



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Bromölla 11:1 och Laboranten 2, Olof Palmes plats

Bromölla kommun, Skåne Län

SAMRÅDSHANDLING

Datum: 2023-08-22

Diarienummer: 2023/184



Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1:500, i A2-format
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Grundkarta (del av plankarta)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Som underlag till denna detaljplan har följande utredning tagits fram:

- | | |
|---|------------|
| • Miljöteknisk markundersökning | 2009-12-23 |
| • Skuggstudie – skuggstudie | 2023-06-29 |
| • Översiktlig miljöteknisk markundersökning | 2023-07-07 |

Detaljplanen har tagits fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

Plankartan har ritats i AutoCad med Focus Detaljplan Total 22.3 och BFS_2021_10_14_Bestämmelekatalog.xml.

Plankarta med bestämmelser är rättsligt bindande. Plan- och genomförandebeskrivning har ingen rättsverkan. Den ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Bilder och kartor är framtagna av tekniska enheten i Bromölla kommun om inget annat anges.

Kartor/ortofoton är godkända från sekretessynpunkt för spridning, tekniska enheten i Bromölla kommun.

1 INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG	6
INLEDNING	6
Allmänt	6
Detaljplanens syfte	6
Bakgrund	6
Uppdrag	6
PLANDATA	6
Planområdets läge	6
Areal	6
Markförhållanden	6
RIKSINTRESSEN, FÖRENLIGT MED 3.4 OCH 5 KAP. MB	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
ÖVERSIKTSPLAN	7
GÄLLANDE DETALJPLANER	8
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	9
Pågående markanvändning	9
Mark och vegetation	9
Topografi	10
Geotekniska förhållanden	10
Vattenskyddsområde	10
Fornlämningar	13
Bromölla kommuns dagvattenstrategi	13
Befintligt och framtida dagvatten	13
Skyfall och översvämningsrisk	13
Föreslagna skyfallsåtgärder	13
Skyfallsåtgärder effekt	15
Recipientpåverkan	17
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	17
Förorenad mark	17
Trafikbuller	18
Skuggning	18
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSE	18
Användning av mark och vatten	18
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	19
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	20
Offentlig och kommersiell service	21
Tillgänglighet	21
Trygghet och säkerhet	21

Friyta	22
GATOR & TRAFIK	22
Befintliga gatustruktur	22
Kollektivtrafik	22
Parkering	22
Räddningstjänster	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
Vatten och avlopp	23
El, tele, data	23
Uppvärmning	23
Avfall	23
GENOMFÖRANDE	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
Tidplan	23
Genomförandetid	23
Ägarförhållanden	24
Ansvarsfördelning	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER	24
Fastighetsbildning	24
EKONOMISKA FRÅGOR	24
Kostnader för planläggning	24
Ekonomiska konsekvenser	24

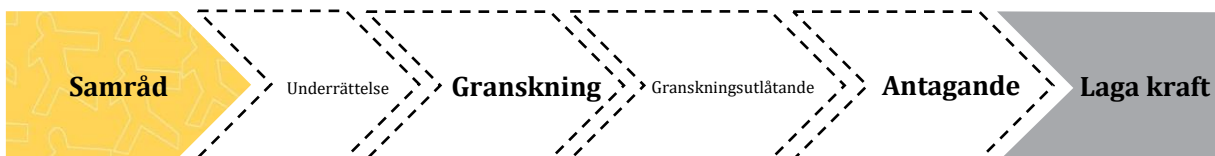
Vad är en detaljplan?

En detaljplan innehåller bestämmelser om hur mark och vatten får användas och bebyggas. Detaljplanen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet, vilken typ av verksamhet, bebyggelse och till viss del hur det ska se ut. Detaljplanen (plankartan) är en juridiskt bindande handling och styrs av plan- och bygglagen (PBL). Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan, detta kallas för det kommunala planmonopolet. En gällande detaljplan ligger till grund för beslut om till exempel bygglov. Läs mer om detaljplaner på Boverket.

Planprocessen - standardförfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med.

Den här detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, (2010:900) 5 kap 7§, och i denna planprocess ingår följande skeden:



Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Planhandlingarna skickas ut för samråd till berörda grannar, myndigheter, och till andra som berörs av förslaget.

Granskning: När samrådet är klart ska kommunen i en underrättelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under en viss tid (granskningstid). Granskningstiden är minst två veckor. Berörda grannar myndigheter och andra som har intresse av förslaget remitteras och kan under utställningstiden lämna in sina synpunkter till kommunen.

Antagande: Detaljplanen antas därefter av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Enligt förarbetena bör planer som handläggs med standardförfarande kunna delegeras, medan planer som handläggs med utökat förfarande i princip alltid bör antas av kommunfullmäktige.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG

INLEDNING

Allmänt

I gällande plan är marken inom planområdet utlagd som allmän platsmark för busstorg, p-plats och gata.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av flerfamiljshus i fem våningar samt delar av planområdet fortsatt vara planlagd som allmän platsmark för gata och parkering.

Bakgrund

Bromölla kommun förutser ett kontinuerligt behov av bostäder i kommunen. Därför behöver kommunen ha framförhållning och detaljplanera för kommande bostadsområden.

Det aktuella planområdet beräknas kunna ge ett tillskott av boende i Bromölla centrum. Genom planförslaget skapas förutsättningar för nya bostäder och planförslaget är i linje med övergripande kommunala dokument. Planområdet är beläget i den centrala delen av Bromölla med närhet till såväl service och kollektivtrafik, som grönområde och rekreation. Planområdet ligger intill kulturpunkten på en framträdande plats i byn där gatorna strålar samman och med en tydlig roll i Bromöllas gatuplan.

Genom att förtäta redan bebyggda delar av den centrala delen skapas en effektivare markanvändning och även en effektivare användning av den kommunala servicen.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2023-04-05, KS § 139, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för del av fastigheten Bromölla 11:1 och Laboranten 2 i Bromölla kommun.

PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet är beläget i den centrala delen av Bromölla. Planområdet avgränsas i öst av Greve Lerches gata, i syd av Folkets Husgatan, i väst av Hermansens gata samt i norr av fastigheterna Laboranten 3 och 4. För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

Areal

Arealen uppgår till cirka 8 000 kvm.

Markförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal ägo.



Figur 1. Planområdets ungefärliga läge, markerat med gul linje.

RIKSINTRESSEN, FÖRENLIGT MED 3.4 OCH 5 KAP. MB

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Planförslaget bedöms inte innebära påverkan på riksintressen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan Bromölla 2014 med sikte mot 2030, som omfattar hela kommunens yta säger att ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras till tätorterna, och i lägen med god tillgång till teknisk service och kollektivtrafik. Detaljplaneförslaget följer översiktsplanens intentioner om att utveckla staden (citat från ÖP):

Boende och service

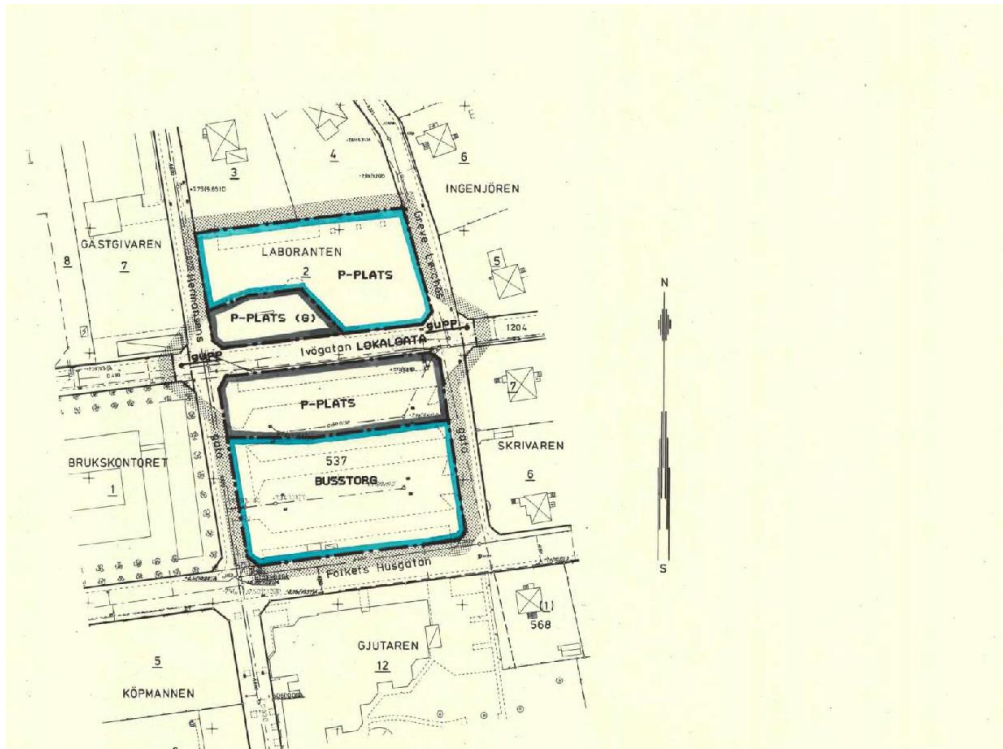
Kommunen ska med nya bostäder i attraktiva lägen locka till in- och omflyttningar. En ökad omflyttning främjar även generationsskiftet inom befintligt bostadsbestånd.

Kommunen ska skapa förutsättningar för ett miljövänligt resande. Goda kommunikationsmöjligheterna är viktiga för att locka nya boende till kommunen.

Strategier: Att om möjligt förtäta befintlig bostadsbebyggelse inom områden med god tillgänglighet till kollektivtrafik och service och i första hand på höjden.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För planområdet gäller *Detaljplan för Östra Torg mm, Bromölla samhälle, Bromölla kommun LK (1989-11-16)*. Planens genomförandetid har gått ut och reglerar markanvändningen till område för busstorg, parkering och gata.



Figur 2. Urklipp från plankartan, detaljplan för ÖSTRA TORG mm, LK 1989-12-15.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Pågående markanvändning

Planområdet ligger inom redan detaljplanelagt område och har i den gällande plans användning busstorg, parkering och gata.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet, norr och öster om planområdet, utgörs av friliggande enbostadshus i 1½ och 2-plan samt, söder och väster om planområdet, utgörs av Kulturpunkten och Brukskontoret 1.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av en ianspråktagen asfalterad trafikyta och markplattor med inramning av buskar och träd.



Figur 3. Vy över planområdet, sett från Folkets Husgatan i syd.



Figur 4. Vy över södra delen av planområdet, sett från Greve Lerches gata med bl. annat busshållplatsen och Kulturpunkten i bakgrunden.



Figur 5. Vy över norra delen av planområdet, sett från Greve Lerches gata med bl. annat parkeringsplatserna i bakgrunden.



Figur 6. Vy över planområdet, sett från Greve Lerches gata med bl. annat Ivögatan i bakgrunden.

Topografi

Marken inom planområdet lutar svagt från sydväst (+10.64 m) till nordöst (+9.68 m).

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarten i större delen av området av sandig morän och postglacial sand. Enligt SGU:s egna bedömning om genomsläpplighet har området medelhög genomsläpplighet.

I samband med projektering av iordningställande av gator för saneringsåtgärder av ledningar i Bromölla centrum har, 1983-10-15, en geoteknisk undersökning utförts inom området.

Undersökningen har omfattat upptagning av provgropar med traktorgrävare inom befintlig gatumark. Provgroparna har nedförts till 0,8-1,0 m djup, 20 st, respektive 1,5-2,0 m djup, 10 st.

Vid provgropsgrävningen har ej observerats någon vatteninträngning i provgroparna.

Vattenskyddsområde

Det finns ett fastställt äldre vattenskyddsområde från 1983. BEVAB (Bromölla Energi och Vatten) har tagit fram ett förslag till nytt vattenskyddsområde och förslaget är inlämnat till länsstyrelsen. När dessa föreskrifter vinner laga kraft för en ny utökad vattentäkt ska de tidigare skydds föreskrifterna (beslut av kommunfullmäktige daterat 1983-08-15) för den kommunala vattentäkten i Bromölla tätort upphöra att gälla. Det föreslagna vattenskyddsområdet med tillhörande skydds föreskrifter är indelat i olika zoner som är olika känsliga för föroreningar: vattentäktszon, primär skyddszon, sekundär skyddszon och tertiär skyddszon.

Vid planering av byggnader med tillhörande markytor och ledningsdragning bör hänsyn dock även tas till kommande nya föreskrifter.

Planområdet är beläget inom sekundär skyddszon. Föreskrifterna beskrivs nedan för att hänsyn redan nu kan tas, innan skydds föreskrifterna vunnit laga kraft.

Sekundär skyddszon

Avgränsas så att uppehållstiden för grundvatten från skyddszonens yttre gräns till vattentäktszonen har en beräknad uppehållstid av minst ett år. Den sekundära zonen syftar till att bibehålla en god grundvattenkvalitet.

Utformning av skydds föreskrifter

Skydds föreskrifterna är såväl föreskrivande som informerande. Dessa två funktioner gör att syftet med skydds föreskrifterna uppnås. Nedan beskrivs några exempel på verksamheter och typer av markanvändning som kan utgöra risk för förorening av vattentäkt och som regleras i skydds föreskrifter

§ 1 Vattentäktszon

Inom vattentäktszonerna får endast vattentäktsverksamhet bedrivas.

§ 2 Petroleumprodukter och andra kemiska produkter

Hantering av petroleumprodukter och andra kemiska produkter med en sammanlagd volym överstigande 250 liter kräver tillstånd från myndighetsnämnden för miljöfrågor. Med hantering avses här inte användning i maskiners och fordons egna tankar samt transporter genom skyddszonen.

Hantering av upp till 250 l petroleumprodukter och andra kemiska produkter ska ske på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.

§ 3 Fordon och fordonstrafik

Uppställda arbetsfordon ska vara utrustade med skyddsanordning eller placerade på ett sådant sätt att spill och läckage kan omhändertas och att läckage till mark förhindras.

Tvätt av motorfordon, maskiner och förbränningsmotorer med varmvatten, högtryck eller tvättkemikalier på plats där tvättvattnet är förbjudet.

§ 4 Bekämpningsmedel

Hantering av kemiska bekämpningsmedel utomhus kräver tillstånd från kommunens nämnd för miljöfrågor.

Från tillståndskravet undantas icke yrkesmässig hantering av kemiska bekämpningsmedel inomhus. Hantering inomhus ska ske på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.

Från förbudet undantas även hastigt påkommen punktsanering mot ohyra och skadedjur som innebär olägenhet för människors hälsa under förutsättning att kommunens nämnd för miljöfrågor snarast, av verksamhetsutövaren, underrättas om varje sådan åtgärd. Hantering ska ske på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.

§ 5 Hushållspillvatten och dagvatten

Det är förbjudet att anordna nya enskilda avloppsanläggningar för WC och/eller BDT-vatten med grundvattnet som direkt eller indirekt recipient.

Avloppsledningar med tillhörande brunnar ska vara täta och vid behov omedelbart läggas om eller renoveras. Bästa möjliga teknik ur täthetssynpunkt ska då användas.

Nya anordningar för utsläpp av vägdagvatten och dagvatten från industriområde med grundvatten som direkt eller indirekt recipient kräver tillstånd från myndighetskontoret.

§ 7 Hantering av avfall mm

Förvaring av avfall, under längre tid än tre månader, direkt på mark är förbjudet.

Förvaring av farligt avfall under längre tid än tre månader a utrymmen på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas. Förvaring ska ske i låsta utrymmen på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.

Deponering av snö från område utanför skyddszonen är förbjuden, med undantag för snö från vattenskyddsområdets primära skyddszon.

§ 8 Schakt- och anläggningsarbeten

Större schaktningsarbeten, sprängning av berg, pålning, spontning eller borrhningar och liknande undersökningsarbeten kräver tillstånd av myndighetskontoret för miljöfrågor.

Akuta åtgärder som måste genomföras för att undvika risk för människors hälsa eller miljön, undantas förbudet. I dessa fall krävs anmälan i efterhand till myndighetskontoret inom en vecka efter genomförd åtgärd. I det akuta skedet ska snarast möjlig kontakt tas (och av verksamhetsutövaren dokumenteras) med myndighetskontoret för miljöfrågor.

§ 10 Energianläggningar i jord, berg och grundvatten

Befintliga brunnsanläggningar ska hållas otillgängliga för obehöriga och vara utformade så att läckage från markytan och ner förhindras.

Nya anläggningar för lagring och utvinning av värmeenergi eller kyla ur berg och grundvatten är förbjudna.

Ändring av befintliga energianläggningar kräver tillstånd från myndighetskontoret för miljöfrågor om ändringen kan påverka grundvattnet.

Energianläggningar som inte längre är i bruk ska avställas, åtgärdas mot risker för framtida läckage och meddelas myndighetskontoret för miljöfrågor. Energianläggningar i berg och grundvatten ska avställas enligt SGU:s vägledning "Normbrunn 16".

§ 11 Enskild brunnsanläggning

Befintliga brunnsanläggningar ska hållas otillgängliga för obehöriga och vara utformade så att läckage från markytan och ner förhindras.

Nya anläggningar för uttag av vatten från berg och jord är förbjudet.

Borrade brunnar som inte längre är i bruk ska meddelas myndighetskontoret för miljöfrågor och avställas enligt SGU:s vägledning "Normbrunn 16".

§ 12 Vägghållning

Upplag och tillverkning av asfalt, oljegrus, vägsalt eller saltinblandad sand/grus kräver tillstånd från kommunens nämnd för miljöfrågor. Spridning av vägsalt kräver anmälan till myndighetskontoret för miljöfrågor. Saltinblandad sand (max 2 % salt) undantas från kravet på anmälan.

Fornlämningar

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom planområdet finns inte.

Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till Länsstyrelsen.

Bromölla kommuns dagvattenstrategi

Bromölla dagvattenstrategi (2015) har tagits fram i samarbete mellan Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT), VA-huvudmannen Bromölla Energi och Vatten AB (BEVAB) och Bromölla kommun. Enligt strategin ska lokalt omhändertagande av dagvatten prioriteras framför avledning till yt- och grundvatten. Dagvattenhantering ska vidare göras på ett sätt så att påverkan på recipienterna minimeras. Samtliga vattendrag i Bromölla kommun, inklusive recipienten Skräbeån, bedöms vara mycket känsliga för föroreningar.

Höga flöden ska förebyggas så nära källan som möjligt. Vid ny exploatering är det önskvärt att dagvatten fördröjs inom området så att maximalt 10 l/s, ha släpps ut. Eventuella avvikelser ska motiveras med hänsyn till ledningsnätets kapacitet, recipientens känslighet och framtida klimatförändringar. Dagvattensystemen ska vidare dimensioneras enligt praxis från Svenskt Vatten.

I dagvattenstrategin konstateras även att behov finns av att skydda bebyggelse vid extremväder. Planering ska ta sin utgångspunkt i att inga skador på byggnader eller andra kritiska anläggningar ska inträffa oftare än vart 100 år.

Befintligt och framtida dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och det finns dagvattenledningar i gatorna runt planen.

Skyfall och översvämningrisk

I centrala Bromölla kommun finns två kombinerade områden, i vilka dagvatten och spillvatten leds i gemensamt ledningsnät. I kombinerade områden uppstår ofta problem med en för hög belastning på ledningsnätet vid kraftiga regn. Spillvatten riskerar tränga upp i golvbrunnar och gatubrunnar och orsaka översvämningar, och orenat avloppsvatten kan behöva släppas ut (bräddas) utan rening till vattendrag.

Idag pågår kontinuerlig separering av kombinerade områden i Sveriges kommuner. I centrala Bromölla finns idag två idag kombinerade områden som ska separeras. För att kartlägga behovet av åtgärder i samband med separering har ledningsnätets kapacitet vid ett 20-årsregn simulerats. Under 2020 genomfördes vidare en skyfallsartering över Bromölla och prioriterade skyfallsåtgärder i tätorten föreslogs. I dagvatten och skyfallsåtgärder rapporten, 2022, har kostnadsberäkning och tidplan för genomförande av både ledningsnätets- och skyfallsåtgärder tagits fram.

Föreslagna skyfallsåtgärder

I västra Bromölla föreslogs rinnvägar i form av kantsten längs med gator, samt översvämningssytor i form av nedsänkta grönytor och parkeringar. Nedsänkta

översvämningssytor vilka kan motta ytlig avrinning och rymma kontrollerade översvämningar vid skyfall föreslogs bakom kommunhuset (A), på parkeringsplatsen vid Ivögatan (B) samt i Kapellparken (C). Styrning med kantsten föreslogs längs med Villagatan (H), Ivögatan (I), Folkets Husgatan (J), Tians väg (K) samt Fjälkingegatan (L).

För att rena dagvattnet från föroreningar föreslås att dagvattnet avleds ytligt till svackdiken med våtmarksinslag. Svackdiket kan förses med en dränering för bättre reningsfunktion. Rening kan då ske genom sedimentering och fastläggning i dike. Genom att förse dikens botten med växtlighet ökar reningen och dessutom ökar ytans estetiska värde och biologiska mångfald. Föreslagna lösningar har generellt god reningsförmåga och bedöms därmed som lämpliga för aktuell plan. Se Figur 7 för åtgärdsförslag i prioriterade områden i västra Bromölla.

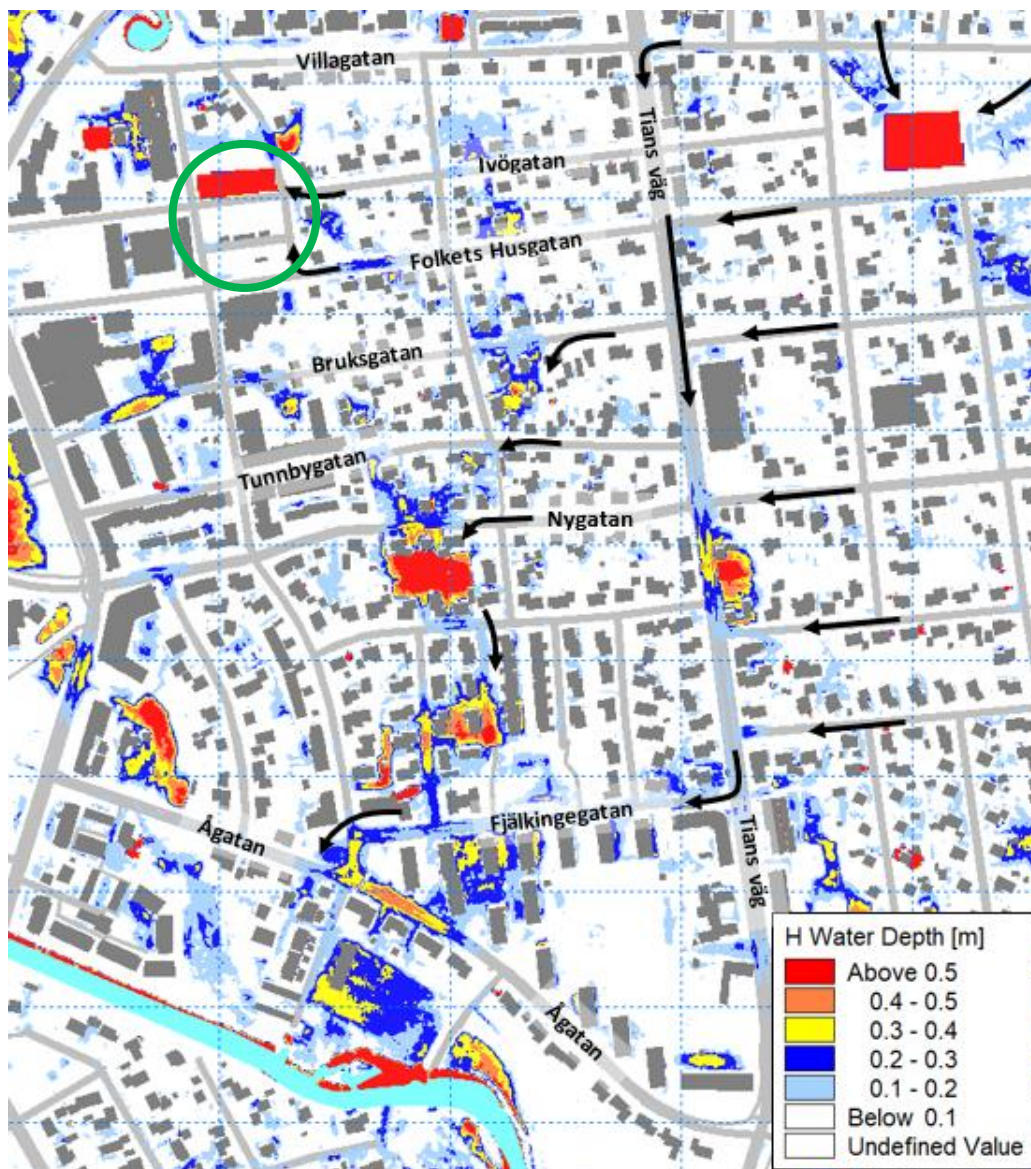


Figur 7. Åtgärdsförslag för centrala Bromölla med två prioriterade områden markerade i rött. Blå ytor illustrerar prioriterade översvämningssytor och markeras A-C. Blå linjer illustrerar prioriterade rinnvägar och markeras H-L (Tyréns, 2020). Planområdet markerat i grönt.

Skyfallsåtgärder effekt

I västra Bromölla medför översvämningsytor bland annat på parkeringsplatsen vid Ivögatan (B) att kringliggande översvämningsdjup och omfattning minskar betydligt. Förstärkt kantsten längs med Villagatan (H), Ivögatan (I) och Folkets Husgatan (J) förhindrar vidare okontrollerad avrinning genom drabbat villaområdet och styr istället skyfallsavrinning till nämnda översvämningsytor.

Till följd av föreslagna åtgärder i västra Bromölla minskar således översvämningsdjupen kring drabbade bostäder och sårbara byggnader, medan översvämningsdjupet i föreslagna översvämningsytor samt i viss mån längs med Tians väg ökar. Detta till följd av att skyfallsavrinning i högre utsträckning utjämnas i översvämningsytor och styrs söderut längs med Tians väg och Fjälkingegatan. Se figur 8 för maximala översvämningsdjup i östra och västra Bromölla med föreslagna åtgärder.



Figur 8. Marköversvämningsdjup vid 100-årsregn i västra Bromölla, med föreslagna åtgärder (Tyréns, 2020). Maximala översvämningsdjup, vilka inträffar vid olika tillfällen i regnförloppet, illustreras. Planområdet markerat i grönt.

Se figur 9 för förändring i maximala översvämningar till följd av föreslagna skyfallsåtgärder.



Figur 9. Förändring i maximala översvämningar vid 100-årsregn till följd av föreslagna skyfallsåtgärder i område väster om Tians väg (Tyréns, 2020). Längs med Tians väg, Ivögatan och Folkets Husgatan förvärras översvämningarna något enligt simulering, vilket beror på att modellen inte detaljerats fullt ut med kantsten och regnbäddar. Föreliggande utredning har syftat till att i stora drag kartlägga och simulera åtgärdsbehovet. Planområdet markerat i blått.

Recipientpåverkan

Recipienten för dagvattnet är Skräbeån som idag har god ekologisk status och ej god kemisk status. När en del av planområdet förändras från parkering till flerbostadshus kommer föroreningshalten i dagvattnet att öka. Vanliga föroreningar från trafik och parkeringsplatser är suspenderat material (olika typer av partiklar, bland annat mikroplaster från däck), näringsämnen i form av kväve och fosfor, olja, polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och tungmetaller så som koppar och zink.

Utöver parkeringsytor så kommer dagvattnets föroreningsinnehåll bero på materialval i område, exempelvis takmaterial, färg och impregnering som beläggning på gångstråk. Med en genomtänkt materialanvändning vid exploatering av planområdet kan således föroreningshalterna i dagvattnet begränsas ytterligare.

Föreslagen dagvattenlösning innebär att infiltration av dagvatten till grundvattnet är möjligt vilket minimerar den negativa påverkan på grundvattenbildningen i området. Genom att dessa reningsåtgärder skapas så minimeras den negativa inverkan på dagvattnets föroreningshalt och därmed påverkan på recipient.

Sammantaget bedöms att med föreslagen reningsanläggning kommer exploateringen av planen inte innebära någon statusförändring hos varken yt- eller grundvattenförekomst. Planen är därför genomförbar utifrån ett dagvattenperspektiv. Planen bedöms heller inte påverka möjligheten att uppnå MKN.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Inför planarbetet hade misstankar om förorening riktats mot aktuell fastighet då det har funnits en bensinstation inom Laboranten 2. Tyréns AB har på uppdrag av Bromölla kommun genomfört två stycken översiktliga miljötekniska markundersökningar, vid två olika tillfällen inom planområdet. Syftet med undersökningarna var att utreda om tidigare nedlagd bensinstation bidragit till spridning av föroreningar i mark och grundvatten. Den första undersökningen utfördes 2009-12-01 och resultatet visade enbart på förhöjda halter av bly i jord (över riktvärden för känslig markanvändning, KM) och PID-mätningar visade på låga koncentrationer av lättflyktiga kolväten (VOC). Efterföljande efterbehandlingsåtgärder som genomfördes 2010 av Tyréns AB visade inte på några kvarvarande cisterner eller några indikationer på föroreningar under grävarbetet. Den andra undersökningen utfördes 2023-07-07 och resultaten visade att jordprovtagningen innehåller låga halter av föroreningar, under Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning. Utifrån erhållna analysresultat bedöms det inte föreligga någon oacceptabel risk för människors hälsa och miljön vid nuvarande eller planerad markanvändning.

Beträffande detaljer om översiktlig miljöteknisk markundersökning för respektive del av planområdet hänvisas till bilagda utredningar.

Trafikbuller

Den nu föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra någon kraftig förändring av trafiken i anslutning till området och inte heller medföra några olägenheter eller risker för omgivningen med avseende på hälsa och säkerhet. Dessutom kommer hållplatsen att flyttas vilket innebär att trafikbuller från busstrafiken kommer att minska.

Skuggning

Kommunen har gjort en skuggstudie på hur sol-och skuggförhållandena blir i området med den föreslagna nybyggnationen som planen möjliggör, eftersom planområdet angränsar till befintlig bebyggelse.

I studien har byggnadens skuggning studerats under fyra säsonger och fyra olika tidpunkter vid varje säsong samt att resultaten presenteras i två olika delar. I del 1 placeras 5 våningshusen 11-12 meter och i del 2 placeras 5 våningshusen 30 meter från aktuell fastighetsgräns. Kommunen väljer att reglera avståndet i plankartan om minst 30 meter från aktuell fastighetsgräns.

- Vårdagsjämning 20e mars
- Sommarsolstånd 21a juni
- Höstdagjämning 22a september
- Vintersolstånd 21a december

Under tidpunkterna: 09:00, 12:00, 15:00 och 17:00.

I del 1 resultaten av skuggstudien visar att 5 våningshuset, placerat 11-12 meter från aktuell fastighetsgräns, skuggar angränsande tomter och befintliga byggnader under vissa tidpunkter och säsonger (se rapport, sida 4,5,6).

I del 2 resultaten av skuggstudien visar att 5 våningshuset behöver ligga på ett avstånd av minst 30 meter från aktuell fastighetsgräns för att inte skugga angränsade tomter med befintliga byggnader. Tidpunkter är 20 mars 15.00, 21 juni 18.00, 22 september 15.00- och 21 december 15.00. De befintliga fastigheterna skuggas fortfarande vid 18.00 i september till mars, (se rapport, sida 7,8,9).

Enligt Boverkets skrift Solklart bör bostäder vara utan skugga minst 5 timmar mellan klockan 9 och 17 under vår-och höstdagjämning (20 mars och 22 september).

Bedömningen göras att planförslaget inte kommer att utgöra en olägenhet i området.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSE

Användning av mark och vatten

Allmän platsmark

Gata

Ivögatan är en av Bromöllas viktigare gator och ingår naturligt i den gamla rutnätsplanen. Ivögatan kommer att vara fortsatt planlagd som allmän plats, gata.

Natur

Föreslagna ytan, norr om planområdet, planläggs som naturmark/allmän platsmark för bland annat fördröjning av dagvatten.

Motiv: Föreslagna naturområdet utformas som en fördröjningsyta för dagvatten vid höga vattenflöden. Genom att detaljplanera för allmän platsmark samt med bestämmelse som reglerar att marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering innebär att ytorna kan med flexibel ha flera funktioner.

P-plats

Som en del i utvecklingen av Bromölla tätort och dess tillgänglighet behöver kommunen en sammanhållen planering för parkeringsförsörjning. Därför vill kommunen att resten av befintlig parkeringsplats ska vara planlagd som allmän platsmark, parkering, även i fortsättningen.

Kvartersmark

Bostäder

B – Bostäder

Motiv: Användningen säkerställer planens syfte som är att möjliggöra byggnation av bostäder i området.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän platsmark

Detaljplanens dagvatten föreslås hanteras ytligt genom avledning i svackdiken. Ytligt dagvattenmagasin förses lämpligen med våtmarksväxtlighet.

svackdike – Svackdike för fördröjning av dagvatten ska anläggas

Motiv: För att rena dagvattnet från föroreningar föreslås att dagvattnet avleds ytligt till svackdiken med våtmarksinslag. Rening kan då ske genom sedimentering och fastläggning i dike. Genom att förse dikens botten med växtlighet ökar reningen och dessutom ökar ytans estetiska värde och biologiska mångfald. Föreslagen lösning har generellt god reningsförmåga och bedöms därmed som lämpliga för aktuell plan. Genom att dessa reningsåtgärder skapas så minimeras den negativa inverkan på dagvattnets föroreningshalt och därmed påverkan på recipient.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte försees med byggnad

Korsmark – Marken får endast försees med komplementbyggnad

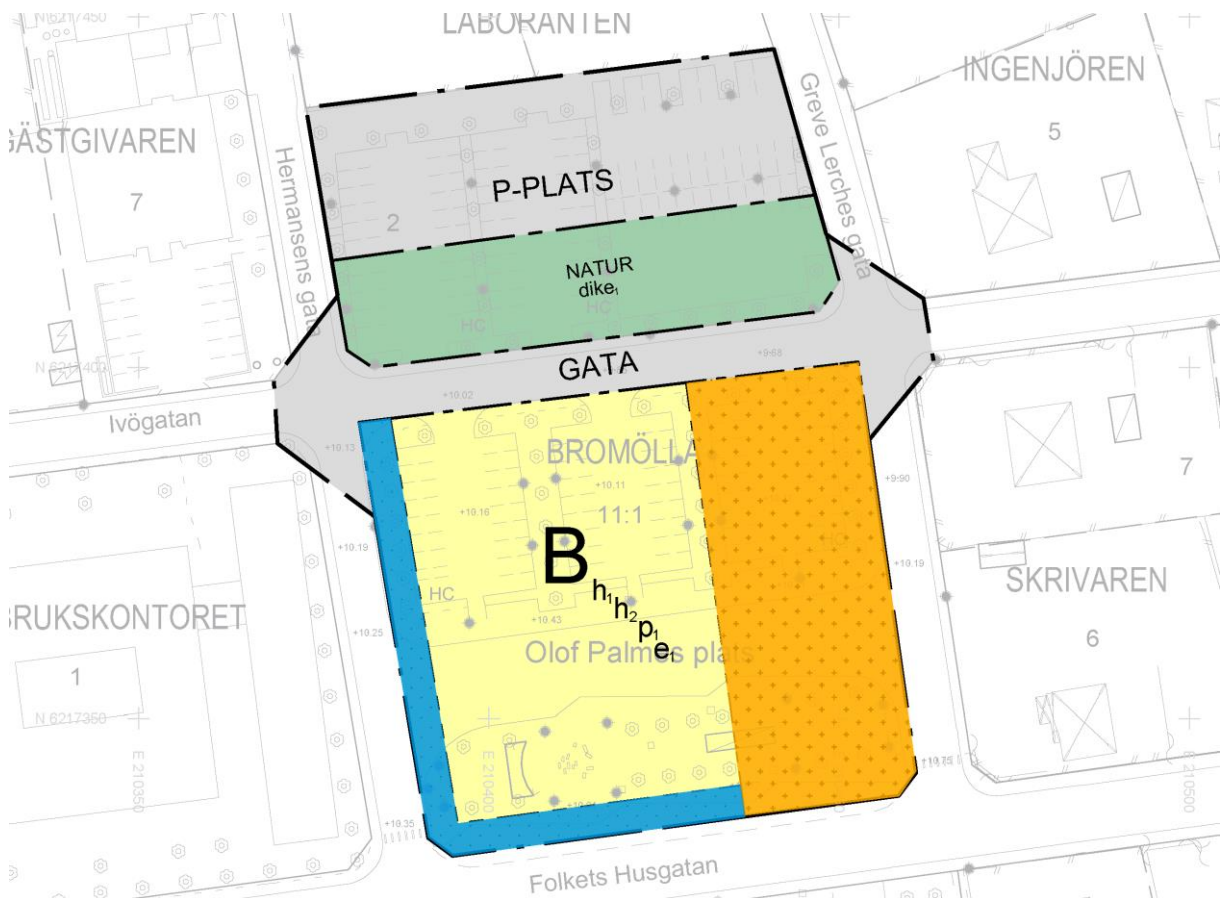
Områden med prick och korsmark har olika motiv till reglering. Se kartbild nedan för områdenas utbredning och de olika motiven.

Motiv 1: Regleringen görs för att säkerställa att det inte kommer några huvudbyggnader närmare än 30 meter från befintlig fastighetsgräns samt utnyttja utrymmet för parkeringsplatser och komplementbyggnader.

Motiv 2: Regleringen görs för att säkerställa att byggnadsfritt avstånd på 4,5 meter från Folkets Husgatan och Hermansens gatan efterlevs samt att det ska vara möjligt att med avseende på skötsel ha åtkomst till framtida byggnader.

Motiv 1 ■

Motiv 2 ■



Figur 10. Urklipp från detaljplaneförslaget

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Totalhöjden på huvudbyggnad ska vara 17 meter

h_2 – Högsta totalhöjd på övriga byggnader är 5 meter

Motiv: Regleringen syftar till att förtäta området med nybyggnation av flerbostadshus i fem våningar. Genom att förtäta redan bebyggda delar av Bromöllas tätort skapas en effektivare markanvändning och även en effektivare användning av den kommunala servicen. För komplementbyggnader regleras totalhöjden för att säkerställa att dessa blir underordnade bostadsbyggnadernas höjd.

Placering

p_1 – Komplementbyggnader får placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

Motiv: Regleringen syftar till att utnyttja korsmarken på ett effektivt sätt.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Motiv: Regleringen görs för att säkerställa att 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet får utgöras av byggnadsarea vilket i sin tur bedöms vara en exploateringsgrad som är anpassad efter bostadsbehovet i Bromölla samt bestämmelsen medger ett effektivt utnyttjande av marken.

Offentlig och kommersiell service

I centrala Bromölla finns huvuddelen av kommunens och kommersiell service.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är god då området är relativt plant, vilket erbjuder goda möjligheter för personer med nedsatt rörlighet att nå service och kollektivtrafiknoder i närområdet. Planförslaget bedöms kunna medföra ökad social och fysisk tillgänglighet. Ställningstagandet görs då planförslaget möjliggör ett område, med befintligt goda kommunikationer. Närmaste busshållplats ligger på Fågel Fenix väg.

Trygghet och säkerhet

En förstärkt karaktär av det aktuella området bedöms som positivt ur ett trygghetsperspektiv. Planförslaget bidrar till att befolka platsen över hela året genom planering av permanenta bostäder. Aspekter så som förbättrad belysning när området

blir mer befolkat när nya bostadshus tillkommer bedöms som positivt för trygghetsupplevelsen.

Friyta

Friyta för rörelselek tillgodoses inom fastigheten.

GATOR & TRAFIK

Befintliga gatustruktur

Planområdet tillgänglig med bil, cyklister och gående från Folkets Husgatan, Hermansens gata, Ivögatan och Greve Lerches gata.



Figur 11. Hermansens gata, sett från syd.



Figur 12. Folkets Husgatan, sett från öst.



Figur 13. Greve Lerches gata, sett från syd.



Figur 14. Ivögatan, sett från öst.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Fågel Fenix väg.

Parkering

Boende bil-och parkering för dessa bostäder löses inom kvartersmark.

Räddningstjänster

Planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är sedan tidigare anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

El, tele, data

Planområdet är ansluten till el, tele och fiber.

Uppvärmning

Kommunalt fjärrvärmenät finns utbyggt i anslutning till planområdet. Uppvärmning av befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet sker genom anslutning till kommunens fjärrvärmenät.

Avfall

Planförslaget möjliggör för en ökad exploatering med fler bostäder än idag vilket leder till en ökning av avfall inom planområdet. Avfall ska tillvaratas i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering. Föreskrifterna lyfter fram vikten av en ökad materialåtervinning och återanvändning. Matavfall ska sorteras ut separat.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Preliminär tidplan:

Samråd, augusti/september 2023

Granskning, november 2023

Antagande, december 2023

Laga kraft, januari 2024

*Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunstyrelsens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet. *

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då planen får laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter

genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ägarförhållanden

Fastigheten inom planområdet är i kommunal ägo. Övriga till planområdet angränsade fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Ansvarsfördelning

Bromölla Energi & Vatten AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen som ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp samt ledningsnätet för eldistribution som ingår i dess områdeskoncession.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll. För byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark ansvarar exploatören. Exploatören ansvarar även för genomförandet av planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om erforderlig ny fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut i samband med försäljning av tomten. Någon planavgift i samband med framtida byggnmälan ska därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse.

Ekonomiska konsekvenser

Eventuella anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatören, liksom eventuella kompletterande utredningar.

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt