

## **Detaljplan för del av Bromölla 11:59 vid Östergatan/Östra gränd**

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

#### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen beslutade 2017-03-08, § 47, att ge förvaltningen uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Bromölla 11:59 vid Östergatan/Östra gränd, Bromölla kommun. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av friliggande bostäder.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2019-01-29, SBU § 2, att förslag till detaljplan för del av Bromölla 11:59 vid Östergatan/Östra gränd i Bromölla kommun 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 standard förfarande (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.

Förslaget till ändring av detaljplanen för del av Bromölla 11:59 vid Östergatan/Östra gränd i Bromölla har därför visats för samråd under perioden 04 februari 2019 - 04 mars 2019, med förlängd tid t.o.m. 20 mars. Information om samrådet har skickats till samtliga fastighetsägare inom området samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga i **Kommunhuset**, kommunens hemsida under rubriken "pågående detaljplaner" samt biblioteket i Bromölla. Information om samrådet har skickats till samtliga fastighetsägare inom området samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista.

Inkomna yttranden berör i huvudsak om naturområdet inom det aktuella detaljplaneområdet. Många anser att planområdet innehåller värdefull natur samt att den aktuella detaljplanen kommer att medföra uppenbar störning/olägenhet kring bostadsområdena. Några har också synpunkter att de inte längre kan komma åt sina baksidor/trädgården. Andra synpunkter handlar om dagvattenfrågor, anslutningar till fjärrvärme och avlopp samt andra utredningar i form av buller.

Inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats nedan. Personnamn och adress anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på tekniska enheten, Bromölla kommun.

Under samrådstiden har arton skrivelse kommit in.

**Skrivelser utan invändningar har inkommit från:**

- E.ON Energidistribution AB, 2019-02-06
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, 2019-02-06
- Länsstyrelsen, 2019-02-07
- Region Skåne, 2019-02-18
- Trafikverket, 2019-02-22

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

- [REDACTED], 2019-02-24
- Polismyndigheten, 2019-02-26
- [REDACTED], 2019-02-26
- [REDACTED], 2019-02-26
- [REDACTED], 2019-02-26
- [REDACTED], 2019-02-27
- [REDACTED], 2019-02-28
- Styrelsen stentrasten, 2019-03-01
- Stentrastens samfällighetsförening, 2019-03-04
- Lantmäteriet, 2019-03-04
- [REDACTED]  
[REDACTED], 2019-03-04
- Kommunekolog, 2019-03-11
- Myndighetsnämnden, 2019-03-20

Undertecknade boende/ägare till [REDACTED] har således trädgård på baksidan av huset, gränsandes väster om planritningen.

Med en stengärd, som avgränsning och en grind som ingång till husets baksida. Öster om trädgården har det alltid varit naturområde, som ni själv beskriver i era handlingar. Huset har ingen hörntomt, och således finns ingen möjlighet att komma in med typ gräsklippare och annat trädgårdsredskap, än genom den grinden på baksida.

I planförslaget, planens huvuddrag, sida 7(14) skriver ni, "mot stenvuren i väster möjliggörs för en remsa med natur för att möjliggöra skötsel och underhåll av stenvuren samt möjlighet till gc-väg".

Undertecknades anmärkning, är endast ordet möjliggörs, vi vill försäkra oss om att det BLIR en fristående naturremsa, öster om stengärdet.

Kommentar:

*Marken inom det berörda området ägs av Bromölla kommun. Bromölla kommun ska genom planläggsaktiviteter och planberedskap tillgodose behovet av mark för bostäder. Kommunens markinnehav i kombination med det kommunala planmonopolet är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar stads- och tätortsutveckling. Kommunen vill skapa byggrätter för nya bostäder så att fler människor kan bo kvar i Bromölla. Det finns redan planlagt område kring den föreslagna detaljplaneanläggningen och kommunen anser att det nya planområdet blir en fortsatt naturlig förlängning av tätorten.*

*Kommunen instämmer i att det är en bra möjlighet att kunna komma in genom en tillfällig uppsatt grind på baksidan av huset men bedömer att det inte finns någon möjlighet från kommunens sida att anordna en permanent ingång till trädgården via kommunens mark.*

*I planförslaget kompletteras och förtydligas texten angående stenvuren och naturremsan.*

## **Polismyndigheten**

Polismyndigheten, genom lokalpolisområde Karlshamn, saknar i planerna begreppet "Trygghet" och beaktande av den situationella brottspreventionen. Att känna sig trygg, är ett grundläggande behov för människor. En upplevd trygghet höjer kvalitén i våra livsmiljöer. För att uppnå en trygg miljö, bör man ta hänsyn till flera olika aspekter för att nå målet med hjälp av en god samhällsplanering.

Kommentar:

*Planförslaget syftar till att möjliggöra byggnation av friliggande bostäder. Bromölla kommunen bedriver alla sina planer för en trygg och säker miljö i hela närområdet som leder till att allmänheten känner ökad trygghet. Den upplevda tryggheten i privat mark kan förbättras genom olika situationella tekniska lösningar som t ex. förbättrad belysning, låga häckar, bättre insyn, larm, lås, staket osv. Men det brottsförebyggande arbetet s.k. kallat situationell*

*prevention, som kommunen stödjer, är sådana insatser i offentliga miljöer för att främja trygghet och förbygga brott.*

████████████████████  
 Undertecknade boende/ägare till ██████████ har således trädgård på baksidan av huset, gränsandes väster om planritningen.

Med en stengård, som avgränsning och en grind som ingång till husets baksida. Öster om trädgården har det alltid varit naturområde, som ni själv beskriver i era handlingar. Huset har ingen hörntomt, och således finns ingen möjlighet att komma in med typ gräsklippare och annat trädgårdsredskap, än genom den grinden på baksida.

I planförslaget, planens huvuddrag, sida 7(14) skriver ni, "mot stenvuren i väster möjliggörs för en remsa med natur för att möjliggöra skötsel och underhåll av stenvuren samt möjlighet till gc-väg".

Undertecknades anmärkning, är endast ordet möjliggörs, vi vill försäkra oss om att det BLIR en fristående naturremsa, öster om stengärdet.

*Kommentar:*

*Marken inom det berörda området ägs av Bromölla kommun. Bromölla kommun ska genom planläggsaktiviteter och planberedskap tillgodose behovet av mark för bostäder. Kommunens markinnehav i kombination med det kommunala planmonopolet är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar stads- och tätortsutveckling. Kommunen vill skapa byggrätter för nya bostäder så att fler människor kan bo kvar i Bromölla. Det finns redan planlagt område kring den föreslagna detaljplaneanläggningen och kommunen anser att det nya planområdet blir en fortsatt naturlig förlängning av tätorten.*

*Kommunen instämmer i att det är en bra möjlighet att kunna komma in genom en tillfällig uppsatt grind på baksidan av huset men bedömer att det inte finns någon möjlighet från kommunens sida att anordna en permanent ingång till trädgården via kommunens mark.*

*I planförslaget kommer att kompletteras och förtydligas texten angående stenvuren och naturremsan.*

████████████████████  
 Det är INTE så genomtänkt att bygga friliggande bostäder på område Bromölla 11:59, med tanka på att trafiken kommer att belasta Östergatan och Östra gränd ännu mer än idag, och parkeringsplatser utmed Östra gränd och att en ny gata ska anläggas in till nya ev: området. med störande trafik som följd, bilar och mopeder kommer att försämra nuvarande bebyggelse, och med tanke på allt djurliv som finns på området, bla: sällsynta ödlor och fågellivet. Och hur i hela friden ska cykelvägen sluta??? Med tanke på stengärdet som är i dåligt skick, med risk

för ras, när ev. schaktmaskiner ska börja köra fram och tillbaka! det har redan börjat på rasa på vissa ställen.

Kommentar:

*Marken inom det berörda området ägs av Bromölla kommun. Bromölla kommun ska genom planläggsaktiviteter och planberedskap tillgodose behovet av mark för bostäder. Kommunens markinnehav i kombination med det kommunala planmonopolet är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar stads- och tätortsutveckling. Kommunen vill skapa byggrätter för nya bostäder så att fler människor kan bo kvar i Bromölla. Det finns redan planlagt område kring den föreslagna detaljplaneanläggningen och kommunen anser att det nya planområdet blir en fortsatt naturlig förlängning av tätorten.*

*Bromölla kommuns översiktsplan antagen 2014-08-25 som sträcker sig bortom 2030 ska genomsyra all kommunal verksamhet och vara vägledande för det strategiska arbetet. Genom översiktsplanen har kommunen beskrivit intentionerna för den långsiktiga utvecklingen av kommunens fysiska miljö. Kommunen bedömer att den aktuella detaljplaneanläggningen följer intentionerna i kommunens översiktsplan angående förtätning.*

*In-och utfarten till planområdet sker genom en ny tillfartsväg med anslutning mot Östra gränd. Vidare planförslaget reglerar minsta tillåtna fastighetsstorlek till 1000 kvm som gör att åtta nya tomter kommer att skapas. Detta innebär att all parkering sker på egna tomten eller i närheten av denna där varje fastighet får tillgång till egen parkeringsplats. Bostadsområdet där fastigheten [REDACTED] är den del av, har egna garage och parkeringar samt att de befintliga (15 st.) parkeringsplatserna på Östra gränd är för allmänt bruk där parkeringstiden är upp till 24 timmar på vardagar om inte annat är skyltat.*

*Det är redan planlagt område omkring den föreslagna detaljplaneanläggningen och kommunen bedömer att det nya planförslaget inte påverkar de befintliga allmänna parkeringsplatser. Planförslaget bedöms inte medföra betydande olägenhet för den befintliga bebyggelsen i form av bland annat tillfarter.*

[REDACTED]

Det måste skapas en stig/gångväg vid "Västra muren", så att man skall kunna sköta underhåll på muren och att boende på Östra gränd skall kunna komma åt sin baksida på ett bra sätt. (T.ex. dra dit sin gräsklippare).

Parkeringsplatserna som finns idag längs Östra gränd räcker inte till, där finns redan för lite platser på helgerna, dom flesta boende har idag 2 bilar. Skulle man bygga nytt boende så kommer gäster att parkera längs Östra gränd och då kommer det finnas ännu färre platser. Parkeringen längs vägen behöver byggas ut så att den fortsätter upp mot Östergatan (helst inte "vinklade" parkeringsplatser, folk har jättesvårt att parkera så.)

Kommentar:

Marken inom det berörda området ägs av Bromölla kommun. Bromölla kommun ska genom planläggsaktiviteter och planberedskap tillgodose behovet av mark för bostäder. Kommunens markinnehav i kombination med det kommunala planmonopolet är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar stads- och tätortsutveckling. Kommunen vill skapa byggrätter för nya bostäder så att fler människor kan bo kvar i Bromölla. Det finns redan planlagt område kring den föreslagna detaljplaneanläggningen och kommunen anser att det nya planområdet blir en fortsatt naturlig förlängning av tätorten.

Kommunen instämmer i att det är en bra möjlighet att kunna komma in genom en tillfällig uppsatt grind på baksidan av huset men bedömer att det inte finns någon möjlighet från kommunens sida att anordna en permanent ingång till trädgården via kommunens mark.

Planområdet avgränsas av Östergatan och Östra gränd i norr och öster samt fastighetsgränser i väster och söder. Inom planområdets västra kant, parallellt med fastighetsgränsen, sträcker sig stenvuren och detta innebär att stenvurarna kommer att ligga/ingå på respektive tomt. Det är upp till nya fastighetsägarna att bestämma om stenvuren. Att ta bort/ändra stenvurar eller vidta andra åtgärder inom biotopskyddade områden kräver dispens från biotopskyddet. Detta prövas av länsstyrelsen.

In-och utfarten till planområdet sker genom en ny tillfartsväg med anslutning mot Östra gränd. Vidare planförslaget reglerar minsta tillåtna fastighetsstorlek till 1000 kvm som gör att åtta nya tomter kommer att skapas. Detta innebär att all parkering sker på egna tomten eller i närheten av denna där varje fastighet får tillgång till egen parkeringsplats. Bostadsområdet där fastigheten [REDACTED] är den del av, har egna garage och parkeringar. Vidare de befintliga (15 st.) parkeringsplatserna på Östra gränd är för allmänt bruk där parkeringstiden är upp till 24 timmar på vardagar om inte annat är skyltat.

I handboken Parkeringslexikon beskrivs olika för- och nackdelar med sned respektive vinkelrät parkering. Att ha snedparkering i det här fallet anses vara mer fördelaktigt än att ha vinkelrät parkering eftersom snedparkering medför enkelriktning. Enkelriktning möjliggör säkrare utfart från bostadsområdet samt det nya föreslagna planområdet. Det är lättare att köra ut från bilplatsen och sedan fortsätta för att vända på vändplatsen (Östra gränd). Detta skapa mer ett naturligt trafikflöde och minskar även för krockar, till skillnad från vinkelrät, som gör att backande bilar i parkeringsgatan ökar möjligheten till trafikstörning i motsatt riktning och påkörningar.

Parkering

De flesta familjer har idag 2 bilar. Det är redan i dagsläget brist på parkeringsplatser i området Östra gränd. Genom att ytterligare öka belastningen av biltrafik samt samtidig minska möjligheterna för parkering längst med gata, Östra gränd, riskerar man ett ökat risktagande vid parkering samt en ökad miljöpåverkan vid letande av parkeringsplatser.

Värdeminskning

Undertecknad befarar att byggnation i angränsande område leder till en värdeminskning av ägd fastighet.

#### Tillgänglighet baksida

Genom bebyggelse i angränsande område kommer undertecknad att bli "inlåst" i sin fastighet då tillgängligheten från baksidan försvinner. Möjligheten att vårda det K-märkta stengärdet försvinner även den.

#### Räddningstjänst

Tillgängligheten för räddningstjänsten blir betydligt försvårad vid bebyggelse enligt föreslagen detaljplan. Detta ger en omedelbar säkerhetspåverkan på samtliga boende i angränsande fastigheter. Med en ökad försvåring av ex brandsläckning då fastigheterna endast kan nås från framkanten.

#### Kommentar:

*In-och utfarten till planområdet sker genom en ny tillfartsväg med anslutning mot Östra gränd. Planförslaget reglerar minsta tillåtna fastighetsstorlek till 1000 kvm som gör att åtta nya tomter kommer att skapas. Detta innebär att all parkering sker på egna tomten eller i närheten av denna där varje fastighet får tillgång till egen parkeringsplats. Bostadsområdet där fastigheten [REDACTED] är den del av, har egna garage och parkeringar. Vidare de befintliga (15 st.) parkeringsplatserna på Östra gränd är för allmänt bruk där parkeringstiden är upp till 24 timmar på vardagar om inte annat är skyltat.*

*Planförslaget möjliggör för villabebyggelse där minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras till 1000 kvm. Planförslaget innebär inte en alltför stor förtätning då byggrätterna begränsas med 4.5 meter för att anpassas till befintlig bebyggelse i omgivningen. Detta innebär att ny bebyggelse tillkommer utan att helhetskaraktären av omgivningen förändras, vilket detta beräknas ha en positiv inverkan på närmiljön och områdets värde.*

*Kommunen instämmer i att det är en bra möjlighet att kunna komma in genom en tillfällig uppsatt grind på baksidan av huset men bedömer att det inte finns någon möjlighet från kommunens sida att anordna en permanent ingång till trädgården via kommunens mark.*

*I planförslaget kompletteras och förtydligas texten angående stenvallen.*

*Enligt råd och anvisningar från räddningstjänsten till vissa byggnader krävs räddningsvägar och uppställningsplatser för räddningstjänstens tillgänglighet. En räddningsväg behövs då det vanliga gatunätet inte ger den åtkomlighet som räddningstjänsten behöver för att kunna undsätta människor och rädda byggnader. I många fall är detta ett problem eftersom hyres-och bostadsrättsföreningar hägnar in sina byggnader och innergårdar. Räddningsvägar och uppställningsplatser ska underhållas av fastighetsägaren, vilket i det här fallet är bostadsföreningen i Stentrasten. Kommunen har ingen möjlighet att anordna räddningsvägar eller andra former av provisoriska vägar på kommunens egen mark.*

Vi som bor längst omtalat område vid Östra gränd tycker att det borde finnas bättre ställe att bygga på än längs Östergatan-Östra gränd. T.ex. hörnet Folketshusgatan-Östergatan, finns redan villor på området eller Dalegatan där man hade tänkt bygga förskola innan. Där behöver man inte hugga ner några träd. Vi vill ha kvar trädningen vid Östra gränd-Östergatan då den fungerar som dämpare av buller från Östergatan samt bromsar vinden österifrån. Vidare så försvinner all fågelsång som finns där samt andra djurarter som finns där t.ex. ödlor etc. Barnen gillar också att leka i dungen och det finns inga andra trädningar i närheten. Även biltrafiken på Östra gränd som redan dålig blir värre om man bygger där.

Kommentar:

*Marken inom det berörda området ägs av Bromölla kommun. Bromölla kommun ska genom planläggsaktiviteter och planberedskap tillgodose behovet av mark för bostäder. Kommunens markinnehav i kombination med det kommunala planmonopolet är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar stads- och tätortsutveckling. Kommunen vill skapa byggrätter för nya bostäder så att fler människor kan bo kvar i Bromölla. Det finns redan planlagt område kring den föreslagna detaljplaneanläggningen och kommunen anser att det nya planområdet blir en fortsatt naturlig förlängning av tätorten.*

*Bromölla kommuns översiktsplan antagen 2014-08-25 som sträcker sig bortom 2030 ska genomsyra all kommunal verksamhet och vara vägledande för det strategiska arbetet. Genom översiktsplanen har kommunen beskrivit intentionerna för den långsiktiga utvecklingen av kommunens fysiska miljö. Kommunen bedömer att den aktuella detaljplaneanläggningen följer intentionerna i kommunens översiktsplan angående förtätning.*

*Planområdet är relativt flackt och består av blandad vegetation, mest av lövträd och sly. Planområdet ligger inom stadsmiljö och hyser inga utpekade värdefulla livsmiljöer för växter eller djur.*

### **Styrelsen stentrasten**

De tomter som tillhör samfälligheten och som enligt er detaljplan kommer angränsa till nybebyggelsen, kommer på grund av detaljplanens utformning inte längre kunna komma åt sina baksidor utan att först ha gått genom fastigheten. Detta skapar även problem vid en eventuell brand då Räddningstjänsten inte kör in på samfällighetens område med sina bilar. Vattenposterna som används av Räddningstjänsten vid brand i fastighet inom samfälligheten är belägna längst med Östra gränd (huvudgatan), Räddningstjänsten drar slangar därifrån och vidare fram till berörd fastighet. Räddningstjänsten precis som de boende kommer inte kunna komma åt baksidorna på berörda fastigheter, vilket är högst anmärkningsvärt.

I planförslaget står att "det möjliggörs för en remsa med natur för att möjliggöra skötsel och underhåll av stenmuren samt möjlighet till gc-väg". Det räcker inte att det finns möjlighet till detta, vi kräver att våra fastighetsägare även i fortsättningen ska kunna komma åt sina baksidor utifrån.



Den föreslagna gränsen om 2 meter för kompletteringsbyggnad/prickad mark är inte acceptabelt och ska ändras till 4.5 m enligt PBL.

Trafiken är redan idag hög till och från området och antal parkerade bilar som står längst med Östra gränd samt utmärkta parkeringar.

Kommentar:

*Planförslaget möjliggör för villabebyggelse där minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras till 1000 kvm. Planförslaget innebär inte en alltför stor förtätning då byggrätterna begränsas med 4.5 meter för att anpassas till befintlig bebyggelse i omgivningen. Detta innebär att ny bebyggelse tillkommer utan att helhetskaraktären av omgivningen förändras, vilket detta beräknas ha en positiv inverkan på närmiljön och områdets värde.*

*Kommunen instämmer i att det är en bra möjlighet att kunna komma in genom en tillfällig uppsatt grind på baksidan av huset men bedömer att det inte finns någon möjlighet från kommunens sida att anordna en permanent ingång till trädgården via kommunens mark.*

*Enligt råd och anvisningar från räddningstjänsten till vissa byggnader krävs räddningsvägar och uppställningsplatser för räddningstjänstens tillgänglighet. En räddningsväg behövs då det vanliga gatunätet inte ger den åtkomlighet som räddningstjänsten behöver för att kunna undsätta människor och rädda byggnader. I många fall detta är ett problem eftersom hyres- och bostadsrättsföreningar hägnar in sina byggnader och innergårdar. Räddningsvägar och uppställningsplatser ska underhållas av fastighetsägaren, vilket i det här fallet är bostadsföreningen i Stenstrasten. Kommunen har ingen möjlighet att anordna räddningsvägar eller andra former av provisoriska vägar på kommunens egen mark.*

*Inom planområdets västra kant, parallellt med fastighetsgränsen, sträcker sig stenvuren och detta innebär att stenvurarna kommer att ligga/ingå på respektive tomt.*

*I planförslaget kompletteras och förtydligas texten angående stenvuren och naturremsan.*

*I planförslaget justeras texten om avståndet för komplementbyggnad.*

*In-och utfarten till planområdet sker genom en ny tillfartsväg med anslutning mot Östra gränd. Vidare planförslaget reglerar minsta tillåtna fastighetsstorlek till 1000 kvm som gör att åtta nya tomter kommer att skapas. Detta innebär att all parkering sker på egna tomten eller i närheten av denna där varje fastighet får tillgång till egen parkeringsplats. Det nya planförslaget bedöms inte påverka de befintliga allmänna parkeringsplatserna. Planförslaget bedöms inte heller medföra betydande olägenhet för den befintliga bebyggelsen i form av bland annat tillfarter.*

*Det befintliga bostadsområdet har egna bilplatser samt att de befintliga (15 st.) parkeringsplatserna på Östra gränd är för allmänt bruk där parkeringstiden är upp till 24 timmar på vardagar om inte annat är skyltat.*

## Stenstrastens samfällighetsförening

De tomter som tillhör samfälligheten och som enligt er detalj plan kommer angränsa till ny byggelsen, kommer på grund av detaljplanens utformning inte längre kunna komma åt sina baksidor utan att först behövt gå igenom fastigheten. Detta skapar även problem vid en eventuell brand da Räddningstjänsten inte kör in på samfällighetens område med sina bilar.

Vattenposterna som används av Räddningstjänsten vid brand i fastighet inom samfälligheten finns belägna längst med Östra gränd (huvudgatan), Räddningstjänsten drar i dagsläget slangar därifrån och vidare fram till berörd fastighet. Räddningstjänsten precis som de boende kommer inte kunna komma åt baksidorna på berörda fastigheter, vilket är högst anmärkningsvärt.

Trafiken är redan idag hög till och från området och antal parkerade bilar som står längst med Östra gränd, samt på utmärkta parkeringsfickor är hög. Det behövs finnas med i er detalj plan hur man tänkt lösa den punkten.

Området som enligt detaljplanen skall styckas upp till bostadstomter är enligt tidigare nedtecknat material hem för bland annat rödlistade djurarter samt växter. Det är i övrigt ett parkområde som har ett rikt fågelliv och där man kan hitta både rikligt med grodor och ödlor, detta finns nedtecknat i Länsstyrelsens objektkatalog Brantahallar. Vi vill värna om den natur, det djurliv som finns i nära anslutning till samfälligheten och anser därför inte det lämpligt att avstycka denna mark till bostadstomter.

### Kommentar:

*Kommunen instämmer i att det är en bra möjlighet att kunna komma in genom en tillfällig uppsatt grind på baksidan av huset men bedömer att det inte finns någon möjlighet från kommunens sida att anordna en permanent ingång till trädgården via kommunens mark.*

*Enligt råd och anvisningar från räddningstjänsten till vissa byggnader krävs räddningsvägar och uppställningsplatser för räddningstjänstens tillgänglighet. En räddningsväg behövs då det vanliga gatunätet inte ger den åtkomlighet som räddningstjänsten behöver för att kunna undsätta människor och rädda byggnader. I många fall detta är ett problem eftersom hyres- och bostadsrättsföreningar hägnar in sina byggnader och innergårdar. Räddningsvägar och uppställningsplatser ska underhållas av fastighetsägaren, vilket i det här fallet är bostadsföreningen i Stenstrasten. Kommunen har ingen möjlighet att anordna räddningsvägar eller andra former av provisoriska vägar på kommunens egen mark.*

*In-och utfarten till planområdet sker genom en ny tillfartsväg med anslutning mot Östra gränd. Vidare planförslaget reglerar minsta tillåtna fastighetsstorlek till 1000 kvm som gör att åtta nya tomter kommer att skapas. Detta innebär att all parkering sker på egna tomten eller i närheten av denna där varje fastighet får tillgång till egen parkeringsplats. Det nya planförslaget bedöms inte påverka de befintliga allmänna parkeringsplatserna. Planförslaget bedöms inte heller medföra betydande olägenhet för den befintliga bebyggelsen i form av bland annat tillfarer.*

*Det befintliga bostadsområdet har egna bilplatser samt att de befintliga (15 st.) parkeringsplatserna på Östra gränd är för allmänt bruk där parkeringstiden är upp till 24 timmar på vardagar om inte annat är skyltat.*

*Enligt kommunens förarbete till översiktsplanen 2014-med sikte på 2030 det utpekade området Brantahallar-Grödby ingår i ett stort område med blockrika betesmarker och hävdberoende flora och fauna. Utpekade områden är generellt sett rika på stora och vällagda stengärden. Inventeringsområdet klassas som högsta naturvärde (klass 1). Men det berörda området ingår inte i något investeringsprogram i form av naturvärdesbedömning då planområdet ligger utanför Brantahallar och Grödby.*

*Marken inom det berörda området ägs av Bromölla kommun. Bromölla kommun ska genom planläggsaktiviteter och planberedskap tillgodose behovet av mark för bostäder. Kommunens markinnehav i kombination med det kommunala planmonopolet är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar stads- och tätortsutveckling. Kommunen vill skapa byggrätter för nya bostäder så att fler människor kan bo kvar i Bromölla. Det finns redan planlagt område kring den föreslagna detaljplaneanläggningen och kommunen anser att det nya planområdet blir en fortsatt naturlig förlängning av tätorten.*

*Bromölla kommuns översiktsplan antagen 2014-08-25 som sträcker sig bortom 2030 ska genomsyra all kommunal verksamhet och vara vägledande för det strategiska arbetet. Genom översiktsplanen har kommunen beskrivit intentionerna för den långsiktiga utvecklingen av kommunens fysiska miljö. Kommunen bedömer att den aktuella detaljplaneanläggningen följer intentionerna i kommunens översiktsplan angående förtätning.*

*Planområdet är relativt flackt och består av blandad vegetation, mest av lövträd och sly. Planområdet ligger inom stadsmiljö och hyser inga utpekade värdefulla livsmiljöer för växter eller djur.*

## **Lantmäteriet**

Plankarta och bestämmelser

Det står inte vilken version av PBL som används.

Koordinatangivelser med kryss saknas på kartan.

Namn på området väster om planområdet saknas (Stenstrasten).

Namn på gatan (Östra gränd), norr om planområdet saknas.

### Kommentar:

*Yttrandet är noterat. Anmärkningarna har ingen betydelse för den föreslagna detaljplaneanläggningen.*

[REDACTED]

[REDACTED]

– Området nr 11, Branthallar är klassat som naturmiljö klass 1 av Länsstyrelsen. Det beskrivs på följande sätt” Objektet utgör en del av Bromöllas värdefulla ängs-och hagmarker. Vid fältbesök för ängs- och hagmarksinventering har stora areal betesmark med höga värden gällande flora, fauna, kulturmiljö och träd identifieras."

– Det nu föreslagna besluten nya detaljplaner måste respektera områdes naturvärden och betydelse för flora och fauna.

– Av Länsstyrelsens karta framgår att området samspelar med vad som skrivs om Branthallars betydelse i kommunens egen objektkatalog för över skyddsvärda områden, Branthalla 11b sidan 153, Källa Kommunens hemsida.

– Området utgör den enda bryggan och kontakten mellan områdena 9, Bromöllas centrala delar, och 11, Branthalla.

– I dagarna så framhålls i miljö- och vetenskapsdebatten betydelsen av att bevara artrikedom och skapa genbanker. Det är av vikt denna respekt för vårt genetiska arv verkligen kommer till uttryck när planer som denna fastställs.

– Stenmuren i området framhålls som skyddsvärd men flora, fauna och artvariationen inte ges något värde alls. Samma regler som åberopas för stenmuren, skyddar enligt vår uppfattning även andra landskapselement som finns i området. Detta har helt förbigåtts i förslaget.

– Området är en mycket artrik miljö med ett rikt fågelliv, fladdermöss, grodor och ödlor. I äldre litteratur finns det även observationer av rödlistade djur och växter i och omkring området. Källa Länsstyrelsen objektkatalog Branthalla.

– I kommunens styrdokument borde objektsbeskrivningarna ges rollen att i stor utsträckning visa var olika intressen i landskapet kolliderar alternativt samverkar med varandra. Detta bör ligga till grund för de avvägningar mellan olika intressen (gällande natur, kultur och rekreation) som görs vid exploatering alternativt bevarande i landskapet. Kartläggningen ska göra det möjligt att i ett tidigt skede av samhällsplaneringen ta hänsyn till de värden som finns i Bromölla kommun.

– Den föreslagna gränsen om 2 meter för komplementbyggnad/prickad mark är helt oacceptabel och ska sättas till 4.

5 meter enligt PBL och som är brukligt i Bromölla kommun.

– Detta avstånd gäller för de berörda fastigheterna mot det nya områdets gränser idag.

– Området kommer att få en mycket begränsad kommunikation med förskolor, skolor, handel och kommunikationer. Det blir omvända promenadvägar för nå skolor och service i kommunen.

– Med endast en väg till fastigheterna via Östra gränd bryter man mot regeln om att gång- och cykeltrafikanter inte bör dela väg med övrig trafik.

- Våra fastigheter likväl som på Östra gränd får ny bebyggelse på helt oacceptabla avstånd. De nya byggnaderna kommer dessutom att ligga på en högre höjd pga. topografin i området.
- Inga kostnads kalkyler för förslagets genomförande finns redovisade handlingarna.
- Ingen prognos över prissättning eller kostnader för exploateringen redovisad.
- Attraktions/konkurrenskraft för tomterna är inte redovisad i förslaget.

Kommentar:

*Enligt kommunens förarbete till översiktsplanen 2014-med sikte på 2030 det utpekade området Brantahallar och Grödby ingår i ett stort område med blockrika betesmarker och hävdberoende flora och fauna. Utpekade områden är generellt sett rika på stora och vällagda stengården. Inventeringsområdet klassas som högsta naturvärde (klass 1). Men det berörda området ingår inte i något investeringsprogram i form av naturvärdesbedömning då planområdet ligger utanför Brantahallar och Grödby.*

*Marken inom det berörda området ägs av Bromölla kommun. Bromölla kommun ska genom planläggsaktiviteter och planberedskap tillgodose behovet av mark för bostäder. Kommunens markinnehav i kombination med det kommunala planmonopolet är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar stads- och tätortsutveckling. Kommunen vill skapa byggrätter för nya bostäder så att fler människor kan bo kvar i Bromölla. Det finns redan planlagt område kring den föreslagna detaljplaneanläggningen och kommunen anser att det nya planområdet blir en fortsatt naturlig förlängning av tätorten.*

*Bromölla kommuns översiktsplan antagen 2014-08-25 som sträcker sig bortom 2030 ska genomsyra all kommunal verksamhet och vara vägledande för det strategiska arbetet. Genom översiktsplanen har kommunen beskrivit intentionerna för den långsiktiga utvecklingen av kommunens fysiska miljö. Kommunen bedömer att den aktuella detaljplaneanläggningen följer intentionerna i kommunens översiktsplan angående förtätning.*

*Planförslaget möjliggör för villabebyggelse där minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras till 1000 kvm. Planförslaget innebär inte en alltför stor förtätning då byggrätterna begränsas med 4.5 meter för att anpassas till befintlig bebyggelse i omgivningen. Detta innebär att ny bebyggelse tillkommer utan att helhetskaraktären av omgivningen förändras, vilket detta beräknas ha en positiv inverkan på närmiljön och områdets värde.*

*I planförslaget justeras texten om avståndet för komplementbyggnad.*

*Kostnader för förslagets genomförande samt drift och underhåll mm hanteras inte inom ramen för detaljplanen.*

*Planförslaget reglerar minsta tillåtna fastighetsstorlek till 1000 kvm som gör att åtta nya tomter kommer att skapas. Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut i samband med tomtförsäljning. Kommunen bekostar utbyggnaden av allmän platsmark och vatten- och avloppsnet i området medan fastighetsägare/exploatör svarar för sina egna exploaterings kostnader inom kvartersmark.*

## **Kommunekolog**

### Negativa aspekter

Däremot måste ett befintligt skogsområde tas bort, vilket innebär en försämring av områdets ekosystemtjänster, vilket strider mot kommunens översiktsplan.

### Kompensationsåtgärder

Därför bör Bromölla kommun se till att kompensera denna förlust av ekosystemtjänster genom att plantera nya träd på annan lämplig plats. Kommunen bör även se till att bevara så många träd som möjligt i kantzoner och mellan de planerade fastigheterna i området.

### Bevara träden och naturmarken fram till fastighetsförsäljning.

Ett möjligt tillvägagångssätt vore att låta träden i området växa kvar tills respektive fastighet är såld; hålla fast vid kommunpolicyn att inte avverka träd för att de skuggar grannfastigheten, samt bevara träd och naturmark i sitt befintliga skick fram till dess att marken är såld för byggnation.

### Kommentar:

*Marken inom det berörda området ägs av Bromölla kommun. Bromölla kommun ska genom planläggsaktiviteter och planberedskap tillgodose behovet av mark för bostäder. Kommunens markinnehav i kombination med det kommunala planmonopolet är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar stads- och tätortsutveckling. Kommunen vill skapa byggrätter för nya bostäder så att fler människor kan bo kvar i Bromölla. Det finns redan planlagt område kring den föreslagna detaljplaneanläggningen och kommunen anser att det nya planområdet blir en fortsatt naturlig förlängning av tätorten*

*Bromölla kommuns översiktsplan antagen 2014-08-25 som sträcker sig bortom 2030 ska genomsyra all kommunal verksamhet och vara vägledande för det strategiska arbetet. Genom översiktsplanen har kommunen beskrivit intentionerna för den långsiktiga utvecklingen av kommunens fysiska miljö. Kommunen bedömer att den aktuella detaljplaneanläggningen följer intentionerna i kommunens översiktsplan angående förtätning.*

*Förarbeten till kommunens översiktsplan 2014-med sikte 2030 utgör ett underlag för kommunens strategiska planering av mark- och vattenanvändning. Översiktsplanen lyfter fram viktiga gröna utvecklingsområden i närheten av tätorten i syfte att bevara och utveckla dessa områden och därmed skapa förutsättningar för välfungerade ekosystem och en rik biologisk mångfald.*

*Enligt kommunens förarbete "Del 1 Utvecklingsstrategi" till översiktsplanen 2014-med sikte på 2030, de grönområden som ska bevaras och utvecklas är följande: Östergatan, mellan – söder och Östergatan, norr. Enligt förarbetet när värdefulla grönområden tas i anspråk ska de förlorade värdena kompenseras genom olika kvalitetshöjande åtgärder eller ett långsiktigt skydd. Kompensationsåtgärder har ingen reell betydelse för det den föreslagna detaljplaneanläggningen då planområdet ligger utanför det utpekade utvecklingsområdena.*

## Myndighetsnämndens beslut

### Beredningens synpunkter

#### Uppvärmning

Lokaliseringen inom kommande vattenskyddsområde medför restriktioner kring bland annat installation av energi- och brunnsanläggningar. Beredningen för myndighetsnämnden önskar därför trycka på att anslutning till fjärrvärmenätet skall göras. Detta har Bromölla kommun rådighet över såsom varandes ägare av aktuell fastighet.

#### Friyta längs stenmur

För att synliggöra och knyta an till områdets kulturhistoria med stengården bör en friyta på mellan 5-15 m där marken inte ska hävdas ordnas längs östra sidan av stenmuren. Detta minskar också närheten till befintliga bostäder som enligt tidigare plan haft ett grönområde som närmaste granne. Denna friyta tillsammans med naturmark angiven i planförslaget bildar en naturligt och grönskande inramning av området.

#### Kommentar:

*Planområdet ligger ca 300 m till befintliga fjärrvärmenätet och utbyggnad av fjärrvärmenätet ses inte som ekonomiskt försvarbart då en utbyggnad skulle kosta ca 1 000` för att komma fram till planområdet.*

### Miljökontoret synpunkter

#### Vattenskyddsområde

Under rubriken detaljplanens förutsättningar och i behovsbedömningen har delar av förslag till föreskrifter för vattenskyddsområdet citerats. I förslaget finns dock betydligt fler regleringar, som kan påverka byggnation och kommande bebyggelse, än de som rör petroleumprodukter och kemiska produkter. Några exempel är restriktioner kring installation av energi- och brunnsanläggningar, hantering av kemiska o h schaktningsarbeten.

#### Kommentar:

*Planen ligger i sekundärt område för vattenskydd med de restriktioner detta innebär enligt föreslagna föreskrifter, vi ser dock inte att detta skulle vara något hinder för byggnation av enfamiljshus!*

#### Dagvatten

I kommunens dagvattenstrategi anges att det är viktigt att dagvattenfrågan lyfts tidigt i planprocessen. I strategin klargörs ansvarsförhållandena för att genomföra och bekosta endagvattenutredning där det beskrivs hur dagvattenfrågorna ska lösas och vilka krav och riktlinjer som ska gälla.

I samrådshandlingarna redovisas ingen dagvattenutredning. Däremot framgår det dels att området föreslås anslutas till befintliga dagvattenledningar som finns i närområdet, dels att möjligheten till lokalt omhändertagande genom infiltration i marken är stor. Det har dock inte avsatts någon mark för dagvattenhantering inom planområdet.

Beskrivningen av hur dagvattenfrågan ska lösas på ett hållbart sätt behöver konkretiseras i planhandlingarna. När dagvattenhanteringen utreds behöver hänsyn tas till kommunens dagvattenstrategi samt det föreslagna vattenskyddsområdet.

#### Kommentar:

*Dagvatten på kommunal allmän platsmark för lokalgata kommer att anslutas till dagvattenledning i gatan Östra gränd. Dagvatten på allmän plats natur kommer att infiltrera i marken alternativt breddas ut till gata och dagvattenledning vid kraftig nederbörd. Lokalgatan kommer att vara återvändsgata med primär trafik från hushåll vilket medför mycket låga föroreningshalter. Lokalgatans hårdgjorda yta understiger 1000 kvm. Övriga dagvattenfrågor hanteras i förslag på teknisk lösning.*

#### Avlopp

Det anges att kommunalt avlopp finns i närområdet och att bostäderna ska anslutas till det. Det behöver klargöras om det stopp som satts för anslutning till Bromölla avloppsreningsverk, i avvaktan på utbyggnad, även gäller detta område och när i så fall anslutning kan ske.

#### Kommentar:

*Det stopp som satts för anslutning gäller i överenskommelse med LST Skåne den större planerade utbyggnaden av ca 500 enskilda avlopp (Utbyggnad VA-plan). Arbetet med en tillståndsansökan för Bromölla reningsverk pågår, parallellt tittar man på alternativa lokaliseringar eller lösningar. Detta stopp påverkar inte aktuell plan.*

#### Buller

Bostäder ska enligt plan- och bygglagen lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa. För bostadsbyggnader ska hänsyn tas till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Vid planläggning kan kommunen behöva göra bullerutredningar för att avgöra markens lämplighet.

Av planhandlingarna framgår att kommunen inte bedömer att bostäderna i planområdet utsätts för buller som överskrider riktvärdena eftersom Östergatan har en låg hastighet och inte är så hårt trafikerad. Myndighetskontoret har vid de tidiga samråd som skett framfört att trafikbuller från såväl Östergatan som väg 116 behöver belysas i detaljplanen. Vi har efterfrågat en bedömning av bullernivåerna och också hänvisat till en enkel modell som Boverket tagit fram för beräkning av vägtrafikbuller. Resultatet från dessa beräkningar kan sedan användas för att bedöma om det finns skäl att göra mer detaljerade utredningar eller inte. Eftersom planhandlingarna inte redovisar resultatet från beräkningar/utredningar av buller behöver de kompletteras med det innan planen antas. Detta bedöms vara en förutsättning för att kunna avgöra om marken är lämplig för bostäder.



Kommentar:

*Yttrandet är noterat.*

Övrigt

När det gäller stenvuren och området runt stenvuren så stämmer inte plankartan och planbeskrivningen överens. Enligt planbeskrivningen ska det väster om stenvuren möjliggöras för en remsa med natur så att skötsel och underhåll av Stenvuren kan göras. Där ska också finnas möjlighet för anläggande av gc-väg. I plankartan finns inget sådant område inritat, utan kvartersmarken sträcker sig förbi stenvuren och vidare in på angränsande fastigheter. Enligt planen ska stenvuren bevaras, men det framgår inte hur detta bevarande ska säkerställas när muren hamnar inom kvartersmark och dess ägande styckas upp på flera fastigheter. Det framgår inte heller vad skälet är för bevarandet, vilket kan ha betydelse för hur skötseln och underhåll av muren bör gå till.

Det anges i plankartan att minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm. I planbeskrivningen under kapitlet som beskriver planens huvuddrag, skrivs att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 900 kvm.

Kommentar:

*Yttrandet är noterat. Anmärkningarna har ingen betydelse för den föreslagna detaljplaneanläggningen.*

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

- Följande text under rubriken ”Planens huvuddrag” tas bort.  
~~Mot stenvuren i väster möjliggörs för en remsa med natur för att möjliggöra skötsel och underhåll av stenvuren samt möjlighet till ge väg.~~
- Följande text under rubriken ”Trafik och parkering” tas bort.  
~~Det är möjligt att anlägga en gång, cykel väg på naturmarken längs med stenvuren.~~
- Avståndet för komplementbyggnader ändras från 2 till 4.5 meter.  
*Huvudbyggnad och komplementbyggnader ska placeras om minst 4.5 meter från fastighetsgräns.*
- Planbeskrivningen kompletteras med vilken version av PBL som använts vid planläggningen.
- Koordinatangivelser med kryss införs på plankartan.
- Området väster och respektive norr om planområdet kompletteras med namn.
- Stenmurarna kommer att ligga/ingå på respektive tomt.
- Texten angående fastighetsstorlek kommer att justeras.
- En översiktlig beräkning av vägtrafikbuller har gjorts.

Bromölla kommun  
Samhällsbyggnadsutskottet

Avdelning, tekniska enheten

Jesper Havelid  
Teknisk chef

Fehmi Berisha  
Planarkitekt