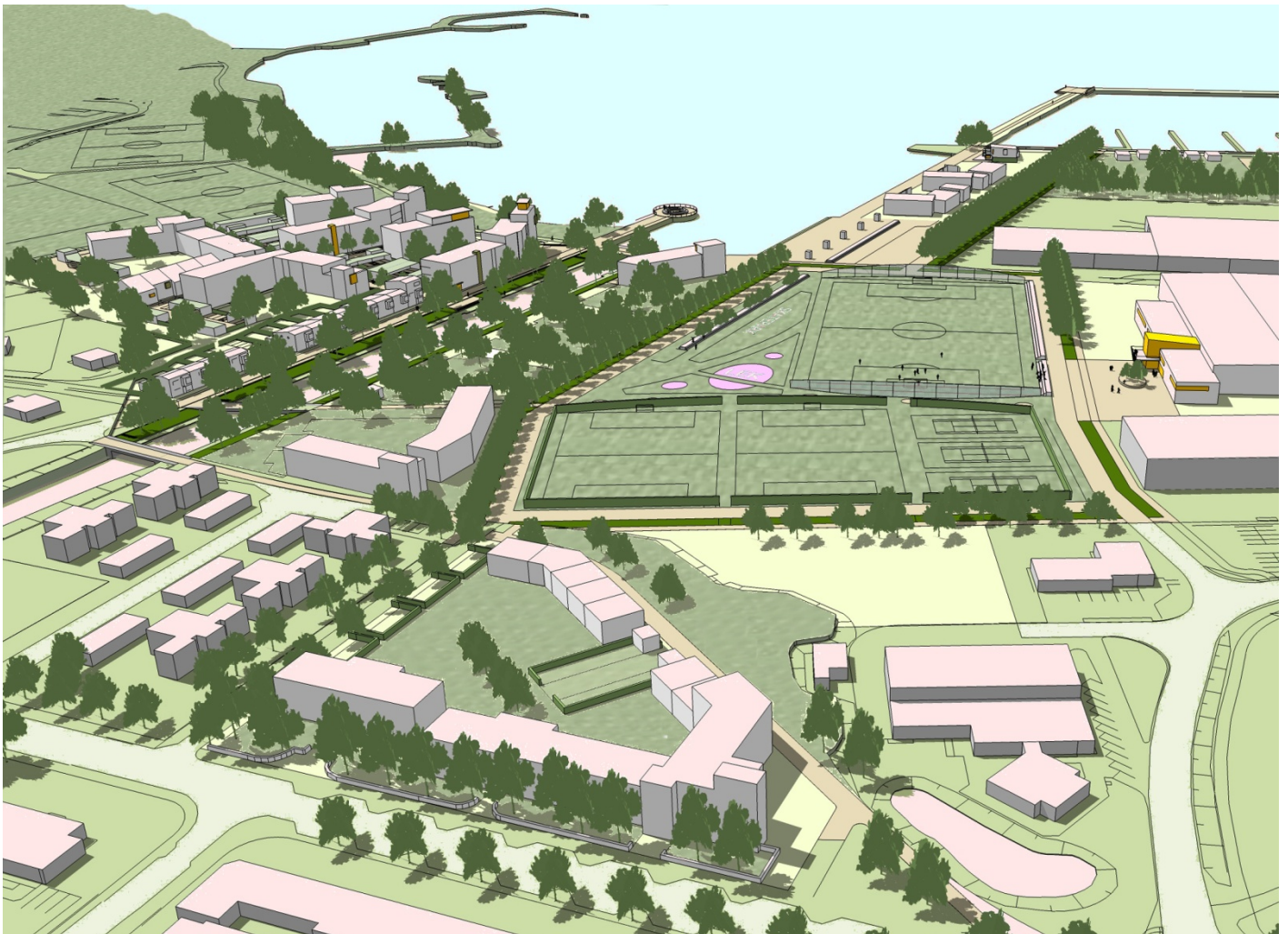


DETALJPLAN FÖR BROMÖLLA 11:83, 11:84, 11:90 M FL

IFÖSTRAND, BROMÖLLA KOMMUN

ANTAGEN AV KF: 2011-08-29

LAGA KRAFT: 2012-07-16



DETALJPLAN FÖR BROMÖLLA 11:83, 11:84, 11:90 M FL
IFÖSTRAND, BROMÖLLA Kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas på:

- denna planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - detaljplanekarta med planbestämmelser
 - illustrationskarta
 - kvalitetsprogram
 - miljökonsekvensbeskrivning
 - Bilaga 1 Bullerutredning
 - Bilaga 2 Riskanalys
 - Bilaga 3 Geo- och miljöteknisk utredning
 - Bilaga 4 Naturinventering
 - Bilaga 5 Rapport Nivå o VA-utredning
-
- samrådsredogörelse (efter samrådsskede)
 - utlåtande (efter remiss och utställning)

SYFTE

Detaljplanen syftar till att ge Bromölla tätort möjlighet att etappvis växa och utvecklas mot Ivösjön. Området som idag har karaktären av otillgänglig baksida till samhället har stor potential att bli en aktiv blandstad där olika funktioner samsas och där Ivösjön och Skräbeåns unika kvaliteter tas tillvara. Boende, idrotts- och föreningsaktiviteter samt utvecklad besöksnäring ska integreras i området som gränsar till Ifö industriområde.

Detaljplanen är viktig för att stärka Bromölla som bostadsort. Naturskönt och stationsnära läge innebär kvaliteter som ytterligare förstärks genom attraktiva mötesplatser och trygga miljöer som ska göra stadsdelen levande. Samhället får en ny kontakt med sjön och området intill sjön och industrin blir en ny framsida. Föreningslivet stärks genom förbättrade idrottsfaciliteter. Möjligheten till utveckling av besöksnäring stärks också genom byggrätter för service och ökad tillgänglighet till sjön.

BAKGRUND

Projektet Iföstrand startade som ett utvecklingsprojekt inom ramen för EU:s Interreg-program för Öresundsregionen. De båda kommunerna Bromölla och Bornholm som befinner sig i regionens utkanter har i ett gemensamt projekt studerat möjligheter till att använda och utveckla strandnära äldre industrimark. Bromölla har därefter gått vidare med projektet genom att ta fram ett planprogram vilket ställdes ut för samråd juni-september 2009. Godkännande av planprogram och beslut att upprätta detaljplan togs i november 2009.

Bedömning av miljöpåverkan

I samband med framtagandet av planprogrammet bedömde kommunen att genomförandet av Iföstrandprojektet kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan. Samråd hölls med länsstyrelsen den 23 oktober 2008 om behovet av miljöbedömning samt vilka miljöfrågor som MKB:n bör innehålla, en s.k. MKB-avgränsning. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därefter, parallellt med planprogrammet, upprättats enligt MB 6:12. Miljökonsekvensbeskrivningen har i samband med framtagandet av nu aktuell detaljplan reviderats och fördjupats. Miljökonsekvensbeskrivningen medföljer detaljplanen.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet ligger vid Ivösjön i anslutning till Bromölla centrum. Planområdet omfattar 22,5 ha och gränsar i norr till Iföverkens industriområde och i söder till Strandängens idrottsplats. I öster avgränsas planområdet av Storgatan och i väster av Ivösjön. Efter samrådet har planområdet minskats något och befintlig pirarm och innanföriggande vattenområde ingår nu inte i planområdet. För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

Markägare

I planområdet ingår följande fastigheter: Bromölla 11:80, 11:83, 11:84 och 11:90, Iföverken 13 och 19, m.fl. Med undantag av Bromölla 11:84 ägs marken av kommunen och det kommunalägda fastighetsbolaget Ivöstrand. En uppgörelse mellan kommunen och Ivö och Wejles sjöars sjösänkingsföretag har trätt i kraft, vilket innebär att kommunen nu äger fastigheten Bromölla 11:84.



Ortofoto med planområde. För exakt avgränsning hänvisas till plankartan

Beskrivning av området

Planområdet utgörs huvudsakligen av utfyllnadsmark, då Ivösjöns strandlinje tidigare gått väster om Storgatan, Skansenområdet och villaområdet. Genom sjösänkning på 1800-talet och markutfyllnader har nya markområden skapats. Ända sedan sjösänkningen har det i området funnits verksamheter som är baserade på kalk och kaolinbrytning. Skräbeån delar planområdet på mitten och avvattnar Ivösjön mot kusten. I ån finns mindre bryggor och ankoringsplatser för båtar. Såväl Ivösjön som Skräbeån är reglerade enligt vattendom.

Norr om planområdet ligger Ifö industriområde med tillhörande sedimentationsdammar. I dessa renas processvattnet från Iföverken innan det leds vidare till sjön. Den sydligaste dammen, som ligger inom planområdet, används inte längre.

Söder om Skräbeån finns Strandängens IP som är en viktig del av föreningslivet i Bromölla. Det finns ett antal träningsplaner, men föreningen har idag svårt att täcka behovet av träningstider. Träningsplanerna omgärdas av ett grönområde. Vegetationen utmed stranden är förslyad och någon egentlig vattenkontakt har området idag främst utmed ån och dess mynning samt ute på pirarmen i planområdets sydvästra del. Tidigare har det funnits en sandstrand just söder om Skräbeån.

Öster om planområdet tar centrum och bostadsbebyggelsen vid. Avstånd från Skräbeån till service och handel i centrum är ca 500 m, avstånd till stationen är ca 1000 m och avstånd till badplats och camping söder om planområdet är ca 500 m.

Bebyggelse

Inom planområdets norra del finns idag en befintlig lagerbyggnad (Liljenbergs) vars kontrakt är uppsagt och som ska rivas. Det finns även en industrilämning i form av en upphöjd betongkonstruktion där järnvägsspåret till industrin tidigare gått. Denna struktur kommer att behållas. Norr om ån finns nedgrävda skyddsrum som kan vara intressanta att bevara. Södra delen av Skansenområdet just norr om Skräbeån har bebyggts med flerfamiljshus för ca 10 år sedan och ingår inte i det nu aktuella planområdet.

Söder om Skräbeån finns ett område med blandad villabebyggelse som gränsar till planområdet. Området har en lummig karaktär med villor på stora uppvuxna tomter. Husen varierar i ålder och karaktär, med hus från tidigt 1900-tal fram till moderna villor uppförda under senare årtionden. Söder om Skräbeån finns också strandstugan som är Lions föreningslokal.

Industriområdet norr om planområdet består huvudsakligen av relativt storskaliga byggnader i betong och plåt. Vid infartsvägen till området (Fågel Fenix väg) ligger låga fristående byggnader från 1990-talet som rymmer räddningstjänst och polis. Bebyggelsen längs Storgatan utgörs av byggnader i 2-4 våningar. Den högsta och kanske också mest karaktäristiska byggnaden är det 5 våningar höga Mosaikhuset vid Ifötorget.

Skansenkvarteret vid Storgatan har ursprungligen varit en privat tomt med en villa som fram till 1970 nyttjades som tjänstebostad. Numera inryms här företagshälsovård och en mindre sporthall. Tomten har en parkliknande karaktär med storvuxna träd och en låg stödmur i natursten utmed Storgatan.

Grönområden och naturvärden

Ivösjön, som planområdet gränsar till, utgör ett Natura 2000-område. Sjön är en av få näringsfattiga sjöar i södra Sverige. Även Skräbeån har höga naturvärden och båda dessa och eventuell påverkan på dem beskrivs i medföljande miljökonsekvensbeskrivning.

Vegetationen inom planområdets norra del består huvudsakligen av ett förslyat buskskikt. I den nordvästra delen av planområdet förekommer gullviva som är fridlyst. Just kring Skräbeån är vegetationen mer uppvuxen och stora träd, bl.a. björk och al kan ta ån. I övrigt har området mellan ån och industrin främst använts som upplagsplats för industriavfall som porslinskrot samt asfaltmassor. Området har varit otillgängligt och delvis instängslat men i samband med bomässan år 2009 har området öppnats upp och tillgängligheten förbättrats genom röjning.

Söder om Skräbeån är vegetationen frodig. Olika lövträd bildar skogssidå runt idrottsplanerna i området. I de rika sumpskogspartierna förekommer bl.a. orkidén tvåblad. Sjöstranden är huvudsakligen bevuxen och den tidigare utnyttjade sandstranden är svårtillgänglig. Det finns inte någon egentlig kontakt med vattnet från cykelvägen längs stranden söderut. Vid Skräbeåns mynning kan man blicka ut över vattnet. Dock breder ett större vassbälte ut sig just vid mynningen.

Planområdet och vattenområdenas naturvärden beskrivs mer detaljerat i medföljande miljökonsekvensbeskrivning.

Av planområdet omfattas endast vattenområdet av strandskydd.

Kulturmiljö och arkeologi

Bromölla tätort utgör en särskilt värdefull kulturmiljö i Skåne, enligt det regionala kulturmiljöprogrammet. Samhället uppvisar en för skånska förhållanden ”ovanligt tydlig bruksstruktur där särskilt folkhemmets samförståndsanda och funktionalistiska estetik avspeglar sig i byggnader och stadsplanering. Iföverken har i hög grad varit samhällsbildande och påverkat gestaltningen av hela orten. Fabriksområdet, arbetar- och tjänstemannabostäderna, Folkets Hus och Park, Brukskontoret, Hotell Iföhus och Mosaikhuset är tydliga exponenter för brukssamhället” (ur Länsstyrelsens kulturmiljöprogram).

I planområdets nordöstra del finns två fornlämningar strax väster om Storgatan mellan Ågatan och Nygatan. Den ena består av en fästning/skans och den andra är en stenbro i norra delen av Skansenkvarteret, Skansenbron.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m m, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Trafik

All transport till och från Iföverken sker med infart från Storgatan via Fågel Fenix väg söder om bruksparken. Totalt sker cirka 100 transporter till och från industriområdet varje dygn. Iföverken planerar dock söka tillstånd för utökning av sin verksamhet, vilket kommer öka trafiken till området. Till industrin finns ett nedlagt järnvägsspår som inte

har använts under den sista tioårsperioden. Kommunen och industrin har kommit fram till att det kan rivas då det inte kan antas fylla någon funktion inom överskådlig tid.

Trafiken söder om Skräbeån bedöms som ringa och består i huvudsak av trafik från boende i villaområdet utmed Pyntvägen. Enligt en utförd trafikmätning passerar under ett medeldygn ca 450 fordon på Pyntvägen. Andel tung trafik är 3% och medelhastigheten 31 km/h.

Service

Ingen kommersiell eller offentlig service finns i området idag. Det är ca 500 m till centrum där ett stort serviceutbud finns.

Geoteknik

Den geotekniska undersökningen bekräftar att området huvudsakligen består av utfyllnadsmassor till ett djup på 1-2 m. Massorna består av huvudsakligen av sand, men även porslin, kaolinlera och slagg. Under dessa massor består jorden framförallt av sand och silt, men det finns även områden med inslag av organiskt material. Enligt undersökningen krävs pålning vid flerbostadshus inom hela området. För envåningshus räcker dock grundläggning med platta på mark inom stora delar av planområdet, se bilagd geoteknisk undersökning.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupade översiktsplaner

År 2006 antogs en fördjupning av översiktsplanen för tätorten; Bo bra i Bromölla. I denna poängteras behovet av att uppnå en ökad kontakt mellan Ivösjön och Bromölla med bl.a. rekreationsstråk längs vattnet. Området just söder om Skräbeån anges som attraktivt för strandnära bostadsbebyggelse och området norr om Skräbeån som område för rekreation och boende.

En ny översiktsplan med temat Turism håller på att arbetas fram på kommunen. Programmet för denna tematiska översiktsplan redovisar bl.a. området Strandängen, som ligger just söder om planområdet Iföstrand. Vid Strandängen finns en camping med god service med bl.a. boulebana och kanotuthyrning. Det finns bad- och lekplats, motionsspår, plats för vindsurfing, fiske m.m. Det finns ett behov av att utöka verksamheten med fler stugor. Denna utökning får dock inte försämra tillgängligheten till badplats och strand. Lämpligt läge kan vara i skogen bakom scoutstugan.

Riksintressen

Planområdet angränsar till Natura 2000-området Ivösjön, för vilken det finns en bevarandeplan framtagen. Området utgör även riksintresse för naturvården, N22 (Oppmanna-Ivösjöområdet) samt friluftslivet, LF3 (Ivösjön, Immeln, Ryssberget). Väg E22 och järnvägen utgör riksintresse för kommunikationer. I övrigt finns inga uttalade riksintressen för planområdet eller dess närmaste omgivning. Såväl Ivösjön som Skräbeån är utpekade som nationellt särskilt värdefullt vatten till följd av naturvärden och fiskevärden. Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar planförslagets påverkan på naturvärdena och föreslår ett antal åtgärder för att undvika negativ påverkan på naturvärdena. Därmed bedöms riksintresset inte påtagligt skadas.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser finns för området norr om Skräbeå. Dessa reserverar området för framtida samhällsbyggnadsbehov och antogs i samband med detaljplanen för bostäder i den södra delen av Skansenområdet, 2003. Områdesbestämmelserna upphävs i och med föreslagen detaljplan.

Marken söder om Skräbeå är planlagd för idrottsändamål. Kvarteren närmast Storgatan och gränsande till aktuellt planområde, är planlagda för serviceändamål (polis och räddningstjänst) och bostadsändamål (Skansen).

Planprogram

För planområdet har ett planprogram upprättats, vilket ställdes ut för samråd juni-september 2009. Godkännande av planprogram och beslut att upprätta detaljplan togs i november 2009. Förslaget till detaljplan följer de strukturer som planprogrammet fastslog.

Övriga beslut

I kommunens Grönstrukturplan från år 2004 redovisas bl.a. behovet av ett grönstråk som spridningskorridor från Skansenområdet i norr ner till Strandängen. Zonen närmst Skräbeå samt delar av Skansenområden redovisas som viktiga att bevara.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Planförslaget ger möjlighet till ny idrottsanläggning med idrottsplaner och idrottshall norr om Skräbeån. Söder om Skräbeån föreslås bostadsbebyggelse. En strandpromenad, ny småbåtshamn och andra vattenaktiviteter kan inrymmas i området. Planförslaget ger byggrätter för besöksnäring, service och rekreation.

Till detaljplanen hör ett kvalitetsprogram som ska följas. Plankartans bestämmelser hänvisar till kvalitetsprogrammet och de ramar som anges för respektive delområde. Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa sociala, estetiska och miljömässiga kvaliteter som är viktiga för att Iföstrandområdet ska bli en attraktiv stadsdel och att befintliga värden ska bevaras och utvecklas. Kvalitetsprogrammet anger därför utformningsprinciper och gestaltningskrav.

Bebyggelsen

Bostäder

Detaljplanen föreslår bostäder söder om Skräbeån (Vita Sand) samt i Skansenkvarteret. Söder om Skräbeån föreslås byggrätter för ett unikt sjönära boende som lånat sitt namn från den sandstrand som tidigare funnits på platsen. De nya bostadskvarteren ska ha en tydlig struktur som medger en flexibel utbyggnad. De ska kunna inrymma olika upplåtelseformer och kunna anpassas till marknadens efterfrågan. Den nya bebyggelsen ska ta fasta på trädgårdsstadens kvaliteter, med publika gaturum och privata bostadsgårdar som stödjer den övergripande ambitionen att göra tillgängliga och levande miljöer.

Närmast vattnet föreslås flerbostadshus i 4-6 våningar med utsikt över sjön. Längre in i kvarteret trappar bebyggelsen ner i skala med lägre flerbostadshus och radhus som möter den befintliga villabebyggelsen. Genom att vinkla husen och nyttja utstickande hörndelar kan flertalet lägenheter i de fyra kvarteren ha sjö- alternativt kanalutsikt. Området omfattar ca 2,6 ha och totalt rymmer förslaget ca 130 lägenheter och ca 17 radhus. En etappvis utbyggnad med start från norr är planerad.

I Skansenkvarteret möjliggörs bostadsbebyggelse som inrymmer ca 40 nya lägenheter i 2-4 vån. Husen har grupperats så att befintlig stenmur och storvuxna träd längs Storgatan kan behållas. Entréer vänds utåt mot omgivande gator och stråk så att dessa aktiveras och så att skyddade innergårdar kan skapas. Den södra delen av kvarteret föreslås trafikmatas från ny infartsväg medan den norra delen ev. kan trafikmatas via platsbildningen i norr längs en smal infartsväg parallell med den gamla vägen väster om kvarteret. Inom Skansenkvarteret bör det ges möjlighet till service och handel i bottenvåningar mot Storgatan. Ett särskilt lämpligt läge för detta är vid platsbildningen i norr. Ljudnivåerna från Storgatan kan komma att överstiga riktvärdena för trafikbuller. Bebyggelsens utformning möjliggör dock en tyst gårdssida åt väster. Fasader mot Storgatan behöver förmodligen också utformas för att minska risken för trafikbullerstörning inomhus.

Idrottshall

I norr föreslås en inomhushall gemensam för kommunens föreningar där olika idrotts- och friskvårdsfunktioner kan samlas. För bästa utnyttjande av hallens funktioner är det

önskvärt från föreningarnas sida att hallens mått är ca 50x100m. En idrottshall med denna placering utgör visuell buffert och bullerskärm mot verksamhetsområdet.

Byggrätter för besöksnäring

Längs sjökanten föreslås byggrätter för besöksnäring, service och rekreation. Aktiviteter som diskuterats i kommunen är bl.a. Dinoramacentrum och Sjövattnecentrum men området skulle också kunna inrymma anläggningar för vatten-, fiske- och båtutrustning. Längst västerut föreslås den nya strandpaviljongen få sin placering.

Platsen norr om åmynningen, där den nya bron angör, blir en viktig knutpunkt i området och ett möjligt läge för kiosk-/caféverksamhet.

Även längs Skräbeåns norra kant föreslås byggrätter för framtida besöksnäring, service och rekreationsändamål. Byggnaderna ska utformas i samklang med bebyggelsen som föreslås på den södra sidan så att årummet ramas in och förstärks. I ett första skede kan befintlig vegetation utgöra inramning.

Grönområden och platser

Strandskydd

Detaljplanen möjliggör anläggandet av pir, bryggor och sandstrand inom vattenområdet, som är strandskyddat. Syftet med dessa åtgärder är att ytterligare öka tillgängligheten till och attraktiviteten i strandområdet. Åtgärderna bedöms därför inte motverka strandskyddets syfte om allemansrättslig tillgänglighet. Vid prövningen om vattenverksamheten kommer säkerställas att växt- och djurlivet inte heller påverkas på ett oacceptabelt sätt av åtgärderna. Med tanke på att endast vattenområdet är strandskyddat och ingreppen små och i linje med strandskyddets syfte anser kommunen att särskilda skäl föreligger för att motivera en dispens. Såväl bryggor, pir som sandstranden måste för sin funktion ligga vid vattnet och kan inte förläggas någon annanstans om de ska erbjuda bromöllaborna ökad tillgänglighet till stranden (skäl nr 3 enligt strandskyddsbestämmelserna). Kommunen bedömer att det är angeläget att erbjuda invånarna i Bromölla en bättre och mer attraktiv kontakt med Ivösjön genom de åtgärder som föreslås (skäl nr 5 enligt strandskyddsbestämmelserna). Frågan om dispens från strandskyddet vad gäller föreslagna byggnationer i vattenområdet kommer hanteras i samband med prövning enligt 11 kapitlet miljöbalken.

Detaljplanen innebär dessutom en allmänt tillgänglig (allmän platsmark) strandzon av varierande bredd utmed såväl Ivösjön som Skräbeån. Området kommer att göras mer tillgängligt än idag och attraktiva mötesplatser skapas.

Kanalrummet

Rummet utmed Skräbeån ska bli en attraktiv länk mellan bostadsområdet och stationen och Bromölla centrum. Detta kanalrum behöver realiseras tidigt i områdets utbyggnad för att knyta ihop tätorten med Ivösjön. Den är också viktig för att gynna kollektivtrafikåkandet och för att skapa en levande stadsdel.

Vid Skräbeåns mynning möjliggörs en bro på samma plats som det tidigare har funnits en bro. Bron ska anpassas till den fria höjd som krävs för att båtar ska kunna passera. Söder om åmynningen föreslås en pir och norr om ån en plats med goda förutsättningar

att bli en solig och inbjudande samlingsplats. Träbryggor längs Skräbeåns slänter blir fina promenadstråk för boende och besökare. Träden utmed ån ska bevaras, dels ur estetisk synvinkel, dels på grund av deras naturvärde bl.a. som skugga över ån och minskad erosionsrisk. På vissa platser görs bryggorna extra breda för att förbättra kontakten med vattnet. Bryggornas höjd ska anpassas till de fluktuerande vattennivåerna i den reglerade ån. Båtplatserna bibehålls längs bryggorna.

Strandpromenaden

Längs sjön föreslås en sammanhängande strandpromenad från campingplatsen i söder till den gamla småbåtshamnen i norr. På så sätt blir hela kustlinjen inom området tillgänglig för alla. Strandpromenaden kommer att ha olika karaktär längs sträckan, i söder går den längs Strandängens IP där sjön kan anas mellan trädstammarna, längre norrut öppnar det upp sig och promenaden går längs den nya stranden, efter att ha passerat bron vid åmynningen fortsätter promenaden längs sjökanten, förbi den nya småbåtshamnen och vidare ut på pirarmarna.

Längs promenaden på pirarmarna får man verkligen vattenkontakt. Pirarna har en ca två meter bred gräsbevuxen ovankant som med förhållandevis enkla medel kan bli bra promenadstråk. Som ett första steg kan det räcka med att jämna till ytan och klippa gångar av gräs. Med en gångyta av stenmjöl får man en mer bearbetad och lättillgänglig strandpromenad som efterhand kan bearbetas ytterligare med sittplatser, belysning m.m. Där pirarmen viker 90 grader föreslås utsiktsplattformar i form av trädäck. Här kan sittplatser anordnas där man kan njuta av sjön omgiven av vatten. I samband med Bodagarna 2009 genomfördes första etappen av promenaden med ett trädäck på den södra pirarmen.

Kanalrummet, strandpromenaden och övriga mötesplatser ska ha höga kvaliteter vad gäller rumslighet, identitet och trygghet. Medföljande kvalitetsprogram anger därför konkreta utformningskriterier som ska följas.

Småbåtshamnen

I den södra hamnbassängen, som disponeras av kommunen, föreslås en ny småbåtshamn. I dagsläget finns det ca 5 båtklubbar runt sjön och ca 1000 båtar. Båtklubben Pärlan har i dagsläget ca 180 båtplatser i den befintliga hamnen och ca 70 båtplatser vid Skäbeån. I anslutning till småbåtshamnen planeras för ca 100 båtuppläggningsplatser (ca 3000 kvm). Småbåtshamnen kommer att planeras i samråd med båtklubben. *(strök följande: Förslaget har förankrats med båtklubben Pärlan som i så fall flyttar sin verksamhet från det nuvarande läget norr om Iföverken. Båtklubben ser att utvecklingsmöjligheterna för småbåtshamnen är betydligt större inom Iföstrandområdet.)*

Den befintliga vegetationen föreslås bibehållas som en skyddsplantering mellan Iföverken och småbåtshamnen. Gullvivorna som finns i området är fridlysta och åtgärder som kan påverka dem kräver dispens från artskyddsförordningen. Längs det nya stängslet kring industrin föreslås plantering av klätterväxter som en grön visuell avskärmning. Området föreslås användas för rekreation med inriktning på småbåtshamn. Det ska även inrymma ett fördröjningsmagasin för dagvatten. Ytorna längs strandpromenaden kan rymma nya funktioner som t.ex. grillplatser och en lekplats.

Torget

Längs sjökanten föreslås ett torg där strandpromenaden breddas till en hårdgjord yta, delvis med trappor ner mot vattnet. Industrilämningen som finns på platsen ska bevaras och bearbetas. Den kommer att rama in platsen på ett karaktäristiskt sätt och ger samtidigt fina sittplatser i söderläge. Söder om muren finns möjlighet att anlägga nya boulebanor.

En ny besöksparkering ska anordnas på torgytan norr om muren. Då det inte föreslås någon allmän parkering söder om ån blir denna funktion viktig för såväl badgäster som andra besökare.

Idrottsparken

Idrottsparken ska vara en allmän mötesplats för olika former av rekreation och sportaktiviteter. Två av de befintliga träningsplanerna inom Strandängens IP föreslås flyttas och en ny konstgräsplan planeras centralt i området, uppvärmd med överskottsvärme från Nymölla. Inom området finns utrymme att anlägga nya tennisbanor alternativt ytor för spontanidrott. Stängsel ska vara så låga som möjligt för att inte dominera visuellt och idrottsplatsen ska ha en grön karaktär med häckar som avgränsare mellan aktivitetsytor.

I den föreslagna höjdsättningen av området föreslås idrottsplatsen vara nedsänkt i förhållande till omgivande gator. Nivåskillnaden kan användas till gradänger med sittplatser (läktare). Söder om konstgräsplanen föreslås aktivitetsytor för olika åldrar; det kan t.ex. vara lektyor med kullar av gummi, klätterväggar och hårdgjorda ytor för skejtare. Industrilämningen (en betongkonstruktion) ska bevaras även i denna del och integreras i aktivitetsparken.

Trafik*Biltrafik*

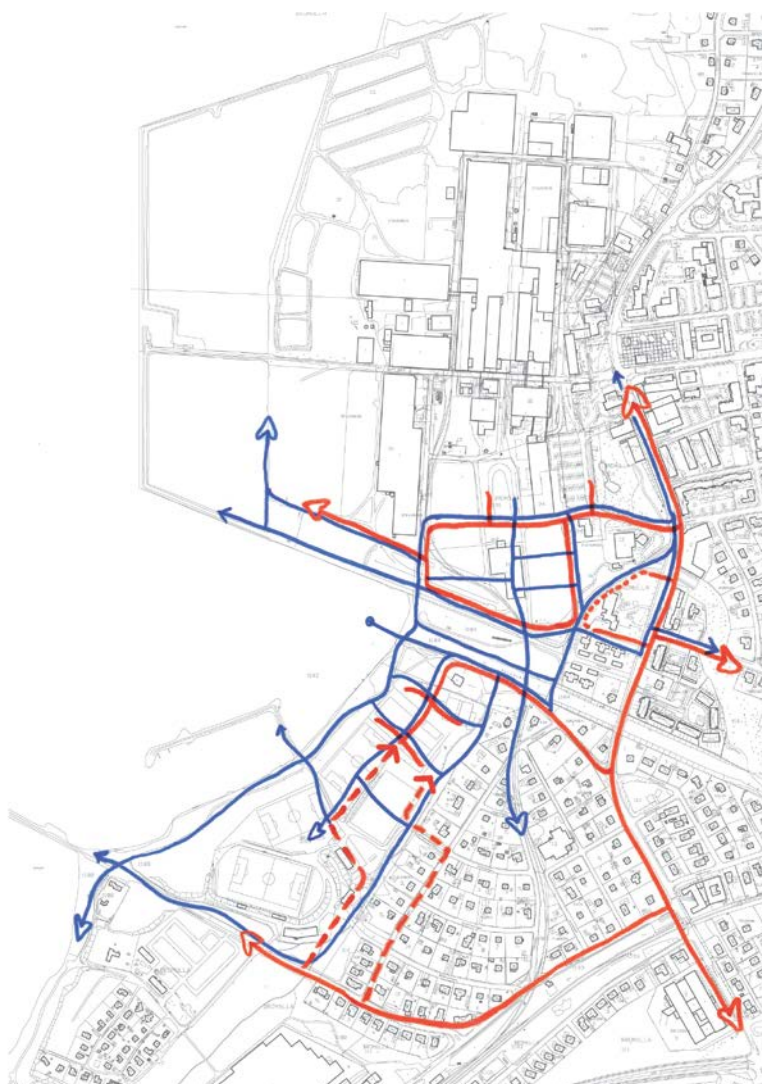
Nya gator och gång- och cykelvägar ska kopplas ihop med det befintliga vägnätet så att Iföstrandområdet får en tydlig entré och blir lätt att nå från centrum och stationen.

Trafiken som har den nya idrottsplatsen och småbåtshamnen som målpunkter kommer att ledas in mot området från Storgatan via en ny gata i förlängningen av Fågel Fenix väg, se karta övergripande trafikmatning. Gatan kommer att gå runt idrottsplatsen samt kompletteras med en separat gata västerut till småbåtshamnen. Gatorna föreslås kantas med en trädrad som ger en grön karaktär.

Trafiken till och från det planerade bostadsområdet söder om Skräbeån kommer att ledas från Storgatan västerut längs den befintliga Pyntvägen. Dagens trafik på Pyntvägen är normalt liten (ska vi ange siffror?). Den belastas dock tidvis av mer omfattande trafik till idrottsplatserna i söder. Denna trafik bedöms istället gå till planerad idrottsanläggning norr om Skräbeån då detaljplanen genomförts. Skogsvägen föreslås stängas för genomfartstrafik, vilket ytterligare bör minska trafiken på Pyntvägen. Trafiken bedöms dock som ringa då den i huvudsak serverar de villor som ligger längs med vägen. I samband med exploateringen av området kommer trafiken längs Pyntvägen att öka jämfört med idag. När området är fullt utbyggt räknar man med att det består av 120-150 lägenheter och detta bedöms generera en trafikmängd längs Pyntvägen på cirka 600 fordon/dygn. (Källa: Effektsamband för vägtransportsystemet Nybyggnad och Förbättring – Effektkatalog, Vägverket publ 2008:11). Bullerberäkningen visar att gällande riktvär-

den för trafikbuller inte kommer att överskridas till följd av exploateringen. De boende längs Pyntvägen kommer dock troligen att uppleva att bullernivån förändras markant jämfört med idag. För att minimera denna upplevelse och minimera ökningen av bullernivåerna föreslås att hastigheten sänks till 30 km/h samt att gatan byggs om så att dess karaktär stödjer en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen i Skansenkvartet kommer huvudsakligen att trafikmatas via en ny infartsväg från Storgatan. Den norra delen föreslås trafikmatas via platsbildningen i norr längs en gårdsgata väster om kvarteret där bilarna kör på de gån- des villkor. Storgatans utformning ska ses över i denna del på ett motsvarande sätt som genomförts länge norrut. Gaturummet bör ramas in av träd och längsgående parkering samt separat gång- och cykelväg. Korsningspunkten vid Ågatan behöver särskilt stude- ras med det viktiga gång-och cykelstråket till stationen.



Principbild trafik. Blå linje är gång- och cykelväg, röd linje är bilväg, streckad röd linje är tillfällig byggväg och prickad röd linje är gårdsgata.

Trafik under byggtid

Byggtransporter till den första etapputbyggnaden av Vita Sand (de två norra kvarteren) planeras att ske norrifrån via Pyntvägen. För den andra etapputbyggnaden (de två södra kvarteren) planeras en tillfällig byggväg etableras söderifrån med två alternativa dragningar som ska studeras vidare.

Parkering

Allmän besöksparkering får endast anordnas norr om ån för att inte belasta Pyntvägen och kanalrummet i onödan. Parkering vid normal beläggning i arrangemangshallen bör kunna rymmas inom planområdets parkeringsplatser. Kompletterande parkering vid större arrangemang kan anordnas inom angränsande fastigheter, nämligen parkeringsplats direkt öster om Ifö Ceramics samt parkering öster om Storgatan (norr om Ripps). Utredning pågår om parkeringsmöjligheter till arrangemangshallen. En översyn av parkeringssituationen vid den befintliga idrottsplatsen är också angelägen.

Parkering för boende ska ske inom respektive bostadskvarter, se vidare i kvalitetsprogrammet.

Gång- och cykeltrafik

Med planförslaget skapas nya och bättre förutsättningar för gående och cyklister att nå målpunkter inom området. Samtliga punkter där oskyddade trafikanter korsar bilnätet bör hastighetssäkras så att inte fordonshastigheten i dessa punkter överskrider 30 km/h.

Teknisk försörjning

I bilaga 5, Rapport Nivå oVA-utredning, redovisas nivåsättning av området, huvudstrukturen för vatten- och spillvattennät och dagvattensystem.

Dagvatten

Det planområde som är aktuellt för exploatering i Bromölla har de relativt ovanliga fördelarna av att ligga i direkt anslutning till en recipient. Recipienten är i detta fall Ivösjön och hit leds redan idag dagvattnet från bl.a. Iföverken. Befintliga utlopp för dagvatten finns både i Ivösjön och i Skräbeån. Ivösjön, som är en reglerad sjö, har utlopp till Skräbeån. Eftersom planområdet gränsar till recipienten finns inga direkta behov av att fördröja dagvattnet därifrån. Det kan i stället ses som en fördel att snabbt kunna bli av med vattnet. På så sätt kommer man att frigöra kapacitet i ledningsnätet så att inte flödena från planområdet sammanfaller med de flöden som kommer längre uppströms ifrån (som har en längre rinntid). Tankarna om dagvattenhantering för Iföstrand fokuserar därför främst på reningsaspekten, eftersom man inte vill att kvaliteten i Ivösjön skall påverkas negativt.

Hänsyn har ändå tagits till klimataspekterna i och med att nivåsättning av området och dagvattennätet planerats utifrån en framtida möjlig höjning av vattennivån i Ivösjön. Mot bakgrund av uppmätta vattennivåer och med det faktum att vattennivån i sjön är reglerad har en dimensionerande vattennivå i sjön satts till +6,3 m ö h. Detta innebär att det nya dagvattensystemet aldrig går lägre än +6,3 m ö h. Även nivåsättningen av marknivåerna har styrts av detta och huvudprincipen är att marken som lägst skall ligga på + 7,9 m ö h (för att erforderlig täckning skall fås på dagvattenledningarna). På vissa

ställen har man dock tvingats gå ner något från denna siffra, då man haft befintliga nivåer som inte kunnat ändras att rätta sig efter.

Det dagvattensystem som föreslås för området utgör en kombination av öppna dagvattenstråk med diken, kanaler och dammar samt viss avledning via ledningar. En öppen hantering har framför allt valts för att kunna ge dagvattnet erforderlig rening innan det når Ivösjön. Att synliggöra dagvattnet ger också andra mervärden. I och med att man får in fler biotoper i staden ökar man den biologiska mångfalden och förbättrar närmiljön. Dagvattnet tillför också estetiska värden till stadsbilden och ger området en intressant karaktär. Det öppna dagvattensystemet redovisas närmare i kvalitetsprogrammet.

En uppdelning av dagvattnet från planområdet har gjorts med hänsyn till dess potentiella föroreningsgrad. Detta innebär att det kommer att bli parallella dagvattensystem där man dels anlägger öppna diken längs gatorna (för väg- och parkeringsvattnet) och dels lägger en dagvattenledning i gatan (för tak- och dräneringsvatten). Dräneringsvattnet, som bedöms vara rent, leds därigenom direkt till Ivösjön/Skräbeån och kommer inte att passera förorenade utfyllnadsmassor. Dagvattnet som renas i de öppna diken kommer endast marginellt att infiltrera i befintliga utfyllnadsmassor. I den miljötekniska utredningen ges inga indikationer på att aktuella markföroreningar faller ut i grundvattnet, utan de verkar bindas i kaolinleran.

Vid projektering av utloppen från dagvattensystemet ska hänsyn tas till badvattenkvaliteten i Ivösjön.

Vatten och avlopp

För området norr om Skräbeån planeras ett nytt spillvattensystem bestående av självfallsledningar i kombination med en pumpstation. De nya ledningarna kopplas på det befintliga kommunala spillvattennätet i Fågel Fenix Väg. En ny pumpstation placeras vid parkeringen i anslutning till torget. De båda kvarteren längst österut inom planområdet – placerade nordväst och sydost om parken – leder sitt spillvatten till den befintliga kommunala ledning som finns i parken.

I området söder om Skräbeån kommer också ett nytt spillvattensystem att anläggas. Inkoppling på befintligt nät görs i Pyntvägen. Inom det nya området läggs ett självfallssystem som leder till en pumpstation i områdets nordöstra del, där vattnet lyfts upp för att kunna kopplas ihop med existerande system. En befintlig pumpstation finns idag i ungefär samma läge som den planerade men enligt uppgift från Bromölla Vatten är dock inte denna station i drift.

Anslutning till befintligt vattennät kan göras i Fågel Fenix Väg samt i den planerade vägen i anslutning till parken i områdets östra del.

Avfallshantering

Förutsättningar för en bekväm och attraktiv källsortering av sopor ska tillskapas inom bostadsområdena, förslagsvis väljs ett system med nedgrävda containrar med inkast för olika fraktioner. En ny miljöstation som ersättning för den som finns i området idag kommer att planeras på en lättillgänglig plats för allmänheten, ev. väster om Bruksparcken.

Elnät och uppvärmning

Området ska försörjas med fjärrvärme i form av spillvärme från Nymölla pappersbruk. Kommunens ambition är att el motsvarande stadsdelens elförbrukning ska produceras med hjälp av förnybara energikällor i och i anslutning till området. Kommunen har bl.a. för avsikt att utreda möjligheten att placera mindre vindkraftverk för stadsdelens behov längs piren vid industrins norra damm. Bostäderna ska utformas som lågenergihus och plats för laddningsstation till en elbilpool ska anordnas i bostadsområdet. Detaljplanen möjliggör att gasledning dras genom norra området för kommande biogas till industrin som ersättning för den gasol som används idag.

KONSEKVENSER

Stadsdelen Iföstrand ska erbjuda en god livsmiljö och leva upp till miljömålet god bebyggd miljö. Genom att skapa boende med höga kvaliteter i stationsnära läge med attraktiva gång- och cykelstråk ska kollektivtrafikanvändningen gynnas och därmed utsläpp av växthusgaser inte öka till följd av bebyggelsen. Förnybara energikällor ska producera el fri från växthusgaser och områdets energianvändning kommer att vara klimatneutral. Lokala byggmaterial ska användas så långt möjligt. Ivösjön och dess strandmiljö ger höga naturvärden som ska tas tillvara och tillgängligheten till det tätortsnära grönområdet kommer att förbättras för bromöllaborna. Förutsättningarna för idrottsverksamheterna, däribland Bromöllas profilidrott fotboll, kommer att stärkas i Bromölla kommun. Genom stadsdelens tydliga fokus på rekreation och fysisk aktivitet har kommunen en ambition om att förbättra folkhälsan.

Bedömning av miljöpåverkan

Syftet med detaljplanen för Iföstrand är att koppla samman Bromölla tätort med Ivösjön genom att utnyttja delvis redan exploaterad mark i sjönära läge för bostadsutbyggnad och rekreationsändamål. Samtidigt finns en del miljö- och riskfrågor att hantera, t.ex. risker till följd av industrins gasolhantering, risk för bullerstörning, förorenad mark och en ekologiskt känslig vattenmiljö som inte får påverkas negativt av exploateringen. I samband med framtagandet av planprogram för Iföstrand beslutade kommunen därför att parallellt med programmet ta fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Samråd hölls med länsstyrelsen den 23 oktober 2008 om behovet av miljöbedömning samt vilka miljöfrågor som MKB:n bör innehålla, en s.k. MKB-avgränsning. Miljökonsekvensbeskrivningen har i samband med framtagandet av nu aktuell detaljplan reviderats och fördjupats. Miljökonsekvensbeskrivningen medföljer denna detaljplan.

Ivösjön utgör Natura 2000-område och även Skräbeån som löper genom programområdet har stora naturvärden. En oförsiktig utbyggnad skulle kunna ge stora konsekvenser för dessa vattenmiljöer. Därför föreslås en omfattande dagvattenrening. Vidare föreslås försiktighetsåtgärder vidtas i samband med byggnationen, så att vattenkvaliteten i sjö och å inte försämras till följd av grumling eller ökad näringsbelastning. Med föreslagna åtgärder i MKB:n bedöms detaljplanen inte leda till negativa konsekvenser för naturmiljön.

Föreslagen exploatering sker intill befintliga verksamheter inom Iföområdet. Särskilt gasolhanteringen inom industrin medför risker. En riskutredning har genomförts, vilken föreslår ett antal åtgärder för att minimera riskerna inom planområdet. Åtgärderna, bl.a. flytt av lossningsplatsen inom industrin, säkerställs genom ett avtal mellan kommun och industri. Inom planområdet ska även förberedas för en eventuell framtida markförlagd gasledning till industrin.

Bullerkartering av området visar att huvudsakligen de västligaste bostäderna söder om Skräbeån nattetid kan komma att utsättas för ljudnivåer som överstiger riktvärden för industribuller. Därför föreslås ett antal åtgärder för att åtgärda bullerkällorna. Den föreslagna bostadsbebyggelsen är grupperad så att en tyst gårdssida åt söder skapas. När matcher spelas på den norra idrottsplanen kan ljudnivåerna också bli höga och kvällstid överstiga riktvärden för industribuller. Det finns inga specifika riktvärden eller rekommendationer vad gäller ljud från idrottsaktivitet. Riktvärden för trafikbuller kan huvud-

sakligen innehållas i planområdet, förutom vid Skansenparken. Där behövs en kombination av tyst gårdssida och bullerdämpande fasadutformning mot Storgatan.

En miljöteknisk utredning visar att det förekommer markföroreningar i området. På några platser förekommer höga halter av flyktiga ämnen - PAH. I övrigt rör det sig främst om olika metaller. Markföroreningarna varierar mycket i området. Den planerade markuppfyllandet innebär att risken för exponering för föroreningarna minskar. På en del platser kommer dock ytterligare åtgärder behövas. Innan bygglov ges, ska marken saneras eller på annat sätt åtgärdas. En saneringsanmälan ska lämnas till tillsynsmyndigheten i god tid

December 2009 beslutade Vattenmyndigheten om miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Miljökonsekvensbeskrivningen har därför kompletterats med en bedömning av planförslagets konsekvenser för uppfyllelse av de mål som anges i MKN vatten. Med föreslagna försiktighetsåtgärder bedöms uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt av detaljplanen.

MKB lyfter även för detaljplanen särskilt relevanta miljökvalitetsmål och hur planen påverkar möjligheten att uppnå dessa mål. Detaljplanen bidrar till kommunens uppfyllande av miljömålen om begränsad klimatpåverkan och en god bebyggd miljö. Nollalternativet i sin tur medför mindre risk för påverkan på naturvärden och levande sjöar och vattendrag. Samtidigt medför nollalternativet en risk för ökad klimatpåverkan, om bostadsbebyggelsen istället behöver realiseras i mindre centrumnära läge med sämre kollektivtrafikförsörjning.

MEDVERKANDE

Projektledare: Hans Ekwurtzel.

Medverkande tjänstemän: Mari Wagner, Stefan Strömbäck, Stefan Apelros.

KONSULTER

Sweco Architects genom

Åsa Samuelsson, Arkitekt SAR/MSA

STADSBYGGGNADSFÖRVALTNINGEN

Øjvind Hatt

Samhällsbyggnadschef

DETALJPLAN FÖR BROMÖLLA 11:83, 11:84, 11:90 M FL
IFÖSTRAND, BROMÖLLA Kommun

ANTAGEN AV KF: 2011-08-29
LAGA KRAFT: 2012-07-16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handlägges med normalt planförfarande. Planen har antagits av Kommunfullmäktige 2011-08-29.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för övergripande massbalansering och eventuella ytterligare markundersökningar och marksaneringsåtgärder som krävs för genomförandet.

Kommunen ansvarar för bulleråtgärder och riskreducerande åtgärder, vilka överenskommits med Iföverken i särskilt avtal. För information kan nämnas att Ifö Electric i närtid genomför bullerdämpande åtgärder vid den kritiska bullerkällan mot väster (fläkt).

Kommunen ansvarar för att fastighetsreglerande åtgärder införs på Pyntvägen före genomförande av planen. Förbud mot genomfartstrafik på Skogsvägen ska också införas före genomförandet av planen. Dessa åtgärder regleras i lokala trafikföreskrifter.

Kommunen ansvarar för eventuella tillkommande markundersökningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

I planområdet ingår följande fastigheter: Bromölla 11:80, 11:83, 11:84 och 11:90 samt Iföverken 13 och 19. Marken inom planområdet ägs av kommunen och det kommunalägda fastighetsbolaget Ivöstrand. En uppgörelse mellan kommunen och Ivö och Wejles sjöars sjösänkingsföretag har trätt i kraft, vilket innebär att kommunen nu äger fastigheten Bromölla 11:84.

Nya fastigheter bildas genom avstyckning från kommunens fastigheter för föreslagen kvartersmark inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning ska inrättas för fastigheter inom bostadskvarteren för gator, parkering och dagvattendammar inom kvartersmark.

Rättigheter

Ledningsrätt ska bildas för allmänna ledningar genom idrottskvarter och bostadskvarter.

EKONOMI**Planekonomi**

Planens genomförande kräver kommunala investeringar för bl.a. grovterrassering av området, anläggning av gator, grönytor och platser samt ledningsutbyggnad. En exploateringskalkyl finns framtagen (bilaga 9 till Nivå- och VA-utredning). Kostnader för risk- och störningsreducerande åtgärder finns redovisade i bilagda utredningar (Bullerkartläggning Iföstrandområdet och Riskanalys).

TEKNISKA UTREDNINGAR

Följande utredningar är genomförda: Bullerutredning, Riskanalys, Geo- och miljöteknisk utredning samt Nivå och VA-utredning.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Øjvind Hatt
Samhällsbyggnadschef