

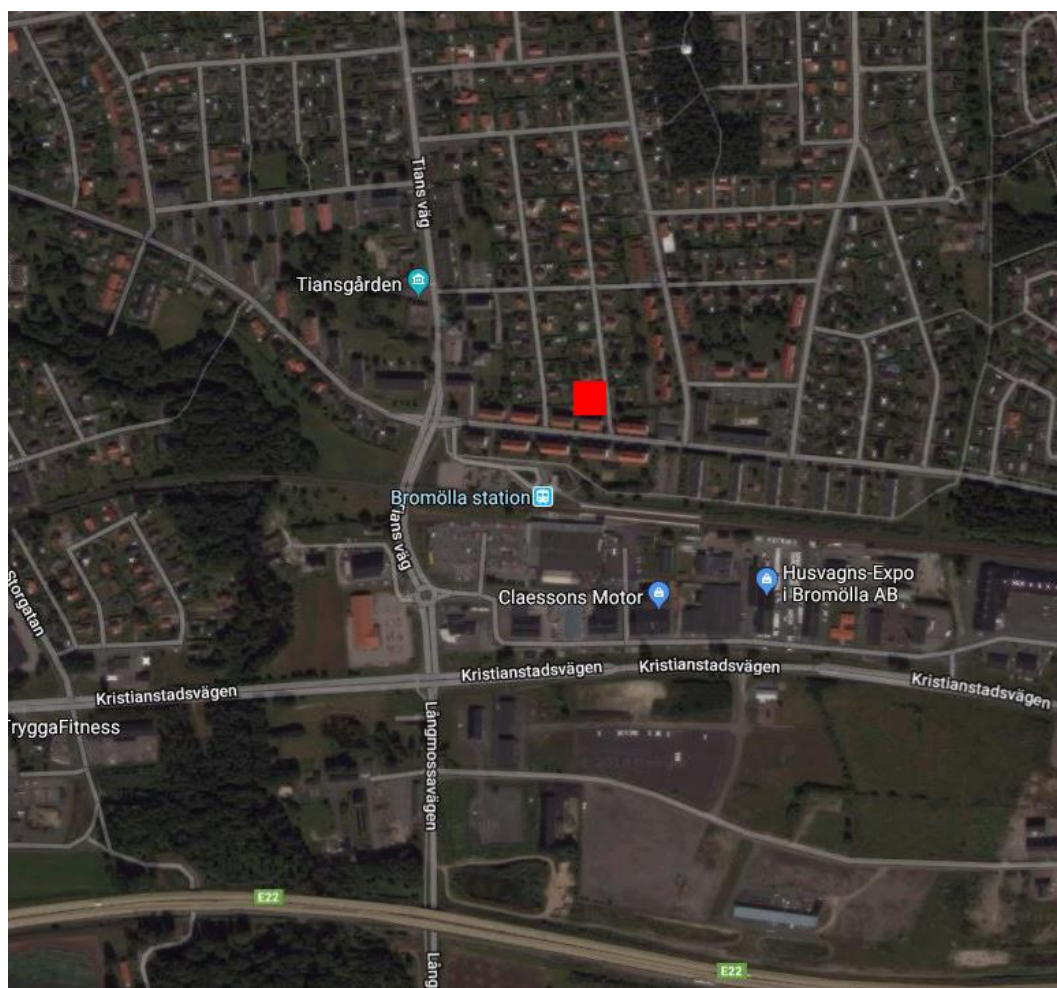


Antagen: KF, 2019-09-30
Laga kraft: 2019-10-29

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
FUCHSIAN 6





ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en fastighetsreglering där fastigheten kan delas i två delar. Detta är idag inte möjligt med anledning av den tomtindelning som fastigheten omfattas av. Samtidigt ska prickmarken och andra bestämmelser ses över för att möjliggöra för ett mer flexibelt byggande.

Läge och omfattning

Planområdet är beläget ca 120 meter norr om Bromölla Station och ca en kilometer sydost om Bromöllas centrum.

Uppdrag och bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2019-01-09 att ge i uppdrag till tekniska enheten att upprätta förslag till ändring av gällande stadsplan.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Bromölla Trävaror Fastighets AB

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning inkl. behovsbedömning för MKB (= denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Behov av MKB

För den aktuella detaljplanen har ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Se vidare i avsnittet Bedömning av miljöpåverkan och planens miljökonsekvenser.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande.



Tidplan

Uppdrag

	Samhällsbyggnadsutskott	2018-12-11
	Kommunstyrelsen	2019-01-09
Godkännande för samråd	Samhällsbyggnadsutskott	2019-01-29
Godkännande för granskning	Samhällsbyggnadsutskott	2019-04-16
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsutskott	2019-05-14
Beslut om antagande	Kommunstyrelsen	2019-05-28
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	2019-06-17
Planen vinner laga kraft		2019-07-22

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av tekniska enheten i samarbete med Arkitekterna Krook och Tjäder Uulas Ab.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

För området gäller **Förslag till ändring av stadsplanen för kvarter invid östra delen av Ågatan i Bromölla köping i Kristianstads län** som vann laga kraft år 1955. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger område för bostadsändamål, öppet byggnadssätt. Bebyggelsens placering är reglerad med prickmark.

Tomtindelning, fastighetsplan

Planområdet omfattas av en tomtindelning daterad 1955-09-28. Den avses upphävas i samband med att det här planförslaget vinner laga kraft.

Bygglov, angränsande projekt av betydelse

Bygglov för ett parhus har beviljats på fastigheten.



Översiktsplaner och fördjupningar

I Bromöllas Översiktsplan från 2014 ingår planområdet i område för bostäder och ett stationsnära område där ambitionen är flerbostadshus om minst tre våningar och med plats för 20-40 lägenheter. Planområdet är en lucktomt som inte rymmer något större flerbostadshus, byggrätten är dock hög och planförslaget möjliggör för att fastigheten styckas av till flera och bidrar därmed till att öka exploateringen inom området.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse och bedöms inte påverka närliggande Riksintresse för järnväg negativt.

Natura 2000

Planområdet omfattar inte något Natura 2000-område.

Fornlämningar

Det finns inte några kända uppgifter om att det skulle förekomma fornlämningar inom planområdet. För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Planområdet är beläget i ett område som är bebyggt med bostäder. Bebyggelsen är blandad och rymmer både flerbostadshus i tre plan och villor. Marken upplevs som plan och ligger på en höjd mellan 11,8 och 12,4.

Geotekniska förhållanden

I samband med planprocessen har ingen geoteknisk utredning gjorts. Ny bebyggelse ska utföras radonskyddat såvida inte särskild utredning visar det vara obehövt.

Kulturmiljövärden

Planområdet är idag obebyggt. Kulturvärdena i angränsande område bedöms inte ha sådana värden att det motiverar krav på gestaltningen och utförande inom planområdet.



Natur- och rekreationsvärden

Planområdet omfattar endast en fastighet och inom den bedöms det inte finnas några naturvärden som påverkas av planförslaget. Närmaste grönområde ligger ca 300 meter nordost om planområdet.

Trafik

Planområdet ligger i en befintlig villa/flerbostadshusområde och försörjs med ett utbyggt trafiknät. Planområdet nås via Krogtorpsgatan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avloppsnät.

Fjärrvärme och el

Fastigheteten är inte ansluten till fjärrvärme men det finns goda möjligheter för utbyggnation.

Elleverantör för området är Bromölla Energi och Vatten AB

Avfallshantering

Bromölla kommun ansvarar för hanteringen av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall.

Risker och störningar

Planområdet är beläget ca 130 meter från järnvägen. Däremellan finns flera flerbostadshus som innebär en dämpning av buller och samtidigt ett skydd mot de risker järnvägen kan föra med sig med exempelvis farligt gods.

Risk för översvämning eller erosion

Planområdet bedöms inte vara inom riskområde för översvämning eller erosion.

Farligt gods

Transport av farligt gods förekommer ca 130 m från planområdet med järnväg.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag och avgränsning

Planområdet omfattar fastigheten Fuchsian 6 som är belägen strax norr om Bromöllas järnvägsstation. För fastigheten finns ett bygglov för ett parhus och planförslaget syftar till att möjliggöra för en avstyckning av fastigheten Fuchsian 6 i två delar. För planområdet gäller en tomtindelning från 1955 den avses upphävas i samband med att planförslaget vinner laga kraft. Även prickmarkens utbredning ska ses över i planförslaget.

Kvartersmark för bostäder

Markanvändning

Markanvändningen för kvartersmarken anges till "bostäder" som även innefattar möjlighet till bostadsansknuten service så som frisör.

Bebyggelsens omfattning och placering

Detaljplanen möjliggör för bostäder, parhus eller friliggande. Byggnader ska antingen sammanbyggas i fastighetsgräns eller ska huvudbyggnad placeras minst 2 meter från och komplementbyggnad 1 meter från fastighetsgräns. Högsta tillåtna byggnadsarea är 30 % per fastighet. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 400 m².

Bebyggelsens utformning och utförande

Högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter i övrigt regleras inte gestaltningen eftersom den befintliga bebyggelsen är blandad.

Skydd av kulturvärden

Planområdet bedöms inte rymma kulturvärden som behöver skyddas eller tas hänsyn till i plan.

Allmän platsmark

Planförslaget rymmer ingen allmän platsmark.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vinner laga kraft.



Trafik och parkering

Trafik

Tillfart till området sker från Krogstorpsgatan. Planförslaget bedöms inte medföra någon trafikökning då förslaget endast omfattar en mindre fastighet och även gällande plan möjliggör för bostäder.

Parkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Fastigheten ansluts till befintligt kommunalt VA-nät.

Avfallshantering

Bromölla kommun ansvarar för hanteringen av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas på den egna fastigheten.

Fjärrvärme och el

För elförsörjningen i Bromölla svarar Bromölla Energi och Vatten AB.

Avfallshantering

Bromölla kommun ansvarar för hanteringen av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall. Ytor för avfallshantering ska avsättas inom egen fastighet.

Risker och störningar

Trafikbuller (och vibrationer)

Planområdet är beläget ca 130 meter från järnvägen. Mellan järnväg och planområde finns några flerbostadshus. De bedöms fungera som en buffert för buller. För fastigheten finns ett godkänt bygglov för bostäder. Det har där bedömts att riktvärdena för buller och vibrationer inte överskrids.



GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget syftar endast till att möjliggöra att fastigheten styckas av i två delar. Fastighetsförrättning kan sökas då planen har vunnit laga kraft. För fastigheten finns ett bygglov för parhus.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Efter genomförandetidens utgång finns också en ökad möjlighet att göra avvikelser från planen.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för ansökan om fastighetsförrättning.

Planavtal

Ett planavtal har upprättats

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastigheten Fuchsian 6 omfattas i gällande plan av en tomtindelning från 1955. Den avses upphävas i samband med att planförslaget vinner laga kraft. Det innebär att det blir möjligt att stycka av fastigheten.

Fastighetskonsekvenser

Följande fastigheter föreslås genomgå förändring eller nybildas vid detaljplanens genomförande. Observera att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning:

Fuchsian 6

Upphävande av tomtindelning gör det möjligt att stycka av fastigheten.

Fuchsian 5, 7, 8, 9 10



Fastigheterna bedöms inte påverkas av planförslaget eftersom bygglov redan finns för Fuchsian 6 och huruvida den byggnaden ligger på en eller två fastigheter inte påverkar omgivande fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren till Fuchsian 6 ansöker om och beskostar erforderlig lantmäteriförrättning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

För fastigheten Fuchsian 6 finns en tomtindelning lagakraftvunnen den 22 december 1955. Tomtindelningen inom planområdet upphävs automatiskt i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av detaljplan tas ut genom planavtal.

Kommunala utbyggnadskostnader

Kommunen bekostar eventuell utbyggnad av vatten- och avloppsnät i området.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Planförslaget syftar till att upphäva tomtindelningen och för det behövs inga ytterligare tekniska utredningar.



BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN OCH PLANENS MILJÖKONSEQVENSER

Behovsbedömning

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) ska en miljöbedömning göras av detaljplaner om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som underlag för kommunens ställningstagande till detta görs en behovsbedömning med utgångspunkt från MKB-förordningens bilaga 4. Påvisar behovsbedömningen en betydande miljöpåverkan ska en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas till planärendet. Denna behovsbedömning utgör även en beskrivning av planförslagets miljökonsekvenser.

Planens påverkan på platsens värden

Planförslaget omfattar endast en fastighet om 1026,5 m². Fastigheten ligger inom ett befintligt bostadsområde med blandad bebyggelse som rymmer både flerbostadshus och villor. Platsen bedöms inte ha särskilda värden som gör den känslig för påverkan. Befintlig plan möjliggör för bostäder, vilket även gällande plan gör. Planförslaget möjliggör för sammanbyggande i fastighetsgräns. Bygglov för parhus finns. Planförslaget syftar till att möjliggöra en avstyckning så att parhuset omfattas av två istället för en fastighet.

Påverkan på riksintresse för järnväg

Planområdet ligger ca 130 meter ifrån järnvägen i ett redan befintligt bostadsområde. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Påverkan på Natura 2000-område

Planområdet omfattas inte och bedöms inte heller påverka något natur 2000-område.

Påverkan på fridlysta arter enligt Artskyddsförordningen

Planområdet är redan ianspråktaget och det finns inga kända rödlistade arter inom planområdet.

Planens påverkan på hälsa och miljö

Planförslaget bedöms inte påverka människor eller djurs hälsa negativt då det endast syftar till att upphäva tomtindelningen.



Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet

Planförslaget anger inte förutsättningar för en sådan tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet eller åtgärd som alltid ska antas medföra betydande miljöpåverkan eller som kan komma att bli bedömd som en sådan enligt 3 § första stycket eller i bilaga 3 till förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget innebär ingen risk för att gällande miljökvalitetsnormer överskrids. Området berörs inte heller av miljökvalitetsnormer som redan har överskridits eller där risk finns att dessa ska överskridas.

Planens förhållande till gällande miljökvalitetsmål

Bygglagen finns redan för fastigheten och det möjliggör för en tät bebyggelse i ett stationsnära område vilket bidrar till en hållbar utveckling genom förtätning. Planförslaget bidrar inte ytterligare till gällande miljökvalitetsmål eftersom det i första hand syftar till att upphäva tomtindelningen.

Ställningstagande

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens storlek och dess risker för människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen utgör inte heller en del i ett sådant större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken inte behöver upprättas.

Tekniska Enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt

Jesper Havelid
Teknisk chef