

Antagen: KF 2010-08-30
Laga kraft: 2010-09-22

1(6)
2010-08-24

Dnr BR 10-0010:2

Tillhör karta
Dnr BR 10-0010:1

Detaljplan för

kv. SÄVEN, del av, utmed Kyrkvägen
i Bromölla, Bromölla kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Handlingar

Plankarta, med förslag till planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

/ BR 10-0010:1
/ BR 10-0010:2

Uppdrag

Från fastighetsenheten i Bromölla kommun har framställning gjorts till Miljö- och byggnämnden vari behovet om att ändra verksamheten i fastigheten Säven 9 från förskola till planerat gruppboende påtalats och att det för detta också krävs upprättande av ny detaljplan.

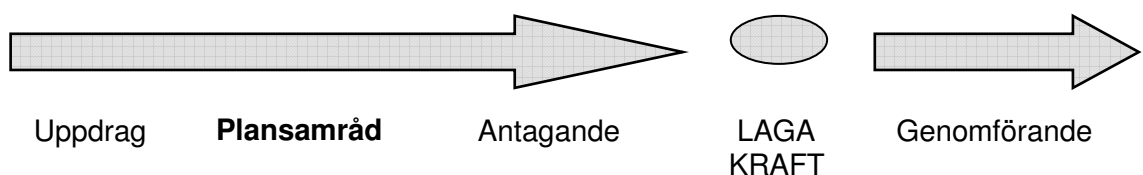
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med nu aktuellt planförslag, med ändring av markanvändningen från allmänt ändamål till bostäder för fastigheten Säven 9, är att möjliggöra försäljning till Bromölla Hem AB med om- och tillbyggnad av densamma till ett gruppboende med 5 lägenheter. I planförslaget innefattas också fastigheterna Säven 1 och 8 för bättre anpassning av pågående markanvändning till befintliga förhållanden.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med enkelt planförfarande då planen är av begränsad betydelse och saknar intresse för den allmänhet som inte ingår i samråds-kretsen. Planarbetet delas in i två skeden: plansamråd och därefter antagande. Under det första skedet har berörda boende, sakägare och remissinstanser (statliga, regionala, kommunala och intresseorganisationer) möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av byggnadsnämnden. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan sedan bygglov ges och utbyggnad påbörjas.

Detta planärende befinner sig nu i samrådsskedet. Samråd kommer att hållas under juli/augusti månad 2010 och antagande ske snarast därefter för att möjliggöra påbörjande av erforderlig om- och tillbyggnad av befintlig förskolebyggnad.



PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

För området gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1983-06-17 med markanvändning för allmänt ändamål, för fastigheterna Säven 8 och 9, respektive bostäder, för fastigheten Säven 1.

Tomtindelning

För kv. Säven gäller också tomtindelning (fastighetsplan) från 1971-11-04.

Riksintressen och andra förordnande

Området berörs inte av något riksintresse eller andra förordnanden.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kap miljöbalken (MB) ska gällande miljökvalitetsnormer iakttagas vid planering och planläggning. Gällande miljökvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, partiklar (PM10) i utomhusluft, bensen och ozon bedöms inte överskridas med föreslagna ändring av markanvändningen enligt planförslaget.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT PBL 5 KAP 18§ OCH MB 6 KAP 11§

Enligt 5 kap 18§ plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap 11§ miljöbalken (MB) skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Med hänvisning till att nu aktuellt planförslag i princip endast utgör en ändring av markanvändningen från allmänt ändamål till bostäder och i övrigt ansluter till pågående markanvändning inom området gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen av att den föreslagna markanvändningen inte innebär någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen att en särskild MKB erfordras.

Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger inte användning av detaljplaneområdet för ett av de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och omfattning

Planområdet, som är beläget utmed Kyrkvägens västra sida vid Alvikensskolan, berör fastigheterna Säven 1, 8 och 9. I väster angränsar området strandskogen utmed Ivösjöns östra sida. Hela planområdet omfattar en areal av ca 5.300 kvm.

Ägoförhållanden

Marken inom området, som berör fastigheterna Säven 1, 8 och 9, är i enskild och kommunal ägo.



Planområdets läge

Mark och vegetation

Marken inom området är ianspråktagen för bostäder (Säven 1), parkering (Säven 8) och förskola (Säven 9). Befintlig vegetation utgöres av enstaka eller mindre grupper av stamträd och buskage.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgöres undergrunden inom området av morän.

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

Fornlämningar

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom området finns inte.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom området utgöres inom fastigheten Säven 1 av ett friliggande enbostadshus i 1½-plan och inom Säven 9 av en förskolebyggnad i 1-plan. Inom fastigheten Säven 8, med anlagd cykel- och bilparkering finns också en mindre byggnad för sophantering.



Befintlig bebyggelse på fastigheten Säven 1

Befintlig bebyggelse i anslutning till området utgöres norr och söder om området av grupphusbebyggelse i 2-plan respektive friliggande enbostadshus i 1½-plan. Öster om Kyrkvägen ligger Alvikensskolan.



Befintlig förskola idag på fastigheten Säven 9

Trafik

Tillfart och angöring till förskolan inom fastigheten Säven 9 sker idag via parkeringen på fastigheten Säven 8, medan tillfart till fastigheten Säven 1 sker med direkttillfart från Kyrkvägen. Hastigheten på Kyrkvägen är förbi Alvikensskolan begränsad till 30 km/h. Utrymme för erforderlig parkering tillgodoses idag på egen tomtmark för fastigheten Säven 1 och inom anlagd parkering på fastigheten Säven 9.

Utbyggt GC-vägnät finns utmed Kyrkvägens västra sida och i strandskogen med Humleleden med bl a en förbindelse via parkeringen på fastigheten Säven 8.

Störningar

Störningar på området utgöres av trafikbullerstörningar från Kyrkvägen.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och spillvattennät och också fjärrvärmenät finns utbyggt inom och i anslutning till området. Dagvattnet omhändertas lokalt genom infiltration i marken.

Sophantering

Samhällsbyggnadsförvaltningen svarar idag för sophantering i Bromölla. Källsortering av hushållsavfall har införts.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning

För att möjliggöra för Bromölla Hem AB att överta och bygga om och till förskolan inom fastigheten Säven 9 till fem bostadslägenheter, sk LSS gruppboende, föreslås markanvändningen för densamma ändras från kvartersmark för allmänt ändamål till kvartersmark för bostäder. För att också anpassa markanvändningen inom fastigheten Säven 8 till pågående användningssätt föreslås kvartersmarken här läggas ut som parkering. Med hänsyn till att även fastigheten Säven 1 berörs av underliggande gällande plan föreslås den av plantekniska skäl också omfattas av planförslaget med viss justering av byggrätten inom densamma med avseende på befintliga uthusbyggnader. För inom området befintlig och tillkommande bebyggelse redovisas byggrätten som byggnadsarea (BYA) i absoluta tal. I gällande plan inom område för allmänt ändamål saknas bestämmelse om utnyttjandegrad. För kvartersmarken med bostäder (Säven 1) medger gällande plan 220 kvm. I nu aktuellt planförslag föreslås den öka något till 250 kvm.

Bebyggelseutformning

Planbestämmelserna medger att bostäder i 1-plan får uppföras inom fastigheten Säven 9 respektive 2-plan inom fastigheten Säven 1. Inom fastigheten Säven 8 med markanvändning för parkering medges också viss byggrätt för befintligt sophus och eventuella carportar eller garage.

Trafik

Tillfart och angöring

Tillfart och angöring till fastigheten Säven 9 sker oförändrat via parkeringsområdet på fastigheten Säven 8. För fastigheten Säven 1 sker den också oförändrat med direkttillfart från Kyrkvägen. Med undantag av nämnda tillfarter föreslås i övrigt utfartsförbud läggas ut över kvartersgräns mot Kyrkvägen.

Utrymme för erforderligt bilplatsbehov tillgodoses för fastigheten Säven 1 på egen tomtmark och på fastigheten Säven 9, genom avlösenavtal, inom parkeringsområdet på Säven 8.

Gång- och cykeltrafik

För gång- och cykeltrafiken i området sker ingen förändring.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse inom området ansluts till befintligt kommunalt VA-nät och fjärrvärmenät. Dagvattnet från området omhändertas lokalt genom infiltration i marken.

El, värme, tele och IT-utbyggnad

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ansluts till Bromölla Energi AB:s elnät.

Uppvärmning av tillkommande bebyggelse sker genom anslutning till fjärrvärmenätet..

Inom området tillkommande bebyggelse kan anslutas till TeliaSonera Skanova Access teleledningar och görs efter offert/beställning av respektive exploatör.

Förutsättningar för utbyggnad av IT-infrastruktur med hög kapacitet finns genom den utbyggnad av ett svartfibernet som pågår i hela Skåne i samverkan mellan bl a Region Skåne och Kommunförbundet Skåne. Bromölla Energi AB, TeliaSonera m.fl aktörer har lokala ortsnät till vilka det finns möjlighet att ansluta sig till.

Behovet av kanalisation bör därför analyseras inför varje ny exploatering och samråd ske med någon av aktörerna.

Avfall

Samhällsbyggnadsförvaltningen svarar för sophanteringen i Bromölla kommun. Källsortering av sopor har införts. Vid utformningen av utrymmen eller platser för avfallshantering skall samråd ske med samhällsbyggnadsförvaltningen.

Störningar

Störningar på området utgöres av trafikbullerstörningar från Kyrkvägen. I planeringssituationer för bostäder är målet, enligt de av riksdagen 1997-03-20 antagna riktvärdena som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur: 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inom nattetid, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad respektive 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Särskild planbestämmelse om störningsskydd föreslås därför om att de av riksdagen antagna riktvärdena skall innehållas.



Befintligt parkeringsområde på fastigheten Säven 8

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**Organisatoriska frågor**Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark. Kommunen är dock huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll.

För exploateringsanläggningar, ävensom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar inom kvartersmark, svarar respektive exploatör/fastighetsägare.

Avtal

Avtal om överlåtelse av fastigheten Säven 9 till Bromölla Hem AB kommer att träffas.

Utbyggnad

Utbyggnad av inom området tillkommande bebyggelse kan ske så snart planförslaget antagits och vunnit laga kraft. I icke planstridiga delar kan utbyggnad ske inom ramen för gällande plan.

Fastighetsrättsliga frågor

För planförslagets genomförande erfordras ingen ny fastighetsbildning. Rätten till tillfart och parkering för fastigheten Säven 9 på fastigheten Säven 8 liksom rätten att bibehålla befintlig GC-väg på den senare säkras antingen genom nyttjanderättsavtal eller servitutsavtal.

Rätten att bibehålla befintliga ledningar och eventuell anlägga nya säkras antingen genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplaneläggning svarar kommunen för och ingår som del i tomtpriset.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Öjvind Hatt
samhällsbyggnadschef

Stefan Strömbäck
planarkitekt

Kerstin Mossberg
planingenjör