



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Gonarp 3:77

Bromölla kommun, Skåne Län

GRANSKNINGSHANDLING

Datum: 2024-04-23

Diarienummer: 2016/399

Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1: 1 000, i A2-format
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Grundkarta (del av plankarta)
- Fastighetsförteckning

Som underlag till denna detaljplan har följande utredningar tagits fram:

- Trafikutredning (Tyréns) 2024-02-14
- Dagvattenutredning (Tyréns) 2024-03-28

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
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	8
MELLANKOMMUNALA FÖRHÅLLANDEN	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER	9
BEFINTLIGA OCH FÖRESLAGNA FÖRHÅLLANDEN	9
Markanvändning	9
Bebyggelsestruktur och utformning	9
Topografi	9
Mark och vegetation	9
Ianspråktagande av jordbruksmark	10
Lokaliseringsbedömning	10
Planens påverkan på platsens värden	11
Geotekniska förhållanden	11
Bromölla kommuns dagvattenstrategi	11
Naturliga avrinningsområden	11
Befintligt och framtida dagvatten	12
Markavvattningsföretag	13
Skyfall och översvämningsrisk	14
Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering	14
Recipientpåverkan	15
Fornlämningar	16
Aktuella planbestämmelse	16
Offentlig och kommersiell service	17
Kollektivtrafik	17
Räddningstjänsten	17
Tillgänglighet	17
Trygghet och säkerhet	18
Friyta	18

Gatustruktur	18
Parkering	18
Gång-och cykelvägar	19
Trafik, buller	19
Anslutning	19
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	19
Förorenad mark	19
Allergener	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
Vatten och avlopp	20
El, tele, data	20
Uppvärmning	20
Avfall	20
GENOMFÖRANDE	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
Tidplan	20
Genomförandetid	21
Ägarförhållanden	21
Huvudmannaskap	21
Ansvarsfördelning	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER	21
Fastighetsbildning	21
EKONOMISKA FRÅGOR	22
Kostnader för planläggning	22
Ekonomiska konsekvenser	22

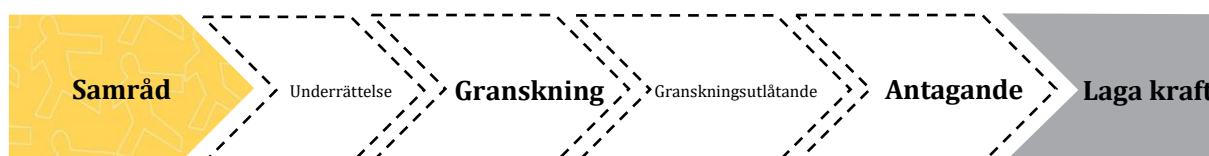
Vad är en detaljplan?

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

Planområdet består i dagsläget av jordbruksmark.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplaneförslaget är att möjliggöra för bostadsbyggnation.

Bakgrund

Bromölla kommun förutser ett kontinuerligt behov av bostäder i hela kommunen. Kommunen behöver därför planera för sin bostadsförsörjning med god framförhållning och se till att ha en god markberedskap som svarar mot framtida behov av bostäder i olika former och upplåtelseformer. Att skapa förutsättningar för fler bostäder inom kommunen är därför av särskilt allmänt intresse.

Att utveckla Näsум med fler bostäder ger förutsättningar för en utveckling av orten vad gäller inte minst tillgång till service och kollektivtrafik. Det skapar också möjligheter för utveckling av mötesplatser, stärker lokalsamhället och den kollektiva förmågan att engagera sig i ortens utveckling.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2016-05-11, KS § 119, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för fastigheten Gonarp 3:77.

PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet är beläget i norra delen av Näsум tätort. Planområdet avgränsas i norr av Gonarp 3:78, i öster och söder av befintlig bebyggelse samt i väster av Forsavägen.

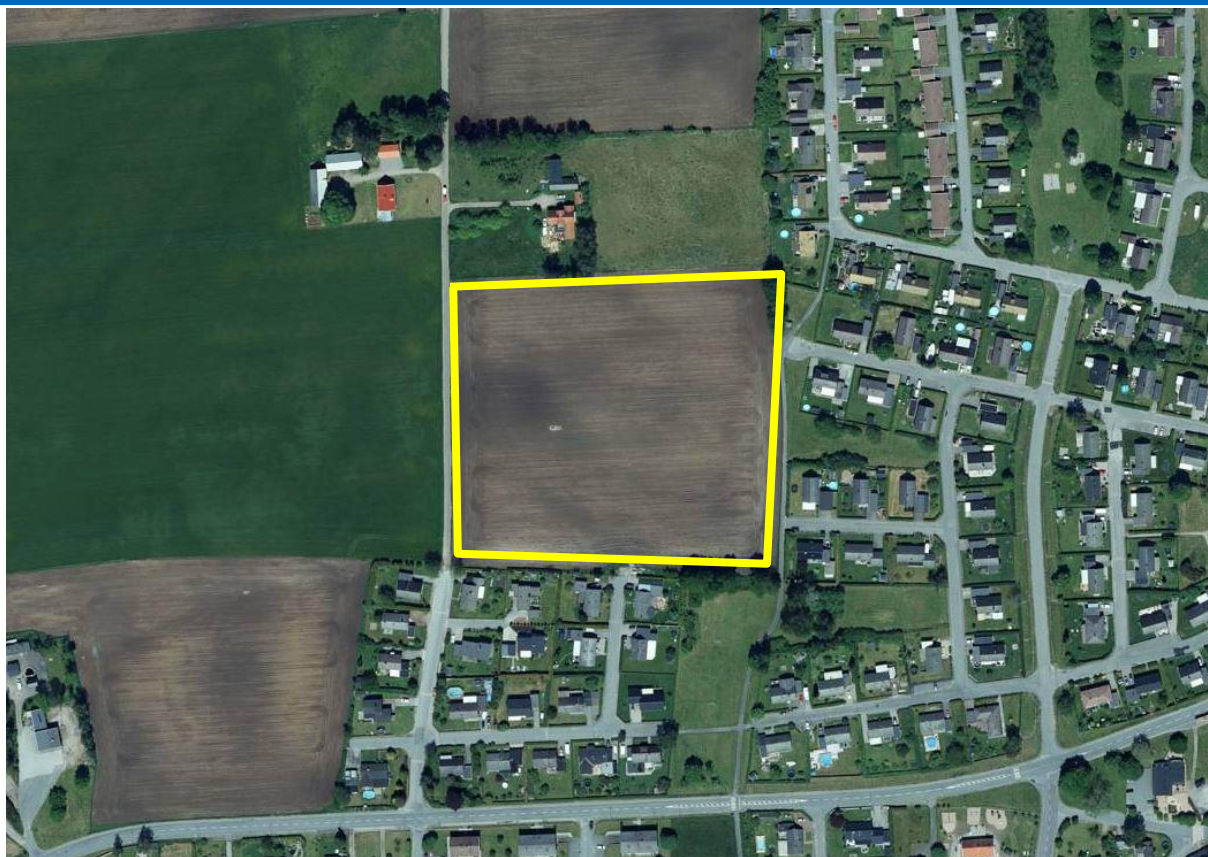
För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

Areal

Arealen uppgår till cirka 3,5 ha.

Markförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal ägo.



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

RIKSINTRESSEN, FÖRENLIKT MED 3.4 OCH 5 KAP. MB

Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för friluftsliv. Planområdet är redan ianspråktaget som jordbruksmark och dess värde som riksintresse för friluftsliv bedöms redan idag vara lågt. Planförslaget bedöms därmed inte innebära påtaglig skada för riksintresset.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

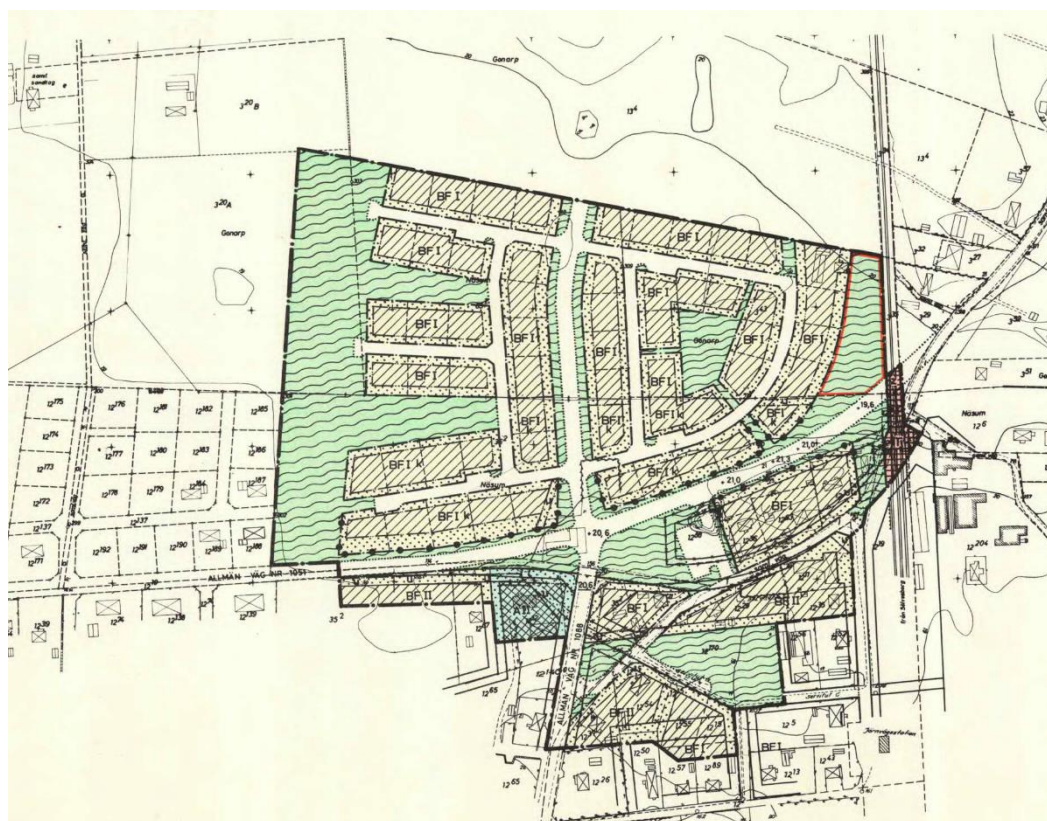
Gällande översiktsplan Bromölla 2014 med sikte mot 2030, som omfattar hela kommunens yta anger att ny bebyggelse i första hand ska lokaliseras till tätorterna, och i lägen med god tillgång till teknisk service och kollektivtrafik.

Planområdet är utpekad i översiktsplanen för bostäder. För Näsум anges att en utbyggnad i tätorten ska koncentreras till mindre kompletteringsbebyggelse i direkt anslutning till tätorten och nära kollektivtrafik.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Östra delen av planområdet berörs av *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Näsums samhälle, beslutad, 1971-05-13*. Planens genomförandetid har gått ut och reglerar markanvändningen till område för bostadsändamål, allmän platsmark och järnvägsändamål.

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



Figur 2. Urklipp från plankartan, byggnadsplan för Näsums samhälle.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

MELLANKOMMUNALA FÖRHÅLLANDEN

Planen bedöms inte påverka några mellankommunala förhållanden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

BEFINTLIGA OCH FÖRESLAGNA FÖRHÅLLANDEN

Markanvändning

Marken inom planområdet består i dagsläget av jordbruksmark. Planförslaget reglerar att marken ska användas för bostadsändamål (B). Utöver detta regleras marken som allmän platsmark för naturmark (NATUR).

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet, öster och söder om området, utgörs av friliggande enbostadshus i ett och ett halvt plan.

Bebyggelsestruktur och utformning

Detaljplaneförslaget medger byggnation för bostadsändamål. Bebyggelsen inom kvartersmarken regleras med en högsta nockhöjd på 14 m (h_1) samt utnyttjandegrad (e_1), största byggnadsarea, 15 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Detta innebär att upp till ca 128 nya bostäder i form av flerbostadshus samt ca 30 nya marklägenheter, rad-, par- och kedjehus eller friliggande villor kan byggas. En detaljplan reglerar inte vilket antal lägenheter som får byggas utan hur stor yta på marken som får bebyggas samt hur högt och därmed antal våningar som får byggas. Antalet lägenheter och villatomter är därför en uppskattning. Även vilken fördelning som görs mellan små och stora lägenheter påverkar det totala antalet. Det innebär att både färre och fler antal lägenheter samt friliggande villor kan byggas.

Topografi

Marken inom planområdet varierar från ungefär +19,9 i det nordöstra hörnet ner mot ungefär +19,1 i nordväst och som lägst +18,9 i det sydvästra hörnet.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är igenväxande men har tidigare brukats och klassas därmed som brukningsvärd.



Figur 3. Vy över planområdet från sydväst.



Figur 4. Vy över del av planområdet och Forsavägen från syd.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Planområdet består idag av jordbruksmark. Det innebär att cirka 3,5 hektar jordbruksmark tas i anspråk för bostäder enligt planförslaget. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Lokaliseringsbedömning

En lokaliseringsbedömning har gjorts inom ramen för detaljplanen.

Lokaliseringsbedömningen har utgått från översiktsplanens viljeriktning om att byggnation ska vara möjlig i alla kommundelar och alla tätorter.

I kommunens översiktsplan från 2014 pekas ett antal möjliga utvecklingsområden för framtida utveckling av bostäder ut. Den övergripande inriktningen för bostadsbyggnation är att ny bebyggelse i första hand ska lokaliseras till tätorterna och lägen med god tillgång till teknisk service och kollektivtrafik. Nybyggnation ska komplettera befintlig bebyggelse inom och i direkt anslutning till befintliga tätorter.

Aktuellt planområde är utpekade i översiktsplanen för bostäder. För Näsум anges att en utbyggnad i tätorten ska koncentreras till mindre kompletteringsbebyggelse i direkt anslutning till tätorten och nära kollektivtrafik, (citat från ÖP):

Forsavägen öst

Komplettering av angränsande villabebyggelse med marklägenheter eller flerbostadshus.

Konsekvenser: Jordbruksmark tas i anspråk. Området berörs av riksintresse för friluftslivet. Gång- och cykelväg planeras i anslutning, och området har nära till kollektivtrafik och samhällsservice. Lägenheter bidrar till blandning av boendeformer i Näsум.

Översiktsplanens grundvision är att utveckla och förtäta befintlig bebyggelse. Detta är lika viktigt i kommunens småtätorter som i centralorten, vilket beskrivs i kommunens övergripande och generella ställningstagande. Enligt Översiktsplanen ska orterna användas för tätortsändamål såsom boende, service, verksamheter, kommunikationer, natur- och friluftsområden med mera med inriktningen att skapa en blandning och variation av hustyper, upplåtelseformer och servicefunktioner. En levande landsbygd behöver växande småtätorter och ny bebyggelse ska framförallt koncentreras till befintliga småtätorter där tillgången till goda kommunikationer såsom bredband, cykelvägar, vägar och kollektivtrafik är en förutsättning för livskraftiga småtätorter.

I kommunens riktlinjer för Bostadsförsörjning, 2017-05-15, anges att Bromölla kommun har idag totalt sett en mycket liten planberedskap och äger heller inte mycket mark. Kommunens förutsättningar (utifrån attraktivitet med goda kommunikationer, attraktiva bostadspriser, positiv näringslivsutveckling mm) att växa är goda men riskerar hämmas av bristen på bostäder.

I den nordöstra delen av Näsrum, del av fastigheten Gonarp 13:4 finns en ny lagakraftvunnen detaljplan för bostäder. Övrig obebyggd mark kring Näsrum utgörs av jordbruksmark. Därför bedöms det inte finnas annan mark som kan tillgodose det väsentliga samhällsintresset.

Sammanfattning

Bromölla kommun bedömer att aktuell jordbruksmark kan ianspråkta för bostadsbebyggelse samt att föreslaget område utifrån ovanstående argument lämpar sig bäst för bostäder av aktuell omfattning. Bedömningen grundas på ovanstående intresseavvägning, där slutsatsen är att det är rimligt för utvecklingen av tätorten Näsrum att en del av markanvändningen ändras och att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen i tätortsnära lägen.

Planens påverkan på platsens värden

Planområdet angränsar till åker och betesmark, i väster och norr. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, i öster och söder. Aktuellt planområde förväntas inte ha någon betydande påverkan från närliggande jordbruk.

Geotekniska förhållanden

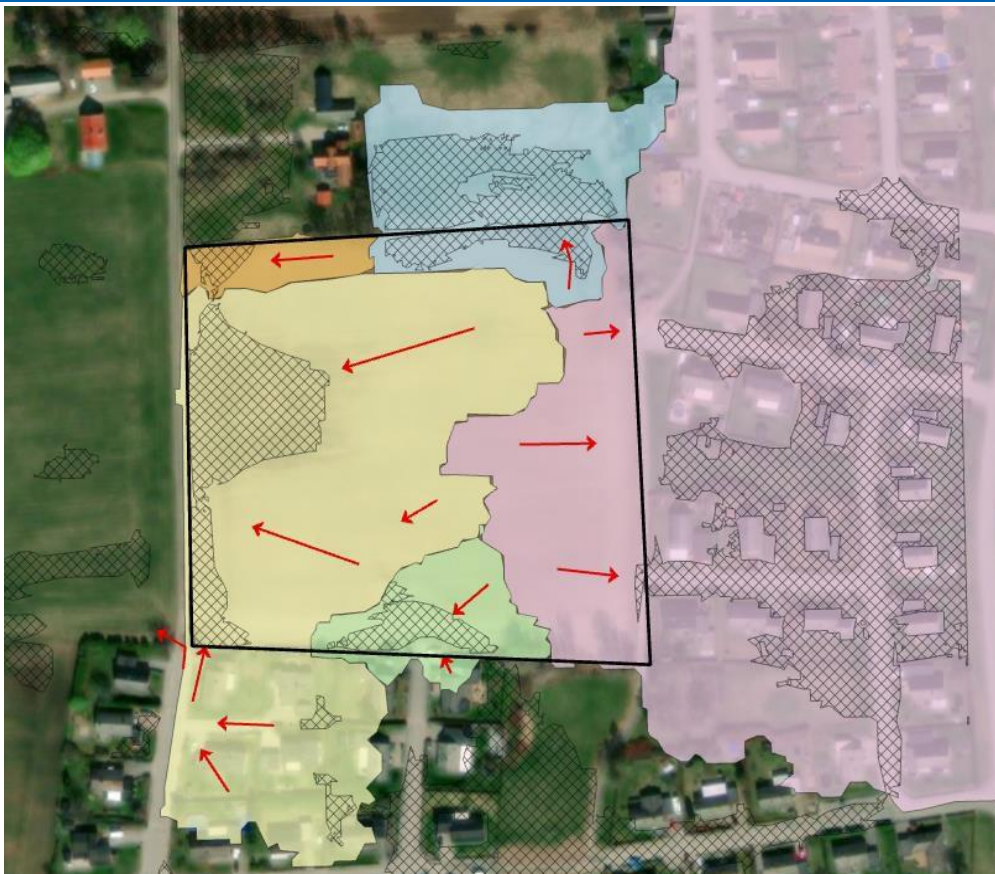
En teknisk undersökning har, 1983, utförts inom planområdet och bedömningen var att områdets jordlager utgör fränsett mulljorden relativt god byggnadsgrund ur bärighetssynpunkt.

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.

Naturliga avrinningsområden

I området finns flera lågpunkter, den största ligger i områdets västra del. Avrinningen inom planområdet sker därmed främst i västlig riktning. Delar av planens östra sida avvattnas dock österut mot befintlig bebyggelse, se figur 5.



Figur 5. Lågpunkter (rutiga områden) i området samt lokala avrinningsområden till olika lågpunkter. Avrinningsområdena har olika pastellfärger och rimpilar i rött förtydligar avrinningsriktningen. Baserat på analys i Scalgo Live.

Befintligt och framtida dagvatten

Det finns befintligt dagvattensystem i områdena på östra och södra sidan av detaljplanen. Utloppsledning till Holjeån går igenom planområdets södra del, se figur 6.

Avrinningsområdet till ledningen ses i samma figur.

Planområdet är inte påkopplat på dagvattennätet idag men planeras efter exploatering ingå i verksamhetsområdet för samtliga vattentjänster.

Befintlig utloppsledning är en 800 mm BTG med vattengång på ungefär +15,1 i det sydvästra hörnet. Ledningens hjässa ligger alltså ungefär 3,2 meter under befintlig mark.

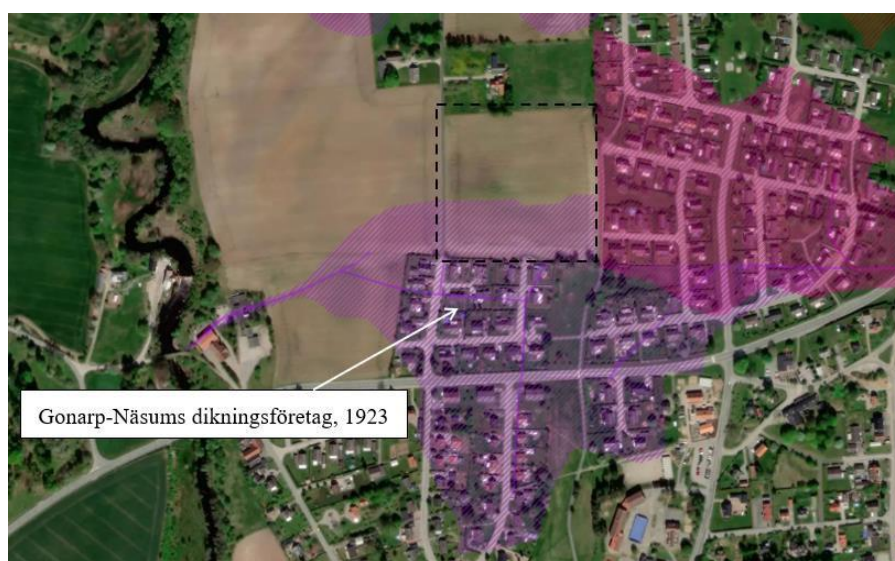


Figur 6. Tekniskt avrinningsområde för befintlig dagvattenledning i planområdet.

Markavvattningsföretag

Detaljplanen ligger delvis inom båtnadsområdet för Gonarp-Näsums dikningsföretag av år 1923, se figur 7. Det innebär att fastigheten vid bildandet av dikningsföretaget ansågs dra nytta av markavvattningen och därmed är med i dikningsföretaget.

Enligt dikningsföretagets akt (11-KLS-377) består dikningsföretaget av ledningar som syftade till att minska vattenskador på marken inom båtnadsområdet. Det är inte känt om ledningarna finns kvar i området men de kan ha tagits bort i samband med utbyggnad av det kommunala dagvattennätet. Dagvattnet från planområdet kommer inte att ledas till markavvattningsföretag, utan föreslås anslutas till kommunalt ledningsnät.



Figur 7. Markavvattningsföretag i detaljplanens närområde. Fastigheten ligger inom båtnadsområde (lila) för Gonarp-Näsums dikningsföretag från 1923.

Skyfall och översvämningsrisk

Det bedöms inte vara någon risk för översvämningsrisk av detaljplanens mark till följd av höga flöden i Holjeån. Utbredningen av vattenytan vid ett 100-årsflöde ses i figur 8 och kommer ifrån MSB:s översvämningskartering.



Figur 8. I blått ses Holjeån vattennivå vid 100-årsflöde enligt MSB:s översvämningskartering. Planområdet visas med svart streckad linje.

Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering

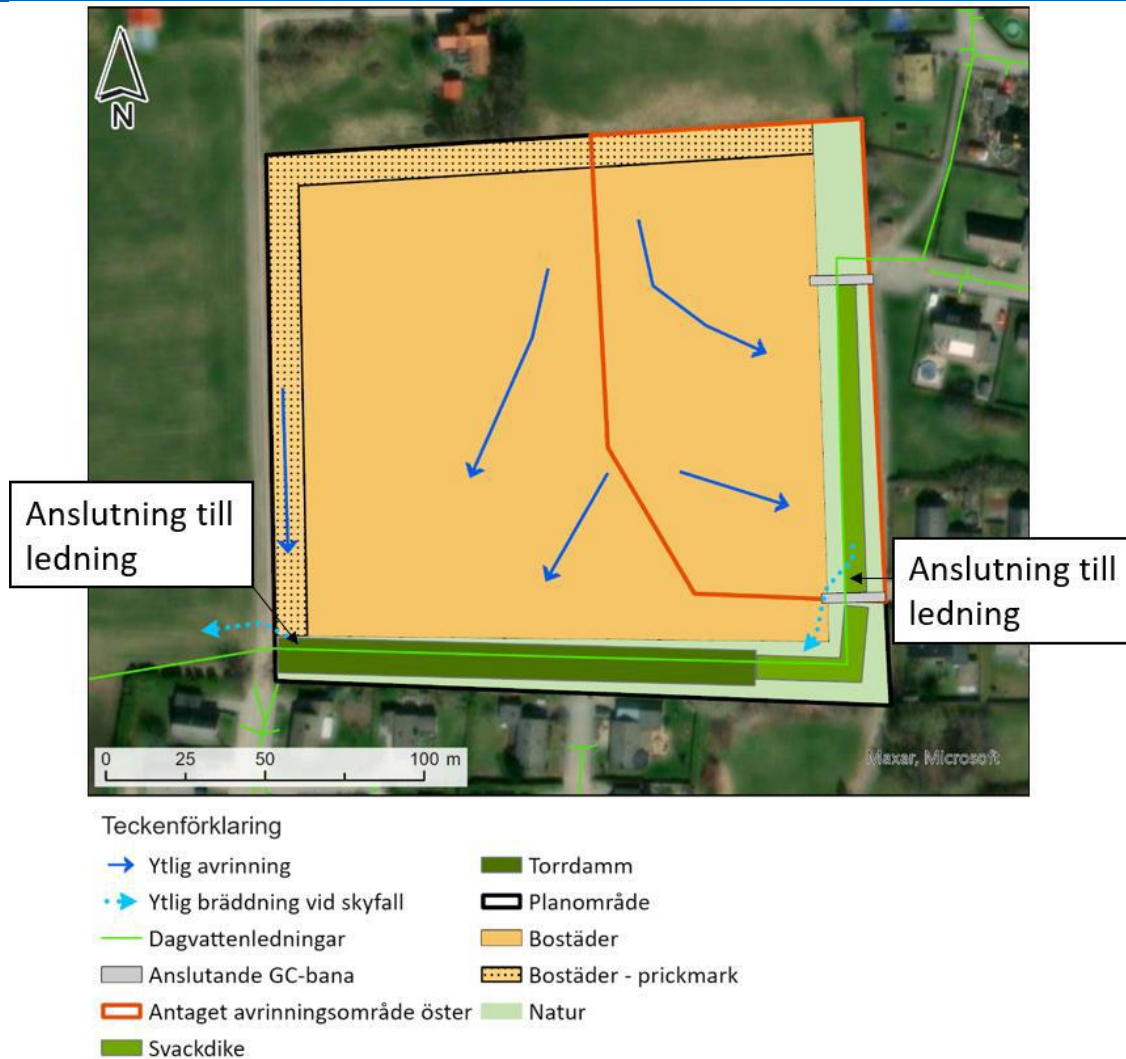
Som förslag på hantering av dagvatten och skyfall föreslås att dagvatten hanteras lokalt inom detaljplanen innan avledning till ledningsnät och recipienten Holjeån. Dagvattnet föreslås ledas ytligt mot svackdiken och torrdammar som läggs inom föreslagen allmän platsmark i områdets östra och södra kant, se figur 9. Föreslagen ytliga avrinning kräver viss justering i befintlig höjdsättning men följer i huvudsak befintlig topografi.

Anslutning till befintlig dagvattenledning görs i två punkter: en i öster och en i sydväst, se figur 9. Detta möjliggör för en koppling mellan planområdet och befintlig GC-bana i sydöstra delen av området.

Vid skyfall behöver bräddning vara möjlig dels från östra diket till det södra diket, dels från torrdammen över vägen och vidare västerut. Höjdsättningen av området behöver möjliggöra dessa rinnvägar.

Anläggningarna föreslås förses med utlopp, exempelvis kupolbrunn, som är något upphöjd så att infiltration av små regn möjliggörs. Grundvattnet förväntas stå högt vilket begränsar anläggningarnas djup och innebär att infiltration kommer ske långsamt. Det rekommenderas dock ändå eftersom det är positivt ur reningssynpunkt.

Eftersom området inte är exploaterat idag kommer föroreningsbelastningen till recipient att öka oavsett hantering. Med föreslagen hantering minskas dock belastningen och ytterligare minimering av föroreningar kan göras genom att överväga material i byggnationen som inte släpper ifrån sig metaller eller andra föroreningar.



Figur 9. Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering.

Recipientspåverkan

Planområdet omfattas av grundvattenområde. SE622960-141951 med god kemisk grundvattenstatus. Recipienten för dagvattnet är Holjeå område Skräbeån: Ivösjon-Lillån (Holjeån). Området har god ytvattenstatus och god ekologisk status.

För att rena dagvattnet kan dagvattnet avledas ytligt till svackdiken och torrdamm inom planområdet. Att området hårdgörs påverkar även grundvattenbildningen som generellt blir mindre. Vattnet avrinner istället ytligt till dagvattennät och slutligen Holjeå. Föreslagna lösningar innebär att infiltration av dagvatten till grundvattnet är möjligt vilket minimerar den negativa påverkan på grundvattenbildningen i området.

Sammantaget bedöms 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.

Fornlämningar

Inom planområdet finns tidiga registrerade fornlämningar. På uppdrag av länsstyrelsen har Sydsvensk Arkeologi AB under perioden 2020-10-13 till 2020-10-16 genomfört en arkeologisk utredning steg 2. Nästa steg är slutundersökning men länsstyrelsen kräver att detaljplanen för fastigheten Gonarp 3:77 vinner laga kraft innan en arkeologisk slutundersökning kan genomföras.

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

Allmän plats

Natur

NATUR – Natur

Motiv: Användningen säkerställer utrymme till befintlig bebyggelse. Naturmarken rymmer även ledningar och buffertsavstånd för dem.

Kvartersmark

Bostäder

B – Bostäder

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

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning av allmän platsmark

dike₁ - Svackdike för fördröjning av dagvatten ska anläggas

damm₁ - torrdamm för fördröjning av dagvatten ska anläggas

Motiv: Bestämmelserna säkerställer att den fördröjning av dagvatten som enligt upprättad dagvatten- och skyfallsutredning krävs i området kommer till stånd.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Regleringen syftar till att byggnadsfritt avstånd på 10 meter från Forsavägen och Gonarp 3:78 efterlevs samt att det ska vara möjligt att med avseende på skötsel ha åtkomst till framtida byggnader.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 14 meter

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

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Motiv: Regleringen görs för att säkerställa att 15 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet får utgöras av byggnadsarea vid uppförande av flerbostadshus och respektive friliggande villor. Bestämmelsen bedöms vara en exploateringsgrad som är anpassad efter bostadsbehovet i Bromölla samt att bestämmelsen medger en flexibel användning av marken.

Offentlig och kommersiell service

Planförslaget innebär ingen utökning av servicefunktioner, men kan innebära ett ökat underlag för både kommunal och kommersiell service. Barnen som bor i området kan gå i Näsums skola och skolan ligger ca 200 meter sydöst om planområdet. Förskola ligger i anslutning till skolan. I centrala Nässum finns en del utbud av kommunens och kommersiell service.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Kyrkvägen och är ca 500 meter från planområdet.

Räddningstjänsten

Planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är god då området är relativt plant. Ny bebyggelse ska enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Tillgänglighetsaspekter för allmän platsmark och kvartersmark bevakas i samband med

bygglovsprövning. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar. Nivåskillnader inom planområdet behöver tas i åtanke.

Trygghet och säkerhet

Planförslaget bidrar till att befolka platsen över hela året genom planering av permanenta bostäder. Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskymda platser och siktskymmande vegetation tas bort samt att bra belysning finns i området. Eventuell bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse. En förstärkt karaktär av det aktuella området bedöms som positivt ur ett trygghetsperspektiv.

Friyta

Friyta för rörelselek tillgodoses inom fastigheten.

Gatustruktur

Detaljplaneförslaget medger ingen gatustruktur inom planområdet. Ny gatustruktur byggs i samband med exploateringen av planområdet. Planområdet nås från Forsavägen. För gående och cyklister nås planområdet via befintlig gång- och cykelväg öster om planområdet.



Figur 10. Forsavägen, sett från syd.



Figur 11. Forsavägen, sett från norr.

Parkering

Bil- och cykelparkering löses inom fastigheten. Enligt Bromölla kommuns parkeringsprogram gäller följande parkeringstal för cykel- respektive bilplatser för enfamiljshus:

	Cykelplatser/lägenhet	
1-2 RoK	1,5	
> 2 RoK	2,5	
	Bilplatser/lägenhet	
	1-2 RoK	> 2 RoK
Boende	0,7	0,8
Besök	0,1	0,1
Totalt	0,8	0,9

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar (GC-vägar) inom och till/från planområdet främjar människors möjligheter till rörelse och fungerar som transportväg till fots eller med cykel. GC-vägar är av stor vikt för barn och ungas rörelse till förskola, skola, lek och aktiviteter för fritids- och kulturupplevelse. Tillfredsställande utrymning ska kunna ske vid brand.

Att det ska finnas tillgängliga gång- och cykelvägar (GC-vägar) är viktigt för att öka förutsättningarna för en trevlig och säker upplevelse, samt att motivera invånare till att cykla eller gå. Gång- och cykelvägar till och från planområdet är viktiga även för barn och ungas rörelse till skola, förskola och lekplats. Framtida gång- och cykelvägar bör anläggas så att oskyddade trafikanter på ett tryggt och säkert sätt kan ta sig till/från sina hem till fots eller med cykel. Det gynnar både hälsan och miljön om vi kan få människor att välja cykeln framför bilen.

Det finns idag ett utbyggt gång- och cykelstråk som passerar bland annat Nässum skola och planområdets östra sida. Cykelstråket användas idag av framförallt skolbarn boende på norra sidan av Linnavångsvägen till att ta sig till och från skolan som ligger söder om vägen. Utbyggnaden av planområdet kommer att innebära att fler oskyddade trafikanter, bland annat skolbarn, kommer att använda gång- och cykelvägen.

Den befintliga gång- och cykelpassagen tvärs Linnavångsvägen föreslås dock hastighets säkras genom upphöjning dels som en följd av biltrafikflödes storlek dels då antalet passager av oskyddade trafikanter tvärs vägen kommer att öka till följd av utbyggnaden. Eventuellt kan reglering som cykelöverfart övervägas. Kommunen kommer att föra en dialog med Trafikverket om nästa steg i planeringen för att säkerställa en säkrare övergång över Linnavångsvägen.

Trafik, buller

Kommunen har tagit fram en trafik- och bullerutredning avseende trafiken till och från aktuellt planområde. Resultaten visar att framkomligheten och trafiksäkerheten bedöms vara god. Resultaten visar även att bullernivåerna klarar trafikbullerförordningens riktvärden för ny bebyggelse, både vid fasad och på uteplats.

Beträffande detaljer om trafikutredningen hänvisas till bilagd utredning.

Anslutning

En ny anslutning till aktuellt planområde kommer att ske från Forsvägen.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Det finns ingen misstanke om förekomst av förorening inom planområdet.

Allergener

Norr om planområdet finns hästhagar vilket kan ge upphov till allergener.

Enligt Boverkets Vägledning för planering för och invid djurhållning anges inga skyddsavstånd utan bedömning är platsspecifik. På landsbygden bör djurhållning och dess

omgivningspåverkan vara i högre grad acceptabel än i miljöer där sådan normalt inte förekommer.

Avstånd mellan föreslagen bebyggelse och befintligt stall är cirka 70 meter. Avstånd mellan föreslagen bebyggelse och hästhagar är minst 10 meter. Bedömningen är att hästverksamheten inte utgör en olägenhet till föreslagen bebyggelse.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är inte anslutet till kommunalt vatten och avlopp men planeras i samband med exploatering ingå i verksamhetsområdet för samtliga vattentjänster.

El, tele, data

Planområdet är ansluten till el.

Uppvärmning

Uppvärmning av befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet sker enskilt. I samband med exploateringen kommer andra uppvärmningsalternativ att utredas.

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, februari/mars 2019

Granskning, april/maj 2024

Antagande, april 2024

Laga kraft, juni 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.

Aktuellt planområde ingår i samfälligheten Gonarp s:3, Forsavägen, och förvaltningen sköts av gemensamhetsanläggningen Gonarp ga:2. Vid anslutning av nya fastigheter till gemensamhetsanläggningen kommer samfällighetsföreningen att involveras i processen. För att ny eller nya bostadsfastigheter ska kunna få en juridisk rätt att nyttja vägen krävs anslutning och delaktighet i gemensamhetsanläggningen. Fastigheten Gonarp 3:77 avses att ingå i gemensamhetsanläggningen Gonarp ga.2.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, med beteckningen NATUR, med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll.

Ansvarsfördelning

Bromölla Energi & Vatten AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen. Olofströms Kraft AB ansvarar för eldistribution som ingår i dess områdeskoncession.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER**Fastighetsbildning**

Inga nya fastigheter bildas inom planområdet vid detaljplanens genomförande. Eventuella lantmäteriförrättning inom fastigheten Gonarp 3:77 initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Vid nya bostadsfastigheter inom planområdet kan en gemensamhetsanläggning bildas för att göra förvaltningen av gator. Gemensamhetsanläggningen kan bildas genom en anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören står för kostnaden för att bilda en sådan gemensamhetsanläggning. Vi eventuellt nybildade fastigheter inom planområdet ska alla nya fastigheter anslutas till den nybildande gemensamhetsanläggningen för att få tillgång till gator.

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.

Exploatören ansvarar även för genomförandet av planen.

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt