



## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

# Detaljplan för del av fastigheten Bromölla 11:1, norr om Fälts väg

Bromölla kommun, Skåne Län

## GRANSKNINGSHANDLING

Datum: 2023-01-24

Diarienummer: 2022/654



**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

*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 22.3 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

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>3</b>
<b>PLANENS SYFTE &amp; HUVUDDRAG</b>	<b>6</b>
<b>INLEDNING</b>	<b>6</b>
Allmänt	6
Detaljplanens syfte	6
Bakgrund	6
Uppdrag	6
<b>PLANDATA</b>	<b>6</b>
Planområdets läge	6
Areal	6
Markförhållanden	6
<b>RIKSINTRESSEN, FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB</b>	<b>8</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>8</b>
ÖVERSIKTSPLAN	8
GÄLLANDE DETALJPLANER	8
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	8
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER</b>	<b>9</b>
<b>BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>9</b>
Pågående markanvändning	9
Mark och vegetation	9
Topografi	10
Geotekniska förhållanden	10
Fornlämningar	11
Dagvatten	11
Skyfall och översvämning	11
<b>MILJÖFÖRHÅLLANDEN</b>	<b>11</b>
Förorenad mark	11
Trafikbuller	11
<b>BEBYGGELSE</b>	<b>12</b>
Användning	12
Offentlig och kommersiell service	13
Tillgänglighet	13
Kollektivtrafik	14
Räddningsinsatser	14
<b>TEKNISK FÖRSÖRJNING</b>	<b>14</b>
Vatten och avlopp	14
El	14
Uppvärmning	14
Avfall	14

<b>GENOMFÖRANDE</b>	<b>14</b>
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b>	<b>14</b>
Tidplan Preliminär tidplan:	14
Genomförandetid	15
Ägarförhållanden	15
Ansvarsfördelning	15
<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR &amp; KONSEKVENSER</b>	<b>15</b>
Fastighetsbildning	15
Ledningsrätt	15
<b>EKONOMISKA FRÅGOR</b>	<b>15</b>
Ekonomiska konsekvenser	16

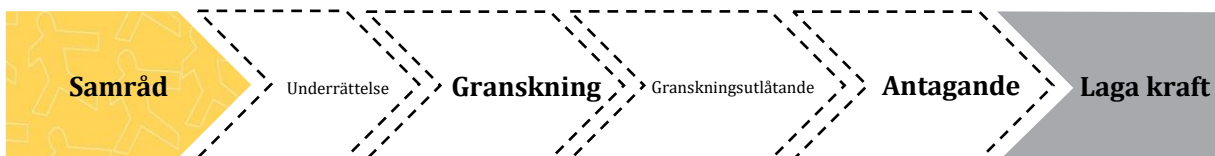
## Vad är en detaljplan?

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 naturområde.

#### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplaneförslaget är möjliggöra för bostadsbyggnation och förtäta mellan befintlig bebyggelse.

#### Bakgrund

I Bromölla kommun finns idag en efterfrågan på fler bostäder än vad det finns tillgång. Att skapa förutsättningar för fler bostäder inom kommunen är av särskilt allmänt intresse. En ny tomt skapas intill redan befintlig bebyggelse och bidrar på så sätt till en naturlig förlängning och förtätning i området.

#### Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2022-10-26, KS § 223, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för del av fastigheten Bromölla 11:1 i Bromölla kommun.

## PLANDATA

---

### Planområdets läge

Planområdet är beläget norr om Fälts väg, nya anslutning, vid dess anslutning från Västra Tippvägen och Smedåkravägen. Planområdet avgränsas i öst av fastigheten Malen 1, i syd av bl. annat Nissöгат 1, i väst av Bredåkra 8 samt i norr av Bromölla 11:36. För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

### Areal

Arealen uppgår till cirka 1 135 kvm.

### Markförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal ägo.



*Planområdets ungefärliga läge, markerat med gul linje.*

## **RIKSINTRESSEN, FÖRENLIHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB**

---

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Planförslaget bedöms inte innebära påverkan på riksintressen.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

---

### **ÖVERSIKTSPLAN**

Gällande översiktsplan Bromölla 2014 med sikte mot 2030, aktualiserad 2018, omfattar hela kommunens yta och planförslaget bedöms följa översiktsplanens intensioner då det finns utpekade i översiktsplanen som område för bostäder.

### **GÄLLANDE DETALJPLANER**

För planområdet gäller *Detaljplan för Bromölla 11:1, norr om Smedåkravägen i Bromölla*, LK (2006-12-22).

Om föreslagen detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför aktuellt planområde.

### **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 naturområde.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av friliggande bostadsbebyggelse i 1-och 1 ½-plan.

#### Mark och vegetation

Marken inom planområdet är förhållandevis flack.



*Vy över sydvästra delen av planområdet, sett från syd.*



*Vy över nordvästra delen av planområdet, sett från öst.*

## **Topografi**

Marken inom planområdet är relativt plant med små höjdskillnader.

## **Geotekniska förhållanden**

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs, november 2005, undergrunden av isälvsavlagringar i allmänhet. Geoteknisk undersökning har utförts över området som visar att marken överst består av 0,2-0,3 matjord som vilar på sand mod som till borrat djup, som mest 4,5 m.

Fritt grundvatten har observerats på 2,9 och 3,2 m djup. Grundvattenytan varierar dock starkt med årstid och nederbördförhållanden. Undersökningsresultatet har visat området är lämpligt för planerad bebyggelse.

I för området utförd översiktlig markradonundersökning redovisas området som låg- och normalrisk med radonhalter med 10-25 respektive <10 kBq/m<sup>3</sup>. Radonsäkert grundutförande kan komma att ställas i samband med framtida byggnmälan och kontrollplan.

**Fornlämningar**

Planförslaget berör inga kända registrerade fornlämningar. I närområdet finns däremot flera registrerade fornlämningar och om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till Länsstyrelsen.

**Dagvatten**

Bromölla dagvattenstrategi (2015) har tagits fram i samarbete mellan Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT), VA-huvudmannen Bromölla Energi och Vatten AB (BEVAB) och Bromölla kommun. Enligt strategin ska lokalt omhändertagande av dagvatten prioriteras framför avledning till yt- och grundvatten. Dagvattenhantering ska vidare göras på ett sätt så att påverkan på recipienterna minimeras. Samtliga vattendrag i Bromölla kommun, inklusive recipienten Ivösjön, bedöms vara mycket känsliga för föroreningar.

Höga flöden ska förebyggas så nära källan som möjligt. Vid ny exploatering är det önskvärt att dagvatten fördröjs inom området så att maximalt 10 l/s, ha släppts ut. Eventuella avvikelser ska motiveras med hänsyn till ledningsnätets kapacitet, recipientens känslighet och framtida klimatförändringar. Dagvattensystemen ska vidare dimensioneras enligt praxis från Svenskt Vatten. I dagvattenstrategin konstateras även att behov finns av att skydda bebyggelse vid extremväder. Planering ska ta sin utgångspunkt i att inga skador på byggnader eller andra kritiska anläggningar ska inträffa oftare än vart 100 år.

Enbostadshus, inklusive garage och övriga hårdgjorda ytor, klassificeras som områden med måttliga föroreningshalter i dagvatten. De generella riktlinjerna gällande reningskrav är för sådana områden är en enklare rening.

Vidare inom planområdet finns det utrymme för omhändertagande av dagvatten. Endast ca 22 % av hela fastigheten får bebyggas samt att detaljplanen innehåller även bestämmelse om att minst 25 % av markytan måste vara genomsläpplig.

**Skyfall och översvämning**

Enligt kommunal kartering föreligger ingen översvämningrisk inom planområdet samt att fastigheten inte är utsatt vid ett skyfall.

**MILJÖFÖRHÅLLANDEN****Förorenad mark**

Det finns ingen misstanke om förekomst av förorening inom planområdet.

**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.

## BEBYGGELSE

### Användning

Planområdet ligger inom redan detaljplanelagt område och har i den gällande plans användning naturområde.

Användningen för föreslagen bebyggelse regleras till;

Bostäder

*B – Bostäder*

Nockhöjd

*h<sub>1</sub> – Högsta nockhöjd är 5 meter*

Utförande,

*b<sub>1</sub> – Minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig*

Utnyttjandegrad för bebyggelse regleras till att största byggnadsarea är 250 m<sup>2</sup> per fastighet,

*e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är 250 m<sup>2</sup> per fastighet*

Ändrad lovplikt,

*a<sub>1</sub> – Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet*

Placering,

*p<sub>1</sub> – Huvudbyggnad får placeras minst 4 meter från fastighetsgräns  
p<sub>2</sub> – Komplementbyggnad får placeras minst 1 meter från fastighetsgräns*

### **Offentlig och kommersiell service**

I centrala Bromölla finns huvuddelen av kommunens och kommersiell service.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten är god då området är relativt plant, vilket erbjuder goda möjligheter för personer med nedsatt rörlighet att nå service och kollektivtrafiknoder i närområdet. Planförslaget bedöms kunna medföra ökad social och fysisk tillgänglighet. Ställningstagandet görs då planförslaget möjliggör ett område, med befintligt goda kommunikationer.

### **Trygghet och säkerhet**

En förstärkt karaktär av det aktuella området bedöms som positivt ur ett trygghetsperspektiv.

### **Friyta**

Friyta för lek tillgodoses inom fastigheten.

## **GATOR & TRAFIK**

### **Befintlig gatustruktur**

Från centrala Bromölla är planområdet tillgänglig med bil, cyklister och gående från Smedåkravägen via Västra Tippvägen och Fälts väg.

### **Föreslagen gatustruktur**

Fälts väg i anslutning till planområdet kommer att förlängas, planläggas som gata, och kommer att hamna inom aktuellt planområde.

### *GATA – Gata*



*Fälts väg, sett från öst.*

**Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats finns på Tians väg.

**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**

Uppvärmning av befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet sker enskilt. Fjärrvärme finns utbyggt cirka ca 500 meter söder om planområdet. Idag finns inga planer på att fjärrvärmenätet ska byggas utför att nå planområdet men möjligheten finns om det efterfrågas.

**Avfall**

Planförslaget möjliggör för en ökad exploatering med fler bostäder än idag vilket leder till en ökning av avfall inom planområdet. 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, december 2022

Granskning, januari/februari 2023

Antagande, mars/april 2023

Laga kraft, april 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**

Fastigheten inom planområdet är i kommunal ägo. Övriga till planområdet angränsade fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

### **Ansvarsfördelning**

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

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom och i anslutning till området med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll. Kommunen bekostar utbyggnaden av allmänna platser. För byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark ansvarar exploitören. Exploatören ansvarar även för det dagvatten som uppstår på den egna fastigheten samt genomförandet av planen.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER**

### **Fastighetsbildning**

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning till Bromölla 11:1.

### **Ledningsrätt**

Inom planområdet förkommer ledningar med ledningsrätt. Ledningarna har inom kvartersmark planlagts som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden). U-områden medger ingen rättighet utan detta måste säkras genom ledningsrätt. Ändring, upphävande eller skapande av nya rättigheter bildas genom lantmäteriförrättning. Ändring av ledningsrätten och ledningsflytt initieras och bekostas av Bromölla Energi och Vatten AB. Åtgärden kommer inte att påverka intilliggande fastigheter.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Kostnader för planläggning**

Kostanden för upprättad av detaljplanen tas ut i samband med försäljning av tomten. Någon planavgift i samband med framtida byggnmälan ska därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse.

**Ekonomiska konsekvenser**

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

Bromölla kommun  
Samhällsbyggnadsutskottet  
Tekniska enheten

Fehmi Berisha  
Planarkitekt