

Antagen: Kf 2006-11-27
Laga kraft: 2006-12-22

D 0515:6

Tillhör karta
D 0515:5

Detaljplan för

EDENRYD 16:4 m.fl
vid Strandvik i Valje/Edenryd,
Bromölla kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Handlingar

Redogörelse för samråd	/ D 0515:4
Plankarta, med planbestämmelser	/ D 0515:5
Plan- och genomförandebeskrivning	/ D 0515:6
Illustrationskarta	/ D 0515:7
Fastighetsförteckning	

Uppdrag, syfte

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar 2005-03-09, §54, att uppdra åt tekniska förvaltningen att upprätta förslag till ny detaljplan för södra delen av programförslag till detaljplan för område vid Strandvik i Valje/Edenryd.

Syftet med aktuell planläggning är att möjliggöra en fortsatt utbyggnad av området med bostäder för friliggande och gruppbyggda småhus. Tillkommande bebyggelse skall anpassas till befintliga stengården och lokala miljöer och ges en öppen utformning med möjlighet till utblickar mot Valjeviken i öster och det öppna odlingslandskapet i söder och sydväst.

Planprocess

Planförslaget hanteras som normalt planförfarande med antagande av kommunfullmäktige efter samråd och utställning av ärendet.

Tidplan

Kommunfullmäktige beräknas kunna anta planförslaget under hösten/vintern 2006 med möjlighet till påbörjad utbyggnad av området tidigast under våren/sommaren 2007.

Tidigare ställningstagande

Området är tidigare inte detaljplanlagt. Området finns dock redovisat i av kommunfullmäktige 2003-01-27 antagen översiktsplan, ÖP 2000, som område för framtida bostadsbebyggelse. Till underlag för nu aktuell detaljplanläggning finns också ett av kommunstyrelsens arbetsutskott 2005-03-09 godkänt planprogram för område vid Strandvik i Valje/Edenryd.

Riksintressen och andra förordnanden

Planområdet innefattas inom område av riksintresse för naturvården. För området öster om Östersjövägen i anslutning till planområdet gäller riksintresseområde för kustzonen. Inom planområdet finns också ett stort antal biotopskyddade stengården.

Planområdet omfattas också av det regionala kulturmiljöprogrammet för Skåne där odlingslandskapet norr om Edenryd beskrivs som platt och öppet med talrika och välbevarade stengårdsgårdar. Som motiv för bevarande nämns att området Edenryd – Norrevång är ett kustlandskap

med höga natur- och kulturvärden som utvecklats under lång beteskontinuitet. Radbyn och enstaka bebyggelse är liksom stengårdsgårdarna viktiga inslag i landskapet.

Utmed väg 2085/Östersjövägen gäller särskilt väglagsförbud med krav på 12 m byggnadsfritt område.

Markägare

Marken inom området är i enskild och samfällad ägo. Fastigheter som direkt berörs av exploateringen är Edenryd 16:4 och del av Edenryd 16:3. Andra berörda fastigheter inom planområdet är Edenryd 16:16 och 55:1 samt också den samfällda marken s:40.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet planlagd mark med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år för den östra delen respektive 15 år för den västra delen från den dag planförslaget vinner laga kraft.

Projektgrupp

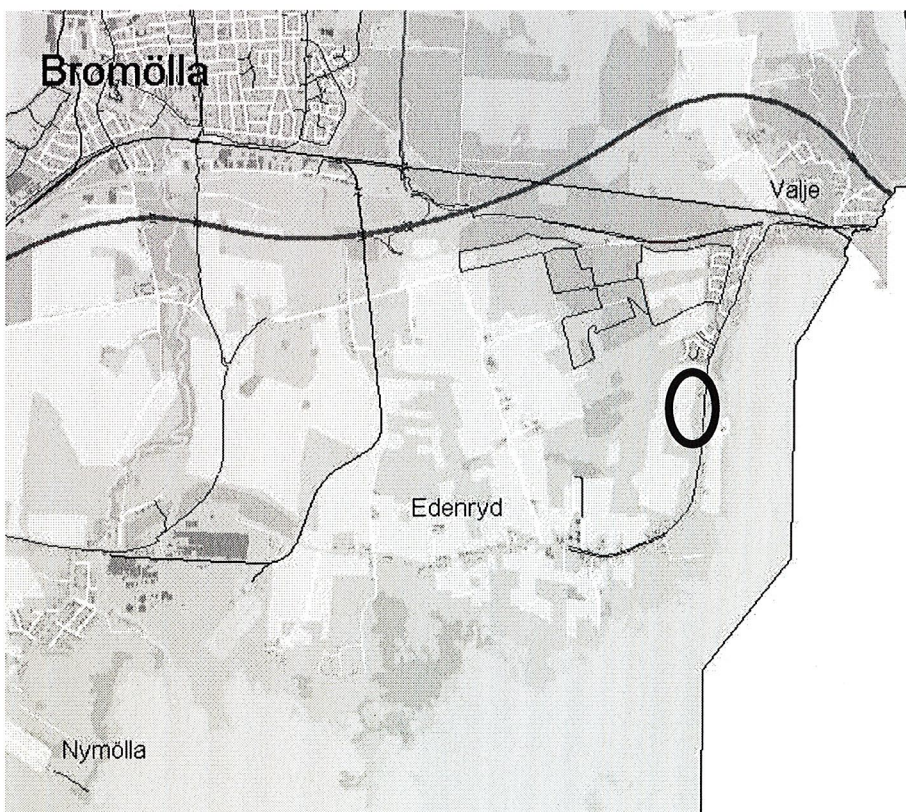
Förutom undertecknade planförfattare har även Anders Johnsson, Christel Hasselqvist och Margareta Paulsson, tekniska förvaltningen, och Anna Grönlund, miljö- och hälsoskyddskontoret, medverkat

PLANBESKRIVNING

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, omfattning

Planområdet är beläget utmed väg 2085/Östersjövägens västra sida i höjd med småbåtshamnen. Hela planområdet omfattar en areal av ca 11 ha.



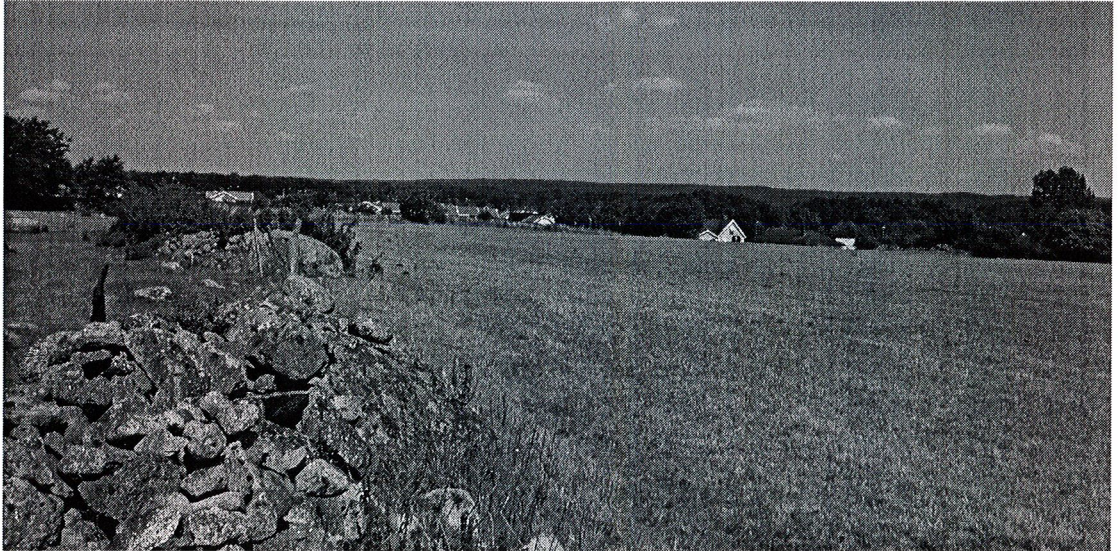
Planområdets läge

Mark och vegetation

Landskapsmässigt präglas området, som utgör gammal kulturmiljö, av det öppna småskaliga

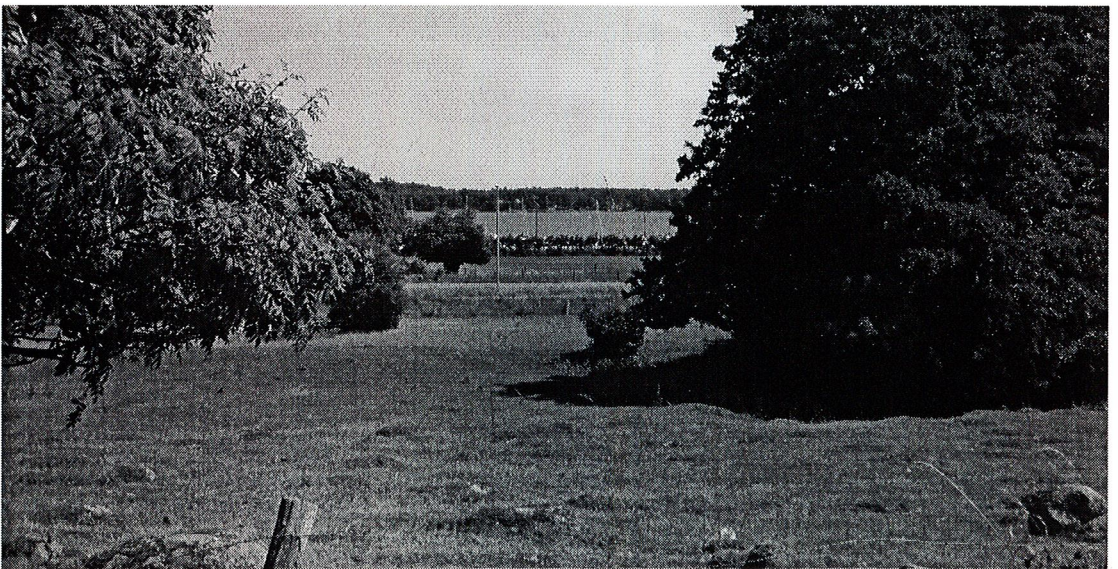
odlingslandskapet med sina långa och i vissa fall också höga stengärden. Marken inom området brukas som åker- och betesmark. Enligt åkermarksklassificeringen utgör den brukade marken klass 3-jord. Betesmarken inom området är ofta mycket blockrik.

Marken inom området, som är förhållandevis högt belägen över Valjeviken, ligger på marknivåer mellan ca +10 – 12 m. I öster mot väg 2085/Östersjövägen faller marken av ner till nivå ca +4 m. I områdets mitt i anslutning till linbastan finns brinkliknande tämligen branta partier.



Utblick nordost ut från planområdets mitt

Befintlig sparsamt förekommande vegetation inom området utgörs av enstaka eller mindre grupper av stamträd tillsammans med buskage av bl a slån i befintliga stengärden. I områdets östra mellersta del, i brinken ner mot väg 2085/Östersjövägen, finns också viss ridåvegetation. På det mer flacka partiet närmare vägen finns också ett par tydligt avgränsade vegetationsholmar.



Utblick öster ut med väg 2085/Östersjövägen och Valjeviken i fonden

I anslutning till områdets västra del finns också några mer samlade vegetationspartier.

Geotekniska förhållanden

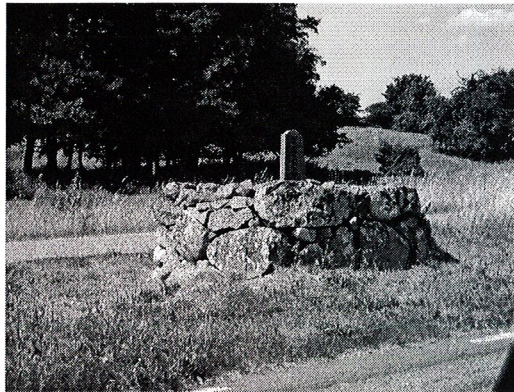
Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken huvudsakligen av sandig-moig morän. Utmed väg 2085/Östersjövägen redovisas också ett par mindre partier med glacial lera som öster om vägen övergår i grus. Underliggande berggrund utgörs av ospecificerad krita. Utav en för området utförd översiktlig geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden konstateras att marken under matjordslagret huvudsakligen består av en siltig sandig morän. Lokalt har linser av en

något siltig finsand noterats i moränen. Resultatet av undersökningen visar att marken är fast-mycket fast lagrad.

I kommunens översiktliga markradonundersökning redovisas Strandviksområdet som normalriskområde med 10-50 kBq/m³. Gjorda markradonmätningar visar värden mellan 14 och 27 kBq/m³. Med stöd av 9 kap Plan- och Bygglagen (PBL) och Boverkets Byggregler (BBR) 6:223 innebär detta att krav på radonsäkert grundutförande kan komma att ställas i samband med framtida bygganmälan och kontrollplan för respektive fastighet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns två registrerade fornlämningar med en linbasta (91) och ett lösfynd av en Limhamnsyx (132). I anslutning till planområdet finns dock ett flertal registrerade lämningar som sammantaget pekar på en riklig förekomst av boplatser med trolig datering till sten- och bronsålder. Utmed väg 2085/Östersjövägen finns också en milsten. Krav på arkeologisk utredning/undersökning kan därför komma att ställas på exploateringsområdet.



Milstenen utmed väg 2085/Östersjövägen



Stenbunden betesmark i söder

Befintlig bebyggelse, omgivning

Befintlig bebyggelse inom området utgörs av två enbostadshus inom fastigheterna Edenryd 16:16 och 55:1. I övrigt är området, som utgörs av åker- och betesmark, helt obebyggt.

I anslutning till planområdet, inom planlagd mark, finns idag ca 120 friliggande enbostadshus tillsammans med ett 25-tal lägenheter i rad- och parhus. På icke planlagd mark utmed väg 2085/Östersjövägens båda sidor finns inom samlad bebyggelse också viss randbebyggelse. Befintlig bebyggelse är uppförd i 1- och 1½-plan.

Öster om väg 2085/Östersjövägen, i nära anslutning till planområdet, finns en småbåtshamn och en mindre badplats.

Trafik; Gator, gång- och cykelvägar (GC) m.m.

Väg 2085/Östersjövägen utgör huvudväg i anslutning till planområdet.

Utbyggt GC-vägnät finns idag också utmed väg 2085/Östersjövägens västra sida med förbindelse mellan Valje och bl a skolan i Edenryd.

Kollektivtrafik

Hållplatser för kollektivtrafiken finns idag utmed väg 2078/Sölvesborgsvägen ca 1,5 km norr om planområdet.

Störningar

Störningar på området utgörs av trafikbullerstörningar från väg 2085/Östersjövägen.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA-nät med spill-, dag- och vattenledningar finns utbyggt inom befintligt bostadsområde i anslutning till planområdet. Spillvattnet från bl a Valje/Edenryd är via överföringsledning idag anslutet till reningsverket i Sölvesborg.

För elförsörjningen svarar Olofströms Kraft AB. I områdets östra del i nära anslutning till linbaskan finns också en stolptransformator.

Uppvärmningen av befintlig bebyggelse sker idag enskilt. I anslutning till planområdet planeras en kommunal fjärrvärmeledning anläggas för distribution av överskottsvärme från Stora Enzo AB:s anläggning till Sölvesborgs kommun.

I och i anslutning till området befintliga telekablar utgöres i nordost av en rikskabel i öst-västlig sträckning över bl a fastigheten Edenryd 16:17 samt av lokalkablar.

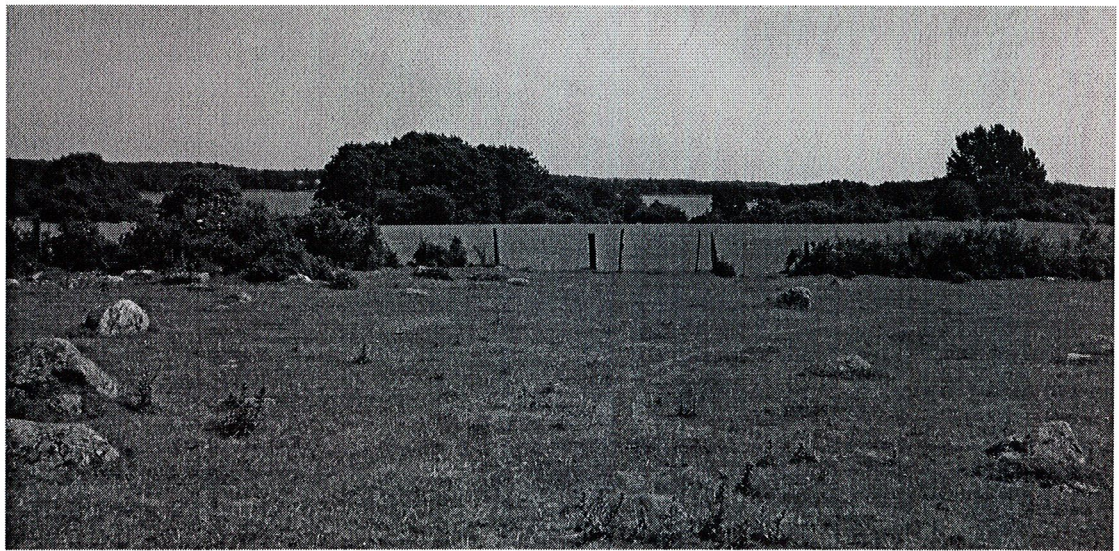
Sophantering

Kommunen, genom tekniska förvaltningen, svarar för sophantering. Källsortering av sopor har införts. Vid frågor som rör sophantering kan samråd ske med tekniska förvaltningen.

PLANUTFORMNING

Markanvändning

För att möjliggöra exploatering för bostäder med styckebyggda och gruppbyggda småhus föreslås kvartersmark med sådan markanvändning läggas ut i tre enklaver på markplatån väster om befintlig bebyggelse utmed väg 2085/Östersjövägen. Vid bebyggelseenklavernas avgränsning har med hänvisning till det regionala kulturmiljöprogrammet hänsyn tagits till befintliga stengården så att dessa i allt väsentligt kunnat sparas som naturliga avgränsningar. Hänsyn har också tagits till markens utnyttjande så att den mer värdefulla betes- och ängsmarken sparats på åkermarkens bekostnad. Med föreslagen utformning bedöms erforderlig hänsyn tagits till kulturmiljövärdena inom och i anslutning till området.



Västra delen av exploateringsområdet med utblick mot Valjeviken

Inom exploateringsområdena, som sammanlagt omfattar en areal av ca 6 ha, ryms ett 60-tal friliggande enbostadshus. För de två östra enklaverna föreslås markanvändningen ges elastisk utformning som storkvarter så att, beroende på framtida efterfrågan, ny bebyggelse här kan uppföras antingen som friliggande enbostadshus eller som gruppbyggda småhus. Den västra bebyggelseenklaven ges traditionell utformning med gator och kvartersmark. Med föreslaget utnyttjande med blandad bebyggelse kan ett knappt 40-tal villatomter inrymmas tillsammans med ett 40-tal marklägenheter i parhus och/eller radhus.

Befintlig bebyggelse inom fastigheterna Edenryd 16:16 och 55:1, utmed väg 2085/Östersjövägen, föreslås också ingå i planförslaget och ges markanvändning för bostäder

För inom området befintlig och tillkommande enbostadshusbebyggelse, som får uppföras i 1- och 1½-plan, medges en största byggnadsarea med 30% av fastighetsarean. Vid exploatering av kvarteren med elastisk utformning med grupphusbebyggelse medges en högre utnyttjandegrad med 35%. Med hänsyn till landskapsbilden och möjligheterna till utblickar mot Valjeviken i

öster och det öppna odlingslandskapet och havet i söder föreslås bebyggelsen inom kvarteren i öster hållas låg i högst 1-plan medan den i väster tillåts uppföras i 1½-plan.

Friyta;rekreation och skydd

Friyta för lek och rekreation tillgodoses inom och i anslutning till området befintliga och föreslagna grönområden. Inom Strandviksområdet finns idag två kommunala mindre lekplatser med bl a pulkabacke och bollplan. I programförslaget till detaljplan för området redovisas i det nord-sydliga grönstråket väster om befintlig bebyggelse ett större samlat grönområde centralt i området mitt.

Inom nu aktuellt planområde avsätts relativt stora delar av den stenbundna betesmarken som grönområde både centralt inom området och i dess södra och östra delar. Inom sistnämnda område, som innehåller för området värdefulla vegetationsdungar och snår, finns också fornlämningen med linbaskan. Området präglas i den mellersta delen av en från exploateringsområdet brant brink ner mot väg 2085/Östersjövägen. Mot omgivande stengärden kring exploateringsområdena avsätts i övrigt också 8-10 m breda grönstråk.



Naturmarksområdet i öster utmed väg 2085/Östersjövägen

Utrymme för närlek tillgodoses inom egen tomtplats.

Friyta som skydd mot trafikbullerstörningarna från väg 2085/Östersjövägen tas ut inom föreslagna grönområden utmed vägen.

Trafik; Gator, parkering, GC-vägar m.m.

Tillfart till området föreslås ske i en punkt från väg 2085/Östersjövägen strax söder om fastigheten Edenryd 16:17. Via uppsamlingsgatan, som utformas med vägsektion med dike, sker sedan tillfart till de olika bebyggelseenklaaverna vars lokalgatunät utformas som återvändsgator.

Utrymme för erforderlig parkering tillgodoses inom egen tomtmark.

För gång- och cykeltrafiken i området föreslås ny gc-väg anläggas i det nord-sydliga grönstråket med anslutning också till befintlig GC-väg utmed väg 2085/Östersjövägen. Befintliga markvägar i anslutning till planområdet bibehålles oförändrade med gångförbindelse västerut mot naturmarksområdena.

För gatu- och gc-trafiken i området erfordras ett par öppningar i befintliga stengärden. Ytterligare någon öppning kan också erfordras för att underlätta tillgängligheten till naturmarksområdena i väster.

Kollektivtrafik

För kollektivtrafikens vidkommande innebär förslaget ingen förändring.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Tillkommande bebyggelses behov av VA-försörjning sker genom anslutning till det kommunala VA-nätet i anslutning till området. Utredning pågår med målsättningen att avleda allt spillvatten från Valje/Edenryd till reningsverket i Bromölla istället för som idag till reningsverket i Sölvesborg.

Dagvattnet inom området omhändertas lokalt genom infiltration och översilning av grönytor inom kvartersmark för vidare avledning ovan mark i svagt skålformade diken till en större uppsamlings- och infiltrationsyta inom naturmarksområdet omedelbart väster om väg 2085/Östersjövägen. Eventuellt behov av breddning av dagvattnet får i sista hand ske genom avledning till havet.

El, värme och tele

För områdets elförsörjning sker anslutning till Olofströms Kraft AB:s elnät. För området med befintlig stolptransformator har särskilt E-område lagts ut. Utrymme för ny transformatorstation föreslås också läggas ut centralt i område väster om den föreslagna infartsgatan.

Uppvärmning av befintlig bebyggelse inom området sker idag enskilt. Genom anslutning till planerad fjärrvärmeledning från Stora Enzo AB:s till Sölvesborg kan uppvärmning av befintlig och tillkommande bebyggelse i området ske till nämnda ledningsnät eller fortsatt enskilt. Tillkommande bebyggelses uppvärmningssystem skall därför utföras med flexibel utformning så att försörjning med flera alternativa energislag med vatten- eller luftburen värme medges. Uppvärmning med direktverkande el tillåts inte.

I området befintlig ridskabel ligger oförändrat kvar i anslutning till planområdet. Befintliga lokalkablar inom detsamma kan flyttas om så erfordras.

IT-infrastruktur

Kommunens IT-infrastrukturprogram behandlar förutsättningarna för utbyggnad av IT-infrastrukturer med hög kapacitet. Utbyggnad av ett svartfibernät pågår i hela Skåne i samverkan mellan bl a Region Skåne och Kommunförbundet Skåne. Flera aktörer har lokala ortsnät till vilka det finns möjlighet att ansluta sig till.

Behovet av en kanalisation bör därför analyseras inför varje ny exploatering och samråd ske med någon aktör.

Avfall

Bromölla kommun arbetar med att införa källsortering av hushållsavfall. Vid frågor som rör sophanteringen skall samråd ske med Tekniska förvaltningen.

MILJÖKONSEKVENSER

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan planförslaget bedöms innebära för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i till ärendet hörande särskild miljökonsekvensbeskrivning, (MKB).

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft, bedöms heller inte överskridas med en utbyggnad av området enligt planförslaget. Områdets läge i det öppna landskapet gör det dessutom väl ventilerat.

Störningar

Störningar på området utgörs av trafikbullerstörningar från väg 2085/Östersjövägen.

Som planeringsmål för buller från vägtrafik gäller de av riksdagen i mars 1997 fastställda riktvärdena för bostäder med ekvivalentljudnivån 55 dBA utomhus vid fasad och 30 dBA inomhus i boningsrum respektive maximalljudnivåerna 45 dBA (nattetid) inomhus och 70 dBA utomhus för uteplats i anslutning till bostaden.

Trafikbelastningen på väg 2085/Östersjövägen, med skyltad hastighet 70 km/h, har utifrån en 2004 utförd trafikräkning med ca 700 fordon/dygn på aktuellt vägavsnitt skrivits fram till ca 1.000 f/d som beräkningsunderlag för trafikbullerstörningarna utmed vägen. I oskärmad terräng innebär detta för ekvivalentnivån 55 dBA och maximalnivån 70 dBA ett skyddsavstånd av ca 18 m respektive 35 från vägmitt, där då maximalnivån är dimensionerande. Ingen del av nyexploateringsområdet ligger närmare vägmitt än 50 m.

För befintlig bebyggelse närmare vägmitt än nämnda 35 m, med högre värde än riktvärdet för maximalnivån, föreslås särskild planbestämmelse inom vilket krav på särskilda bullerreducerande åtgärder kan komma att ställas på byggnads fasadutförande och planutformning i samband med framtida bygglovpliktiga åtgärder. Åtgärderna avseende planutformningen rör orienteringen av bostadsrum, dvs sovrum och rum för daglig samvaro, samt också uteplats placering i direkt anslutning till bostadshus, för att ett tillfredsställande inomhus- respektive utomhusljudklimat skall erhållas. Möjligheten till skärmning med komplementbyggnad och/eller mur eller liknande finns också. Riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller (prop. 1996/97:53) gäller som särskild planbestämmelse.

BEBYGGELSEUTFORMNING

Planförslaget medger att friliggande enbostadshus och gruppbyggda småhus kan uppföras inom området. Utöver angiven utnyttjandegrad regleras även bebyggelsens placering och utformning av särskilda bestämmelser. Eventuell framtida bebyggelse med enkelsidigt takfall, sk pulpettak, får bedömas från fall till fall och hanteras som mindre avvikelser.

Utemiljön i området skall tillsammans med gatumiljön i övrigt utformas i enlighet med de av riksdagen 2000-05-31 antagna nationella målen för handikappolitiken så att besökanden i alla åldrar och med skilda fysiska förutsättningar kan använda den.

Av till ärendet hörande illustrationskarta redovisas tillkommande bebyggelses och andra anläggningars utformning och gruppering inom området.



Naturmarksområdet i öster med stigningen upp mot exploateringsområdet

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Utbyggnad

Fastighetsbildning och utbyggnad av inom området tillkommande bebyggelse och andra anläggningar kan ske så snart planförslaget vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning m.m.

För planförslagets genomförande erfordras marköverlåtelse och ny fastighetsbildning vilken kommunen ansöker om i de fall som rör överlåtelse av enskilt ägd mark till kommunen. Kommunen avser träffa överenskommelse med ägaren/ägarna till fastigheterna Edenryd 16:3, del av, och 16:4 om sådan/sådana överenskommelser. Del av den samfällda marken s:40 berörs också av överlåtelse till kommunen. Någon fastighetsplan avses inte upprättas.

Rätten att bibehålla befintliga och anlägga nya ledningar inom och i anslutning till planområdet säkerställs med servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplaneläggning och fastighetsbildning som berör mark som kommunen avser förvärva svarar kommunen för och ingår som del i framtida tomtprissättning. Någon planavgift i samband med framtida bygganmälan skall därför inte tas ut för kommunalt försålda tomter och andra anläggningar inom området. För eventuell framtida bebyggelse inom fastigheterna Edenryd 16:16 och 55:1 tas särskild planavgift ut i samband med kommande bygglov/bygganmälan.

För exploateringsanläggningar, ävensom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar inom kvartersmark, svarar respektive exploatör/fastighetsägare.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el och eventuell fjärrvärmeanslutning utgår enligt gällande taxor.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 2006-05-12



Stefan Apelros
teknisk chef



Stefan Strömbäck
fysisk planerare



Kerstin Mossberg
plantekniker