



Detaljplan för fastigheten Edenryd 6:12 i Bromölla kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2021-01-20, KS § 21, att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Edenryd 6:12 i Bromölla kommun.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en fastighetsreglering där fastigheten kan delas i två delar. Detta är idag inte möjligt med anledning av att västra delen av fastigheten, mot Strandsviksvägen, omfattas av utfartsförbud. Utfartsförbud behöver av den anledningen upphävas.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2021-10-19, SBU § 87, att förslag till detaljplan för Edenryd 6:12 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 Edenryd 6:12 har därför visats för samråd under perioden fr.o.m. 2021-10-26 t.o.m. 2021-11-26.

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 tio (10) yttranden inkommit. Alla inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats nedan.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Olofströms Kraft AB, 2021-10-26
- Telia Sverige AB, 2021-10-27
- Naturvårdsverket, 2021-10-27
- Polismyndigheten, 2021-11-01
- Bromölla Energi och Vatten AB, 2021-11-03
- Region Skåne, (avstår från att yttra sig), 2021-11-25

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2021-11-03
- Myndighetskontoret 2021-11-18
- Länsstyrelsen 2021-11-25
- ██████████ 2021-11-26

Lantmäteriet

Under detaljplanens syfte står det att syftet är att möjliggöra för en fastighetsreglering där fastigheten kan delas i två delar. En fastighetsreglering innebär dock att man för mark från en befintlig fastighet till en annan befintlig fastighet. Som jag tolkar det är det en avstyckning som det gäller i det här fallet så att en ny fastighet bildas på en del av området och resterande ligger kvar på den befintliga fastigheten dvs. det är två fastigheter på samma område som idag består av en fastighet.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Myndighetskontoret

När man bebygger en yta som tidigare varit genomsläpplig så innebär det en minskning av möjlig infiltration för dagvatten. Myndighetskontoret anser därför att det behövs en planbestämmelse som begränsar andelen hårdgjord yta. I plan-och genomförandebeskrivningen anges det under avsnittet om förorenad mark (sidan 7) att området inte föreslås som känslig markanvändning. Detta stämmer inte; bostadsändamål räknas som känslig markanvändning. I övrigt har myndighetskontoret inget att erinra mot planförslaget. myndighetsnämnden.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Länsstyrelsen

Enligt planhandlingarna framgår det att ingen misstanke finns om förekomsten av föroreningar inom planområdet och att eftersom planförslaget inte föreslår känslig markanvändning finns det inget skäl för vidare bedömning av marken inom planområdet.

Länsstyrelsen noterar att planförslaget föreslår bostadsändamål som markanvändning, vilket är känslig markanvändning. Kommunen behöver därför se över sin bedömning om förekomsten av markföroreningar i förhållande till att planförslaget föreslår känslig markanvändning inom planområdet.

Det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken undersöks och bedöms. Om marken är förorenad, ska kommunen även bedöma om olika efterbehandlingsåtgärder som kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Om marken visar sig vara förorenad, och en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat lov eller startbesked enligt 4 kap. 14 § PBL.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Som [REDACTED] och därför berörd av de förändringar som detaljplaneändringen innebär vill vi framföra våra tankar och åsikter om den. [REDACTED]

[REDACTED] Eftersom planerna innebär för oss försämringar i vår livsmiljö vill vi anföra följande: I utsända samrådshandlingar beskrivs syftet med samrådshandlingar vara att ändra detaljplanen för att möjliggöra en fastighetsreglering där fastigheten delas i två delar, samt att utfartsförbudet behöver upphävas. Detta är vi i princip inte emot, men vi tycker att en utfart i norra delen av fastigheten skulle ge en säkrare utfart med sikt åt flera håll.

Ytterligare synpunkter: Vi finner det förvånande att man i samrådshandlingarna inte lyft alla förändringar som är gjorda utan att man i syftetexten bara redogör att fastigheten ska delas och att det behövs en utfart. Vi undrar varför alla ändringar inte redovisas öppet och undrar om det finns fler ändringar än de som vi hittat. Enligt nuvarande ikraftvarande detaljplan regleras byggnadsarea på följande sätt: "Del av tomtmark som får bebyggas och antal byggnader på tomtplats. Mom.1. Av tomtplats som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas" (avskrift av nuvarande detaljplan) Vi motsätter oss därför den ändring som vi funnit upptagen i " Detaljplan för fastigheten Edenryd 6:12" under rubriken " Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Här beskrivs största byggnadsarea vara 250 m.²...per fastighet vilket INTE är förenligt med nu gällande detaljplan där endast en femtedel av tomtplats får bebyggas, eftersom hela fastigheten som planeras delas är på 1833 m² Komplementbyggnader får placeras minst 1 m från tomtgräns.

Om avsikten också är att ändra nuvarande detaljplan avseende tillåten byggnadsarea per fastighet så motsätter vi oss att detta inte redogörs för på ett noggrant sätt med analyser enligt lagens mening, eftersom detta i så fall också har långtgående konsekvenser för alla andra fastigheter i området.

Vår utgångspunkt är att vi inte vill att den övre delen, västra delen, av fastigheten Edenryd 6:12 bebyggs alls eftersom det kommer att innebära en avsevärd försämring för oss på vår fastighet. Den för oss så viktiga utsikten mot Ryssberget, Valjeviken och Valje halvö kommer helt att försvinna och ta bort det mervärde som utsikten är för oss. Vi inser också att värdet på vår fastighet kommer att minska när vi ser in i ett hus istället. Vi bedömer att värdeminskningen rör sig om ett sexsiffrigt belopp vid en försäljning av vår fastighet, vilket kommer att ge oss en ekonomisk skada när utsikten försvinner.

Av ovanstående anledningar yrkar vi avslag på detaljplaneförslaget för fastigheten Edenryd 6:12.

Kommentar:

Befintlig situation

Marken inom planområdet är anlagd som kvartersmark med markanvändning för bostadsändamål och fastighetsägaren kan fortfarande att uppföra ny byggnad utan att behöva ändra planen.

Ny detaljplan

I plan- och bygglagen, PBL, framgår att det bara är de regleringar som verkligen behövs som ska tas med i en detaljplan. Reglerna för detaljplanering innebär att kommunen i varje plan gör de regleringar som är nödvändiga för att platsen ska kunna bebyggas och för att planens syfte ska uppfyllas. Planen ska dock aldrig innehålla fler regleringar än nödvändigt.

Syftet med aktuellt detaljplaneförslag är att möjliggöra för en avstyckning av fastigheten Edenryd 6:12 men detaljplaneförslaget är inget beslut på att byggnader ska uppföras, utan en detaljplan prövar lämpligheten och möjligheten gällande den mark som tas i anspråk för ändamålet. Först när detaljplanen vinner laga kraft kan beslut tas om att uppföra eventuella byggnader på platsen och det är fastighetsägaren som ansvarar för det.

Kommunen har rätt att bestämma hur mark- och vattenområden ska planläggas. Bromölla kommun har en långsiktig vision för utvecklingen av kommunen vilket vägleds

av kommunens översiktsplan, detaljplanering samt övriga antagna riktlinjer, policy och måldokument. Men kommunen anser att i de fallen önskade åtgärder inte strider mot översiktsplanen, bör det alltså vara möjligt att ändra eller göra en ny detaljplan.

Det är inte alla gånger som kommunen initierar eller har själv ett behov av en detaljplan utan planintresset och initiativet till en detaljplan kan komma från vem som helst, vilket i det här fallet är fastighetsägaren av Edenryd 6:12. Kommunen är skyldiga att besluta om planbesked senast inom fyra månader från det en komplett begäran kommit in. När en ansökan om planläggning kommit in till planavdelningen görs en bedömning om ansökan stämmer med kommunens översiktsplan och andra allmänna intressen.

Fastighetsägaren av Edenryd 6:12 har varit i kontakt med kommunen och blivit informerad att en ny detaljplan krävs i fall fastighetsägaren vill bygga en annan typ av boende eller göra några ändringar på fastigheten.

Den rubricerade detaljplanen medför ingen ändring av markanvändningen inom planområdet. Med utgångspunkt i den undersökning av betydande miljöpåverkan som genomförts utifrån kommunens checklista bedöms att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms inte heller medföra sådana förändringar att områdets helhetskaraktär förvanskas eller ha någon negativ inverkan på närmiljön och områdets värde.

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

- Planens syfte förtydligas under avsnittet inledning och detaljplanens syfte.
- Bestämmelse om fastighetsstorlek (d_1) har införts på plankartan.
- Bestämmelse om genomsläpplighetsgrad (b_1) och marklov (a_1) har införts på plankartan.
- Plan-och genomförandebeskrivning förtydligas gällande förekomsten av föroreningar inom planområdet.

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt