



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Edenryd 6:12

Bromölla kommun, Skåne län

ANTAGEN 2022-04-27

LAGA KRAFT 2022-05-30



Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1:500, i A3-format
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Grundkarta (del av plankarta)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Plankarta med bestämmelser är rättsligt bindande. Plan- och genomförandebeskrivning har ingen rättsverkan. Den ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Bilder och kartor är framtagna av tekniska enheten i Bromölla kommun om inget annat anges.

Kartor/ortofoton är godkända från sekretessynpunkt för spridning, tekniska enheten i Bromölla kommun.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	3
INLEDNING	5
Plandata	5
Riksentressen, förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	6
Tidigare ställningstaganden	6
Gällande detaljplaner	6
Översiktsplan	6
Miljökonsekvensbeskrivning	6
Strandskydd	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Mark och vegetation	7
Geotekniska förhållanden	7
Risk för höga vattenstånd	7
Dagvatten	7
Fornlämningar	7
Upphävande av strandskydd	7
Miljöförhållanden	8
Förorenad mark	8
Gator, trafik & parkering	8
Gatunät	8
Parkering	8
Buller	8
Teknisk försörjning	9
Vatten och avlopp	9
El	9
Uppvärmning	9
Avfall	9
Genomförande	10
Organisatoriska frågor	10
Genomförandetid	10
Ägarförhållanden	10
Ansvarsfördelning	10
Fastighetsrättsliga frågor & konsekvenser	11
Fastighetsbildning	11
Ekonomiska frågor	11
Kostnader för planläggning	11
Ekonomiska konsekvenser	11

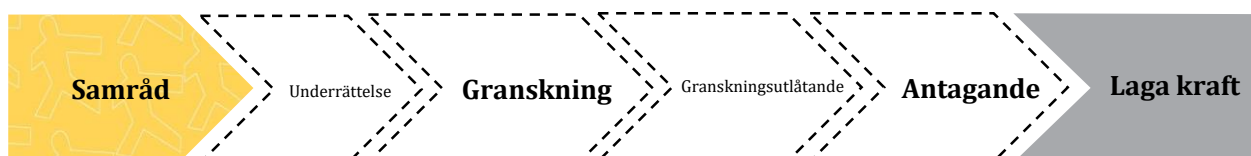
Vad är en detaljplan?

En detaljplan innehåller bestämmelser om hur mark och vatten får användas och bebyggas. Detaljplanen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet, vilken typ av verksamhet, bebyggelse och till viss del hur det ska se ut. Detaljplanen (plankartan) är en juridiskt bindande handling och styrs av plan- och bygglagen (PBL). Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan, detta kallas för det kommunala planmonopolet. En gällande detaljplan ligger till grund för beslut om till exempel bygglov. Läs mer om detaljplaner på Boverket.

Planprocessen - standardförfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med.

Den här detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, (2010:900) 5 kap 7§, och i denna planprocess ingår följande skeden:



Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Planhandlingarna skickas ut för samråd till berörda grannar, myndigheter, och till andra som berörs av förslaget.

Granskning: När samrådet är klart ska kommunen i en underrättelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under en viss tid (granskningstid). Granskningstiden är minst två veckor. Berörda grannar myndigheter och andra som har intresse av förslaget remitteras och kan under utställningstiden lämna in sina synpunkter till kommunen.

Antagande: Detaljplanen antas därefter av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Enligt förarbetena bör planer som handläggs med standardförfarande kunna delegeras, medan planer som handläggs med utökat förfarande i princip alltid bör antas av kommunfullmäktige.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

INLEDNING

Allmänt

Marken inom planområdet är anlagd som kvartersmark.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en avstyckning av fastigheten Edenryd 6:12 i två delar. Detta är idag inte möjligt med anledning av att västra delen av fastigheten, mot Strandsviksvägen, omfattas av utfartsförbud. Utfartsförbud behöver av den anledningen upphävas.

Uppdrag och bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2021-01-20, KS § 21, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för fastigheten Edenryd 6:12.

PLANDATA

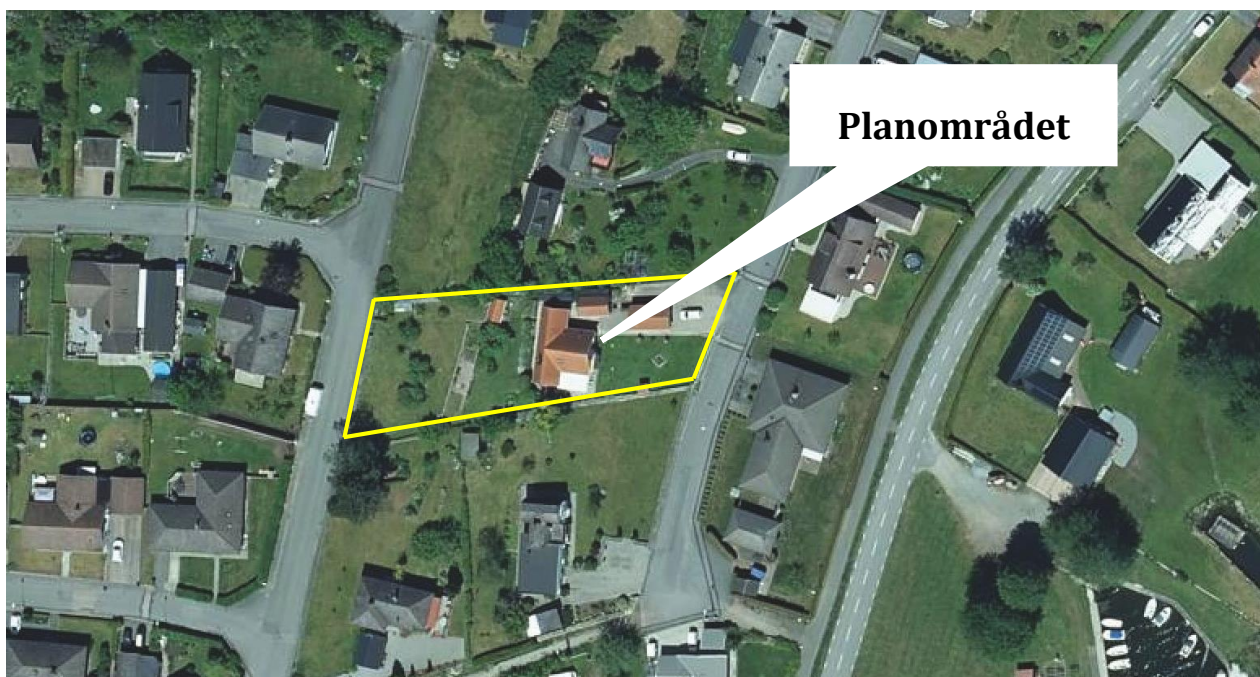
Planområdet är beläget väster om Valjeviken. I öster gränsar fastigheten till Täppvägen och i väster Strandsviksvägen. Omgivna fastigheter är, i norr Edenryd 6:11 samt i söder Edenryd 6:8 och Edenryd 6:2.

Areal

Planområdets yta är ca 1 833 kvm.

Markförhållanden

Marken är i privat ägo.



Planområdets läge i Bromölla markerat med gul linje.

RIKSINTRESSEN, FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planförslaget bedöms inte innebära påverkan på riksintressen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande byggnadsplan för Valje samhälle med förslag till ändring av byggnadsplan vid Täppvägen, beslutad 1977-11-29, reglerar markanvändningen till område för bostadsändamål, fristående hus.

ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot Bromölla kommuns Översiktsplan 2014.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

STRANDSKYDD

Utmed delar av Valjeviken gäller idag strandskydd med 100 m. För gällande planer och aktuellt planområde har strandskyddet tidigare upphävts. Enligt Miljöbalken återinträder dock strandskyddet om en detaljplan ersätts, vilket innebär att en liten del av planområdet återigen omfattas av strandskyddsbestämmelser.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet finns i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är anlagd som kvartersmark. Östra delen av kvartersmarken inom planområdet är redan ianspråktagen för bostadsändamål.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av sandig morän. Fastigheten Edenryd 6:12 är redan ianspråktagen för bostadsändamål. En geoteknisk undersökning anses därmed inte behöva utföras för fortsatt utredning av detaljplaneförslaget, då de geotekniska förhållandena har beaktats och bedömts lämplig för detaljplaneskedet.

Risk för höga vattenstånd

I Bromölla kommuns dagvattenstrategi redovisas var inom kommunen som det finns risk för översvämning och var vattenvägar uppstår vid ett 100-årsregn. Enligt strategin ligger planområdet inte inom riskområde för översvämning. Kommunen bedömer att det inte finns risk för höga vattenstånd som kan orsaka skada på bebyggelse inom planområdet.

Dagvatten

Kommunens dagvattensystem i området är idag av god dimension, men dagvatten ska i omhändertagande på den egna fastigheten. Det innebär att dagvattnet ska i första hand hanteras enligt LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade eller kända fornlämningar.

Om eventuellt fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till Länsstyrelsen.

Upphävande av strandskydd

Syftet med strandskyddets återinträdande är att på nytt pröva vilka konsekvenser ett upphävande av bestämmelserna får inom planområdet för natur- och friluftsvärdena sett ur ett långsiktigt perspektiv.

Det särskilda skäl som åberopas för ett upphävande av strandskydds bestämmelser för berörd del av planområdet med kvartersmark för bostäder på fastigheten Edenryd 6:12 är att marken tagits i anspråk för bebyggelse och därmed saknar betydelse för strandskyddets syften.

Särskilda skäl till strandskyddsupphävandet:

- Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kommunens bedömning är att hela den aktuella fastigheten är således ianspråktagen som privat tomt till vilken allmänheten inte har någon som helst tillgång till vare sig nu eller tidigare, vilket också utgör grund för ställningstagandet att planen i detta fall väger tyngre än strandskyddet.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Det finns ingen misstanke om förekomst av förorening inom planområdet.

GATOR, TRAFIK & PARKERING

Gatunät

Tillfart till planområdet sker från Täppvägen. I samband med att detaljplaneförslaget vinner laga kraft tas även utfartsförbud bort, vilket möjliggör ny tillfart, väster om fastigheten, från Strandviksvägen.

Parkering

Utrymme för erforderlig parkering tillgodoses inom området.

Buller

Då området är beläget i ett lugnt villaområde, med smala villagator, bedöms inte störande trafik kunna bli något problem.



Vy över planområdet, sett från Täppvägen i öst.



Vy över Strandviksvägen och västra delen av planområdet, sett från Strandviksvägen i väst.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt VA-nät, med vatten-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggt i anslutning till planområdet. För el- och vattenförsörjningen i Bromölla svarar Bromölla Energi & Vatten AB.

El

Planområdet är sedan tidigare anslutet till elnätet.

Uppvärmning

Uppvärmning av befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet sker enskilt.

Avfall

Avfallshanteringen föreslås inte förändras i planförslaget, avfallsupphämtning sker inom fastigheten.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Preliminär tidplan:

Samråd, oktober-november 2021

Granskning, februari 2022

Antagande, april 2022

Laga kraft, maj 2022

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunstyrelsens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen får 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 att detaljplanens genomförandetid har gått ut finns det utökade möjligheter att vid bygglovsprövningen medge avvikelser från planen. Dock måste avvikelse alltid vara förenliga med detaljplanens syfte och utgöra ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen.

Ägarförhållanden

Fastigheten inom planområdet är i privat ägo. Övriga till planområdet angränsande fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Ansvarsfördelning

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.

För byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark svarar exploatören.

Fastighetsägaren ansvarar även för det dagvatten som uppstår på den egna fastigheten samt för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Planförslaget medför ingen ändring i fastighetsbildningen. Vid eventuella lantmäteriförrättningar inom fastigheten Edenryd 6:12 initieras och bekostas av fastighetsägaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planläggning

Ett planavtal har upprättats mellan parterna Bromölla kommun och fastighetsägaren. Kostnaden för upprättandet av detaljplan tas ut genom planavtalet.

Ekonomiska konsekvenser

Eventuella anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren, liksom eventuella kompletterande utredningar.

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt