

Detaljplan för fastigheten Folkets Hus 8, Bromölla kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2024-11-27, KS § 284, att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Folkets Hus 8, Bromölla kommun.

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att utöka den tillåtna markanvändningen till att även omfatta användningen bostäder.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2025-02-18, SBU § 9, att förslag till detaljplan för fastigheten Folkets Hus 8 godkänns för samråd enligt upprättat förslag.

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så utökat förfarande (se 5 kap. 7 §, plan- och bygglagen). Detta innebär att samråd sker med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen. I det här fallet ska samrådstiden vara minst tre veckor.

Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan. Detaljplaneförslaget för fastigheten Folkets Hus 8 har därför visats för samråd under perioden fr.o.m. 2025-02-20 t.o.m. 2025-03-20.

Resultatet av detta samråd redovisas i denna samrådsredogörelse.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Kommunhuset, Bromölla kommuns webbplats under rubriken "pågående detaljplaner", kommunens digitala anslagstavla samt på Kulturpunkten i Bromölla. Information om samrådet har skickats till samtliga fastighetsägare inom området samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista.

Under samrådstiden har sex (6) yttranden inkommit. Alla inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats nedan.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Skanova
- Trafikverket
- Skogsstyrelsen
- Lantmäteriet

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Myndighetskontoret
- Länsstyrelsen

Myndighetsnämnden

Myndighetsnämnden har inget att erinra mot förslaget om ny detaljplan för fastigheten Folkets Hus 8 i Bromölla kommun.

Miljö- och byggenheten vill dock informera om kravet om tillstånd för schaktning inom vattenskyddsområdets sekundära zon (6 § Schakt- och anläggningsarbeten), där fastigheten är belägen.

Kommentar:

Kommunen har angivit i planbeskrivningen att planområdet ligger inom sekundärskyddszon samt att det kan krävas tillstånd eller anmälan hos miljökontoret. Kommunen har gjort bedömningen att planförslaget är förenligt med föreskrifterna men det är fastighetsägarens skyldighet att följa vattenskyddsområdets föreskrifter.

Länsstyrelsen

Människors hälsa – buller

Länsstyrelsen ser att det ytterligare kan motiveras i planhandlingarna varför det är obehövligt att inte redovisa bullernivåer.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Det ser ut att vara en generös nockhöjd för befintlig byggnad som är tänkt att bevaras, utifrån tydlighetsperspektivet kan det vara lämpligt att förtydliga vad som avses.

Planförslaget kan ytterligare fördjupas genom illustrationer, volymstudier eller dylikt för att tydliggöra hur marken är tänkt att förändras.

Kulturmiljö

Det är positivt att kommunen avser att inte göra några förändringar avseende den befintliga bebyggelsens volym, utformning eller placering. Länsstyrelsen instämmer att Folkets hus är en särskilt värdefull kulturmiljö. För att säkerställa byggnaden bör kommunen komplettera skydd av kulturvärden med rivningsförbud.

För att vägleda kommande bygglovsprövningar bör det också av detaljplanen framgå vilka delar av byggnaden och som behöver säkerställas för att dess kulturhistoriska värde inte ska gå förlorat, det kan exempelvis handla om volym, karaktärsdrag, material och byggnadsdetaljer. Om det gäller att reglera nuvarande material, exempelvis skärmtak ska bevaras, kan det regleras med skydd av kulturvärden "q". Om det i stället handlar om att behålla ett utseende, fasad ska vara av ljus slätputs, så kan detta regleras med varsamhetsbestämmelse "k".

Länsstyrelsen menar att kommunen inte har tagit hänsyn till Folkets parks kulturhistoriska värde och saknar så väl en antikvarisk bedömning av parken och rotundan samt en redovisning av konsekvenserna av att rotundan rivs och parken bebyggs. Länsstyrelsen befarar att höga kulturvärden går förlorade och vill uppmärksamma att det finns flera exempel från andra städer på hur mer varsam förtätning i folkparker har gjorts, ofta genom tillägg av byggnader på mindre delar och bibehållande av en samlad offentlig grönyta.

Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen ger kommunen rådet att överväga utökat planförfarande då det handlar om ett planförslag där allmänt ändamål finns i gällande detaljplan.

Det kan förtydligas i plankartans legend att det avses finnas bostadsändamål på övre plan i Folkets hus om det är avsikten, genom att den får en egen beteckning.

Information om skyddade arter

Länsstyrelsen anser att kommunen bör göra en bedömning i planhandlingarna om ianspråktagandet av mark påverkar skyddade arter. Artskyddsförordning (2007:845) gäller alltid, även inom områden som omfattas av detaljplan.

Kommentar:

Kommunen kompletterar planhandlingarna med bullerberäkning och information om trafikbuller.

Kommunen noterar länsstyrelsens rådgivning och resonerar följande:

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Befintlig byggnad består av två våningar och sadeltak på en del av bygganden. Förslaget mednockhöjd på 8 meter stämmer överens med byggnadens verkliga höjd.

I detaljplaneförslaget har kommunen valt att styra vad området kan används till, hur hög bebyggelsen kan bli och hur mycket av fastighetens yta som mest får bebyggas men inte bebyggelsens utformning, volym, placering, osv. Det är en flexibel plan och dessutom fastigheten är i privat ägo, kommunen vill därför inte skapa några förväntningar på något

som inte säkert kommer att bli. Någon illustrationsplan anses inte vara nödvändig och därför inte upprättas.

Kulturmiljö

Kommunen är medveten om rivning men detta har diskuterats internt och en eventuell ansökan om rivningslov hanteras i bygglovsskedet med stöd av nya detaljplanen. Någon bestämmelse om rivningsförbud anses därför inte vara nödvändig.

Kommunen har redan inför samrådet gjort bedömningen att befintlig byggnad har ett kulturhistoriskt värde. Genom att planlägga för kulturella besöksanläggningar samt införa bestämmelse q₁ innebär fortsatt skydd för befintlig byggnad. Kommunen anser inte att det behövs ytterligare fler bestämmelser för att skydda byggnadens kulturhistoriska värde.

Fastigheten är inhägnad och betraktas som hemfridszon vilket innebär att fastighetsägaren har full rådighet över marken, och ingen får vistas där utan lov av denne. Bedömningen är därför att bygga endast delar av fastigheten anses inte vara ekonomiskt försvarbart.

Råd om planteknik/planförfarande

Kommunen anser inte att förfarandet ska växlas till utökat förfarande då planförslaget bedöms inte är av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt och därmed uppfylls samtliga kriterier för användande av standardförfarande.

Planprocessen enligt ett standardförfarande innehåller samma möjlighet för allmänheten att inkomma med synpunkter som det utökade förfarandet gör. Den största skillnaden är att det inte finns krav på att en samrådsredogörelse upprättas samt att granskningstiden ska vara minst två veckor istället för tre veckor.

Kommunen bedömer att på ett tydligt och tillräckligt sätt klargjort förutsättningarna gällande markanvändningen.

Skyddade arter

Aktuell fastighet omfattar mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål. Kommunens bedömning är att planförslaget inte berör eventuella förekomster av skyddade arter inte heller påverkas då planförslaget inte innebär någon påverkan på viktiga naturmiljöer.

Sammanfattning

- Följande revideringar har genomförts efter samrådet:
- *Planhandlingarna har kompletterats med bulleruträkning och information om trafikbuller.*

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsenheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt