



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
Detaljplan för fastigheten Säven 1

**GRANSKNINGS-
HANDLING**

Bromölla kommun, Skåne län



Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1:500, i A3-format
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- 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

Inledning.....	5
Plandata.....	5
Tidigare ställningstagande.....	6
Avvägning enligt miljöbalken	6
Förutsättningar	7
Planförslag/Konsekvenser.....	9
Genomförande	9

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 planen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7§.

Planprocessen består av flera olika skeden 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.

Inledning

Allmänt

Planområdet omfattar fastigheten Säven 1 och del av strandskogen utmed Ivösjöns östra sida som tillhör den kommunala fastigheten Bromölla 11:1.

Detaljplanens syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra för en försäljning av del av den kommunala fastigheten Bromölla 11:1. Del av Bromölla 11:1 övergår till den privatägda fastigheten Säven 1.

Uppdrag och bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2015-10-07, KS § 223, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för Säven 1.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Läge

Planområdet, som är beläget utmed Kyrkvägens västra sida vid Alvikensskolan, berör fastigheten Säven 1 och del av strandskogen utmed Ivösjöns östra sida.

Areal

Planområdets areal är ca 2 216 kvm.

Markförhållanden

Marken inom planområdet är i enskild och kommunal ägo.



Planområdets ungefärliga omfattning, markerat med gul linje.

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan för *Ändring och utvidgning av stadsplanen åt Norr*, beslutad 1963-01-29, planens genomförandetid har gått ut och anger område för *park eller plantering*. För planområdet gäller även tomtindelning, beslutad 1971-11-04 samt detaljplan för KV SÄVEN, del av, utmed Kyrkvägen i Bromölla, LK 2011-03-25, planens genomförandetid har gått ut och anger område för *bostäder (B)*.

Översiktsplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot Bromölla kommuns Översiktsplan 2014.

Avvägning enligt miljöbalken

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla naturområden

Enligt 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada. Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Detaljplaneförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada för natur- kulturvärden eller påverka hushållningen med mark och vatten negativt.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen. Planområdet omfattas inte av några områden av riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitetsför mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljö kvalitets som får finnas inom ett geografiskt område. Åtgärder inom planområdet bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten, luft eller partiklar överskrids.

Förutsättningar

Mark, bebyggelse, vegetation

Marken inom fastigheten Säven 1 är redan ianspråktagen för bostadsändamål medan marken inom del av Bromölla 11:1 består av en öppen yta. Befintlig vegetation inom del av Bromölla 11:1 utgörs av enstaka grupper av stamträd och buskage.

Marken inom hela planområdet är i det närmaste helt plan.



Vy över planområdet, sett från fastigheten Säven 1 i syd.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av postglacial sand och grus. Det finns inga nivåskillnader inom planområdet. Fastigheten Säven 1 är redan ianspråktagen för bostadsändamål. Vidare detaljplaneförslaget reglerar övriga delar av planområdet med egenskapsbestämmelsen prickmark och korsmak, vilket innebär att marken får ej förses med ny huvudbyggnad. En geoteknisk undersökning anses därmed inte behöva utföras för fortsatt utredning av detaljplaneförslaget, då de geotekniska förhållandena har beaktats och bedömts lämplig för detaljplaneskedet.

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.

Markföroreningar

Inga dokumenterade markföroreningar finns inom planområdet.

Risk för skred

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

Risk för översvämning

Strax utanför planområdets nordvästra gräns, i strandskogens östra sida, ligger ett vattendrag som har en markant höjdskillnad från aktuellt planområde. Det är höjdskillnad på 2.5 meter.

Fem meter utanför planområdets nordvästra gräns, mot strandskogen, börjar marken slutta kraftigt och därefter ytterligare ca 15 meters avstånd till vattendraget. Strandskogensområdet, där vattendraget finns, ligger på en höjd av 7 meter över nollplanet medan aktuellt planområde, inkl. fastigheten Säven 1, ligger på en höjd av 9.5 meter över nollplanet.

Då terrängen lutar brant ned mot strandskogen inte bedöms att planområdet påverkas negativt vid händelse av ett 100-årsregn. Den stora höjdskillnaden innebär att det inte finns någon risk att översvämningar från vattendraget ska drabba aktuellt planområde. Nordvästra delen av planområdet, del av Bromölla 11:1, regleras dessutom med egenskapsbestämmelsen prickmark och korsmark, vilket innebär att marken inte kommer att förses med några nya huvudbyggnader.

Detaljplanen bedöms inte heller påverka vattendraget då planen berör eller omfattar inga åtgärder eller anläggande av spänger, gångvägar eller liknande genom våtmarken.

Kommunen bedömer sammantaget att ingen direkt översvämningrisk föreligger inom planområdet.

Trafik, gator, parkering.

Tillfart till planområdet sker från Kyrkvägen.



Vy över planområdet med bl. annat Kyrkvägen i bakgrunden, sett från fastigheten Säven 1 i nordväst.

Värme, el, tele, data

Kommunalt VA-nät, med vatten-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggt i anslutning till planområdet. För el- och vattenförsörjningen i Bromölla svarar Bromölla Energi & Vatten AB.

Uppvärmning av befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet sker enskilt.

Sophantering

Bromölla kommun ansvarar för hanteringen av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall.

Planförslag/Konsekvenser

Planens huvuddrag och avgränsning

Planförslaget medför åtgärder för att möjliggöra överföring mark till fastigheten Säven 1. För att lösa situationen inom planområdet föreslås gällande plans markanvändning för *park eller plantering* samt *bostäder (B)* ändras till *bostäder (B)*.

Bebyggelsens omfattning och placering

Marken inom fastigheten Säven 1 är redan ianspråktagen för bostadsändamål. Vidare detaljplaneförslaget reglerar övriga delar av planområdet med egenskapsbestämmelsen prickmark och korsmark, vilket innebär att marken får ej förses med ny huvudbyggnad.

Trafik, gator och parkering

Tillfart till planområdet kommer att ske från Kyrkvägen. Utrymme för erforderligt bilplatsbehov för fastigheterna inom planområdet ska tillgodoses inom den egna fastigheten.

Buller

Planen bedöms inte medföra några förändringar gällande risker och störningar. Inte heller störningar och buller från Kyrkvägen påverkar planområdet då marken inom övriga delar av planområdet får ej förses med ny huvudbyggnad.

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

En preliminär tidplan kan se ut på följande sätt:

Samråd, mars/april 2021

Granskning, maj/juni 2021

Antagande, september/oktober 2021

Laga kraft, november 2021

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktige 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 vunnit 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.

Ägoförhållanden

Fastigheten Säven 1 är i privat ägo och del av Bromölla 11:1 utgörs av kommunal mark. Övriga till planområdet angränsade fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Ansvarsfördelning

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

För byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark svarar exploatören.

Fastighetsägaren ansvarar även för det dagvatten som uppstår på den egna fastigheten samt för genomförandet av detaljplanen.

Planavtal/Kostnader för planläggning

Ett planavtal har upprättats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastigheten Säven 1 omfattas av tomtindelning, beslutad 1971-11-04.

Tomtindelningen inom fastigheten Säven 1 upphävs automatiskt i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetskonsekvenser

Planlagd del av fastigheten Bromölla 11:1 regleras till fastighet Säven 1. Dagens markanvändning *park eller plantering* samt *bostäder (B)* övergår till *bostäder (B)*.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägare till Säven 1 ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av detaljplan tas ut genom planavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatören, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt