



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Ratten 2 och del av Bromölla 11:1

Bromölla kommun, Skåne län

GRANSKNINGS- HANDLING



Som underlag till denna detaljplan har följande utredningar tagits fram:

- Framtagande av detaljplan för RATTEN 2, Bromölla - påverkan på närliggande verksamhet, Miljöassistans (2020-11-16)
- Detaljplan för kv. Ratten 2, Bromölla kommun med avseende på externt industribuller, Tyréns (2021-05-10)
- Riskutredning drivmedelstation, kv. Ratten 2, Bromölla, Tyréns (2021-10-21 reviderad 2022-02-20)

Denna detaljplan består av:

- Plankarta
- Grundkarta (del av plankarta)
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

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.

BROMÖLLA KOMMUN
295 21 BROMÖLLA
Telefon 0456-82 20 00 (vx) • Fax 0456-82 22 00

E-post: kommunstyrelsen@bromolla.se

Webbplats: www.bromolla.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<i>Planens syfte & huvuddrag</i>	5
<i>Riksidressen, förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB</i>	6
<i>Plandata</i>	6
<i>Tidigare ställningstaganden</i>	7
<i>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser</i>	9
<i>Genomförande</i>	17

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. Denna detaljplan granskas två gånger eftersom det har gjorts relativt stora ändringar efter den första granskningen

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.

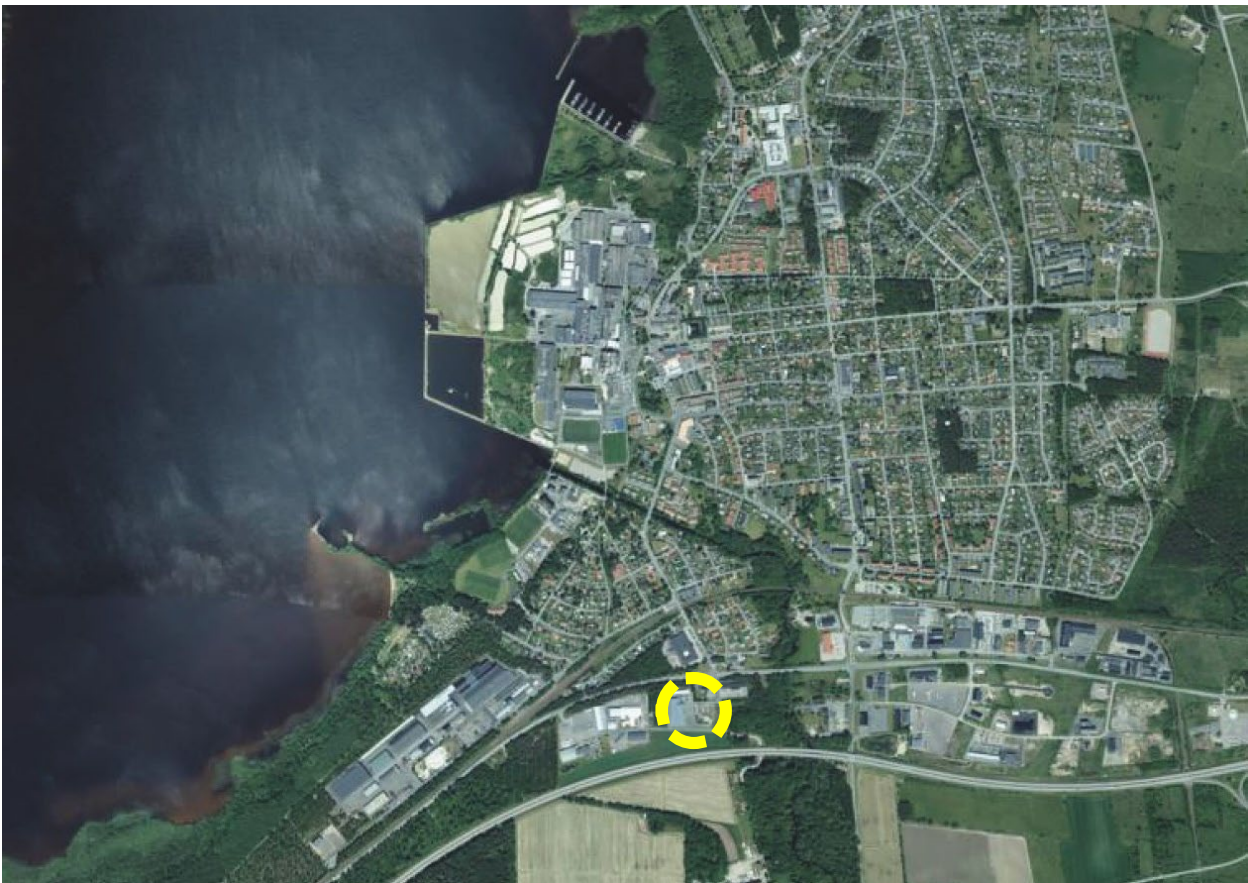
PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom fastigheten Ratten 2 och del av Bromölla 11:1 pröva lämpligheten för en blandning av verksamheter med flexibel användning. Detaljplanen bekräftar befintliga verksamhetsetableringar och möjliggör för nya som vuxenutbildning.

Genomförandet av detaljplanen innebär att mark planläggs för Z - Verksamheter, K - Kontor och C₁ - Centrumverksamhet (avseende öppenvård, handel, träningslokal, föreningslokal). Utnyttjandegraden och höjd på byggnadsverk är i enlighet med gällande detaljplan, det vill säga utnyttjandegrad 60% av fastigheten och byggnadshöjd 8,5 meter.

Befintliga verksamheter inom planområdet är vårdcentral, barnvårdscentral och gym som tillåts med tidsbegränsat bygglov till 2024. I byggnaderna finns även handel, lager och kontor. Förslag till detaljplan bekräftar de befintliga verksamheterna. Förslag till detaljplan möjliggör även vuxenutbildning inom användningen kontor (till exempel SFI- och Komvux-undervisning).

Det aktuella planområdet ligger vid Kristianstadvägen i södra delen av Bromölla tätort. Inom planområdet finns två sammanbyggda hus, parkeringsplatser och en lokalgata. Planområdet är till stor del asfaltsyta och i kanterna finns natur- och gräsytor.



Planområdets läge i Bromölla markerat med gult.

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

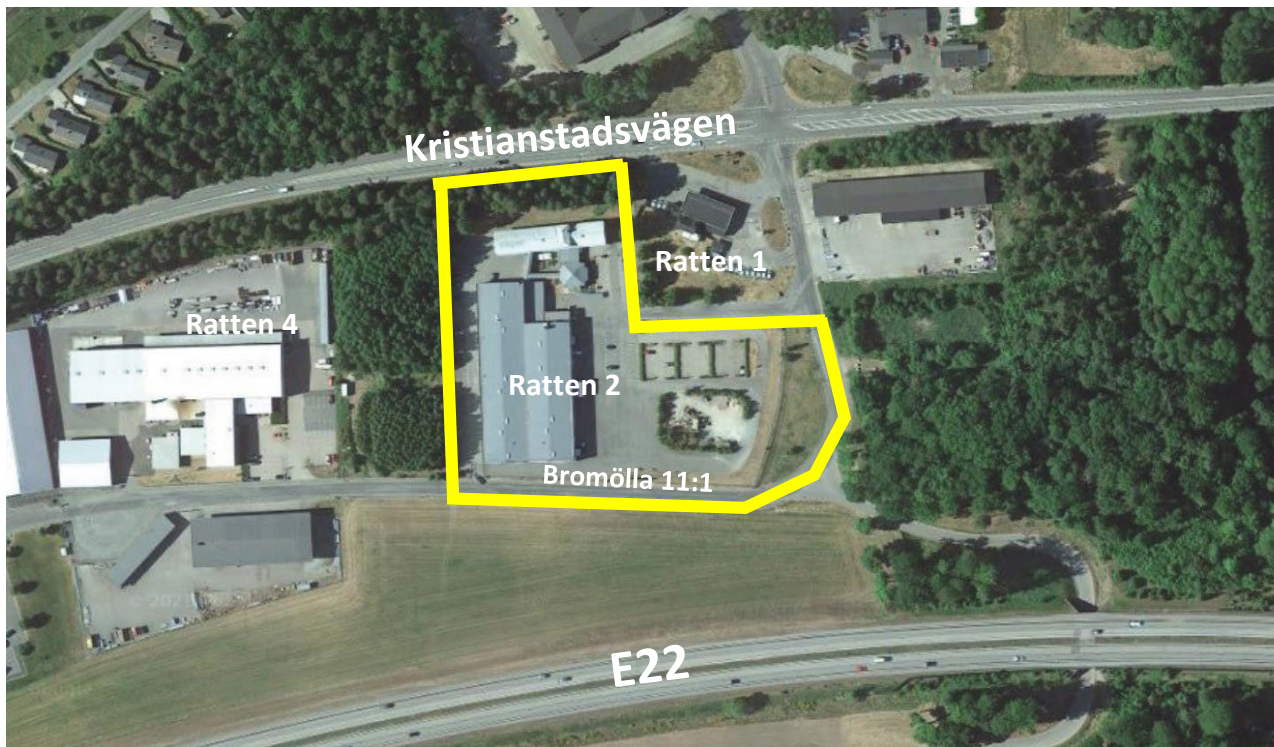
Planområdet ligger cirka 100 meter norr om E22, samt 200 meter söder om Blekinge kustbana som båda är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap miljöbalken. Planförslaget bedöms inte innebära påverkan på riksintressena.

PLANDATA

Planområdet är beläget söder om Bromölla tätort. Området ligger intill Kristianstadvägen, norr om E22.

Arealen uppgår till cirka 23 500 kvm.

Fastigheten Ratten 2 är i privat ägo. Bromölla 11:1 är i kommunal ägo.



Planområdets ungefärliga läge, markerat med gul linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

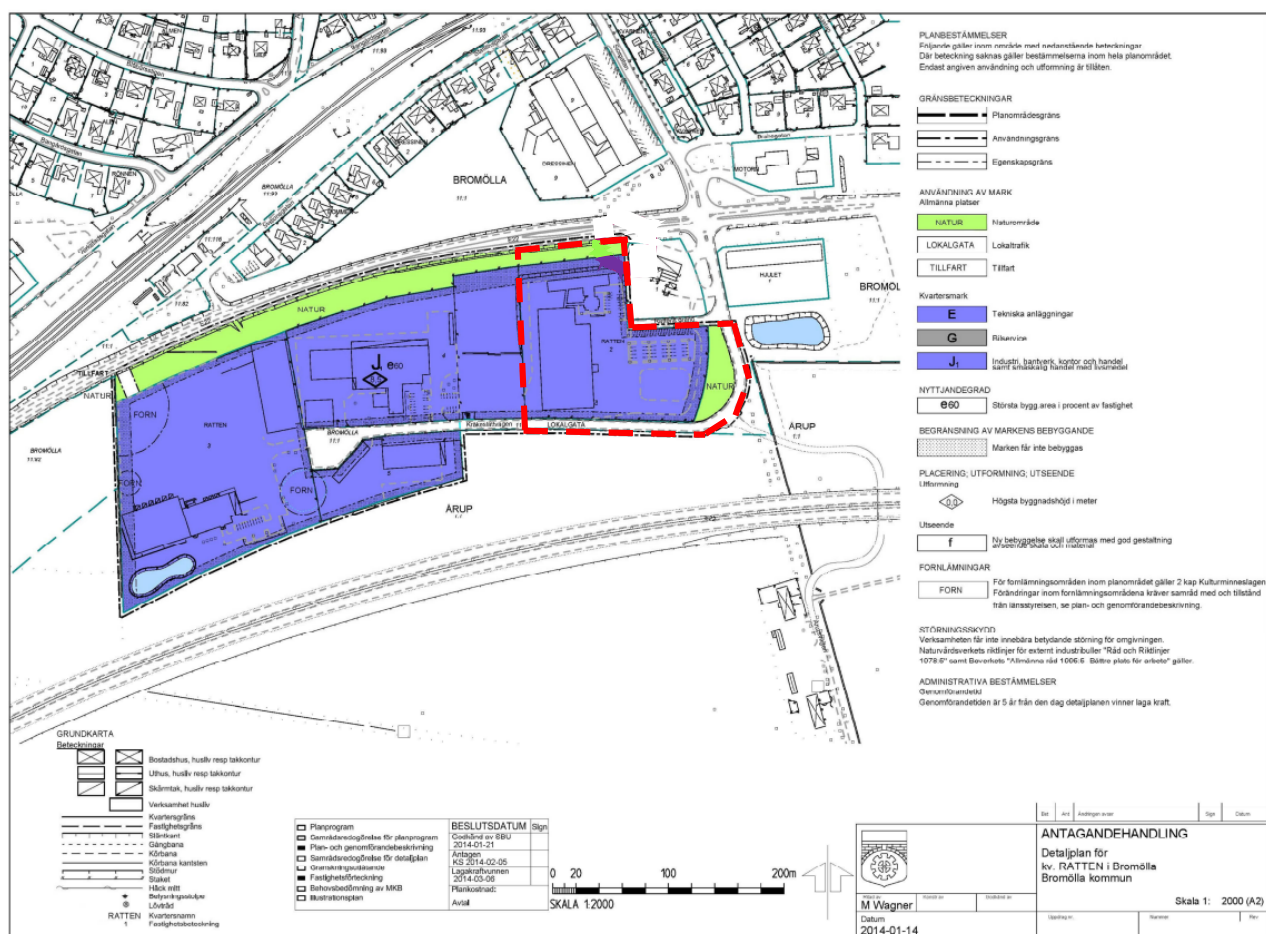
ÖVERSIKTLIGA PLANER & DETALJPLANER

Gällande översiktsplan Bromölla 2014 med sikte mot 2030, aktualiserad 2018, planlägger marken som befintligt verksamhetsområde för handel och mindre störande verksamheter.

Området är tidigare planlagt *Detaljplan för kv. Ratten i Bromölla 2014-03-06*. För berörd del regleras markanvändningen J - Industri (hantverk, kontor och handel samt småskalig handel med livsmedel), NATUR och LOKALGATA. För Ratten 2 regleras en största byggnadsarea till 60% av fastigheten och högsta byggnadshöjden till 8,5 meter. Utmed fastighetsgränserna i norr, söder och öster, finns yta markerad som "Mark som inte får bebyggas" (prickad mark). Med planbestämmelsen Störningsskydd regleras för hela planområdet: verksamheter får inte innebära störning för omgivningen. Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller "Råd och Riktlinjer 1978:6" samt Boverkets "Allmänna råd 1995:6 Bättre plats för arbete" gäller.

Genomförandetiden (fem år) gick ut i mars 2019.

Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Gällande detaljplan från 2014. Röd streckad linje markerar området som berörs av denna detaljplan.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts 2021-05-25. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Kvartersmarken inom planområdet är till största del hårdgjord med byggnader och asfalterad yta för parkering och kommunikation. I kanten av fastigheten finns mindre gräsytor och buskar buskage finns intill parkeringsplats och i anslutning till byggnaderna. I väst och söder finns en ridå av uppväxta träd som skärmar av mot Kristianstadvägen och intilliggande fastighet.

Detaljplanen planläggs med egenskaps-bestämmelsen prickad mark, som innebär att marken inte får bebyggas, samt med bestämmelse som reglerar att marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelserna syftar till att begränsa dagvattnets avrinningshastighet. Detta säkerställa genom planbestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

b₁ – Marken ska vara genomsläpplig

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

Naturmarken inom planområdet planläggs som natur. Planförslaget innebär att marken fortsatt är planlagd som natur.

NATUR – Natur

Geotekniska förhållanden

I samband med tidigare planläggning (1989, 1990, 2001) har geotekniska utredningar genomförts inom planområdet. Undersökningarna visar att marken består av ett tunt lager sandblandad mulljord följt av tre meter sand. Grundvattennivån är cirka två meter under markytan

Risk för höga vattenstånd

I Bromölla kommuns dagvattenstrategi redovisas var inom kommunen som det finns risk för översvämning och var vattenvägar uppstår vid ett 100-årsregn. Enligt strategin ligger planområdet inom ett större område som behöver fler ytor för fördröjning än den befintliga dagvattendamm som idag finns öster om planområdet. Det finns även en lågpunkt som ligger söder om planområdet.

Planförslaget innebär att befintliga grönytor bevaras och att andelen hårdgjord yta inte ökar. Sammanfattningsvis bedöms det inte finnas risk för höga vattenstånd som kan orsaka skada på bebyggelse inom planområdet eller på närliggande fastigheter.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och är anslutet till det kommunala dagvattennätet. För att sakta ned avrinningen innan dagvattnet når dagvattennätet föreslås fördröjning på befintliga gräsytor.

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 miljökvalitetsnormen för vatten.

Fornlämningar

Arkeologisk förundersökning har genomförts 2001 i samband med tidigare planläggning och boplatslämningar påträffades då på mark utanför planområdet. Det finns inga uppgifter om att det förkommer fornlämningar inom planområdet. Vid ett eventuellt påträffande av fornlämning ska Länsstyrelsen kontaktas.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Det finns ingen misstanke om förekomst av förorening inom planområdet. Eftersom planförslaget inte föreslår känslig markanvändning finns det inte skäl för vidare bedömning av marken inom planområde.

Radon

I samband med tidigare planläggning (1989, 1990, 2001) har radonmätning genomförts som visar att marken klassas som lågradonmark.

Trafikbuller och externt verksamhetsbuller

Planområdet är påverkat av trafikbuller från Kristianstadvägen och E22.

Planområdet är även påverkat av buller från en intilliggande industrifastighet väster om planområdet. En bedömning avseende externt industribuller har tagits fram inom planarbetet av Tyréns (2021-05-10).

För den användning som detaljplanen möjliggör finns inga riktvärden för industribuller eller trafikbuller vid fasad. Krav på bullerutredning föreligger inte. Verksamheterna vårdcentral, BVC och vuxenutbildning är att jämföras med kontorsverksamhet när det gäller bullerriktvärden. Det finns bullerriktvärden för inomhusmiljö vilka kan innehållas med tekniska åtgärder som hanteras i bygglovskede. Sammanfattningsvis föreligger ingen risk för att externt buller från intilliggande fastighet ska innebära en negativ påverkan på de verksamheter som föreslås.

Planförslaget innebär en bredare markanvändning och en mer flexibel användning. Förslaget innebär ingen förändring i jämförelse med gällande plan (industriändamål) avseende riktvärden för externt industribuller. Planförslaget bedöms därför inte påverka den intilliggande industrifastighetens verksamhet eller möjlighet till utveckling.

Farligt gods

E22, som ligger 100 meter söder om planområdet och Blekinge kustbana, som ligger 200 meter norr om planområdet, är transportled för farligt gods. Avstånden bedöms acceptabelt med hänvisning till de säkerhetsavstånd som redovisas i Riktsam (Länsstyrelsen Skåne 2007).

Verksamheter

Ratten 4

Intilliggande fastighet väster om planområdet (Ratten 4) har tillstånd enligt miljöbalken (MB) till verkstadsindustri.

Vad är en tillståndspliktig verksamhet?

Till tillståndspliktig verksamhet räknas all användning av mark, byggnad eller anläggning som kan medföra olägenhet för människors hälsa eller för miljön. Ett tillstånd reglerar anläggningen lokalisering, vilken verksamhet som får bedrivas och i vilken omfattning. Vidare regleras andra förhållanden genom villkor, till exempel hur stora utsläpp av föroreningar till luft och vatten som får förekomma. Ett tillstånd enligt MB ger en rättssäkerhet att bedriva verksamheten men innebär även skyldigheter att följa de försiktighetsmått som följer av tillståndet.

Ratten 4 ligger inom område avsett för industriändamål med den begränsningen att området inte får vara störande för omgivningen. Bolaget bedriver tillverkning av processutrustning åt i första hand stärkelseindustrin. Byggnaden inrymmer verkstadslokaler, kontor, lager, pannrum och personalutrymmen. Arbetet bedrivs dagtid (kl 7-16) med enstaka undantag till kl 21.

Till tillståndsansökan har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. I tillståndsbeslutet framgår att Länsstyrelsen bedömer att miljökonsekvensbeskrivningen utgör ett tillräckligt underlag för att kunna göra en samlad bedömning av verksamhetens inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser.

I tillståndsbeslutet konstaterar Länsstyrelsen att under förutsättning att nödvändiga skyddsåtgärder vidtas kan verksamheten bedrivas utan att olägenhet av väsentlig betydelse uppstår. Den planerade verksamheten bedöms inte strida mot nationella eller regionala miljömål. Länsstyrelsen finner att hinder inte heller föreligger enligt miljöbalkens hänsyn- och tillåtlighetsregler mot att bevilja bolaget sökt tillstånd.

För att bedöma om verksamheten inom Ratten 4 idag eller i framtiden kan komma att påverkas av ändrad markanvändning inom fastigheten Ratten 2 har en utredning gjorts av Miljöassistans Norden (2020-11-16), *Framtagande av detaljplan för RATTEN 2, Bromölla - påverkan på närliggande verksamhet*:

"G Larsson Starch Technology AB har idag tillstånd till verkstadsindustri med anläggning för ytbehandling av metall genom betsning till ett årligt utsläpp av maximalt 200 m³ processavloppsvatten från den interna reningsanläggningen. Det innebär att den aktuella verksamheten (som omfattas av tillståndet) får bedrivas på den aktuella fastigheten under de förutsättningar som framgår av tillståndet.

Tillståndet är försett med en rad villkor bl. a. utsläpp av processavloppsvatten, utsläpp av stoft till luft, buller, lagring och hantering av farligt avfall och kemiska produkter, avfall.

Det villkor som kan beröras av en planändring idag och framtiden är framförallt

Villkor 7 som avser buller vid närliggande bostäder. Idag finns det inget villkor som reglerar ljudnivåer vid andra typer av verksamheter.

Enligt Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller RAPPORT 6538, APRIL 2015 gäller riktvärdena vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler.

Riktvärdena gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser. För förskolor, skolor och vårdlokaler bör nivåerna tillämpas för de tidpunkter då lokalerna används.

Detta innebär att om G Larsson Starch Technology AB ansöker om nytt tillstånd kan bullervillkoret formuleras så att riktvärdena även gäller för skolor, förskolor och vårdlokaler. Vad som avses med vårdlokaler framgår ej av vägledningen. Då vårdcentralen endast har verksamhet under dagtid bedöms inte en eventuell ändring av villkoret påverka G Larsson Starch Technology AB:s verksamhet negativt. För att inte komma i konflikt med eventuella kommande bullervillkor förslås att det i detaljplanen inte medges för ändamålet skolor."

Bedömningen visar att villkoret för verksamheten som avser buller kan beröras om känslig markanvändning som skola föreslås inom Ratten 2. Verksamheten bedöms därför inte påverkas av planförslaget eftersom inte känslig markanvändning föreslår. (Se även rubrik *Trafikbuller och externt verksamhetsbuller*).

Ratten 1

Intill planområdet i öster (Ratten 1) finns en drivmedelstation. För fastigheten gäller detaljplan 90/308, Detaljplan för industriområde väster kv. Ratten, 1990. Området är avsett för bilservice, med livsmedelsförsörjning (till högst 30 m² lokalarea). Utmed fastighetsgränsen är marken markerad som byggfri, (6-10 meter bredd). Stationen hanterar inte fordonsgas idag. Avståndet mellan påfyllningsanslutning till cistern och plats där människors vistas längre tid såsom kontor överstiger 50 meter. Avståndet bedöms acceptabelt med hänvisning till de säkerhetsavstånd som redovisas i Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer (MSB 2015).

Under planarbetet har en riskutredning tagits fram, *Riskutredning drivmedelsstation kv. Ratten 2 Bromölla*, Tyréns 2021-10-21 reviderad 2022-02-20. Utredningen finns i sin helhet att tillgå på Bromölla kommun, Samhällsbyggnadsutskottet, Tekniska enheten.

Riskutredningen visar att befintlig bebyggelse inom aktuell detaljplan är väl lämpad för ändamålet med hänsyn till risken orsakad av närhet till drivmedelstation. Vid bedömning har hänsyn tagits till byggrätten för drivmedelsstationen samt eventuella framtida drivmedel.

Följande åtgärder är inte motiverade utifrån nuvarande situation eller utifrån praktiskt möjliga placeringar inom kv Ratten 1. En teoretisk placering av lossningsplats i byggrättens kant gör att följande åtgärder anges som "bör" övervägas. Åtgärderna är valda utifrån den problematik som de framtida eventuella scenarierna kan medföra vid den mest ogynnsamma placeringen.

Åtgärder för extra hänsynstagande:

1. Säkerställa att en pöl av brandfarlig vätska ej kan rinna mot bebyggelsen genom att en lägre kant (ca 1 dm) uppförs, se gult streck i figur för att se var åtgärd för befintlig bebyggelse är önskvärd. För att hantera eventuell framtida bebyggelse är åtgärden lämplig för hela gränsen mellan Ratten 1 och Ratten 2. Åtgärden är enbart motiverad om bebyggelse finns, dvs med dagens situation är det enbart vid gul streck som åtgärd behöver utföras. Det finns alternativ till kant, till exempel kan mindre ränna/dike/höjdskillnad ge samma effekt.

2. Fasad (kortsida) i riktning mot kv Ratten 1 ses över med avseende på brandteknisk klass så att minst EI30 upprätthålls. Detta innebär att eventuella fönster påverkas. Högre brandteknisk klass bedöms ge inskränkningar i bebyggelsen som inte är motiverade. För att hantera eventuell framtida bebyggelse är åtgärden lämplig för alla fasader som är i riktning mot Ratten 1. Åtgärden är lämplig inom ca 30 m från Ratten 1:s byggrätt, det vill säga inom knappt 25 m från fastighetsgräns.

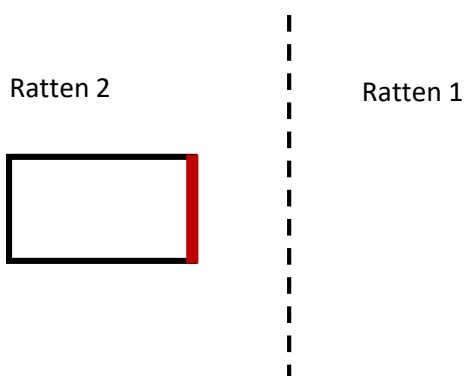
3. Placering av entré/utgång/ingång för besökare till verksamheten är idag belägen så att ett avstånd om ca 30 m till byggrätten för Ratten 1 (mot drivmedelsstationen) inte understigs. Detta minsta avstånd om 30 m ska bibehållas även i framtiden. Mätt från gräns mellan Ratten 1 och Ratten 2 blir det knappt 25 meter in på området. Nödutgångar påverkas inte, denna åtgärd avser huvudsaklig ingång/utgång för besökare. Åtgärden är lämplig för all eventuell framtida bebyggelse (inom knappt 25 m från fastighetsgräns).

Åtgärder för extra hänsynstagande regleras i detaljplanen genom planbestämmelserna m_1 , m_2 , m_3 som reglerar skydd mot störningar samt genom planbestämmelsen a_2 som reglerar villkor för startbesked.

Planbestämmelsen m_1 reglerar att huvudentré ej får uppföras. Planbestämmelsen medför att huvudentré placeras minst 30 m från byggrätt inom Ratten 1 det vill säga knappt 25 m från fastighetsgräns. Övriga entréer inklusive nödutgång kan placeras närmre.

Yta reglerad med att marken inte får förses med byggnad, så kallad prickmark, innebär att bebyggelse placeras minst 20 m från byggrätt inom Ratten 1, det vill säga minst 14 m från fastighetsgräns.

Planbestämmelsen m_2 reglerar att fasad som placeras mot fastigheten Ratten 1, se bild nedan, ska utföras i brandteknisk klass EI30.



Endast fasad som vetter mot Ratten 1, rödmarkerad i figuren ovan, ska utföras i brandteknisk klass EI30.

Planbestämmelsen a₂ reglerar att startbesked inte får ges för bebyggelse förrän mark har utformats så att brandfarlig vätska ej kan nå bebyggelse. Planbestämmelsen a₂ gäller inom yta 20-30 m från byggrätt på Ratten 1.

Bestämmelsen hänger samman med planbestämmelsen m₃; marken ska utformas så att brandfarlig vätska ej kan nå bebyggelse inom område med beteckningen a₂. Syftet med bestämmelsen är att ytan med beteckningen m₃ ska utgöra ett skydd för bebyggelse längre in på fastigheten Ratten 2. Marken ska säkerställa att en pöl av brandfarlig vätska ej kan rinna mot bebyggelsen. Detta kan utföras på flera sätt t ex genom en mur, ränna, dike eller höjdskillnad. Vid utformning av en mur behöver denna vara minst 10 cm hög.

Bromölla reningsverk

Planområdet ligger utanför Bromölla reningsverks störningszon, fastställd till 250 meter av Bromölla kommun och bedöms inte påverkas av luktolägenheter.

BEBYGGELSE

Användning

Bebyggelsen inom planområdet består av två sammanbyggda byggnader. En av byggnaderna består av kontorslokaler i två plan, den andra byggnaden har industriell karaktär med hög takhöjd och fribärande sektioner. Till byggnaderna hör ett gemensamt pausrum i en egen flygel.

Användningen för bebyggelsen regleras till;

centrumverksamhet som är begränsad till öppenvård, handel, träningslokal och föreningslokal. I användningen öppenvård inkluderas bland annat vårdcentral, ungdomsmottagning, sjukgymnastik, vaccinationsklinik, fot- och hudvård, massage och tandvård, (övernattning medges inte),

C – Öppenvård, handel, träningslokal, föreningslokal. Övernattning medges inte

kontor,

K – Kontor

verksamheter som är ytkrävande och som får ha begränsad omgivningspåverkan.

Z – Verksamheter

Höjd på bebyggelse begränsas till att högsta byggnadshöjd får vara 8,5 meter, befintlig bebyggelse ryms inom höjden.

h₁ – Högsta byggnadshöjd är 8,5 meter

Utnyttjandegrad för bebyggelse regleras till att 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet C₁KZ får bebyggas. Användningsområdet motsvarar hela fastigheten

Ratten 2. Den byggrätt som kvarstår uppgår till cirka 4500 kvadratmeter byggnadsarea. I dagsläget finns inget förslag på ny bebyggelse.

e₁ – Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Offentlig service

I centrala Bromölla finns huvuddelen av kommunens service. Inom planområdet finns vårdcentral och barnvårdscentral som bedrivs i privat regi. Planförslaget möjliggör ytterligare offentlig service.

Kommersiell service

I anslutning till planområdet finns en drivmedelstation, pizzeria och butiker för möbler och fiske-utrustning. Inom planområdet finns gym och mindre butik för livsmedel. Planförslaget möjliggör ytterligare service i form av verksamheter, kontor och centrumverksamheter som exempelvis handel.

Tillgänglighet

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

GATOR & TRAFIK

Gatunät

Från centrala Bromölla är fastigheten Ratten 2 tillgänglig med bil från Kristianstadvägen, Årupsvägen och därefter via Rattens gränd. För gående och cyklister är planområdet tillgängligt via Storgatan och Årupsvägen. På platsen finns i dag en passage med en refug. Planens genomförande bedöms inte medföra några större flödesförändringar

För att öka synligheten av refugen kommer Trafikverket att placera reflexstolpar på refugen.

Det befintliga gatunätet bedöms ha kapacitet att hantera den ökade mängd trafik som planförslaget förväntas medföra.

Kråkeslättvägen söder om planområdet är i planlagd som lokalgata på allmän plats, planförslaget innebär att marken fortsatt är planlagd som lokalgata.

GATA₁ – Lokalgata

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på intilliggande Kristianstadvägen 800 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av bussar mot centrala Bromölla och Sölvesborg. En kilometer från planområdet ligger Bromölla station med Pågatåg och Öresundståg mot bland annat Kristianstad, Karlskrona och Malmö. Gående och cyklister behöver korsa Kristianstadvägen för att nå busshållplats på Kristianstadvägen samt Bromölla station. Det finns ingen gång- och cykelväg längs Kristianstadvägen.

Parkering

Planområdet ligger inom parkeringszon 2 i Bromölla tätort enligt *Bromölla kommuns parkeringsprogram* från 2020. Parkeringsbehovet bedöms kunna tillgodoses på kvartersmark och antal parkeringsplatser för cykel och bil definieras i bygglovsskede när ytor för respektive användning fastställts.

Enligt parkeringsprogrammet ska cyklister kunna parkera nära entréer på ett avstånd som inte överstiger 25 meter. För fastigheter med handel ska det finnas 10 cykelparkeringsplatser per 1000 m² BTA. För användningen kontor uppgår antalet till 13 cykelparkeringsplatser per 1000 m² BTA.

Personal- och besöksparkering tillgodoses på kvartersmark. Parkeringsprogrammet beskriver att för fastigheter med handel ska det totala antalet bilplatser per 1000 m² BTA uppgå till 22,5 platser. För användningen kontor är antalet 22 bilplatser per 1000 m² BTA.

För tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser ska avstånd till entréer inte överskrida 25 meter. I parkeringsprogrammet anges att 2–3 % av det totala antalet parkeringsplatser ska vara tillgänglighetsanpassade.

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

Planområdet är sedan tidigare anslutet till fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfallshanteringen föreslås inte förändras i planförslaget, avfallsupphämtning sker inom fastigheten.

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

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft vilket i maj 2022.

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges 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

Fastigheten Ratten 2 inom planområdet är i privat ägo, Bromölla 11:1 är i kommunal ägo. Inom planområdet ingår endast en mindre del av Bromölla 11:1. Övriga till planområdet angränsade fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän platsmark med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll. För byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark svarar exploatören.

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.

Huvudmannaskap

Bromölla kommun är huvudman för allmän platsmark i anslutning till och inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Planförslaget medför ingen ändring i fastighetsbildningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planläggning

Ett planavtal har upprättats mellan parterna Fastighetsägaren för Ratten 2 och Bromölla kommun. Kostnaden för upprättandet av detaljplan tas ut genom planavtalet.

Ekonomiska konsekvenser

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

Undanflyttningsåtgärder eller behovet av att skydda befintliga ledningar för att möjliggöra exploatering bekostas av den part som initierar åtgärden.

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt

Ted Gustavsson
Planarkitekt FPR/MSA