



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Orren 18 och del av Bromölla 11:60

Bromölla kommun, Skåne län

**ANTAGEN 2025-04-09
LAGA KRAFT 2025-05-09**



Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1:500, i A1-format
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Grundkarta (del av plankarta)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Som underlag till denna detaljplan har följande utredningar tagits fram:

- Bullerutredning
- VA-utredning
- Geoteknisk undersökning
- Miljöteknisk markundersökning

Detaljplanen har tagits fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2015:5).

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 Samhällsbyggnadsenheten i Bromölla kommun om inget annat anges.

Kartor/ortofoton är godkända från sekretessynpunkt för spridning, Samhällsbyggnadsenheten i Bromölla kommun.

BROMÖLLA KOMMUN
295 21 BROMÖLLA
Telefon 0456-82 20 00 (vx) • Fax 0456-82 22 00
E-post: kommunstyrelsen@bromolla.se
Webbplats: www.bromolla.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	3
Planens syfte & huvuddrag	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	7
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktliga planer & detaljplaner	8
Bostadsförsörjningsprogram	8
Miljökonsekvensbeskrivning	8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	9
Natur	9
Mark och vegetation	9
Bevarande av befintlig vegetation	9
Geotekniska förhållanden	9
Risk för höga vattenstånd	10
Vattenvård, brunnar och vattenskyddsområde	10
Dagvatten	11
Miljökvalitetsnormer för vatten	14
Fornlämningar	14
Miljöförhållanden	15
Förorenad mark	15
Radon	15
Trafikbuller	15
Riktlinjer inomhus	16
Verksamhetsbuller	16
Tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet	16
Bebyggelseområden	17
Befintlig bebyggelse	17
Ny bebyggelse	17
Offentlig service	19
Kommersiell service	20
Tillgänglighet	20
Byggnadskultur och gestaltning	20
Friytor för lek och rekreation	20
Gator & trafik	21
Gatunät	21
Kollektivtrafik	22
Parkering	22
Räddningsinsatser	22
Teknisk försörjning	23
Vatten och avlopp	23
El	23
Uppvärmning	23

Avfall	23
GENOMFÖRANDE	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
Genomförandetid	24
Ägoförhållanden	24
Ansvarsfördelning	24
Huvudmannaskap	24
Avtal	24
Fastighetsrättsliga frågor & konsekvenser	24
Fastighetsbildning	24
Ekonomiska frågor	25
Kostnader för planläggning	25
Ekonomiska konsekvenser	25

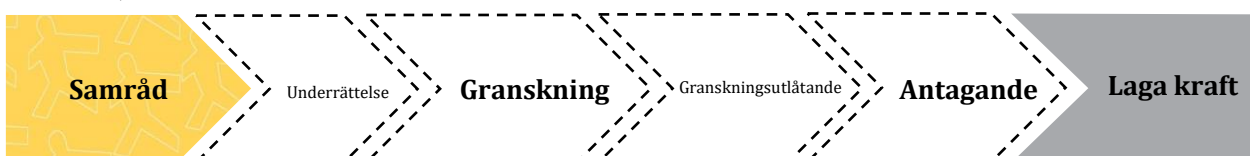
Vad är en detaljplan?

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 – utökat förfarande

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 tog inledningsvis fram med standardförfarande men på uppmaning av länsstyrelsen i samrådsskedet, med hänvisning till att vattenförsörjning är ett allmänt intresse, har kommunen beslutat att i stället växla till utökat förfarande.



Den här detaljplanen tas fram med utökat förfarande 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 och kungörelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under en viss tid (granskningstid). Granskningstiden är minst tre 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. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG

Detaljplanen upprättas i enlighet med bestämmelserna i Plan- och bygglagen (2010:900).

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra bostäder på kommunal mark inom fastigheterna Orren 18 och Bromölla 11:60. Inom fastigheten Orren 18 möjliggörs även vattenverkets fortsatta verksamhet samt en möjlig framtida utbyggnad. Det aktuella planområdet ligger längs med genomfartsvägen Tians väg, i höjd med Bromölla simhall, i centrala Bromölla.

Fastigheten Orren 18, som utgör den västra delen av området längst Tians väg, används idag för Bromölla Vattenverks verksamhet samt huserar anläggningar för kommunalteknisk verksamhet och en återvinningsstation. Marken är till stor del hårdgjord grus- och asfaltsyta.

Fastigheten Bromölla 11:60 i områdets östra del består av ett skogbevuxet grönområde inom vilket uttagsbrunnar för kommunalt dricksvatten finns.

Genomförandet av detaljplanen innebär att ca 2,5 hektar mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planförslaget möjliggör ca 130 bostäder av typen flerbostadshus centralt i Bromölla stad.



Figur 1 Illustrationsplan, ej i skala

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Riksintressen enligt MB 3 och 4 kap förekommer i angränsning till utkanten av Bromölla tätort, men inte i anslutning till eller under inverkan av områdets utbyggnad. Planförslaget bedöms vara fullt förenligt med MB 3, 4 och 5 kap.

PLANDATA

Planområdet är beläget centralt i Bromölla stad. Området ligger intill Tians väg i väster och avgränsas av villabebyggelse längst Edenrydsvägen i norr, Köpmangatan i väster och Orrstigen i söder.

Arealen uppgår till ca 2,5 ha.

Marken ägs av Bromölla kommun.



Planområdets ungefärliga läge, markerat med gul linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER & DETALJPLANER

Enligt Bromöllas översiktsplan från 2014 ligger planområdet inom den 1 km radie från centrum som anses önskvärd för förtätning. Förtätning av befintlig bostadsbebyggelse bör enligt översiktsplanen ske inom områden med god tillgänglighet till kollektivtrafik och service och bör i första hand förses med flerbostadshus.

För planområdet gäller *Detaljplan för Orren 18*, LK 2013-12-27 samt *Förslag till ändring samt utvidgning åt norr av stadsplanen för området öster om Tians väg*, beslutad 1959-01-16. Planernas genomförande har gått ut och reglerar markanvändningen till område för (lager, kontor, samt teknisk anläggning, vattenverk) respektive kvartersmark för allmänt ändamål och park. Planen innefattar även delar av ett grönområde som i planen tas i anspråk för bostäder. Naturmarken i öster bevaras till viss del som en del av Gård A.

Om föreslagen detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför aktuellt planområde.

Planförslaget bedöms vara fullt förenligt med Bromöllas översiktsplan samt med MB 3, 4 och 5 kap. Genomförandet av denna plan medför en gynnsam effekt på utbudet av bostäder i Bromölla, samt är en direkt konsekvens av stadens ambition om central förtätning. Föroreningsbelastningen på platsen beräknas minska, då användningen som industrimark och upplag byts ut till förmån för bostäder.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Följande kan enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram konstateras: Bromölla kommun äger mycket lite mark och har i dagsläget låg planberedskap. Bromölla kommun har en allmän bostadsbrist. Främst saknas små hyreslägenheter men till viss del även stora hyreslägenheter för familjer med många barn. Att råda bot på bostadsbristen är viktig för att få igång en rotation på bostadsmarknaden där även etablerade hushåll har möjlighet att byta till en mer lämplig boendeform om behoven förändras. Generellt konstateras att rådande bostadsbrist påverkar alla grupper i samhället.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplanens genomförande kan inte anses medföra skada på riksintressen utanför Bromölla tätort. Sammantaget anses inte planens genomförande medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Området sluttar från öst till väst, från ca +19 till +17 m ö h. Tians väg har i den aktuella sträckan längs fastigheten en lutning åt norr från nivån +17 i sydväst till +15 i nordväst.

I översiktsplanen skriver man: *"Förtätning ska i första hand ske på höjden, och inte genom att befintliga grönytor tas i anspråk."* Det planerade området tillkommer till viss del på bekostnad av befintliga gröna ytor, samtidigt som det tar i anspråk och tillgängliggör - för allmänheten - hittills oanvändbar industrimark. Det är därför av vikt, att gröna stråk och gröna rum för hälsa och rekreation tillhandahålls som en naturlig del av det nya kvarteret. Detta berikar som följd även de som bor och vistas i befintliga, närliggande kvarter, då den forna industrimarken istället erbjuder promenadstråk samt plats för möten, lek och samvaro. I den mån befintliga träd kan bevaras och utnyttjas bör detta ske. Som det också står skrivet i Bromölla Kommuns översiktsplan: *"Att människor har tillgång till och kan vistas i naturen är en viktig förutsättning för att människor ska må bra både fysiskt och psykiskt. Bromölla kommun vill göra naturen tillgänglig för alla människor"*.

Bevarande av befintlig vegetation

Genomförd trädinventering av kommunekolog pekar ut ett bevarandeområde inom vilket befintliga träd ska bevaras. Området är lokaliserat till blivande gård A och består av högresta träd och välvuxen, men genomsiktig, grönska. Denna typ av vegetation anses trygg och hälsofrämjande och är således väl lämpad som närmiljö för bostadsbebyggelse.

För att träden inom bevarandeområdet inte ska skadas får inga maskiner komma inom två meter från trädkronornas dropplinje. Det är önskvärt att ytterligare träd bevaras i den mån det är möjligt samt att grävarbeten projekteras i samråd med trädexpertis för att säkerställa rotsystem och skyddsåtgärder för de träd som bevaras. Som träd räknas här växtlighet med en stamdiameter på minst 25 cm i brösthöjd.



Figur 2 Bevarandeområde, illustration från trädinventering

N_1 – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplan har en miljöteknisk markundersökning genomförts som visar att samtliga uppmätta halter av föroreningar understiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Föroreningsgraden i fyllning och naturliga jordarter bedöms utgöra en mycket låg risk för negativa effekter på människors hälsa och miljö.

Provtagningarna visar att marken består av mycket enhetliga mark-lager av morän med ett ytligt lager av grusig sand och anses inte ha några bärighetsproblem för grundläggning.

Inget grundvatten har påträffats vid markprovtagningar till ett djup av 2–3 m.

Det bedöms att lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration är möjlig inom området.

Risk för höga vattenstånd

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

I framtiden dagvattenstrategi för Bromölla framgår att dagvatten vid ett 100-års regn rinner ytledes genom planområdet från Edenrydsvägen i norr till Tians väg i väster. I VA-rapporten görs bedömningen att ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom området kommer innebära att flöden från området utjämnas till betydligt lägre nivåer än före exploateringen, vilket innebär mindre belastning på det kommunala dagvattennätet. Vid skyfall kommer dock vatten som rinner från Edenrydsvägen att snabbare nå Tians väg, då man kan anta att en viss utjämning av flöden tidigare skett i området som kunnat fungera som översvämningsyta.

Vattenvård, brunnar och vattenskyddsområde

Bromölla kommun har vattenskyddsområde för kommunens alla dricksvattentäkter och planområdet är beläget inom primär skyddszon. 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 tälken ska minska. Föreskrifterna innebär att verksamheter som kan innebära risk för vattenkvalitén är förbjudna. Andra verksamheter kan kräva tillstånd från eller anmälan hos miljökontoret. Vid planering av byggnader med tillhörande marktytor och ledningsdragning bör hänsyn tas till dessa föreskrifter.

Närmaste skyddsvärda område idag är ett vattenskyddsområde precis norr om planområdet. Närmaste recipient utgörs av Ivösjön, som är belägen ca 1,5 km väster om de aktuella fastigheterna. På ungefär samma avstånd finns även Skräbeån söder om fastigheterna.

I öster på fastigheten Bromölla 11:60 finns idag en skogsdunge med tre äldre uttagsbrunnar för kommunalt dricksvatten som ej längre är i bruk och en aktiv grundvattenbrunn från 2012. Innan exploatering ska de äldre brunnarna meddelas tillsynsmyndigheten och avställas enligt SGU:2 vägledning "Normbrunn 16", för att på säkert vis möjliggöra ny bebyggelse samt säkra grundvattenkvalitén. Åtgärder för att förhindra infiltrering av föroreningar i den aktiva brunnens upptagningsområde består av en skyddsbyggnad och ett drygt 750 m² inhägnat skyddsområde på kommunal mark.

De halter som påträffats i råvatten från grundvattenbrunnen tyder inte på någon påverkan från tidigare eller nuvarande verksamhet. Risken för att brunnen som ligger på undersökningsområdet ska påverkas av föroreningar är mycket låg.

Efter exploatering förväntas föroreningsbelastningen från området minska, då planerad markanvändning som bostadsområde, enligt dagvattenstrategin, alstrar mindre föroreningar än nuvarande markanvändning (Industri).

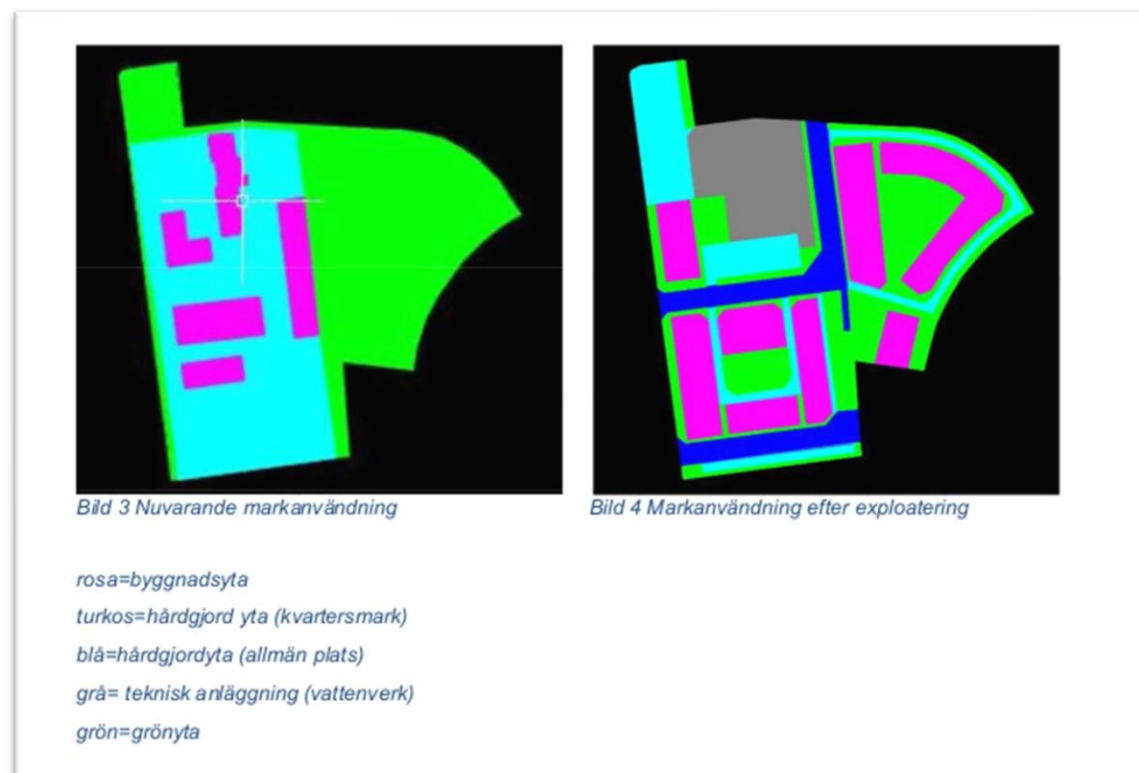
Av hänsyn till den specifika situationen med en aktiv brunn inom planområdet uppmuntras eftertänksamhet kring materialval för bebyggelsen. Intentionen bör vara att minimera risken för förorenat släckvatten som rinner in i brunnsområdet vid en eventuell brand.

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

Dagvatten

Förslaget på dagvattenhantering inom området baseras på VA-utredningen utförd av Tyréns, i vilken det fastslås att jordlagrens permeabilitet ligger inom en intervall vilken möjliggör infiltration och lokalt omhändertagande av dagvatten. Takvatten och vatten från grön- och gångytor har låga föroreningshalter och ska i möjligaste mån tas om hand lokalt med öppna lösningar.

Illustrationen nedan, hämtad från VA-utredningen, visar på markanvändningen före och efter exploatering där reducerad area efter exploatering är 1,60 ha och motsvarande siffra för nuvarande markanvändning är 1,22 ha.



Figur 3 Markanvändning före och efter exploatering, ej helt aktuell

Enligt föreslagen dagvattenhantering för området ska dagvatten utjämnas lokalt till 10l/s ha innan det ansluts till det kommunala nätet via befintliga ledningar i Tians väg. Detta anses vara möjligt att uppnå med planbestämmelser som begränsar hårdgöring av mark samt byggnadsyta i detaljplanen.

e1-e3 Största byggnadsarea (BYA) i procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet

b1 Marken får inte hårdgöras

Ändrad lovplikt Marklov krävs för åtgärder som ändrar markens genomsläpplighet

Markdimensionering för regn med återkomsttid 20 år kräver magasinsvolymer för utjämning med ca 500 m³ för kvartersmark och 100 m³ för allmän platsmark enligt tabell 1 nedan.

Magasinsvolymer och infiltrationsstråk kan skapas på en rad olika sätt t.ex. underjordiska magasin i form av rör eller kassetter, ytliga magasin såsom olika typer av diken, rain gardens, kanaler och översvämningssytor. Se exempel figur 7.

Markanvändning	Yta ha	Reducerad yta ha	Magasinsbehov m ³
Allmän plats	0,30	0,24	100
Kvartersmark	2,17	1,36	500
Summa	2,47	1,60	600

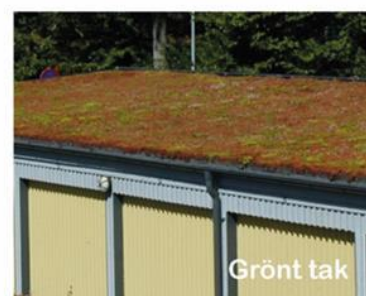
Tabell 1

I byggnadskvarteren är ca 600 m² planlagda som ytor som bara delvis får hårdgöras och av dessa bedöms ca 5000 m² vara tillgängliga för öppna dagvattenlösningar utan möjlighet till infiltration. I anslutning till parkeringsplatser på kvartersmark har 500 m² avsatts i plan för dagvattenanläggningar på allmän platsmark. Ytliggande magasin av typen dike eller damm med enklare rening och tät duk är alternativ som pekas ut som lämpliga lösningar för utjämningsvolym här.

fördröjning1 Fördröjningsmagasin med tät duk för skyfallsvatten med en volym av 500 kubikmeter för hela planområdet

Villkor

Startbesked för väsentlig ändring av markens användning får inte ges förrän skyddsåtgärd vidtagits i form av översvämningssyta med tät duk i detaljplanen utpekade områden för fördröjning av skyfallsvatten



Figur 7 Exempel på öppna dagvattenlösningar från VA-utredningen

För allmän platsmark – Gata föreslås underjordiskt rörmagasin eller kassettmagasin anläggas för utjämning av flöden till 10l/s ha. Gator och vägar med mindre än 2000 fordon/dygn bedöms enligt dagvattenstrategin ge upphov till låga föroreningsbelastningar. Ytan är ca 3000 m² och någon rening anses ej krävas. Vid detaljutformning av gaturummet skulle eventuellt ytor mellan längsgående parkeringar kunna användas för anläggande av rain gardens eller liknande och ersätta eller vara komplement till underjordiska magasin.

VA-rapporten slår fast att det finns ett behov att kontrollera vattenflödet till brunnsområdet för att förhindra föroreningar i brunnens upptagningsområde. För att säkerställa fall från brunnen har den allmänna platsmarken höjdsatts på plankartan.

+00.0 Markens höjd över nollplanet angivet i meter

För att förhindra skador från kraftiga regn ska bostäder ligga högre än angränsande gatumark och mot vattenverkstomten läggs tydliga fall från fastigheten och/eller sätts kantstenför att säkert styra vattnet.

b₂ Höjdsättning av exploateringsytan ska ligga högre än angränsande gatumark

Dagvatten från Edenrydsvägen planeras hindras från att rinna in i området genom åtgärd i direkt anslutning till vägen t.ex. med kantsten eller motlut.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

En komplettering till VA-utredningen med fokus på miljö kvalitetsnormer för vatten samt skyfall konstaterar att:

- MKN bedöms inte förvärras av planerad bebyggelse. Detta med antagande att avrinning från trafikerade ytor sker till diken eller dagvattendamm som utformas med tät botten.
- Ytterligare skyfallsvolymer bedöms inte behöva fördröjas med anledning av att ökad volym

Fornlämningar

Området tangerar i norr fyndplatsen för ett större grav- och boplatssområde, daterat till yngre bronsålder. Grav- och boplatssområdet är sedan tidigare helt undersökt, enligt Riksantikvarieämbetets webbtjänst Fornsök.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Föroreningsnivån i jorden inom undersökningsområdet understiger Naturvårdsverkets generella riktlinjer (Naturvårdsverket 2009) och bedöms således vara låg.

För råvattnet bedöms föroreningsnivån också vara låg och de halter som är höga bedöms vara kopplade till naturliga orsaker och inte eventuella föroreningar inom området.

En kompletterande PCB-inventering har genomförts, kommunens bedömning är att risken för PCB i mark är låg men att ytterligare prover kan vara nödvändiga vid kommande rivning och entreprenad enligt inventeringens rekommendation.

Sammanfattningsvis innebär föroreningsgraderna mycket låg risk för negativa effekter på människors hälsa och miljö och inga vidare undersökningar eller åtgärder anses nödvändiga för att upplåta marken till bostäder.

Radon

Mätvärden från planområdet tyder på radonhalter inom normalriskintervallet för två av mätpunkterna medan en tredje mätpunkt visar på högriskmark, kanske av geologisk orsak, t.ex. sprickzon. Halterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering. Det behövs således radonskyddat byggande vid nybyggnation.

b₃ Byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande

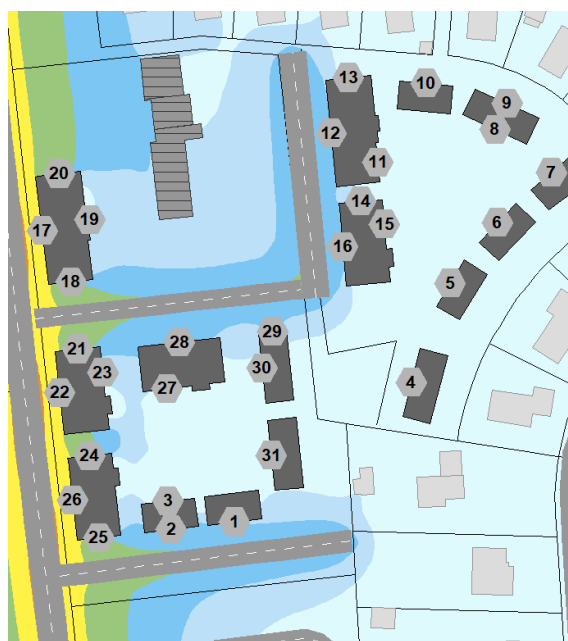
Trafikbuller

Bullerutredningen visar på höga bullernivåer från Tians väg. Ljudnivåerna för uteplatser mot Tians väg samt mot nya lokalgator överskrider och för att säkra bostadskvaliteten bör gemensamma uteplatser med godkända ljudnivåer ($Leq \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) förläggas till gårdssidor inom ljusblå fält i Figur 6.

f₄ Inga balkonger mot gata

n₂ Gemensam uteplats ska anordnas på gård

Fasadriktvärdet enligt Trafikbullerförordningen uppfylls på samtliga fasader vilket innebär att bostäder kan planeras med valfri planlösning. För att eftersträva bästa möjliga ljudmiljö rekommenderas dock att sovrum orienteras mot ljuddämpad sida, speciellt för bostäder närmast Tians väg. För att uppfylla BBR:s krav



Figur 6 Utdrag från bullerutredning, gemensamma uteplatser förläggs till ljusblå områden

för ljudnivå inomhus ska fönster i bostadsrum närmast Tians väg och närmast infartsgator/lokalgator ha något bättre ljudisolering, $R_w \geq 38$ dB, $R_w + C_{tr} \geq 33$ dB. Övriga fönster bör minst ha R_w 34 dB, $R_w + C_{tr}$ 31 dB. Dessa fönsterkrav ska ses som vägledande. I samband med projektering (då lägenheternas planlösning är känd) ska en detaljerad dimensionering av ljudkrav för fönster, yttervägg mm. utföras.

Riktlinjer inomhus

För bedömning av trafikbuller inomhus gäller Boverkets byggregler, BBR. Dessa riktvärden gäller för bostadsrum i permanentbostäder och fritidshus. Som bostadsrum räknas bl.a. rum för sömn och vila och rum för daglig samvaro och tillämpas vid bedömning av om olägenhet för människors hälsa föreligger.

Följande riktvärden anges i BBR:

Maximalt ljud LAF_{max} 45 dBA

Ekvivalent ljud LA_{eq} 30 dBA

För att uppfylla BBR's krav på ljudnivå inomhus ska fönster i bostadsrum mot Tians väg och mot planerade infarts-/lokalgator minst klara $R'_w = 38$ dB, $R'_w + C_{tr} = 33$ dB.

Verksamhetsbuller

Buller från det befintliga vattenverket uppfyller gällande riktlinjer för bostäder vid normala driftförhållanden. Bullerutredningen visar dock på höga bullernivåer när reservkraftanläggning används vilket medför att riktlinjerna för kväll- och natttid överskrids vid närmaste bostadsfasad öster om vattenverket. För att säkra bostadskvaliteten förses byggrätter närmast öster om vattenverket med planbestämmelsen:

f_3 - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida

Bullret föreslås också reduceras genom en kompletterande ljudisolering av vattenverkets fasad vid berörd verksamhet, i första hand av ventilationsgallret i byggnadens östra fasad samt en luddämpning av avgasutloppet i fasaden och eventuella tätande åtgärder på dörrpartiet.

Åtgärder på Vattenverket sker enligt undertecknat avtal mellan Vattenverket och kommunen.

Tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet

Ca 600 m väster om planområdet ligger den tillståndspliktiga verksamheten Geberit Production AB. Själva produktionen ligger ytterligare 200 m västerut. Kommunen gör bedömningen att verksamheten inte påverkar föreslagen markanvändning utifrån människors hälsa och säkerhet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Orren 18 har varit bebyggt från slutet av 1940-talet. Området har använts för garage och lagerverksamhet under olika former av bebyggelse sedan dess. De byggnader som står på platsen idag består av förråd, verkstad, garage, kontor och Bromölla Vattenverk (BEVAB). År 2005 flyttades en återvinningsstation från grannfastigheten till sin nuvarande placering i sydöstra delen av fastigheten.

Ingen tidigare bebyggelse för Orren 11:60 finns registrerad.

Befintlig bebyggelse utanför planområdet i norr, öst och syd är av villakarakter.

Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör cirka 130 bostäder av typen flerbostadshus centralt i Bromölla stad.

Bebyggelsen föreslås uppföras kring tre gårdar omnämnda på illustrationer som Gård A, B och C.

Längs med Tians väg samt lokalgatan föreslås flerbostadshus i 3 – 4 våningar. Längs med gång- och cykelvägar föreslås mindre flerbostadshus eller radhusbebyggelse med maximalt 2,5 våningar. Skogsdungen i öster bevaras till viss del som en del av Gård A, och gång- och cykelvägarnas lugnare karakter bidrar till en naturnära miljö med få hårdgjorda ytor och generösa utrymmen för lek och rekreation.

Nya byggnader inom planområdet bör utföras långsiktigt hållbara, med miljöanpassade metoder, låg energiförbrukning och sunda material. Med hänsyn till närliggande dricksvattenbrunn bör risken för förorenat släckvatten vid eventuell brand minimeras.

Användningen för föreslagen bebyggelse inom kvartersmark regleras till;

Bostäder och bostadskomplement

B – Bostäder

Centrumverksamhet, ex. butiker, kontor och service

C - Centrum

Tekniska anläggningar

E₁ – Vattenverk

E₂ - Skyddsbyggnad

E₃ – Transformatorstation

Parkeringsytor för boende och verksamheter

P - Parkering

Största byggnadsarea inom egenskapsområdet begränsar hur stor yta en byggnad får ta upp på marken.

E₁ – Största byggnadsarea är 80% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

E₂ – Största byggnadsarea är 75% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

E₃ – Största byggnadsarea är 65% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Begränsning av markens nyttjande definierar de ytor som inte får bebyggas eller som endast får bebyggas med mindre komplementbyggnader.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Korsmark – Endast komplementbyggnad får placeras

Höjd på bebyggelse reglerar hur hög en byggnad får uppföras och har i denna detaljplan kompletterats med tillägg som tillåter en indragen takvåning och tekniska anläggningar på bostadshus.

Totalhöjd – Högsta totalhöjd i meter räknat från gatunivån vid entrén. Utöver detta medges för bostadshus en indragen takvåning för maximalt 50% av takytan som får uppföras till en totalhöjd av ytterligare 3.5 m samt tekniska anläggningar som t.ex. huvar, solceller eller vindkraft som får uppföras till en totalhöjd om ytterligare 5.0 m.

Placering

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 5.0 meter från allmän platsmark.

Utformning

f₁ – Entréer ska ligga mot gata.

f₂ – Minst 3,0 m rumshöjd i bottenvåning.

f₃ – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida.

f₄ – Varje bostadslägenhet ska förses med balkong mot ljuddämpad sida.

Utförande beskriver tekniska krav som är påkallade av exempelvis krav på dagvattenhantering och skydd av vattentäkt.

b₁ – Marken får inte hårdgöras

b₂ – Höjdsättning av exploateringsytan ska ligga högre än angränsande gatumark

b₃ – Byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande

b₄ – Källare får inte finnas

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

n₂ – Gemensam uteplats ska anordnas på gård

a₁ – Marklov krävs även för fällning av träd

+0.0 – Markens höjd över angivet nollplan

Utfart och stängsel



- Utfartsförbud



- Stängsel ska finnas

Markreservat, inom kvartersmarken finns ytor som används för allmännyttiga underjordiska ledningar, dessa skyddas med markreservat och bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Offentlig service

Det förekommer vid tidpunkten för upprättandet av denna planbeskrivning ett flertal förskolor i Bromölla tätort, varav alla bedöms vara inom bekvämt och rimligt avstånd för inskrivning av barn från planområdet.

Två av kommunens F-6 skolor finns i centralorten, Alvikensskolan och Dalaskolan Norra. Båda skolor ligger inom rimligt gång- och cykelavstånd från de planerade bostäderna.

Bromölla kommun har två skolor för elever i åk 7–9. Båda ligger i Bromölla. Dalaskolan Södra tar emot elever från Dalaskola Norra. På Dalaskolan Södra finns också elever i åk 6,

särskolan åk 6–10 och den internationella klassen. De elever som har gått på Alvikensskolan fortsätter på Humleskolan.

Bromölla tätort erbjuder vårdmottagningar i form av exempelvis vårdcentral, barnmorskemottagning och tandläkare.

I övrigt anses planområdet ligga inom bekvämt gång- och cykelavstånd från Bromölla tätorts fulla utbud av offentlig service. Utbudet av offentlig service förväntas därmed uppfyllt utanför planområdet.

Kommersiell service

I enlighet med bedömningen ovan anses planområdets centrala placering i förhållande till Bromölla tätort uppfylla alla behov för service, i form av handel och övriga tjänster.

Tillgänglighet

Gårdar och utomhusmiljöer inom planområdet ska tillgänglighetsanpassas i enl. med 2 kap. 6 § PBL. Ny bebyggelse inom planområdet ska tillgänglighetsanpassas i enl. med 8 kap. 1 och 2 §§ PBL.

Byggnader och utemiljö ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Byggnadskultur och gestaltning

Söder om området, längs Tians väg, domineras bebyggelsen av tät-låg bebyggelse med enhetligt hållna tegelfasader. Villabebyggelsen i norr och öst består primärt av enbostadshus med varierande uttryck och fasadmateriell.

Upplevelsen av Bromöllas arkitektur präglas i stort av sobra raka vinklar. Bland byggnaderna som utmärker sig med ett visst arkitekturhistoriskt värde återfinns samspelta ljust putsade fasader, byggnader som håller sig till ett par eller tre våningar, folkhem och genomfunktionalistiskt miljonprogram.

Platsens befintliga bebyggelse är till sin natur storskalig och industriell, och det inhägnade området avvisar de flesta former av interaktion. Avsikten är att planlägga för motsatsen, en öppen och inkluderande plats i Bromölla, för människor.

Friytor för lek och rekreation

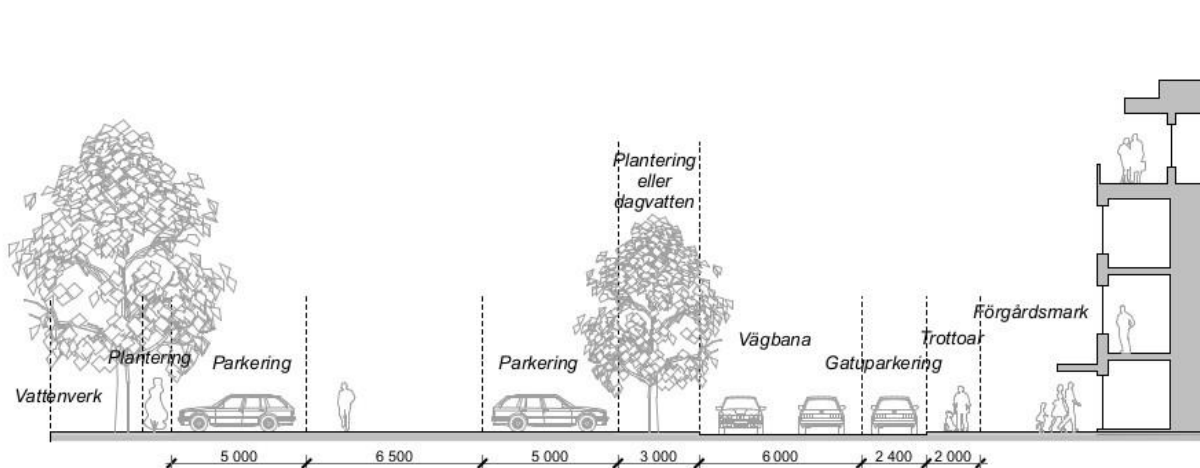
Enligt planförslaget ska en lekplats uppföras på Gård C som är avsedd att, tillsammans med GC-stråk och övriga grönytor tillgodogöra behovet av lek-ytor för hela planområdet. Den bevarade naturmarken på Gård A avses att användas för så väl boende inom området samt som en del av ett större nät av grönstråk inom Bromölla stad.

GATOR & TRAFIK

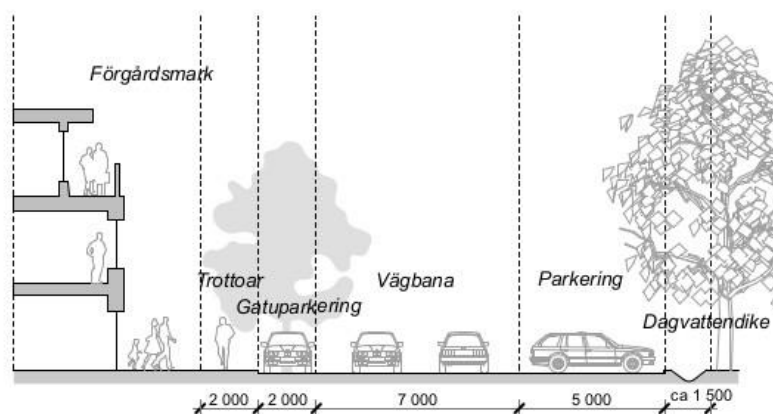
Gatunät

Bromölla stad har ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät, vilket är direkt kopplat till kv. Orren genom GC-väg längs Tians väg. Billedes nås området från tre separata infarter längs Tians Väg. De nordligaste och sydligaste infarterna leder till parkeringsplatser. Den mellersta infarten medger vidare färd norrut till Vattenverket, samt sammankopplas med en gång- och cykelväg inom allmän platsmark norr om gård A. Gång- och cykelstråken kan fungera som access-väg till byggnaderna kring gårdarna och planeras som körbara GC-vägar som enbart tillåter motortrafik av typen räddningstjänst och för access samt parkering för rörelsehindrade.

De hårdgjorda ytorna, avsedda för olika typer av trafikanter, separeras och kommuniceras via diskreta nivåskillnader samt skillnader i beläggning.



Figur 4 Sektion genom gaturummet vid den nya infartsvägen från Tians väg, ej i skala



Figur 5 Sektion genom gaturummet vid den nya parkeringsgatan i söder, ej i skala

Kollektivtrafik

Inom 300 meters gångväg från planområdet finns flera busshållplatser, med bussar mot bland annat Bromölla C, Olofström och Sölvesborg. Ungefär en kilometer söder om planområdet finns Bromölla Station, med regionala tågförbindelser mot Skåne, Danmark och Blekinge såväl som ett antal busslinjer. Pendlingsförutsättningarna med kollektivtrafik är därmed goda.

Parkering

Bromölla kommun har ingen parkeringsnorm. Området är planerat att ha minst 1.0 p-plats per lägenhet. Boende- och besöksparkering tillgodoses på kvartersmark inom användningsområde Parkering. Tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser på kvartersmark bör komplettera dessa parkeringar för att avstånd mellan tillgänglighetsanpassade angöringsplatser och entréer inte ska överskrida 25 m.

Räddningsinsatser

Det finns enligt Räddningstjänstens yttrande ingen så kallad led för farligt gods kring Orren 18, vilket gör att hänsyn enligt RIKTSAM inte behöver tas kring farligt gods.

Ingen bebyggelse inom ramarna för planbeskrivningen kräver utrymning med hjälp av räddningstjänstens maskinstege. Det medför att avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré ej får överstiga 50 m. Hänsyn skall tas i bygglovsprocessen så en manuell stege kan resas, om alternativ utrymning förväntas ske genom en sådan.

Det är lämpligt att vattenkiosken nordväst om vattenverken används för vattenuttag vid Räddningstjänstens släckningsarbete.

Insattiden för Orren 18 är inom 10 minuter för Räddningstjänsten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Anslutningar för vatten och avlopp görs till kommunalt nät i Tians väg.

Då planområdet ligger i anslutning till vattenverket finns inga begränsningar avseende vattnets kapacitet och tryck. Inte heller spillvattennätet har några kapacitetsproblem. Höjdmässigt kan området anslutas med självfall.

El

En befintlig transformatorstation finns tillgänglig strax utanför det nordvästra hörnet av Vattenverkets verksamhetsområde.

Uppvärmning

Inom planområdet finns goda förutsättningar för uppvärmning med fjärrvärme genom anslutning till befintliga ledningar.

Avfall

All avfallsupphämtning planeras ske längs lokalgatan centralt i planområdet. En vändplats för sopbilar anläggs sydöst om vattenverket. Miljöhus föreslås placeras på två platser enligt markeringar på illustrationsplanen och föreslås vid behov uppföras som gemensamhetsanläggningar för att säkra tillgång till miljöhus för samtliga boende. Avståndet från entréer till miljöhus riskerar att överstiga de rekommenderade 50 m, men med hänsyn till områdets koppling till Tians Väg, trafiksäkerheten och arbetsmiljön anses detta vara den bästa lösningen.

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-december 2021

Granskning, september-oktober 2023

Granskning 2 december 2024-januari 2025

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 10 år från det datum då planen vinner 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.

Ägoförhållanden

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

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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll. För byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark med förutvarande parkmark svarar exploitören. Fastighetsägaren ansvarar även för det dagvatten som uppstår på den egna fastigheten.

Avtal

Avtal har, 2021-11-02, upprättats mellan kommunen och BEVAB för att säkerställa bullerdämpande åtgärder på Vattenverkets lokaler.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Nya fastigheter kommer att bildas genom avstyckning från kommunens fastighet Orren 18 och Bromölla 11:60. I samband med fastighetsförrättningen kommer även frågor om ledningsrätt/servitut att beaktas. Kommunen ansöker om erforderlig ny fastighetsbildning.

Vattenverkets mark föreslås utvidgas i sydost för att möjliggöra en framtida utbyggnad av verksamheten.

Den befintliga återvinningsstationen bör flyttas från planområdet vid exploatering.

Miljöstationer föreslås uppföras som gemensamhetsanläggningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut i samband med försäljning.

Ekonomiska konsekvenser

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatören. Detsamma gäller flytt av befintliga ledningar, byggnationer och anläggningar inom kvartersmark. Eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar bekostas av exploatören.

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsenheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt