



## **Detaljplan för fastigheten Fasanen 16 i Bromölla kommun**

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen beslutade 2015-09-09, KS § 187, att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Fasanen 16 i Bromölla kommun.

Planförslaget syftar till att för bostäder (B). Beteckningen är en generell användningsbestämmelse för olika former av boende och innebär att kvartersmarken inte specificeras till en typ av husform och istället möjliggör bostadsändamål i olika former.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2021-04-13, SBU § 35, att förslag till detaljplan för Fasanen 16 godkänns för samråd enligt upprättat förslag.

Det förslag till detaljplanen som upprättats har godkänts och ställts ut för samråd. Resultatet av detta samråd redovisas i denna samrådsredogörelse.

### **Hur samrådet har bedrivits**

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. 7 §, plan- och bygglagen). Detta innebär att samråd sker med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen. I det här fallet ska samrådstiden vara minst tre veckor. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Detaljplaneförslaget för Fasanen 16 har därför visats för samråd under perioden fr.o.m. 2021-04-20 t.o.m. 2021-05-20.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Kommunhuset, Bromölla kommuns webbplats under rubriken "pågående detaljplaner", kommunens digitala anslagstavla samt på Kulturpunkten i Bromölla. Information om samrådet har skickats till samtliga fastighetsägare inom området samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista.

Under samrådstiden har sju (7) yttranden inkommit. Alla inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats nedan.

**Skrivelser utan invändningar har inkommit från:**

- Telia Sverige AB, 2021-04-21
- Trafikverket, 2021-04-23
- Polismyndigheten, 2021-04-30
- Länsstyrelsen, 2021-05-12
- Region Skåne, 2021-05-20

**Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:**

- Lantmäteriet, 2021-05-20
- Myndighetskontoret, 2021-05-20

**Lantmäteriet**

Bestämmelsen p1 bland planbestämmelserna kan inte återfinnas i plankartan.

Information om ekonomiska konsekvenser som exempelvis kostnader vid anslutning till VA-nätet saknas.

Kommentar:

*Bestämmelsen om placering, p1, kommer att ligga kvar. Plankartan kommer dock att kompletteras ytterligare med bestämmelsen om placering.*

*I plan-och genomförandebeskrivning, under rubriken "ansvarsfördelning", framgår information om vem som är huvudman för den allmänna VA-anläggningen. Det är inte kommunen som hanterar avgifter för vatten och avlopp utan det är Bromölla Energi & Vatten AB (BEVAB). VA-anslutningen påverkas även av bland annat byggnadens storlek. Hanteringen av VA kostnader är därför inte möjligt i detaljplaneskedet.*

*All information om hur man ansluter samt priser och bestämmelser finns att tillgå på BEVAB-s hemsida.*

## Myndighetskontoret

Det behöver dock påpekas att användandet av detaljplaneinstrumentet för att medge utökad byggrätt för endast en fastighet är högst olämpligt. Ett lapptäcke av frimärksplaner gör det svårare för den enskilde och vid prövningen av bygglov. Ett samlat grepp där det kvartersvis, eller vad som är lämpligt, ses över befintliga detaljplaner och i den mån det är möjligt anpassar dessa till moderna boendeformer är att föredra. Det ökar möjligheten för den enskilde att utveckla sitt boende samtidigt som det skyndar på bygglovsprocessen då många ansökningar inte kan medges på grund av inaktuella planer. I de fall en modernisering/utökning av byggrätten inte önskas, eller det finns värden som bör bevaras, föreslås att områdesbestämmelser tas fram.

Vi anser även att det av försiktighetsskäl finns behov av att utreda dagvattenfrågan ytterligare. Hänsyn behöver tas till det faktum att Bromölla kommuns vattentäkt ligger i närheten. Fastigheten kommer enligt förslag att hamna inom primär skyddszon och därmed omfattas av kommande vattenskyddsföreskrifter. Myndighetskontoret bedömer att eftersom vattentäkten redan är tagen i bruk så ska försiktighetsprincipen gälla, fastän föreskrifterna inte ännu är antagna. Man bör utreda hur dagvatten och ett eventuellt släckvatten ska tas omhand på ett så säkert sätt som möjligt med tanke på vattenskyddet. Exempelvis kan andelen hårdgjord yta regleras i en planbestämmelse. Utredningen behöver visa om det är säkert att låta vatten infiltrera eller om det är bättre att leda bort det efter någon typ av rening. Med tanke på att det i skyfallskararteringen ser ut som att större mängder vatten kan komma att ansamlas i den nordöstra delen av fastigheten vid kraftigt regn bör man även överväga att ge de stora bokträden som växer där ett skydd så att de kan fortsätta att ta upp vatten. Försiktighetsmått som gäller under byggnationen med syfte att skydda vattentäkten kan komma att beslutas av myndighetsnämnden.

### Kommentar:

*Bromölla kommun har en långsiktig vision för utvecklingen av kommunen vilket vägleds av kommunens översiktsplan, detaljplanering samt övriga antagna riktlinjer, policy och måldokument. Men kommunen anser att i de fallen önskade åtgärder inte strider mot översiktsplanen, bör det alltså vara möjligt att ändra eller göra en ny detaljplan.*

*För fastigheten Fasanen 16 gäller stadsplan och anger område för bostadsändamål med friliggande- eller parhus samt en byggrätt på 20 %. Fastighetsägaren av Fasanen 16 har varit i kontakt med byggkontoret och blivit informerad att en detaljplaneändring krävs i fall fastighetsägaren vill bygga en annan typ av boende.*

*Det är inte alla gånger som kommunen initierar eller har själv ett behov av en detaljplan utan planintresset och initiativet till en detaljplan kan komma från vem som helst, vilket i det här fallet är fastighetsägaren av Fasanen 16. Kommunen är skyldiga att besluta om planbesked senast inom fyra månader från det en komplett begäran kommit in. När en ansökan om planläggning kommit in till planavdelningen görs en bedömning om ansökan stämmer med kommunens översiktsplan och andra allmänna intressen.*

*Fastighetsägaren har, 2015, lämnat sin begäran om planändringen och fått av kommunstyrelsen ett positivt planbesked. Fastighetsägaren har sedan dess samarbetat med kommunen genom att medverka i detaljplanändringen och kommunen bedömer att önskad åtgärd är möjligt framförallt när det handlar om smååtgärder samt att förslaget inte strider mot översiktsplan.*

#### Dagvatten

*I samband med arbetet med att ta fram en dagvattenstrategi för Bromölla kommun har en kartering av vattenvägar vid höga flöden gjorts. Man kan av denna kartering utläsa dagvattnets väg ovan mark samt var vattensamlingar kan komma att bildas. Karteringen visar att vid ett 100-års regn inga vattensamlingar kan komma att bildas inom planområdet.*

*Kommunens dagvattensystem i området är av idag av god dimension, men ambitionen är att fördröjning och rening av dagvattnet ska ske lokalt på tomtmark innan det går vidare till det kommunala dagvattennätet. Principen för dagvattenhanteringen i planområdet är att dagvattnet i första hand ska omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar. Avrinningen kan exempelvis ske via enklare rening i form av t ex raingardens, översvämningsytor eller diken. Takvatten och vatten från grön- och gångytor har låga föroreningshalter och ska i möjligaste mån tas om hand lokalt med öppna lösningar med möjlighet till infiltration vilket också innebär att enklare rening uppnås.*

*Inom planområdet finns det utrymme för omhändertagande av dagvatten. Endast 25 % av hela fastigheten får bebyggas och exploatören får lösa det på lämplig plats.*

*En samlad bedömning av planens påverkan av översvämning finns i planhandlingarna. Ytterligare bedömning anses inte vara nödvändig. Planområdet inte är utsatt för någon betydande översvämningsrisk och riskerar inte heller att drabbas av höga vattenstånd. Kommunen finner därför att en vattenutredning inte är nödvändig.*

*Kommunen bedömer sammantaget att redovisningen av dagvattenhanteringen samt regleringar i förslaget till föreskrifterna som är gjord i planhandlingarna är tillfyllest.*

**Med anledning av inkomna synpunkter har följande förändringar i planhandlingarna gjorts efter samråd.**

- Plankartan kompletteras med bestämmelsen p1.

Bromölla kommun  
Samhällsbyggnadsutskottet  
Tekniska enheten

Fehmi Berisha  
Planarkitekt