

Detaljplan för

BROMÖLLA 11:98, del av, m.fl
vid Jägartorpet i Bromölla,
Bromölla kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Handlingar

Redogörelse för samråd	/ BR 10-0009:4
Plankarta, med förslag till planbestämmelser	/ BR 10-0009:1
Plan- och genomförandebeskrivning	/ BR 10-0009:5
Behovsbedömning av MKB	/ BR 10-0009:6
Fastighetsförteckning	

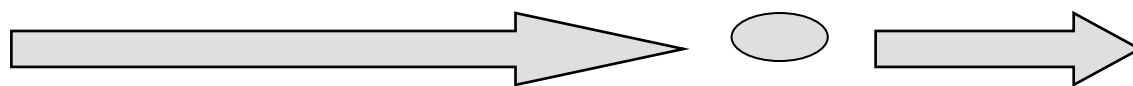
Uppdrag, syfte

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2010-03-09, § 42, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för området vid Jägartorpet i Bromölla. Syftet med planförslaget är att tillskapa mark för verksamheter för industri, hantverk, kontor och handel, dock ej livsmedelshandel.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande. Planarbetet delas in i tre skeden: plansamråd, utställning och därefter antagande. Under de två första skedena har berörda boende, sakägare och remissinstanser (statliga, regionala, kommunala och intresseorganisationer) möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av kommunfullmäktige. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan sedan genomförandeskedet påbörjas och bygglov ges och utbyggnad påbörjas.

Detta planärende befinner sig nu i utställningsskedet. Utställning kommer att ske under april månad 2011.



Plansamråd	Utställning	Antagande	Laga kraft	Genomförande
------------	--------------------	-----------	------------	--------------

Tidplan

Kommunfullmäktige beräknas kunna anta planförslaget under våren/sommaren 2011.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området finns redovisat som framtida verksamhetsområde i av kommunfullmäktige 2003-01-27 antagen översiktsplan ÖP 2000 för Bromölla kommun.

Detaljplan

Området är tidigare inte detaljplanelagt.

Riksintressen och andra förordnanden

Riksintresse m.m.

Området berörs inte av något riksintresse.

Kulturmiljö

Bromölla och dess närområde är rikt på fornlämningar från stenåldern och bronsåldern.

Jägartorpet, inom fastigheten Åby 16:1, med anor från slutet av 1700-talet ger området ett kulturmiljövärde väl värt att bevara. På 1800-talet var torpet en arrendegård under greve Hans Wachtmeister. 1924 friköptes gården från Årups gods. Jägartorpet fick sitt nuvarande namn så sent som på 1980-talet av en jägare som bodde på torpet och som tidigare varit jägare på Årup. 1994 köptes torpet av nuvarande ägarna Irene och Leif Dufva. Omedelbart öster om torpet ligger sedan 1702 Sölasten, en gränssten mellan socknarna Åby, Grödbby och Ivetofta. En pil är ristad på stenen. (Uppgifterna om Jägartorpet är hämtade ur Ivetofta Hembygdsförenings årsskrift 2005.)



Jägartorpet

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Enligt 5 kap. 18§ plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap. 11§ miljöbalken (MB) skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Med hänvisning till att nu aktuellt detaljplaneförslag utgör en avslutande mindre etapp av Åbylyckornas verksamhetsområde med markanvändning för industri, hantverk, kontor och handel, dock ej livsmedelshandel, gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att den föreslagna markanvändningen inte innebär någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen att en särskild MKB erfordras.

Miljökvalitetsnormer

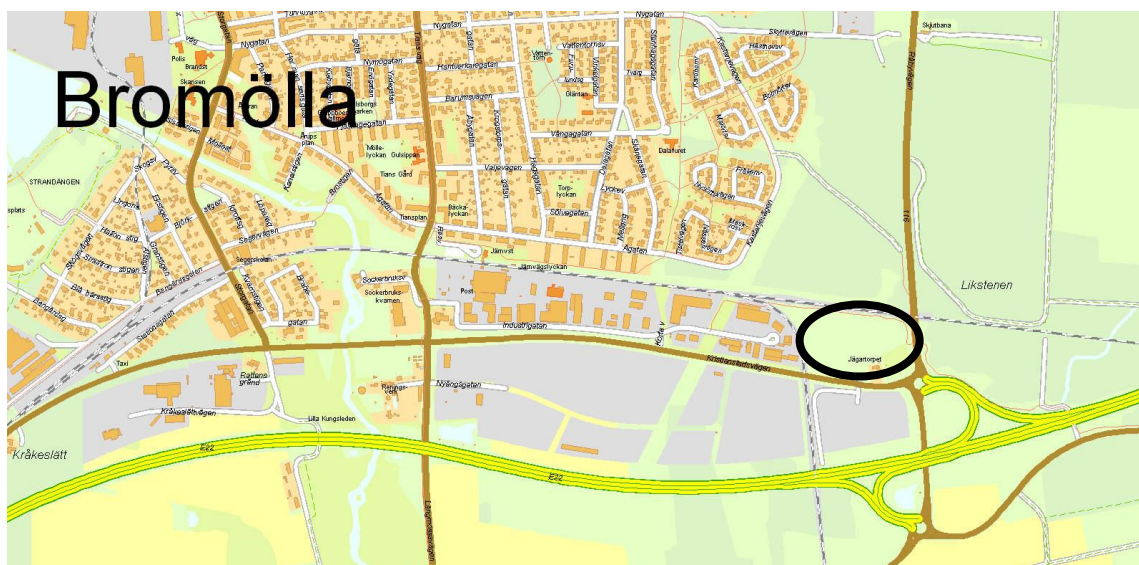
Enligt 5 kap miljöbalken (MB) ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Gällande miljökvalitetsnormer för vatten och luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, partiklar (PM10) i utomhusluft, bensen och ozon, bedöms inte överskridas med en utbyggnad av området enligt planförslaget.

En utbyggnad av området enligt planförslaget bedöms heller inte påverka miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvattnet. Ingen kommunal vattentäkt eller andra områden med skyddsföreskrifter berörs.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Läge och omfattning

Planområdet, som är beläget mellan järnvägen Kristianstad – Karlskrona och Kristianstadsvägen avgränsas i öster av väg 116/Råbyvägen och i väster av industrispåret till Stora Enzo Nymölla AB:s massafabrik. Hela planområdet omfattar en areal av ca 6,3 ha.



Planområdets läge

Markägare

Marken inom området är i kommunal och enskild ägo och berör hela eller delar av fastigheterna Bromölla 11:1, 11:98 och Åby 16:1.



Bild av områdets inre

Mark och vegetation

Oexploaterad mark inom området utgöres av gammal kulturmark med ängs- och hagmarker inramade av mer eller mindre väl bevarade stengärden. Vegetationen inom området utgöres av enstaka eller dungar av lövträd. I öster mot väg 116/Råbyvägen finns också en värdefull och mer sammanhängande och avskärmade vegetation. Den utmed järnvägen i norr befintliga ridåvegetationen är också av stort värde. I stengärderna inom området, som omfattas av det generella biotopskyddet, finns också viss ridåvegetation. Trots att stor del av marken betas är den stadd i igenväxning med svårforcerade buskage av bl a slån.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgöres undergrunden inom området av sandig moig morän. Enstaka block finns också. Med hänsyn till i anslutning till området tidigare utförda markarbeten bedöms marken också här utgöra god byggnadsgrund.

I kommunens översiktliga markradonundersökning redovisas marken inom planområdet som normalriskområde med radonhalt 10-25 kBq/m³. Grundkonstruktionen skall inom normalriskområde utföras radonskyddande.

Fornlämningar

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom området finns inte. Krav på arkeologisk utredning och förundersökning kan komma att ställas och behöva kompletteras ärendet.



Bild av områdets inre

Befintlig bebyggelse, omgivning m.m.

Befintlig bebyggelse inom området utgöres av Jägartorpet med bostad och verksamhet med bed and breakfast.

Befintlig bebyggelse i anslutning till området utgöres inom området väster om industrispåret till Stora Enzo Nymölla AB:s massafabrik av verksamhetslokaler för industri och småindustri. Söder om Kristianstadsvägen pågår utbyggnad av området med Skåneporten med bl a bilservice, motell och rastplats med turistinformation.

Trafik

Tillfart till området och Jägartorpet sker i en punkt från Kristianstadsvägen, som har funktion av infartsgata. Kristianstadsvägen ansluter i öster till väg 116/Råbyvägen och E22.

Utbyggt GC-vägnät, med förbindelse mellan Bromölla och Valje finns idag utmed järnvägen Kristianstad – Karlskronas södra sida.

Busshållplatser för kollektivtrafiken finns idag utmed Kristianstadsvägen.

Störningar

Störningar på området utgöres av trafikbullerstörningar från E22 och väg 116/Råbyvägen och från järnvägen Kristianstad-Karlskrona.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA-nät, med vatten- och spillvattenledningar finns idag utbyggt söder om Kristianstadsvägen med anslutning till området med Skåneporten. Dagvattnet från området avleds i öppna diken och fördröjningsmagasin utmed E22 till Skräbeån.

För elförsörjningen i området svarar Bromölla Energi AB. I områdets sydöstra del, med tillfart via fastigheten Åby 16:1, finns också en mindre transformatorstation.

I och i anslutning till området befintliga telekablar utgöres av TeliaSonera Skanova Access teleledningar.

Sophantering

Samhällsbyggnadsförvaltningen svarar idag för sophanteringen i Bromölla kommun. Källsortering av sopor har införts.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Verksamheter

För att möjliggöra en utbyggnad av området med framtida verksamheter föreslås markanvändning för industri, hantverk, kontor och handel, dock ej livsmedel, läggas ut inom området. För att medge viss flexibilitet föreslås kvartersmarken i områdets västra del ges elastisk utformning där framtida efterfrågan på olika tomtstorlekar styr områdets indelning i det som är tomtplatser respektive kommunikationsyta. På plankartan redovisas en möjlig utformning med förlängning av ”industrigatan” västerut.

Med hänsyn till inom fastigheten Åby 16:1 befintlig bostad och pågående verksamhet med bed and breakfast föreslås tillkommande verksamheter inte få medföra betydande störning för omgivningen. Vid lokalisering av verksamheter inom området skall i övrigt principerna avseende skyddsavstånd för olika verksamheter i Boverkets ”Bättre plats för arbete” tillämpas. Genom avskärmning med byggnader eller annan skärmverkan kan i vissa fall även verksamheter med större skyddsavstånd lokaliseras till området. För fastigheten Åby 16:1 föreslås samtidigt markanvändningen begränsas till hantverk, kontor och handel, dock ej livsmedel, med samtidig komplettering med bilistservice med avseende på pågående verksamhet. Till bilistservice hör toaletter, kiosker, vägresteranger och motell till vilket också pågående B&B-verksamhet bedöms inrymmas. För fastigheten Åby 16:1 föreslås också en mindre utvidgning av fastigheten både öster- och västerut för bättre anpassning och avslut gentemot omgivande gatunät. Vid utformningen av området har, där så varit möjligt, hänsyn tagits till befintliga stengården som naturliga avgränsningar av kvartersmarken. Med föreslagen utvidgning med ca 2.400 kvm upptar den en areal av ca 6.970 kvm. Sammanlagt omfattar de båda verksamhetsområdena en areal av ca 3,8 ha.

Bebyggelseutformning

Planbestämmelserna medger att verksamhetslokaler för industri, hantverk, kontor och handel, dock ej livsmedel, och bilistservice kan uppföras inom området. Föreslagna byggnadsreglerande bestämmelser ansluter i övrigt till inom Åbylyckorna planlagd marks bestämmelser. Ny bebyggelse skall utformas med utgångspunkt från platsens förutsättningar, god resurshushållning, hög kretsloppsanpassning samt en hälsosam och sund inre och yttre miljö. Med hänsyn till platsens utsatta och exponerade läge föreslås särskild utseendebestämmelse med krav på god gestaltning för tillkommande bebyggelse. För hanteringen av dagvattnet inom området föreslås byggnadstekniskt också krav på marklutning inom tomtplats mot omgivande tomtgränser.

Friyta

Friyta som skydd tillskapas utmed Kristianstadsvägen och väg 116/Råbyvägen och mot järnvägen Kristianstad-Karlskrona i norr. Med föreslagna skyddszoner skapas en tydlig avgränsning gentemot omgivningen samtidigt som de fungerar som spridningskorridorer för flora och fauna. I skyddszonen utmed Kristianstadsvägen föreslås också gatuplantering anordnas. Med föreslagen inre avgränsning av kvartersmarken till befintliga stengården skapas också goda spridningskorridorer för flora och fauna inom området.



Jägartorpet

Trafik; gator och parkering m.m.

Tillfart och angöring

Tillfart till området sker i en punkt från Kristianstadsvägen i söder, med korsningen utformad som en fyrvägs-korsning med också tillfart till området med Skåneporten. Inom området utformas lokalgatunätet som en industrigata med ca 15 m sektion och med separerad GC-väg. Eventuellt framtida behov av utbyggnad av ytterligare industrigata/kommunikationstomt inom området får klargöras i samband med planförslagets genomförande. En eventuell sådan industrigata/kommunikationstomt utformas med ca 10 m sektion och med trottoar.

Över inom området befintligt industrispår föreslås markanvändning för järnvägstrafik.

Gång- och cykeltrafik

För god tillgänglighet också för gång- och cykeltrafikanter byggs ny GC-väg ut utmed delar av industrigatan med anslutning i norr till befintlig GC-väg utmed järnvägen och i söder till området med Skåneporten. Ny GC-väg föreslås också byggas ut utmed fastigheten Åby 16:1 norra gräns som länk österut mot GC-vägen mot Valje.

Kollektivtrafik

För kollektivtrafiken skapas möjlighet till utbyggnad av nya hållplatser utmed Kristianstadsvägen. Möjlighet till utbyggnad av parkering för kollektivtrafikåkande och/eller samåkningsparkering finns i området vid Skåneporten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande verksamheter ansluts om möjligt med självfall till befintligt kommunalt VA-nät i anslutning till planområdet. Eventuellt behov av en pumpstation får utredas. Dagvattnet från området ansluts till utbyggt dagvattennät inom området vid Skåneporten och avleds därifrån i öppna diken och fördröjningsmagasin utmed E22 till Skräbeån. Inom området omhändertags dagvattnet om möjligt genom översilning av grönytor inom den egna tomtmarken. På de inom kvartersmark föreskrivna översilningsytorna utmed tomtgränser binds eventuella föroreningar i markvegetationen i ett tidigt skede samtidigt som det finns möjlighet att utföra miljöskapande planteringar. Dagvatten från hårdgjorda ytor där det finns risk för utsläpp eller spill av miljö- och hälsoskadliga kemiska produkter får dock inte avledas till vare sig mark eller vatten utan föregående rening.



Befintlig GC-väg utmed järnvägen Kristianstad - Karlskrona

El, värme, tele och IT-utbyggnad

För områdets elförsörjning sker anslutning till Bromölla Energi AB:s elnät. Utrymme för eventuell ny/nya transformatorstationer får tillgodoses inom de olika verksamhetsområdena beroende på vilka effektkrav som presumtiva verksamheter kan komma att ha.

Befintlig transformatorstation inom områdets sydöstra del redovisas som område för teknisk anläggning.

Uppvärmning av tillkommande bebyggelse inom området sker enskilt. Vid enskild uppvärmning bör vattenburet system väljas för framtida val av alternativa uppvärmningsformer.

Inom området tillkommande bebyggelse kan anslutas till TeliaSonera Skanova Access teleledningar och görs efter offert/beställning av respektive exploatör.

Kommunens IT-infrastrukturprogram behandlar förutsättningarna för utbyggnad av IT-infrastrukturer med hög kapacitet. Utbyggnad av svartfibernät pågår i hela Skåne i samverkan med bl a Region Skåne och Kommunförbundet Skåne. E.ON Elnät Sverige AB, Telia Sonera m.fl aktörer har lokala ortsnät till vilka det finns möjlighet att ansluta sig.

Behovet av kanalisation bör därför analyseras inför varje ny exploatering och samråd ske med någon av aktörerna.

Avfall, sophantering

Samhällsbyggnadsförvaltningen svarar idag för sophanteringen i Bromölla kommun. Källsortering av sopor har införts. Vid utformningen av soputrymmen eller andra frågor som rör sophanteringen ska samråd ske med samhällsbyggnadsförvaltningen.

Störningar, säkerhet och risker

Störningar på området utgöres av trafikbullerstörningar från E22 och väg 116/Råbyvägen och järnvägen Kristianstad-Karlskrona. 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 de skyddsavstånd på ca 30 m som utbildas för tillkommande bebyggelse gentemot Kristianstadsvägen och järnvägen bedöms erforderlig hänsyn tagits till rekommenderade riktvärden för arbetslokaler. Lokalisering av särskilt störningskänsliga verksamheter bör dock lokaliseras så långt från Kristianstadsvägen och järnvägen som möjligt.

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

Vid områdets utformning har hänsyn tagits till närheten till järnvägen och där förekommande transporter med farligt gods genom att det i RIKTSAM angivna rekommenderade skyddsavståndet 30 m tillgodosetts med avseende på tillkommande bebyggelses byggrätt på motsvarande avstånd. Det kortare avståndet på ca 20 m mellan järnväg och kvartersmark motiveras av förutsättningen att järnvägen enligt RIKTSAM är dubbelspårig och dagligen trafikerar av ca 70 godståg, 2.000 vagnar varav 150 vagnar med farligt gods. Järnvägen Kristianstad – Karlskrona trafikerar idag av fyra godståg per vardagsdygn i nuvarande tidtabell. För området utmed järnvägen sjunker individrisknivån dessutom kraftigt fram till 10 m. Som exempel på lämplig markanvändning inom området 0-30 m, som inte heller uppmuntrar till stadigvarande vistelse, nämns bl a parkering, trafik och tekniska anläggningar.



Bild av områdets inre.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll.

Utbyggnad

Fastighetsbildning och utbyggnad av området kan ske så snart planförslaget antagits och vunnit laga kraft. Utbyggnad av området styrs av efterfrågan på industritomtmark och kan av den anledningen komma att ske etappvis från Kristianstadsvägen och norrut.

Avtal

Mellan kommunen och ägaren till fastigheten Åby 16:1 erfordras överenskommelse om marköverlåtelse av kommunägd mark till densamma.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För planförslagets genomförande erfordras ny fastighetsbildning vilken kommunen ansöker om. Någon fastighetsplan avses inte upprättas. I det fall ny kommunikationstomt behöver byggas ut svarar kommunen för detta med ansvar också för dess drift och underhåll.

Rätten att bibehålla befintliga ledningar och eventuellt anlägga nya säkras antingen genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplanläggning svarar kommunen för och ingår som del i tomtpriset. För fastigheten Åby 16:1 tas kostnader för detaljplan ut som planavgift i samband med framtida 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.

TEKNISKA ENHETEN

Stefan Apelros
teknisk chef

Stefan Strömbäck
planarkitekt

Kerstin Mossberg
planingenjör