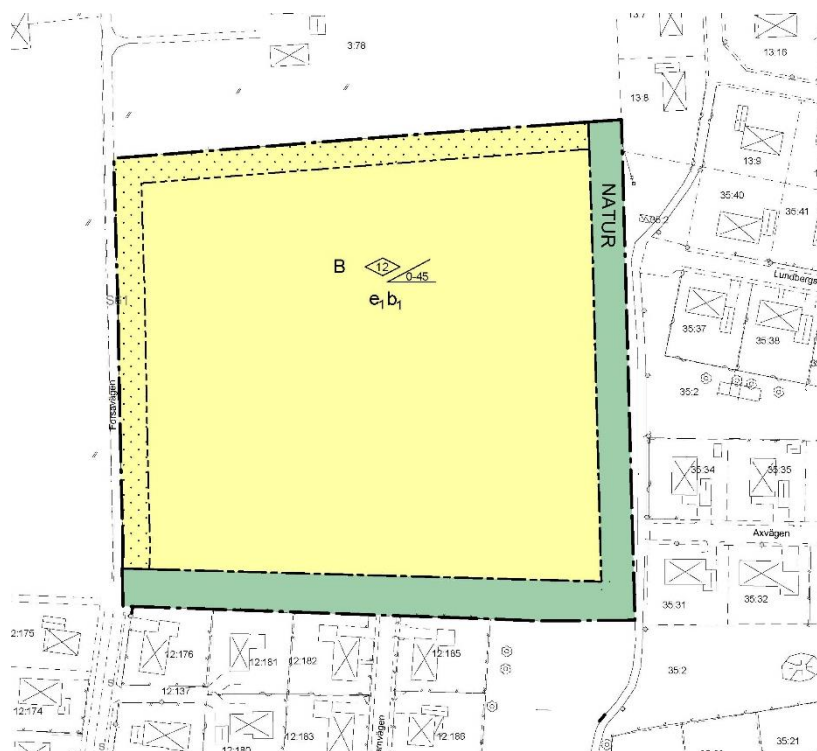




Samrådshandling
PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Gonarp 3:77



Plankarta



ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att uppföra ett nytt område i med flerbostadshus.

Läge och omfattning

Planområdet ligger i norra delen av Näsrum tätort och omfattar ca 33 900 m².

Uppdrag och bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2016-05-11, §119, att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Gonarp 3:77 i Näsrum, Bromölla kommun.

Markägoförhållanden

Marken är i kommunal ägo.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning inkl. behovsbedömning för MKB (= denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Behov av MKB

För den aktuella detaljplanen har ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Se vidare i avsnittet "Bedömning av miljöpåverkan och planens miljökonsekvenser".

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande.



Tidplan

Uppdrag

	Samhällsbyggnadsutskott	2016-04-12
	Kommunstyrelsen	2016-05-11
Godkännande för samråd	Samhällsbyggnadsutskott	2019-01-29
Godkännande för granskning	Samhällsbyggnadsutskott	2019-03-19
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsutskott	2019-05-14
Beslut om antagande	Kommunstyrelsen	2019-05-28
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	2019-06-17
Planen vinner laga kraft		2019-07-22

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

För området finns ingen gällande detaljplan.

Översiktsplaner och fördjupningar

I Bromöllas kommuns översiktsplan antagen 2014-08-25 är området markerat som B6 med förklaringen *Komplettering av angränsande vil-labebyggelse med marklägenheter eller flerbostadshus.*

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt Bromölla kommuns översiktsplan.

Fornlämningar

Det finns inte några kända uppgifter om att det skulle förekomma fornlämningar inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets sida fornsök. För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Planområdet ligger i anslutning till bostadsområden i öst och syd. Norr och väster om området ligger åkermark. Idag används marken som åker.



Området sett från Forsavägen

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består området av postglacial sand och glacial silt. Ny bebyggelse ska utföras radonsäkert såvida inte särskild utredning visar det obehövt.

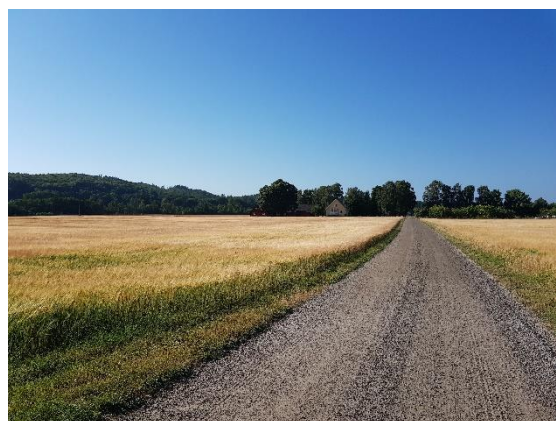
Natur- och rekreationsvärden

I dagsläget används planområdet som åker. Öster och söder om planområdet ligger naturstråk med GC-väg, lekplats och fotbollsplan. Detta naturstråk går från Tvärvägen i södra Näsrum upp till planområdet.

Trafik

Området nås från Forsavägen. Söder om planområdet är vägen asfalterad med en hastighet på 50 km/h, men i höjd med planområdet upphör asfalten och hastigheten övergår till 70 km/h.

Forsavägen åt söder och norr från övergång mellan asfalt och grus.



Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Det finns befintligt VA-nät i närområdet och ny bebyggelse ska anslutas till det.

Fjärrvärme och el

Det finns fjärrvärme ca 250

meter bort, på andra sidan Linnavångsvägen.

Avfallshantering

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

Risker och störningar

Forsavägen är i angränsning till planområdet en grusväg med en tillåten hastighet om 70 km/h. Detta kan innebära både buller och säkerhetsrisker för boende i ny bebyggelse. Det kan också innebära begränsningar i möjligheten att bygga på en del av fastigheterna. Innan planen genomförs behöver vägens hastighet ses över.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Planområdet möjliggör bostäder i form av flerbostadshus. I begreppet flerbostadshus kan exempelvis marklägenheter, radhus och punkthus inrymmas.

Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas i öst och väst av befintlig GCM-väg samt Forsavägen. I norr och söder av befintliga fastighetsgränser.

Kvartersmark

Markanvändning

Markanvändningen för kvartersmarken anges till bostäder.

Bebyggelsens omfattning och placering

Kvartersmarken omfattar ca 28 400 m². Tillfart till området sker via Forsavägen. Bebyggelsens placering är endast reglerad med prickmark.

Bebyggelsens utformning och utförande

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 meter och takvinkeln får vara upp till 45 grader.

Utformning av allmän platsmark

Den allmänna platsmarken innebär ett avstånd till befintlig bebyggelse. Naturmarken rymmer även ledningar och buffertsavstånd för dem.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft.



Trafik och parkering

Trafik

Tillfart till området sker via Forsavägen. Det innebär en viss ökning av trafiken på där.

Parkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt VA finns i närområdet och ny bebyggelse ska anslutas till det.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas inom egen fastighet. Grönytorna inom planområdet innebär möjlighet till infiltration. Det finns också dagvattenledningar i närheten av planområdet och möjlighet att ansluta till dem.

Fjärrvärme och el

För elförsörjningen svarar Olofströms Kraft AB. Uppvärmning av befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet sker enskilt. Detta kommer även att gälla för framtida bebyggelse inom planområdet. Det finns fjärrvärme ca 250 meter ifrån planområdet, men i dagsläget finns inga planer på att bygga ut det för att ansluta det här området.

Avfallshantering

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

Risker och störningar

Innan föreslagen etablering av bostäder i västra planområdet, behöver hastigheten på Forsavägen utredas. 70 km/h bedöms innebära olägenheter i form av buller och låg trafiksäkerhet.



GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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 genomförandetidens utgång finns också en ökad möjlighet att göra avvikelser från planen.

Ansvarsfördelning

Bromölla kommun ansvarar för: att upprätta detaljplan, byggnation av infrastruktur inom planområdet, att ansöka om fastighetsbildning avseende överföring av allmän platsmark till lämplig kommunal fastighet, att ansvara för iordningsställande av allmän platsmark såsom gator och ansökan om ny fastighetsbildning.

Bromölla Energi och Vatten AB ansvarar för: utbyggnad och omdragning av vatten- och avloppsledning samt dagvattenhantering.

Olofströms Kraft AB ansvarar för: utbyggnad och omdragning av elnät på begäran av kommun eller exploatör.

Skanova (telenät) ansvarar för: utbyggnad eller omdragning av telenät på begäran av kommun eller exploatör och eventuellt säkerställande av anläggningen genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.

Framtida exploatör ansvarar för att: bekosta utbyggnad och omdragning av vatten- och avloppsledning samt dagvattenhantering inom egen fastighet. Bekosta eventuell utbyggnad och omdragning av elnät.



Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov.

Bromölla kommun är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av natur. Bromölla kommun är huvudman för gatumark och natur samt vatten- och avloppsledningar som ansluter till kvartersmark. Bromölla kommun skall även vara huvudman för eventuella dagvattenledningar inom området. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Planavtal

Inga planavtal har upprättats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten Gonarp 3:77 föreslås få ny markanvändning till bostäder och natur. Områdets befintliga användning är jordbruk. För att möjliggöra de nya användningarna krävs fastighetsreglering.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören/fastighetsägaren ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning till Gonarp 3:77.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut i samband med fastighetsförsäljning.

Kommunala utbyggnadskostnader

Kommunen bekostar utbyggnaden av allmän platsmark och vatten- och avloppsnät i området.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

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



Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kan ytterligare undersökningar behövas.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen av tekniska enheten i samarbete med Arkitekterna Krook och Tjäder Uulas AB.

Tekniska avdelningen

Jesper Havelid
Teknisk chef



BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN OCH PLANENS MILJÖKONSEQVENSER

Behovsbedömning

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) ska en miljöbedömning göras av detaljplaner om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som underlag för kommunens ställningstagande till detta görs en behovsbedömning med utgångspunkt från MKB-förordningens bilaga 4. Påvisar behovsbedömningen en betydande miljöpåverkan ska en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas till planärendet. Denna behovsbedömning utgör även en beskrivning av planförslagets miljökonsekvenser.

Planens påverkan på platsens värden

Planområdet används idag för odling. Marken är inte klassad som högklassig jordbruksmark. Den ligger i direkt angränsning till befintlig bebyggelse. Eftersom den redan är ianspråktagen bedöms natur och kulturvärdena vara låga och genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada.

Påverkan på riksintresse för friluftsliv

Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för friluftsliv. Planområdet är redan ianspråktaget som åker och dess värde som riksintresse för friluftsliv bedöms redan idag vara lågt. Planförslaget bedöms därmed inte innebära påtaglig skada för riksintresset.

Påverkan på Natura 2000-område

Planområdet omfattas inte av något Natura 2000 område och bedöms inte heller påverka något Natura 2000 område negativt.

Påverkan på fridlysta arter enligt Artskyddsförordningen

Planområdet används idag som åker och det bedöms därför inte finnas några rödlistade arter inom området. Planområdet är inte klassat som högklassig jordbruksmark.

Planens påverkan på hälsa och miljö

Planområdet angränsar till ett befintligt bostadsområde och möjliggör för en utökning av det.



Den ändrade markanvändningen från jordbruksmark till bostad bedöms inte påverka hälsan för boende i befintliga bostäder negativt. Innan planområdets västra del byggs ut behövs en översyn av hastigheten på Forsavägen. Den har idag en hastighet av 70 km/h vilket kan innebära buller och låg trafiksäkerhet för ny bebyggelse. Dessutom kan det innebära begränsningar av hur stor del av fastigheterna som är lämpliga att bebygga. I bygglov ska visas att riktvärden för buller klaras. Förutsatt att hastigheten sänks bedöms vägen inte innebära påtaglig olägenhet för nya bostäder.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet

Planförslaget anger inte förutsättningar för en sådan tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet eller åtgärd som alltid ska antas medföra betydande miljöpåverkan eller som kan komma att bli bedömd som en sådan enligt 3 § första stycket eller i bilaga 3 till förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget innebär ingen risk för att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids. Området berörs inte heller av miljö kvalitetsnormer som redan har överskridits eller där risk finns att dessa ska överskridas. Planområdets läge innebär att de som bosätter sig där troligen kommer att vara beroende av bil i hög grad. Planförslaget möjliggör dock endast för ett mindre antal tomter varför det inte bedöms innebära någon större klimatpåverkan i området.

Planens förhållande till gällande miljö kvalitetsmål

Det miljö mål som har relevans för detaljplanen är främst god bebyggd miljö. Planförslaget främjar en hållbar utveckling genom att möjliggöra för förtätning och utbyggnad av befintligt bostadsområde vilket bland annat kan leda till bättre underlag för kollektivtrafiken.

Ställningstagande

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens storlek och dess risker för människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till betydande miljöpåverkan.



Detaljplanen utgör inte heller en del i ett sådant större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken inte behöver upprättas.

Tidigt samråd med länsstyrelsen

Tidigt samråd med länsstyrelsen har inte hållits.

Tekniska avdelningen

*Jesper Havelid
Teknisk chef*