

Detaljplan för

kv. ALVIKEN, del av,
utmed Skolgatan i Bromölla,
Bromölla kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Handlingar

Plankarta, förslag, med planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Uppdrag, syfte

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-08, § 25, att uppdra åt förvaltningen att upprätta ny detaljplan för del av kv. Alviken utmed Skolgatan med syfte att för Trollsländans förskola möjliggöra försäljning av densamma till AB Bromöllahem för ombyggnad till lägenheter för sk LSS-boende.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med enkelt planförfarande. Planarbetet delas in i två skeden: plansamråd och därefter antagande av kommunstyrelsen. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan sedan genomförandet med planerad ombyggnad till bostäder.

Planförhållanden och tidigare ställningstagande

Detaljplan

För området gäller en av Länsstyrelsen 1963-01-29 fastställd detaljplan med markanvändning som kvartersmark för allmänt ändamål (A-område).

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, omfattning

Planområdet, som är beläget i kv. Alvikens nordöstra del i Bromölla med Trollsländans förskola, omfattar en areal av ca 6.000 kvm. Inom kv. Alviken med markanvändning för allmänt ändamål finns också bl a Humleskolan och Tianshallen.

Ägoförhållanden

Marken inom området är i kommunal ägo och berör del av fastigheten Alviken 13.

Mark och vegetation, bebyggelse m.m.

Marken inom området med berörd del av fastigheten Alviken 13 är ianspråktagen för Trollsländans förskola, en vinkelbyggnad i 1-plan med sadeltak. Inom området finns också en mindre modulbyggnad i 1-plan.

I områdets västra del finns också en parkeringsplats med ca 20-talet platser för både förskolans och Humleskolans behov. Befintlig vegetation utgöres av anlagda planteringar med solitära stamträd och häckplanteringar.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet utgöres förutom av bl a Humleskolan i övrigt av friliggande enbostadshus i 1- och 1½-plan

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgöres marken av morän.

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.

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

Tillfart till området och befintlig parkering sker från Skolgatan i norr, som har funktion som lokalgata. I öster angränsar området till Tians väg, med funktion som huvudgata.

Utbyggt GC-vägnät finns idag utmed Tians vägs västra sida. Inom skolområdet finns i övrigt också ett väl utbyggt nät av gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Busshållplats för kollektivtrafiken finns utmed Tians väg strax söder om planområdet.

Störningar

Störningar på området utgöres av trafikbullerstörningar från Tians väg.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA-nät, med vatten-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggt inom och i anslutning till planområdet. I området utmed Skolgatan och Tians väg finns spillvattenledningar på både förskolans tomtmark och parkeringsplatsen.

För el- och vattenförsörjningen i Bromölla svarar Bromölla Energi & Vatten AB.

Uppvärmning av befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet sker enskilt eller genom anslutning till kommunens fjärrvärmenät.

Sophantering

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

PLANFÖRSLAG

Markanvändning

För att möjliggöra för AB Bromöllahem att överta och bygga om Trollsländans förskola till bostäder för sk LSS-boende föreslås markanvändningen för densamma ändras från kvartersmark för allmänt ändamål till kvartersmark för bostäder med särskilt vårdboende. Området med föreslagna bostäder upptar en areal av ca 5.000 kvm. Samtidigt föreslås befintlig parkering läggas ut som kvartersmark för parkering för både planerade bostäders och Humleskolans behov.

För inom området med planerade bostäder föreslås en utnyttjandegrad med 40% av fastighets- arean få bebyggas. Sammanlagt inryms 7 lägenheter inom befintlig förskolebyggnad. I gällande plan med område för allmänt ändamål saknas bestämmelse om utnyttjandegrad.

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 tak skall utformas med sadeltak. I gällande plan medges en byggnadshöjd med 8,0 m men bedöms sakna aktualitet med föreslagna bostäder. Bestämmelse finns också om att eventuellt tillkommande bebyggelse ska utformas med god gestaltning avseende skala och material.



Trollsländans förskola sett från söder.

Friyta

Friyta för samvaro och rekreation för tillkommande bostäder tillgodoses inom egen tomtmark.

Trafik; Gator, parkering

Tillfart till området med planerade bostäder och befintlig parkering sker oförändrat från Skolgatan i norr. I kvartersgräns mot Tians väg och östra delen av Skolgatan föreslås särskild bestämmelse om förbud mot utfart.

Utrymme för erforderligt bilplatsbehov tillgodoses inom befintlig parkering, med redovisning som kvartersmark för sådant ändamål.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse är anslutens till i området utbyggt kommunalt VA-nät. Över inom kvartersmark belägna spillvattenledningar föreslås särskilt u-område läggas ut.

El, värme, tele

Befintlig bebyggelse är ansluten till i området befintligt elnät.

Uppvärmning av bebyggelsen sker enskilt eller genom anslutning till kommunens fjärrvärmenät.

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 ombyggnaden för planerade bostäder.

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. Med hänvisning till att nu aktuellt detaljplaneförslag endast avser att möjliggöra en ombyggnad av befintliga förskolelokaler till bostäder för gruppboende 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.

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

Planområdet som i princip är helt utbyggt ger inte upphov till några nya direkta utsläpp till ytvatten eller grundvatten och inte heller till någon direkt påverkan i form av ökad erosion eller slambildning. 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 markanvändning av området.

Hälsa och säkerhet

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



Trollsländans förskola sett från Skolgatan i norr.

Störningar

Ströningar på området utgöres av trafikbullerstörningar från Tians väg.

I planeringssituationer för bostäder är målet, enligt de av Riksdagen 1997-03-20 antagna riktvärdena 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. Särskild planbestämmelse om störningsskydd föreslås därför om att de av Riksdagen antagna riktvärdena ska innehållas. Tillkommande bebyggelse bedöms heller inte störa omgivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunstyrelsen beräknas kunna anta planförslaget under sommaren/hösten 2012 med möjlighet till genomförande därefter.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planförslaget berör ingen allmän platsmark. För till planområdet angränsande allmän platsmark med gator och parkmark är kommunen huvudman med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll. Kvarteretsmarken med parkeringen ligger oförändrat kvar i kommunens ägo. För byggnader och andra anläggningar inom kvarteretsmark med förutvarande förskola kommer AB Bromölla hem att svara för.

Kommunen, som nuvarande ägare av berörd del av fastigheten Alviken 13 med Trollsländans förskola, ansöker om ny fastighetsbildning. AB Bromölla hem, som ägare till framtida planerat gruppboende har i övrigt ansvar för genomförandet av planen.

Kommunen 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.

AVTAL

Avtal om överlåtelse av berörd del av fastigheten Alviken 13 för planerade lägenheter kommer att träffas med AB Bromölla hem. Avtal om upplåtelse av erforderligt bilplatsbehov för planerade lägenheter inom parkeringsområdet kommer också att träffas.

TEKNISKA FRÅGOR

För exploateringsanläggningar inom kvarteretsmark svarar AB Bromölla hem.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, utbyggnad

För planförslagets genomförande erfordras ny fastighetsbildning, vilken kommunen som ägare av berörd del av fastigheten Alviken 13 ansöker om.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplanläggning och ny fastighetsbildning svarar kommunen för och ingår som del i tomtpriset.

BROMÖLLA KOMMUN

arkitektgården kristianstad

Stefan Apelros
teknisk chef

Stefan Strömbäck
planarkitekt

Anna Sjören
planingenjör