



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

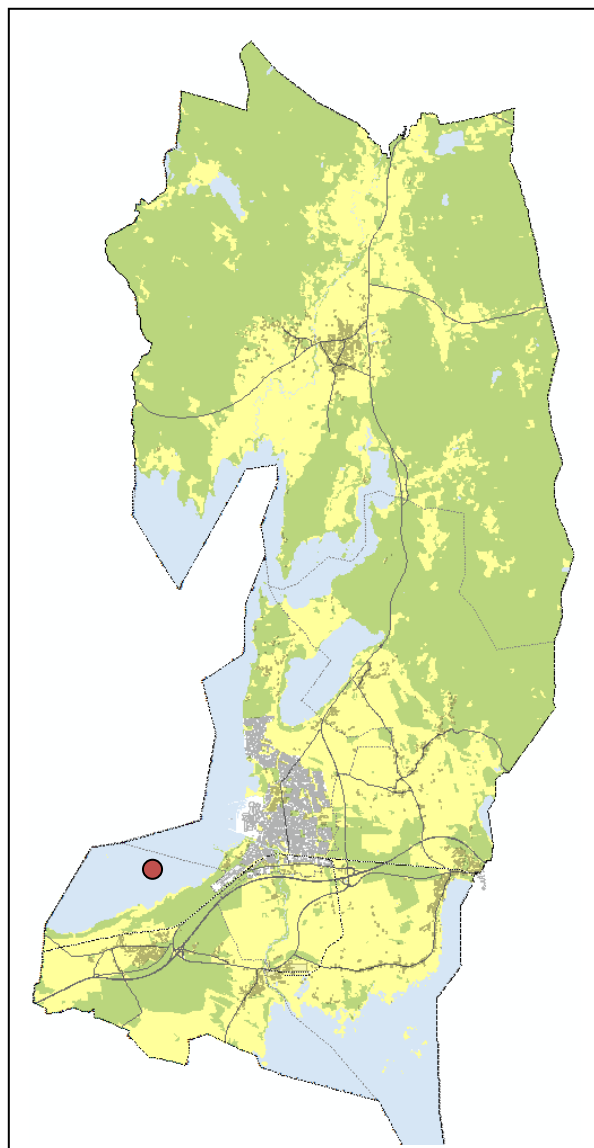
**Detaljplan för
GÄSTGIVAREN 6,**
Ivögatan, i Bromölla,
Bromölla kommun, Skånes län.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras.

Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bilaga: Planprocessen



● Områdets läge

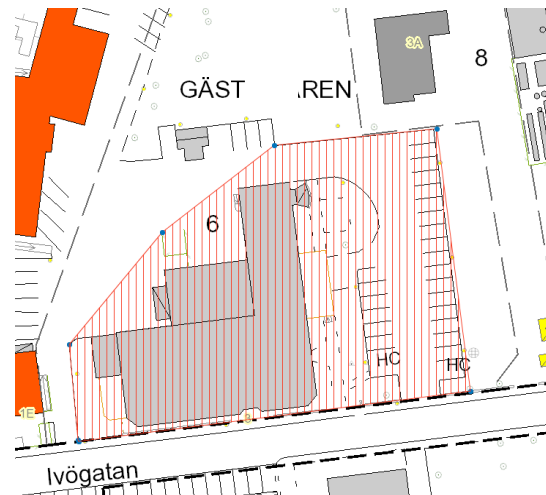


Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2017-05-31, § 116, att ge tekniska enheten i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för fastigheten GÄSTGIVAREN 6, Hotellet, Ivögatan i Bromölla, Bromölla kommun för att ge fastigheten stramare planbestämmelser, detta för att skydda fastigheten vid framtida användning.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skydda kulturmiljövärdena på det hotell som finns på fastigheten Gästgivaren 6. Samtidigt ska användningen ändras så att den stämmer med befintlig och möjliggör för en mer flexibel framtida användning



Planområdets utbredning

Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB)

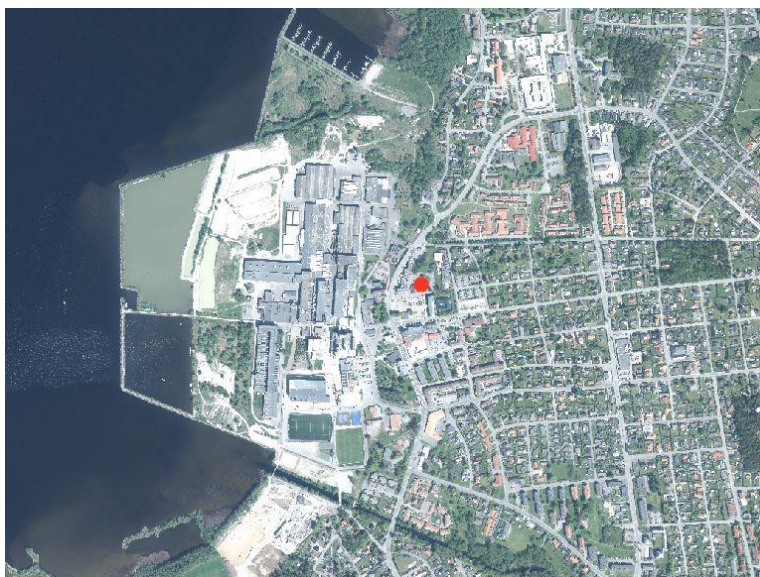
Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalken.

Plandata

Planområdet är beläget centralt i Bromölla tätort.

Planområdet omfattar 3000 m².

Lagfaren ägare till planområdet är Bromölla industristiftelse.



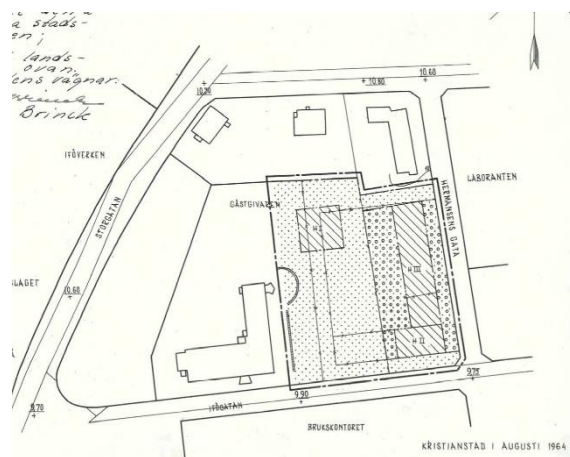
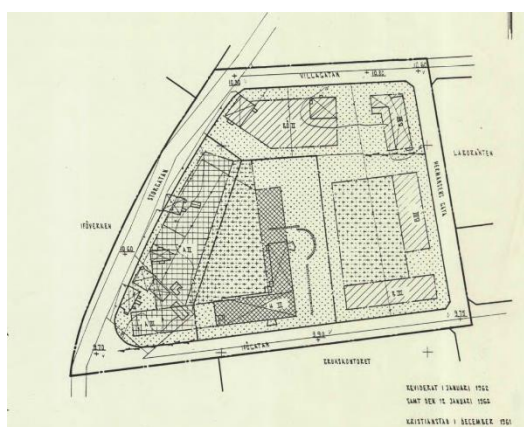
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan antagen 2014-08-25 redovisar att området ska planeras för verksamheter och handel.

Detaljplaner

För området finns ett förslag till ändring av stadsplanen för kv. Gästgivaren, 1962-01-24 (nedan till vänster). Som anger området för handelsändamål, högst tre våningar. Planområdets västra del omfattas till en mindre del av ändring av stadsplan, som vann laga kraft 1964-09-28 (nedan till höger) användningen där är Handel, industri och är markerat med prickmark.



Kommunala planeringsunderlag

I *Bebyggelseutveckling i Bromölla* – ett kunskapsunderlag genomfört av SWECO 2013-04-10 rekommenderas att Gästgivaren 6 bör ges ett antikvariskt skydd med underhålls- och varsamhetsbestämmelser. Byggnaden ska behålla sin karaktär med 2-4 vånings byggnadsvolym och behålla ursprungliga räcken, dörrar och andra byggnadsdetaljer. Vid underhåll/renovering/ förändring av byggnadens exteriör bör antikvarisk sakkunnig rådfrågas. Byggnaden ska underhållas med material och tekniker som gällde för den tid huset byggdes. Yttre byggnadsdetaljer som dörrar, omfattningar, träprofiler, takbeläggning, takfötter och räcken som förvanskats bör i så hög grad som möjligt återställas med för tillkomsttiden typiska material och utförande vad gäller helhet och detaljer. Anpassad färgsättning ska tillämpas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och bebyggelse m.m.

Infrastrukturen är redan utbyggd. Marken inom planområdet är flack och består av asfaltsytor som används för lastning och parkering samt stenlagd gång. En del gräsytor, buskage och några träd finns. Byggnaden uppfördes 1935 av Iföverken. Hotellet har byggts om i flera etapper.

Huvudbyggnaden i två våningar är placerad längs Ifötorgets norra sida med en smal flygel i nord-ost. Byggnaden har fasader i ljus puts och regelbundet placerade fönster med bruna detaljer. Tegeltaket är valmat med en svag lutning. Verandan på framsidan har tillkommit. Planförslaget har



Fasad långsida



Fönster på verandan



Trappa på baksidan

Entrésidan med verandan
och buskage

Norra gaveln



Kruka vid entrén

Entrédörr med
fina detaljer

Östra entrén

anpassats efter de rekommendationer som föreslagits i *Bebyggelseutveckling i Bromölla* för att skydda de kulturvärden som hotellbyggnaden har. Vid förändringar av byggnadens exteriör bör antikvariskt sakkunnig rådfrågas.

Kulturmiljön skyddas i plankartan med en varsamhetsbestämmelse som säger att "fasaden ska ha ljus puts, trappan på husets baksida, den östra entrén, takets utformning, fönster och dörrars färg, form och utförande ska bevaras/återställas eller anpassas till det ursprungliga utförandet från 1935. I gällande Stadsplan är användningen handel, men den verkliga användningen har sedan lång tid varit hotell. Användningen ändras till O₁KC, vilket innebär hotell, kontor och centrum-verksamhet.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Planområdet ligger inom föreslagen tertiär skyddszon för vatten. Planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada för vattenskyddsområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken av sandig morän.

Radon

I kommunens översiktliga markradonundersökning redovisas området som låg- och normalrisk-område

Risk för skred/ höga vattenstånd

Planområdet ligger inte inom känt område för skredrisk.

Kollektivtrafik

Hållplatser för kollektivtrafiken finns ca 200 m från planområdet på Olof Palmes plats.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA-nät, med vatten-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggt inom och i anslutning till planområdet.

För el- och vattenförsörjningen i Bromölla svarar Bromölla Energi och Vatten AB.

Uppvärmning av befintlig bebyggelse sker genom kommunens fjärrvärmenät (orange ledning på kartan).

TeliaSonera Skanova Access har kabelläggningar inom och i anslutning till planområdet. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kablarnas funktion ska bekostas av fastighetsägaren/exploatören.



Befintliga ledningar inom och runt planområdet.

Sophantering

Bromölla kommun ansvarar för hanteringen av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall i Bromölla.

Servitut

Området omfattas inte av något servitut.

Fornlämningar

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom planområdet finns inte.

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av strandskydd.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Behovsbedömning

Alla planer skall behovsbedömmas huruvida betydande miljöpåverkan enl. MB 6 kap § 11 föreligger. Planens karaktär är utgångspunkt för bedömningen och den görs utifrån MKB-förordningens bilaga 2 och 4. Ett dokument med bedömning av miljöpåverkan bifogas planbeskrivningen.

Ställningstagande och motivering

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

KONSEKVENSER

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, partiklar (PM10) i utomhusluft, bensen och ozon, bedöms inte överskridas enligt planförslaget.

Störningar

Störningar runt planområdet utgörs idag av trafik från lokalgatorna runt omkring samt befintlig industri och reservkraftverk. Riktvärden för buller bedöms inte överskridas. Planförslaget bedöms inte heller bidra till ökad störning.

Hälsa och säkerhet

Den nu föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra någon betydande förändring av trafiksituationen i anslutning till området och inte heller medföra några andra olägenheter eller risker för omgivningen med avseende på hälsa och säkerhet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning	Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kapitlet 6 § Plan- och bygglagen (PBL)
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING OCH KONSEKVENSER

I tabellen nedan redovisas översiktligt ansvarsfrågor för att genomföra detaljplanen.

Ansvar	Åtgärder och konsekvenser
Kommunen	Upprätta detaljplan
Gästgivaren 6	Bekosta detaljplan enligt avtal 2018-01-25.

Fastighetsägare	Planområdet omfattar del av Gästgivaren 6. Bromölla industristiftelse äger fastigheten.
Fastighet	Åtgärder och konsekvenser
Gästgivaren 6	• Ändrad användning från handel och industri till hotell, kontor och centrum.
Gästgivaren 1	• Ingen påverkan
Gästgivaren 8	• Ingen påverkan
Brukskontoret 1	• Ingen påverkan

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader	Bromölla kommun tar för närvarande inte ut gatukostnadsersättning.
---------------	--

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar	Planområdet är i huvudsak utbyggt. Något behov av geotekniska undersökningar i samband med planarbetet föreligger inte.
Vatten och avlopp	Vatten och avlopp är anslutet till det befintliga VA-nätet.
Fjärrvärme	Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.
Dagvatten	Fastigheten är ansluten till befintligt dagvattennät.
El	Bromölla energi och vatten AB är elleverantör i området.
Bredband	Optokabel finns framdraget i Ivögatan. Eventuell anslutning bekostas av exploitören.
Avfall	Hantering av avfall skall ske i enlighet med kommunens avfallsföreskrifter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.
Medverkande tjänstemän	Emmy Wallmark, planförfattare, genomförande, planadministration i samarbete med tjänstemän inom kommunala enheter. Från granskningsskedet är planarbetet genomfört tillsammans med Arkitekterna Krook och Tjäder Uulas AB

BEHOVSBEDÖMNING**SYFTE MED BEHOVSBEDÖMNING**

När en detaljplan eller ett program upprättas eller ändras (gäller även tillägg till detaljplan), ska kommunen alltid göra en behovsbedömning om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Enligt 4 kap. 34 § PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med behovsbedömningar av planer och program är enligt miljöbalken att ”integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas” (6 kap. 11 § MB).

Bedömning av behovet att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen och enligt kriterierna i MKB-förordningens bilagor 2 o 4.

PLANENS BETECKNING	Detaljplan för GÄSTGIVAREN 6, Ivögatan, i Bromölla, Bromölla kommun, Skånes län.
PLANENS SYFTE	Syftet med detaljplanen är att skydda kulturmiljövärdena på det hotell som finns på fastigheten Gästgivaren 6. Samtidigt ska användningen ändras så att den stämmer med befintlig och möjliggör för en mer flexibel framtida användning
PLANOMRÅDE	Planområdet är beläget centralt i Bromölla tätort.

	Ja	Nej	Om ett ja --> Miljö bedömning	
Omfattar/Berör planen/programmet Natura 2000-område		x		
Omfattar/Berör planen/programmet Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 3		x		
Bedömning enligt kriterierna i bilaga 2 o 4 MKB-förordningen. Inverkan --> ta med i planbe- skrivning, Betydande --> = Avgränsning för miljöbedömning (MKB)				
	Ingen eller liten nega- tiv påver- kan	Nega- tiv Inver- kan	Bety- dande påver- kan	Kommentarer
PLATSEN				

Den befintliga miljöns känslighet avseende nuvarande användning och tidigare plan	X			
Radon	X			
Geologi	X			
Skredrisk	X			
Översvämningsrisk	X			
Ljushöjdhållanden på plats	X			
Lokalklimat	X			
Markföroreningar	X			
Buller från omgivningen	X			Från reservkraftstation och centrumnära industri. Planförslaget innebär ingen förändring
Förekomst av verksamheter som medför risk för omgivningen i eller i närheten av planområdet	X			
Tätortsnära rekreationsområde	X			
Grönytor i tätort	X			
Nuvarande verksamhet riskerar att överträda miljö kvalitetsnormer	X			
Riksintresse	X			
Kulturvärden	X			
Naturvårdsprogrammet	X			
Arkeologi	X			
Särdrag i naturen	X			
Skyddsområden	X			Planområdet ligger inom föreslagen tertiär skyddszon för vatten. Planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada.
Strandskydd	X			

Naturreservat	X			
Djurskydd	X			
Växtskydd	X			
Biotopskydd	X			
Miljöskydd	X			
Vattenskydd	X			
Naturminne	X			
Byggnadsminne	X			
Turismen och det rörliga friluftslivet	X			
PÅVERKAN				
Projektets omfattning	X			
Är planen del av ett större projekt	X			
Miljöpåverkan av det överordnade projektet				
Dagvattenhantering	X			
Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet	X			
Påverkan på stads/landskapsbilden	X			
Utnyttjande av – mark	X			
Utnyttjande av - vatten eller andra resurser	X			
Utnyttjande av naturresurser	X			
Alstrande av – avfall, föroreningar eller störningar	X			
Risker för hälsa och/eller miljö	X			
PLANEN	Ja/nej	Kommentar		
Ger planen möjlighet till miljöpåverkande verksamheter	nej			

Avser planen reglera miljöpåverkande verksamheter	nej	
Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan	nej	
Riskerar planen att miljökvalitetsnormer överskrids	nej	
Överensstämmelse med miljömål	ja	Strider inte mot uppsatta miljömål
POSITIVA ASPEKTER		Kommentar
Planens eventuella positiva inverkan på miljö, hälsa mm		Hotellet får ett ökat skydd mot förvanskning.

STÄLLNINGSTAGANDE	Planförslaget bedöms <u>inte</u> innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras.
--------------------------	--

Tekniska enheten 2018-10-05

Jesper Havelid
Teknisk chef

Bilaga 1: Planprocessen

Planprocessen inleds när en begäran från en intressent om att få göra eller ändra en detaljplan inkommer till kommunen. Kommunen gör en översiktlig prövning av begäran och lämnar ett planbesked. Kommunen kan också ta initiativet att själv göra en ny detaljplan.

Handlingar tas fram och skickas ut på samråd. Under samrådsskedet ska kommunen redovisa ett förslag till detaljplan. Förslaget ska bestå av en plankarta med tillhörande bestämmelser. Till plankartan ska det finnas en plan- och genomförandebeskrivning som ska innehålla de uppgifter som behövs för att man ska kunna tolka, förstå och genomföra planen. I utökat förfarande görs en samrådsredogörelse.

När eventuella justeringar efter samrådet har gjorts ställs planen ut för granskning under minst 3 veckor. Handlingarna kan även innehålla en sammanställning av inkomna synpunkter vid samrådet. Resultatet av granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande. (Vid begränsat standardförfarande finns inte granskningsskedet med). Efter eventuella mindre justeringar kan planen godkännas/ antas av Kommunfullmäktige.

Om detaljplanen är av enklare slag kan den gå direkt till antagande efter samrådet, men då gäller det att den är liten och inte av stor betydelse samt godkänd av samrådskretsen.

Tiden för detaljplanearbetet kan variera kraftigt beroende på händelseutvecklingen under processens gång. En detaljplan vars arbete flyter på relativt obehindrat kan förväntas ta minst ett år.

Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor från den dag då beslutet om antagande har tillkännagivits på kommunens anslagstavla. När planen vunnit laga kraft kan planen inte överklagas.

Skiss över:

Standardförfarande



Utökat förfarande

