



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Bromölla 11:72

Bromölla kommun, Skåne Län

ANTAGEN 2025-04-09

LAGA KRAFT 2025-05-09

Datum: 2025-04-09

Diarienummer: 2022/542



Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1:1 000, i A2-format
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Grundkarta (del av plankarta)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Som underlag till denna detaljplan har följande utredning tagits fram:

- | | |
|--|------------|
| • Översiktlig bullerutredning | 2022-09-12 |
| • Skuggstudie – skuggstudie av nytt 5 våningshus | 2022-09-22 |
| • Dagvatten- och skyfallsutredning | 2022-10-28 |

Detaljplanen har tagits fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

Plankartan har ritats i AutoCad med Focus Detaljplan Total 22.3 och BFS_2020_10_01_Bestämmelsekatalog.xml.

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.

1 INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG	6
INLEDNING.....	6
Allmänt	6
Detaljplanens syfte	6
Bakgrund	6
Uppdrag	6
PLANDATA	6
Planområdets läge	6
Areal	6
Markförhållanden	6
RIKSINTRESSEN, FÖRENLIKT MED 3.4 OCH 5 KAP. MB	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	8
ÖVERSIKTSPLAN.....	8
GÄLLANDE DETALJPLANER	8
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	9
Pågående markanvändning	9
Mark och vegetation	9
Topografi	10
Geotekniska förhållanden	10
Vattenskyddsområde	10
Fornlämningar	13
Bromölla kommuns dagvattenstrategi	13
Befintligt dagvatten	13
Framtida dagvatten	14
Skyfall och översvämningsrisk	15
Recipientpåverkan	16
Åtgärdsbehov	17
Biotopskydd	18
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	19
Förorenad mark	19
Trafikbuller	19
Skuggning	19
BEBYGGELSE.....	19
Användning	19
Motiv till planbestämmelse	19
Offentlig och kommersiell service	22
Tillgänglighet	22
Trygghet och säkerhet	22

Friyta	22
GATOR & TRAFIK	22
Befintliga gatustruktur	22
Kollektivtrafik	23
Parkering	23
Räddningstjänster	23
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
Vatten och avlopp	23
El	23
Tele, data	24
Uppvärmning	24
Avfall	24
GENOMFÖRANDE	24
ORGANISATORISKA FRÅGOR	24
Tidplan	24
Genomförandetid	24
Ägarförhållanden	25
Huvudmannaskap	25
Ansvarsfördelning	25
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER.....	25
Fastighetsbildning	25
Ledningsrätt	25
EKONOMISKA FRÅGOR	25
Kostnader för planläggning	25
Ekonomiska konsekvenser	25

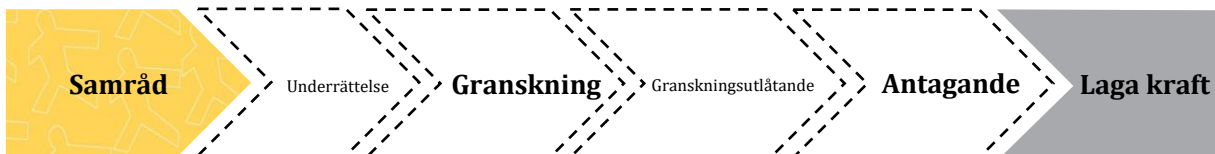
Vad är en detaljplan?

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 detaljplanen 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.

PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG

INLEDNING

Allmänt

I gällande plan är marken inom planområdet utlagd som kvartersmark för bostäder.

Detaljplanens syfte

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

Bakgrund

Bromölla är en ort det finns ett starkt intresse att bosätta sig, ha ett fritidsboende eller etablera och utveckla företagsverksamhet. Bromölla kommun ser en stor efterfrågan på kommunala tomter och på lägenheter för permanent boende.

Behovet av fler bostäder i Bromölla inkluderar, förutom tomtmark för villor, även hyresrätter och bostadsrätter i centrala lägen. Aktuellt planområde ligger centralt med gångavstånd till samhällsservice i form av förskola och grundskola. Området bedöms lämpligt för förtätning med nybyggnation av flerbostadshus i upp till tre våningar. Genom att förtäta redan bebyggda delar av Fäladsområdet skapas en effektivare markanvändning och även en effektivare användning av den kommunala servicen.

Uppdrag

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

PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet är beläget strax öster om Bromölla tätort. Planområdet avgränsas i öst av Östergatan, i syd av Folkets Husgatan, i väst av Törnsångaren 1 samt i norr av friliggande enbostadshus. För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

Areal

Arealen uppgår till cirka 1,65 ha.

Markförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal ägo.



Figur 1. Planområdets ungefärliga läge, markerat med gul linje.

RIKSINTRESSEN, FÖRENLIGT MED 3.4 OCH 5 KAP. MB

Planområdet ligger nära riksintresseområdet för naturvård. Fastigheten Bromölla 11:72, inklusive Östergatan, sträcker sig fram till riksintresseområdet, Grödbby 103:1. Ingen fysisk förändring avses mellan planområdet och Grödbby 103:1.

Planförslaget bedöms inte innebära påverkan på riksintressen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan Bromölla 2014 med sikte mot 2030, som omfattar hela kommunens yta säger att ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras till tätorterna, och i lägen med god tillgång till teknisk service och kollektivtrafik.

Detaljplaneförslaget följer översiktsplanens intentioner om att utveckla Bromölla tätort (citat från ÖP):

Boende och service

Kommunen ska med nya bostäder i attraktiva lägen locka till in- och omflyttningar. En ökad omflyttning främjar även generationsskiftet inom befintligt bostadsbestånd.

Kommunen ska skapa förutsättningar för ett miljövänligt resande. Goda kommunikationsmöjligheterna är viktiga för att locka nya boende till kommunen.

Strategier: Att om möjligt förtäta befintlig bostadsbebyggelse inom områden med god tillgänglighet till kollektivtrafik och service och i första hand på höjden.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För planområdet gäller *Detaljplan för Bromölla 11:72, del av, m.fl. inom Fäladsområdet i Bromölla, Bromölla kommun* LK (2012-11-12). Planens genomförandetid har gått ut och reglerar markanvändningen till område för bostäder, (B).

Om föreslagen detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Pågående markanvändning

Planområdet ligger inom redan detaljplanlagt område och har i den gällande plans användning bostäder. Planområdet är idag obebyggt.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet, väster om området, utgörs av BromöllaHems flerbostadshus i 2-plan och norr om planområdet av friliggande enbostadshus i 1- och 1½-plan.

Mark och vegetation

Oexploaterad mark inom planområdet utgörs huvudsakligen av relativt öppen och stenig ängsmark med inramning av buskage. Centralt i området finns också en tydlig ridåvegetation av stamträd i nord-sydligt läge. I området utmed Folkets Husgatan och Östergatan har gatuplanteringar med stamträd anlagts.



Figur 2. Vy över planområdet, sett från Folkets Husgatan i väst.



Figur 3. Vy över södra delen av planområdet, sett från Folkets Husgatan med bl. annat stamträden i bakgrunden



Figur 4. Vy över östra delen av planområdet, sett från Folkets Husgatan med bl. annat Östergatan i bakgrunden.



Figur 5. Vy över västra delen av planområdet, sett från Folkets Husgatan med bl. annat förskolan i bakgrunden.

Topografi

Marken inom planområdet lutar svagt från nordost (+21 m) till sydväst (+25 m).

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarten i området av sandig morän. Enligt SGU:s egna bedömning om genomsläpplighet har området medelhög genomsläpplighet.

Någon geoteknisk undersökning har inte utförts i samband med aktuell planläggning men det finns äldre utförda undersökningar från 1980-talet. Provgrop i korsningen Folkets Husgatan och Östergatan visade på att det under myllan (ca 0-20 cm) fanns grusig sand följt av kalkhaltig siltig sand (K-konsult, 1981). Något grundvatten påträffades inte i provgropen som var ca 3,5 m djup.

I kommunens tidigare översiktliga markradonundersökning redovisas området som normalt riskområde med radonhalt 10-25 kBq/m³. Grundkonstruktionen skall inom normal riskområde utföras radonskyddande.

Vattenskyddsområde

Bromölla kommun har vattenskyddsområde för kommunens alla dricksvattentäkter. Skyddsområden delas in i zoner beroende på avstånd till vattentäkten och rinntiden, det vill säga den tid det tar för vattnet att nå själva vattentäkten. Inom zonerna gäller olika skyddsföreskrifter för att risken för förorening av tälkten ska minska. Föreskrifterna innebär att verksamheter som kan innebära risk för vattenkvaliteten är förbjudna. Andra verksamheter kan kräva tillstånd från eller anmälan hos miljökontoret.

Aktuellt planområde är beläget inom sekundär skyddszon.

Sekundär skyddszon

Avgränsas så att uppehållstiden för grundvatten från skyddszonens yttre gräns till vattentäktsszonen har en beräknad uppehållstid av minst ett år. Den sekundära zonen syftar till att bibehålla en god grundvattenkvalitet.

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 Vattentäktsszon

Inom vattentäktsszonerna får endast vattentäktsverksamhet bedrivas.

§ 2 Petroleumprodukter och andra kemiska produkter

Hantering av petroleumprodukter och andra kemiska produkter med en sammanlagd volym överstigande 250 liter kräver tillstånd från myndighetsnämnden för miljöfrågor.

Med hantering avses här inte användning i maskiners och fordons egna tankar samt transporter genom skyddszonen.

Hantering av upp till 250 l petroleumprodukter och andra kemiska produkter ska ske på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.

§ 3 Fordon och fordonstrafik

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

Tvätt av motorfordon, maskiner och förbränningsmotorer med varmvatten, högtryck eller tvättkemikalier på plats där tvättvattnet är förbjudet.

§ 4 Bekämpningsmedel

Hantering av kemiska bekämpningsmedel utomhus kräver tillstånd från kommunens nämnd för miljöfrågor.

Från tillståndskravet 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 kommunens nämnd för miljöfrågor snarast, av verksamhetsutövaren, underrättas om varje sådan åtgärd. Hantering ska ske på ett sådant sätt att spill och läckage kan insamlas och omhändertas.

§ 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 myndighetskontoret.

§ 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 i 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, med undantag för snö från vattenskyddsområdets primära skyddszon.

§ 8 Schakt- och anläggningsarbeten

Större schaktningsarbeten, sprängning av berg, pålning, spontning eller borrhningar och liknande undersökningsarbeten kräver tillstånd av myndighetskontoret för miljöfrågor.

Akuta åtgärder som måste genomföras för att undvika risk för människors hälsa eller miljön, undantas förbudet. I dessa fall krävs anmälan i efterhand till myndighetskontoret inom en vecka efter genomförd åtgärd. I det akuta skedet ska snarast möjlig kontakt tas (och av verksamhetsutövaren dokumenteras) med myndighetskontoret för miljöfrågor.

§ 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 myndighetskontoret för miljöfrågor om ändringen kan påverka grundvattnet.

Energianläggningar som inte längre är i bruk ska avställas, åtgärdas mot risker för framtida läckage och meddelas myndighetskontoret för miljöfrågor. Energianläggningar i berg och grundvatten ska avställas enligt SGU:s vägledning "Normbrunn 16".

§ 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.

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

§ 12 Väghållning

Upplag och tillverkning av asfalt, oljegrus, vägsalt eller saltinblandad sand/grus kräver tillstånd från kommunens nämnd för miljöfrågor. Spridning av vägsalt kräver anmälan till myndighetskontoret för miljöfrågor. Saltinblandad sand (max 2 % salt) undantas från kravet på anmälan.

Kommunen gör bedömningen att bostäder inom planområdet medför ingen påverkan på grundvatten och därmed ingen påverkan på vattenskyddsområdet. Planförslaget bedöms vara förenligt med föreskrifterna.

Fornlämningar

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom planområdet finns inte. Länsstyrelsen har dock yttrat sig under samråds- och granskningsskedet att det finns fornlämningar utanför planområdet som kan påträffas vid markarbeten och vill därför att kommunen kommer in med begäran om arkeologisk utredning. Kommunen är medveten om att ca 350 meter utanför planområdet finns registrerad fornlämning och har gjort följande bedömning:

Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till Länsstyrelsen.

Kommunen har lämnat in en begäran om arkeologisk utredning.

Bromölla kommuns dagvattenstrategi

Bromölla dagvattenstrategi (2015) har tagits fram i samarbete mellan Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT), VA-huvudmannen Bromölla Energi och Vatten AB (BEVAB) och Bromölla kommun. Enligt strategin ska lokalt omhändertagande av dagvatten prioriteras framför avledning till yt- och grundvatten. Dagvattenhantering ska vidare göras på ett sätt så att påverkan på recipienterna minimeras. Samtliga vattendrag i Bromölla kommun, inklusive recipienten Skräbeån, bedöms vara mycket känsliga för föroreningar.

Höga flöden ska förebyggas så nära källan som möjligt. Vid ny exploatering är det önskvärt att dagvatten fördröjs inom området så att maximalt 10 l/s, ha släpps ut. Eventuella avvikelser ska motiveras med hänsyn till ledningsnätets kapacitet, recipientens känslighet och framtida klimatförändringar. Dagvattensystemen ska vidare dimensioneras enligt praxis från Svenskt Vatten.

I dagvattenstrategin konstateras även att behov finns av att skydda bebyggelse vid extremväder. Planering ska ta sin utgångspunkt i att inga skador på byggnader eller andra kritiska anläggningar ska inträffa oftare än vart 100 år.

Kommunen har även tagit fram, med hjälp av Tyréns, en dagvatten- och skyfallsutredning för aktuell fastighet, se rapport.

Befintligt dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och det finns dagvattenledningar i gatorna runt planen. Anslutning till befintligt dagvattennät görs lämpligen i områdets sydvästra kant eftersom området lutar dit idag.

Enligt pågående kapacitetsanalys av ledningsnätet från planområdet och fram till recipient så klarar ledningsnätet ett befintligt 20-årsregn utan marköversvämningar. Befintligt dimensionerande dagvattenflöde från området är ca 10 l/s, baserat på en uppskattad rinntid på ca 40 minuter. Detta motsvarar 6 l/s, ha. Alltså är antaget utsläppsflöde på 10 l/s, ha rimligt med tanke på att det inte finns några befintliga kapacitetsproblem i ledningsnätet, se figur 6.



Figur 6. Bevab:s ledningar, däribland dagvatten-, spill- och fjärrvärme kring planområdet (gröna, röda och orange linjer). Svart, cirkel markerar lämplig anslutning till dagvattennätet. Gul linje är planområdets gräns.

Framtida dagvatten

Enligt framtagna dagvatten- och skyfallsutredning har beräkningar av dimensionerande dagvattenflöde och fördröjningsbehov av dagvatten utförts med rationella metoden, se tabell 1.

Tabell 1. Framtida antagen markanvändning inom detaljplanen.

Typ av yta	Avrinningskoefficient	Total area (ha)	Reducerad area (ha _{red})
Flerbostadshus/Flerfamiljshus	0,6	1,65	0,99

Beräkningarna har genomförts för ett regn med statistisk återkomsttid på 5 och 20 år. Klimatfaktor används för att ta höjd för ökad nederbörd i samband med framtida klimatförändringar. Denna har valts till 1,25. Regnets varaktighet i flödesberäkningarna för exploaterat område har valts till 10 minuter utifrån områdets uppskattade rinntid¹. Dimensionerande dagvattenflöde för detaljplanen beräknades till ca 225 l/s och 355 l/s för ett 5- respektive 20-årsregn inkl. klimatfaktor, se tabell 2.

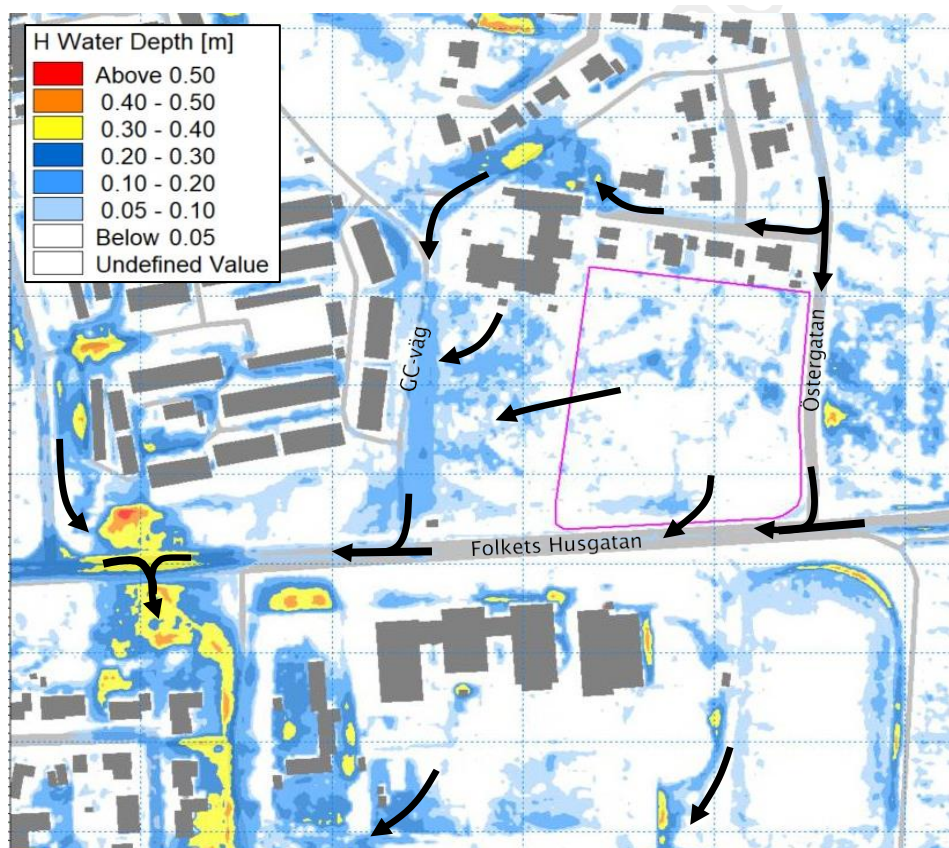
Tabell 2. Dimensionerande flöden, inkl. klimatfaktor.

Dimensionerande flöde (l/s)	
5-årsregn (fylld ledning)	20-årsregn (trycklinje i marknivå)
225	355

Maximalt önskat utsläppsflöde från området är 10 l/s, ha. Tillåtet utsläppsflöde för detaljplanen är då 16,5 l/s. Volymen för att fördröja ett 20-årsregn varierar med regnets varaktighet. Den varaktighet som ger störst erforderlig volym, 2 h i detta fall, blir dimensionerande. Erforderlig magasinvolym blir då ca 360 m³.

Skyfall och översvämningrisk

Kommunen har, under 2020, gjort en skyfallskartering över Bromölla tätort. I karteringen simulerades ett regn med 100 års återkomsttid, 6 timmars varaktighet och klimatfaktor 1,3 i det hydrauliska modelleringsverktyget Mike 21. Vid skyfall idag avrinner kring planområdet, söderut längs med Östergatan och västerut längs med Folkets Husgatan. Ingen betydande avrinning sker in till planområdet, vilket endast mottar avrinning från fyra angränsande villor i norr, och inga betydande översvämningar uppstår inom planområdet. Vidare avrinning från planområdet sker vid ett skyfall huvudsakligen till en GC-väg i väst, samt även till Folkets Husgatan i söder. Nedströms avrinning sker mot nedströms översvänningsdrabbade villaområden. Se figur 7, för resultat från skyfallsmodellering i form av maximala översvämningar och avrinningsstråk kring planområdet.



Figur 7. Maximala översvämningar och avrinningsstråk vid ett simulerat 100-årsregn enligt skyfallskartering över Bromölla. Plangräns illustreras i rosa.

Recipientpåverkan

Recipienten för dagvattnet är Skräbeån som idag har god ekologisk status och ej god kemisk status. När markanvändningen förändras från vildvuxet grönområde till flerbostadshus kommer föroreningshalten i dagvattnet att öka. Särskilt avgörande för föroreningsbelastningen blir parkeringsytor. Vanliga föroreningar från trafik och parkeringsplatser är suspenderat material (olika typer av partiklar, bland annat mikroplaster från däck), näringsämnen i form av kväve och fosfor, olja, polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och tungmetaller så som koppar och zink.

Utöver parkeringsytor så kommer dagvattnets föroreningsinnehåll bero på materialval i område, exempelvis takmaterial, färg och impregnering som beläggning på gångstråk. Med en genomtänkt materialanvändning vid exploatering av planområdet kan således föroreningshalterna i dagvattnet begränsas ytterligare.

För att rena dagvattnet från föroreningar föreslås att dagvattnet avleds ytligt till svackdiken och torrdamm med våtmarksinslag (se figur 8 och 9 för exempel på dike och torrdamm). Rening kan då ske genom sedimentering och fastläggning i både dike och torrdamm. Genom att förse torrdammens botten med växtlighet ökar reningen och dessutom ökar ytans estetiska värde och biologiska mångfald. Föreslagna lösningar har generellt god reningsförmåga (se tabell 3) och bedöms därmed som lämpliga för aktuell plan. Genom att dessa reningsåtgärder skapas så minimeras den negativa inverkan på dagvattnets föroreningshalt och därmed påverkan på recipient.

Att området hårdgörs påverkar även grundvattenbildningen som generellt blir mindre. Vattnet avrinner istället ytligt till dagvattennät och slutligen Skräbeån. Föreslagna lösningar innebär att infiltration av dagvatten till grundvattnet är möjligt vilket minimerar den negativa påverkan på grundvattenbildningen i området.

Sammantaget bedöms att med ansvarsfullt materialval och föreslagna reningsanläggningar kommer exploateringen av planen inte innebära någon statusförändring hos varken yt- eller grundvattenförekomst. Planen är därför genomförbar utifrån ett dagvattenperspektiv. Planen bedöms heller inte påverka möjligheten att uppnå MKN.

Tabell 3. Avskiljningsförmåga (%) för olika dagvattenanläggningar (StormTac Database, 2022).

Ämne	Svackdike	Torrdamm
P	35	10
N	35	25
Pb	65	40
Cu	50	30
Zn	65	30
Cd	65	40
Cr	50	40
Ni	50	30
Hg	15	10
SS	70	50
oil	85	75
As	50	50



Figur 8. Torrdamm i parkmiljö.



Figur 9. Svackdike i park

Åtgärdsbehov

När planområdet bebyggs kommer avrinningen från området att öka vid såväl små som stora regn. För att inte försämra situationen nedströms vid skyfall behöver därför detaljplanen kunna omhänderta den skillnad som byggnationen medför i avrinningsvolym. Vid ett 100-årsregn med varaktigheten 1 h och klimatkoefficient 1,3 och utflöde 16,5 l/s krävs i dagsläget ca 290 m³ magasinvolym. Efter exploatering är motsvarande volym ca 760 m³. Skillnaden är då 760-290= 470 m³. De lågpunkter som förutsätts jämnas ut behöver också ersättas för att inte försämra för områden nedströms. Volymen på de lågpunkter som antas byggas bort uppskattas till ca 45 m³ (enligt Scalgo Live). För att inte försämra situationen vid skyfall krävs alltså totalt 470+45= 515 m³ skyfallsvatten kunna hanteras inom planen.

Baserat på områdets förutsättningar och Bromöllas dagvattenstrategi föreslås dagvattnet hanteras i öppna lösningar med möjlighet till infiltration till grundvattnet. Områdets marknivåer förutsätts i stora drag behållas och avrinningen föreslås ske ytligt mot svackdiken i områdets västra och södra kant. Avledning av takvatten sker lämpligen via stuprörsutkastare. Dikena leder sedan vattnet till en torrdamm med våtmarksinslag i områdets sydvästra kant där dagvattnet kan magasineras tills det antingen infiltrerar eller avrinner via upphöjd kupolbrunn till ledningsnätet. Exempel på fördröjning av skyfallsmängder visas i figur 10.

Föreslagen utformning tar hänsyn till befintlig dagvattenledning som måste erhålla tillräcklig täckning samtidigt som de grönytor som planeras i området södra del enligt plankartan utnyttjas. Utbredningen har också begränsats så att befintliga träd vid Folkets Husgatan behålls. En viktig begränsning är även fjärrvärmeledningen som går i områdets västra kant (se plankarta). Föreslagen utformning sträcker sig in på de ytor

som enligt plankartan kan bebyggas med byggnad eftersom marknivåerna stiger i östlig riktning.



Figur 10. Karta som visar föreslagen dagvattenhantering i form av svackdiken (1 och 2) och torrdamm (3). Svackdiken (2) och torrdammen (3) föreslås utformas för fördröjning av dagvatten.

Biotopskydd

Inom naturmarken finns träd som omfattas av det generella biotopskyddet. Det kommer dock inte utföras något arbete inom naturmarken förutom diket och dammen i väster. Detaljplanens genomförande är därför inte beroende av att träd behöver tas ned.

Ingen biotopsskyddsansökan anses nödvändig då träden ej kommer beröras, enligt nedan:

Bedömning har utförts utifrån beräkningsmetoderna som finns listade i naturvårdsverkets vägledning gällande biotopen "Allé". Se utdrag från naturvårdsverket "Allé" s.3 nedan:

"... Det område som ingår i biotopsskyddsområdet avgränsas till bredden normalt av trädets rötters utbredning. Detta område kan ofta uppskattas som den dubbla krondiametern i lerjordar och den tredubbla i sandjordar. En annan metod för att

uppskatta utbredningen av alléträdens rötter är att multiplicera trädets stamdiameter med 15..." Biotopskyddet bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Det finns ingen misstanke om förekomst av förorening inom planområdet.

Trafikbuller

En översiktlig bullerbedömning, *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*, har gjorts, se bilaga, med avseende på vägbuller från väg 116, Östergatan samt Folkets Husgatan.

Bedömningen visar att bullernivåerna hamnar under riktvärdena och sammantaget bedöms att en bullerutredning inte behöver tas fram, då risken för att de föreslagna bostäderna påverkas av trafikbuller är liten.

Skuggning

Kommunen har inför samråd gjort en skuggstudie på hur sol-och skuggförhållandena blir i området med den föreslagna nybyggnationen som planen möjliggör, eftersom planområdet angränsar till befintlig bebyggelse. Skogsstudien har tagits fram utifrån kommunstyrelsens planförslag för flerfamiljshus i fem våningar. Kommunen har dock inför antagandet sänkt nockhöjden till 11 meter vilket innebär att skogsstudien är inte längre relevant.

BEBYGGELSE

Användning

Planområdet ligger inom redan detaljplanlagt område och har i den gällande plans användning bostäder. Planområdet är idag obebyggd.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet, väster om området, utgörs av BromöllaHems flerbostadshus i 2-plan och norr om planområdet av friliggande enbostadshus i 1- och 1½-plan.

Motiv till planbestämmelse

Användning av mark och vatten

Allmän plats

Natur

Föreslagna ytan, söder om planområdet, planläggs som naturmark/allmän platsmark för bland annat fördröjning av dagvatten.

Motiv: Föreslagna naturområdet utformas som en fördröjningsyta för dagvatten vid höga vattenflöden. Genom att detaljplanera för allmän platsmark samt med bestämmelse som reglerar att marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering innebär att ytorna kan med flexibel ha flera funktioner.

*Kvartersmark**Bostäder**B – Bostäder*

Motiv: Användningen säkerställer planens syfte som är att möjliggöra byggnation av bostäder i området.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän platsmark

Detaljplanens dagvatten föreslås hanteras ytligt genom avledning i svackdiken och fördröjning i torrdamm samt svackdike med överfall. Ytligt dagvattenmagasin förses lämpligen med våtmarksväxtlighet.

torrdamm – Torrdamm för fördröjning av dagvatten ska anläggas

svackdike – Svackdike för fördröjning av dagvatten ska anläggas

Motiv: För att rena dagvattnet från föroreningar föreslås att dagvattnet avleds ytligt till svackdiken och torrdamm med våtmarksinslag. Rening kan då ske genom sedimentering och fastläggning i både dike och torrdamm. Genom att förse torrdammens botten med växtlighet ökar reningen och dessutom ökar ytans estetiska värde och biologiska mångfald. Föreslagna lösningar har generellt god reningsförmåga och bedöms därmed som lämpliga för aktuell plan. Genom att dessa reningsåtgärder skapas så minimeras den negativa inverkan på dagvattnets föroreningshalt och därmed påverkan på recipient.

Träd₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Motiv: Regleringen säkerställer att träden skyddas

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte föras med byggnad

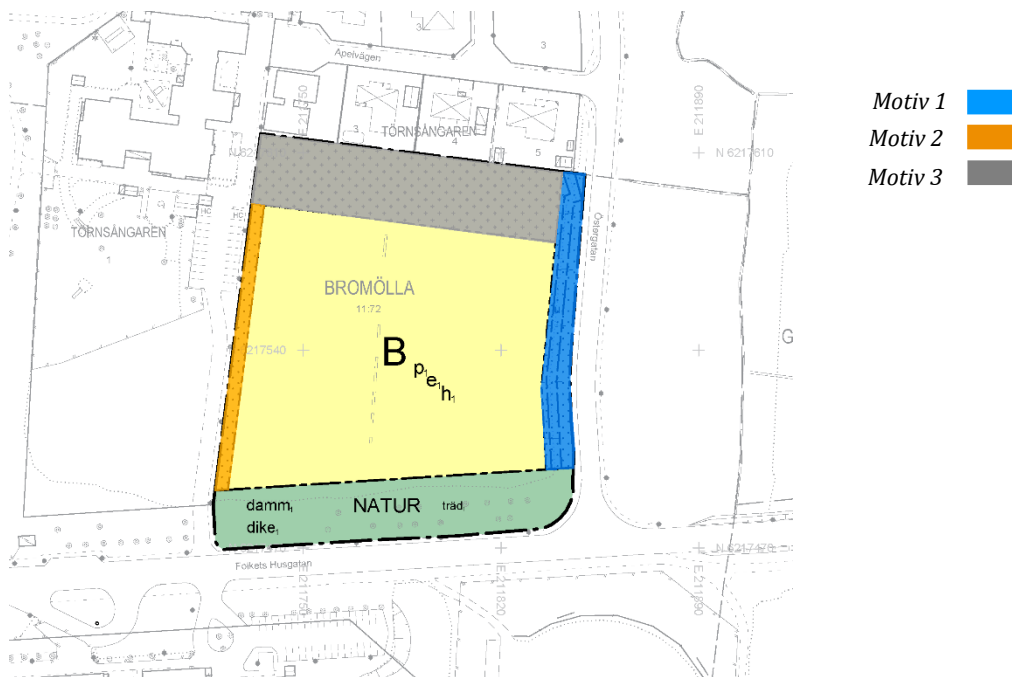
Korsmark – Marken får endast föras med komplementbyggnad

Olika områden med prick och korsmark har olika motiv till reglering. Se kartbild nedan för områdenas utbredning och de olika motiven.

Motiv 1: Regleringen görs för att säkerställa att byggnadsfritt avstånd på 9 meter från Östergatan efterlevs.

Motiv 2: Regleringen görs för att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd på 4,5 meter från fastighetsgränsens samt att det ska vara möjligt att med avseende på skötsel ha åtkomst till framtida byggnader.

Motiv 3: Regleringen görs för att säkerställa att det inte kommer några huvudbyggnader närmare än 25 meter från grannfastigheter samt utnyttja utrymmet för parkeringsplatser och komplementbyggnader.



Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är 11 meter

Motiv: Regleringen syftar till att förtäta området med nybyggnation av flerbostadshus upp till tre våningar. Genom att förtäta redan bebyggda delar av Fäladsområdet skapas en effektivare markanvändning och även en effektivare användning av den kommunala servicen. För komplementbyggnader regleras totalhöjden för att säkerställa att dessa blir underordnade bostadsbyggnadernas höjd.

Markreservat

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Regleringen syftar till att skydda befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som finns inom fastigheten.

Placering

u_1 – Komplementbyggnader får placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

Motiv: Regleringen syftar till att utnyttja korsmarken på ett effektivt sätt.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Motiv: Regleringen görs för att säkerställa att 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet får utgöras av byggnadsarea vilket i sin tur bedöms vara en exploateringsgrad som är anpassad efter bostadsbehovet i Bromölla samt bestämmelsen medger ett effektivt utnyttjande av marken.

Offentlig och kommersiell service

I centrala Bromölla finns huvuddelen av kommunens och kommersiell service.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är god då området är relativt plant, vilket erbjuder goda möjligheter för personer med nedsatt rörlighet att nå service och kollektivtrafiknoder i närområdet. Planförslaget bedöms kunna medföra ökad social och fysisk tillgänglighet. Ställningstagandet görs då planförslaget möjliggör ett område, med befintligt goda kommunikationer. Närmaste busshållplats ligger på Tians väg och Folkets Husgatan.

Trygghet och säkerhet

En förstärkt karaktär av det aktuella området bedöms som positivt ur ett trygghetsperspektiv. Planförslaget bidrar till att befolka platsen över hela året genom planering av permanenta bostäder. Aspekter så som förbättrad belysning när området blir mer befolkat när nya bostadshus tillkommer bedöms som positivt för trygghetsupplevelsen.

Friyta

Friyta för rörelselek tillgodoses inom fastigheten.

GATOR & TRAFIK**Befintliga gatustruktur**

Från centrala Bromölla är planområdet tillgänglig med bil, cyklister och gående från Tians väg via Folkets Husgatan och Östergatan. In och utfart från planområdet får anläggas via Östergatan.



Figur 11. Folkets Husgatan, sett från öst.



Figur 12. Östergatan, sett från syd.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns både på Folkets Husgatan och Tians väg.

Parkering

Bil- och cykelparkering löses inom fastigheten. Enligt Bromölla kommuns parkeringsprogram gäller följande parkeringstal för cykel- respektive bilplatser för flerbostadshus:"

	Cykelplatser/lägenhet
1-2 RoK	1,5
> 2 RoK	2,5

	Bilplatser/lägenhet	
	1-2 RoK	> 2 RoK
Boende	0,7	0,8
Besök	0,1	0,1
Totalt	0,8	0,9

Räddningstjänster

Planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är sedan tidigare anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

El

Planområdet är sedan tidigare anslutet till elnätet.

Tele, data

Det finns ledningar inom planområdet som löper i öst-västlig riktning. Ledningarna kommer att tas ur drift av Skanova den 31 maj 2023.

Uppvärmning

Kommunalt fjärrvärmenät finns utbyggt i anslutning till planområdet. Uppvärmning av befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet sker enskilt eller genom anslutning till kommunens fjärrvärmenät.

Avfall

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

Preliminär tidplan:

Samråd, november 2022

Granskning, maj/juni 2024

Antagande, april 2025

Laga kraft, maj 2025

*Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunstyrelsens 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 får 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.

Ägarförhållanden

Fastigheten inom planområdet är i kommunal ägo. Övriga till planområdet angränsade fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Bromölla Energi & Vatten AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen som ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp samt ledningsnätet för eldistribution som ingår i dess områdeskoncession.

För byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark ansvarar exploatören. Exploatören ansvarar även för genomförandet av planen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker, som ägare av berörd del av fastigheten Bromölla 11:72, om erforderlig ny fastighetsbildning.

Ledningsrätt

Bromölla Energi och Vatten AB kommer att ansöka om en ledningsrätt inom kvartersmark, planlagts som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden). Ledningsrätten initieras och bekostas av Bromölla Energi och Vatten AB och åtgärden kommer inte att påverka intilliggande fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut i samband med försäljning av tomten. Någon planavgift i samband med framtida bygganmälan ska därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse.

Ekonomiska konsekvenser

Eventuella anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatören, liksom eventuella kompletterande utredningar.

Bromölla kommun

Samhällsbyggnadsenheten

Fehmi Berisha

Planarkitekt