



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Grödbby 103:7

Bromölla kommun, Skåne län

**GRANSKNINGS-
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

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	6
Bakgrund	6
PLANDATA	7
Planområdets läge	7
Areal	7
Markförhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTSPLAN DETALJPLANEFÖRSLAGET BEDÖMS INTE STRIDA MOT BROMÖLLA KOMMUNS ÖVERSIKTSPLAN 2014.	7
GÄLLANDE DETALJPLANER	7
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	7
RIKSINTRESSEN	7
RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV 3 KAP. 6 § MB	7
STRANDSKYDD	8
RIKSINTRESSET FÖR HÖGEXPLOATERAD KUST 4 KAP. 1,4 §§ MB	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	9
Pågående markanvändning	9
Mark och vegetation	9
Topografi	9
Geotekniska förhållanden	9
Dagvatten	9
Skyfall	10
Stigande hav	10
Fornlämningar	10
Upphävande av strandskydd	10
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	10
Förorenad mark	10
Trafikbuller	10
BEBYGGELSE	11
Användning	11
GATOR & TRAFIK	11
Gatunät	11
Parkering	11

TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
Vatten och avlopp	11
El, tele, data	11
Uppvärmning	11
Avfall	11
<i>GENOMFÖRANDE</i>	12
ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
Tidplan Preliminär tidplan:	12
Genomförandetid	12
Ägarförhållanden	12
Ansvarsfördelning	12
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER.....	12
Fastighetsbildning	12
EKONOMISKA FRÅGOR	13
Kostnader för planläggning	13
Ekonomiska konsekvenser	13

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 bostadsändamål.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra användning för teknisk anläggning i form av en ventilkammare. Ventilkammaren kommer att innehålla ventiler och flödesmätare för att styra och mäta flödet mellan Bromölla och Sölvesborgs kommun.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2021-11-24, KS § 239, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för fastigheten Grödbby 103:7.

Bakgrund

Fastigheten Grödbby 103:7 ligger nära kommungränsen samt invid den beslutade ledningssträckningen. I det regionala samarbetet med Sölvesborgs kommun om gemensamt dricksvatten kommer ventilkammaren att vara ansvarsgränsen mellan kommunerna.

Huvudledningen kommer att ligga i anslutning till denna föreslagna byggnad och här kommer att finnas även övervakning och mätning av vattenflödet utifrån olika driftförhållande.

Byggnaden kommer att bli ca 18 kvm.



Planområdets ungefärliga läge, markerat med gul linje.

PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet är beläget utmed Sölvesborgsvägens östra sida i Valje.

Areal

Arealen uppgår till cirka 1 587 kvm.

Markförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Bromölla Energi & Vatten AB, ägare enligt köp.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot Bromölla kommuns Översiktsplan 2014.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För planområdet gäller *Förslag till byggnadsplan för samfällad mark till Grödby 2^{2,3}, 4¹, 5^{2,3}, 9¹, 11¹, 12², 12³, 18¹, 23¹, 24²⁻³*, beslutad 1949-06-03. Planenas genomförande har gått ut och reglerar markanvändningen till område för bostadsändamål.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

RIKSINTRESSEN

RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV 3 KAP. 6 § MB

Planområdets södra gräns ligger i anslutning till riksintresse för friluftsliv. Detta syftar huvudsakligen till att skydda tillgängligheten för sådan mark som är av särskilt intresse för friluftsliv. Friluftsliv kan definieras som "vistelse utomhus i natur- eller kulturlandskap för välbefinnande och naturupplevelser utan krav på tävling" (definitionen används av naturvårdsverket).

Bromölla kommuns bedömning är att detaljplaneförslaget inte påverkar detta riksintresse negativt. Den tillkommande bebyggelsen som detaljplaneförslaget medger placeras i anslutning till befintlig bebyggelse i form av en mindre industrifastighet, tekniska anläggningar och järnvägen. Placeringen bedöms inte förhindra framkomligheten till naturområdet eftersom den befintliga grusvägen som leder till riksintresset nyttjas för tillträde till planområdet.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas av en byggnadsplan från 1972, som tillkom före införandet av generellt strandskydd i lagstiftningen. Strandskydd har därmed aldrig inträtt eller kunnat prövas inom planområdet. Detta innebär att strandskydd om 100 meter återinträder inom planområdet från vattendraget (Sissebäck), när den befintliga planen ersätts.

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet finns i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken.

RIKSINTRESSET FÖR HÖGEXPLOATERAD KUST 4 KAP. 1,4 §§ MB

Förslag till ny detaljplan för fastigheten Grödbby 103:7 omfattas av riksintresse för högexploaterad kust.

Riksintresset syftar till att skapa och bevara det allmännas tillgänglighet till kusten och förbättra det rörliga friluftslivets möjligheter att röra sig i riktning mot kusten. Vid åtgärder längs kusten ska allmänna stråk möjliggöras och tillgängligheten främjas.

Bromölla kommuns bedömning är att detaljplaneförslaget inte påverkar detta riksintresse negativt. Placeringen bedöms inte förhindra framkomligheten till naturområdet eftersom den befintliga grusvägen som leder till riksintresset nyttjas för tillträde till planområdet.

Enligt undantagsregeln i 4 kap. 1 § andra stycket MB utgör bestämmelserna för högexploaterad kust inget hinder för anläggningar som behövs för totalförsvaret. Eftersom detaljplaneförslagets syfte är att bereda plats för en teknisk anläggning i form av en ventilkammare tillhörande dricksvattenledningen mellan Bromölla och Sölvesborgs kommun får den kommande bebyggelsen anses vara en del av de viktigaste samhällsfunktionerna och därmed totalförsvaret.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Pågående markanvändning

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av friliggande enbostadshus i 1- och 1 ½-plan med tillhörande uthusbyggnader. Bebyggelsens ålder varierar alltifrån alldeles nyuppförda hus till hus från 1900-talets början.

Mark och vegetation

Oexploaterad mark inom planområdet utgörs av flerskiktad skog i fuktig terräng, bestående av lövträd, främst klipbal och björk.

Topografi

Marken inom planområdet varierar från ca + 3,25 m i norr till ca + 2,5 m i söder.



Sett från planområdets sydöstra del med grusvägen i bakgrunden.



Sett från Sölvesborgsvägen i öst.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning bedöms inte behöva utföras för fortsatt utredning av detaljplaneförslaget, då de geotekniska förhållandena har beaktats och bedömts lämplig för detaljplaneskedet.

Dagvatten

För den framtida hanteringen av dagvattnet, bedömning av översvämningsrisken vid skyfall samt stigande hav inom planområdet har, 2022-10-18, en dagvatten- och översvämningsutredning gjorts. Bedömningen är att dagvattnet inte kan anslutas till kommunalt ledningsnät utan förslås att avledas ytligt söderut mot havet utan fördröjning. Utredningen har vidare visat att detaljplaneförslaget inte heller försämrar statusen för vattenförekomsten.

Skyfall

Skyfallskarteringen visar att det vid ett skyfall sker viss avrinning norrifrån över Sölvesborgsvägen och järnvägen till planområdet. Vidare avrinningen sker in till planområdet via befintlig grusväg för att sedan avvika söderut genom planområdet. Ett lågstråk i området rekommenderas anläggas från tillfartsvägen runt planerad byggnad.

Stigande hav

Beräknat högsta vattenstånd för Valjeviken är på +2, 53 meter och planerad byggnad rekommenderas anläggas med färdigt golv på minst +3,0 meter. Bestämmelse om färdigt golv införs på plankartan.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade eller kända fornlämningar.

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

Upphävande av strandskydd

Generellt strandskydd om 100 meter inträder inom planområdet från vattendraget, Sissebäck. Fastigheten förslås tas i anspråk för att möjliggöra användning för teknisk anläggning i form av en ventilkammare. Ventilkammaren kommer att innehålla ventiler och flödesmätare för att styra och mäta flödet mellan Bromölla och Sölvesborgs kommun.

De särskilda skäl som åberopas för ett upphävande av strandskyddsbestämmelser för planområdet är:

- Marken behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området. Det rör sig om en utvidgning av en föreslagen/pågående verksamhet (ventilhus) som inte kan göras utanför strandskyddsområdet med anledning av att ventilkammaren behöver ligga vid länsgränsen. I det regionala samarbetet med Sölvesborgs kommun om gemensamt dricksvatten kommer denna byggnad att vara ansvarsgränsen mellan kommunerna.
- Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Planläggningen utgör ett angeläget allmänt intresse och bedömningen är att huvudledningen behöver ligga i anslutning till denna byggnad.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Det finns ingen misstanke om förekomst av förorening inom planområdet.

Trafikbuller

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några förändringar gällande risker och störningar.

BEBYGGELSE

Användning

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet 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.

Användningen för föreslagen bebyggelse regleras till;

Teknisk anläggning, ventilkammare

E – Teknisk anläggning-ventilkammare

Höjd på bebyggelse

h₁ – Högsta totalhöjd är 4 meter

GATOR & TRAFIK

Gatunät

Tillfart till planområdet sker från Sölvesborgsvägen via befintlig grusväg med vändplan.

Parkering

Utrymme för erforderlig parkering tillgodoses inom planområdet.

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. Strax sydost om fastigheten ligger en telestation som ägs av Telia.

Uppvärmning

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

Avfall

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, maj 2022

Granskning, november 2022

Antagande, januari 2023

Laga kraft, januari 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 ägs av Bromölla Energi & Vatten AB. Övriga till planområdet angränsade fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

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 fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar även för det dagvatten som uppstår på den egna fastigheten.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Inga nya fastigheter bildas inom planområdet vid detaljplanens genomförande. Eventuella lantmäteriförrättning inom fastigheten Grödby 103:7 initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Servitut

Servitut ger rätt för en "härskande fastighet" (förmånsfastighet) att nyttja en "tjänande fastighet" (belastad fastighet) på ett visst sätt, till exempel rätt att dra fram en ledning på någon annans fastighet. Det finns två typer av servitut nämligen avtalsservitut som bildas genom privata avtal och officialservitut som bildas av myndighet, i regel Lantmäteriet.

Avtalsservitut

Skriftligt avtalsservitut har upprättats mellan Bromölla Energi & Vatten AB och Telia Sverige AB. Avtalet avser att marken (grusvägen) belägen på fastigheten Grödbby 103:7 ska vara tillgänglig för vägservitut så att Telia når telestationen även i fortsättningen. Telia Sverige AB ansöker om och bekostar inskrivningen av avtalsservitutet i fastighetsregistret.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planläggning

Planavtal har upprättats mellan kommunen och Bromölla Energi & Vatten AB.

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