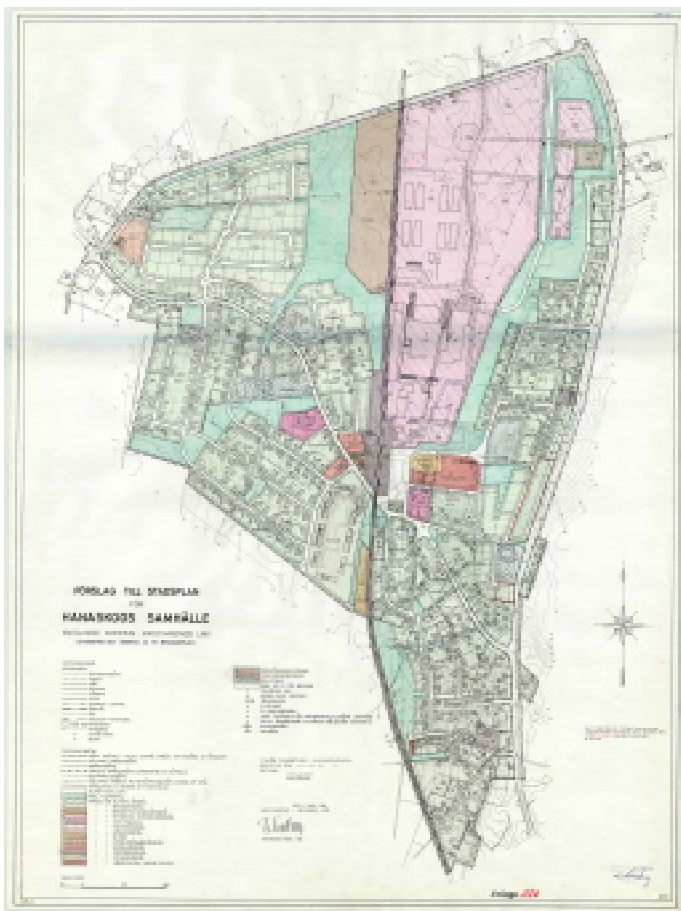
I kommunens *Översiktsplan för Östra Göinge - platsen för Skånes gröna hjärta*, som antogs av kommunfullmäktige 19 december 2019 §113, är området utpekat som lämpligt för markanvändningen bostäder.

Detalj- och stadsplaner

För berörda fastigheter gäller *Förslag till stadsplan för Hanaskog samhälle* (aktbeteckning 11-KVI-326) som fastställdes 6 november 1975.

För fastigheten Trehörningen 7 tillåts endast bostadshus i en våning. All övrig mark är prickmark och får således ej bebyggas.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Förslag till stadsplan för Hanaskog samhälle (aktbeteckning 11-KVI-326) som fastställdes 6 november 1975.



Tidigare bebyggelse på Solgatan, revs under 2022.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram, *Bostadsförsörjningsprogram 2017-2025 - Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östra Göinge kommun*, som antogs i kommunfullmäktige 21 juni 2017 §49, är Hanaskog utpekad som en av de orter där befolkningen ökar kraftigt och därmed har ett stort behov av ökad planberedskap, flera bostäder och ett mer varierat utbud av upplåtelseformer. Planområdet anses därför vara förenligt med kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs inte av något riksintresse eller förordnande.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet sluttar svagt från nivån cirka 31 meter över havet (m.ö.h.) i öster till cirka 28 m.ö.h. i väster. Stor del av fastigheten består av en gröning med en grillplats. Längs med Solgatan finns en längre buskhäck. Längs med den sydösta fastighetsgränsen finns inslag av träd och buskvegetation.

Rekreation, lek och friluftsliv

Inte långt ifrån planområdet finns möjligheter för rekreation, lek och friluftsliv. I centrala Hanaskog finns bland annat en lekplats samt ett friluftsbad, Hanaskogsbadet. I den södra delen av Hanaskog finns skogsområde med motionsspår och i östra delen finns Kviinge backe med strövstigar mot Helge å.



Solgatan, sett från Vindelgatan.



T.V. Vindelgatan. T.H. Vindelgatan, sett från Solgatan.



Bebyggelse

Den omgivande befintliga bebyggelsen består av en- till trevåningshus och utgörs av fristående bostadshus och flerbostadshus.

Trafik

Utmed planområdet löper en mindre lokalgata, Solgatan, cirka 5,5 meter bred. Gatan saknar gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Cirka 200 meter norr om planområdet ligger Hanaskogs busstation, varifrån avgår regionbusslinjen 545 med färdsträckan Osby-Glimåkra-Broby-Knislinge-Hanaskog-Kristianstad.

Service

I Hanaskog finns tillgång till viss kommersiell service samt offentlig service så som friluftsbadet, Hanaskogsbadet, Agnebergs förskola, Kyrkparkens förskola och Kviinge skola.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s berggrunds- och jordartskartor består berggrunden av granit (berggrundskartan 1:50 000-1:250 000) som ovanlagras av sandig morän (jordartskartan 1:25 000-1:100 000).

Markradon

Under 1992 genomfördes 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.

Vatten och avlopp

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

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

Detaljplanförslaget

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter *Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)* samt *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6)*.

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

Inom planförslaget föreslås markanvändningen Bostäder (**B**). I plankartan föreslås en högsta nockhöjd på 5,5 meter (**b₁**) samt minsta takvinkel för byggnader är 8 grader (**o₁**). Kvartersmarken för Bostäder uppgår till en yta om ca 2100 kvadratmeter. Planen medger att största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean (**e₁**). Byggrätten begränsas även av planbestämmelsen **Prickmark – marken får ej bebyggas**. Utmed Solgatan utgör prickmark ett 4 meter brett område, lika så längs fastighetsgränsen i nordöst och sydöst. Cirka 985 kvadratmeter mark av planområdets totala area regleras med prickmark.

Planen reglerar även att minst 50% av fastigheten ska vara genomsläpplig (**b₁**).

Föreslagen grönsstruktur

Planen möjliggör för en gemensam grönyta för de boende. Plats för lek föreslås i den nordöstra delen av fastigheten.

Föreslagen trafikstruktur

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller gång-, cykel-, bil- eller kollektivtrafik.

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark, infart sker från Solgatan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Brittedals Elnät ekonomisk förening har markförlagd lågspänningskabel längs med planens östra avgränsningsområde. Längs den västra planavgränsningen finns en markförlagd högspänningskabel, även den tillhör Brittedals Elnät.

Inom och i anslutning till planområdet finns jordkabel/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

Ledning för dagvatten finns nedgrävt i den nordvästra fastighetsgränsen.



Tidig illustrationsskiss som legat till grund för planförslaget.

► **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 någon betydande miljöpåverkan. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

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

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

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Det finns inga registrerade markföroreningar inom eller i närhet till planområdet som kan medföra negativ påverkan på hälsa och miljö. 2008 genomfördes en inventering av Göingeheims fastigheter, enligt inkomna handlingar förekom ingen PCB på Trehörningen 7.

Radon

Aktuellt planförslag bedöms vara inom ett område med normalrisk för radon. Den största hälsorisken med radon utgörs av att radongasen finns i inomhusluften och kan hamna i lugnorna vid inandning. Lufttrycket inomhus är oftast lägre än utomhus och i marken. Är marken luftgenomtränglig 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 utgörs idag av uteslutande av infiltrerande markytor. Enligt planförslaget ska minst 50% av fastighetsarean vara genomsläpplig. En exploatering enligt planförslaget kommer att leda till att andelen infiltrerade ytor på fastigheten minskar något.

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 bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

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

Planområdet sammanfaller ej geografiskt med någon grundvatten- eller ytvattenförekomst. Enligt VISS (vatteninformation Sverige) ingår planområdet i delavrinningsområden *Ovan Bivarödsån*. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för delavrinningsområdet negativt. Planområdet är redan till största del planlagt för bostadsändamål inom ett befintligt planområde.

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

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. Enligt denna bör inte den ekvivalenta ljudnivån (dBA) överstiga 60 dBA vid bostadsfasad, alternativt 65 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA vid uteplats eller 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Den genomsnittliga trafikmängden per dygn på Vindelgatan är 198 fordon enligt en trafikmätning genomförd av Östra Göinge kommun mellan den 10 mars och 17 mars 2017. Någon trafikmätning har inte genomförts på de övriga vägarna utmed planområdet eftersom trafikintensiteten bedöms vara ungefär den samma som på Vindelgatan, alternativt lägre. Samtliga gator runt planområdet har en skyltad hastighet på 30 km/h. Trafikverket planerar att bygga om väg 19 mellan Bjärlöv och Broby eftersom vägen är hårt trafikerad och trafiksäkerheten låg. I samband med ombyggnationen kommer anslutningen från Radhusvägen stängas för biltrafik. Anslutningen från Hantverksgatan till väg 19 stängs för all trafik i samband med ombyggnationen, detta enligt dokumentet *Förteckning kommunala planer (2018-12-17 objektnummer 144215)*. Att vägarna stängs för biltrafik kommer att innebära en omfördelning av trafiken och ett ökat trafikflöde längs Kviingevägen samt längs de lokalgator som tillgodoser området söder om Kviingevägen.

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 1 220 fordon per dygn för att uppnå 55 dBA. Detta är räknat med det minsta avståndet 10 meter från vägmitt. Med detta som bakgrund kan samhällsbyggnadsavdelningen göra slutsatsen att en framtida trafikökning för planområdet inte kommer att påverka bostäderna negativt med buller. Detta innebär att riktvärdena för trafikbuller, med goda marginaler, inte överskrids och kommer inte heller överskridas i framtiden inom aktuellt planområde.

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.

Genom en konsult pågår trots det en utredning om närliggande verksameters påverkan på hela byn Hanaskog.

Natur- och kultur

Planens genomförande innebär att en del av marken inom planområdet hårdgörs.

Stads- och landskapsbild

Planförslaget bedöms ha en ej ha någon påverkan på landskapsbilden då området tidigare varit bebyggd med likande bebyggelse.

Sociala konsekvenser

Planområdet kan beskrivas som en del av en trygg och stimulerande miljö, med dess närhet till områden för rekreation, lek och friluftsliv samt kollektivtrafik, olika typer av centrumverksamheter och offentlig service. En utveckling av planområdet enligt förslaget bedöms därför positivt utifrån både äldreperspektivet och barnperspektivet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor*.

Sveriges 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 Hanaskog. 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.

Om samtliga under samrådet godkänner förslaget kommer hanteringen av detaljplanen att ändras till begränsat planförfarande, vilket innebär att planen går direkt till antagande i kommunstyrelsen.

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter *Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)* samt *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6)*.

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 och 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.

Östra Göinge kommun är huvudman för fjärrvärmenätet i Hanaskog.

Brittedals Elnät ekonomiska förening är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan/tomtindelingsplan och något behov att upprätta fastighetsindelingsbestämmelser finns inte heller.

Fastighetsbildning och övriga förättningar

För detaljplanens genomförande krävs ingen fastighetsreglering.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Göinge AB (se planavtal).

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

Tekniska frågor

Ledningar

Eventuell flytt eller ändring av ledningar eller kabelläggningar inom eller invid fastigheten bekostas av exploatören. Enligt planavtal ansvarar exploatören även för att befintlig kanalisation, ledningar och kablar inom allmän platsmark skyddas mot skada vid arbeten som måste göras i allmän plats mark invid fastigheten.

Posthantering

Vid nybyggnation av radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

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 exploatering, Östra Göinge kommun, november 2023

Elin Lindblom
Tf. Enhetschef för plan och exploatering

Linda Johansson Frodig
Planarkitekt