

Detaljplan för del av fastigheten Näsrum 12:170, Bromölla kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2022-08-31, KS § 165, att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Näsrum 12:170, Bromölla kommun.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny väg mellan Genvägen och befintlig sträckning av Hotellvägen samt resten av planområdet fortsatt vara planlagd som allmän platsmark för parkmark. Planförslaget har ingen annan påverkan på varken omgivande infrastruktur eller byggnader utan bekräftar endast användningen för gata och park.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2024-08-20, SBU § 55, att förslag till detaljplan för del av fastigheten Näsrum 12:170 godkänns för samråd enligt upprättat förslag.

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så utökat förfarande (se 5 kap. 7 §, plan- och bygglagen). Detta innebär att samråd sker med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen. I det här fallet ska samrådstiden vara minst tre veckor.

Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan. Detaljplaneförslaget för del av fastigheten Näsrum 12:170 har därför visats för samråd under perioden fr.o.m. 2024-08-21 t.o.m. 2024-09-18. Myndighetskontoret har begärt och fått beviljat förlängd svarstid till den 2024-09-25. Resultatet av detta samråd redovisas i denna samrådsredogörelse.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Kommunhuset, Bromölla kommuns webbplats under rubriken "pågående detaljplaner", kommunens digitala anslagstavla samt på Kulturpunkten i Bromölla. Information om samrådet har skickats till samtliga fastighetsägare inom området samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista.

Under samrådstiden har sju (7) yttranden inkommit. Alla inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats nedan.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- MSB (avstår från att yttra sig)
- Trafikverket
- Skogsstyrelsen
- Länsstyrelsen

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Skanova
- Lantmäteriet
- Myndighetsnämnden

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kommunen har inga planer på att ändra, flytta eller dra nya ledningar inom aktuellt planområde.

Vid eventuella ledningsdragningar kommer kontakt att tas med berörda ledningsägare.

Lantmäteriet**FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS**

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

OMPRÖVNING AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Planen har enskilt huvudmannaskap inom gatuområdet och det får förstås av planbeskrivningen att det är Näsум ga:2 som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen. Det bör förtydligas att den befintliga gemensamhetsanläggningen Näsум ga:2 måste omprövas för att införliva den nya vägen i gemensamhetsanläggningen. Detta görs genom en anläggningsförrättning. Upplysningsvis gäller följande: Samfällighets-/vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva den nya vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

Planbeskrivningen bör också kompletteras med information om vem som bekostar omprövningen av Näsум ga:2.

ÄNDRA RUBRIKNIVÅ PÅ RUBRIKEN GENOMFÖRANDETID

Rubriken "Genomförandetid" bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Genom att ändra rubriken på detta sätt kommer det att synas att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges rubriken "Genomförandetid" på *samma rubriknivå* som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

GÄLLANDE DETALJPLANER

Lantmäteriet noterar att den nya planen i den norra och nordvästra delen av planområdet kommer att påverka detaljplan med namn *Näsums torg, området kring*, akt 1272-P99/11. Kommunen skulle kunna redovisa detta under rubriken "Gällande

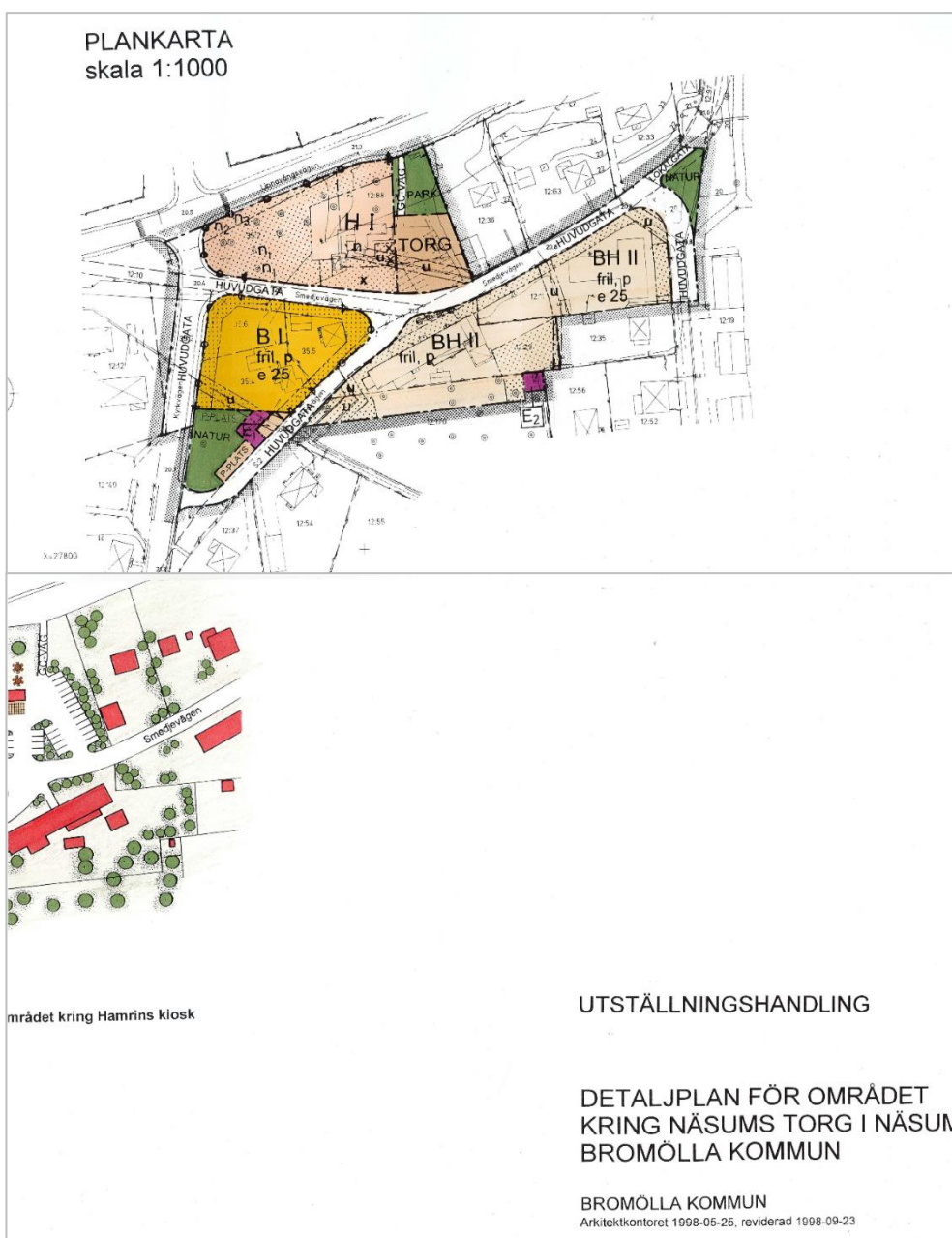
detaljplaner” för att även kunna redogöra för den nya planens påverkan på området inom den gamla planen. Exempelvis är det ett område för teknisk anläggning (E-område) i den norra delen av planen som med samrådsförslaget kommer att planläggas som park. Vad blir konsekvenserna av detta?

Kommentar:

Kommunen ser inget behov av att fram någon fastighetskonsekvensbeskrivning. En förtydligande dock gällande konsekvenser samt omprövning av gemensamhetsanläggningen har förts in i planbeskrivningen.

Rubriken Genomförandetid har gjorts i fetstil.

Det stämmer inte att aktuell detaljplan påverkar detaljplanen för området kring Näsums torg. Teknisk anläggning, E₂, hamnar inte inom aktuell detaljplan, se urklipp från aktuell detaljplan.



Myndighetskontoret

Enligt skyfallskarteringen riskerar mycket vatten att samlas i planområdets sydöstra del. Hårdgörande av ytor minskar den naturliga infiltrationen och ett ökat behov av dagvattenhantering uppstår. Eftersom det är en ny exploatering förordar dagvattenstrategin lokalt omhändertagande framför avledning till yt- och grundvatten. Här bör finnas ett behov av och även möjligheter för fördröjning och enklare rening av dagvatten, innan det släpps ut och så småningom hamnar i Holjeån, som är ett Natura 2000-område och ett skyddsvärt vatten.

Det saknas en planbestämmelse för att skydda de större träden. Träden är viktiga för omhändertagande av dagvatten samt för rekreation.

Det saknas en planbestämmelse för hur stor del av ytan som får hårdgöras.

Kommentar:

Enligt skyfallskarteringen vid ett 100-årsregn större delen av uppsamlingsvattnet ligger på parkytan. Vidare enligt bygghandlingen som lämnades in i samband med bygglovsansökan så framgår det att den nya streckningen är projekterat så att det lutar sig mot parken, dvs väggen längs fastigheten Näsrum 12:215 är högre än parkytan. Kommunen bedömer att på ett tydligt och tillräckligt sätt klargjort förutsättningarna gällande hanteringen av framtida skyfall.

Det är inte tillåtet för invånare att ta ned träd på kommunens mark. Nedtagning av träd utförs endast av Tekniska kontoret men det finns ingen anledning att kommunen tar ned träd på parkmark. Vidare finns inga uppgifter på att träden är inrapporterade till trädportalen som skyddsvärda träd och inte heller att träden innefattas av det allmänna biotopskyddet för trädalléer enligt 7 kap. 11§ miljöbalken. Parkmark anses vara tillräckligt hinder för nedtagning av träd.

Planförslaget möjliggör endast förläning av befintlig väg och bevarande av parkytan. Inga nya exploateringsåtgärder är möjligt inom planområdet.

Yttrandet medför ingen justering av planförslaget.

Sammanfattning

– Följande revideringar har genomförts efter samrådet:

- *Planbeskrivning har kompletterats med ytterligare information om vägföreningen.*

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt