



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Trumpeten 2

Bromölla kommun, Skåne län

**SAMRÅDS-
HANDLING**



Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1:500, i A3-format
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Grundkarta (del av plankarta)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Som underlag till denna detaljplan har följande utredning tagits fram:

- PM Översvämningskontroll Trumpeten 2 Bromölla

Detaljplanen har tagits fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6). Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus Detaljplan Total 2020 och BFS_2020_10_01_Bestämmelsekatalog.xml.

Plankarta med bestämmelser är rättsligt bindande. Plan- och genomförandebeskrivning har ingen rättsverkan. Den ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Bilder och kartor är framtagna av tekniska enheten i Bromölla kommun om inget annat anges.

Kartor/ortofoton är godkända från sekretessynpunkt för spridning, tekniska enheten i Bromölla kommun.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG	6
INLEDNING	6
Allmänt	6
Detaljplanens syfte	6
Bakgrund	6
Uppdrag	6
PLANDATA	6
Planområdets läge	6
Areal	6
Markförhållanden	6
RIKSINTRESSEN, FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
ÖVERSIKTSPLAN	8
GÄLLANDE DETALJPLANER	8
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	9
Pågående markanvändning	9
Historik om Strandstugan	9
Mark och vegetation	10
Topografi	10
Geotekniska förhållanden	10
Fornlämningar	10
Dagvatten	10
Skyfall	11
Risk för översvämning	11
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	11
Förorenad mark	11
Radon	11
Trafikbuller	11
BEBYGGELSE	11
Användning	11
Offentlig och kommersiell service	13
Tillgänglighet	13
Trygghet och säkerhet	13
Fria/aktivitet	13
GATOR & TRAFIK	13
Befintlig gatustruktur	13
Kollektivtrafik	14
Parkering	14
Räddningsinsatser	14

TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
Vatten och avlopp	14
El	14
Uppvärmning	14
Avfall	14
GENOMFÖRANDE	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR	15
Tidplan	15
Genomförandetid	15
Ägarförhållanden	15
Ansvarsfördelning	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER.....	15
Fastighetsbildning	15
EKONOMISKA FRÅGOR	16
Kostnader för planläggning	16
Ekonomiska konsekvenser	16

Vad är en detaljplan?

En detaljplan innehåller bestämmelser om hur mark och vatten får användas och bebyggas. Detaljplanen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet, vilken typ av verksamhet, bebyggelse och till viss del hur det ska se ut. Detaljplanen (plankartan) är en juridiskt bindande handling och styrs av plan- och bygglagen (PBL). Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan, detta kallas för det kommunala planmonopolet. En gällande detaljplan ligger till grund för beslut om till exempel bygglov. Läs mer om detaljplaner på Boverket.

Planprocessen - standardförfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med.

Den här detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, (2010:900) 5 kap 7§, och i denna planprocess ingår följande skeden:



Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Planhandlingarna skickas ut för samråd till berörda grannar, myndigheter, och till andra som berörs av förslaget.

Granskning: När samrådet är klart ska kommunen i en underrättelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under en viss tid (granskningstid). Granskningstiden är minst två veckor. Berörda grannar myndigheter och andra som har intresse av förslaget remitteras och kan under utställningstiden lämna in sina synpunkter till kommunen.

Antagande: Detaljplanen antas därefter av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Enligt förarbetena bör planer som handläggs med standardförfarande kunna delegeras, medan planer som handläggs med utökat förfarande i princip alltid bör antas av kommunfullmäktige.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG

INLEDNING

Allmänt

I gällande plan är marken inom planområdet utlagd som kvartersmark för bostäder.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge planområdet de planmässiga förutsättningarna och bekräfta befintlig markanvändning.

Bakgrund

Bakgrunden till planläggningen är att den tillåtna markanvändningen för fastigheten Trumpeten 2, *bostäder med möjlighet till lokaler i bottenvåning mot allmänna stråk (BC₁)*, stämmer inte överens med den pågående användningen som klubbstugan *Lions Club Bromölla* bedriver i fastigheten. Detta innebär att pågående markanvändning står i strid med gällande detaljplan. För att kunna fortsätta bedriva klubbstugan sin verksamhet behöver fastigheten vara planlagd som kvartersmark och få ett ändamål som stödjer den aktuella markanvändningen. En ny detaljplan tas fram för att ändra markanvändningen, en detaljplan som omfattar hela fastigheten. Planförslaget tar därför hänsyn till sammanhanget som fastigheten ingår i.

I övrigt kommer den nya detaljplanen inte att medföra några förändringar avseende den befintliga bebyggelsen volym, utformning eller placering.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2020-05-07, KS § 92, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för fastigheten Trumpeten 2 i Bromölla kommun.

PLANDATA

Planområdets läge

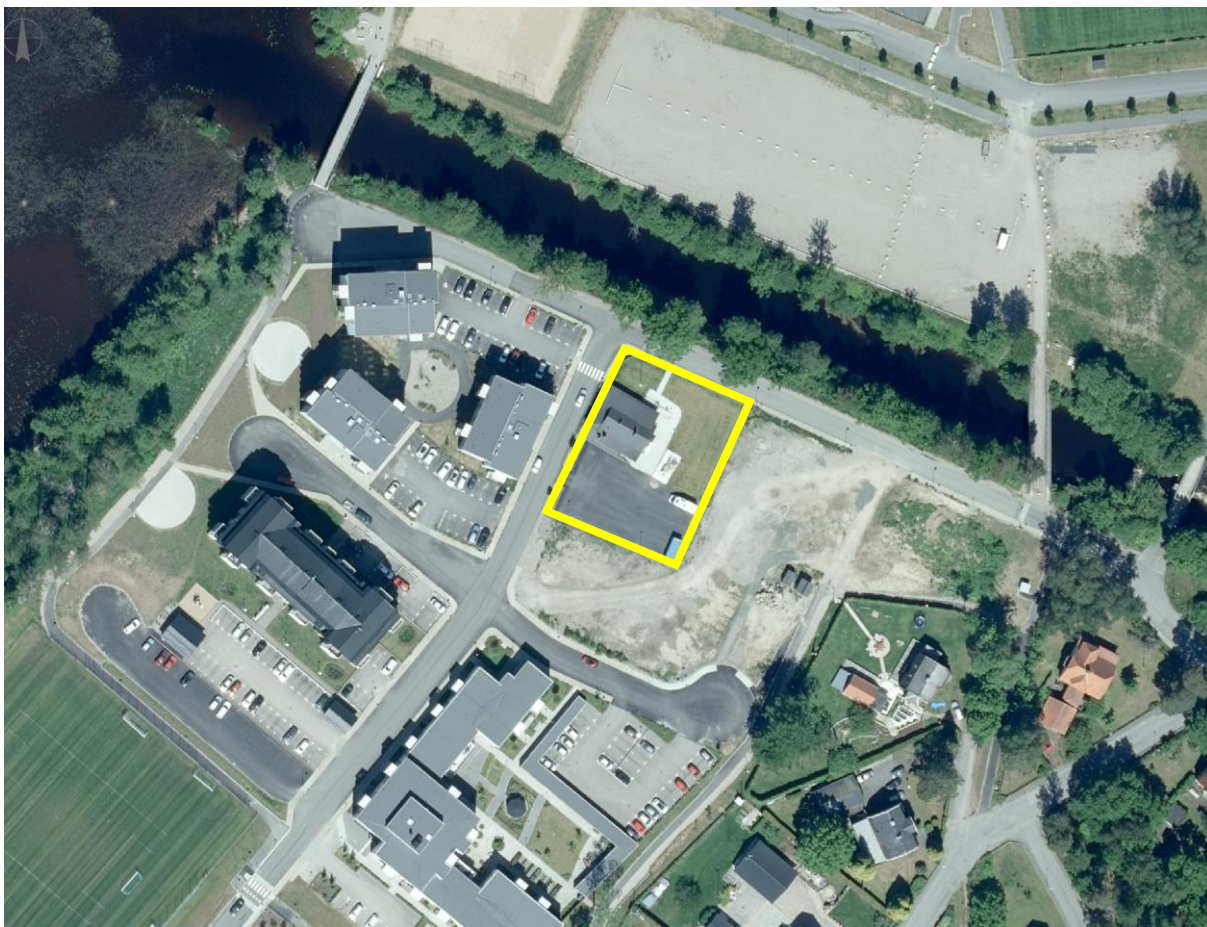
Planområdet är beläget strax sydväst om Bromölla tätort. Planområdet avgränsas i sydväst av bl. Trumpeten 1 och Valsvägen, i väster av Musikvägen samt i norr av Pyntvägen. För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

Areal

Arealen uppgår till cirka 1 760 kvm.

Markförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal ägo.



Planområdets ungefärliga läge, markerat med gul linje.

RIKSINTRESSEN, FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planområdet ligger nära riksintresseområdet för naturvård och friluftsliv. Planförslaget bedöms inte innebära påverkan på riksintressen.

Planområdet ligger längre än 100 m från strandskyddzonen. Planområdet är även utpekat som utvecklingsområde för förtätning i befintlig bebyggelse i gällande översiktsplan. Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Planområdet ligger i nära anslutning till Skräbeån men för den del av ån finns inget strandskydd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan Bromölla 2014 med sikte mot 2030, som omfattar hela kommunens yta 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.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För planområdet gäller *Detaljplan för Bromölla 11:83, 11:84, 11:90 m.fl. Iföstrand i Bromölla LK* (2012-07-16). Planernas genomförande har gått ut och reglerar markanvändningen till område för bostäder med möjlighet till lokaler i bottenvåning mot allmänna stråk, (BC₁).

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Pågående markanvändning

Planområdet ligger inom redan detaljplanelagt område och har i den gällande plans användning bostäder. Planområdet som är beläget i sydvästra delen av Bromölla tätort inrymmer så kallad Strandstugan, som är Lions föreningslokal, i Bromölla.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av blandad bebyggelsestruktur. Öster om planområdet finns ett område med blandad villabebyggelse. Området har en lummig karaktär med villor på stora uppvuxna tomter. Husen varierar i ålder och karaktär, med hus från tidigt 1900-tal fram till moderna villor uppförda under senare årtionden.

Söder och väster om planområdet finns flerbostadshus om två, fyra och fem våningar samt nybyggda förskolan Vita Sand.

Historik om Strandstugan

Strandstugan byggdes och blev klar 1925 och öppnade för servering midsommarafton samma år. Strandsugan ägdes av aktiebolaget Iföverken fram till 1965. Under dessa 30 år användes stugan flitigt för privata fester. Det var högtidligheter som födelsedagar, bröllop, examensavslutningar m.m. som ägde rum i Strandstugan. Den användes även som samlingslokal för olika föreningar.

I mitten av 1960-talet tappade Iföverken intresset för Strandstugan. Antingen skulle den rivras eller avyttras. Medlemmarna i Lions Club visade intresse för att överta den. Och våren 1965 köpte Lionsklubben Strandstugan. Efter omfattande restaureringsarbeten genom klubbmedlemmarna, med framför allt inre arbeten, så invigdes Strandstugan som föreningens klubblokal i oktober 1965.



Strandstugan, vy från öst med bland annat flerbostadshusen i bakgrunden.



Strandstugan, vy från baksidan, parkeringsplatsen.

Mark och vegetation

Exploaterad mark inom planområdet utgörs huvudsakligen av huvudbyggnaden, strandstugan, och tillhörande komplementbyggnad.

Topografi

Planområdet är relativt plant med små höjdskillnader. Utöver befintliga byggnader består marken av parkeringsplatsen samt gräsytan.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i planområdet huvudsakligen av postglacial sand och grus. Det finns inga stora nivåskillnader inom planområdet. Fastigheten Trumpeten 2 är redan ianspråktagen för bostadsändamål. En geoteknisk undersökning anses därmed inte behöva utföras för fortsatt utredning av detaljplaneförslaget, då de geotekniska förhållandena har beaktats och bedömts lämplig för detaljplaneskedet.

Fornlämningar

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom planområdet finns inte.

Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till Länsstyrelsen.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten från övriga ytor infiltreras i marken på befintliga gräsytan eller leds till befintligt dagvattennät.

Recipient är Skräbeån (Havet-Ivösjön) som enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har ekologisk status god och kemisk status uppnår ej god. I Bromölla kommuns dagvattenplan är vattenförekomstens sammanvägda bedömning mycket känslig. Planförslaget innebär ingen förändring i grad av markens hårdgörning och innebär inte ett ökat utsläpp av dagvatten. Den användning som föreslås har samma dagvattenklassificering vad gäller föroreningshalt (måttliga – höga) som användningen i

gällande plan och bedöms sammanfattningsvis inte påverka miljö kvalitetsnormen för vatten.

Skyfall

Vid skyfall riskerar planområdet drabbas av översvämning på maximalt ca 20–30 cm mot den befintliga byggnaden till följd av avrinning från ett angränsande villaområde i sydost, *se PM rapport*. Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att minst 50 % av markytan måste vara genomsläpplig. Bestämmelsen har som syfte att minska risken för översvämning genom att underlätta infiltration av dagvatten. Bestämmelsen kompletteras även med att marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Framkomligheten för räddningstjänsten via lokalgator är god.

Risk för översvämning

Enligt kommunens översvämningsskartering ligger planområdet inom översvämningssonen. För att bedöma översvämningssriskerna har en PM tagits fram, *PM Översvämningsskontroll Trumpeten 2 Bromölla, 2022-08-25*.

Rapporten visar att varken planområdet eller lokalgator drabbas av översvämningar till följd av extrema flöden i Skräbeån och Ivösjön.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Det finns ingen misstanke om förekomst av förorening inom planområdet.

Radon

I samband med tidigare byggnationer har radonmätning genomförts och området redovisas som låg- och normalriskområde.

Trafikbuller

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 gatorna har en låg hastighet, och inte är hårt trafikerad.

BEBYGGELSE

Användning

Planområdet ligger inom redan detaljplanelagt område och har i den gällande plans användning bostäder. Planområdet som är beläget i sydvästra delen av Bromölla tätort inrymmer så kallad Strandstugan, som är Lions föreningslokal, i Bromölla.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av blandad bebyggelsestruktur. Öster om planområdet finns ett område med blandad villabebyggelse. Området har en lummig karaktär med villor på stora uppvuxna tomter. Husen varierar i ålder och

karaktär, med hus från tidigt 1900-tal fram till moderna villor uppförda under senare årtionden.

Användningen för föreslagen bebyggelse regleras till;

Centrum-med preciserad användningsbestämmelse

C₁ – Föreningslokal, samlingslokal

Höjd på bebyggelse följer gällande detaljplan och begränsas till att högsta nockhöjd får vara 6,5 meter, befintlig bebyggelse ryms inom höjden.

h₁ – Högsta nockhöjd är 6,5 meter

Placering,

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

p₁ – Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

Befintlig bebyggelse undantas från planförslagets bestämmelser. Vid återuppbyggnad och tillbyggnader kommer att gälla nya planens bestämmelser.

Utförande,

b₁ – Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Utnyttjandegrad för bebyggelse regleras till att största byggnadsarea är 250 m² per fastighet,

e₁ – Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet

Ändrad lovplikt,

a₁ – Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

Offentlig och kommersiell service

I centrala Bromölla finns huvuddelen av kommunens och kommersiell service.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Trygghet och säkerhet

En förstärkt karaktär av det aktuella området bedöms som positivt ur ett trygghetsperspektiv. Planförslaget bidrar till att befolka platsen över hela året genom olika aktiviteter och underhållning. Planområdet är beläget i etablerat område i Bromölla och aspekter så som förbättrad belysning, rörelse osv. bedöms ha goda möjligheter att ge hög trygghetskänsla.

Friyta/aktivitet

Aktivitetsytor tillgodoses inom befintliga ytor.

GATOR & TRAFIK

Befintlig gatustruktur

Från centrala Bromölla är planområdet tillgänglig med bil, cyklister och gående från Storgatan via Pyntvägen och Musikvägen.



Pyntvägen, sett från väst.



Musikvägen, sett från syd.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Fågel Fenix väg och är ca 400 meter från planområdet.

Parkering

Erforderlig bil och cykelparkering tillgodoses inom egen fastighet.

Räddningsinsatser

Planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är sedan tidigare anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

El

Planområdet är sedan tidigare anslutet till elnätet.

Uppvärmning

Uppvärmningen av tillkommande bebyggelse kan antingen ske genom utbyggnad av och anslutning till Bromölla Energi AB:s fjärrvärmenät eller enskilt.

Avfall

Avfall ska tillvaratas i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering. Föreskrifterna lyfter fram vikten av en ökad materialåtervinning och återanvändning. Matavfall ska sorteras ut separat.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Preliminär tidplan:

Samråd, september/oktober 2022

Granskning, November/december 2022

Antagande, januari 2023

Laga kraft, februari 2023

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunstyrelsens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen får laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt 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.

Ägarförhållanden

Frånsett fastigheten Trumpeten 2, som är i kommunal ägo, ägs byggnaderna inom planområdet av klubbforeningen Lions Club i Bromölla.

Ansvarsfördelning

Bromölla Energi & Vatten AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen som ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Olofströms Kraft AB är huvudman för ledningsnätet för eldistribution som ingår i dess områdeskoncession.

För byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark ansvarar klubbforeningen Lions Club. Klubbforeningen ansvarar även för det dagvatten som uppstår på den egna fastigheten samt genomförandet av planen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Inga nya fastigheter bildas inom planområdet vid detaljplanens genomförande. Eventuella lantmäteriförrättning inom fastigheten Trumpeten 2 initieras och bekostas av klubbforeningen Lions Club.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planläggning

Något planavtal har inte upprättats då detaljplanen upprättas genom kommunens försorg.

Ekonomiska konsekvenser

Eventuella anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av Lions Club, liksom eventuella kompletterande utredningar.

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt