



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Detaljplan för fastigheten Lugnet 9
och del av Bromölla 11:60**

Bromölla kommun, Skåne län

ANTAGEN 2021-11-24

LAGA KRAFT 2021-12-23



Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1:1 000, i A3-format
- Plan- och genomförandebeskrivning
- 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.....	13
Genomförande	17

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§.

Planprocessen består av flera olika skeden 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.

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder, vårdbostäder och mindre verksamhet i form av tvätteri.

Uppdrag och bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-14, KS § 204, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för fastigheten Lugnet 9. Därefter har även fastigheten lugnet 2 lagts till.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Läge

Planområdet är beläget i Bromölla tätort och avgränsas av Tians väg, Enerydsvägen samt Furustigen.

Areal

Planområdets areal är ca 12 200 kvm.

Markförhållanden

Fastigheterna Lugnet 9 och Lugnet 2 ägs av Brinova fastigheter AB. Del av Bromölla 11:60 som avser Furustigen äger Bromölla kommun.



Planområdets ungefärliga utbredning markerat med orange linje.

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för Kv Lugnet, antagen 1968. Gällande detaljplan avser allmänt ändamål(A), bostäder(B) och allmän gata. Lugnet 9 regleras som användningen allmänt ändamål(A) med en byggnadshöjd på 13,5 meter. Inom planområdet regleras även Furustigen (en del av Bromölla 11:60) som allmän gata. Lugnet 2 har undantagits från den gällande planens antagande och gäller inte idag inom detaljplanen för Kv Lugnet (1968). För Lugnet 2 gäller "Förslag till ändring av stadsplan åt norr", antagen 1963. Stadsplanen avser för Lugnet 2 friliggande bostäder eller två och två kopplade i gemensam tomtgräns i två våningar.

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 intention att förtäta inom Bromölla tätort. Förtätningen kan innebära ändringar inom befintlig planlagd mark för att möjliggöra för andra ändamål, såsom bostäder (Bromölla kommun 2014).

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 ändrar befintlig detaljplans användning till Bostäder, Vårdbostäder samt Tvätt. Fastigheterna och den befintliga planen bedrivs idag utifrån den nya detaljplanens syfte och 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 från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Planförslaget påverkar inte några värdefulla naturområden.

Rikshintressen

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.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljökvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Åtgärder inom planområdet bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten, luft eller partiklar överskrids.

Förutsättningar

Mark, bebyggelse, vegetation

Inom Lugnet 9 finns idag en byggnad som utgör det befintliga äldreboendet Brogården. Byggnaden som tidigare fanns inom fastighetens västra del är rivna. Inom fastigheten Lugnet 2 finns ett friliggande bostadshus i en våning. Utöver bebyggd mark består planområdet av tall och lövträd som angränsar till ett grönområde. Grönområdet, som ligger nordöst om planområdet, är ca 2,9 ha och är benämnt som produktiv skogsmark.

Sydost om planområdet ligger fristående bostäder i en till två våningar. I nära anslutning till planområdet, väster om Tians väg, ligger Tians sporthall samt ett område med skolor och en förskola. Skolområdet består av Humleskolan, Alvikensskolan, Tunnbyskolan samt Förskolan 1912.



Vy över planområdet söderifrån, korsning Edenrydsvägen/Tians väg. Öppen mark på planområdets södra del. Byggnaderna på höger sida är rivna.



Vy över planområdet från väster, busshållplats Bromölla Idrottsplats. Byggnaderna närmast är rivna.



Vy över planområdet från nordväst. Tallplantering och avgränsande stenmur. Byggnaden är rivna.

Vattenskyddsområde

Det finns ett fastställt äldre vattenskyddsområde från 1983. BEVAB (Bromölla Energi och Vatten) har tagit fram ett förslag till nytt vattenskyddsområde och förslaget är inlämnat till länsstyrelsen. När 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. Det föreslagna vattenskyddsområdet med tillhörande skyddsföreskrifter är indelat i olika zoner som är olika känsliga för föroreningar: vattentäktsszon, primär skyddszon, sekundär skyddszon och tertiär skyddszon.

Vid planering av byggnader med tillhörande markytor och ledningsdragning bör hänsyn dock även tas till kommande nya föreskrifter.

Planområdet är beläget inom primär skyddszon. Det finns även en äldre uttagsbrunn inom planområdets östra del, samt en strax norr om planområdet. Föreskrifterna beskrivs nedan för att hänsyn redan nu kan tas, innan skyddsföreskrifterna vunnit laga kraft.

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 Hushållsspillvatten 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 borrarbeten 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.

Kulturmiljöprogram

Detaljplanen ingår inom området för länsstyrelsens kulturmiljöprogram.

Detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljön inom ramarna för kulturmiljöprogrammet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har tagit fram för Lugnet 9 (WSP 2020-06-22).

Undersökningen visar att jorden består överst av upp till ca 0,4 m organisk jord eller av asfalt ovan ca 0,7 m fyllningsjord som vilar på naturligt lagrad friktionsjord.

Den organiska jorden består av sandig mulljord. Fyllningsjorden utgörs av stenig grusig sand.

Friktionsjorden består av något grusig sand och bedöms ha en lös till mycket fast lagringstäthet. Vid utformning av grundkonstruktioner ska jordens tjälfarlighet beaktas.

Grundläggning eller fyllning får ej utföras på tjälad eller uppluckrad schaktbotten. Plattgrundläggning kan utföras på naturliga jordlager av fast friktionsjord eller på ny packad fyllning efter urgrävning av organisk jord, asfalt och befintlig fyllningsjord ner till naturlig fast friktionsjord. Viss urgrävning av lös naturlig friktionsjord kommer troligen att krävas i delar av området.

Fornlämningar

Arkeologiska undersökningar har utförts inom planområdet, med lämningssfynd av grav- och boplatssområde. Planområdet innehar *Ingen antikvarisk bedömning* och är *Helt undersökt*, enligt Riksantikvarieämbetet (2018-10-02). Norr om planområdet, Ivetofta 16:2, finns lämningar av grav- och boplatssområde, med status *Ej skadade* och *Ej undersökt* enligt Riksantikvarieämbetet (2018-10-02).

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

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga dokumenterade markföroreningar.

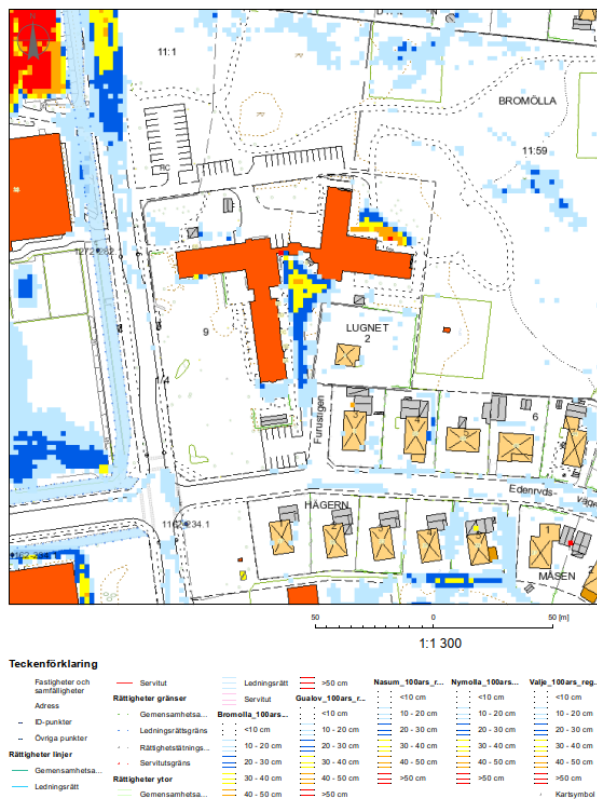
Höga vattenstånd

Inom planområdet finns två områden med större översvämningssrisk. Vid ett 100-årsregn finns risk för översvämning mellan de sammansatta byggnaderna för äldreboendet Brogården, samt norr om den östra byggnaden av Brogården. Skyfallkarteringen nedan (se figur nr 1) visar uppmätta vattennivåer vid ett 100-årsregn. I norra delen av planområdet uppmättes vattennivån till 50 cm, och i planområdets östra del uppkom nivåerna till över 50 cm.

Markavrinning sker i nuläget norrut längs med Tians väg. Bromölla kommun har tagit fram en dagvattenstrategi för kommunen med förslag till åtgärder. Förslag finns på fördröjning och infiltration söder om planområdet samt väster om planområdet, intill Tunnbyskolan.

Planområdet ingår i kommunens primära skyddszon. Det finns en äldre uttagsbrunn inom planområdets östra del, samt en strax norr om planområdet.

Det finns ingen bedömd risk för skred inom planområdet.



Figur nr 1 Skyfallskartering (Bromölla kommun)

Trafik, gator, parkering.

Planområdet avgränsas av Edenrydsvägen i söder, huvudledsväg Tians väg västerut och Furustigen i sydöst. Hastigheterna på intilliggande vägar uppgår till 40 km/h. Längs med Tians väg och Enerydsvägen finns gång- och cykelväg. Nordväst avgränsas området med en låg stenmur mot den allmänna vägen.

Parkering finns norr om planområdet i anknötning till äldreboendet Brogården.

Värme, el, tele, data

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

Kollektivtrafik

Busshållplats finns i nära anslutning till planområdet, på Tians väg. Kollektivtrafiken trafikerar till Bromölla station minst en gång i timmen fram till midnatt.

Sophantering

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

Planförslag/Konsekvenser

Planens huvuddrag och avgränsning

Planen omfattar ca 12 200 kvm, att möjliggöra bostäder (B), vård i form av vårdboende, vårdlägenheter (D₁) samt mindre befintlig verksamhet i form av tvätt (Z₁).

Bebyggelsens omfattning och placering

Planförslaget omfattar totalt tre huvudbyggnader; två nya och en befintlig. De två nya byggnaderna ska uppföras i planområdets västra och södra del. I nordost bibehålls befintlig byggnad.

I planområdets södra del föreslås ett tvåvåningshus avsett för bostadsändamål, med ca 14 lägenheter. I planområdets nordvästra del föreslås vårdboende med ca 40 st vårdlägenheter samt utrymmen för verksamhetens administration. I den nordöstra sidan av planområdet bibehålls befintlig verksamhet i form av vårdboende och tvätt.

Planbestämmelserna medger att bostäder (B), vårbostäder (D₁) samt tvätt (Z₁) får uppföras inom området. För tillkommande bebyggelse gäller bestämmelser för omfattning med bl. annat största tillåtna byggnadsarea på 3500 kvadratmeter inom användningsområdet. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad regleras till 13,5 meter, för komplementbyggnad gäller 4,0 meter högsta byggnadshöjd. Prickmark av 4,5 meter gäller längs planområdesgränsen och ett utfartsförbud gäller i den västra delen av planområdet. Bestämmelse för skydd mot störningar (m₁) ska reglera att bullerkrav uppfylls.

I övrigt anger detaljplanen inte några särskilda bestämmelser för byggnaders utseende, material eller färgsättning utan hänvisar till plan- och bygglagens generella krav på att byggnader ska ha en god form-, färg- och materialverkan.

Trafik, gator och parkering

Tillfart till planområdet sker från nordväst vid korsningen av Tians väg och den allmänna vägen samt söderifrån via Furustigen. Parkering finns i planområdets norra del. Längs med Tians väg och planområdets västra del råder utfartsförbud.

Planområdet angränsar i väst till Tians väg, som binder samman Bromöllas södra och norra delar. Enligt trafikmätning utförd i september 2003 framkommer att Tians väg ingår i tätortens gator med störst trafikflöde. Flödet uppmättes till 2500 - 6200 fordon/dygn (Bromölla trafikstrategi, samrådshandling).

Planområdets södra bebyggelseområde inrymmer 14 parkeringsplatser, samt en plats avsedd för personer med rörelsehinder. På entrétorget finns cykelparkering under tak med plats för 28 cyklar.

Intill vårdboendet på planområdets nordvästra del finns 18 parkeringsplatser för de boende, på den västra sidan om byggnaden.

Totalt medger planförslaget 74 lägenheter. Med kommunens parkeringsnorm på 0,7 p-platser per lägenhet innebär det ett behov av totalt 52 parkeringsplatser. Inom

planområdet föreslås 32 parkeringsplatser. Parkeringsplatsen norr om planområdet omfattar 20 parkeringsplatser och ska möjliggöra det totala behovet av parkering för planområdet enligt avtal med fastighetsägaren.

Det övergripande vägnätet och korsningarna i och omkring planområdet har den kapaciteten och utformningen som klarar av att hantera konsekvenserna av det ökade trafikflödet och föranleder inget behov av vidare ombyggnader av gatunätet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger centralt i Bromölla tätort med goda kollektivtrafikförbindelser. Den nya bebyggelsen får tydliga entréer i både söder och norr, med ett större entrétorg i sydost. Utmärkande entréer bidrar till god läsbarhet av planområdet vilket kan anses positivt ur tillgänglighetssynpunkt.

Trygghet och säkerhet

Planförslaget överensstämmer med kommunens intentioner om förtätning i tätorten. De permanenta bostäderna hjälper till att öka befolkningen i området, vilket kan leda till en upplevd ökad trygghet. Planområdet ligger i nära anslutning till ett större skolområde, vilket under kvällstid ej är befolkat. Planförslaget kan bidra till en ökad passiv närvaro i området under hela dygnet.

Buller

En översiktlig bullerberäkning har gjorts enligt "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" från Boverket och SKR(SKL) från 2016.

Vid en hastighet av 40 km/h beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån från Enerydsvägen uppgå till 51,5 dBA vid den södra fasaden av det föreslagna 2-våningshuset avsett för boende (B). Vid den västra fasaden uppskattas den dygnsekvivalenta ljudnivån från Tians väg uppgå till 51,3 dBA.

Det föreslagna vårdboendet har en uppskattad dygnsekvivalent ljudnivå av 51,5 dBA från Tians väg.

Planförslagets högsta uppskattade dygnsekvivalenta ljudnivå hamnar på 51,5 dBA, vilket är under gränsvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostadsbyggnads fasad.

För uteplatser vid den västra sidan av byggnaderna mot Tians väg uppskattas den ekvivalenta ljudnivån till 51 dBA. Utifrån den generella bedömningen av buller finns det risk att bullernivån överskrider om uteplatser placeras utmed Tians väg.

Egenskapsbestämmelse för skydd mot störningar m1 – har införts på plankartan för att säkerställa att riktvärden för buller inte överskrider.

Teknisk försörjning

VA

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till allmän gata och bebyggelsen i detaljplanen kommer att anslutas till befintliga VA-ledningar. För att säkerställa allmännyttig vattenledning har ett sex meter brett markreservat(u₁) ritats in på plankartan.

Servitut har upprättats mellan fastighetsägare Brinova Lugnet AB för den tjänande fastigheten Bromölla Lugnet 9 och ledningsägare Bromölla Energi och Vatten AB för härskande fastighet Bromölla 11:95. Upplåtelsen ger ledningsägaren rätt att bibehålla vattenledningar intill tillhörande anordningar inom u-området i planområdets västra del, intill Tians väg samt i planområdets nordöstra del. Avtalet avser 3 m vardera sida om ledningar, med en total längd av 157 löpmeter ledning. U1 område har ritats in för att säkerställa ledningarnas tillgänglighet.

Dagvatten

Enligt Bromölla kommuns dagvattenstrategi får ett högsta flöde på 10 l/s/ha släppas till det befintliga ledningsnätet och detta medför att erforderlig dagvattenvolym som måste fördröjas inom området efter exploatering uppgår till ungefär 240 m³. För dimensioneringen används ett 20-årsregn för att ta höjd för ökade flöden till följd av klimatförändringar.

För fördröjning inom området rekommenderas anläggning av multifunktionella ytor, dock är utrymmet för detta inom planområdet begränsad och det rekommenderas därför att de kompletteras med underliggande, underjordiska kassettmagasin. Placering av anordningarna rekommenderas i låpunkter inom området.

Planområdet utgör kvartersmark i gles/spridd bebyggelse och har Ivösjön – söder om Norreskog som recipient. Detta medför att enklare rening av dagvatten krävs vilket bedöms kunna ske genom infiltration av dagvatten från ytliga magasin till underliggande kassettmagasin. Infiltrationsmöjligheterna inom området anses goda och vid en geoteknisk undersökning har inget grundvatten träffats på.

Infiltrationsmöjligheterna inom planområdet bedöms som mycket goda, dock ligger området inom vattenskyddsområdet Bromölla 11:59, Bromölla Samhälle. Skyddsföreskrifterna för tåkten gör gällande att avloppsvatten (som dagvatten klassas som) ej får utsläppas på eller i marken utan miljö- och hälsoskyddsnämndens tillstånd samt att sådant tillstånd endast bör medges om det med hänsyn till avloppsvattnets mängd och beskaffenhet, grundvattenytans djup m.m. kan ske utan risk för grundvattnet. Då dagvattnet som bildas inom planområdet kan antas medföra mycket låga föroreningshalter bör tillstånd för infiltration kunna medges, om nödvändigt. (Dagvattenutredning Sweco, 2021).

Framtida dagvattenhantering

Allmän platsmark inom planområdet (GATA) anses inte lämplig för dagvattenhantering. Gatumarken i sydöstra delen av planområdet är dels för liten, dels ligger den i fel läge utifrån topografin i området för att dagvatten från det resterande planområdet ytligt ska kunna rinna dit.

Gatumark utmed Tians Väg nyttjas för trafik och här finns varken plats eller möjlighet att anlägga en dagvattenanläggning av tillräcklig storlek för att hantera det dagvatten som förväntas uppstå inom planområdet vid dimensionerande regn.

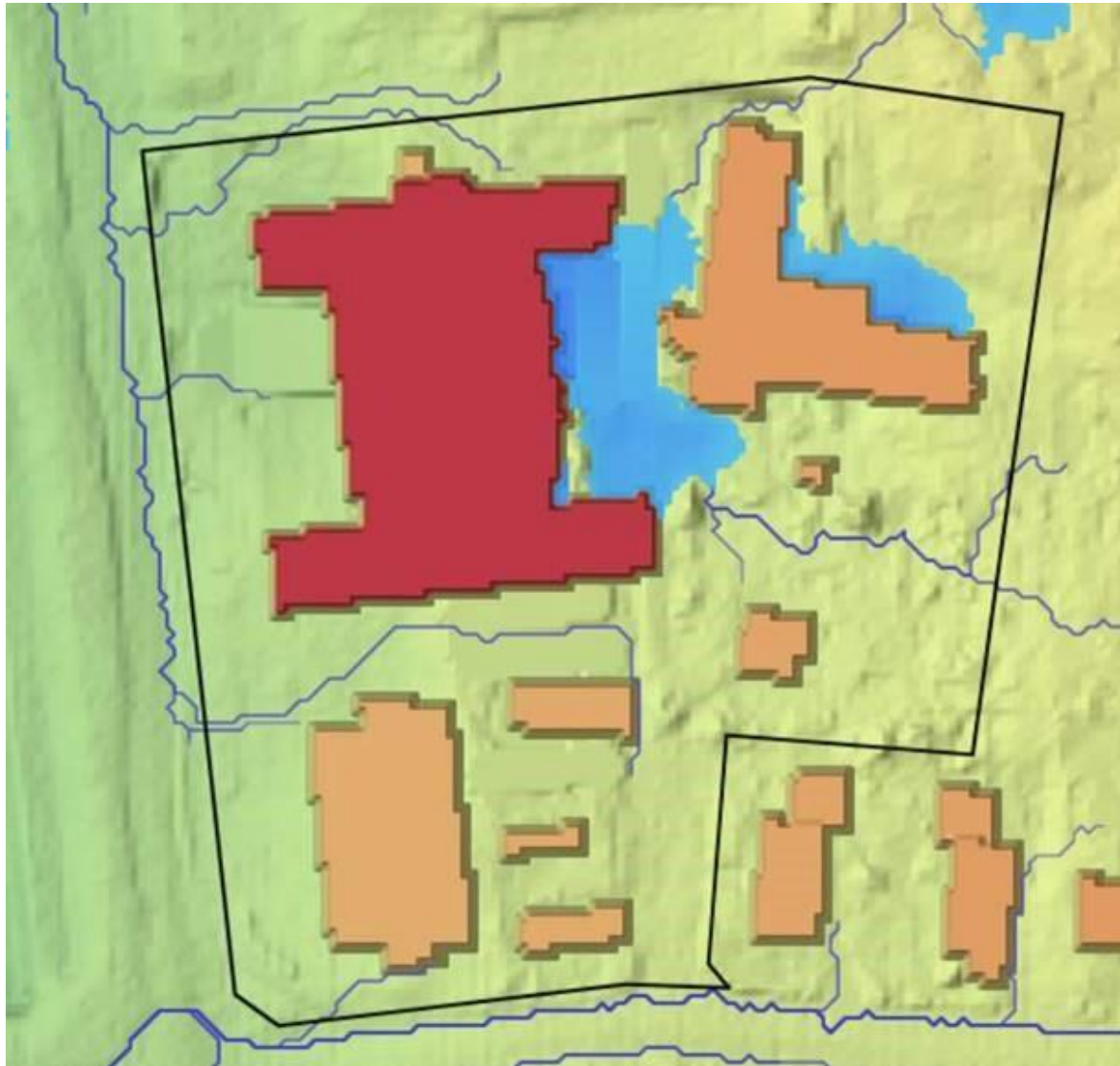
Utifrån planens utformning och befintlig topografi är den mest lämpliga lösningen att fördröja dagvatten inom kvartersmark. Med det aktuella planförslaget lämpar sig en underjordisk lösning bäst för att tillräcklig volym ska uppnås. Planen utgår ifrån dagvattenutredningens förslag till hantering och plankartan reglerar genomsläpplighetsgrad till 25 % och att marklov krävs för försämrade åtgärder av markens genomsläpplighet.

Framtida dagvattenflöden

Framtida dagvattenutredning innebär att ledningar ska dimensioneras för 5-årsregn. Om dagvatten inte fördröjs inom kvartersmark, och inte heller kan fördröjas inom allmän platsmark, så innebär detta att dagvatten vid regn större än 5-årsregn kommer att rinna västerut mot Tians väg och sedan längs med denna väg norrut. Flödesvägen viker av mot Humleskolan men passerar förbi byggnaden. Flödena kan komma att öka något till följd av exploateringen men översvämningsrisken nedströms anses inte påverkas nämnvärt då vatten huvudsakligen flödar vidare till en ansamling i ett grönområde väster om Kyrkvägen, sydväst om planområdet. Av det totala avrinningsområdet hit (0,68 km²) utgör planområdet endast 1,2 hektar och kan således antas ha mycket liten inverkan på nedströms områden.

Nedströms områden omfattas av inte vattenskyddsområdet, därför anses det inte heller att avsaknaden av fördröjning inom planområdet har någon negativ inverkan på detta då vatten flödar från planområdet.

Exploateringen bedöms inte medföra några ökade föroreningshalter och området överlag bedöms inte vara den typ av område som alstrar mycket föroreningar, därför bedöms inte MKN i recipient påverkas negativt även vid avsaknad av fördröjning inom planområdet. Det är en lång rinnväg till recipient (över 1,5 km) vid ytlig avrinning och i stort sett allt dagvatten från planområdet förväntas hinna infiltrera under sträckan och därmed inte bidra med föroreningar till recipienten.



Figur nr 2 Skyfallskartering

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 mängden 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

En preliminär tidplan kan se ut på följande sätt:

Samråd, maj 2021

Granskning, september-oktober 2021

Antagande, november 2021

Laga kraft, december 2021

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

Frånsett GATA₁ och GATA₂, som utgörs av kommunal mark (del av Bromölla 11:60), är fastigheten inom planområdet i privat ägo, Lugnet 9 ägs av Brinova fastigheter AB. Övriga ägare till angränsade fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Ansvarsfördelning

Kommunalt huvudmanskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll. Kommunen är huvudman för den allmänna VA-anläggningen som ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Med hänsyn till befintligt ledningsnät och riktvärden i kommunen krävs inga speciella åtgärder för att hantera de volymer som fördröjs inom planområdet.

Bromölla Energi & Vatten AB är huvudman för ledningsnätet för eldistribution som ingår i dess områdeskoncession.

För byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar även för det dagvatten som uppstår på den egna fastigheten. Exploatören ansvarar för genomförandet av planen.

Planavtal/Kostnader för planläggning

Planavtal har upprättats mellan parterna Brinova och Bromölla kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Fastigheterna omfattas i gällande plan av en tomtindelning, beslutad 1960-03-10. Tomtindelningen avses upphävas för fastigheterna i samband med att aktuellt detaljplaneförslag vinner laga kraft.

Fastigheterna Lugnet 9 och Lugnet 2 kommer bilda en gemensam fastighet, Lugnet 9. Fastighetsägaren av Lugnet 9 ansvarar för ansökan om fastighetsreglering genom att ansöka om och bekosta erforderlig lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

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

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt