

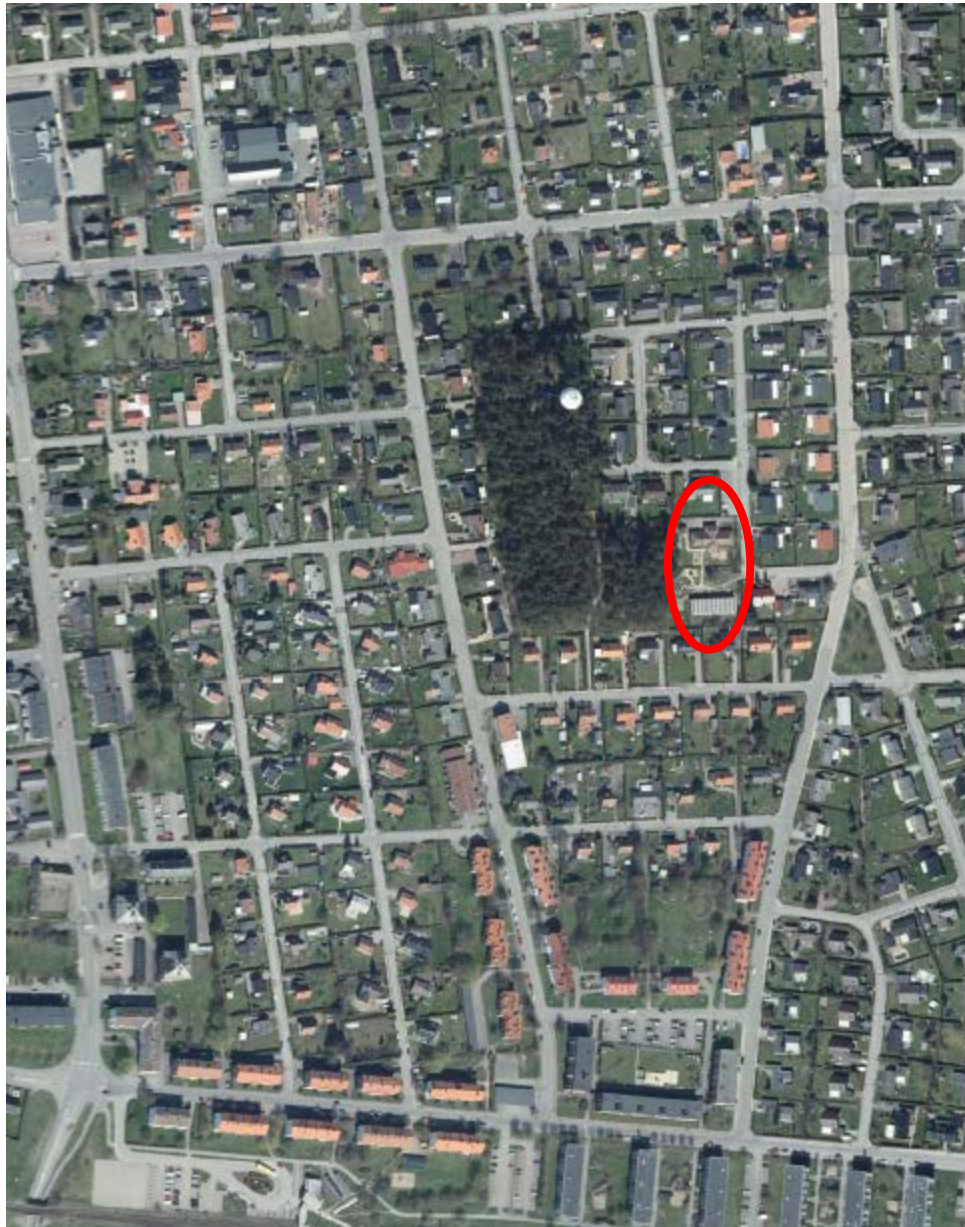
KF 2016-02-29

LK 2016-04-29

2014/1050

Bromölla kommun

Mari Wagner



DETALJPLAN FÖR DAHLIAN 4 & 13 UTMED VINKELGATAN I BROMÖLLA

ANTAGANDEHANDLING

KF 2016-02-29
LK 2016-04-29
DNR 2014/1050

Detaljplan för

DAHLIAN 4 & 13 utmed Vinkelgatan
i Bromölla, Bromölla kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Handlingar

Plankarta, förslag, med planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Uppdrag, syfte

Kommunstyrelsen beslutade 2015-03-11 att ge tekniska enheten i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för fastigheterna Dahlian 4 och 13 utmed Vinkelgatan i Bromölla, Bromölla kommun. Syftet med planändringen är att möjliggöra för bostadsbyggnation på fastigheterna som i nu gällande detaljplan har användningen A, allmänt ändamål.

Planprocess

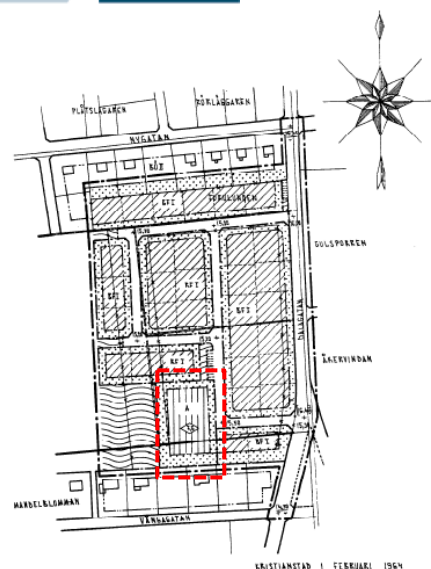
Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan föreslås handläggas med standardförfarande.

Standardförfarande



Planförhållanden och tidigare ställningstagande Stadsplan

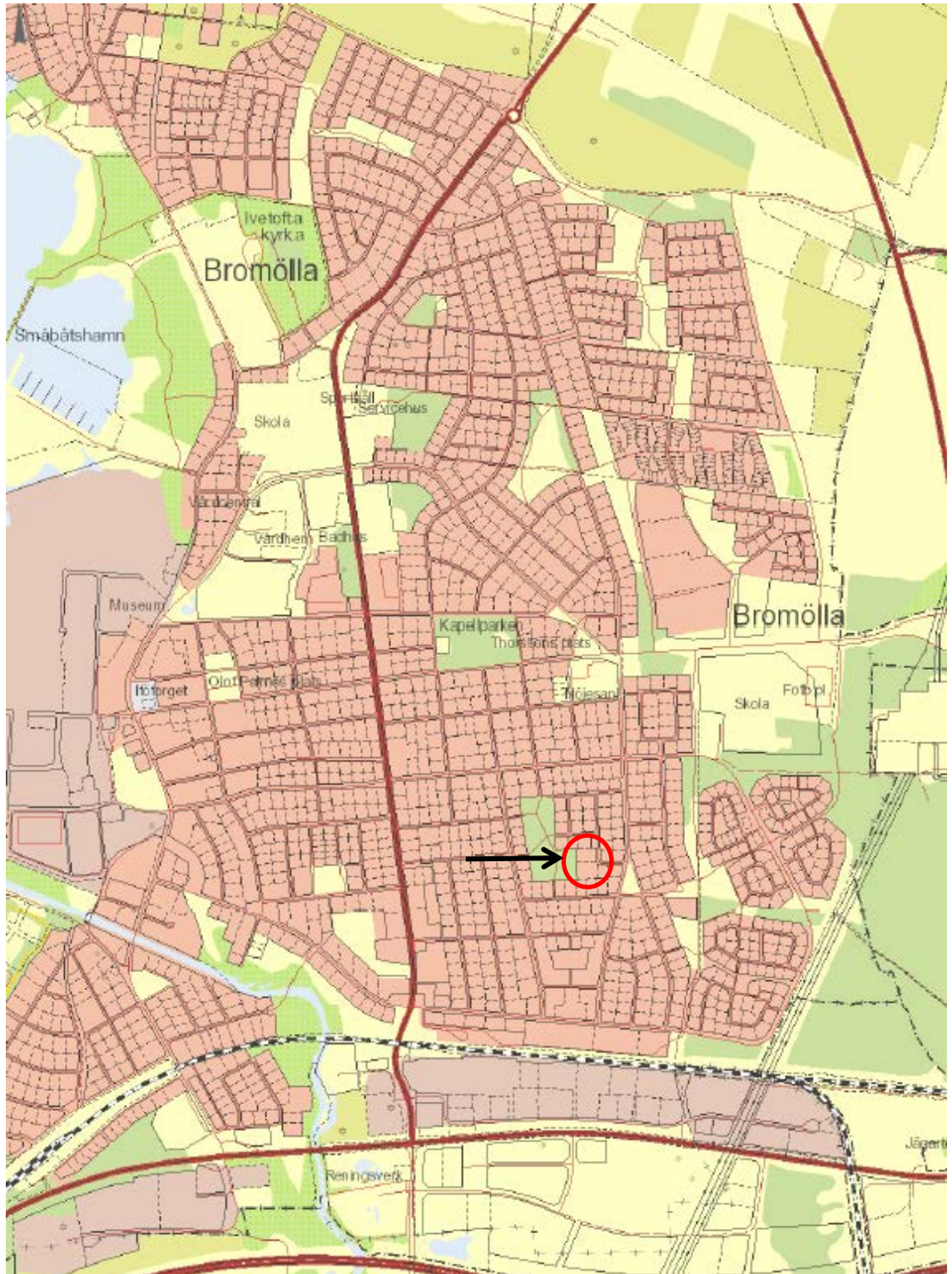
För fastigheterna Dahlian 4 och 13 gäller *Stadsplan för del av kv. Furulunden med angränsande parkmark*, laga kraft 1964-06-17. Markanvändningen anges till A, allmänt ändamål. Med A betecknades enligt äldre lagstiftning all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman, så som stat, landsting eller kommun. Idag krävs det att markens användning anges mer i detalj.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, omfattning m.m

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Bromölla tätort och omfattar ca 3700 m². Dahlian 13 inrymde tidigare en kommunal förskola, men har nu sålts. Dahlian 4 användes även den till förskolan och försäljningen av denna fastighet godkändes av kommunfullmäktige 2015-05-25. Samtliga fastigheter inom planområdet är numera i enskild ägo. Planområdet berörs inte av några riksintressen.



Orienteringskarta över Bromölla tätort

Mark och vegetation, bebyggelse m.m.

Markområdet som nu är aktuellt för planläggning har tidigare inrymt den kommunala förskolan Gläntan med huvudbyggnad, baracker samt tillhörande lektyr.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet utgöres av villabebyggelse i ett plan. Väster om planområdet ligger ett område med tätortsnära skog som ingår i skogsbruksplanen. Skogsbeståndet är tvåskiktat med i huvudsak tall i det övre, äldre skiktet och löv, med stor andel ädellöv, i det lägre och yngre skiktet. Gång- och cykelvägar passerar genom grönområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av morän/sandig morän.

Fornlämningar

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom planområdet finns inte.

Det åligger dock fastighetsägaren att om det vid markingrepp påträffas under mark dolda fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc) ska markarbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, avbrytas och länsstyrelsen omedelbart underrättas.

Trafik; Gator, parkering, gång- och cykelvägar (GC) m.m.

Från Dalagatan nås planområdet via Vinkelgatan.

Kollektivtrafik

Busslinje 561 (Olofström-Bromölla/Sölvesborg) samt linje 558 (Kristianstad-Bromölla/Nymölla) har hållplatslägen utmed Tians väg, ca 500 m från planområdet. Bromölla station med tågavgångar mot Kristianstad och Blekinge ligger även den på ca 500m avstånd.

Störningar

Planområdet berörs inte av några kända störningar.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA-nät, med vatten-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggt i Vinkelgatan med anslutningar till samtliga fastigheter inom planområdet.

För vatten- och elförsörjningen i Bromölla svarar Bromölla Energi & Vatten AB.

Uppvärmning av befintlig bebyggelse i området sker enskilt.

Sophantering

För hanteringen av hushållsavfall svarar Bromölla kommun. Källsortering av hushållssopor har införts.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning

För att möjliggöra för att området kan bebyggas med planerade bostäder föreslås kvartersmark med sådan användning läggas ut över hela planområdet. Byggnation medges i upp till 1-plan och möjliggör för byggnation av ca 6 marklägenheter.

En förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur är positivt både ur attraktivitets- och hållbarhetsperspektiv. Genom att utnyttja redan exploaterad mark mer intensivt kan värdefull natur- och jordbruksmark sparas. Det medför också att redan utbyggd infrastruktur i form av vägar och ledningsnät kan utnyttjas mer effektivt. Det samma gäller för den sociala service som finns i området som förskola och skola. Förtätning skapar också bättre underlag för kollektivtrafiken. Vid utbyggnad av nya områden eftersträvas i första hand bebyggelse med flerbostadshus.

Bebyggelseutformning

Planbestämmelserna medger att bostäder i 1-plan kan uppföras inom området. För tillkommande bebyggelse gäller särskilda bestämmelser om utformning med bl a 4,0 m byggnadshöjd för huvudbyggnad och att ny bebyggelse skall utformas med god gestaltning avseende skala och material.

Trafik; Gator, parkering

Tillfart till föreslås ske via Vinkelgatan i öster.

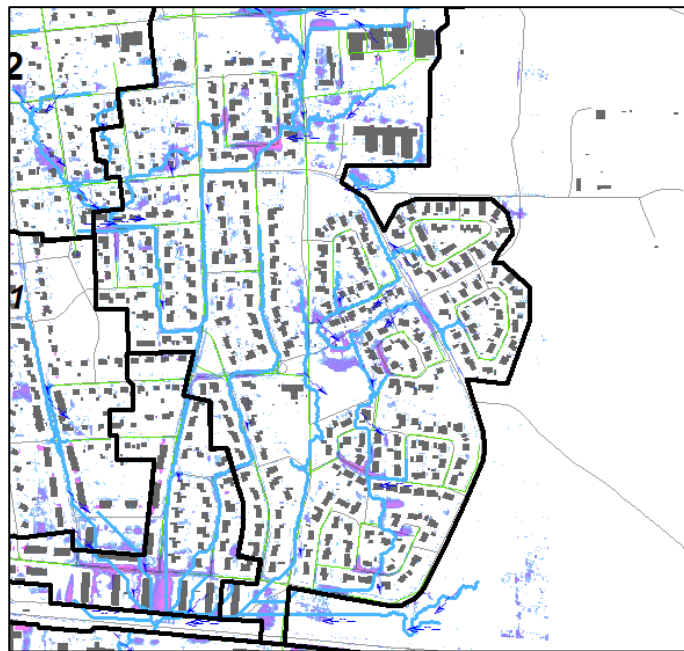
Utrymme för angöring och erforderligt bilplatsbehov ska tillgodoses inom egen tomtmark. Utrymme för erforderlig cykelparkering tillgodoses antingen samlat inom området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts till i området utbyggt kommunalt VA-nät (Vinkelgatan). Kapaciteten på ledningarna i området bedöms av Bromölla Energi & Vatten AB som god och inga problem med anslutning av planerad bostadsbyggnation föreligger.

För dagvattnets omhändertagande inom kvartersmark eftersträvas i första hand lokalt omhändertagande (LOD) med infiltration och rening i marken, möjlighet att ansluta till dagvattensservis i Vinkelgatan finns. I samband med arbetet med att ta fram en dagvattenstrategi för Bromölla kommun har en kartering av vattenvägar vid höga flöden gjorts. Man kan av denna kartering utläsa dagvattnets väg ovan mark samt var vattensamlingar kan komma att bildas. Inga vattensamlingar kan antas bildas inom planområdet, närmsta vattenväg ovan mark är utmed Vinkelgatan.



Ur Dagvattenstrategi för Bromölla kommun, kartering av vattenvägar.

El, värme, tele

Tillkommande bebyggelse ansluts till i området befintligt elnät.

Uppvärmning av tillkommande bebyggelse sker enskilt.

Avfall, sophantering

Avfallshantering skall ske enligt de regler som följer Miljöbalken samt Bromölla kommuns renhållningsordning. I och med kommunfullmäktiges beslut 2014-12-15 (Dnr 2012/775 KF§248) om fastighetsnära insamling kommer det att krävas att det finns tillräckligt utrymme i planen för hämtning av minst 8 fraktioner. Placeringen måste anpassas för möjlig tömning med renhållningsfordon. Renhållningsföreskrifterna säger att vid hämtning ska behållare normalt ställas vid fastighetsgräns så nära uppställningsplats för hämtningsfordon som möjligt såvida inte särskilda skäl föreligger. Om renhållningsfordon måste köra in på fastigheten måste det vara en farbar väg och finnas en vändplan. Gemensamma behållare är att föredra vid flerbostadshus eller sammanbyggda bostäder.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning, (MKB)

Enligt bestämmelserna i 5 kap. 18§ plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap. 11§ miljöbalken (MB) skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras av detaljplaner om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Med hänvisning till att nu aktuellt detaljplaneförslag endast avser att möjliggöra en mindre komplettering av bebyggelsen med ett flerbostadshus i 1- plan görs bedömningen att den nu ändrade markanvändningen inte innebär någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten eller andra resurser som avses enligt 5 kap. 18 § PBL, att en särskild MKB erfordras.

Miljökvalitetsnormer

Vattenförekomster som berörs av planförslaget är Ivösjön och Kristianstadsslättens grundvattenförekomst för vilka finns miljökvalitetsnormer beslutade genom föreskrifter (Länsstyrelsen i Kalmar län, Vattenmyndigheten för Södra Östersjöns vattendistrikt, föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i distriktet 08FS 2009:81). Ivösjön har idag god ekologisk status (exklusive kvicksilver). Kvalitetskravet för sjön är att den goda statusen även kan uppnås år 2015. Kristianstadsslättens grundvattenförekomst har idag också god kvantitativ och kemisk status (exklusive kvicksilver), och även denna ska uppnås år 2015.

Planområdet, som är av relativt ringa omfattning avseende hårdgjorda ytor för exempelvis parkering, bedöms inte ge upphov till ökad avrinning av förorenat vägvatten som skulle kunna söka sig ned till grundvattenförekomsten. Ingen kommunal vattentäkt eller andra områden med skyddsföreskrifter berörs heller. Miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten bedöms inte påverkas med en utbyggnad av området enligt planförslaget.

Ivösjön omfattas också av miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten (förordning 2001:554). En utbyggnad av området enligt planförslaget bedöms inte att leda till några nya utsläpp till Ivösjön och inte heller till någon direkt påverkan till ökad erosion eller slambildning. En utbyggnad av området enligt planförslaget bedöms därför heller inte bidra till att miljökvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten inte kan uppnås.

Gällande miljökvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, partiklar (PM10) i utomhusluft, bensen och ozon, bedöms inte överskridas med föreslagna markanvändning av området. Ingen kommunal vattentäkt eller andra områden med skyddsföreskrifter berörs.

Hälsa och säkerhet

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

Störningar

Området med tillkommande bostäder bedöms inte vara utsatt för några störningar. Tillkommande bebyggelse bedöms heller inte störa omgivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunfullmäktige beräknas kunna anta planförslaget tidigast under vintern 2015 med möjlighet till genomförande därefter.

Genomförandetid

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

Ägoförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet är enskild ägo.

Övriga till planområdet angränsande fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet. Ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats i området gör där med Bromölla kommun. För byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark svarar exploatören/fastighetsägaren.

Bromölla kommun är huvudman för den allmänna VA-anläggningen och ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

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

TEKNISKA FRÅGOR

För exploateringsanläggningar inom kvartersmark svarar exploatören/fastighetsägaren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, utbyggnad

Ingen fastighetsreglering krävs för genomförande av planförslaget.

Tomtindelning

För området gäller tomtindelning från 1965-03-31. I samband med att förslag till detaljplan vinner laga kraft upphävs tomtindelningen inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Samtliga kostnader för detaljplaneläggning och ny fastighetsbildning svarar exploatören för. Avtal kommer att träffas mellan kommunen och exploatör om kostnaderna för planförslagets upprättande.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el- och fjärrvärmeanslutning utgår enligt gällande taxor.

BROMÖLLA KOMMUN

Tekniska enheten

Anders Wanstadius
Teknisk chef

Mari Wagner
Planarkitekt