

Detaljplan för

BROMÖLLA 11:72, del av, m.fl.
inom Fäladsområdet i Bromölla,
Bromölla kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Handlingar

Redogörelse för samråd
Plankarta, förslag, med planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Uppdrag, syfte

Kommunstyrelsen beslutade 2012-03-07, § 52 att upprätta ny detaljplan för del av fastigheten Bromölla 11:72 m.fl. inom Fäladsområdet med syfte att inom området med kvartersmark för bostäder möjliggöra markanvändning för förskola.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande. Planarbetet delas in i tre skeden: plansamråd, utställning och därefter antagande av Kommunfullmäktige. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan sedan genomförandet med byggnation av planerad förskola ske.

Planförhållanden och tidigare ställningstagande

Detaljplan

För området gäller en av Byggnadsnämnden 1988-06-16 antagen detaljplan respektive en av Länsstyrelsen 1983-06-22 fastställd detaljplan med markanvändning för allmän platsmark, parkmark respektive kvartersmark för bostäder och skola, med Törnsångarens förskola.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, omfattning

Planområdet omfattar förutom del av fastigheten Bromölla 11:72 även fastigheten Törnsångaren 1 med Törnsångarens förskola. Av plantekniska skäl omfattas hela den kvarvarande delen av kvartersmarken för bostäder öster om planerad förskola.

Hela planområdet omfattar en areal av ca 3,2 ha.

Ägoförhållanden

Marken inom området är i kommunal ägo.



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning

Mark och vegetation, bebyggelse m.m.

Marken inom området med berörd del av fastigheten Bromölla 11:72 är, med undantag av en provisorisk paviljongbyggnad till Törnsångarens förskola, idag obebodd och utgöres av relativt öppen och stenig ängsmark med inramning av buskage. Centralt i området finns också en tydlig ridåvegetation av stamträd i nord-sydligt läge. I området utmed Folkets Husgatan och Östergatan har gatuplanteringar med stamträd anlagts.



Törnsångarens förskola sett från sydväst

Marken inom området stiger svagt från nivån ca +21 m i sydväst till nivån ca + 25 m i nordost.

Befintlig bebyggelse inom området utgöres förutom tidigare nämnda paviljongbyggnad i övrigt av Törnsångarens förskola, med idag 2-avdelningar. Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet utgöres väster om området av AB Bromölla-Hems flerbostadshus i 2-plan och norr om området av friliggande enbostadshus i 1- och 1½-plan.

Öster om området på fastigheten Törnsångaren 2 finns ytterligare en paviljongbyggnad tillhörande förskolans verksamhet. Söder om Folkets Husgatan ligger Dalaskolan.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts i anslutning till nu aktuell planläggning utan förutsätts klargöras i samband med planerad förskolas och kommande flerbostadshus detaljprojektering. Utav en för området tidigare gjord översiktlig geoteknisk undersökning består jordlagren under myllan av morän eller grovsediment av grus och sand. Moränens sammansättning kan variera med inslag av lera och grus. Grovsedimenten består huvudsakligen av siltig sand.

I kommunens översiktliga markradonundersökning redovisas området som normalriskområde med radonhalt 10-25 kBq/m³. Grundkonstruktionen skall inom normalriskområde utföras radonskyddande.

Fornlämningar

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom planområdet finns inte. Öster om planområdet har i samband med att väg 116 byggdes förhistoriska boplatslämningar dokumenterats. Strax öster om väg 116 finns också ett gravfält. Krav på arkeologisk utredning kan därför komma att ställas och att separat samråd om detta ska ske med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

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

Tillfart till Törnsångarens förskola sker idag via Apelvägen, som har funktion som lokalgata. Planområdet avgränsas i söder av Folkets Husgatan och i öster av Östergatan, med funktion som infartsgata respektive uppsamlingsgata.

Utmed Folkets Husgatan södra sida finns utbyggd GC-väg. Utbyggt GC-vägnät finns också i parkområdet väster om planområdet med bra förbindelse både söder- och norrut i Bromölla samhälles östra del.



AB BromöllaHems flerbostadshus sett från sydost

Kollektivtrafik

Området saknar idag kollektivtrafikförsörjning. Avståndet till närmaste busshållplats är drygt 1 kilometer.

Störningar

Störningar på området utgöres av trafikbullerstörningar från framförallt Folkets Husgatan. Störningar på omgivningen kan också upplevas av den trafik som sker på Apelvägen, till och från Törnsångarens förskola.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA-nät, med vatten-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggt både inom och i anslutning till området. I områdets sydvästra del, utmed Folkets Husgatan, finns också en transformatorstation. För el- och vattenförsörjningen i Bromölla svarar Bromölla Energi & Vatten AB.

Utbyggt fjärrvärmenät finns också utmed Folkets Husgatans norra sida.

Uppvärmning av befintlig bebyggelse inom och i anslutning till området sker både genom anslutning till fjärrvärmenätet och enskilt.

Diagonalt genom området finns också teleledningar.

Sophantering

Kommunen svarar genom Bromölla kommuns renhållning för hanteringen av hushållsavfall i Bromölla. Källsortering av hushållssopor har införts.



Folkets Husgatan med AB BromöllaHems flerbostadshus i fonden

PLANFÖRSLAG

Markanvändning

För att möjliggöra en utbyggnad i området med planerad förskola med ytterligare 4 avdelningar föreslås västra delen av gällande plans markanvändning för bostäder istället ges markanvändning för skola; förskola och annan social service. Utav tidigare kvartersmark för bostäder ianspråkats ca 10.000 kvm för detta ändamål. För att också möjliggöra en om- och tillbyggnad och samordning av kök och varutransporter m.m. till Törnsångarens förskola omfattar planområdet även densamma.

Tillkommande bebyggelse inom skolområdet tillåts oförändrat uppföras med högst 7,6 m byggnadshöjd. De byggnadsreglerande bestämmelserna föreslås här också kompletteras med en högsta totalhöjd med 10,0 m och med en utnyttjandegrad av 40 % av fastighetsarean. Planerad förskola uppförs dock i 1-plan med flack taklutning.

Av plantekniska skäl, med redovisning av exploateringen i absoluta tal för hela området, omfattar planförslaget därför nu även kvarvarande östra delen av bostadsområdet med utnyttjandegraden istället uttryckt i procent av fastighetsarean.

Föreslagen utnyttjandegrad med 40 % motsvarar ursprungligt områdes utnyttjandegrad sett till hela områdets exploatering. Med undantag av mindre justering av mark som får bebyggas utmed Folkets Husgatan och Östergatan bibehålls i övrigt de byggnadsreglerande bestämmelserna oförändrade.

Bebyggelseutformning

Planbestämmelserna medger att en skola; förskola och annan social service, kan uppföras inom området. För tillkommande bebyggelse gäller särskilda bestämmelser om utformning och utseende. Särskilda bestämmelser finns också om att ny bebyggelse skall utformas med god gestaltning avseende skala och material. Gällande plans byggnadsreglerande bestämmelser för bostadsområdet bibehålls oförändrade med bebyggelse i 2-plan.

Friyta

Gällande plans friyta som allmän platsmark utmed Folkets Husgatan och Östergatan bibehålls oförändrad.

Friyta för planerad förskolas behov av lek och rekreation tillgodoses inom eget verksamhetsområde. Friyta för tillkommande bostadsbebyggelses närlek tillgodoses inom egen kvartersmark.



Planområdets södra del med AB BromöllaHems flerbostadshus i fonden

Trafik; Gator, parkering, GC-vägar m.m.

Tillfart och angöring till planerad förskola är tänkt att ske i en punkt från Folkets Husgatan i söder. Med en samlad gemensam tillfart till både planerad och befintlig förskola sker framledes all angöring via densamma och trafiken på Apelvägen minimeras till att endast omfatta boendetrafik här.

Tillfart till framtida bostadsbebyggelse inom området kan om detta prövas lämpligt eventuellt också ske via den föreslagna nya anslutningen från Folkets Husgatan i söder. Tillfart till bostäderna kan också genom särskild planbestämmelse ske över anlagd parkmark från Östergatan i öster.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts till i området utbyggt kommunalt VA- och fjärrvärmenät. Med anledning av planerad om- och tillbyggnad av Törnsångarens förskola erfordras utrymme för nytt u-område för omläggning av befintliga VA-och fjärrvärmeledningar med sträckning söderut inom skolområdet. För dagvattnets omhändertagande inom kvartersmark eftersträvas lokalt omhändertagande (LOD) med översilning av gräsytor och infiltration i marken. Möjlighet till breddning till kommunens dagvattennät finns.

El, värme, tele

Tillkommande bebyggelse ansluts till i området befintligt elnät. Området kring befintlig transformatorstation läggs ut som kvartersmark för teknisk anläggning; transformatorstation.

Uppvärmning av planerad förskola och framtida bostäder kan antingen ske genom anslutning till kommunens fjärrvärmenät eller enskilt.

TeliaSonera Skanova Access har kabelanläggningar inom och i anslutning till planområdet. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kablarnas funktion ska bekostas av planerad exploatering.

Avfall, sophantering

Källsortering av hushållsavfall har införts i Bromölla. Vid utformningen av soputrymmen eller andra frågor som rör sophanteringen skall samråd ske med Bromölla kommuns renhållning.

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. Nu aktuellt detaljplaneförslag innebär att utav hela det ursprungliga bostadsområdets areal ianspråkta ca 1 ha som tomtmark för byggnation av planerad förskola och annan social service. Utifrån detta görs bedömningen att den 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.

Ivösjön omfattas också av miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten (förordning 2001:554).

Tillkommande bebyggelse inom planområdet bedöms inte ge upphov till några nya förorenande utsläpp till yt- eller grundvattnet. Ingen kommunal vattentäkt eller andra områden med skyddsföreskrifter berörs heller.

Gällande miljökvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, partiklar (PM10) i utomhusluft, bensen och ozon, bedöms inte överskridas med föreslagen ändrad markanvändning av området.

Hälsa och säkerhet

Den nu föreslagna markanvändningen med skola och annan social service innebär en något ökad trafik på Folkets Husgatan i området.

Med hänsyn till gatans standard och funktion som huvudgata görs bedömningen att den något ökade trafiken inte medför någon sådan förändring att den inte skulle kunna accepteras och heller inte medföra några egentliga olägenheter eller risker för omgivningen med avseende på hälsa och säkerhet.

Den stora fördelen med att all trafik på detta sätt kanaliseras via Folkets Husgatan är att trafiken på Apelvägen minimeras och endast utgöres av boendetrafik.

Störningar

Störningar på området utgöres av trafikbullerstörningar från framförallt Folkets Husgatan. På Folkets Husgatan har idag uppmätts ca 2.400 fordon/dygn. Skyltad hastighet på Folkets Husgatan är 50 km/h respektive 30 km/h på del utanför Dalaskolan. Med framskrivning av trafiken till ca 3.000 fordon/dygn erfordras i öppen oskärmad terräng ett skyddsavstånd på ca 25 m från vägmitt. I planeringssituationer för bostäder och undervisningslokaler är målet, enligt de av Riksdagen antagna riktvärdena för trafikbuller (prop 1996/97:53) med 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad respektive 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad ska innehållas och att detta redovisas som särskild planbestämmelse. Tillkommande bebyggelse med skola och bostäder bedöms heller inte störa omgivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunfullmäktige beräknas kunna anta planförslaget tidigast under hösten/vintern 2012 med möjlighet till genomförande därefter.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom och i anslutning till området med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll. Kommunen svarar också, som exploatör av planerad förskola, också för byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark för detta.

Kommunen ansöker också som ägare av berörd del av fastigheten Bromölla 11:72 om erforderlig ny fastighetsbildning.

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

TEKNISKA FRÅGOR

För exploateringsanläggningar inom kvartersmark för skola svarar kommunen för, som ägare/exploatör av planerad förskola.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, utbyggnad

För planförslagets genomförande erfordras ny fastighetsbildning, vilken kommunen som ägare av fastigheten Bromölla 11:72 ansöker om. Några ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare föreligger inte.

- Ny fastighet för ny förskola och annan social service bildas genom att del av fastigheten Bromölla 11:72 med denna markanvändning fastighetsregleras till Törnåsgåren 1.

Behovet av eventuell gemensam tillfart till skola och framtida bostäder från Folkets Husgatan i söder får utredas och inrättande av erforderlig gemensamhetsanläggning (g) för gemensam kommunikationsyta hanteras i särskild förrättning.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplaneläggning och ny fastighetsbildning svarar kommunen som ägare/exploatör av förskolan. Någon planavgift i samband med framtida bygglovprövning skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse.

BROMÖLLA KOMMUN

arkitektgården kristianstad

Stefan Apelros
teknisk chef

Stefan Strömbäck
planarkitekt

Anna Sjörén
planingenjör