



## **Detaljplan för del av fastigheten Bromölla 11:72 i Bromölla kommun**

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen beslutade 2022-08-31, KS § 166, att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Bromölla 11:72 i Bromölla kommun.

Syftet med detaljplanen är att utöka det tillåtna våningsantalet på fastigheten från två till fem våningar.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2022-11-08, SBU § 85, att förslag till detaljplan för del av fastigheten Bromölla 11:72 godkänns för samråd enligt upprättat förslag.

Det förslag till detaljplanen som upprättats har godkänts och ställts ut för samråd. Resultatet av detta samråd redovisas i denna samrådsredogörelse.

### **Hur samrådet har bedrivits**

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (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 del av fastigheten Bromölla 11:72 har därför visats för samråd under perioden fr.o.m. 2022-11-17 t.o.m. 2022-12-15. Förlängd svarstid t.o.m. 2022-12-22 respektive 2023-01-25.

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 nio (9) yttranden inkommit. Alla inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats nedan.

#### **Skrivelser utan invändningar har inkommit från:**

- Telia Sverige AB
- Polismyndigheten
- Trafikverket
- Skogsstyrelsen
- Region Skåne (Avstår från att yttra sig)

#### **Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:**

- Lantmäteriet
- Fastighetsägare
- Länsstyrelsen
- Myndighetskontoret

#### **Lantmäteriet**

Plankarta

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkt: Det finns inte längre några administrativa bestämmelser – de som tidigare varit sådana redovisas nu som egenskapsbestämmelser. En sekundär egenskapsgräns (med samma manér som den gamla administrativa gränsen) kan användas för att avgränsa egenskapsområden som korsar andra egenskapsområden.

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. *"Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser."* Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om

genomförandetiden ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

**Fastighetsägare**

Vi motsätter oss förslaget om ändringar av gällande detaljplan för fastigheten 11:72 med Diarienummer: 2022/542 av följande anledningar:

Miljöaspekter

- Skuggning. Vi accepterar inte någon form av skuggning av våra fastigheter, under någon tid på året.
- Negativ påverkan på vattenskyddsområde.

Påverkan på befintlig bebyggelse

Vi anser att förslaget kommer ha en omfattande påverkan på närområdet och befintlig bebyggelse: -

- Värdeminskning av intilliggande fastigheter.
- Insyn av befintlig bebyggelse som inskränker på privat integritet och ökad risk för intrång/stöld.
- Ändrade förutsättningar. När vi byggde våra hus var det med den befintliga detaljplanen i åtanke. Vi hade inte byggt våra hus om femvåningshus varit aktuell. Ej heller gjort de investeringar i tomt och trädgård som tex pool och badtunna och odlingar.
- Förslaget kommer ha negativ påverkan på människa, miljö, trafik och trygghet.

Kritik mot utredningen

"Undersökning av betydande miljöpåverkan" ifrågasätts. När genomfördes undersökningen och hur, av vem/vilka? Inaktuell fakta/felaktigheter förekommer i utredningen. Man betonar närhet till kollektivtrafik, vilket är felaktigt, busshållplatsen som anges saknas numera. Hållplatsen på Folkets Husgatan borttagen sedan flera år.

Vad avses med "gångavstånd till samhällsservice och handel"? Se tabellen nedan:

Närmaste busshållsplats, Tians väg	18 minuters gångväg	1,5 km
Närmsta matvarubutik, Coop	23 minuters gångväg	2,0 km

Apotek	27 minuters gångväg	2,2 km
Tågstation	24 minuters gångväg	1,8 km
Närmsta Vårdcentral/Tandvård	22 minuter gångväg	1,6 km

Källa: Google maps

Människa och hälsa: "Tyst ostörd miljö - ingen påverkan" bestrides och ifrågasätts. Grönska/växtlighet påverkas i närområdet på såväl befintliga tomter med odlingar som betesmark och naturliv i området. Kohagen är en estetiskt och ekologisk tillgång i området. Har effekterna för betesmark och odlingar tagits med i beaktandet och utredningen. Hur påverkas bönderna av beslutet?

Rådande upplevelse av närheten till naturen försvinner. Vi som bor i området vittnar om ett rikt djurliv fåglar, rådjur, igelkottar etc men även mindre insekter och bin som har en viktig roll i näringskedjan.

Utredningen saknar trafikmätning och saknar evidens och validation.

Dygnsekvivalent ljudnivå är ej beräknad utifrån faktiska förhållanden.

#### Kritik mot förslaget

Varför föreslås femvåningshus i området? I Bromölla saknas lediga tomter för bebyggelse av villor (<https://www.bromolla.se/bygga-bo-och-miljo/bostader/lediga-tomter/>). Vi anser att avstyckning av tomter för villa/parhus hade passat bättre i området. Med bristen på tillgång till affär och kommunikationsmedel i området lämpar sig inte bebyggelse för flerbostadshus. Med anledning av bristande tillgänglighet krävs bil för att bo i området. Beräkningen av antal bilar/hushåll är felaktigt och inaktuell. Daterad källa önskas beräknat antal bilar/ hushåll.

*"I Bromölla kommun .....finns ett behov av 1,3 bi/platser/lägenhet. Till detta tillkommer behovet av besöksparkering med 0,1 bi/platser/lägenhet." D.v.s 1,4 Bi/platser/lägenhet - inte 0,7 som anges i utredningen.*

(<https://www.bromolla.se/globalassets/kommun-och-politik/regler-och-styrande-dokument/bestammelser-externa/parkeringsprogram.pdf>).

Konsekvenser med inaktuell data påverkar flera beräkningar som gjorts, baserat på gammal statistik/uppgifter tex, antalet parkeringsplatser, buller och ljudnivå, påverkan på närmiljön.

Vidare undrar vi hur förslagets mottages från förskola/skola i området som använder naturen som ett pedagogiskt verktyg? Har ökad trafik i anslutning till deras verksamheter tagits i beaktning och gjorts en konsekvensanalys?

Kommentar:Miljöaspekter

*Skuggning - i Solklart skriver Boverket att en god tumregel för att bedöma boendemiljöns solighet är: Minst 5 timmar sol mellan 9.00 och 17:00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lektytor och sittplatser.*

*Solstudien som tidigare tagits fram visar att planerad bebyggelse klarar Boverkets rekommendationer.*

*Vattenskyddsområde - Vattenskyddsföreskrifterna i det befintliga vattenskyddsområdet har beaktats i planarbetet genom att upplysa aktuella föreskrifter samt eventuellt nya föreskrifter, som kommer så småningom att träda i kraft.*

Påverkan på befintlig bebyggelse

*Inne i en tätort är det vanligt att nya hus byggs nära befintliga fastigheter och genom det kan insyn och utsikt påverkas. Viktigt att veta att aktuell fastighet är planlagd sen tidigare som kvartersmark för flerbostadshus vilket innebär att kommunen fortfarande kan bygga utan att behöva ändra planen. Genom att fortsätta planlägga för flerbostadshus kommer en förändring av platsen ske men bedömningen är att det inte blir några negativa konsekvenser på närmiljön och områdets värde.*

*Det finns en bostadsbrist och därför finns det ett allmänt intresse av att bygga bostäder, kommunen behöver säkra det långsiktiga behovet av bostäder. En utgångspunkt är att kommunen ska förtäta vilket också sker i detta fall. Kommunen är medveten om bebyggelsestrukturen i närområdet och i en detaljplaneprocess ska alltid en bedömning göras utifrån förutsättningarna på platsen vilket i detta fall har platsen ansetts lämplig för flerbostadsbyggnation.*

*Kommunstyrelsen har tidigare beslutat att Tekniska enheten ska upprätta en detaljplan på platsen och därmed har en bedömning gjorts att platsen är lämplig för bostadsbyggnation.*

*Kommunen anser att exploateringsgraden är acceptabel utifrån platsens förutsättningar.*

Kritik mot utredningen

*Undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram av Tekniska enheten och det framgår i utredningen vem som fattar beslut att godkänna utredningen i helhet.*

*Det framgår i planhandlingarna att närmaste busshållplats finns både på Folkets Husgatan och Tians väg.*

*Med samhällsservice menas bl. annat skola. Förskolan Törnsångaren samt Dalaskolan södra och norra ligger inom gångavstånd till planområdet.*

Parkering

*Den siffra som hänvisas till i yttrandet – 1,3 bilparkeringsplatser per lägenhet – gäller en- och tvåbostadshus. För flerbostadshus gäller en lägre norm för bilparkering, se s. 28 i parkeringsprogrammet.*

Angående ökad trafik i anslutning till förskola och skola

*Nybyggnation av flerbostadshus i fem våningar är en översiktlig uppskattning, beroende*

*på antal lägenheter som byggs, och planförslaget bedöms inte utgöra något problem i området och på de befintliga gatorna. Självklart är det av stor vikt att beakta trafiksäkerheten när bebyggelse som innebär ny trafikstring tillkommer i anslutning till skolor/förskolor. Men i detta fall finns en säker övergång över Folkets Husgatan i anslutning till Dalaskolan norra, samt gång- och cykelförbindelser längs Folkets Husgatan separerade från biltrafik, och den tillkommande trafiken bedöms inte innebära någon betydande negativ påverkan på trafiksäkerheten i anslutning till befintliga skolor och förskola.*

#### Människa och hälsa

*Konsekvenser för människa och hälsa nämns i planhandlingarna och bedömningen är att det blir en förändring av platsen men att det inte blir några negativa konsekvenser för människors hälsa. Viktigt att veta att fastigheten är planlagd sen tidigare som kvartersmark för flerbostadshus och kommunen fortfarande kan bygga utan att behöva ändra planen.*

#### Kritik mot förslaget

*Bromölla kommun ska genom planläggsaktiviteter och planberedskap tillgodose behovet av mark för bostäder. Kommunens markinnehav i kombination med det kommunala planmonopolet är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar tätortsutveckling.*

*Kommunen ser ett stort behov av bostäder och vill därför skapa nya byggrätter för nya bostäder så att fler människor kan bo kvar i Bromölla. Det är ett allmänt intresse att se till att det finns fler bostäder och det är upp till kommunen att se till att behovet tillgodoses. Genom att utnyttjade redan planlagda ytor så sparas även nya grönytor, vilket det ger en vinst i att fler platser inte behöver exploateras för att få fram likvärdigt antal bostäder. Självklart ska den bedömningen vägas mot förutsättningarna på platsen vilket också har skett. I detta fall har platsen ansetts lämplig för bostäder, dessutom har förslaget anpassats i flera avseenden för att passa bättre till omgivningen och för att spara mer natur/grönska.*

*I kommunens arbete med planläggning vägs alltid olika intressen mot varandra. Kommunen ansvarar för att tillgodose allmänna intressen såsom bostadsförsörjning, natur- och kulturvärden samt miljö och klimataspekter. Kommunens utgångspunkt är alltid att försöka sammanjämka de allmänna intressena med enskilda intressen så långt det är möjligt och bedömningen i detta fall är att det allmänna intresset av fler bostäder i form av flerbostadshus väger tyngre.*

*Bedömning är planområdet är beläget i en tätort där förändringar av bebyggelse är vanligt och en naturlig del av tätortsutvecklingen.*

*Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.*

## Länsstyrelsen

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vattenskyddsområde

Av planhandlingarna framgår att det finns förslag från Bromölla Energi och Vatten om ett nytt vattenskyddsområde med eventuellt nya skyddsföreskrifter. Länsstyrelsen bekräftar att vi har ett pågående ärende i denna fråga. Länsstyrelsen rekommenderar att planarbetet inväntar att de nya föreskrifterna vunnit laga kraft för att bättre kunna redogöra för vilka föreskrifter som gäller för planområdet och hur de föreslagna dagvatten -och skyfallslösningarna förhåller sig till dessa. I det fortsatta planarbetet förutsätts därför att detta redovisas.

Kommentar:

*Yttrandet är noterat.*

## Myndighetskontoret

Myndighetskontoret ser positivt på att kommunen väljer att hushålla med marken på ett bättre sätt. Planförslaget innebär att fler bostäder kan byggas i området som ligger nära skola, förskola och rekreationsområde med mera. Vi bedömer också att planbestämmelserna för hur dagvattenhanteringen i området ska utformas är väl utredda och följer dagvattenstrategin med lokalt omhändertagande och enklare rening inom fastigheten.

Vi vill dock uppmärksamma er på att närheten till förskolan saknas i beskrivningen av de befintliga förhållandena. Det är viktigt att ta hänsyn till detta eftersom det är en större förskola med tillagningskök och utleveranser av mat. Förskoleverksamhet bedrivs även under kvällar, helger och nätter. Det kan finnas risk att närboende upplever störningar från biltrafik och ljud som kan uppstå vid utelektytor om de är belägna nära bostäder.

Vidare anser vi att det bör finnas möjlighet att samla upp ett eventuellt läckage av kemikalier eller släckvatten vid parkeringsytor innan det når dagvattensystemet eftersom området ligger inom påverkansområdet för kommunens dricksvattentäkt.

Kommentar:

*Yttrandet är noterat.*

**Med anledning av inkomna synpunkter har följande förändringar i planhandlingarna gjorts efter samråd.**

- Sekundär egenskapsgräns och genomförandetid har införts på plankartan.

Bromölla kommun  
Samhällsbyggnadsutskottet  
Tekniska enheten

Fehmi Berisha  
Planarkitekt