



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Fasanen 16

Bromölla kommun, Skåne län

ANTAGEN 2022-01-19
LAGA KRAFT 2022-02-23



Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1:400, 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.....	11
Genomförande	12

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§, 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

Marken inom planområdet är anlagd som kvartersmark.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder (B). Beteckningen är en generell användningsbestämmelse för olika former av boende och innebär att kvartersmarken inte specificeras till en typ av husform och istället möjliggör bostadsändamål i olika former.

Uppdrag och bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2015-09-09, KS § 187, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för fastigheten Fasanen 16.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Läge

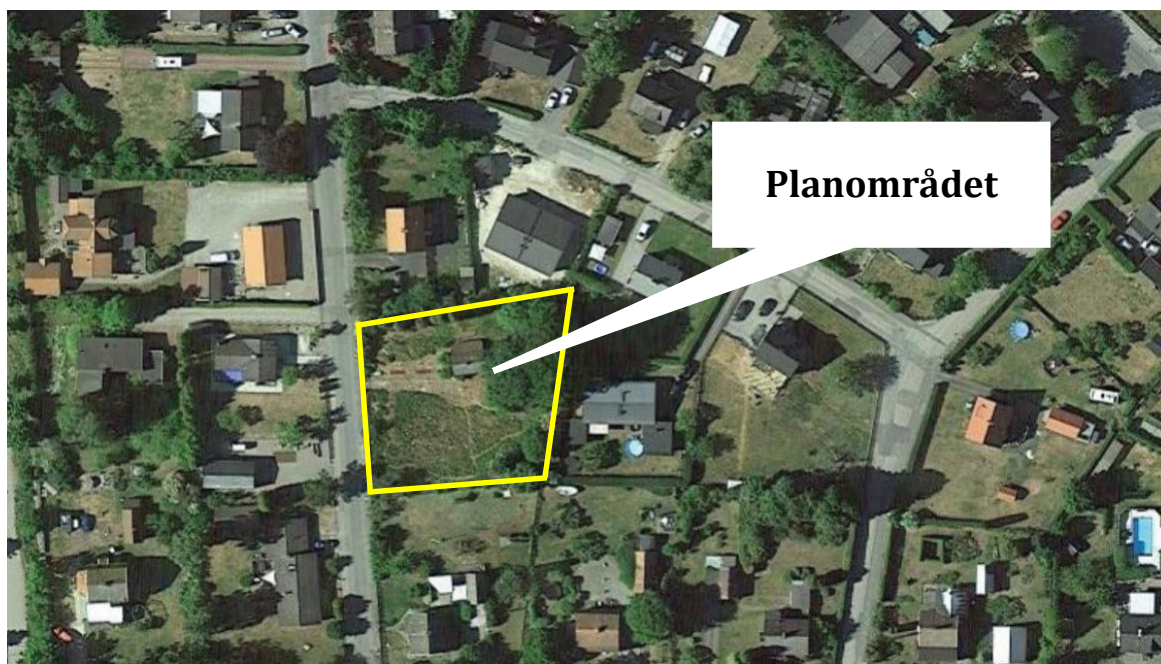
Planområdet är beläget i centrala Bromölla och är en del av kvarteret Fasanen. I väster gränsar fastigheten till Köpmangatan och i söder ca 30 meter norr om Villagatan. Omgivande fastigheter är i norr, Fasanen 11 och 2, i öster Fasanen 12 och 4, i söder Fasanen 15 och 8.

Areal

Planområdets yta är ca 1614 kvm.

Markförhållanden

Marken är i privat ägo.



Planområdets ungefärliga läge, markerat med gul linje.

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan för *Utvidgning av nordöstra delen av stadsplanen för Bromölla köping i Kristianstad län*", beslutad 1951-09-27. Planens genomförandetid har gått ut och anger område för bostadsändamål (BÖII) med friliggande- eller parhus. Planområdet omfattas även av en tomtindelning *Förslag till tomtindelning inom kvarteret Fasanen*, beslutad 1957-02-26/03-27 med markanvändning för bostadsändamål (BÖII).

Översiktsplan

Bromölla kommuns *Översiktsplan 2014 – med sikte på 2030*, antagen 25 augusti 2014, är kommunens långsiktiga vision om användning av mark och vattenområden samt hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta och planförslaget bedöms följa översiktsplanens intensioner då det finns utpekat i översiktsplanen som område för bostäder.

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 behåller den befintliga detaljplanens syfte och därmed bedöms vara förenligt med 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 samt från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6§ miljöbalken, så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas. Detaljplaneförslaget behåller gällande detaljplans bestämmelser och förändrar inte markanvändningen.

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.

Planområdet omfattas inte av några områden av riksintresse enligt 2 eller 4 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap. Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljö kvalitet 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 området är anlagd som kvartersmark och har i den aktuella detaljplanen användning bostäder (BÖ) med friliggande eller parhus som byggnadssätt. Marken sluttar svagt mot söder och har sparsamt med växtlighet. I det nordöstra hörnet av området finns några större bokträd. Tillfart till området sker från Köpmangatan i väster. Omgivande bebyggelse består av äldre enfamiljshus i mestadels 1 våning. Nordöst om området finns ett nyare parhus i 1 våning.



Vy från söder mot större träd i nordöstra hörnet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:S jordartskarta för fastigheten utgörs marklagret av sandig morän. Kommunen bedömer att ingen geoteknisk undersökning behöver göras i detta skede, men de geotekniska förutsättningarna kan vid kommande bygglovsskede behöva göras.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade eller kända fornlämningar.

Om 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 höga vattenstånd

Det bedöms inte finnas någon risk för skred eller höga vattenstånd inom planområdet.

Vattenskyddsområde

Inget fastställt vattenskyddsområde finns i dagsläget för planområdet. BEVAB (Bromölla Energi och Vatten) har tagit fram ett förslag till nytt vattenskyddsområde och förslaget är inlämnat till länsstyrelsen. Då dessa föreskrifter vinner laga kraft för en ny utökad vattentäkt ska de tidigare skyddsföreskrifterna (beslut av kommunfullmäktige daterat 1983-08-15) för den kommunala vattentäkten i Bromölla tätort upphöra att gälla.

Ett vattenskyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter är indelat i olika zoner som är olika känsliga för föroreningar: vattentäktszon, primär skyddszon, sekundär skyddszon och tertiär skyddszon.

Enligt framtaget förslag ligger planområdet inom primär skyddszon.

Primär skyddszon

Avgränsas så att uppehållstiden i grundvattenmagasinet till vattentäktszonens gräns beräknas vara minst 100 dygn. Känsliga inströmnings-områden beaktas även vid identifiering av primär skyddszon. Syftet med den primära skyddszonen är att riskerna för akut förorening genom olyckshändelser minimeras. En akut förorening ska hinna upptäckas i tid och åtgärder vidtas innan föroreningen hinner nå vattentäktszonen med uttagsbrunnen.

Utformning av skyddsföreskrifter

Skyddsföreskrifterna är såväl föreskrivande som informerande. Dessa två funktioner gör att syftet med skyddsföreskrifterna uppnås. Nedan beskrivs några exempel på verksamheter och typer av markanvändning som kan utgöra risk för förorening av vattentäkt och som regleras i skyddsföreskrifter:

§ 1 Vattentäktzon

Inom vattentäktzonerna får endast vattentäktsverksamhet bedrivas.

§ 2 Petroleumprodukter och andra kemiska produkter

Hantering av petroleumprodukter och andra kemiska produkter med en sammanlagd volym överstigande 20 liter kräver tillstånd från myndighetsnämnden i Bromölla kommun. Med hantering avses här inte användning i maskiners och fordons egna tankar samt transporter genom skyddszonen.

Hantering av petroleumprodukter och andra kemiska produkter ska ske på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.

§ 3 Fordon och fordonstrafik

Uppställda bussar, lastbilar, arbetsfordon och maskiner med förbränningsmotor ska vara utrustade med skyddsanordning eller vara placerade på ett sådant sätt att spill och läckage kan omhändertas och att läckage till mark förhindras.

Vid yrkesmässig användning av arbetsfordon ska saneringsberedskap upprätthållas.

Tvätt av motorfordon, maskiner och förbränningsmotorer med varmvatten, högtryck eller tvättkemikalier är förbjudet.

§ 4 Bekämpningsmedel

Hantering av kemiska bekämpningsmedel är förbjudet. Från förbudet undantas icke yrkesmässig hantering av kemiska bekämpningsmedel inomhus. Hantering inomhus ska ske på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.

Från förbudet undantas även hastigt påkommen punktsanering mot ohyra och skadedjur som innebär olägenhet för människors hälsa under förutsättning att myndighetsnämnden i Bromölla kommun snarast underrättas om varje sådan åtgärd.

§ 5 Hushållspillvatten och dagvatten

Det är förbjudet att anordna nya enskilda avloppsanläggningar för WC och/eller BDT-vatten med grundvattnet som direkt eller indirekt recipient.

Avloppsledningar med tillhörande brunnar ska vara täta och vid behov omedelbart läggas om eller renoveras. Bästa möjliga teknik ur täthetssynpunkt ska då användas.

Nya anordningar för utsläpp av vägdagvatten och dagvatten från industriområde med grundvatten som direkt eller indirekt recipient kräver tillstånd från myndighetsnämnden i Bromölla kommun.

§ 7 Hantering av avfall mm

Förvaring av avfall, under längre tid än tre månader, direkt på mark är förbjudet.

Förvaring av farligt avfall under längre tid än tre månader a utrymmen på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas. Förvaring ska ske i låsta utrymmen på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.

Deponering av snö från område utanför skyddszonen är förbjuden.

§ 8 Schakt- och anläggningsarbeten

Större schaktningsarbeten, sprängning av berg, pålning, spontning eller borrhningar och liknande undersökningsarbeten kräver tillstånd från myndighetsnämnden i Bromölla kommun.

Akuta åtgärder som måste genomföras för att undvika risk för människors hälsa eller miljön, undantas förbudet. I dessa fall krävs anmälan i efterhand till tillsynsmyndigheten inom en vecka efter genomförd åtgärd. I det akuta skedet ska

snarast möjligt kontakt tas (och av verksamhetsutövaren dokumenteras) med myndighetsnämnden i Bromölla kommun.

§ 10 Energianläggningar i jord, berg och grundvatten

Befintliga brunnsanläggningar ska hållas otillgängliga för obehöriga och vara utformade så att läckage från markytan och ner förhindras.

Nya anläggningar för lagring och utvinning av värmeenergi eller kyla ur, berg och grundvatten är förbjudna.

Ändring av befintliga energianläggningar kräver tillstånd från myndighetsnämnden i Bromölla kommun om ändringen kan påverka grundvattnet.

§ 11 Enskild brunnsanläggning

Befintliga brunnsanläggningar ska hållas otillgängliga för obehöriga och vara utformade så att läckage från markytan och ner förhindras.

Nya anläggningar för uttag av vatten från berg och jord är förbjudet.

Ändring av befintlig anläggning eller brunn kräver tillstånd från myndighetsnämnden i Bromölla kommun.

Borrade brunnar som inte längre är i bruk ska meddelas myndighetskontoret i Bromölla kommun och avställas enligt SGU:s vägledning "Normbrunn 16".

§ 12 Väghållning

Upplag och tillverkning av asfalt, oljegrus, vägsalt eller saltinblandad sand/grus är förbjudet. Underhåll av vägar med vägsalt eller saltinblandad sand/grus kräver tillstånd från myndighetsnämnden i Bromölla kommun.

Spridning av vägsalt kräver tillstånd från myndighetsnämnden i Bromölla kommun. Saltinblandad sand (max 2 % salt) undantas från kravet på tillstånd.

Trafik, gator, parkering.

Tillfart till området sker från Köpmangatan.

Värme, el, tele, data

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

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Tians väg och Bromölla busstation.

Sophantering

För sophantering av hushållsavfall svarar Bromölla kommuns renhållning. Vid frågor som rör sophantering skall samråd ske med tekniska enheten.

Planförslag/Konsekvenser

Planens huvuddrag och avgränsning

För att lösa situationen inom planområdet förslås gällande plans markanvändning för kvartersmark ändras från bostäder (BÖII) till bostäder (B).

Bebyggelsens omfattning och placering

Planbestämmelserna medger att bostäder (B) får uppföras inom planområdet. Bebyggelsen regleras med bestämmelse om placering, utnyttjandegrad, byggnadshöjd och källarlösa hus. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter och komplementbyggnader 2 meter från fastighetsgräns, utnyttjandegrad 25 %, byggnadshöjd på 7,6 meter samt att endast källarlösa hus får uppföras. I övrigt anger detaljplanen inte några särskilda bestämmelser för byggnaders utseende, material eller färgsättning, utan hänvisar till PBL generella krav på att byggnader ska ha en god form-, färg- och materialverkan.

Trafik, gator och parkering

Tillfart till området sker från Köpmangatan. Utrymme för erforderlig parkering skall tillgodoses helt inom området.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i området bedöms kunna bli god, då området är i stort helt plant. Planområdet erbjuder goda möjligheter för personer med nedsatt rörlighet att nå service och kollektivtrafiknoder i närområdet.

Trygghet och säkerhet

Området är beläget i ett lugnt och etablerat område i Bromölla och bedöms ha goda möjligheter att ge hög trygghetskänsla.

Buller

Då området är beläget i ett lugnt villaområde, med smala villagator, bedöms inte störande trafik kunna bli något problem.

Teknisk försörjning

VA

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till planområdet och bebyggelsen i föreliggande detaljplan kommer att anslutas till befintliga VA-ledningar.

Dagvatten

Kommunens dagvattensystem i området är idag av god dimension, men dagvatten ska omhändertas på den egna fastigheten. Det innebär att dagvattnet ska i första hand hanteras enligt LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Inom planområdet finns det utrymme för omhändertagande av dagvatten, vilket innebär att det även fortsättningsvis kommer att finnas mycket naturmark som kan användas för naturlig infiltration.

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra någon förändring för omhändertagandet av dagvatten.

El

Tillkommande bebyggelse ansluts till det befintliga ledningsnätet.

Avfall

Planförslaget möjliggör för en ökad exploatering med fler bostäder än idag, vilket leder till en ökning av avfall inom planområdet. Avfall skall tillvaratas i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering. Föreskrifterna lyfter fram vikten av en ökad materialåtervinning och återanvändning. Matavfall ska sorteras separat.

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, april/maj 2021

Granskning, augusti 2021

Antagande, september 2021

Laga kraft, oktober 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 inom planområdet är i privat ägo. Övriga till planområdet angränsande 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

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastigheten Fasanen 16 omfattas i gällande plan av en tomtindelning, beslutad 1957-02-26/03-27. Tomtindelningen avses upphävas för Fasanen 16 i samband med att aktuellt detaljplaneförslag vinner laga kraft.

Fastighetskonsekvenser

Inga nya fastigheter bildas inom planområdet vid detaljplanens genomförande. Eventuella lantmåteriförrättning inom fastigheten Fasanen 16 initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

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

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt