



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Detaljplan för del av Bromölla 11:1,
väster om Dygdernas väg**

Bromölla kommun, Skåne län

**GRANSKNINGS-
HANDLING**



Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1:1 000, i A1-format
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Grundkarta (del av plankarta)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Som underlag till denna detaljplan har följande utredningar tagits fram:

- Dagvatten- och skyfallsutredning, del av Bromölla 11:1, Tyréns, 2022-01-21

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
Uppdrag och bakgrund	6
PLANDATA	6
Planområdets läge	6
Areal	6
Markförhållanden	6
RIKSINTRESSEN, FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTSPLAN	7
GÄLLANDE DETALJPLANER	7
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	8
Pågående markanvändning	8
Mark och vegetation	8
Topografi	8
Geotekniska förhållanden	9
Geologi och grundvatten	9
Risk för skred och höga vattenstånd	10
Översvämningsrisk	11
Grundvattenförekomst	12
Befintligt dagvatten	13
Framtida dagvatten	14
Skyfall	15
Åtgärder inom planområdet	18
Fornlämningar	19
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	19
Förorenad mark	19
Radon	19
Trafikbuller	19
BEBYGGELSE	20
Användning	20
Offentlig och kommersiell service	21
Tillgänglighet	21
Trygghet och säkerhet	21
Friyta/rekreation	22

GATOR & TRAFIK	22
Befintlig gatustruktur	22
Föreslagen gatustruktur	23
Föreslagen park- och naturområde	23
Kollektivtrafik	23
Parkering	24
Räddningsinsatser	24
TEKNISK FÖRSÖRJNING	24
Vatten och avlopp	24
El	24
Uppvärmning	24
Avfall	24
GENOMFÖRANDE	24
ORGANISATORISKA FRÅGOR	24
Tidplan	24
Genomförandetid	25
Ägarförhållanden	25
Ansvarsfördelning	25
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER	25
Fastighetsbildning	25
EKONOMISKA FRÅGOR	26
Kostnader för planläggning	26
Ekonomiska konsekvenser	26

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 allmän platsmark för gata och park/natur respektive kvartersmark för allmänt och bostadsändamål.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av friliggande bostäder.

Uppdrag och bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2021-03-03, KS § 40, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för del av Bromölla 11:1, väster om Dygdernas väg.

PLANDATA

Planområdets läge

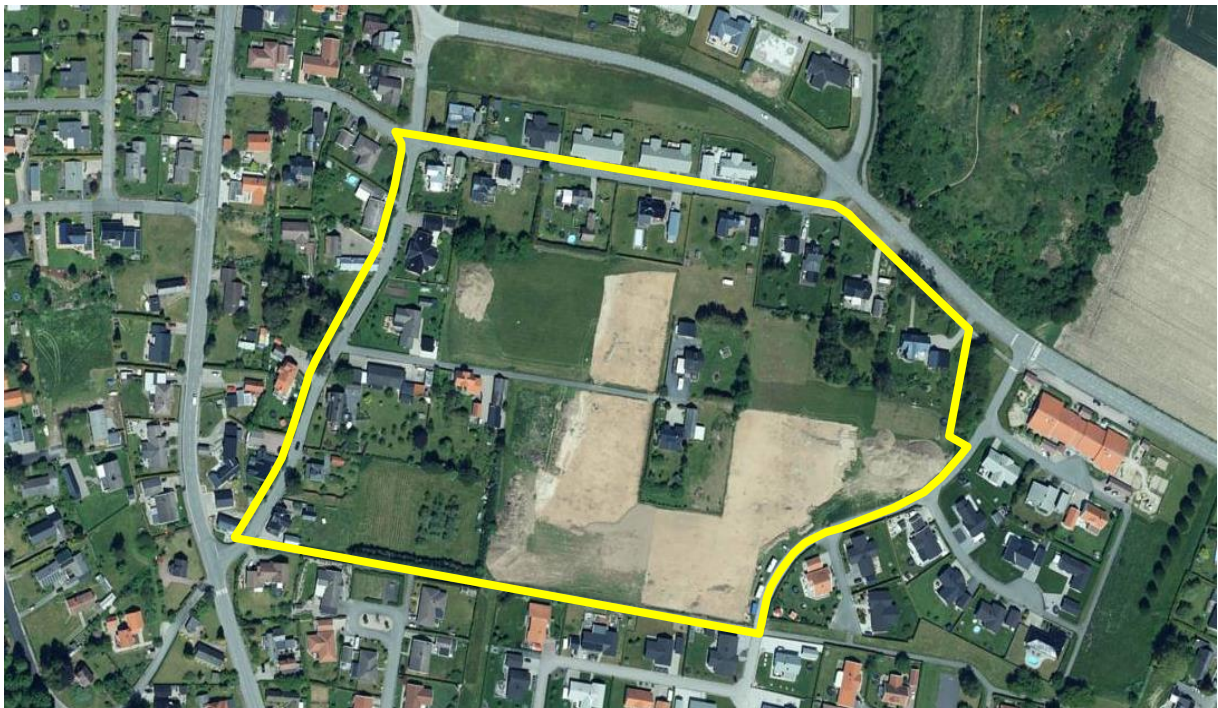
Planområdet är beläget strax norr om Ivetofta kyrka. Området avgränsas i väster av bl. a Kyrkvägen och Allarpsvägen, i norr av Smedåkravägen och dess tänkta förlängning västerut, i öster av bl. a del av kv. Skäran samt i söder av bl. a kv. Predikstolen.

Areal

Arealen uppgår till cirka 14,8 ha.

Markförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal, privat och samfälld ägo.



Planområdets ungefärliga läge, markerat med gul linje.

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

Planområdet ligger ca 400 meter öster om Natura 2000-område, ca 300-350 meter öster om riksintresseområden för friluftsliv och naturvård samt ca 300-350 meter utanför strandskyddzonen.

Marken mellan planområdet och Natura 2000-området, riksintresseområdet samt strandskyddszonen är redan bebyggt och ingen fysisk förändring avses.

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, m.fl. västra delen*, utmed *Smedåkravägen*, LK (2006-01-30) och *Detaljplan för Bromölla 11:1, m.fl. östra delen*, utmed *Smedåkravägen*, LK (2004-03-29). Planernas genomförande har gått ut och reglerar markanvändningen till område för allmän platsmark för gata och park/natur respektive kvartersmark för allmänt och bostadsändamål.

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

Befintlig bebyggelse inom området utgörs av ett drygt 20-tal friliggande enbostadshus i 1- och 1 ½-plan med tillhörande uthusbyggnader. Bebyggelsens ålder varierar alltifrån alldeles nyuppförda hus till hus från 1900-talets början.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av motsvarande blandad bebyggelsestruktur.

Mark och vegetation

Oexploaterad mark inom området, som omfattar marken norr kv. Predikstolen upp mot Smedåkravägen även som ett mindre norr om Smedåkravägens västra del, utgörs huvudsakligen av öppen åkermark. I området befintlig vegetation utgörs av enstaka stamträd eller mindre dungar med lövvegetation av bl. a björk.

Topografi

Marken inom planområdet varierar från ca + 13,3 m i norr till ca + 10,3 m i söder. Inom de oexploaterade delarna är marken mer flack med drygt 1 m nivåskillnad med marknivåer mellan ca +10,4 och +11,6 m utmed Smedåkravägen.



Vy från nordöst med Dygdernas väg.



Vy från öst med Dygdernas väg.



Vy över planområdet, sett från Dygdernas väg i öst.



Vy över planområdet, sett från Dygdernas väg i syd.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs undergrunden av isälvsavlagringar i allmänhet. Översiktlig geoteknisk undersökning har, 2002, utförts i samband med upprättande av tidigare plan. Den översta jorden konstaterades då bestå av ett 0,35-0,6 m tjockt lager sandig mulljord. Undre jordlager bestod enligt undersökning av mestadels sand, och även i någon borrhål silt. Fri vattenyta hittades i borrhål på 1,7-2,5 m djup.

Observationer från geologisk undersökning bekräftade således SGU:s bedömning om att området bör ha en generellt hög genomsläpplighet. Detta eftersom de undre jordlagren är grovkorniga. En grundvattenyta som ligger högre än ca 2 m under markytan medför dock begränsad möjlighet till infiltration oavsett jordart, då gradienten är svag och risken för att hamna nära grundvattenytan är stor vid anläggande av nedsänkta dagvattenåtgärder.

Geologi och grundvatten

Planområdet domineras enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) av jordarten isälvs sediment, med inslag av sandig morän i dess västra hörn. Området bedöms således ha en hög genomsläpplighet. Se bild 1, för jordarter och bild 2, för genomsläpplighet enligt SGU.



Bild 1. Jordarter i området enligt SGU:s jordartskartering. Planområde markeras med svart linje. Isälvs sediment (grönt) dominerar inom planområdet. I dess västra del förekommer även sandig morän (blått). I anslutning till planområdet förekommer även fyllning (rutigt) och postglacial silt (gult). (Jordarter 1:25 000-100 000, SGU, 2021-11-18).

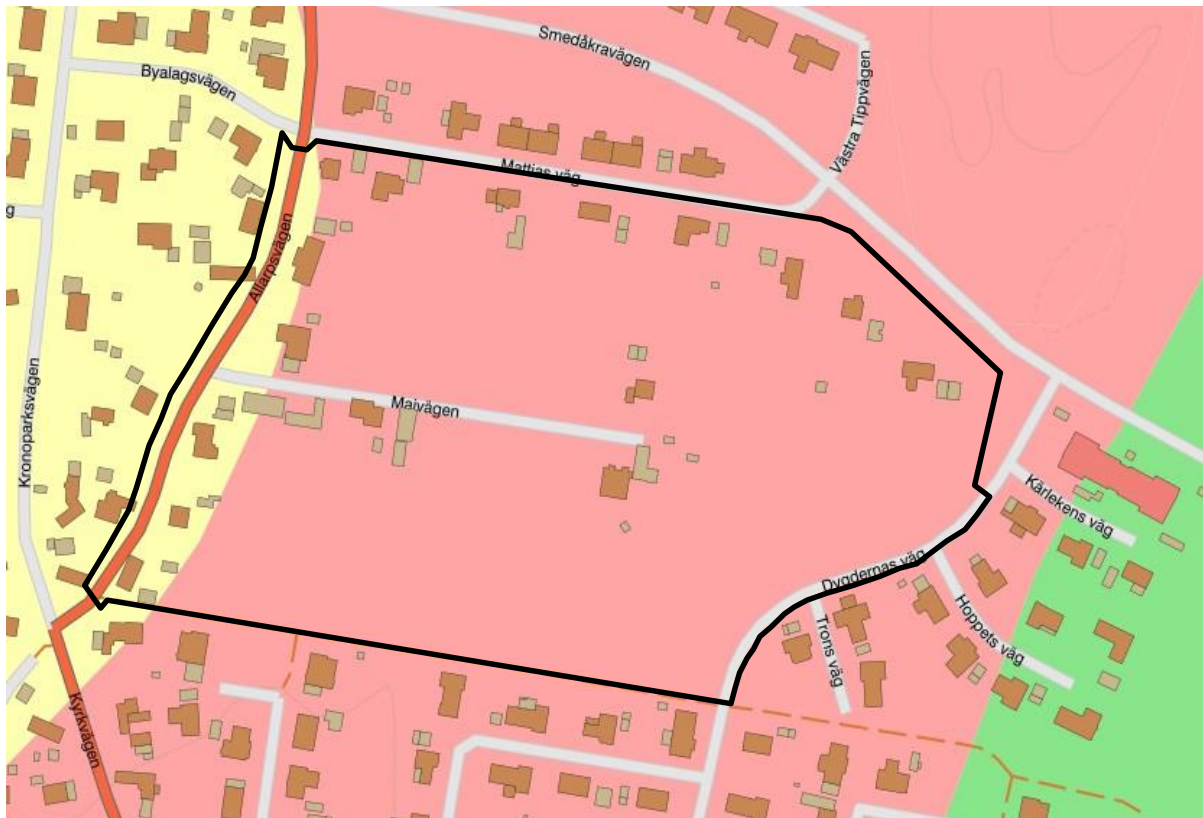


Bild 2. Genomsläpplighet i området enligt SGU:s jordartskartering. Planområdet markeras med svart linje. Planområdet bedöms ha en hög genomsläpplighet (rött), med undantag för västra änden som bedöms ha en medelhög genomsläpplighet (gult). Öst om planområdet finns även mark som bedöms ha låg genomsläpplighet (grönt). (Genomsläpplighet, SGU, 2021-11-18).

Risk för skred och höga vattenstånd

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

I Bromölla kommuns dagvattenstrategi redovisas var inom kommunen som det finns risk för översvämning och var vattenvägar uppstår vid ett 100-årsregn. 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. Villaområden med lokalgator klassificeras som områden med låga föroreningshalter i dagvatten. De generella riktlinjerna gällande reningskrav är för sådana områden en enklare rening.

Höga flöden ska förebyggas så nära källan som möjligt. Vid ny exploatering är det önskvärt att dagvatten fördröjas inom området så att maximalt 10 l/s, ha släpps 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.

Vid skyfall bildas lågpunkter inom planområdet men bedöms inte utgöra någon större risk för översvämning.

Översvämningsrisk

För att bedöma översvämningsrisken vid skyfall samt dagvattenhantering inom planområdet har, 2021-01-21, en dagvatten- och skyfallsutredning gjorts.

Bedömningen visar, bild 3, nuvarande avrinning samt lågpunkter där vatten kan samlas.



Bild 3. Utredningsområdets topografi och nuvarande avrinningsvägar. Blå linjer visar rinnvägar, svarta pilar avrinningsriktning, och blå ytor visar instängda områden där avrinning ansamlas. Plangräns markeras med svart linje. (Scalco Live, 2021).

Större delen av utredningsområdet avrinner söderut. Avrinning ansamlas i mindre lokala lågpunkter för att sedan brädda vidare söderut vid större regn. I östra änden av planområdet sker dock viss avrinning istället mot nordost över Smedåkravägen för att samlas upp på naturmark, samt mot sydost över Dygdernas väg. Ingen betydande avrinning sker in till området från omkringliggande bebyggelse vid vanliga regn. Se bild 4 för avrinningsprincip och huvudsakliga avrinningsområden.



Bild 4. Delavrinningsområden inom utredningsområdet. Avrinningsprincip illustreras med pilar (Scalگو Live, 2021).

Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomster klassas utifrån kemisk- och kvantitativ status.

Vattenförekomsterna har även fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN) vilka anger vilken status vattenförekomsten ska uppnå samt till vilket år statusen ska vara uppnådd.

Planområdets dagvatten avrinner i dagsläget via ledningsnät till Ivösjön, som är en del av Skräbeåns, recipient för aktuellt planområde, avrinningsområde. Ivösjön är Skånes största sjö, och rinner via Skräbeån ut i Tostebergabukten i Östersjön.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Norra Kristianstadslätten (skyddad dricksvattenförekomst enligt 2000/60/EG artikel 7), id WA16715379 (VISS, 2021). Grundvattenförekomsten består av sedimentärt berg och sträcker sig under stora delar av nordöstra Skåne,

Grundvattenförekomsten uppnår i dagsläget både god kemisk status och god kvantitativ status. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) 2021 finns det dock risk för försämring av den kemiska statusen, främst på grund av historiska föroreningar och diffusa källor av bekämpningsmedel från jordbruk, samt punktkällor av PFAS från förorenade områden. Även den kvantitativa statusen riskeras försämrats till följd av stora vattenuttag som riskerar överstiga nybildningen.

Planförslaget medför en viss förändring i grad av markens hårdgörning vilket innebär ett ökat utsläpp av dagvatten. Men den föreslagna användningen bedöms ha samma dagvattenklassificering vad gäller föroreningshalt och villaområden med lokalgator klassificeras som områden med låga föroreningshalter i dagvatten.

Befintligt dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Befintlig bebyggelse är således ansluten till kommunalt dagvatten och även planerad bebyggelse ska anslutas till befintligt dagvattennät. Idag är flera befintliga villor anslutna till ledningsnät i Allarpsvägen, Mattias väg och Dygdernas väg. Vidare avvattnas även nämnda vägar via rännstensbrunnar.

Utifrån den information som finns tillhanda idag kan SBVT inte meddela var området ska anslutas och hur utbyggnad ska ske. I samband med utbyggnad ska bland annat TV-inspektion av ledningsnätet göras samt en kapacitetsbedömning. Kommunen kan därför inte i dagsläget garantera ledningsnätets kapacitet. Enligt SBVT, Skåne Blekinge Vattentjänst, är ett maximalt utsläppsflöde på 10 l/s, ha, vilket anges i dagvattenplanen, en rimlig utgångspunkt för dimensionering av dagvattenfördröjning.



Figur 9. Befintliga dagvattenledningar och kombinerade ledningar kring planområdet. Svart, cirkel markerar lämplig anslutning.

Framtida dagvatten

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen har beräkningar av dimensionerande dagvattenflöde och behov av fördröjning av dagvatten inte inkluderat de befintliga villafastigheterna, utan endast de nya villafastigheter som planeras. Inte heller Allarpsvägen och Dygdernas väg har inkluderats i beräkningar. Detta då dessa villafastigheter och lokalgator ska bevaras. Ytor som bevarats och inte inkluderats i beräkningar redovisas i tabell 4. För att undvika att dra ledningar på kvarteretsmark föreslås två anslutningspunkter baserat på de två lokalgatorna. I bild 5 visas de områden som är med i beräkningen samt de ytor som rekommenderas att anslutas i söder och det området som planeras att anslutas till Dygdernas väg.

Tabell 4. Bevarad markanvändning inom planområdet.

Typ av yta	Area (m ²)
Befintliga villafastigheter	35 000
Befintlig gata	2 800
Totalt befintlig	37 800



Bild 5. Markerade områden visar de som beräknats i utredningen. Gröna området visar på det som lämpligast ansluts till söder. Orangea området visar på det som lämpligast ansluts till Dygdernas väg.

Beräkningarna har genomförts för ett regn med statistisk återkomsttid på 10 år. Klimatfaktor används för att ta höjd för ökad nederbörd i samband med framtida klimatförändringar. Denna har valts till 1,3. Regnets varaktighet i flödesberäkningarna

för exploaterat område har valts till 10 minuter utifrån områdets storlek. Markanvändning vid planerad bebyggelse kan ses i tabell 5.

Regnintensitet vid 10-årsregn med 10 min varaktighet: 296,3 l/s, ha

Tabell 5. Markanvändning vid planerad exploatering.

Typ av yta	Area (m ²)	Avrinningskoefficient	Reducerad area (ha)	Flöde 10-årsregn med klimatfaktor (l/s)
Nya villafastigheter	35 500	0,35	1,24	368
Ny gata	5 300	0,8	0,43	126
Totalt ny exploatering	40 800	0,41	1,67	494

Maximalt önskat utsläppsflöde från området är 10 l/s, ha. Volymen för att fördröja ett 10-årsregn varierar med regnets varaktighet. Den varaktighet som ger störst erforderlig volym, 60 min, har använts i beräkningar. Erforderlig magasinvolym redovisas i tabell 6.

10 l/s, ha * 4,08 ha = 40,8 l/s är tillåtet utsläppsflöde i framtiden.

Tabell 6. Erfordrad fördröjningsvolym vid ett utflöde på 41 l/s, ha från planområdet och med klimatfaktor 1,3.

Area (ha)	Tillåtet utflöde (l/s)	Fördröjningsvolym 10 år 60 min (m ³)
4,08	40,8	410

Erforderlig fördröjningsvolym kan säkras i olika former, ett exempel är ett underjordiskt dagvattenmagasin. Möjlighet finns även att ta delar av mark längs med den södra plangränsen, mellan planerad lokalgata och befintlig GC-väg, i anspråk för ett ytligt infiltrationsmagasin. Ett sådant ytligt infiltrationsmagasin skulle kunna utformas för även rekreation och dagvattenrening.

Skyfall

Vid skyfall idag avrinner vatten igenom planområdet från norr till söder. Inom planområdet bildas mindre lokala översvämningar med maxdjup på ca 25 cm på norra sidan av Majavägen. Den totala volymen som idag fördröjs inom området blir ca 250 m³ inom de befintliga lågpunkterna, se bild 3. Vattnet i dessa lågpunkter kommer behöva ledas längs med lokalgatorna till fördröjningsytor. För att inte skapa instängda områden behöver kvartermarken därmed höjdsättas för att möjliggöra avvattning mot gatan.

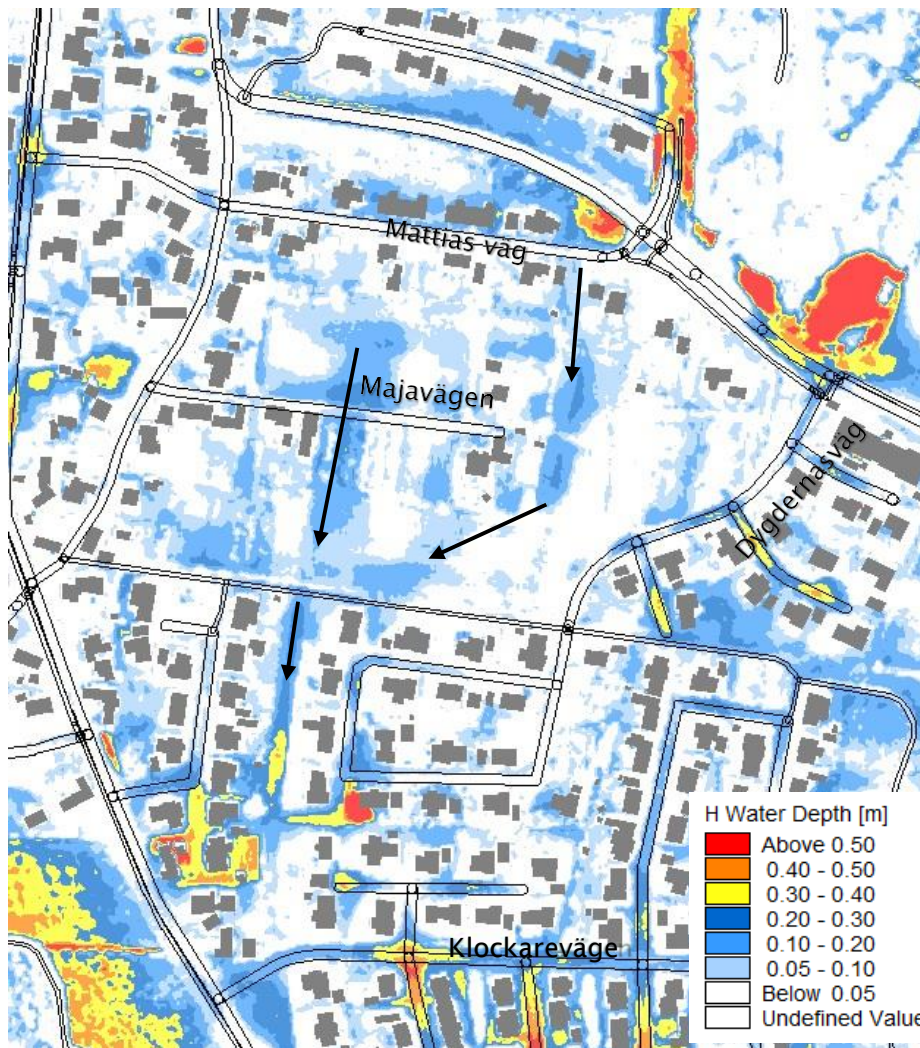


Bild 6. Skyfallskartering över planområdet, svarta pilar visar på hur vattnet rinner vid ett skyfall.

Vattnet rinner sedan vidare söderut längs ett grönstråk ner mot Klockarevägen. Vattnet bräddar idag in på några angränsade villafastigheter innan det når Klockarevägen och bildar där en översvämningsyta. I kommunens dagvattenplan föreslås att man anlägger en låglinje i detta grönstråk för att skapa en bättre avrinning ner mot Klockarevägen och över Kyrkovägen ner i sjön. För att säkerställa att vattnet kan rinna vidare söderut rekommenderas att avsätta en tomt till grönyta så att inga instängda ytor eller nya rinnvägar bildas, se gröna ytan i bild 7.

I samband med exploateringen av planområdet ansluts området till det kommunala dagvattensystem detta tillsammans med de åtgärder som föreslås i för dagvattenhanteringen i denna utredning antas området vara dimensionerat för ett 10 års regn med klimatfaktor. Den ökade volym vatten som avvattnar från området i samband med exploatering reduceras därmed motsvarande ett 10 års regn för planområdet. Baserat på detta bedöms den ytliga avrinningen från området inte öka med mer än 100 m³ vid en varaktighet på 6 timmar. Denna volym fördröjs lämpligen i anslutning till den avsatta grönytan i söder då området idag huvudsakligen avrinner hit. Skulle ledningsnätet inte kunna ta emot dimensionerande flöden behöver åtgärderna för skyfallshanteringen korrigeras.

För att säkerställa avrinningen inom planen bör en låglinje i lokalgatan läggas för att leda vattnet till grönstråket i söder, se bild 7 för förslag på avrinning. Inom den gröna ytan rekommenderas att man anlägger en öppen fördröjning motsvarande ca 420 m³. Orangea området rekommenderas ledas till ett öppet dike längs med Dygdernas väg med en kapacitet på ca 90 m³ eller en annan lösning med motsvarande kapacitet. Då området är flackt är risken för att vattnet inte rinner undan snabbt utan att vattnet tillfälligt står på gatorna. Byggnaderna rekommenderas därför ha en lägsta golvhöjd på 30 cm över intilliggande gata.

Vid ett skyfall bräddar lågpunkten norr om Mattias väg över Mattias väg in i på planområdet och rinner genom planen. Flödet motsvarar ett max flöde på ca 60 l/s och en total volym på 220 kubik. Vattnet rinner delvis till grönstråket i söder och delvis till en lågpunkt vid Hoppets väg. Modellen tar inte hänsyn till ledningsnätet vilket gör att avvattning av lågpunkten inte beaktas. Utifrån kommunens ledningsnät ser det ut att finnas en 300 mm ledning som avvattnar denna lågpunkt vilket motsvarar ca 70 l/s för fylld ledning Detta motsvarar den bräddning som sker i modellen och borde därmed förhindra att vatten rinner in på planområdet. För att undvika att vatten rinner in i planen och orsakar översvämningsrisk för befintlig och ny bebyggelse rekommenderas att man säkerställer att kapaciteten på denna ledning motsvarar minst 70 l/s. Gör framtida ändringar av denna ledningssträcka är det lämpligt att öka denna dimension för att på så sätt minska risken för framtida översvämmning.



Bild 7. Förslag på reserverade ytor, Grön yta ca 770 kvm och orange yta ca 200 kvm stor. Svarta pilar visar på rekommenderad avrinning.

Åtgärder inom planområdet

Hantering av dagvatten bör delas upp på två områden för att underlätta ledningsdragning samt följa planerade vägar i området. Föreslagna åtgärder förutsätter även att vägarna går att höjdsätta så att avrinningen sker mot ytorna likt idag även efter exploateringen.

1. En yta förslås placeras ut mot Dygdernas väg för att kunna fördröja vatten från den nordöstra lokalgatan samt de intilliggande fastigheterna, se nr 1 i bild 8. Baserat på utsläppsförutsättningarna bör det här fördröjas ca 90 m³ vatten. Denna yta kan utformas antingen som en öppen fördröjningsyta eller att man gräver ner underjordiska kassetter. Åtgärden bör anläggas längs ner på lokalgatan vid Dygdernas väg men den exakta placeringen kan ändras beroende på vad som lämpar sig bäst i utformning av tomterna.

2. I söder har en yta motsvarande 770 kvadratmeter (en tomt) avsats för en lämplig fördröjningsyta, se nr 2 i bild 8. Här behöver man fördröja ca 420 m³ vatten, 320 m³ för dagvattenhantering och ytterligare 100 m³ för att omhänderta den ökade avrinningen vid skyfall. Denna yta lämpar sig bra då stor del av området idag avrinner ytligt hit. Det medför att denna yta bör hållas öppen för att säkerställa fri ringväg söderut även vid större regn. Ytan utformas förslagsvis som en nersänkt grönyta som sedan ansluts till ledningsnätet.

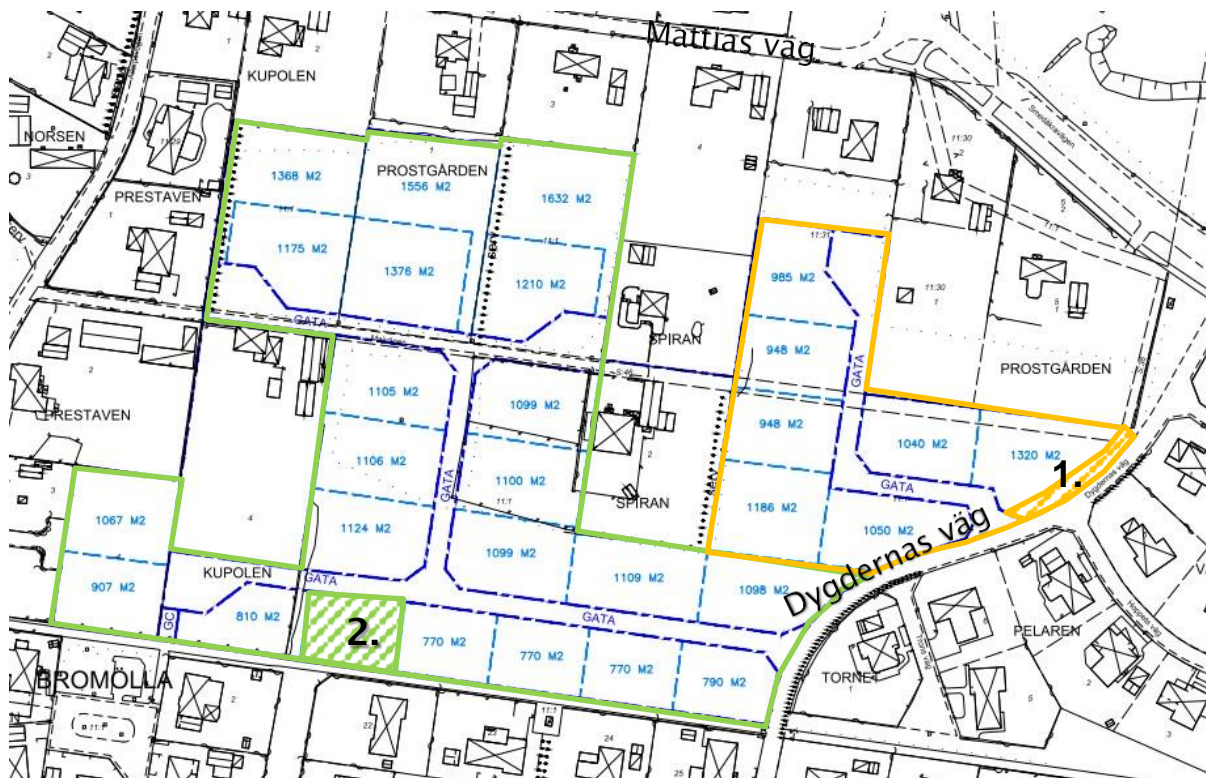


Bild 8. Åtgärdsförslag inom planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns tidiga registrerade fornlämningar och en arkeologisk undersökning har genomförts som avser den kommunala fastigheten Bromölla 11:1. I länsstyrelsens bedömning, 2020-07-02, framgår att fornlämningarna inom aktuellt område är undersökta och ur fornlämningssynpunkt finns inga hinder att exploatera området.

Ny ansökan om tillstånd för markingrepp i fornlämning som avser fastigheterna Prostgården 1, Kupolen 4 samt Prestaven 4 har, 2021-10-05, lämnats in till länsstyrelsen.

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

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Det finns misstanke om förekomst av förorening inom planområdet. För att bedöma förekomsten av föroreningar inom planområdet har en utredning genomförts, daterad 2022-05-13, som omfattar provtagning av yttlig jord och kommunicerats med tillsynsmyndigheten. Sammanfattningsvis visar utförda undersökningar på låga föroreningsnivåer som underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Det bedöms inte föreligga någon oacceptabel risk vid den planerade markanvändningen för bostadsändamål. Därmed bedöms det inte föreligga något efterbehandlingsbehov.

Radon

I samband med tidigare byggnationer har radonmätning genomförts och området redovisas som låg- och normalriskområde. Krav på radonundersökning för val av lämplig grundkonstruktion kan därför, beroende av fastighetens läge inom området, komma att ställas i samband med kommande bygganmälan och kontrollplan för respektive fastighet.

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 Smedåkravägen har en låg hastighet, 40 km/h, och inte är hårt trafikerad. Dessutom norra och västra delen av planområdet är sedan tidigare ianspråktagen för bostadsändamål. Vidare befintlig naturplantering, norr om planområdet mot Smedåkravägen, skapar både en visuell och trafikbullerdämpande avskärmning gentemot bebyggelsen. Förutom sin skyddsfunktion innehåller skyddszonerna även en ekologisk funktion som spridningskorridor för flora och fauna.

BEBYGGELSE

Användning

Befintlig bebyggelse inom området utgörs av ett drygt 20-tal friliggande enbostadshus i 1- och 1 ½-plan med tillhörande uthusbyggnader. Bebyggelsens ålder varierar alltifrån alldeles nyuppförda hus till hus från 1900-talets början.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av motsvarande blandad bebyggelsestruktur.

Användningen för föreslagen bebyggelse regleras till;

Bostäder,

B – Bostäder

Begränsning av markens utnyttjande,

Prickmark – marken får inte förses med byggnad

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

Höjd på bebyggelse följer gällande detaljplan och begränsas till att högsta byggnadshöjd får vara 4,4 meter, befintlig bebyggelse ryms inom höjden.

h_1 – Högsta byggnadshöjd är 4,4 meter

Fastighetsstorlek,

d_1 – Minsta fastighetsstorlek är 770 m²

Placering,

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

p_1 – Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

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

Utförande,

b₁ – Minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

b₂ – Källare får inte finnas

b₃ – Färdig golvhöjd ska vara minst 0,3 meter ovan med marknivån för gata längs med fastigheten

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 planering av permanenta bostäder. Planområdet är beläget i etablerat område i Bromölla och aspekter så som förbättrad belysning när nya bostadshus tillkommer bedöms ha goda möjligheter att ge hög trygghetskänsla.

Friyta/rekreation

Friyta för rörelselek och rekreation tillgodoses inom området befintlig och föreslagen parkmark. Anlagda lekplatser för grannskapslek finns i anslutning till planområdet. Utrymme för närlek tillgodoses inom egen fastighet.

GATOR & TRAFIK

Befintlig gatustruktur

Från centrala Bromölla är planområdet tillgänglig med bil från Tians väg. För gående och cyklister är planområdet tillgängligt via Kyrkvägens västra sida samt inom grönområdet mellan kvarteren Klockstapeln och kv. Skäran.

Allarpsvägen och Smedåkravägen utgör idag huvudgator med viss genomfartstrafik medan övriga gator utgör lokalgator. Tillfart till föreslagen bebyggelse sker via föreslagen gatunät anslutna till Dygdernas väg via Smedåkravägen medan befintlig bebyggelse kommer att ha fortsatt infart från Mattias väg via Smedåkeravägen samt Allarpsvägen.

Med föreslagen omstrukturering av gällande plans gatunät och kvartersutformning med tillfart norrifrån Smedåkravägen, tillsammans med ny sträckning av Smedåkravägens västra del, bedöms trafiken via Allarpsvägen och Kyrkvägen på detta sätt kunna minskas. Det befintliga och föreslagna gatunätet bedöms ha kapacitet att hantera den ökade mängd trafik som planförslaget förväntas medföra.

Med anslutning till den från Dygdernas väg föreslagna uppsamlingsgator utformas med återvändsgator och för minimering av antalet gatuanslutningar föreslås också Majvägens nuvarande anslutning och sträckning inne i området slopas. Med hänsyn till trafiksäkerheten i området föreslås utfartsförbud över kvartersgräns där så är möjligt.



Smedåkravägen, sett från öst.



Smedåkravägen, sett från väst.



Allarpsvägen, sett från nord.



Allarpsvägen, sett från syd.

Föreslagen gatustruktur

Allarpsvägen inom planområdet följer gällande detaljplan och kommer att vara fortsatt planlagd som huvudgata medan föreslaget gatunät inom planområdet planläggs som lokalgata.

GATA₁ – Huvudgata

GATA₂ – Lokalgata

Föreslagen park- och naturområde

Föreslagna ytor som park, söder om planområdet, samt naturmark, öster om planområdet, planläggs som allmän platsmark och används för gemensamma behov som lek och rekreation. En del av ytorna utformas även som en fördröjningsyta för dagvatten vid höga vattenflöden. Genom att detaljplanera för allmän platsmark samt med bestämmelse som reglerar att marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering innebär att ytorna kan med flexibel ha flera funktioner.

fördröjning₁ – Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering

Kollektivtrafik

Busshållplats, Bromölla Smedåkravägen, finns på Tians väg 800 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av bussar mot centrala Bromölla samt Näsrum och Olofström.

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, tele, data

Planområdet är sedan tidigare anslutet till elnätet. Skanova har en kabelanläggning som berörs av planförslaget. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Uppvärmning

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

Avfall

Planförslaget möjliggör för en ökad exploatering med fler bostäder än idag, vilket leder till en ökning av mängden 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, februari-mars 2022

Granskning, juni 2022

Antagande, september 2022

Laga kraft, november 2022

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. Efter att detaljplanens genomförandetid har gått ut finns det utökade möjligheter att vid bygglovsprövningen medge avvikelser från planen. Dock måste avvikelse alltid vara förenliga med detaljplanens syfte och utgöra ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen.

Ägarförhållanden

Frånsett fastigheten Bromölla 11:1 som är i kommunal ägo är fastigheterna inom planområdet i privat ägo. Övriga till planområdet angränsade fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Ansvarsfördelning

Kommunalt huvudmanskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutning till och inom området med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll. Kommunen bekostar utbyggnaden av allmänna platser.

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

För byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar även för det dagvatten som uppstår på den egna fastigheten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

För planförslagets genomförande erfordras ny fastighetsbildning vilken respektive fastighetsägare eller exploatör ansöker om. I vissa fall erfordras också marköverlåtelse både inbördes mellan enskilda fastighetsägare och mellan enskilda fastighetsägare och kommunen.

Inom planområdet finns följande servitut: 1162K-D514.1, 1162K-D515.1, 1162K-D516.1 samt samfälligheterna S:46 och S:36. Samtliga servitut och samfälligheter kommer att tas bort genom fastighetsreglering.

Det pågår en överenskommelse mellan samfälligheter och kommunen gällande fastighetsreglering. Där kommer ersättning för marken och förrättningen att redovisas. Ansökan om reglering kommer att skickas in till Lantmäteriet.

Överenskommelser/köpeavtal mellan kommunen och aktuella fastighetsägare har tagits fram. Det är kommunen som ansöker om och betalar kostnaden för fastighetsbildningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planläggning

Kostnader för detaljplaneläggning svarar kommunen för och ingår som del i tomtpriset. 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 fastighetsägaren, liksom eventuella kompletterande utredningar.

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt