

Upprättad 2023-08-24
Reviderad 2025-01-08
Antagen av Kommunstyrelsen 2025-02-13 §14
Laga kraft 2024-03-10
Diarienummer: 2021/01924



Antagandehandling

Planbeskrivning

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

Broby, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning.....	4
Förutsättningar.....	5
Planförslag.....	10
Konsekvenser.....	15
Genomförande.....	26
Referenser.....	31

► Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Arbetet med detaljplanen påbörjades innan 31 december 2021 och omfattas därmed inte av lagkravet kring digitalt tillgänglig detaljplan. Östra Göinge har för gällande plan valt att endast digitalisera plankartan och inte planbeskrivningen (Planen följer alltså inte BFS 2020:8). Detaljplaneprocessen för ett standardförfarande är indelat i tre skeden; plansamråd, granskning och antagande. Det är under samråd och granskning som allmänhet, sakägare och myndigheter har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen antas sedan av kommunstyrelsen. Om ingen överklagar Kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen, får den laga kraft.



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

Detaljplanen har varit ute på samråd från den 30 augusti 2023 till den 21 september 2023. Efter samrådet har planförslaget omarbetats utifrån aktuella synpunkter och det nya planförslaget ställdes ut på granskning från den 14 november till den 1 december 2024. Därefter har redaktionella ändring gjorts utifrån inkomna synpunkter och planförslaget är klart för antagande.

Preliminär tidsplan

Uppdrag om detaljplan	Kommunstyrelsen	2021-10-06
Samråd		2023-08-30
Granskning		2024-11-14
Antagande	Kommunstyrelsen	2025-02-13
Laga kraft		2025-03-10

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, antagandehandling
- Planbeskrivning, antagandehandling (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram (reviderad 2024) Dnr: KS 2021/01924

Bilagor

- FASAB (2024) *Projektering Vävaregatan: "Ritförteckning", "Utformningsplan", "Normalsektion och vägprofil", "VA-plan" och "VA-profil"*. uppdragsnummer 15024015
- Tyréns Sverige AB (2023) *Riskutredning Västraby 13:15 m.fl., Broby, Östra Göinge kommun*, uppdragsnummer 339914.
- Tyréns AB (2024) *Dagvattenutredning, del av Västraby 13:15 m.fl.* uppdragsnummer 340871
- Tyréns AB (2024) *PM Upphöjning av befintlig traktorväg, del av dagvattenutredning Västraby 13:15 m.fl.* uppdragsnummer 340871
- Tyréns AB (2024) *Översiktlig miljöteknisk markundersökning ÖMMU del av Västraby 13:15 m.fl.* uppdragsnummer 346892
- 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 skapa förutsättning för större och enligt kommunens bedömning, 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

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i Broby tätorts norra del, öster om Helgeå och norr om Strömshalls kraftverk. Planområdet omfattar cirka 2,4 hektar.

Markägförhållanden

Inom planområdet äger Östra Göinge kommun fastigheterna Västraby 13:15, 13:30, 13:32 och 13:33

Övriga fastigheter inom planområdet; Del av fastigheterna Västraby S:2, 13:26, 13:27 och 13:28 samt fastigheterna Västraby 13:31, 13:34 och 13:35 ägs av privatpersoner.



Orienteringskartor som visar planområdets lokalisering i Strömshall, Norr om 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.

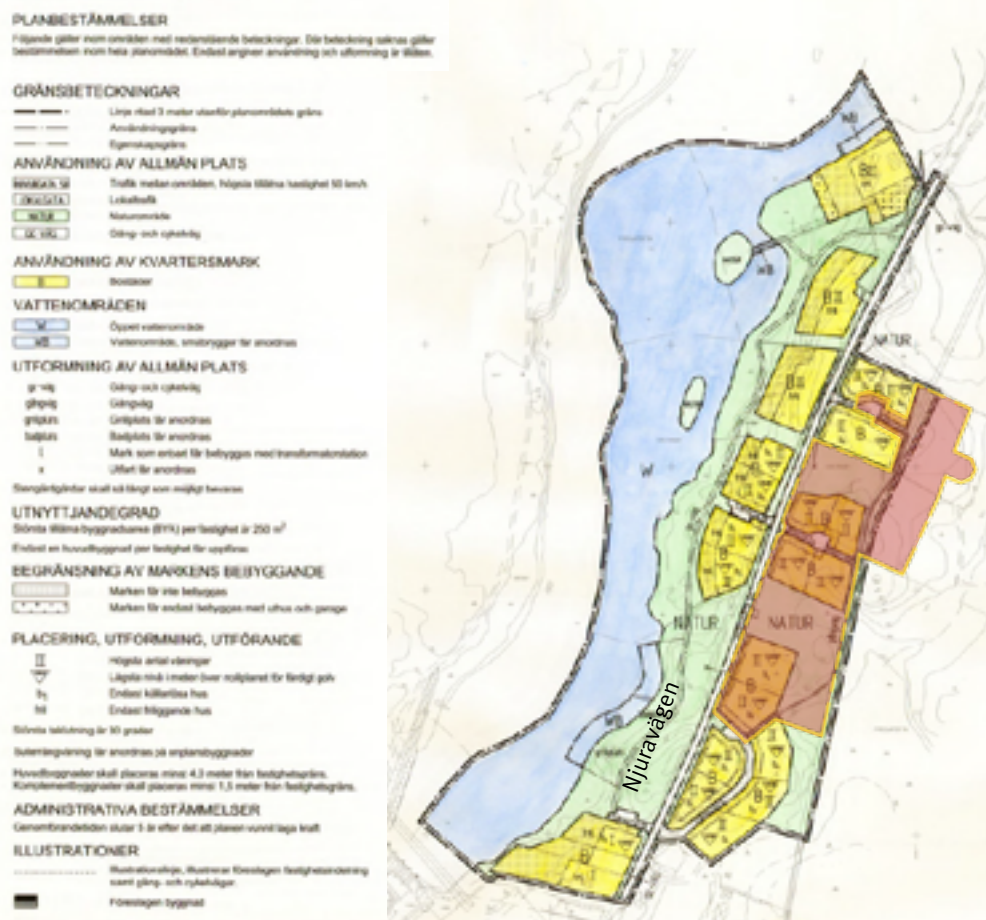


Utdrag från kommunens översiktsplan där området är utpekat för bostäder samt framtida område för större naturnära tomter.

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 stengärdesgårdar inom allmän platsmark skall bevaras så långt som möjligt.



T.v. utdrag ur gällande detaljplan från 2004 (aktnummer 1256-P04/51). Röd markering visar avgränsningen av planområdet för den här planen. Ovan: illustrationsplan medföljande detaljplanen från 2004.

Gestalttningsprogram

Ett gestaltningsprogram (*Gestalttningsprogram 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 gestaltningsprogrammet:

"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 höjddurvorna 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 samordnat intryck mot omgivningen."

(Östra Göinge kommun, 2004)

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 utnyttjade 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 idag inte 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 områdets strandskydd och omfattas därmed inte längre av det generella strandskyddet. Strandskyddet återinträder när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras. I gällande planförslag kommer strandskyddet att återinträda i de västliga delarna av planområdet i samband med att detaljplanen får 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.

Inom planområdet finns det ett flertal stenmurar. Alla stenmurar som gränsar till jordbruksmark är biotopskyddade och det är därmed förbjudet att skada dem. Biotopskyddet gäller så länge stenmuren angränsar till jordbruksmark och länsstyrelsen inte lämnat dispens för upphävande.

Några av stenmurarna inom planområdet omfattas av biotoplagstiftningen då de inför planläggning 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 (2004 *Förslag till detaljplan för området norr om Strömshall*, aktnummer 1256-P04/51) 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 härदार 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 men nivåskillnaderna är något större i den mellersta delen av planområdet.

Planområdet angränsar till stor del till naturmark. I norr gränsar planområdet till nyplanterad skog, i öster ett varierande småbrutet ängs- och hagmarkslandskap med före detta åkermark och slätteräng och i sydöst 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 atrikaste träd och många arter knutna till sig, framför allt 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.

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 cirka 35-150 meter ut i vattnet, räknat från den nuvarande östra strandkanten. 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. 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 nord-sydlig 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. Från södra delen av planområdet är det cirka 1400 meter till närmsta busshållplats och 2 kilometer till Broby busstation. I Broby finns det tillgång till både kommersiell och offentlig service.

Tekniska frågor

Markradon

Under år 1992 utfördes det en undersökning avseende markradon i hela Östra Göinge kommun. Över lag 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 norra del ingår delar av en idag utbyggd återvändsgata, Vävaregatan, samt delar av tre avstyckade villatomter som håller på att byggas enligt befintlig detaljplan.

I planområdets mellersta del återfinns Spinnaregatan. Utmed lokalgatan finns en bebyggd villatomt, Västraby 13:31. Söder om Spinnaregatan finns ytterligare två avstyckade villatomter som idag utgörs av skogbevädd naturmark.

I den södra delen av planområdet (norr om Olcéns väg) återfinns idag två utbyggda villatomter. Planområdet gränsar till befintlig detaljplan i söder som möjliggör för vändzon och tillfartsväg till fastigheterna utmed Olcéns väg. Planområdet gränsar även till naturmark med inslag av äldre ekar och tallar i öster.



Flygfoto som visar markanvändning inom och i anslutning till planområdet. Gul linje illustrerar planområdesgränsen.

Detaljplaneförslaget

Föreslagen bebyggelse

Planförslaget möjliggör för bostäder (**B**). Området föreslås bebyggas med endast enbostadshus (f_1). Kvartersmark för bostäder är huvudsakligen förlagd på höjder och sluttningar.

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 planbestämmelserna anpassats till befintliga byggnaders höjd och utformning inom och utanför planområdet.

Exploateringsgraden regleras till 250m^2 (e_3) respektive högst 330m^2 i byggandsarea (BYA) (e_1). Bruttoarean (BTA) regleras till 320m^2 per fastighet i den södra delen av planområdet (e_2). Största och minsta takvinkel anpassas efter befintlig bebyggelse i området. I nordväst tillåts en största takvinkel på 30 grader (o_1) inom fastigheterna Västraby 13:35 och 13:34 regleras en största takvinkel på 45 grader (o_2). I övrigt regleras att takvinkel ska vara mellan 14 och 45 grader (o_2, o_3).

Minsta fastighetsstorlek regleras till 1000m^2 för en stor del av planområdet (d_1). Högsta nockhöjd regleras till 7,8 meter (b_1) respektive 7,5 meter (b_2). I den norra samt södra delen av planområdet får inte källare finnas (b_1).

I anslutning mot gata och viss kuperad naturmark så får marken inte förses med byggnad (prickmark) (området som omfattas är mellan 3-6m brett). Mot lokalgata föreslås i regel ett ca 6 meter brett område med prickmark som inte får förses med byggnad. I mittenkvarteret så föreslås även 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 (b_2). Dessutom sätts bestämmelse om utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. (a^2)

Föreslagen grönstruktur

En stor del av planområdet föreslås planläggas för allmän platsmark natur (**NATUR**). Nästintill all mark som utgör natur föreslås planläggas som natur. Planförslaget medför även att delar av idag planlagd mark för bostäder övergår till allmän platsmark natur.

De stenmurar som finns inom planområdet har planlagts inom "allmän plats NATUR" eller i fastighetsgränsen mellan allmän plats NATUR och kvartersmark B-bostäder för att minska behov av ingrepp och i största möjligaste mån bevaras.

Även om stenmurarna efter ett genomförande av planen inte skulle omfattas av biotopskydd (*läs mer under konsekvenser*) så ser kommunen att stenmurarna är ett viktigt kulturhistoriskt element som kännetecknar det småbrutna jordbrukslandskapet och de strukturer i landskapet som är typiskt för platsen. Kommunen ser därför att stenmurarna inom planområdet med fördel även framgent bör bevaras och ha funktionen som avgränsning mellan olika marker, även om marken den avgränsar inte utgörs av jordbruksmark.

Föreslagen trafikstruktur

I planområdet ingår delar av befintliga lokalgator (**GATA**) och förlängning av dessa. Tillfart till det nya området i norr sker från Njuravägen genom en förlängning av Vävaregatan. Nuvarande vändplan i Vävaregatan föreslås flyttas cirka 80 meter åt sydöst, för att även lösa framkomligheten för renhållningen till de yttersta fastigheterna. Behov av parkering för boende bedöms kunna anordnas inom kvartersmark för bostäder.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

I anslutning till, samt inom planområdet finns el, tele och fiber nedgrävt. E.ON elnät är ledningsägare och ansvarig eldistributör för planområdet. Det befintliga elnätet består av markförlagd låg- och mellanspänningskabel. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Ett E-område för befintlig transformatorstation (E_1) föreslås i nordvästra delen av planen på kommunägd mark i anslutning till Njuravägen och fastigheten Västraby 13:29. E_1 området säkerställer att ett minsta område på 12x12 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. E_1 området säkerställer med sin utbredning inom planområdet och angränsande detaljplans planbestämmelser att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls.

Avfallshantering

ÖGRAB svarar för renhållningen i området. Avfall ska hanteras enligt kommunens gällande föreskrifter för avfallshantering. Detaljfrågor så som lokalisering av avfallskärl samt avfallshantering för området ska stämmas av i bygglovsskedet.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten och kommer att anslutas till kommunens ledningsnät. Inom planområdet finns ledningar för vatten och avlopp. Befintlig spillvattenledning som enligt förslaget hamnar inom kvartersmark slopas och en ny ledning dras i stället under allmän platsmark, GATA i förlängningen av Vävaregatan. Eventuell nyanläggning av vatten- och spillvattenledningar förläggs inom allmän platsmark.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Enligt planförslaget ska minst 40% av marken vara genomsläpplig vilket ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Marklov kommer att krävas för markåtgärder som kan försämrar markens genomsläpplighet.

En dagvattenutredning har tagits fram till planförslaget av Tyréns AB (2024). Dagvattenutredningen har i dialog med SBVT avgränsats till att omfatta den norra delen av planområdet samt de fyra fastigheterna Västraby 13:26, 13:27, 13:28 och 13:29 (som ligger väster om planområdet) där en utbyggnad utifrån befintlig detaljplan pågår. Dagvattenutredningen för området visar att med en förlängning (och förflyttning) av befintlig dagvattenledning i Vävaregatan så finns kapacitet att omhänderta 10-årsregn från den norra delen av planområdet.

[illegible]

Fördröjning av skyfall föreslås ske utanför planområdet inom ett naturområde i öster där en större lågpunkt av våtmarkskaraktär finns med avrinning till ett dike som löper genom avrinningsområdet i nordsydlig riktning. Lågpunkten ligger inom fastigheten Västraby 13:15 som är kommunägd. För att fördröja de 60m³ som krävs så föreslår dagvattenutredningen att diket förses med reglerbara dämmen som kan öka reglervolymen i den befintliga lågpunkten.

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för del av Västraby 13:15 m.fl.

dagvattnet. Utifrån resultatet av dagvattenutredningen och kompletterande PM med analyser gjorda i Scalgo, så konstateras att med en höjning motsvarande 50 cm av befintlig traktorväg i södra delen av fastigheten Västraby 13:15 så skapas tillräcklig fördröjning inom fastighetens lågpunkter för att hantera tillkommande avrinning vid 100 års regn från utredningsområdet utan att påverka befintlig bebyggelse och/eller väg- och gatukonstruktion negativt. Totalt bedöms den fördröjda volymen kunna uppgå till totalt 240m³ jämfört med tidigare 160m³. Området har sedan tidigare en fuktigare naturtyp med inslag av alsumpskog och kommunen gör bedömningen att fördröjningen av vatten i området inte påverkar de naturvärden som finns negativt, läs mer under *Konsekvenser*.

Strandskydd

I samband med tidigare planläggning undantogs området från 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. De ytor där kommunen bedömer att det finns stöd i 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken för upphävande av strandskydd är följande:

- Fastigheterna Västraby 13:34 och 13:35 (motsvarande cirka 2600 kvadratmeter). Båda fastigheterna utgörs av redan ianspråktaga ytor för kvartersmark bostäder som är utbyggda i enlighet med gällande detaljplan för området ("Detaljplan för område norr om Strömshall", Laga kraft 2004-10-21).

- Alla ytor inom strandskydd som i planen är utpekade som allmän plats GATA, (berör den västra delen av Spinnaregatan och motsvarar cirka 25 kvadratmeter). Gatan är utbyggd enligt tidigare plan och bedöms vara ianspråktaga på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

- Yta avsatt för transformatorstation (E₁ motsvarande cirka 145 kvadratmeter). Motiv till att ta strandskyddat område i anspråk för transformatorstation är att den utgör ett angeläget allmänt intresse och att ytan redan är ianspråktagen för det ändamålet.



Ovan: Den blå linjen som löper över plankartans färgade ytor, visar var kommunen bedömer att strandskyddet kommer att återinträda om det inte upphävs (linjen motsvarar 100 meter från nuvarande strandlinje). Notera att det är alla ytor väster (alltså till vänster) om den blå linjen inom planområdet som omfattas av strandskydd om strandskyddet inte upphävs.

► 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).

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.

Länsstyrelsen meddelade i sitt yttrande på samrådshandlingen att de delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

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 tillämplbara som jämförelsevärden.

Totalt har två översiktliga miljötekniska undersökningar (ÖMMU) gjorts inom planområdet (2022-03-31 och 2024-10-28) samt en kompletterande miljöteknisk markundersökning (2022-10-31). I de miljötekniska undersökningar som gjorts, så har inga föroreningar som överstiger gällande riktvärden för markföroreningar (KM) påträffats inom planområdet.

I den översiktliga miljötekniska undersökningen (ÖMMU, Västraby 13:15 Broby, 2022-03-31) så påträffades förhöjda halter av PAH-H, PAH-M och PAH-L överstigande (eller tangerande) Naturvårdsverkets generella riktvärden för farligt avfall (FA), MKM respektive KM. Provpunkten (22W03) är lokaliserad cirka 150m öster om aktuellt planområde, (se flygfoto till höger). Spår av bekämpningsmedel påvisades i samma prov, dock i halter väl under de generella riktvärdena



Ovan: Kartbild som redovisar lokalisering av provpunkter från första provtagningen, 2022-03-31. Observera att endast provpunkten i väster ligger inom planområdet (Gul linje markerar planområdet). Punkten med röd prickad cirkel runt är provpunkt 22W03 där nivåer över riktvärdet för känslig markanvändning har påträffats.

för KM. Provpunkten 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 ytlig jord.

På inrådan av WSP har även en kompletterande undersökning (2022-10-31) 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. Då endast 1 av 13 analyserade jordprover påvisade halter av föroreningar har WSP gjort bedömningen att det inte föreligger någon omfattande föroreningssituation som skulle kunna påverka planerna för området.



Med anledning av att planområdets avgränsning minskats ner sedan uppstart, vilket fått till följd att flera av provpunkterna från den första miljötekniska undersökningen (2022-03-31) ligger utanför aktuellt planområde (se bild på sidan 15), så har planen kompletterats med en översiktlig miljöteknisk undersökning (2024-10-28) för de södra delarna av planområdet som inte redan är ianspråktagna/bebyggda.

Ovan: Karta som Tyréns har tagit fram över de olika delområdena där jordprover har tagits, 24TSP1-24TSP4. Planområdet är markerat med röd polygon.

Undersökningen har innefattat ytlig jordprovtagning inom fyra områden (se kartbild till vänster). Inom varje område

har 15 delprov uttagits som därefter blandats till ett samlingsprov. Totalt fyra prov har skickats in på analys med avseende på metaller, PAH16 och oljekolväten.

I samtliga prov påvisas endast föroreningshalter som understiger Naturvårdsverkets generella riktvärden med avseende på känslig markanvändning (KM). Med hänsyn till de låga föroreningshalterna bedöms det inte föreligga något hinder att planlägga marken för bostäder och naturmark. Det bedöms således inte heller föreligga något behov av ytterligare undersökningar inom området.

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.

Inom planområdet finns dagvattenledningar med tillräcklig kapacitet för att ta omhändertaga flöden vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. Därav finns det inget ytterligare behov av fördröjning av dagvatten.

Utanför planområdet och inom stora delar av planområdet så utgörs marken av ytor som kan infiltrera. Planförslaget bedöms därmed inte nämnvärt påverka infiltrationen av dagvattnet i området och därmed inte heller påverka reningsgraden av dagvattnet i området negativt. Gällande skyfall har Tyréns AB i *Dagvattenutredning del av Västraby 13:15 mfl* beräknat fördröjningsbehovet och dimensioneringen har gjorts för ett 100-årsregn som varar i 30 minuter. Hänsyn har även tagits till områdets höglänta topografi vilket påverkar avrinningen från området. Från planområdet finns tre avrinningsområden och inom ett område som ligger ca 1,3 km söderut finns det en stor översvämningssituation där fem fastigheter drabbas vid stora vattenflöden (se kartbild på sidan 13). För att säkerställa att den detaljplanerade bebyggelsen inte förvärrar skyfallsituationen behöver vattenmängder vid större skyfall fördröjas. Det beräknade fördröjningsbehovet inom utredningsområdet är 80 m³ vid händelse av skyfall. Fördröjningsbehovet fördelas på de tre avrinningsområdena där avrinningsområde 1 är av mindre omfattning och där flera rinnvägar mynnar ut i Helge å. Avrinningen till Helge å sker även via en kulvert och trumma och de dimensionerade skyfallsmängderna vid ett 100-årsregn uppskattas till ca 1100 m³. Vid planerad bebyggelse och ökad hårdgöringsgrad ökar avrinningsvolymen med 20 m³ vilket därför bedöms som försumbar och påverkar inte översvämningar nedströms.

Avrinningsområde 2 och 3 går ihop till ett avrinningsområde längre söderut med vidare avrinning i sydlig riktning. Inom båda avrinningsområdena finns lågpunkter men dessa bedöms inte ha tillräcklig kapacitet att fördröja det återstående behovet av 60 m³ vattenmängder vid skyfall. I dagvattenutredningen föreslås en gemensam yta för fördröjning av skyfallsmängder för de båda avrinningsområdena. Den föreslagna ytan ligger inom alsumpskog öster om utredningsområdet och planområdet. Ytan är en lågpunkt som vid kraftig nederbörd fördröjer en mindre mängd vatten innan det rinner vidare söderut. Den föreslagna åtgärden enligt utredningen är reglerbara dämmen som ökar reglervolymen i den befintliga lågpunkten.

Utifrån resultatet av dagvattenutredningen och analyser gjorda i Scalgo, så konstateras att med en höjning motsvarande 50cm av en befintlig traktorväg i södra delen av fastigheten Västraby 13:15 så skapas tillräcklig fördröjning (motsvarande minst 60 kubik) inom fastighetens lågpunkter för att hantera tillkommande avrinning vid 100 års regn från utredningsområdet utan att påverka befintlig bebyggelse och/eller väg- och gatukonstruktion negativt. Under traktorvägen finns en befintlig kulvert som kommer att ligga kvar, vilket medför att vattenmängden endast tillfälligt (vid skyfall) kommer att öka inom området till följd av begränsningar i hur många kubik vatten/s som kan avledas genom kulverten.

Då området där kommunen valt att fördröja dagvatten från planområdet vid 100 års regn inte utgör ett vattenområde och vattnet endast kommer att fördröjas tillfälligt inom området, så är bedömningen att åtgärden inte heller utgör en vattenverksamhet. Kommunekologen har gjort bedömningen att en sådan tillfällig fördröjning av vatten inte kommer att påverka naturvärdena inom området negativt, då området redan utgörs av fuktigare mark och uppvuxen alsumpskog.

Med föreslagna åtgärder görs bedömningen att planen är genomförbar utifrån ett dagvatten- och skyfallsperspektiv.

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 kvalititet.

Planområdet ligger inom en grundvattenförekomst (SE623827-139292) som bedöms ha god status med avseende på kvantitativ och kvalitativ status enligt Länsstyrelsen och Vattenmyndigheterna. Enligt dagvattenutredningen som Tyréns Sverige AB har gjort så bedöms dagvatten som filtrerar genom lågpunkten i öster inte påverka grundvattenrecipienten negativt.

Recipient för dagvatten från planområdet är Helge å. Ytvattenförekomsten återfinns cirka 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.

Med exploatering enligt detaljplanen ökar mängden föroreningar inom området som

transporteras bort via dagvatten. Föroreningar ökar på grund av ökad trafik, vägslitage och föroreningar från byggmaterial. Enligt beräkningar på ett skyfall för ett 10-årsregn görs bedömningen att tillräckligt god rening kan uppnås genom rening i naturområdet via infiltration i diket och lågpunkterna. Föroreningar fastläggs även på ytan eller i jorden och bryts ner av solljus och mikroorganismer. Reningen bedöms tillräcklig och möjligheterna att nå satta MKN för recipienten bedöms inte påverkas negativt med planerad exploatering. Planförslaget bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer 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 nytillkommande 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 från omkringliggande verksamheter

Planområdet berörs inte av farligt gods eller elektromagnetiska fält.

En riskutredning har genomförts av Tyréns Sverige AB (2023) för att utreda om det finns risk för påverkan på människors hälsa och säkerhet av omkringliggande verksamheter inom planområdet. De riskkällor som inventerats i riskutredningen är tillståndspliktiga miljöfarliga verksamheter enligt Miljöbalken (SFS 1998:808), anläggningar som omfattas av Sevesolagen (SFS 1999:381) samt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor (farliga verksamheter) och verksamheter med tillstånd för brandfarliga och explosiva varor enligt lagen (SFS 2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor.

De riskkällor som identifierats i inventeringen är gård med djurhållning av fjäderfä och gris, ett avloppsreningsverk samt en verksamhet som hanterar gasol i lösa behållare. För samtliga riskkällor görs bedömningen att avståndet mellan respektive anläggning och planområdet är tillräckligt långt för att det inte ska finnas risker för påverkan på människors hälsa och säkerhet. Inventeringen visade att det inte finns några farliga verksamheter (enligt lagen om skydd mot olyckor) eller verksamheter som omfattas av Sevesolagen inom 5 kilometer från planområdet.

Sydväst om planområdet finns även ett område som är planlagt för industri med outnyttjad byggrätt (lantmäteriets aktnummer: 11-BRO-306/76, *Detaljplan för Broby samhälle med förslag på ändring och utvidgning av stadsplan för industriområde m.m. åt norr*). Enligt riskutredningen är det inte troligt att en verksamhet upprättas i industriområdet som har påverkan på människors hälsa och säkerhet inom det aktuella planområdet. En etablering av framtida verksamhet inom industriområdet kan komma att kräva miljötillstånd och om påverkan på omgivningen då är stor beviljas troligen inte miljötillstånd.



Ovan: Karta över norra Broby som visar planområdets lokalisering (svart streckad oval) i förhållande till ianspråkstagen del av detaljplanerat industriområde (röd streckad oval).

Inom ovan nämnda område (som är planlagt för industri) har tidigare bedrivits verksamhet av Tarkett AB Brobyfabriken som har ett miljötillstånd på platsen från 1997. Sedan cirka åtta år tillbaka har de dock ingen verksamhet inom området längre och som ägare till fastigheterna Broby 8:5 och 5:177 står två andra bolag, Broby Logistikcenter AB och Göinge Industri AB.

Tarkett AB har meddelat kommunen i november 2024 att de inte önskar ha kvar sitt tillstånd för sin tidigare anläggning i Broby, då de inte längre bedriver verksamhet där. För att tillståndet ska upphävas, behöver dock verksamhetsutövaren inkomma med ansökan om att upphäva tillståndet i

Broby till Miljöprövningsdelegationen vid Länsstyrelsen Skåne.

I gällande miljötillstånd så har länsstyrelsen informerat om att ett minsta rekommenderade

skyddsavstånd mellan bostäder och anläggning (som lackerar trä) är 400 meter. Avståndet mellan planområdet för västraby 13:15 m.fl. och verksamhetsområdet som är planlagt för industri är mer än 400 meter.

Sammanfattningsvis så är kommunens bedömning att det inte är sannolikt att en sådan tillverkning som medges i miljötillståndet kommer att återupptas inom industriområdet. Om så ändå skulle ske, så är avståndet mellan detaljplanerat område för industri och planområdet för västraby 13:15 m.fl. större än 400 meter, vilket är det riktvärde som angivits i tillståndet för lämpligt avstånd mellan bostäder och den verksamhet som miljötillståndet medger.

Översvämningsrisker

Detaljplanen är belägen knappt 100 m från Helge å. MSB har tagit fram kartor som visar utbredning av översvämningar i Höje å vid klimatjusterat 200-årsflöde och beräknat högsta flöde. Beräknat högsta flöde motsvarar i grov uppskattning ett 10 000-årsflöde där översvämning orsakas när alla naturliga faktorer samverkar. Enligt dagvattenutredningen från Tyréns AB konstateras utifrån ovan underlag att det högsta flödet från Helge å inte påverkar området för den aktuella detaljplanen.

Risker vid brand

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas enligt Boverkets byggregler BBR, 5:7 kap. Tillgång till brandvattenförsörjning ska även beaktas i den fortsatta processen genom dialog mellan räddningstjänsten och berörda aktörer inom Östra Göinge kommun.

Natur och kultur

Natur

Planområdet utgörs till stor del av skog, med inslag av friliggande villor. Majoriteten obebyggd mark, tidigare utmark, är idag igenvuxen och skogbeksädd. Den norra delen av planområdet har behållits förhållandevis öppet med varierande mängder av sly och mindre träd inom området. Det är i den norra delen av planområdet som kommunen valt att planlägga ny mark för bostäder som en fortsättning på Vävaregatan. Söder om de nya fastigheterna för bostäder utökas den mark som är planlagd för NATUR.

En stor del av planområdet är sedan tidigare detaljplanerat. Konsekvenserna av det nya planförslaget för den delen av planen som redan är detaljplanerad är att andelen allmän platsmark natur ökar jämfört med gällande detaljplan. Bakgrunden till detta är att planlagd, men ej utbyggd mark för bostäder delvis får ny användning i form av allmän plats NATUR, för att tillgodose strandskyddet.

I nordvästra delen av planområdet har EON sedan tidigare en transformatorstation som försörjer bostadsområdet. I gällande detaljplan ligger transformatorstationen inom allmän plats NATUR. I enlighet med gällande praxis föreslås i stället en yta motsvarande 12x12 meter planläggas som E-område transformatorstation i planförslaget.

Planförslaget innebär att i princip all mark som tidigare varit planlagd som natur kommer att fortsätta vara det i föreslagna detaljplan. Planförslaget innebär vidare att delar av idag planlagd mark för bostäder ändras till naturmark.

Naturvärdesinventering

Område som inte tidigare omfattats av detaljplan har inventerats av kommunekolog (Agne Andersson) under våren och sommaren år 2022. Enligt naturvärdesinventeringen beskrivs område 1 och 2 (se illustration på nästa sida) 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 med visst artvärde och obetydligt biotopvärde.

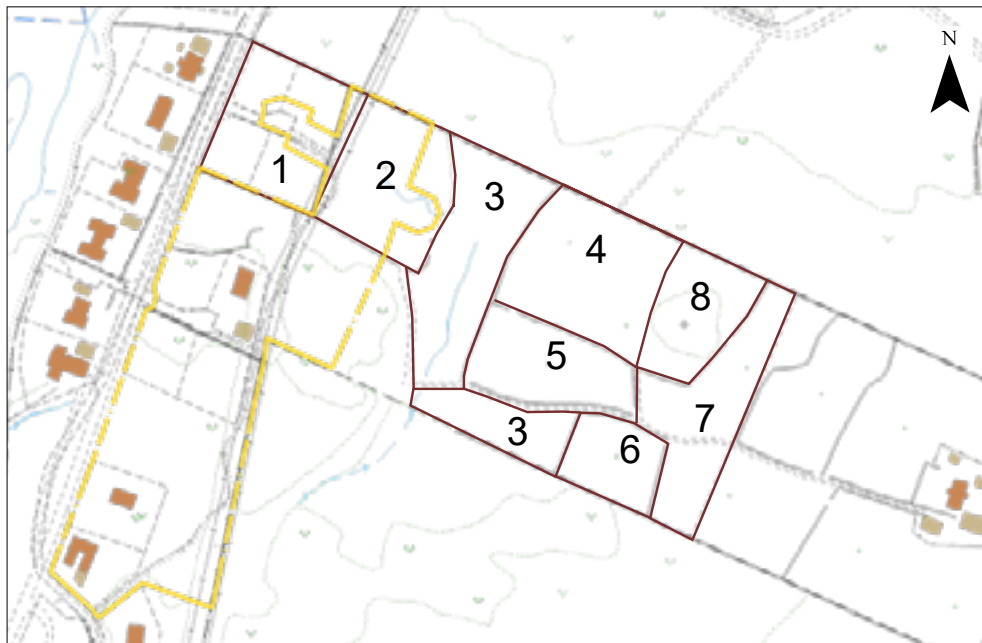


Illustration ovan visar de 8 delområden som inventerats av kommunekolog under våren och sommaren 2022. Gul linje visar planområdesgränsen.

Naturvärdesinventeringen omfattar även stora ytor av Västraby 13:15 som är lokaliserade utanför planområdet. Avgränsningen av planområdet har bland annat gjorts utifrån input från naturvärdesinventeringen där de mest skyddsvärda områdena har undvikits. Planområdet gränsar till område 3 (se illustration ovan) och som i naturvärdesinventeringen är beskrivet som alsumpskog med tillhörande kantzoner. Inga rödlistade arter är funna inom något av områdena som inventerats.

Biotopskydd

I planområdets norra del finns vid uppstarten av detaljplanen stengärden som omfattas av biotopskydd. Efter en ansökan om biotopskyddsdispens har Länsstyrelsen i Skåne län beslutat att lämna dispens för genombrott i en stenmur enligt *Beslut från biotopskyddsbestämmelserna för genombrott i stenmur på fastigheterna Västraby 13:27 och Västraby 13:15 i Östra Göinge kommun*. Den aktuella stenmuren (se lokaliseringsskarta på sidan 23) är belägen i ett område som tidigare utgjorde jordbruksmark som börjat växa igen och som nu planeras för villatomter. Stenmuren är totalt 38 meter lång, 1,5 meter bred och 1 meter hög. Bakgrund till beslutet är att en genomfartsväg behöver breddas och därav behöver 3 meter av stenmuren tas bort.

Trots åtgärden bedöms syftet med biotopskyddet fortfarande kunna tillgodoses då stora delar av stenmuren lämnas orörd och det finns liknande murar i området. Däremot kan det förekomma groddjur som övervintrar i stenmuren och eftersom dessa är fridlysta i Sverige sätts villkor för beslutet om dispens för genombrott i stenmur.

För beslutet gäller följande villkor:

- För att inte störa eventuell övervintring av groddjur får arbete med rivning av stenmuren inte genomföras under perioden 1 oktober – 30 april.
- Genombrottet ska ske på den plats som markerats på karta.
- Stenarna i den del som plockas bort ska användas för förstärkning och restaurering av intilliggande murar.
- Dispensen upphör att gälla om arbetena inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag då detta beslut vinner laga kraft.



Lokaliseringskarta för stenmur med biotopskyddsdispens inom planområdet (vit randig linje visar stenmuren). Gul markering visar planområdesgränsen och röd cirkel visar vilken del av muren som kommunen sökt dispens för.

Alla stenmurar som gränsar till jordbruksmark är biotopskyddade och det är därmed förbjudet att skada dem. Biotopskyddet gäller så länge stenmuren angränsar till jordbruksmark och länsstyrelsen inte lämnat dispens för upphävande.

Utifrån ett rättsfall i MÖD, Mål: M 10680-15 gör kommunen bedömningen att det efter ett genomförande av aktuell detaljplan inte kommer att finnas några stenmurar som omfattas av biotopskydd inom planområdet. Detta grundar sig på nedan konstateranden:

- Utbyggnaden av Vävaregatan i planområdets norra del med tillhörande vändplan delar den enda delvis öppna delen i planområdet i två mindre delar (resten av planområdet utgörs av skog, bostadstomter eller vägar).
- Antagandet av denna detaljplan kommer att möjliggöra för bostäder i den delvis öppna delen av planområdet.
- Marken som föreslås planläggas för bostäder har inte använts som jordbruksmark sedan lång tid tillbaka och har därmed delvis vuxit igen.

Kommunen bedömer att det därmed inte finns något som i nuläget talar för att marken i framtiden kommer att återgå till jordbruksmark.

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 detaljplan (antagen 2004) 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.

Ett genomförande av planen kommer att innebära förändringar i landskapsbilden eftersom planförslaget möjliggör en utbyggnad av bostadsområdet i områdes nordöstra del samt bostadsbebyggelse i område som idag utgörs av skogbeklädd samt öppen högräsmark. I samband med planförslaget kommer även vissa delar av det som i nu gällande detaljplan (antagen 2004) är utpekad som planlagd mark för bostäder att omvandlas till naturmark. Detta bidrar till att bevara områdets natursköna karaktär.

För att begränsa den negativa påverkan på områdets kulturmiljö så har planförslaget anpassats så att befintliga stenmurar/stengårdsgårdar inom planområdet så långt som möjligt planläggs i tomtgräns och inom allmän platsmark för att minska behov av ingrepp och i största möjligaste mån bevara strukturen i området.

Jordbruksmark

Planområdet utgörs idag delvis av icke ianspråktagen mark och till viss del av mark som historiskt sett brukats. Utifrån orthofoton och besök i området så konstateras att det som tidigare brukats som betesmark har vuxit igen.

Genom att se över aktuellt planområde och möjliggöra för ett fåtal nya tomter ser kommunen möjlighet att erbjuda bostadstomter med stora kvaliteter, något som pekats ut strategiskt i översiktsplanen och från kommunens håll är prioriterat. 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.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Syftet med planen är att skapa förutsättning för attraktiva bostadstomter i Broby, som kan locka till inflyttning eller omflyttning i kommunen. Med inflytt kan invånarantalet öka vilket är viktigt för att bibehålla och stärka såväl service som näringsliv. Med omflytt skapar kommunen förutsättningar för befintliga göingebor att bo kvar och göra bostadskarriär när bostadsbehoven förändras.

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 främst ha positiv påverkan på miljömålen *God bebyggd miljö* samt *Ett rikt växt- och djurliv*. Miljömålen har preciseringar som ska förtydliga målen och planförslaget bedöms kunna bidra positivt till 6 av preciseringarna: "Infrastruktur", "Kollektivtrafik, Gång och cykel", "Natur- och grönområden", "Hälsa och säkerhet", "Hushållning med energi och naturresurser" samt "Tätortsnära natur".

Detta sker främst genom att utveckla ett område som redan är ianspråktaget och där det finns ett väl utbyggt vägnät. I området finns god tillgång på attraktiva gång- och cykelvägar som sträcker sig utmed Helge å och kopplar samman området med centrala Broby och kollektivtrafiken. De delar av området som bedömts innehålla högst natur- och rekreationsvärden bevaras i största möjliga utsträckning. Tätortsnära natur som är värdefull för friluftslivet och den biologiska mångfalden har i planförslaget värnats, liksom tillgängligheten till områdena.

► 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 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. Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av NATUR och GATA. 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 (läs mer under *Ledningar*).

Avtal

Inga avtal har upprättats i samband med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

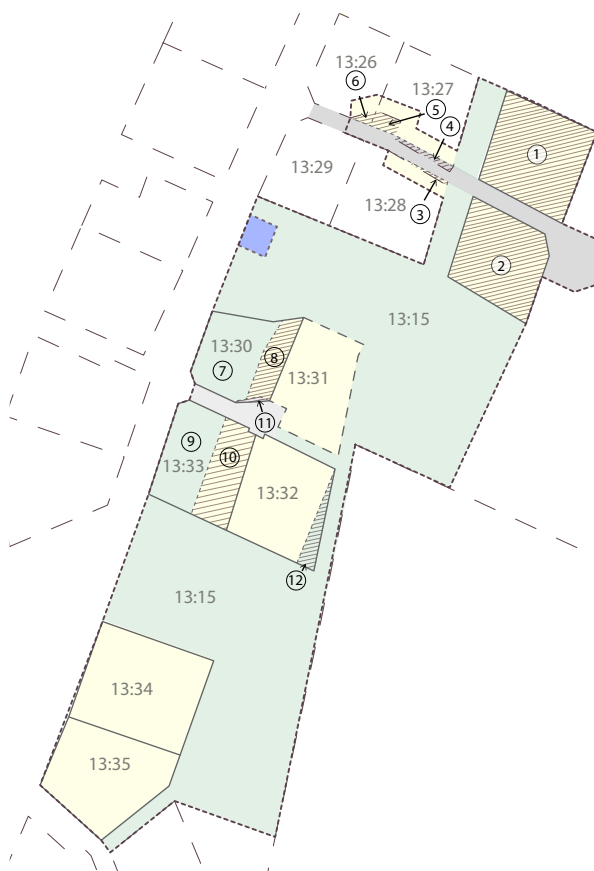
Följande fastigheter föreslås genomgå förändring eller nybildas vid detaljplanens genomförande. Observera att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning:

Två fastigheter kommer styckas av från fastigheten Västraby 13:15 i nordöstra delen av planen (se kartsnitt nedan, område 1 och 2). Föreslagen allmän platsmark, naturmark samt gata, som i gällande detaljplan (antagen 2004) är utpekad som kvartersmark bostäder (område 4, 7, 9, 11 och 12) kommer att överföras genom fastighetsreglering till den kommunala

fastigheten, Västraby 13:15. På motsvarande vis kommer delar av Västraby 13:15 (område 3, 5 och 6) som i gällande detaljplan (antagen 2004) är utpekade som allmän platsmark gata överförs till kvartersmark bostäder inom fastigheterna Västraby 13:26-13:28. Två fastigheter (Västraby 13:30 och 13:33) kommer enligt planförslaget att utplånas och delar av fastigheterna överförs till allmän platsmark inom Västraby 13:15 (område 7 och 9) och resterande överförs till kvartersmarken inom Västraby 13:31 och 13:32 (område 8 och 10).

Fastighetskonsekvenser

Kartskiss till höger samt tabell på nästkommande sida visar möjliga konsekvenser på fastighetsnivå. Fastighetsägarna kan när detaljplanen fått laga kraft, ansöka om fastighetsbildning och bekosta erforderliga förrättningar hos lantmäterimyndigheten i enlighet med ovan beskrivna fastighetsregleringar. Den som ansöker om fastighetsreglering står för de lantmäterikostnader som uppstår under förrättningen.



Ovan: Kartskiss över föreslagen fastighetsreglering

Inom planområdet finns följande servitut och ledningsrätter:

- Ledningsrätt för avlopp, 11-GLJ-1086.1, som inom planområdet belastar Västraby 13:15 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.

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 13:33	Allmän platsmark natur			
	Fastighetsreglering	Område 11	Västraby 13:30	Allmän platsmark natur			
	Fastighetsreglering	Område 12	Västraby 13:32	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, 11	Västraby 13:15	Allmän platsmark natur, gata
	Fastighet utplånas				Område 8	Västraby 13:31	Kvartersmark bostäder
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	Västraby 13:15	Allmän platsmark natur, Kvartersmark bostäder
					Område 10	Västraby 13:32	

Tabell fastighetskonsekvenser

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 organiskt 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 – 2m 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.

Projektering för utbyggnad av väg

En projektering för utbyggnad av Vävaregatan är framtagen av FASAB (2024). Vägen möjliggör anslutning till framtida fastighetsbildningar inom dagens fastighet Västraby 13:15. Utbyggnaden av Vävaregatan leder fram till planerad vändzon som uppfyller utformningskrav för exempelvis fungerande avfallshantering. Öster om planområdet och söder om vändzonen finns en befintlig mindre gång-/traktörväg genom naturområdet som är möjlig att ansluta till fots från vändzonen.

Ledningar

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flytt eller ändring av befintliga ledningar och kabelanläggningar inom eller invid en fastighet ska bekostas av exploatör/markägare eller den som påkallar åtgärderna. Det är även exploatören/markägaren (den av de båda som påkallar åtgärderna) som ansvarar för att befintlig kanalisation, ledningar och kablar inom allmän platsmark skyddas mot skada vid arbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten.

Det befintliga elnätet består av markförlagd låg- och mellanspänningskabel och kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

E.ON informerar om att för elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank 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.

E.ON meddelar att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Posthantering

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. PostNord ska kontaktas 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, februari 2025

Elin Lindblom
Samhällsbyggnadschef

Rebecka Danielsson
Planarkitekt

Johanna Holgersson
Planarkitekt

► Referenser

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

Tyréns (2024) *Dagvattenutredning del av Västaby 13:15 m.fl.*, uppdragsnummer 340871

Tyréns (2024) *Översiktlig miljöteknisk markundersökning - Västaby 13:15 m.fl.*, uppdragsnummer 346892

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

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

WSP (2022) *Markteknisk undersökningsrapport*, uppdragsnummer 10334733

WSP (2022) *Översiktlig miljöteknisk undersökning - Västaby 13:15*, uppdragsnummer 10336228

WSP (2022) *Kompletterande miljöteknisk markundersökning - Västaby 13:15*, uppdragsnummer 10334729