



KOMPLETTERING TILL PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Gualöv 3:77 och Gualöv 3:59

Bromölla kommun, Skåne Län

ANTAGEN 2025-10-08
LAGA KRAFT 2025-11-07

Datum: 2025-10-08

Diarienummer: 2025/248

Denna detaljplan består av:

- Gällande plankarta med ändringar, skala 1: 1 000, i A2/L-format
- Gällande plan- och genomförandebeskrivning
- Komplettering till plan-och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (lämnas ut av kommunen vid begäran)

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 Samhällsbyggnadsenheten i Bromölla kommun om inget annat anges.

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

1 INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANÄNDRINGENS SYFTE & HUVUDDRAG	6
INLEDNING	6
Allmänt	6
Planändringens syfte	6
Ändringens relation till aktuell plans syfte	6
Bakgrund	6
Uppdrag	6
PLANDATA	6
Läge och areal	6
Markförhållanden	6
RIKSINTRESSEN, FÖRENLIKT MED 3.4 OCH 5 KAP. MB	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
ÖVERSIKTSPLAN	7
GÄLLANDE DETALJPLANER	8
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER	8
BEFINTLIGA OCH FÖRESLAGNA FÖRHÅLLANDEN	8
Markanvändning	8
Mark och vegetation	8
Geotekniska förhållanden	8
Vattenskyddsområde	8
Kulturmiljö och fornlämningar	9
Dagvatten, skyfall, översvämningsrisk	9
Recipientpåverkan	9
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	9
Förorenad mark	9
Trafikbuller, industribuller	9
Skuggning, stadsbild	9
PLANFÖRSLAG & MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	10
Planändring/planförslag	10
Motiv till reglering	10
PARK & REKREATION	11
Tillgänglighet, trygghet, säkerhet	11
Gatustruktur	11
Parkering	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12

GENOMFÖRANDE	12
Tidplan Preliminär tidplan:	12
Genomförandetid	12
Ägarförhållanden	12
Ansvarsfördelning	12
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER	12
Fastighetsbildning	12
Ledningsrätt	12
Gemensamhetsanläggning	13
EKONOMISKA FRÅGOR	13
Kostnader för planläggning Bromölla Energi & Vatten AB bekostar planarbetet.	13
Ekonomiska konsekvenser	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.

Ändring av detaljplan

En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa en detaljplan till ändrade behov eller förhållanden. Processen för att genomföra en planändring följer i stort samma process som vid framtagandet av en ny plan men är av enklare karaktär. En planändring ska vara förenlig med detaljplanens syfte och görs exempelvis för att ändra eller ta bort någon planbestämmelse.

Planprocessen – begränsat förfarande

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 detaljplaneändringen tas fram med begränsat förfarande enligt plan- och bygglagen, vilket är en begränsning av standardförfarandet, och i denna planprocess ingår följande skeden:



Samråd: Ett förslag till detaljplan tas fram. Under samrådsskedet för detaljplanen ges myndigheter, sakägare och berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Eftersom planändringen handläggs med ett begränsat förfarande, med en begränsad samrådsrets, och innebär en ändring av mindre betydelse kan förslaget godkännas redan i samrådsskedet av samtliga i samrådsretsen. Därefter antas planändringen om det inte sker några förändringar efter godkännandet i samrådet.

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.

PLANÄNDRINGENS SYFTE & HUVUDDRAG

INLEDNING

Allmänt

Den här plan-och genomförandebeskrivningen är en komplettering till plan-och genomförandebeskrivningen för gällande detaljplan *Detaljplan för del av fastigheten Gualöv 3:77 och Gualöv 3:59*, LK 2023-09-29. Dessa två handlingar ska läsas tillsammans. Enligt plan-och bygglagen en detaljplan får ändras före genomförandetidens utgång om ingen fastighetsägare som berörs av planändringen motsätter sig det. Endast Bromölla kommun och Bromölla Energi och Vatten AB (BEVAB) berörs av planändringen och båda parterna är överens om åtgärden.

Planändringens syfte

Syftet med planändringen är att utöka E-området för att möjliggöra tillfart från Marias väg. Transporterna i fråga gäller bränsle till reservkraft och tillfart via Lyckans väg hade varit svårt utan att skada det i planen skyddade trädet. Planändringen hade varit positiv även för renhållningen då de idag har problem med tömningen på Marias väg.

Ändringens relation till aktuell plans syfte

För att ändringen ska kunna genomföras måste den vara tillämplig inom ramen för syftet med gällande plan. Gällande plans syfte är:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av befintligt vattenverk samt att planlägga en yta norr om vattenverkets fastighet som parkmark.

Ändringen som föreslås i detta ärende, att utöka E-området, bedöms vara förenligt med det ursprungliga syftet och påverkar inte övriga planbestämmelser.

Bakgrund

Vid antagandet av gällande detaljplan var entreprenör för byggandet av vattenverket inte upphandlad. Detsamma gäller leverantör av bränsle för reservkraft. Under entreprenadens gång har det blivit tydligt att trädet omöjliggör infart via Lyckans väg med den typ av transporter som kommer behövas.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2025-05-07, KS § 121, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till ändring av detaljplan för del av fastigheten Gualöv 3:77 och Gualöv 3:59.

PLANDATA

Läge och areal

Berört område ligger vid vattenverkets infart och utgörs av ca 270 m². För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

Markförhållanden

Marken som planändringen berör ägs av Bromölla kommun.



Figur 1. Området för planändringen, ungefärliga läge, markerat med röd linje. Planområdet i ursprungliga planen, markerat med gul linje.

RIKSINTRESSEN, FÖRENLIGT MED 3.4 OCH 5 KAP. MB

Bedömningen som gjorts för gällande detaljplan visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap.

Kommunen gör samma bedömning som i gällande detaljplan att planändringen inte har någon påverkan på riksintressen, naturreservat eller Natura 2000-område eller skyddsvärda områden enligt miljöbalken. Planändringen bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande detaljplan och nya planändringen ligger fortfarande inom det markområde som ansetts vara tätortslandskapet för Nymölla. Planändringen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För planområdet gäller *Detaljplan för del av fastigheten Gualöv 3:77 och Gualöv 3:59*, LK 2023-09-29. När planändringen vinner lagakraft kommer att ersätta den delen av gällande detaljplan ändringen gäller det men gällande detaljplan fortsätter att gälla för resten av planområdet. Gällande detaljplan och nya planändringen ska läsas tillsammans.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Kommunen har i samband med framtagning av gällande detaljplan gjort en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap och Miljöbedömningsförordningen.

Undersökningen visade att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap.

Kommun gör samma bedömning som i gällande detaljplan att den miljöpåverkan som planändringen kan ge upphov till är begränsad. Kommunen bedömer att planens genomförande inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

Planändringen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte göras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

BEFINTLIGA OCH FÖRESLAGNA FÖRHÅLLANDEN

Markanvändning

Berört område ligger inom redan detaljplanelagt område och har i den gällande plan användning *Vattenverk* och *Park*. Området används idag som körbar yta till vattenverket som ligger på parkytan.

Mark och vegetation

Berörda området utgörs av körbar gräsyta och används idag som infart till vattenverket. Vid vattenverkets infart finns en ek som är skyddad i gällande plan. Planändringen berör inte eken.

Geotekniska förhållanden

Kommunen har i samband med framtagning av gällande detaljplan beskrivit de geotekniska förhållandena. Berört område ligger inom mark som inte får bebyggas och medför därför inga förändringar gällande de geotekniska förhållandena.

Vattenskyddsområde

Kommunen har i samband med framtagning av gällande detaljplan angivit att området berörs av vattenskyddsområde (Gualöv 3:59 för Nymölla samhälle) fastställt 1983-08-15. Huvudman för vattentäkten är BEVAB (Bromölla Energi och Vatten) och länsstyrelsen är tillsynsmyndighet. För vattenskyddsområdet gäller skyddsföreskrifter avseende hantering

av farligt avfall, avloppsvatten och annat som kan utgöra risk för förorening av eller påverkan på vattentäkt.

Kulturmiljö och fornlämningar

Översiktsplanen för Bromölla kommun pekar ut Nymölla som ett område med särskilt värdefull kulturmiljö men bedöms inte påverkas av planändringen. Planändringen bedöms inte heller påverka fornlämningen. Om fornlämning påträffas dock under grävning eller annat arbete, ska arbetet enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen.

Dagvatten, skyfall, översvänningsrisk

Berört område ingår i verksamhetsområde för dagvatten och det finns dagvattenledningar som ansluter till området. Ett genomförande av planändringen bedöms inte leda till någon förändring av hanteringen av dagvattnet i jämförelse med nuvarande situation.

Planändringen bedöms inte heller påverkas av skyfall då berörda området kommer fortfarande ligga inom mark som inte får bebyggas.

Recipientpåverkan

Recipient för berört område är Tostebergabukten som idag har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Området ligger även inom avgränsningen för grundvattenförekomsten Norra Kristianstadslätten med god kemisk och kvantitativ status.

Kommunen bedömer att planändringen inte innebär någon statusförändring hos varken yt- eller grundvattenförekomst. Planändringen är därför genomförbar utifrån ett dagvattenperspektiv. Planändringen bedöms heller inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Det finns ingen misstanke om förekomst av förorening inom berört område.

Trafikbuller, industribuller

Planändringen bedöms inte medföra någon trafikökning i förhållande till nuvarande situation och inte heller någon förändring avseende buller från vattenverket.

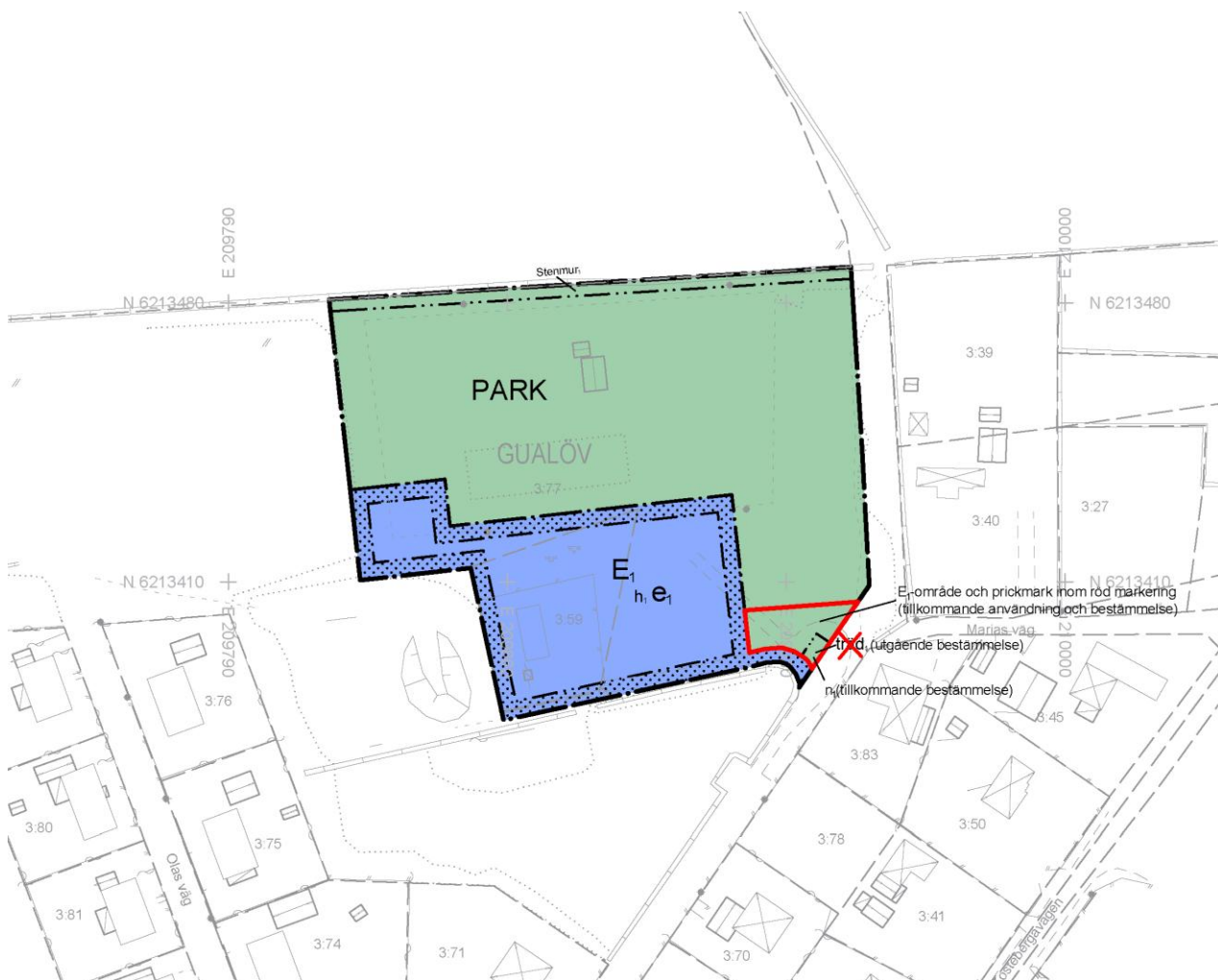
Skuggning, stadsbild

Planändringen bedöms inte medföra någon förändring varken när det gäller skuggning eller stadsbild.

PLANFÖRSLAG & MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I plan- och genomförandebeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

Planändring/planförslag



Urklipp från gällande detaljplan med föreslagen ändring. Röd linje är gräns för område för ändring av detaljplan.

Motiv till reglering

Utgående användning

PARK Park

Tillkommande användning

E1 Vattenverk

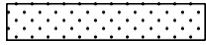
Utgående planbestämmelse

trädd₁

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

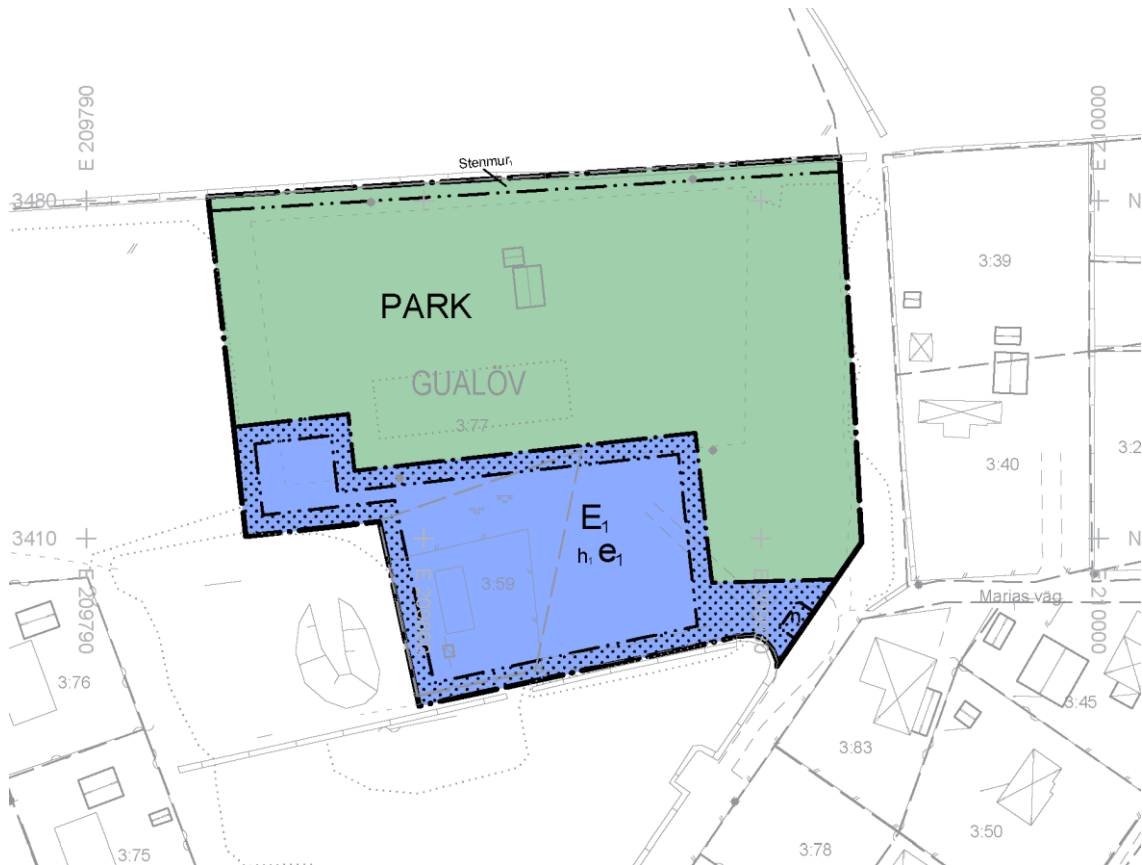
Tillkommande bestämmelse

n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk



Marken får inte förses med byggnad

Illustrationen nedan visar på hur hade plankartan sett ut vid eventuellt ny detaljplan.



Illustrationen är inte del av planändringen och har ingen rättsverkan. Illustrationen visar endast på hur plankartan skulle kunna se ut vid ny detaljplan.

PARK & REKREATION

Grönområdet kring vattenverket kommer fortfarande användas för rekreation. Inga andra förändringar införs förutom den ytan som planändringen förslår. Planändringen medför inte heller några ändringar gällande stenmuren eller eken. Både stenmuren och eken kommer att bevaras även i fortsättningen.

Tillgänglighet, trygghet, säkerhet

Tillgängligheten till vattenverket kommer att förbättras med den nya planändringen.

Gatustruktur

Planändringen medger ingen gatustruktur inom planområdet, utan endast förbättrar tillgängligheten från och till planområdet utifrån vattenverkets behov.

Parkering

Bil- och cykelparkering för vattenverkets behov löses inom fastigheten. Parkering för besökare till park- och rekreationsområdet, inklusive boulebanan, kommer fortsättningsvis ske på gräsyta inom parkmarken, med tillfart från Lyckans väg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunen har i samband med framtagning av gällande plan beskrivit detaljerna kring den tekniska försörjningen. Inga förändringar sker i planändringen när det gäller den tekniska försörjningen.

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.

Tidplan

Preliminär tidplan:

Samråd, maj/juni 2025

Antagande, augusti 2025

Laga kraft, september 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då planen får laga kraft. Gällande detaljplan har vunnit laga kraft 2023-09-29 och den återstående genomförandetiden kommer att gälla även för denna planändringen som planförslaget avser.

Ägarförhållanden

Fastigheten Gualöv 3:77 som planändringen avser ägas av kommunen.

Ansvarsfördelning

Bromölla Energi & Vatten AB ansvarar för den allmänna VA-anläggningen som ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp samt ledningsnätet för eldistribution som ingår i dess områdeskoncession.

Bromölla Energi och Vatten AB ansvarar även för iordningsställande av kvartersmarken inom berört område.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER**Fastighetsbildning**

Bromölla Energi & Vatten AB ansöker, som är ägare av fastigheten Gualöv 3:59, om fastighetsreglering i syfte att utöka Gualöv 3:59 i enlighet med planändringens syfte.

Ledningsrätt

Kommunen har i samband med framtagning av gällande plan angivit att det finns ledningsrätt för ledningar som idag ligger på fastigheten Gualöv 3:77 och kommer eventuellt ombildas i

framtiden. Ledningsrätten ligger dock utanför nu aktuellt planområde och berörs inte av planändringen.

Gemensamhetsanläggning

Kommunen gör samma bedömning som i gällande plan att en gemensamhetsanläggning behöver omprövas eftersom denna måste upphävas både inom gällande detaljplan och området för planändringen. Exploatören, dvs Bromölla Energi och Vatten AB, ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för omprövning av ga. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planläggning

Bromölla Energi & Vatten AB bekostar planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser

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

Exploatören ansvarar även för genomförandet av planen.

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsenheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Gualöv 3:77 och Gualöv 3:59

Bromölla kommun, Skåne Län

ANTAGEN 2023-08-30
LAGA KRAFT 2023-09-29

Datum: 2023-08-22
Diarienummer: 2023/120



Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1:1 000, i A2-format
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Grundkarta (del av plankarta)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Som underlag till denna detaljplan har följande utredning tagits fram:

- | | |
|---|------------|
| • Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – geoteknik, WSP | 2021-11-19 |
| • PM projekteringsunderlag – geoteknik, WSP | 2021-11-19 |

Detaljplanen har tagits fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

Plankartan har ritats i AutoCad med Focus Detaljplan Total 22.3 och BFS_2021_10_14_Bestämmelsekatalog.xml.

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.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG	6
INLEDNING	6
Allmänt	6
Detaljplanens syfte	6
Bakgrund	6
Uppdrag	6
PLANDATA	6
Planområdets läge	6
Areal	6
Markförhållanden	6
RIKSINTRESSEN, FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTSPLAN	7
GÄLLANDE DETALJPLAN	8
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	9
Pågående markanvändning	9
Mark och vegetation	9
Topografi	10
Geotekniska förhållanden	10
Vattenskyddsområde	11
Kulturmiljö och fornlämningar	11
Bromölla kommuns dagvattenstrategi	12
Befintligt och framtida dagvatten	12
Skyfall och översvämningsrisk	13
Recipientpåverkan	13
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	14
Förorenad mark	14
Trafikbuller	14
Industribuller	14
Skuggning	14
Stadsbild	14
BEBYGGELSE	14
Användning och utformning	14
PARK & REKREATION	16
Användning och utformning	16
Tillgänglighet	16
Trygghet & säkerhet	16

GATOR & TRAFIK.....	16
Gatustruktur.....	16
Kollektivtrafik.....	17
Parkering.....	17
Räddningsinsatser.....	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
Vatten och avlopp	17
El	17
Avfall	17
GENOMFÖRANDE.....	18
ORGANISATORISKA FRÅGOR	18
Tidplan	18
Genomförandetid	18
Ägarförhållanden.....	18
Ansvarsfördelning.....	18
Huvudmannaskap	18
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER.....	19
Fastighetsreglering	19
Ledningsrätt.....	19
Gemensamhetsanläggning	19
EKONOMISKA FRÅGOR.....	19
Kostnader för planläggning	19
Ekonomiska konsekvenser	19

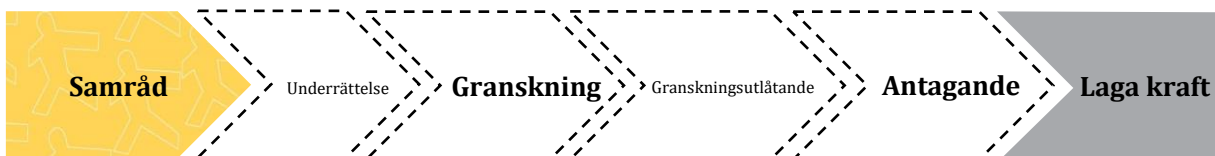
Vad är en detaljplan?

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.

PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG

INLEDNING

Allmänt

Marken inom planområdet används idag för vattenverk och som rekreationsområde för boende i Nymölla.

I gällande detaljplan är marken inom planområdet i huvudsak utlagd som kvartersmark för allmänt ändamål (vattenverk) och allmän plats för park/plantering och gata.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av befintligt vattenverk samt att planlägga en yta norr om vattenverkets fastighet som parkmark.

Bakgrund

Bromöllabolagen har de senaste åren arbetat på ett samarbetsavtal med Sölvesborg där borrhorna i Gualöv samt en ny ledning mellan Bromölla och Sölvesborg som går via Nymölla, Krogstorp, Edenryd och Valje ingår. För att kunna tillgodose det ökade vattenbehovet som uppstår när detta samarbete träder i kraft krävs ett nytt vattenverk i Nymölla som säkrar tillgången till rent vatten. I Nymölla finns idag ett vattenverk vars kapacitet kommer att vara för liten. Denna byggnad behöver ersättas av en ny större anläggning och ett nytt borrhål. För att möjliggöra denna byggnation krävs en ny detaljplan.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2023-03-09, KS § 110, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för del av fastigheten Gualöv 3:77 och Gualöv 3:59 i Bromölla kommun.

PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet är beläget i Nymölla samhälle, ca 2 km söder om Bromölla tätort. Planområdet ligger i den västra utkanten av Nymölla och gränsar till Lyckans väg i sydost, till jordbruksmark i norr och i övrigt till gräsbeklädda rekreationsytor runt planområdet. För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

Areal

Arealen uppgår till cirka 1, 2 ha.

Markförhållanden

Fastigheten Gualöv 3:59 ägs av Bromölla Energi och Vatten AB. Övrig mark inom planområdet, del av Gualöv 3:77, ägs av Bromölla kommun.



Planområdets ungefärliga läge, markerat med gul linje.

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

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Föreslagen användning bedöms inte påverka riksintresset negativt.

I planområdets närområde återfinns Tostebergakusten, ca 1 km sydost om planområdet, som omfattas av naturreservat och Natura 2000. Skyddsområdena sträcker sig fram till den sammanhängande bebyggelsen i Nymölla. Tostebergakusten och Skräbeån, öster om planområdet, ingår också i riksintressen för naturvård och friluftsliv.

Planförslaget bedöms inte innebära påverkan på riksintressen, naturreservat eller Natura 2000-område eller skyddsvärda områden enligt miljöbalken. Förslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

Stenmuren i den norra gränsen av planområdet gränsar norrut mot jordbruksmark och omfattas av generellt biotopskydd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

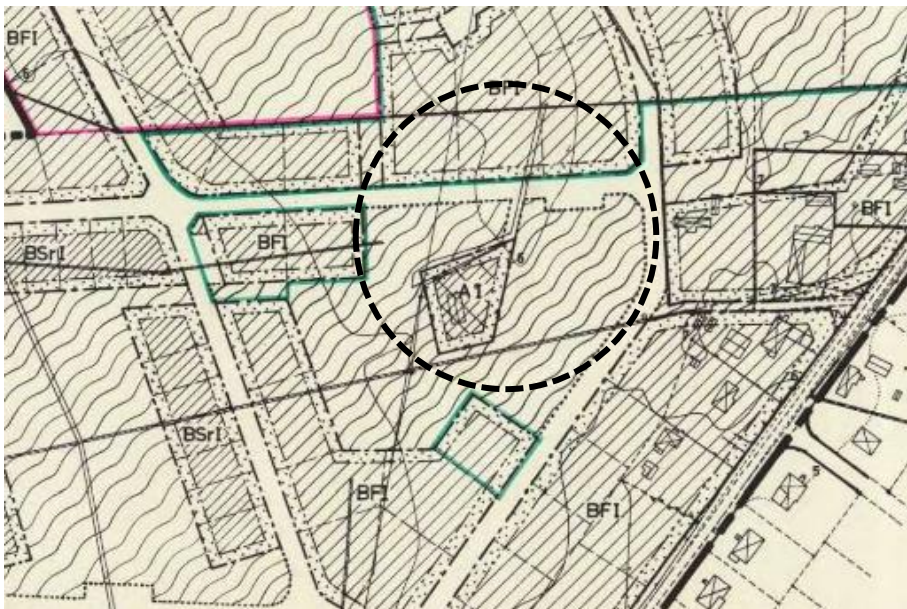
Gällande översiktsplan Bromölla 2014 med sikte mot 2030, som omfattar hela kommunens yta säger att ny bebyggelse i första hand ska lokaliseras till tätorterna och

genom förtätning och utveckling av dessa. Denna detaljplan ligger inom det markområde som ansetts vara tätortslandskapet för Nymölla. Detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

GÄLLANDE DETALJPLAN

För delar av planområdet finns gällande detaljplan, *Byggnadsplan för delar av fastigheterna Gualöv nr 3 och 12 i Ivetofta kommun*, som vann laga kraft 10 oktober 1966. Planens genomförandetid har gått ut. Det nu aktuella planförslaget berör mark som är utlagt för allmänt ändamål (vattenverk), park/plantering och gata. Vattenverkets höjd har begränsats till en våning med en maximal byggnadshöjd på 4 meter.

För den norra delen av planområdet finns ingen detaljplan. Detta område har tidigare varit tänkt för bostäder men har dragits ur planen i samband med beslut om fastställelse. Denna detaljplan kommer att ersätta den gamla planen i de delar den omfattar.



Utdrag ur gällande detaljplan för Nymölla. Områden med grön markering har undantagits från fastställelse. Streckad svart cirkel visar ungefärligt läge för nu aktuellt planförslag.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Pågående markanvändning

Planområdet ligger delvis inom redan detaljplanelagt område och har i den gällande planen användning vattenverk och park. Planområdet används idag som vattenverk och för rekreation, bland annat boulespel.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av friliggande enbostadshus i 1 och 1½-plan.



Mark och vegetation

Planområdet är idag ianspråktaget av vattenverket och rekreationsytan norr om utgörs av en grusad boulebana, klippt gräs och ett litet klubbhus. Vattenverkets tomt och rekreationsytan utgörs främst av klippa gräsytor som omges av lövträdsvegetation. Inom vattenverkets område finns också inslag av barrträd. Vid vattenverkets infart finns en ek.

Vattenverkets fastighet är omgärdad av ett nätstängsel. Strax norr om stängslet finns ett plåtskjul och inom inhägnaden finns befintlig vattenverksbyggnad och pumpstation.



Befintlig vattenverksbyggnad och pumpstation.

Topografi

Marken inom planområdet är relativt plan. Uppmätta marknivåer ligger mellan +6,2 m och +6,4 m.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarten i området av sandig morän som eventuellt överlagras av postglacial sand i den östra delen av området. Jorddjupet är 5-10m och berggrunden utgörs troligen av sandsten.

Inför aktuell planläggning har en geoteknisk undersökning utförts för att utreda områdets geotekniska förutsättningar (WSP, 211119). Enligt undersökningen utgörs jordlagren av fyllning på sandmorän. Ytjorden utgörs av fyllning av humushaltig sand med en mäktighet som varierar mellan 0,55 och 0,70 meter. Ytjorden underlagras av kalkhaltig siltig sandmorän ner till provtaget djup 4,0 meter under markytan.

Uppmätta grundvattennivåer varierar mellan +3,2 och +4,9. Grundvattenytan varierar beroende på säsons- och nederbördsförhållanden och kan ligga både högre och lägre än den nu noterade vattenytan och mätta grundvattennivåer.

Inför planläggning har också projekteringsförutsättningar avseende geoteknik och hydrologi undersökts (WSP, 211119). Vid grundläggning med källare bedöms en temporär grundvattensänkning behöva utföras under byggskedet. Källaren behöver också utföras vattentät och/eller dräneras. Grundvattensänkning kan kräva tillstånd enligt miljöbalken. Grundläggning rekommenderas utföras på packad fyllning av

krossmaterial på naturligt avsatt sandmorän, fri från organiskt innehåll. Befintlig organisk jord och fyllning ska schaktas bort och ersättas med ny kontrollerad fyllning av krossmaterial. Planerade byggnader kan plattgrundläggas inom området förutsatt att anvisningar enligt utredningen följs.

I kommunens tidigare markradonöversikt redovisas området som normalt riskområde med radonhalt 10-25 kBq/m³. Grundkonstruktionen ska inom normalriskområde utföras radonskyddande.

Vattenskyddsområde

Planområdet berörs av vattenskyddsområde (Gualöv 3:59 för Nymölla samhälle) fastställt 1983-08-15. Huvudman för vattentäkten är BEVAB (Bromölla Energi och Vatten) och länsstyrelsen är tillsynsmyndighet. För vattenskyddsområdet gäller skyddsföreskrifter avseende hantering av farligt avfall, avloppsvatten och annat som kan utgöra risk för förorening av eller påverkan på vattentäkt.

Kulturmiljö och fornlämningar

Översiktsplanen för Bromölla kommun pekar ut Nymölla som ett område med särskilt värdefull kulturmiljö. Nymölla beskrivs som ett litet brukssamhälle med en karaktäristisk och tidstypisk bostadsbebyggelse med tydlig koppling till massa- och pappersbruket. Det framstår som typiskt för både tillkomsttiden och brukssamhället, att man i en liten ort som Nymölla byggde såväl småhus och flerbostadshus som ett eget litet centrum. Namnet Nymölla kommer från en äldre kvarn vid Skräbeån.

Kvarnbyggnaden finns kvar men driften upphörde då massafabriken byggdes. Massafabriken invigdes 1962 och kompletterades med pappersbruk tio år senare. Väster om bruket anlades ett litet brukssamhälle i början av 1960-talet bestående av fem likadana tjänstemannavillor, 44 småhus och några flerbostadshus i två våningar. Vid flerbostadshusen byggdes ett centrumhus med post, affär, samlingslokal med mera.

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom planområdet finns inte. Nordost om planområdet finns en registrerad boplats.

I samband med planering för ny vattenledning mellan vattenverket i Nymölla via Åby, söder om Bromölla tätort, till Valje har en arkeologisk utredning Steg 1 utförts. Inventeringen visar att området kring Skräbeån i Nymölla är mycket intensivt utnyttjat under olika perioder under förhistorisk och historisk tid. För delar av ledningsområdet, som ligger utanför planområdet, har rekommenderats en arkeologisk utredning steg 2 med sökschakt.

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

Bromölla kommuns dagvattenstrategi

Bromölla dagvattenstrategi (2015) har tagits fram i samarbete mellan Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT), VA-huvudmannen Bromölla Energi och Vatten AB (BEVAB) och Bromölla kommun. Enligt strategin ska lokalt omhändertagande av dagvatten prioriteras framför avledning till yt- och grundvatten. Dagvattenhantering ska vidare göras på ett sätt så att påverkan på recipienterna minimeras. Samtliga vattendrag i Bromölla kommun, inklusive recipienten Tostebergabukten, bedöms vara mycket känsliga för föroreningar.

Höga flöden ska förebyggas så nära källan som möjligt. Vid ny exploatering är det önskvärt att dagvatten fördröjs inom området så att maximalt 10 l/s och ha släpps ut. Eventuella avvikelser ska motiveras med hänsyn till ledningsnätets kapacitet, recipientens känslighet och framtida klimatförändringar. Dagvattensystemen ska vidare dimensioneras enligt praxis från Svenskt Vatten.

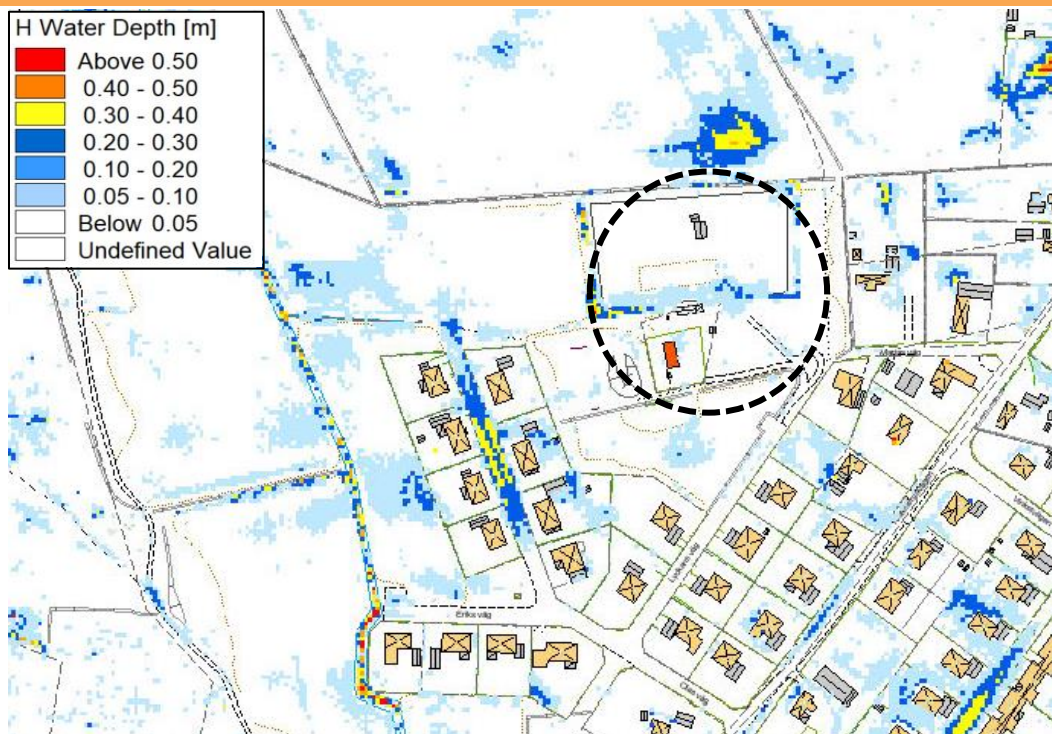
I dagvattenstrategin konstateras även att behov finns av att skydda bebyggelse vid extremväder. Planering ska ta sin utgångspunkt i att inga skador på byggnader eller andra kritiska anläggningar ska inträffa oftare än vart 100 år.

Befintligt och framtida dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och det finns dagvattenledningar som ansluter till planområdet. Ett genomförande av detaljplanen innebär en viss utökning av de hårdgjorda/bebyggda ytorna i jämförelse med nuvarande situation och därmed ett visst utökat behov av omhändertagande av dagvatten. Dagvattenhantering bedöms kunna ske som idag, med delvis lokal infiltrering i icke hårdgjord mark inom planområdet samt via avledning till befintligt dagvattennät.

Skyfall och översvänningsrisk

Bromölla kommun har, under 2020, gjort en skyfallskartering över kommunen. I karteringen simulerades ett regn med 100 års återkomsttid, 6 timmars varaktighet och klimatfaktor 1,3. Marken inom planområdet är relativt flack. Enligt skyfallskarteringen samlas en mindre andel vatten vid ett 100-årsregn i vegetationspartier söder om boulevanan samt öster och väster om den gräsyta där boulevanan ligger. Detta bedöms inte påverka planområdet negativt då det rör sig om mindre vattenmängder samt att berörda markområden kommer att ligga antingen inom parkmark eller inom mark som inte får bebyggas.



Maximala översvämningar vid ett simulerat 100-årsregn enligt skyfallskartering över Nymölla.
Ungefärligt planområde markerat med svart cirkel.

Recipientpåverkan

Recipient för planområdet är Tosteborgabukten som idag har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Planområdet ligger även inom avgränsningen för grundvattenförekomsten Norra Kristianstadslätten med god kemisk och kvantitativ status.

Sammantaget bedöms att ett genomförande enligt detaljplanen inte innebär någon statusförändring hos varken yt- eller grundvattenförekomst. Planen är därför genomförbar utifrån ett dagvattenperspektiv. Planen bedöms heller inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Det finns ingen misstanke om förekomst av förorening inom planområdet. I de jordprover som analyserats i samband med geoteknisk undersökning (WSP, 211119) har inga indikationer på miljöföroreningar, såsom avvikande färg eller lukt, påträffats.

Trafikbuller

Planerad utbyggnad bedöms inte medföra någon trafikökning i förhållande till nuvarande situation och inte heller någon förändring avseende buller från vägtrafik.

Industribuller

Vattenverket medför normalt inget buller med omgivningspåverkan. På anläggningen kommer att finnas ett reservkraftaggregat som förutom att det används om behov uppstår, testkörs en gång per år. Detta aggregat medför viss påverkan i form av buller. Omfattning av buller regleras i miljötillstånd.

Skuggning

Planförslaget innebär att nuvarande byggnad för vattenverk rivs och ersätts av en ny större byggnad. Ny byggnad är både ytmässigt större och högre än befintlig byggnad. Nuvarande byggnad är ca 4,5 m hög, jämfört med framtida byggnad med max 8 m höjd. Mellan vattenverkets byggnad och omkringliggande bostäder kommer att finnas ett stort obebyggt område, vilket innebär att det inte föreligger någon risk för skuggverkan på närliggande bostadstomter. Bedömning som görs är att planförslaget inte kommer att utgöra en olägenhet i området.

Stadsbild

Stadsbilden i denna del av Nymölla kommer att förändras då en mindre byggnad för vattenverk, ca 80 m² stor och ca 4,5 m hög, ersätts av en större byggnad, ca 330 m² stor och 8 m hög. Bebyggelsen har dock ett stort avstånd till omgivande villabebyggelse och omgärdas av uppvuxen vegetation samt gräsytor, vilket gör att påverkan på stadsbilden inte bedöms påverkas avsevärt negativt.

BEBYGGELSE

Användning och utformning

Planområdet ligger delvis inom redan detaljplanelagt område och har i gällande plananvändning vattenverk, gata och park. Planområdet är idag bebyggt med byggnader tillhörande vattenverket och klubbhus för bouleklubb. Ytan för vattenverket föreslås utökas för att kunna tillgodose nuvarande behov av en större byggnad, ny placering av brunnar och nya reservoarer.

Vid byggnation av vattenverk och anläggande av funktioner i anslutning till detta bör så mycket som möjligt av befintlig vegetation sparas. Vegetationen bäddar in vattenverket och gör det mindre dominerande i stadsbilden samt har positiv inverkan på den biologiska mångfalden och för flera ekosystemtjänster. Försiktighet bör iaktas när åtgärder som marksanering, markutfyllnad och byggnation ska utföras nära träden så att träden och deras rotsystem inte skadas.



Höjd för vattenverkets bebyggelse

h_1 – Högsta nockhöjd är 8 m

Utnyttjandegrad för vattenverkets bebyggelse regleras till att största byggnadsarea är 25 % inom fastigheten,

e_1 – Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet

PARK & REKREATION

Användning och utformning

Grönområdet kring vattenverket används idag för rekreation. Där finns bland annat en gräsplan med fotbollsmål, en liten kulle och en boulebana med en liten klubbstuga. Stora delar av marken är redan planlagd som park/plantering. Den gräsyta som boulebana och klubbhus ligger på är idag bara delvis planlagd som park. Med denna detaljplan föreslås gräsytan, fram till fastighetsgräns och stenmur i norr, samt omgivande vegetation säkras som allmän platsmark, park. Inga förändringar planeras utan ytorna avses användas liksom idag.

Allmän platsmark, park

PARK – Park

Biotoskyddad stenmur och befintlig ek skyddas i detaljplanen med planbestämmelser. Stenmuren ska bevaras. Åtgärder som kan skada stenmuren är förbjudna utan dispens från biotoskyddet. Ekar har stor betydelse för den biologiska mångfalden och utför livsmiljö för ett stort antal organismer. Eken får endast fällas om den är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk.

stenmur – Stenmur ska bevaras

träd₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Tillgänglighet

Tillgängligheten är god då området är relativt plant, vilket erbjuder goda möjligheter för personer med nedsatt rörlighet att nå parkområdet. Planförslaget säkerställer allmän platsmark för sociala möten och rörelse samt tillgängligheten till parkområdet från Lyckans väg. Idag löses tillgängligheten till boulebanan över vattenverkets fastighet. Med detaljplanen föreslås tillfarten istället ske via parkområdet.

Trygghet och säkerhet

Föreslagen utökning av vattenverkets fastighet samt en större byggnad kan komma att påverka den upplevda tryggheten i grönområdet runt omkring då överblickbarheten i området minskar. Vattenverkets fastighet kommer att inhägnas och inte vara tillgänglig för obehöriga. Avgränsning med t ex stängsel som är möjligt att se igenom ökar överblickbarheten och minskar otryggheten i området.

GATOR & TRAFIK

Gatustruktur

Idag är planområdet tillgängligt via Lyckans väg. Lyckans väg är allmän plats med enskilt huvudmannaskap och ingår i en gemensamhetsanläggning som saknar förvaltning. Trafiken till planområdet föreslås även framöver ha sin tillfart via Lyckans

väg. Vattenverkets infart fram till kopplingen med Lyckans väg planläggs som kvartersmark och föreslås ingå i vattenverkets fastighet.

Vattenverket genererar mycket få trafikrörelser. Verket är inte bemannat, men tillsyn sker tre gånger per vecka. Service av verket sker vid behov med hjälp av servicefordon. Befintlig infartsväg bedöms vara tillräcklig för att tillgodose angöring.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Nymölla centrumhuset på Å-vägen, ca 300 m från planområdet.

Parkering

Bil- och cykelparkering för vattenverkets behov löses inom fastigheten. Parkering för besökare till park- och rekreationsområdet, inklusive boulebanan, föreslås ske på gräsyta inom parkmarken, med tillfart från Lyckans väg.

Räddningsinsatser

Planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är sedan tidigare anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

El

Planområdet är sedan tidigare anslutet till elnätet.

Tele, data

Planområdet är sedan tidigare anslutet till tele- och datanätet. Inom planområdet finns ledningar med ledningsrätt med förmån Skanova. Ledningarna ligger idag inom parkmark. I samband med planens genomförande kommer delar att hamna inom kvartersmark för vattenverket.

Uppvärmning

Planområdet försörjs inte via det kommunala fjärrvärmenätet. En tänkbar uppvärmningslösning är exempelvis värmepump.

Avfall

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

Preliminär tidplan:

Samråd, mars/april 2023

Granskning, maj/juni 2023

Antagande, september 2023

Laga kraft, oktober 2023

*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 tio 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.

Ägarförhållanden

Fastigheten Gualöv 3:59 ägs av Bromölla Energi och Vatten AB och fastigheten Gualöv 3:77 är i kommunal ägo. Dessa båda ligger inom planområdet. Övriga till planområdet angränsade fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Ansvarsfördelning

Bromölla Energi & Vatten AB ansvarar för den allmänna VA-anläggningen som ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp samt ledningsnätet för eldistribution som ingår i dess områdeskoncession.

Huvudmannaskap

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

Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken inom planområdet går alltså från enskilt ägande (gemensamhetsanläggning) över till kommunalt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER

Fastighetsreglering

Bromölla Energi & Vatten AB ansöker, som ägare av fastigheten Gualöv 3:59, om fastighetsreglering i syfte att utöka Gualöv 3:59 enligt planförslaget.

Ledningsrätt

Skanova har ledningsrätt för ledningar som idag ligger på fastigheten Gualöv 3:77. Den del som ligger inom planområdet kommer vid ett genomförande av planen hamna inom kvartersmark för vattenverk. Ombildning av ledningsrätt kan eventuellt behövas.

Gemensamhetsanläggning

Gatorna i Nymölla samt grönområdet kring nuvarande Gualöv 3:59 ingår i gemensamhetsanläggning Gualöv g:6 som saknar förvaltning. Vägforeningen som Gualöv 3:59 och Gualöv 3:77 ingår i upphörde den 1 juli 2011. I samband med genomförande av planen behöver gemensamhetsanläggningen omprövas eftersom denna måste upphävas inom planområdet. Exploatören, dvs Bromölla Energi och Vatten AB, ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för omprövning av ga. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planläggning

Bromölla Energi & Vatten AB bekostar planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser

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

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt