

Detaljplan för

Kv. RATTEN, m.fl i Bromölla,
Bromölla kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Handlingar

Plankarta med förslag till planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Uppdrag, syfte

Kommunstyrelsen beslutade 2013-09-11 §198, att ge tekniska enheten i uppdrag att ta fram ett förslag till ny detaljplan för kv. Ratten i Bromölla. Syftet med planförslaget är att komplettera den i nu gällande planer angivna markanvändningen så att industri, hantverk, kontor, handel samt småskalig livsmedelshandel medges och på så vis anpassa till pågående markanvändning.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med enkelt planförfarande. Planarbetet delas in i två skeden; plansamråd och därefter antagande av Kommunstyrelsen.

Planförhållanden och tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I nu gällande detaljplan, Översiktsplan 2000 pekas området ut med verksamhetsområde som pågående markanvändning.

Detaljplaner

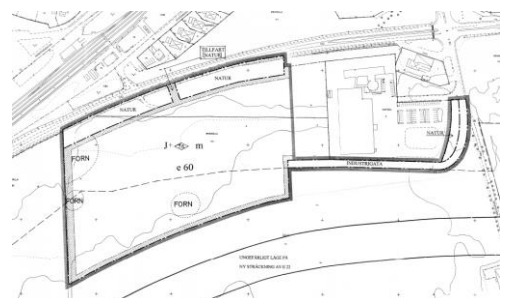
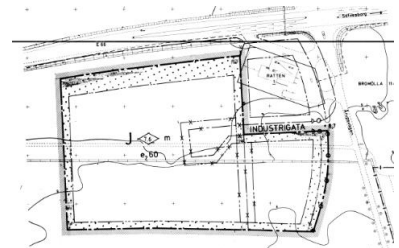
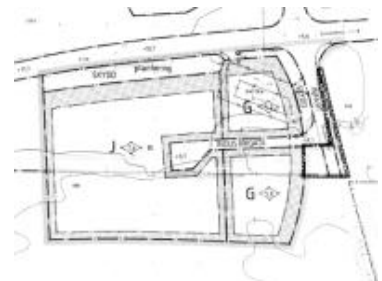
Marken är sedan tidigare planlagd och för området finns i dag tre gällande planer.

Detaljplan för INDUSTRIOMRÅDE VÄSTER KV RATTEN (90-03-26) omfattar fastigheten Ratten 1 samt del av Bromölla 11:1. Angiven markanvändning för Ratten 1 är bilservice, med livsmedelsförsäljning inom högst 30 m². För del av Bromölla 11:1 utmed Kristianstadsvägen är

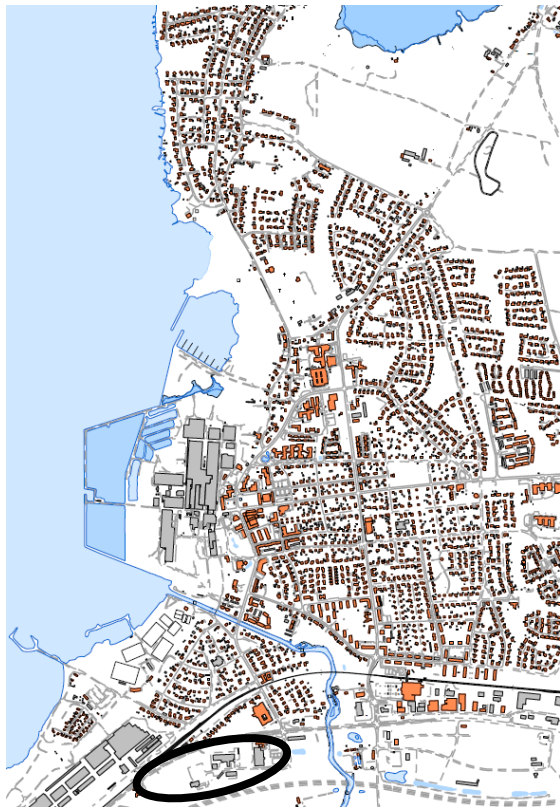
markanvändningen angiven till Skydd, plantering.

Ändring av detaljplan för INDUSTRIOMRÅDE VÄSTER KV RATTEN (90-10-18) berör Ratten 2 samt del av Ratten 4 med industri som angiven markanvändning.

Detaljplan för INDUSTRIOMRÅDE VÄSTER RATTEN 2 (95-10-19) gäller för fastigheterna Ratten 3, Ratten 5 samt del av fastigheterna Ratten 4 och Bromölla 11:1. För Bromölla 11:1 anges markanvändningen till Natur samt Industriegata. I övrigt är angiven markanvändning industri. En tillfart från



Kristianstadsvägen pekas även ut i planen.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, omfattning m.m.

Planområdet, kv. Ratten, är beläget i Bromölla tätorts sydvästra del. Området avgränsas i norr av Kristianstadsvägen, i öster av Kråkeslättsvägen, i söder av Kråkeslättsvägen och jordbruksmark inom fastigheten Årup 1:1 samt i väster av fastigheterna Årup 1:1 och Bromölla 11:82. Planområdet upptar en areal av drygt 9,9 ha. Fastigheten Ratten 1 ingår inte i planområdet.

Ägoförhållanden

Fastigheterna Ratten 2-5 är i enskild ägo och Bromölla 11:1 är i kommunal ägo.

Mark och vegetation, bebyggelse m.m.

Större delen av kvartersmarken inom planområdet (Ratten 2-5) är i anspråkstagen för befintlig industriverksamhet.

Ut med Kristianstadsvägen i planområdets norra del finns en trädbeklädd naturzon som fungerar som buffert mellan väg och verksamhet.

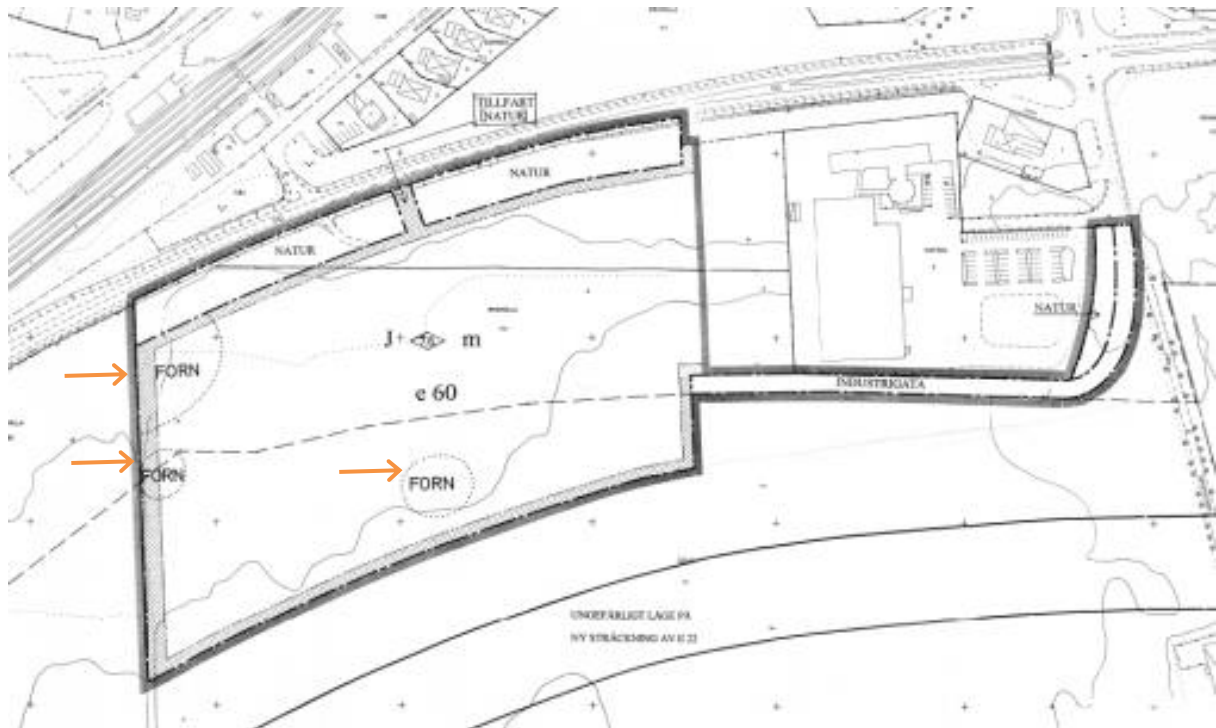
Strax söder om planområdet passerar E22 som även är transportled för farligt gods. E22 trafikeras av ca 13 000 fordon per dygn och är klassad som riksintresse. Från E22 krävs ett byggnadsfritt avstånd på 50 meter.



Riksintressen, fornlämningar

Området berörs inte av några riksintressen.

Vid en arkeologisk förundersökning 2001 påvisades under mark dolda boplatsslämningar. I samråd med länsstyrelsen beslutades att fornlämningarna tills vidare skall bevaras. Därför avgränsades skyddsområden för fornlämningarna. För dessa områden gäller 2 kap kulturminneslagen. Det innebär att förändringar inom fornlämningsområdena kräver samråd med och tillstånd från länsstyrelsen.



Geotekniska förhållanden

Området är sedan tidigare planlagt och utbyggt industriområde. I samband med tidigare planläggning och/eller exploatering har geotekniska undersökningar utförts inom hela planområdet (1989, 1990 och 2001). Dessa geotekniska undersökningar visar att marken består av ett tunt lager sandblandad mulljord följt av 3 meter sand. Grundvattennivån är ca 2 meter under markytan. Radonmätningar visar att marken klassas som lågradonmark.

Trafik; Gator gång- och cykelvägar (GC) m.m.

Befintligt gatunät inom området utgörs av Kråkeslättsvägen som ansluter till Kristianstadsvägen, samt Rattens gränd, infart till fastigheten Ratten 2.

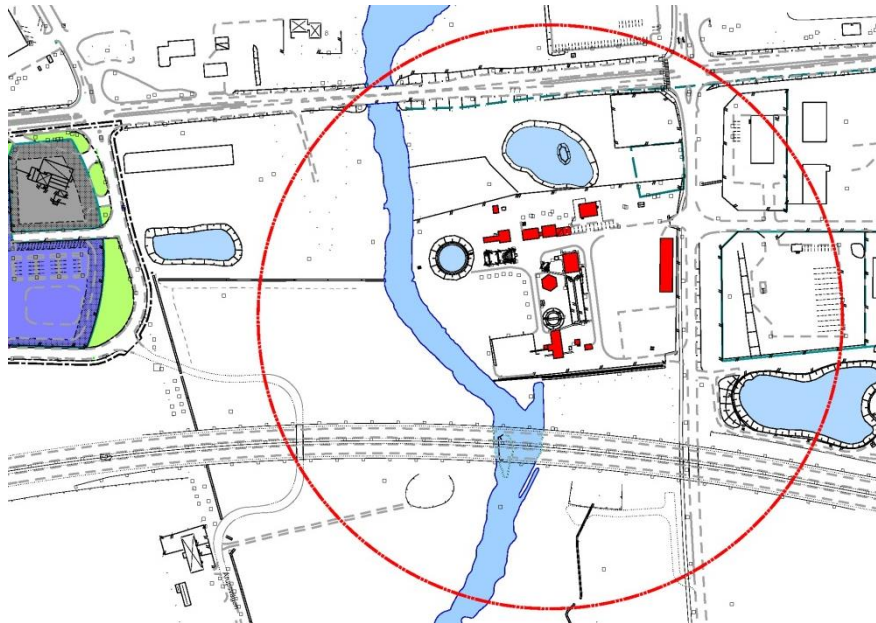
Teknisk försörjning

Då området redan är exploaterat finns tekniska anläggningar redan utbyggt i området. För vatten- och elförsörjningen i Bromölla svarar Bromölla Energi & Vatten AB.

Störningar

Störningar på området utgörs av trafikbullerstörningar från E22 och järnvägen Kristianstad-Karlskrona. Andra tänkbara störningar är luktolägenheter från Bromölla reningsverk, beläget ca 250 m öster om planområdet. I detaljplan för BROMÖLLA 12:19 m fl utmed E22, i Bromölla, Bromölla

kommun (03-03-31) har man pekat ut en störningszon kring reningsverket inom vilken personalintensiv verksamhet bör undvikas med avseende på närheten kring reningsverket. Aktuell planområde berörs ej av denna störningszon.



PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Förslag till detaljplan för kvarteret Ratten ska öka flexibiliteten genom att komplettera markanvändningen så att den (J₁) innefattar industri, hantverk, kontor, handel samt småskalig handel med livsmedel. Verksamheterna inom planområdet får inte innebära betydande störning för omgivningen. Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller ”Råd och Riktlinjer 1978:5” samt Boverkets ”Allmänna råd 1995:5- Bättre plats för arbete” gäller. Även naturmarken utmed Kristianstadsvägen är oförändrad med undantag av omplacering av den tillfart som pekas ut i Detaljplan för INDUSTRIOMRÅDE VÄSTER RATTEN 2 (95-10-19). Denna flyttas förslagsvis västerut för att möjliggöra för ny tillfart mot Kristianstadsvägen från fastigheten Ratten 3 i enlighet med beslut från Trafikverket (13-06-26).

Bebyggelseutformning

Planbestämmelserna medger att pågående verksamheter kan fortgå. För området med beteckningen J₁ är byggnadshöjden begränsad till 8,5 m. ny bebyggelse ska utformas med god gestaltning avseende skala och material.

Trafik; Gator, parkering

Tillfart till fastigheterna inom planområdet sker oförändrat från Kråkeslättsvägen och Rattens gränd samt i ett senare skede även från Kristianstadsvägen. Den i detaljplan möjliga tillfart till industrifastigheterna från Kristianstadsvägen flyttas västerut för att möjliggöra angöring till fastigheten Ratten 3.

Utrymmer för erforderlig angöring och parkering tillgodoses i övrigt inom den egna fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt VA-nät finns utbyggt inom planområdet. Framtida tillkommande bebyggelse ansluts till det utbyggda VA-nätet. Dagvatten från området ansluts till utbyggt dagvattennät. För dagvattnets omhändertagande inom kvartersmark föreslås även lokalt omhändertagande med översilning av gräsytor och infiltration i marken.

El, värme

Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt elnät i området.
Uppvärmning av befintlig och tillkommande bebyggelse sker enskilt.

Fornlämningar

Inom planområdet finns tre skyddsområden för fornlämningar identifierade. För dessa områden gäller 2 kap kulturminneslagen. Det innebär att förändringar inom fornlämningsområdena kräver samråd med och tillstånd från länsstyrelsen.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt bestämmelserna i 5 kap. 18§ Plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap. 11§ Miljöbalken (MB) ska en miljökonsekvensbeskrivning göras av detaljplaner om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Då förslaget till detaljplan syftar till att anpassas till den pågående markanvändningen, är bedömningen att detta inte kommer att innebära någon sådan betydande påverkan på miljö, hälsa och hushållning med mark och vatten eller andra resurser som avses i 5 kap. 18§ PBL. Och därför görs bedömningen att en särskild MKB heller inte erfordras.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten bedöms inte påverkas med aktuell planläggning. Planområdet med befintlig verksamhet ger inte upphov till några nya direkta utsläpp av dagvatten. Befintliga hårdgjorda ytor ger inte upphov till ökad avrinning av förorenat vägvatten som skulle kunna söka sig ned till grundvattenförekomsten. Ingen kommunal vattentäkt eller andra områden med skyddsföreskrifter berörs heller.

Gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas med en användning av området enligt planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Föreslagen planändring med anpassning till pågående markanvändning i området bedöms inte medföra någon förändring av trafiken inom och i anslutning till området och heller inte medföra några ytterligare olägenheter eller risker för omgivningen med avseende på hälsa och säkerhet.

Störningar, säkerhet och risker

Störningar på området utgöres av trafikbullerstörningar från E22 samt Kristianstadsvägen. I planeringssituationer för arbetslokaler är målet, enligt Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden för buller, att ekvivalentljudnivån inomhus inte skall överstiga 40 dBA respektive utomhus 65 dBA. Vid beräkning med som mest ca 6.000 fordon/dygn och 70 km/h krävs ett respektavstånd från vägmitt på ca 15 m. Med ett 30 meter brett byggnadsfritt avstånd till Kristianstadsvägen bedöms erforderlig hänsyn tagits till rekommenderade riktvärden för arbetslokaler.

Särskild planbestämmelse om störningsskydd föreslås om att verksamheten inte får innebära betydande störning för omgivningen och att Naturvårdsverkets ”Riktlinjer för externt industribuller” (Råd och riktlinjer 1978:5) Boverkets riktvärden för skyddsavstånd i ”Bättre plats för arbete” (Allmänna råd 1995:5) skall också innehållas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunstyrelsen beräknas kunna anta planförslaget tidigast kring årsskiftet 2013/2014.

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 5 år från den dag planförslaget vinner laga kraft.

Ägoförhållanden

Fastigheten Bromölla 11:1 ägs av Bromölla kommun. Övriga fastigheter inom planområdet (Ratten 1-5) är i enskild ägo och framgår av till detaljplanen hörande fastighetsägarförteckning.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet. Kommunen är också, genom Bromölla Energi och Vatten AB, huvudman för ledningsnätet för vatten- och eldistribution.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För planförslagets genomförande erfordras ingen ny fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för detaljplaneläggning svarar kommunen för och kommer tas ut som planavgift i samband med framtida bygglov/bygganmälan för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom området.

Kostnader för exploateringsanläggningar inom kvartersmark svarar respektive fastighetsägare/exploatör liksom för eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el och eventuell fjärrvärme utgår enligt gällande taxor.

BROMÖLLA KOMMUN

Tekniska enheten

Bengt Olsson
Teknisk chef

Mari Wagner
Planarkitekt