



## **Detaljplan för del av fastigheten Bromölla 11:1 och Laboranten 2, Bromölla kommun**

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Bakgrund**

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

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.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2023-08-22, SBU § 55, att förslag till detaljplan för del av fastigheten Bromölla 11:1 och Laboranten 2 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 del av fastigheten Bromölla 11:1 och Laboranten 2 har därför visats för samråd under perioden fr.o.m. 2023-08-25 t.o.m. 2023-09-22.

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 nio (9) yttranden inkommit. Alla inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats nedan.

**Skrivelser utan invändningar har inkommit från:**

- Telia Sverige AB
- Olofströms KRAFT AB
- Trafikverket
- MSB (Avstår från att yttra sig)
- Skogsstyrelsen

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

- Lantmäteriet
- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Länsstyrelsen
- Myndighetskontoret

**Lantmäteriet**

**REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS**

I planbeskrivningen finns på sidan 8 en redovisning av vilken befintlig detaljplan som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplan som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Delar av planen som skulle kunna förbättras

*(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)*

**BESTÄMMELEN OM ATT TOTALHÖJD SKA VARA 17 METER**

En sådan bestämmelse blir mycket detaljstyrande, ger litet utrymme för flexibilitet och bör bara användas om det är nödvändigt enligt Boverket.

#### **HÖRNAVSKÄRNINGAR**

Det saknas hörnavskärningar i de nordöstra och nordvästra hörnen av området ämnat för bostäder. Detta kan innebära problem i utformningen av säkra vägkorsningar på allmän plats.

#### **EGENSKAPSBESTÄMMELSER**

I planbeskrivningen finns information om bestämmelsen svackdike. Denna bestämmelse förekommer inte i plankartan.

Bestämmelsen om att komplementbyggnader får placeras minst 1 meter från fastighetsgräns gäller inte inom korsmarken, vilket planbeskrivningen antyder att den skulle göra. Egenskapsbestämmelsen avgränsas av egenskapsgränser.

#### **AVGRÄNSNING AV PLANOMRÅDET**

Vid en jämförelse mellan gällande plan och den nya planen ser det ut som att planområdena inte stämmer helt överens med varandra. Planområdet för gällande plan fortsätter en bit förbi hörnavskärningarna, se bild nedan, men planförslaget avgränsas vid hörnavskärningarna. Gällande plan kommer fortsätta att styra markanvändningen för dessa områden med nuvarande utformning på den nya planen.

#### **HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING**

Med begreppet huvudmannaskap i en detaljplan avses normalt sett vem som är ansvarig för de allmänna platserna. I 1 kap. 4 § PBL definieras allmän plats som gata, väg, park, torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Det är bra om begreppet huvudman/huvudmannaskap reserveras för ansvaret för allmänna platser och att andra former av ansvar beskrivs med andra termer än huvudmannaskap för att undvika otydlighet och risk för sammanblandning. Andra ansvarsfrågor (till exempel vem som har hand om VA och elförsörjning) bör i stället beskrivas under rubriken ansvarsfördelning utan att det benämns som ett huvudmannaskap.

#### *Kommentar:*

*Planbeskrivningen har förtydligats med information gällande befintliga planer, huvudmannaskap, ansvarsfördelning och dagvattendike.*

*Plankartan justeras gällande bestämmelse om placering, hörnavskärningar samt planområdesgräns.*

## Fastighetsägare 1

Vill med denna skrivelse lämna synpunkter och anmärkningar att inte godkänna detaljplanen. Bestrider uppförande av flerfamiljshus i fem våningar i angränsning till Skrivaren 7. Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet, norr och öster om planområdet, utgörs av friliggande enbostadshus i 1 ½ och 2-plans hus. Dessa kommer att påverkas av kraftig insyn och beskuggning av närliggande fastighet, vid uppförande av flerfamiljshus i fem våningar med totalhöjd på 17 meter. Vi ser helst att planområdet fortsatt är planlagt som allmän Genomplatsmark för gata och parkering.

Olof Palmes plats är idag en lugn och inbjudande samlingsplats med mycket fina träd och konst, skapad för samtal med starkt kulturhistoriska värden samt en central knutpunkt för kollektivtrafiken, vilket försvinner helt.

Träd i tätort har många fördelar för människor, djur och miljö. De bidrar till bättre luftkvalitet genom att ta upp koldioxid och fånga upp stoft från biltrafiken. Träd skapar attraktiva boendemiljöer och ökar fastighetsvärden. De fria ytor som idag angränsar till Skrivaren 7 bidrar till att skapa en öppen och inbjudande omgivning och skapar en mer attraktiv stadsmiljö. Fria ytor kan också bidra till att öka den biologiska mångfalden, genom att erbjuda livsmiljöer för olika växter och djur. Detta kan i sin tur gynna pollinering, skadedjurskontroll och ekosystemtjänster.

Nybyggnation av flerfamiljshus skulle innebära olägenhet för närliggande bostäder och kommer medföra en försämrad boendemiljö genom stor skuggning, insyn mot de närmast belägna fastigheterna och försämrad trafikmiljö. Området är anpassat för bebyggelse av villor inte femvåningshus. Flerfamiljshuset i fem våningar kommer se stort ut i förhållande till avståndet från Skrivaren 7, fönster/balkonger/fasaden kommer nära intilliggande fastighet. Risken för skador på intilliggande fastigheter är hög under uppförandet, pålning/sprängarbeten. Detaljplanen tar inte hänsyn till redan befintlig bebyggelse, ökad trafik riskerar försämrad luftkvalité i närområdet. Landskapsbilden skulle bli disparat med ett flerfamiljshus i fem våningar i direkt anslutning till ett äldre villaområde. Balkonger och fönster kommer att ha direktinsyn över trädgården, vilket försämrar livskvaliteten för oss boenden. Detaljplanen innebär omfattande olägenhet med bestående ökad insyn, ökad bebyggelse och stor förändring i förhållande till nuvarande detaljplan. En totalhöjd på 17 meter ovanför närmaste fastighet i ett område med enfamiljshus med ca 6-10 meters höjd är för högt och avståndet mellan närmaste befintlig bostad och flerfamiljshus i fem våningar är för nära. Förtätningen är inte i harmoni med befintlig bebyggelse. Man kan inte förvänta sig ett flerfamiljshus i fem våningar utifrån den befintliga detaljplanen och detta riskerar att påverka fastighetsvärdet negativt på angränsade fastigheter.

Parkering, minst 90 platser försvinner enligt den nya detaljplanen. Det antal parkeringsplatser i nya detaljplanen kommer inte att räcka till för personal på bland annat CGI och Geberit, nuvarande boendes gäster, turister (många med husvagn/husbil), besökare till evenemang t.ex. på Kulturpunkten och torget och vid turist- och shoppingresor. Angränsande gator är i en parkeringsfri zon vilket ökar behovet av parkeringsplatser.

Buller kommer att öka kraftigt på Ivögatan och Greve Lerches gata. Fler människor genererar mer ljud. De höga fasaderna kommer att öka ljudnivån i området, genom att ljudet studsar och riktas mot befintliga fastigheter.

De planerade byggnaderna kommer att kraftigt öka vindstyrkan mot befintliga fastigheter till följd av turbulens.

Vi upplever idag området som tryggt och fullgod belysning finns redan i området.

Fler personer med nedsatt rörlighet kommer att få längre avstånd till busshållplatsen.

Kommentar:

*Syftet med detaljplanen är att öka förutsättningarna för fler helårsboende i Bromölla och på så sätt förbättra underlaget för servicen. Planområdet ligger i det område som har bäst förutsättningar för kollektivtrafik, handel och service vilket gör det motiverat med en högre exploateringsgrad.*

*Allt fler invånare behöver plats att bo och leva i Bromölla kommun. Tillräckligt med bostäder är att betrakta som ett allmänt intresse och det är kommunens ansvar att tillgodose detta behov. Bostadsbristen ställer därmed krav på kommunen att erbjuda möjlighet att uppföra fler bostäder.*

*I Bromölla kommun finns både behov och politisk ambition att skapa förutsättningar för ny bebyggelse i blandade upplåtelseformer. Det aktuella planområdet är markerat som ett område lämpligt att utvecklas med tät bebyggelse. Översiktsplanen anger intentioner för kommunens framtida markanvändning och det är upp till styrande politiker att avgöra om utvecklingen som föreslås av Tekniska enheten är lämplig. Planförslaget medför en förändring för området genom att i princip ianspråktagen asfalterad trafikyta bebyggs. Ett relativt högt exploateringsstal, sett till områdets befintliga bestånd är enligt kommunen försvarbart då samhällsnyttan av fler bostäder är av mycket hög vikt.*

*Genom att ta i anspråk outnyttjade ytor så sparas även nya grönytor, vilket det ger en vinst i att fler platser inte behöver exploateras för att få fram likvärdigt antal bostäder. Självklart ska den bedömningen vägas mot förutsättningarna på platsen vilket också har skett. I detta fall har platsen ansetts lämplig för bostäder, dessutom har förslaget anpassats i flera avseenden för att passa bättre till omgivningen och för att spara mer natur/grönska.*

*Bedömning är planområdet är beläget i en tätort där förändringar av bebyggelse är vanligt och en naturlig del av tätortsutvecklingen.*

*Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.*

## Fastighetsägare 2

Vanligtvis är det inte kontroversiellt med planförslag som rör bostadsbyggnation men här måste större hänsyn tas till omgivande bebyggelse. Femvåningshus med totalhöjd 17 meter på aktuell plats kan inte på något sätt anses estetiskt tilltalande med hänsyn till om-givande bebyggelse och byggnadshöjder.

Såväl Kulturpunkten som Geberit's utställningshall har byggnadshöjd motsvarande 1-planshus. Öster om planområdet utgörs av villatomter med bebyggelse i huvudsak av 1 ½-planshus.

Härtill tillkommer att direkt angränsande fastigheter kommer att skuggas i öster under september, oktober, november, december, januari och februari vid 18-tiden då boende vanligtvis kommer hem från förvärvsarbete.

Dessutom tillåts placering av 5 meter höga komplementbyggnader inom planområdets korsmark 1 meter från fastighetsgräns mot Greve Lerches gata. Dessa byggnader täcker ca 50 % av Greve Lerches gat längd vilket fullständigt kan eliminera befintlig utsikt från glasveranda västerut för fastigheten Skrivaren 6.

Ref miljöchecklista s.9 av 11; tillgänglighet

"Planförslaget medger två parkeringsplatser/ställplatser och ökar därmed tillgängligheten till området". Ifrågasättes om det sammantaget finns tillräckliga parkeringsytor för detta planområde såvitt nu är i fråga och Köpmannen 5 (Skanskatomten). Den alltjämt obebyggda Skanskatomten utnyttjas i dess helhet redan idag till parkeringsplats för allmänheten. Den är oftast fullt utnyttjad av bl.a. besökare till kulturpunkten m.fl. Såvitt jag kan erinra mig vad gäller detaljplanen för Köpmannen 5 hänvisades också där till befintliga parkeringsplatser på del av fastigheterna Bromölla 11 :1 och Laboranten 2.

Nuvarande busstrafik utgör inget störande moment för omgivningen. Hållplatserna är centralt och tillgängligt placerade mot Folketshusgatan.

Det är vår förhoppning att detaljplanen anpassas så att bostadsbyggnaderna anpassas till omgivningen att angränsande fastighet Skrivaren 6 inte kommer att skuggas samt att övriga komplementbyggnader inte placeras så att de skymmer befintlig utsikt västerut från husets glasveranda.

### Kommentar:

*Kommunen har inför samrådet av planförslaget tagit fram en skuggstudie för att undersöka konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Vid genomförande av skuggstudie är vårdagjämningen den 20 mars, sommarsolstånd den 21 juni och höstdagjämningen den 22 september vedertagna tider på året för att ge en tydlig återgivning för skuggpåverkan. Dagens praxis grundar sig i Boverkets informationsskrift "Solklart" (1991) som ger riktvärdet att fem timmars soltid vid vår- och höstdagjämning innebär att bostaden har godtagbara solförhållanden.*

*Skuggstudien visar att omgivna fastigheter får minst 5 timmar solljus mellan 20 mars och 22 september. En viss skuggbildning uppstår från kl. 18:00 mellan 22 september och 20 mars men skuggbildningen bedöms däremot inte vara så stor att betydande olägenhet skapas för närboende och att förslaget därmed inte kan godtas.*

*I aktuell detaljplan, Köpmannen 5 och 6, anges att utrymme för erforderligt bilplatsbehov ska i första hand tillgodoses inom egen tomtplats och att vid behov så kan parkeringen lösas genom friköpsförfarande av parkeringsplatser inom Bromölla 11:1, Olof Palmes plats. Men detta innebär inte att fastigheten Köpmannen 5 har fått tilldelade parkeringsplatser utan man får använda allmänna parkeringsplatser, i mån av plats, inom Bromölla 11:1, precis som i alla andra parkeringar inom hela Bromölla. Varje fastighetsägare är skyldig att anordna parkering för sin fastighets behov, vilket bör lösas på den egna fastigheten, precis så som anges i detaljplanen Köpmannen 5 och 6.*

*Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.*

## **Länsstyrelsen**

Hälsa och säkerhet

Vattenskyddsområde

Av planhandlingarna framgår att det finns förslag från Bromölla Energi och Vatten om ett nytt vattenskyddsområde med nya skyddsföreskrifter. Länsstyrelsen bekräftar att vi har ett pågående ärende i denna fråga. Länsstyrelsen bedömer att kommunen bör avvakta antagandet av detaljplan tills skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet har beslutats. Det är lämpligt att kommunens miljöförvaltning bedömer om planförslaget är förenligt med förslaget till föreskrifter. Det är viktigt att de försiktighetsmått som kan krävas för att skydda vattentäkten är förenliga med planen. Föreslagna föreskrifter för vattenskyddsområdet kommer att gälla parallellt med de regleringar och rättigheter som plankartan anger.

Planhandlingarna behöver tydliggöra om det är de föreslagna föreskrifterna som återges i planbeskrivningen samt om föreskrifterna gäller för hela vattenskyddsområdet eller enbart den zon som berör planområdet.

Buller

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen inte redovisat bullernivåer enligt 4 kap. 33a § PBL, eller motiverat varför en sådan redovisning kan anses obehövlig. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver kompletteras med uppgifter kring kommunens ställningstagande kopplat till bullersituationen. Om planområdet är bullerutsatt behöver det framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för enligt 4 kap. 33a § PBL. I de fall det finns flera bullerkällor behöver beräkningen ta hänsyn till detta samt framtida trafik.

Markföroreningar

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning gällande markföroreningar. Länsstyrelsen

vill framföra att då provtagningen av natur och parkering är gles kan ytterligare förorening i lägre halter inte uteslutas. Kommunen bör rådgöra med kommunens miljökontor om eventuell provtagning inför schaktning och vart schaktmassor ska transporteras.

#### Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

#### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

#### Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Länsstyrelsens bedömning är att en illustrationskarta är av betydelse för förståelsen av planen och kan med större tydlighet förmedla förslagets gestaltning gällande skala och relation till omgivande bebyggelse. Illustrationen ska överensstämma med den föreslagna planens syfte och plankartans intentioner enligt 4 kap. 32 § plan- och bygglagen.

#### Information om biotopskydd

Länsstyrelsen har uppmärksammat att det finns flera träd inom planområdet som eventuellt kan omfattas av biotopskydd. Länsstyrelsen anser att kommunen bör göra en bedömning om ianspråktagandet av mark kan komma att påverka biotopskyddade områden. Länsstyrelsen vill informera om att det formellt sett inte finns något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer ej kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens. Biotopen bör i första hand skyddas i planbestämmelserna.

#### *Kommentar:*

*Kommunen har tagit fram en bullerutredning som visar att riktvärdet för ekvivalentnivån vid fasad, 60 dBA, beräknas uppfyllas. Plankartan kompletteras dock med bestämmelse om att säkra BBRs grundkrav samt uteplats.*

*Kommunen kommer i samråd med myndighetskontoret, att överväga provtagning inför kommande schaktning inom området i syfte att avfallsklassa eventuella överskottsmassor.*

*Information och bestämmelse om biotopskydd förs in i planhandlingarna.*



## Myndighetskontoret

### Buller

En riskvärdering som gäller bullernivåer i de framtida bostäderna och uteplatserna i det aktuella planområdet bör göras. Om det finns risk att man inte kan leva upp till bullerkraven behöver frågan utredas vidare. Hänsyn ska tas till trafikbuller och industribuller.

### Dagvattenhantering

I Laborantens södra del föreslås naturmark och anläggande av ett dike dit dagvatten ska avledas ytligt och fördröjas. Föreslagen lösning bedöms som en enklare rening och därmed vara väl förenlig med dagvattenstrategin. Det bör dock förtydligas att även dagvatten från Bromölla 11: 1 ska ledas till diket.

En planbestämmelse om maximal procent hårdgjord yta bör införas med syfte att möjliggöra viss infiltration av dagvatten i de bebyggda delarna av området.

### Förorenad mark

Markytan som planläggs som naturmark och dike för dagvattenhantering behöver eventuellt undersökas mer noggrant med avseende på markföroreningar då man påträffade föroreningar i halter över riktvärdet för känslig markanvändning vid undersökningen 2009. Under efterbehandlingen 2010 verkar endast indikationsmätningar ha utförts.

### *Kommentar:*

*Kommunen har tagit fram en bullerutredning som visar att riktvärdet för ekvivalentnivån vid fasad, 60 dBA, beräknas uppfyllas.*

*Dagvattenlösningen hanterar dagvatten inom hela planområdet och kvartersmarken inom del av Bromölla 11:1 är en del av planområdet.*

*Kvartersmarken inom planområdet bedöms inte ha någon skyfallsproblematik kopplat till exploateringen. Bestämmelse om ytterligare infiltration på kvartersmark anses därför inte vara nödvändigt.*

*Planförslaget bedöms motsvara Naturvårdsverkets MKM, mindre känslig markanvändning. Området, som kommer att ligga mellan Ivögatan och en parkering, kommer i sin helhet att användas för fördröjning av dagvatten i svackdiken/dammar. Platsen kommer inte att inbjuda till någon längre vistelse. Undersökningen som genomfördes 2009 vid den f.d drivmedelsanläggningen visade inte på några föroreningshalter överskridande de generella riktvärdena för MKM och det fanns inte några föroreningsindikationer vid åtgärderna som utfördes 2010. Det bedöms därför inte finnas något behov av ytterligare undersökningar inför antagandet av detaljplanen.*

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

- *Information om befintliga planer, huvudmannaskap, ansvarsfördelning och dagvattendike har förtydligats i planbeskrivningen.*
- *Plankartan justeras i kvartersmarkens hörnavskärningar samt planområdesgräns.*
- *Plankartan kompletteras med bestämmelse om plantering/träd samt skydd mot störningar.*

Bromölla kommun  
Samhällsbyggnadsutskottet  
Tekniska enheten

Fehmi Berisha  
Planarkitekt