



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
**Detaljplan för fastigheten Bromölla
11:88**

Bromölla kommun, Skåne Län

SAMRÅDSHANDLING

Datum: 2024-01-30

Diarienummer: 2023/690



Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1: 500, i A3-format
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Grundkarta (del av plankarta)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Som underlag till denna detaljplan har följande utredning tagits fram:

- Översvämningsutlåtande (Tyréns) 2023-10-06
- Historisk inventering (Tyréns) 2024-01-16

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_Bestämmelsekatalog.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, FÖRENLIKT MED 3.4 OCH 5 KAP. MB	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
ÖVERSIKTSPLAN	7
GÄLLANDE DETALJPLANER	8
STRANDSKYDD	8
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	9
MELLANKOMMUNALA FÖRHÅLLANDEN	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER	9
BEFINTLIGA OCH FÖRESLAGNA FÖRHÅLLANDEN	9
Markanvändning	9
Bebyggelsestruktur och utformning	9
Topografi	9
Mark och vegetation	9
Geotekniska förhållanden	10
Bromölla kommuns dagvattenstrategi	10
Skyfall och översvämningsrisk	10
Recipientpåverkan	11
Natura 2000	11
Upphävande av strandskydd	12
Fornlämningar	12
Aktuella planbestämmelse	13
Offentlig och kommersiell service	14
Kollektivtrafik	14
Räddningstjänsten	14
Tillgänglighet	14
Trygghet och säkerhet	14
Friyta	14
Gatustruktur och trafik	14

MILJÖFÖRHÅLLANDEN	14
Förorenad mark	14
Risk för ras och skred	15
Trafikbuller	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
Vatten och avlopp	15
El	15
Uppvärmning	15
Avfall	15
GENOMFÖRANDE	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
Tidplan	16
Genomförandetid	16
Ägarförhållanden	16
Ansvarsfördelning	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER.....	16
Fastighetsbildning	16
EKONOMISKA FRÅGOR	17
Kostnader för planläggning	17
Ekonomiska konsekvenser	17

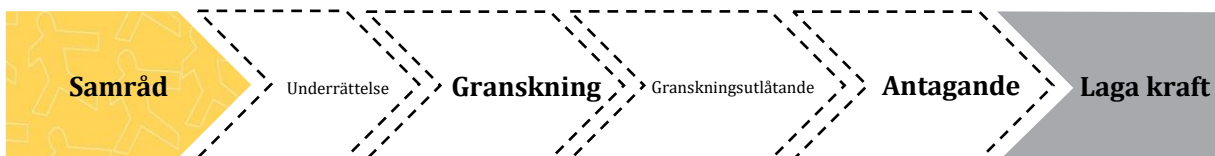
Vad är en detaljplan?

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 med användning område för friluftsbad.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplaneförslaget är att möjliggöra för bostadsbyggnation.

Bakgrund

Bakgrunden till planläggningen är att spegla vad fastigheten används till. Vidare vill fastighetsägaren ha möjlighet att utföra åtgärder på sin fastighet som idag inte är möjliga på grund av att fastigheten är planlagd med användning *område för friluftsbad*.

Huvudbyggnaden används idag som permanentbostad och fastighetsägaren vill försäkra att befintliga bostadshuset får bebyggas upp igen i händelse av t ex. brand samt ersätta andra befintliga byggnader som står under förfall.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2023-11-22, KS § 312, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för fastigheten Bromölla 11:88.

PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet är beläget i den västra delen av centrala Bromölla tätort. Planområdet avgränsas i norr av Strandängensvägen, i öster och söder av skogsmark samt i väster av motionsslingan och Strandängens badplats.

Areal

Arealen uppgår till cirka 2012 m².

Markförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo.



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

RIKSINTRESSEN, FÖRENLIGT MED 3.4 OCH 5 KAP. MB

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftslivet. Planförslaget bedöms inte innebära påverkan på riksintressen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

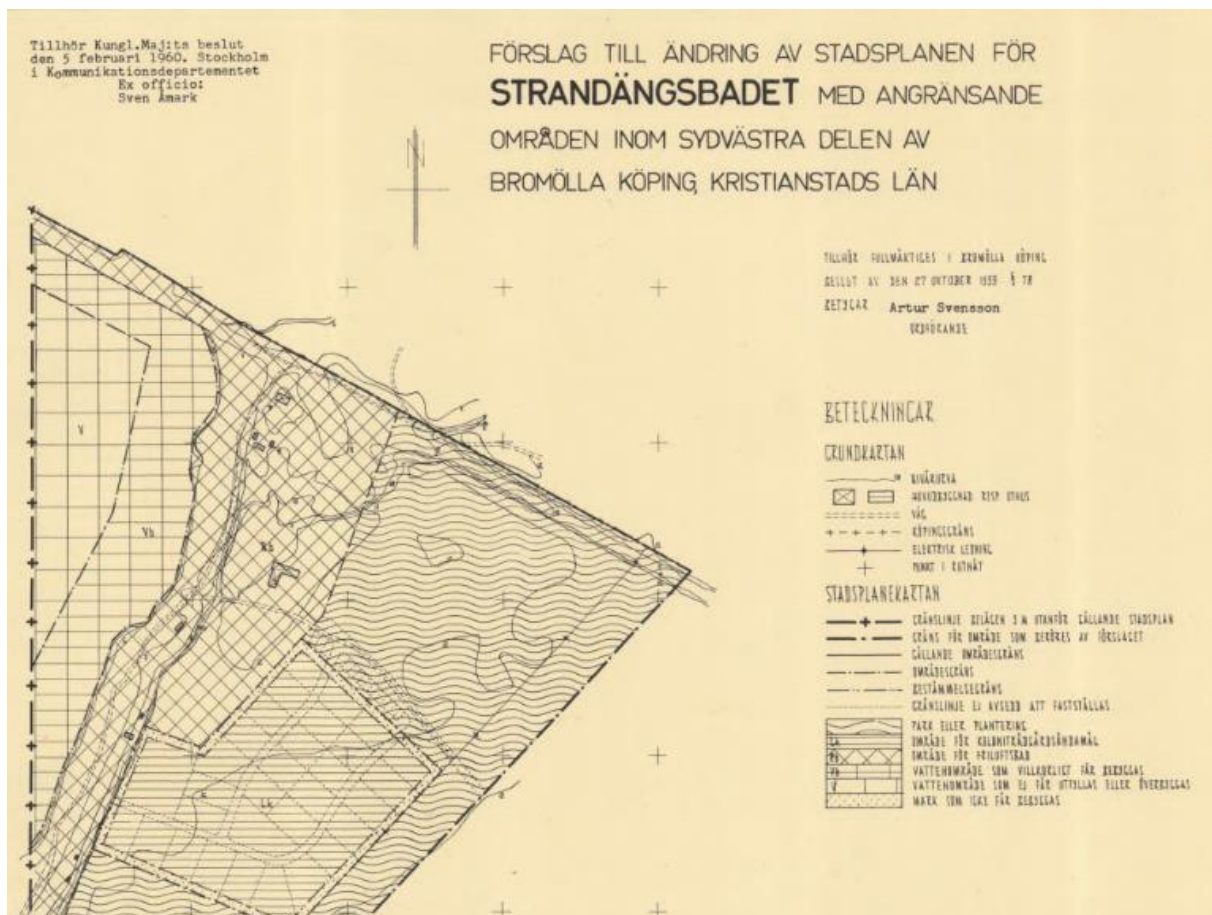
Gällande översiktsplan Bromölla 2014 med sikte mot 2030, som omfattar hela kommunens yta anger att ny bebyggelse i första hand ska lokaliseras till tätorterna, och i lägen med god tillgång till teknisk service och kollektivtrafik.

Planområdet ligger inom utpekat område för friluftsliv men planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner när det gäller förtätning. Genom att utnyttja redan exploaterad mark mer intensivt kan värdefull natur- och jordbruksmark sparas. Det medför också att redan utbyggd infrastruktur i form av till exempel vägar och ledningsnät kan utnyttjas mer effektivt.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet berörs av *Förslag till ändring av stadsplanen för Strandsängsbadet*, beslutad 1960-02-05. Planens genomförandetid har gått ut och reglerar markanvändningen till bland annat område för friluftsbad.

Om föreslagen detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför aktuellt planområde.



Figur 2. Urklipp från aktuell stadsplanekarta, *Förslag till ändring av stadsplanen för Strandsängsbadet*.

STRANDSKYDD

Syftet med strandskyddet enligt 7 kap. 13 § miljöbalken är att långsiktigt trygga att medborgarna har tillgång till strandområden genom allemansrätten och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 14 §. Planområdet ligger inom 100 meter från Ivösjön och enligt miljöbalken 7 kap. 18 g § återinträder strandskyddet i ett område när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan vilket innebär att frågan behöver prövas på nytt mot de nu gällande reglerna.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

MELLANKOMMUNALA FÖRHÅLLANDEN

Planen bedöms inte påverka några mellankommunala förhållanden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

BEFINTLIGA OCH FÖRESLAGNA FÖRHÅLLANDEN

Markanvändning

Marken inom planområdet är redan ianspråktagen för bostadsändamål. Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet består av småskalig bebyggelse för campingändamål samt några mindre servicebyggnader för friluftsbadet.

Bebyggelsestruktur och utformning

Detaljplaneförslaget medger byggnation för bostadsändamål. Bebyggelsen inom kvartersmarken regleras med en högsta nockhöjd på 8,3 m (h_1) samt utnyttjandegrad (e_1), största byggnadsarea, 25 % av fastighetsarean.

Topografi

Marken inom planområdet är kring nivån ca +8.5/+9.8.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är redan ianspråktagen för bostadsändamål.



Figur 3. Vy över planområdet, sett norrifrån.



Figur 4. Vy över del av planområdet, sett västerifrån.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarten i området av postglacial sand. Fastigheten Bromölla 11:88 är redan ianspråktagen för bostadsändamål. En geoteknisk undersökning anses därmed inte behöva utföras för fortsatt utredning av detaljplaneförslaget, då de geotekniska förhållandena har beaktats och bedömts lämplig för detaljplaneskedet.

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.

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 släppts 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.

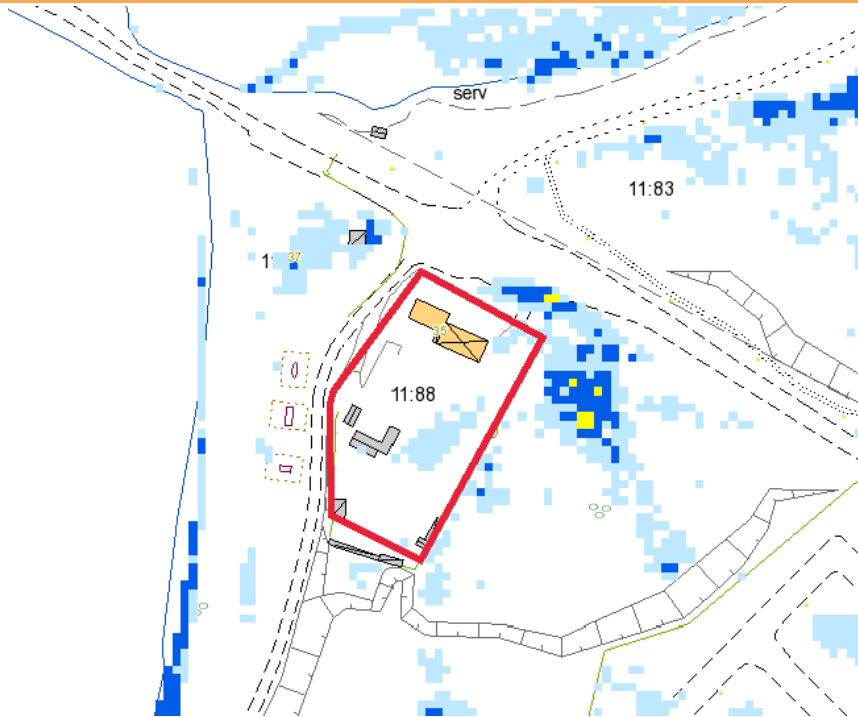
Planområdet ligger högre än omgivningen och belastas därmed inte av dagvatten från grannfastigheten i öst.

Skyfall och översvämningsrisk

Fastigheten ligger betydligt högre än omgivande mark. Kommunens skyfallskartering för regn med 100-års återkomsttid visar att det med befintliga marknivåer mellan planområdet och omgivande mark inte finns några problem med översvämning från skyfall inom planområdet (se figur 5).

Vidare har kommunen tagit fram en översvämningsutlåtande (Tyréns AB) när det gäller översvämningen och den visar att fastigheten inte löper risk för översvämning. I syfte att förebygga framtida problem med översvämningen lägger kommunen till i plankartan en bestämmelse om lägsta nivå på färdigt golv.

Mot bakgrund av ovanstående förutsättningar bedömer kommunen att planområdet inte har någon skyfallsproblematik kopplat till exploateringen eller försämra skyfallssituationen för nedströms liggande bebyggelse, varpå inga åtgärder för skyfall inom planområdet anses nödvändiga.



Figur 5. Skyfallskartering för regn med 100-års återkomsttid. Planområdet markerat med röd linje.

Recipientpåverkan

Recipient för planområdet är Ivösjön som idag har *god ekologisk status* och *god kemisk status uppnås ej*. Planområdet ligger även inom avgränsningen för grundvattenförekomsten Norra Kristianstadslätten med god kemisk och kvantitativ status.

Då planförslaget inte medger några ingrepp i Ivösjön och användningen inte medger en användning som i övrigt påverkar Ivösjöns status, bedöms inte vattenstatusen påverkas negativt av planens genomförande. Planen bedöms heller inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.

Natura 2000

Ivösjön-Oppmannasjön (SE0420319) är utpekad Natura 2000-område, som ligger ca 30 och 50 meter ifrån planområdet. Enligt bevarandepplanen (Länsstyrelsen Skåne, 2018) är området ett Natura 2000-område eftersom sjöarna hyser Skånes största bestånd av Natura 2000-arten nissöga. Sjöarna är också en viktig miljö för fåglar, och området är känt för sin stora mångfald av fisk. Vid sjöns stränder finns bitvis områden med höga naturvärden. Ivösjön hyser ishavsrelikter.

Bevarandesyftet med Natura 2000-området Ivösjön-Oppmannasjön är att bevara de oligo-mesotrofa sjöarna och deras naturvärden samt Natura 2000-arten nissöga och dennes livsmiljöer. Naturtypen Ävjestrandsjöar (3130) och Natura 2000-arten nissöga (1149) ska uppnå och bevaras i fullgod bevarandestatus.

Planområdet omfattar inte Ivösjön och medger därmed inga ingrepp i vattenområdet eller dess strandzoner. Planen regleras inte med en användning som innebär negativ

påverkan på vattendraget. Planens genomförande bedöms inte påverka Natura 2000-området.

Upphävande av strandskydd

Det generella strandskyddet gäller, vilket innebär att 100 meter från strandlinjen är strandskyddad zon. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Inom strandskyddat område får inte åtgärder vidtas som strider mot strandskyddets syfte.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet framför kommunen att planområdet är redan ianspråktaget med befintlig bebyggelse i form av bostadshus. Planområdet omfattar inte eller angränsar mot strandlinjen. Det är ca 30 och 50 meter mellan strandlinjen och planområdesgräns (se figur 6 och 7), vilket säkerställer även i fortsättningen ett bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtlivet samt fri passage och allmänhetens tillgång till området. Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte ha någon påverkan på friluftsliv och rekreation.

Då planområdet redan är ianspråktaget bedöms uppfyllas de särskilda skäl för dispens som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §.



Figur 6. Vy över planområdets västra del, sett västerifrån.



Figur 7. Vy över planområdets västra del, med bland annat promenadstigen i bakgrunden, sett västerifrån.

Fornlämningar

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom planområdet finns inte.

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

Aktuella planbestämmelse

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Bostäder

B – Bostäder

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är 8,3 meter

Motiv: Regleringen syftar till att byggnader får uppföras med högst två våningar.

Placering

p_1 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

p_2 - Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

Bestämmelserna gäller endast vid nya byggnader

Motiv: Regleringen syftar till att byggnadsfria avståndet runt fastigheten efterlevs.

Upphävande av strandskydd

a_1 – Strandskyddet är upphävt

Motiv: Regleringen syftar till strandskyddet upphävs inom fastigheten.

Utförande

b_1 – Lägsta nivå på färdigt golv är +8,5 meter över angivet nollplan

Motiv: Regleringen syftar till att byggnader får uppföras utifrån markens lägsta nivå.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv: Regleringen görs för att säkerställa att 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet får byggas. Regleringen är anpassad utifrån fastighetens förutsättningar.

Offentlig och kommersiell service

Planförslaget innebär ingen utökning av servicefunktioner. I centrala Bromölla finns resten av huvuddelen av kommunens och kommersiell service.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär ingen förändring i kollektivtrafiken.

Räddningstjänsten

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som god. Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar kopplat till räddningstjänstens behov.

Tillgänglighet

Planförslaget bedöms kunna medföra ökad social och fysisk tillgänglighet. Ställningstagandet görs då planförslaget möjliggör ett område, med befintligt goda kommunikationer.

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.

Friyta

Friyta för rörelselek tillgodoses inom fastigheten.

Gatustruktur och trafik

Planförslaget medger ingen gatustruktur inom planområdet. Tillfart till planområdet sker från Strandängensvägen.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

I länsstyrelsens databas framgår att utanför planområdet åt öster finns två registrerade potentiellt förorenade områden i form av skjutbana och nerlagd deponi. Kommunen har, vid två olika tillfällen, tagit fram två olika utredningar.

Den första undersökningen, PM miljöteknik med ursprung från skjutbanan med anledning av detaljplan avseende Bromölla 11:82, har utförts i 2011. I rapporten framgick att man inte påträffade några rester från skjutvallens verksamhetstid. Analyserade jordprov har visat att föroreningshalterna underskrider Naturvårdsverkets

generella riktvärden för känslig markanvändning. Kulor, hagel eller annat material med ursprung från skjutbanan påträffades inte. Då undersökningen är översiktlig kan rester från skytteverksamheten ha missats, men rapportskrivaren gör bedömningen att eventuell förekomst av exempelvis kulor och hagel är relativt begränsad.

Rapporten har, i samband med detaljplaneförslaget för fastigheten Bromölla 11:82/samrådshandlingarna 2012-03-06, kommunicerats även med Länsstyrelsen som meddelat att det utifrån rapporten inte bör vara någon påverkan på dåvarande detaljplaneförslag.

Den andra undersökningen, historisk inventering, utfördes 2024-01-16 och resultaten visade att det den nerlagda deponin inte medför någon fara för människors hälsa. Kommunen kommer dock att göra en ny undersökning angående föroreningar i grundvattnet och granskningshandlingarna kommer anpassas utifrån utredningens resultat.

Beträffande detaljer om den historiska inventeringen av planområdet hänvisas till bilagd utredning.

Risk för ras och skred

Det finns ingen utpekad risk för ras och skred enligt SGUs (Statens Geotekniska Institut) samordnade kartunderlag för ras, skred och erosion.

Trafikbuller

Planen bedöms inte medföra några förändringar gällande risker och störningar. Inte heller störningar och buller från omgivningen bedöms påverka planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är sedan tidigare anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

El

Planområdet är ansluten till el.

Uppvärmning

Uppvärmning av befintlig bebyggelse inom planområdet sker enskilt.

Avfall

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, februari 2024

Granskning, april 2024

Antagande, juni 2024

Laga kraft, juli 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 5 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 privat ägo. Övriga till planområdet angränsade fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Ansvarsfördelning

Bromölla Energi & Vatten AB (BEVAB) är huvudman för den allmänna VA-anläggningen som ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. BEVAB ansvarar även för eldistribution som ingår i dess områdeskoncession.

För byggnader och andra anläggningar inom fastigheten ansvarar exploitören.

Exploitören ansvarar även för genomförandet av planen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Inga nya fastigheter bildas inom planområdet vid detaljplanens genomförande. Eventuella lantmäteriförrättning inom fastigheten Bromölla 11:88 initieras och bekostas av fastighetsägaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planläggning

Fastighetsägaren av Bromölla 11:88 bekostar planarbetet. 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