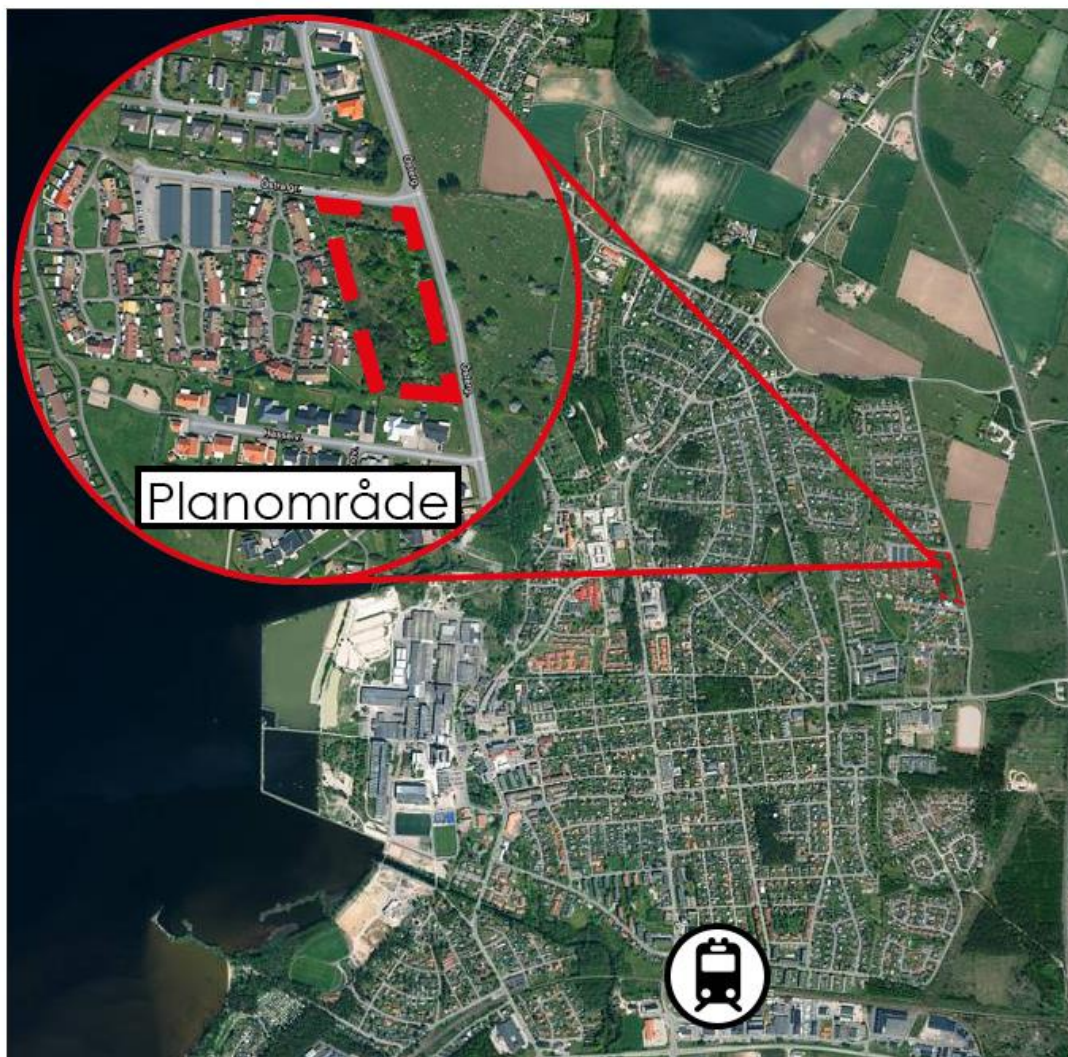




Granskningshandling  
**PLANBESKRIVNING**

Detaljplan för  
**BROMÖLLA 11:59,**  
vid Östergatan/ Östra gränd

Bromölla kommun, Skånes län.





## ALLMÄNT

---

### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av friliggande bostäder.

### Läge och omfattning

Planområdet är beläget i östra delen av Bromölla tätort. Planområdet omfattar cirka 12 000 m<sup>2</sup>.

### Uppdrag och bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2017-03-08, § 47, att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten del av BROMÖLLA 11:59, Östergatan/ Östra gränd, Bromölla kommun.

### Markägoförhållanden

Lagfaren ägare till planområdet är Bromölla kommun.

### Handlingar

#### **Planhandlingar**

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning inkl. behovsbedömning för MKB (= denna handling)
- Illustrationer
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### Behov av MKB

För den aktuella detaljplanen har ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Se vidare i avsnittet "Bedömning av miljöpåverkan och planens miljökonsekvenser".

### Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Den här planen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7§.



Tidplan		
Uppdrag		
	Samhällsbyggnadsutskott	2017-02-21
	Kommunstyrelsen	2017-03-08
Godkännande för samråd		
	Samhällsbyggnadsutskott	2018-12-11
Godkännande för granskning		
	Samhällsbyggnadsutskott	2019-04-16
Antagande	Samhällsbyggnadsutskott	2019-xx-xx
	Kommunstyrelsen	2019-xx-xx
Laga kraft		2019-xx-xx

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

---

### Gällande planer

#### **Gällande detaljplaner**

För området finns ett tillägg till stadsplan lagakraftvunnen 1976-06-21 som redovisar området som park/ plantering.

#### **Översiktsplaner och fördjupningar**

Gällande översiktsplan antagen 2014-08-25 säger att ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras till tätorterna, och i lägen med god tillgång till teknisk service och kollektivtrafik. Planområdet följer översiktsplanens intentioner angående förtätning.

#### **Kommunala och regionala program**

*Riktlinjer för bostadsförsörjning 2017-2021*

#### Riksintressen

Planområdet ligger ej inom område som omfattas av riksintresse.



### Övriga skyddsbestämmelser

Alla planer skall behovsbedömas huruvida betydande miljöpåverkan enl. MB 6 kap § 11 föreligger.

Planens karaktär är utgångspunkt för bedömningen och den görs utifrån MKB-förordningens bilaga 2 och 4. Ett dokument med bedömning av miljöpåverkan bifogas planbeskrivningen.

### Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets sida fornsök finns inte några kända fornlämningar inom planområdet.

För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

## PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

---

### Mark och bebyggelse

Planområdet är relativt flackt och består av blandad vegetation, mest av lövskog och sly. Norr och söder om Östra gränd växer äppelträd som bildar en allé vid korsningen mot Östergatan. Söder, väster och norr om planområdet finns bostadsområden utbyggda mestadels bestående av 1,5-plans villor. Öster om planområdet ligger Östergatan och vidare ligger betesmark.

Planområdet ligger inom föreslagna sekundära skyddszonen för vatten. Bromölla Energi och Vatten BEVAB har tagit fram ett förslag till föreskrifter för vattenskyddsområde för grundvattentäkt i Bromölla tätort. I det definieras sekundär skyddszon att det avgränsas så att uppehållstiden för grundvatten från skyddszonens yttre gräns till vattentäktzonen har en beräknad uppehållstid av minst ett år. Den sekundära zonen syftar till att bibehålla en god grundvattenkvalitet.

Inga föreskrifter är beslutade men föreslagna föreskrifter för den sekundära skyddszonen är:

Hantering av petroleumprodukter och andra kemiska produkter med en sammanlagd volym överstigande 250 liter kräver tillstånd från tillsynsmyndigheten. Med hantering avses här inte användning i maskiners och fordons egna tankar samt transporter genom skyddszonen.

Hantering av petroleumprodukter och andra kemiska produkter ska ske på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.

Förvaring av petroleumprodukter och andra kemiska produkter ska ske i täta behållare. Förvaring utomhus ska ske på tätt underlag av resistent material och skyddat från nederbörd. Förvaring av flytande produkter utomhus ska vara sekundärskyddad.



Vegetation Östergatan mot norr.



Äppelträd, korsning Östra gränd & Östergatan.



Bebyggelse väster om planområdet.



Naturmark öster om planområdet

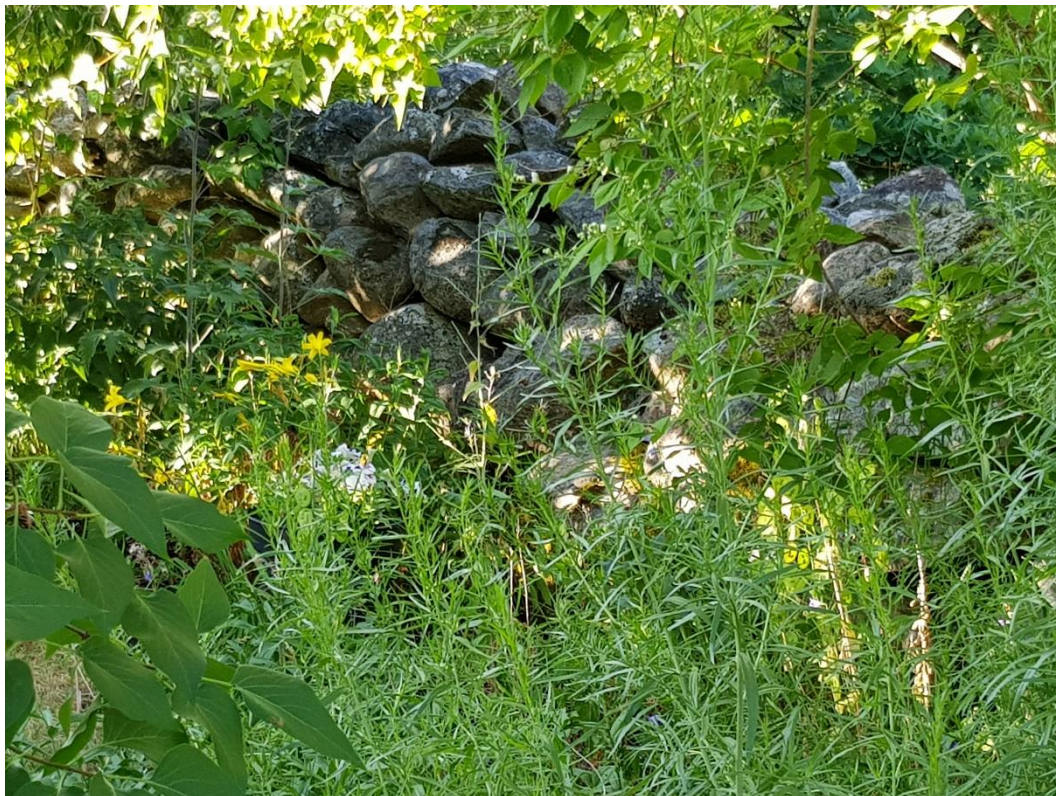
## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken av sandig morän. Inga kända markföroreningar finns. Ny bebyggelse ska utföras radonsäkert såvida inte särskild undersökning visar det obehövt.



### Kulturmiljövärden

De kulturmiljövärden som bidrar till platsen karaktär består av en stenvmur längs västra sidan av planområdet. Stenvuren ger även området en karaktär som anknyter till betesområdet öster om Östergatan och fungerar som en avgränsning mot fastigheter väster om planområdet.



Del av stenvuren.

### Natur- och rekreationsvärden

Planområdet angränsar dels till ett bostadsområde med uppvuxna trädgårdar och dels av ett åkerlandskap. Dessa områden erbjuder möjlighet till promenader och rekreation.

### Trafik

Tillfarten till planområdet sker via Östra gränd som ansluter till Östergatan i öster. Båda gatorna har hastighet 50km/h. Parkeringsmöjlighet finns i dagsläget på egen fastighet, gatuparkering längs Östra gränd och parkeringsyta i anslutning till Östra gränd.



Till bebyggelsen väster om planområdet finns endast gång- och cykelvägar(GCvåg) på privat mark. GC-väg finns även längs med Östra gränd och Östergatan.



Östergatan mot söder.

## Teknisk försörjning

### **Vatten- och avlopp**

Kommunt VA-nät, med vatten-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggt i närheten till planområdet.

Vattenförsörjningen i Bromölla svarar Bromölla Energi och Vatten AB.

### **Fjärrvärme, el, tele och bredband**

Uppvärmning av befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet sker enskilt. Fjärrvärme finns utbyggt cirka 200 meter söder om planområdet. Idag finns inga planer på att fjärrvärmenätet ska byggas ut för att nå planområdet men möjligheten finns om det efterfrågas.

Elförsörjningen i Bromölla svarar Bromölla Energi och Vatten AB.

Optokabel finns framdraget cirka 300 meter söder om planområdet.



### **Avfallshantering**

Bromölla kommun ansvarar för hanteringen av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall. Utrymme för avfall ska lösas inom egen fastighet.

## **PLANFÖRSLAG**

---

### **Planens huvuddrag**

Planområdet möjliggör för villabebyggelse på ett område som tidigare har varit naturmark. Planen reglerar minsta tillåtna fastighetsstorlek till 1000 m<sup>2</sup> och då möjliggör planförslaget för 8 tomter. Byggnadshöjden om 4,5 meter är anpassad till kringliggande bebyggelse.

### **Planområdets avgränsning**

Planområdet avgränsas av Östergatan och Östra gränd i norr och öster samt Fastighetsgränser i väster och söder.

### **Kvartersmark**

---

### **Markanvändning**

Markanvändningen för kvartersmarken anges till bostäder. Allmän platsmark regleras till gata och natur.

### **Bebyggelsens omfattning och placering**

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 m<sup>2</sup>. Avstånd till fastighetsgräns ska vara 4,5 meter för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Prickmark om 4,5 meter mot gata, framför garage och carport ska en uppställningsyta om minst 6 meter anordnas.

### **Bebyggelsens utformning och utförande**

Bebyggelsens utformning regleras med byggnadshöjd på högst 4,5 meter för att anpassas till befintlig bebyggelse i omgivningen.

---





## Allmän platsmark

---

### **Markanvändning**

På norra delen av planområdet finns två ytor med naturmark på den västra av dem är det möjligt att uppföra byggnad för tekniska anläggning/källsortering. Längs Östergatan ligger en yta med naturmark eftersom det finns ledningar där. På det norra naturområdet och norr om Öster gränd finns äppelträd som bildar en allé. Allén ses som en kvalitet i området. Natur mot västra delen av planområdet syftar till att skydda stenvuren

### **Skydd av kulturvärden**

naturstråket som omfattar stenvuren och området närmast syftar till att skydda stenvuren som finns där.

## Trafik och parkering

Tillfarten till planområdet sker via en lokalgata ansluten till Östra gränd som sin tur ansluter till Östergatan i öster. Båda befintliga gatorna har hastighet 50km/h och är lågt trafikerade. Då det bedöms bli en lågt trafikerad gata inom planområdet finns inget behov av gång- och cykelväg längs lokalgatan.

### **Trafik**

Tillfarten till planområdet sker via en lokalgata ansluten till Östra gränd som i sin tur ansluter till Östergatan i öster. Det bedöms enbart innebära en mindre trafikökning på Östergatan.

### **Parkering**

Parkering ska lösas inom egen fastighet.

### **Risker och störningar**

Den nu föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra någon kraftig förändring av trafiken i anslutning till området och inte heller medföra några olägenheter eller risker för omgivningen med avseende på hälsa och säkerhet. Planområdet bedöms inte heller utsättas för buller som överskrider riktvärdena eftersom Östergatan har en låg hastighet och inte är hårt trafikerad.

---



## Teknisk försörjning

---

### **Vatten och avlopp**

Kommunalt VA-nät, med vatten-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggt i närheten till planområdet, dessa skall bostäder inom planområdet kopplas på. För vattenförsörjningen i Bromölla svarar Bromölla Energi och Vatten AB.

### **Dagvatten**

Dagvattenhanteringen inom området föreslås lösas genom anslutning till befintliga dagvattenledningar som finns i närområdet. Möjligheten till lokalt omhändertagande genom infiltration i marken är stor.

### **Fjärrvärme och el.**

För elförsörjningen i Bromölla svarar Bromölla Energi och Vatten AB. Uppvärmning av befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet sker enskilt. Detta kommer även att gälla för framtida bebyggelse inom planområdet. Vid eventuell framtida utbyggnad av fjärrvärmenätet är det önskvärt att fastigheterna inom planen ansluter sig till fjärrvärmenätet.

### **Avfallshantering**

Bromölla kommun ansvarar för hanteringen av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall.

---



## GENOMFÖRANDE

---

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### Organisatoriska frågor

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad bygg rätt 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. Efter genomförandetidens utgång finns också en ökad möjlighet att göra avvikelser från planen.

#### **Ansvarsfördelning**

Bromölla kommun ansvarar för att upprätta detaljplan, byggnation av infrastruktur inom planområdet, att ansöka om fastighetsbildning avseende överföring av allmän platsmark till lämplig kommunal fastighet, att ansvara för iordningsställande av allmän platsmark såsom gator och ansökan om ny fastighetsbildning.

Bromölla Energi och Vatten AB ansvarar för utbyggnad och omdragning av vatten- och avloppsledning samt dagvattenhantering, utbyggnad och omdragning av elnät på begäran av kommun eller exploatör.

Skanova (telenät) ansvarar för: utbyggnad eller omdragning av telenät på begäran av kommun eller exploatör och eventuellt säkerställande av anläggningen genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.

Framtida exploatör ansvarar för att bekosta utbyggnad och omdragning av vatten- och avloppsledning samt dagvattenhantering inom egen fastighet. Bekosta eventuell utbyggnad och omdragning av elnät.



### **Huvudmannaskap för allmän platsmark**

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Bromölla kommun är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av natur och lokal-gata. Bromölla kommun är huvudman för gatemark och natur samt vatten- och avloppsledningar som ansluter till kvartersmark. Bromölla kommun skall även vara huvudman för eventuella dagvattenledningar inom området. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

### **Planavtal**

Inga planavtal har upprättats.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetskonsekvenser**

Följande fastigheter föreslås genomgå förändring eller nybildas vid detaljplanens genomförande. Observera att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning:

Bromölla 11:59 föreslås ändra användningen från natur till kvartersmark Bostad. För att planen ska genomföras behöver fastigheten sedan styckas av i mindre fastigheter.

#### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning till Bromölla 11:59.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Kostnader för planläggning**

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut i samband med tomtförsäljning.

#### **Kommunala utbyggnadskostnader**

Kommunen bekostar utbyggnaden av allmän platsmark och vatten- och avloppsnät i området.

### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**



Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

### Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med Lantmäterimyndigheten och tekniska kontorets Kart & Mät avdelning

**Tekniska enheten**



## BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN OCH PLANENS MILJÖKONSEVENSER

---

### Behovsbedömning

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) ska en miljöbedömning göras av detaljplaner om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som underlag för kommunens ställningstagande till detta görs en behovsbedömning med utgångspunkt från MKB-förordningens bilaga 4. Påvisar behovsbedömningen en betydande miljöpåverkan ska en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas till planärendet. Denna behovsbedömning utgör även en beskrivning av planförslagets miljökonsekvenser.

### Planens påverkan på platsens värden

Planområdet ligger mellan befintlig bebyggelse och väg. Det är idag bevuxet med mestadels unga träd och sly. Planområdet bedöms inte ha sådana naturvärden eller kulturvärden att en omvandling från natur till kvartersmark för bostäder innebär en påtaglig skada.

### **Påverkan på Natura 2000-område**

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan påverkan på Natura 2000-området att tillstånd behöver sökas enligt 7 kap. 28a § miljöbalken.

### **Påverkan på fridlysta arter enligt Artskyddsförordningen**

Planförslaget bedöms inte innebära att någon fridlyst art enligt Artskyddsförordningen påverkas negativt.

### Planens påverkan på hälsa och miljö

Planförslaget omfattar ca 9000 m<sup>2</sup> och utformning bedöms innebära problem för hälsa och miljö. Planförslaget med markanvändning bostad kompletterar redan befintlig bostadsbebyggelse i närområdet och är väl avgränsat. Infrastruktur till området är utbyggt eller finns in närområdet.



### **Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet**

Planförslaget anger inte förutsättningar för en sådan tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet eller åtgärd som alltid ska antas medföra betydande miljöpåverkan eller som kan komma att bli bedömd som en sådan enligt 3 § första stycket eller i bilaga 3 till förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

### **Grund- och ytvatten**

Planområdet ligger inom föreslagna sekundära skyddszonen för vatten. Bromölla Energi och Vatten BEVAB har tagit fram ett förslag till föreskrifter för vattenskyddsområde för grundvattentäkt i Bromölla tätort. I det definieras sekundär skyddszon att det avgränsas så att uppehållstiden för grundvatten från skyddszonens yttre gräns till vattentäktzonen har en beräknad uppehållstid av minst ett år. Den sekundära zonen syftar till att bibehålla en god grundvattenkvalitet.

Inga föreskrifter är beslutade men föreslagna föreskrifter för den sekundära skyddszonen är:

Hantering av petroleumprodukter och andra kemiska produkter med en sammanlagd volym överstigande 250 liter kräver tillstånd från tillsynsmyndigheten. Med hantering avses här inte användning i maskiners och fordons egna tankar samt transporter genom skyddszonen.

Hantering av petroleumprodukter och andra kemiska produkter ska ske på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.

Förvaring av petroleumprodukter och andra kemiska produkter ska ske i täta behållare. Förvaring utomhus ska ske på tätt underlag av resistent material och skyddat från nederbörd. Förvaring av flytande produkter utomhus ska vara sekundärskyddad.

Planförslaget möjliggör för bostäder där hanteringen av petroleum och andra kemiska produkter sker i liten skala. Omfattningen av planförslaget är dessutom litet, varför påverkan och risken för påverkan på vattenskyddsområdet bedöms vara liten.



### **Miljö kvalitetsnormer**

Planförslaget innebär ingen risk för att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids. Området berörs inte heller av miljö kvalitetsnormer som redan har överskridits eller där risk finns att dessa ska överskridas.

### **Buller**

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan ökning av buller att angränsande områden överskrider riktvärdena. Inte heller bedöms planområdet vara utsatt för buller som överskrider riktvärdena.

### **Klimatpåverkan**

Avståndet till kollektivtrafiken är över 1 km varför området bedöms bli beroende av bil och cykel. Eftersom planförslaget endast omfattar 8 nya villatomter bedöms påverkan bli liten.

Planförslaget bedöms främja en hållbar utveckling genom att bygga i anslutning till befintlig bebyggelse och möjliggöra för bostäder nära Bromölla centrum.

### **Ställningstagande**

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens storlek och dess risker för människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen utgör inte heller en del i ett sådant större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken inte behöver upprättas.

### **Tidigt samråd med länsstyrelsen**

Tidigt samråd med länsstyrelsen har inte genomförts.

Bromölla kommun  
Samhällsbyggnadsutskottet  
Avdelning, tekniska enheten

Jesper Havelid  
Teknisk chef

Fehmi Berisha  
Planarkitekt