



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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2022-10-26, KS § 223, att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Bromölla 11:1, norr om Fälts väg i Bromölla kommun.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbyggnation och förtäta mellan befintliga bebyggelse.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2022-12-06, SBU § 97, att förslag till detaljplan för del av fastigheten Bromölla 11:1, norr om Fälts väg 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 del av fastigheten Bromölla 11:1, norr om Fälts väg har därför visats för samråd under perioden fr.o.m. 2022-12-07 t.o.m. 2023-01-09, med förlängd svarstid till den 2023-01-25.

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 nio (9) yttranden inkommit. Alla inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats nedan.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Skogsstyrelsen
- Olofströms Kraft AB
- Telia Sverige AB
- Trafikverket
- Polismyndigheten
- Länsstyrelsen
- Region Skåne (avstår att yttra sig)

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet
- Myndighetskontoret

Lantmäteriet

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten och ledningsrätten. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)" I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare och framförallt ledningsrättshavare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten/rättigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 8 en redovisning av befintlig detaljplan som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

PLACERING

I plankartan finns bestämmelserna p1 och p2 som reglerar var bebyggelse kan placeras. I planbeskrivningen finns dessa bestämmelser inte upptagna medan övriga redovisas under rubriken Bebyggelse, Användning. För en enhetlig planbeskrivning bör bestämmelserna om placering finnas med även här. Fundera också på om inte ordet "ska" bör användas för p1 och p2 i stället för "får" så att till exempel p1 innebär "Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns".

U-OMRÅDE SAKNAS FÖR LEDNING SOM INTE FÖRSÖRJER KVARTERSMARK

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för VA- och tele/svagströmsledningar till förmån för Bromölla kommun och Bromölla Energi AB. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl: - Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. - Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. "Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser." Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Kommentar:

Kommunen ser ingen anledning att redovisa några fastighetskonsekvenser. Men däremot information om ledningsrätten inom planområdet har införts i planbeskrivningen. Vidare information om hur befintlig plan påverkas, placering, u-område samt genomförandetid har införts i planhandlingarna.

Myndighetskontoret

Myndighetsnämnden ser positivt på att en ny tomt skapas som en förtätning av ett område som redan är bebyggt och där det finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp. Det anses lämpligt att bebyggelsen utformas på ett liknande sätt som den redan befintliga bebyggelsen så som planförslaget medger.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

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

- Information om ledningsrätt, hur befintlig plan påverkas, placering, u-område samt genomförandetid har införts i planhandlingarna.

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt