



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Gualöv 61:151

Bromölla kommun, Skåne län

ANTAGEN 2021-03-31

LAGA KRAFT 2021-05-07



Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1:1 000, i A3-format
- Plan- och genomförandebeskrivning
- 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

Inledning.....	5
Plandata.....	5
Tidigare ställningstagande.....	6
Avvägning enligt miljöbalken	6
Förutsättningar	7
Planförslag/Konsekvenser.....	11
Genomförande	13

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 planen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7§.

Planprocessen består av flera olika skeden 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.

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 bostäder (B). Beteckningen är en generell användningsbestämmelse för olika former av boende och innebär att kvartersmarken inte specificeras till en typ av husform och istället möjliggör bostadsändamål i olika former. Detaljplaneförslaget är mer flexibel då den inte begränsar fastigheterna till en specifik husform.

Uppdrag och bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-07, § 165, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för fastigheten Gualöv 61:151.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Läge

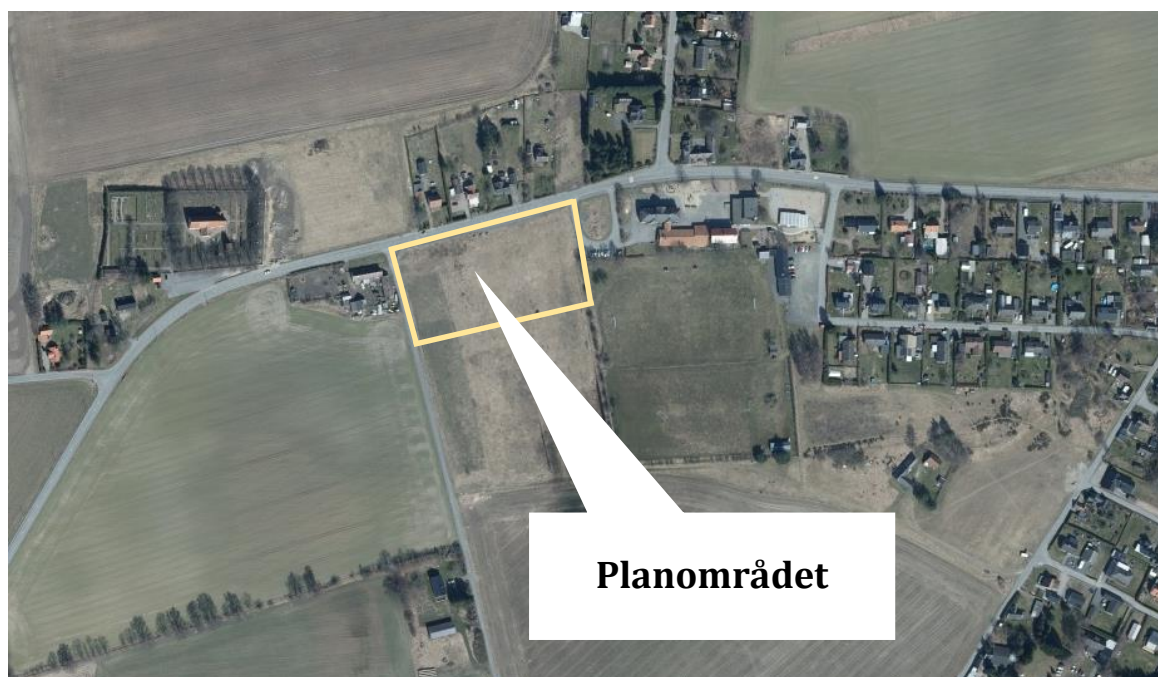
Planområdet är beläget i centrala Gualöv och gränsar i norr till Byvägen, i öster till Gualövs skola, i söder till Gualöv 61: 113 och i väster till Månsavägen.

Areal

Planområdets areal är ca 13 000 kvm.

Markförhållanden

Marken ägs av MVL Fastigheter AB.



Planområdets ungefärliga omfattning markerat med gul linje.

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för del av Gualöv 61:113, utmed Byvägen i Gualöv i Bromölla kommun, LK 2007-04-20. Planens genomförandetid har gått ut och planen anger område för bostäder (B) med friliggande byggnadssätt.

Översiktsplan

Bromölla kommuns *Översiktsplan 2014 - med sikte på 2030*, antagen 25 augusti 2014, är kommunens långsiktiga vision om användning av mark och vattenområden samt hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta och planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner då det finns utpekade i översiktsplanen (område 11 och 12) som nya områden för bostäder.

Avvägning enligt miljöbalken

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Detaljplaneförslaget behåller den befintliga detaljplanens syfte och därmed bedöms vara förenligt med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla naturområden

Enligt 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada. Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas. Detaljplaneförslaget behåller gällande detaljplans bestämmelse och förändrar inte markanvändningen.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen. Planområdet omfattas inte av några områden av riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljökvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Åtgärder inom planområdet bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten, luft eller partiklar överskrids.

Förutsättningar

Mark, bebyggelse, vegetation

Marken inom området är anlagd som kvartersmark och har i den aktuella detaljplanen användning bostäder (B) med friliggande byggnadssätt.

Marken inom området är i det närmaste helt plan. En lokalgata (Bröderna Olssons väg) löper genom planområdet. Den södra delen av fastigheten är bebyggd med marklägenheter medan den norra delen är obebyggd och består av betesmark.



Vy över planområdet och Bröderna Olssons väg, sett från Månsavägen i väst.

Öster om planområdet ligger Gualövs skola. Planområdet avgränsas i söder av den kommunala fastigheten Gualöv 61:113 medan i väst och norr om planområdet utgörs av bebyggelse i form av en plan och en och en halv plansvillor.



Vy över planområdet med lägenheterna i bakgrunden, sett från Byvägen i öst.



Vy över planområdet med bl. annat Gualövs skola och lägenheterna i bakgrunden, sett från Månsavägen i väst.

Geotekniska förhållanden

I en för området utförd översiktlig geoteknisk undersökning 1989 redovisas jorden överst bestå av sandig mulljord som följs av halvfast till mycket fast lagrad mellan- och finsand. I ett par av borrhöjningarna förekommer skikt av lera i sanden.

Frånsett mulljorden utgör områdets jordlager relativt god byggnadsgrund ur bärighetssynpunkt. Grundläggning bedöms kunna ske frostfritt med utbredda plattor/sulor eller helkantförstyvad bottenplatta. För närmare klargörande av områdets förutsättningar för val av grundläggningsutförande mm hänvisas till grundundersökningsutlåtandet. Då även områdets markradonförhållanden kan påverka grundläggningens utförande bör dessa också klargöras innan byggnadsprojekteringen sker.

Fornlämningar

Inom planområdet finns tidiga registrerade fornlämningar och en arkeologisk undersökning har utförts. I Länsstyrelsens bedömning (2011-11-17) framgår att fornlämningarna inom aktuellt område är undersökta och ur fornlämningsynpunkt finns inga hinder att exploatera området.

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

Markföroreningar

Inga dokumenterade markföroreningar finns inom planområdet.

Risk för höga vattenstånd

Det bedöms inte finnas någon särskild risk för skred eller höga vattenstånd inom planområdet.

I samband med arbetet med att ta fram en dagvattenstrategi för Bromölla kommun har en kartering av vattenvägar vid höga flöden gjorts. Man kan av denna kartering utläsa dagvattnets väg ovan mark samt var vattensamlingar kan komma att bildas. Vid ett 100-års regn kan en liten vattensamling komma att bildas i planområdets östra del där vändplanen finns. På denna plats ligger redan ett underjordiskt fördröjningsmagasin i form av dagvattenkasseter. Fördröjningsmagasinet antas utgöra en tillräcklig åtgärd för omhändertagande och fördröjning av det dagvatten vändplanen genererar.

Trafik, gator, parkering.

Tillfart till området avses ske från Månsavägen. Med hänsyn till trafiksäkerheten i området föreslås utfartsförbud över kvartersgräns mot Byvägen.



Wy över Byvägen och Gualövs busshållplats, sett från Byvägen i öst.

Värme, el, tele, data

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.

Uppvärmning av befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet sker enskilt.

Kollektivtrafik

Busshållplatser med tät trafik till Bromölla finns i anslutning till planområdet samt i Stiftelsevägen.

Sophantering

För hanteringen av hushållsavfall svarar Bromölla kommuns renhållning. Vid frågor som rör sophantering skall samråd ske med tekniska enheten.

Planförslag/Konsekvenser

Planens huvuddrag och avgränsning

För att lösa situationen inom området föreslås gällande plans markanvändning för kvartermark bibehålls oförändrad och anges till bostäder (B).

Bebyggelsens omfattning och placering

Bebyggelse regleras med en bestämmelse om placering. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter och komplementbyggnader minst 2 meter från fastighetsgräns. Planbestämmelserna medger att bostäder (B) får uppföras inom området. För tillkommande bebyggelse gäller särskilda bestämmelser om utformning med bl. annat 4,5 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnader. Endast källarlösa hus får uppföras. I övrigt anger detaljplanen inte några särskilda bestämmelser för byggnaders utseende, material eller färgsättning utan hänvisar till plan- och bygglagens generella krav på att byggnader ska ha en god form-, färg- och materialverkan.

Trafik, gator och parkering

Enligt Trafikverkets trafikflödeskartor är trafikmängden på Byvägen med skyltad hastighet 50 km/h 880 fordon/dygn och 70 tunga fordon/dygn. På Månsavägen passerar 70 fordon/dygn på aktuell plats. Tillfart till planområdet sker från Månsavägen.

Utrymmer för erforderligt bilplatsbehov ska tillgodoses helt inom egen tomtplats.

Erforderlig bil och cykelparkering tillgodoses antingen samlat inom planområdet eller enskilt i anslutning till respektive fastighet/lägenhet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är god då området är relativt plant, vilket erbjuder goda möjligheter för personer med nedsatt rörlighet att nå service och kollektivtrafiknoder i närområdet.

Planförslaget bedöms kunna medföra ökad social och fysisk tillgänglighet. Ställningstagandet görs då planförslaget möjliggör ett område, med befintligt goda kommunikationer. Närmsta busshållplats ligger i anslutning till planområdet till Bromölla samt ca 400 meter i Stiftelsevägen i motsatt riktning.

Trygghet och säkerhet

En förstärkt karaktär av det aktuella området bedöms som positivt ur ett trygghetsperspektiv. Planförslaget bidrar till att befolka platsen över hela året genom planering av permanenta bostäder. Aspekter så som förbättrad belysning när området blir mer befolkat när nya bostadshus tillkommer bedöms som positivt för trygghetsupplevelsen.

Buller

Planbestämmelse (m₁) angående buller har införts på plankartan om att riktvärden inte får överstigas.

Teknisk försörjning

VA

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till planområdet och bebyggelsen i föreliggande detaljplan kommer att anslutas till befintliga VA-ledningar.

Dagvatten

Kommunens dagvattensystem i området är idag av god dimension, men en fördröjning och rening av dagvattnet bör ske lokalt på tomtmark innan det går vidare till det kommunala dagvattennätet. Principen för dagvattenhanteringen i planområdet är att dagvattnet i första hand ska omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar. Avrinningen kan exempelvis ske via enklare rening i form av t ex raingardens, översvämningssytor eller diken. Takvatten och vatten från gröns- och gångytor har låga föroreningshalter och ska i möjligaste mån tas om hand lokalt med öppna lösningar med möjlighet till infiltration vilket också innebär att enklare rening uppnås.

Inom planområdet finns det utrymme för omhändertagande av dagvatten. Endast 35 % av hela fastigheten får byggas och exploatören får lösa det på lämplig plats. Befintliga byggnader ha egen dagvattenhantering från stuprör med dagvattenkasse vid varje utkastare.

El

Tillkommande bebyggelse ansluts till det befintliga ledningsnätet.

Avfall

Planförslaget möjliggör för en ökad exploatering med fler bostäder än idag vilket leder till en ökning av avfall inom planområdet. Avfall ska tillvaratas i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering. Föreskrifterna lyfter fram vikten av en ökad materialåtervinning och återanvändning. Matavfall ska sorteras ut separat.

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

En preliminär tidplan kan se ut på följande sätt:

Samråd, november/december 2020

Granskning, februari 2020

Antagande, maj 2021

Laga kraft, juni 2021

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktige 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 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 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.

Ägoförhållanden

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

Ansvarsfördelning

Kommunalt huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (GATA) inom planområdet med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll. 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.

Enskilt huvudmannskap

I detaljplanen planläggs en naturremsa *naturområde* som allmän plats med enskilt huvudmannskap. Skälet till detta är att planområdet ligger perifert i samhället och fortsatt förväntas vara av landsbygdskaraktär. Dessutom fastigheten är i privat ägo och naturremsan bedöms främst vara till användning för fastighetsägarna och boendena inom planområdet. Området har en begränsad allmän funktion och allmänhetens nyttjande av naturremsan har bedömts vara låg vilket också motiverar valet av enskilt huvudmannskap. Kommunen har i samband med utformningen av planen övervägt omfattningen av planlagt *naturområde* med enskilt huvudmannskap och kommit fram till att det är en lämplig omfattning.

För byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark med förutvarande parkmark svarar exploatören. Fastighetsägaren ansvarar även för det dagvatten som uppstår på den egna fastigheten.

Exploatören ansvar för genomförandet av planen.

Planavtal/Kostnader för planläggning

Något planavtal har inte upprättats då detaljplanen upprättas genom kommunens försorg.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Inga nya fastigheter bildas inom planområdet vid detaljplanens genomförande. Eventuella lantmåteriförrättning inom fastigheten Gualöv 61:151 initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

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

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt