



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Gualöv 61:113, utmed Månsavägen i Gualöv

Bromölla kommun, Skåne Län

ANTAGEN 2024-05-27

LAGA KRAFT 2024-06-26

Datum: 2024-05-27

Diarienummer: 2015/944



Denna detaljplan består av:

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

Som underlag till denna detaljplan har följande utredning tagits fram:

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| • PM Trafikbuller (Tyréns) | 2023-04-21 |
| • Naturvärdesinventering (Ekoll AB) | 2023-06-19 |
| • Dagvattenutredning (Tyréns) | 2023-10-09 |
| • Trafikutredning (Tyréns) | 2024-01-18 |

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.

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.

1 INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 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, FÖRENLIKT MED 3.4 OCH 5 KAP. MB	7
NATURVÄRDEN	7
Skyddade arter enligt artskyddsförordningen	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	8
ÖVERSIKTSPLAN.....	8
GÄLLANDE DETALJPLANER	8
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER	9
BEFINTLIGA OCH FÖRESLAGNA FÖRHÅLLANDEN	9
Markanvändning	9
Bebyggelsestruktur och utformning	9
Topografi	9
Mark och vegetation	9
Ianspråktagande av jordbruksmark	10
Alternativredovisning	10
Nollalternativ	14
Geotekniska förhållanden	14
Bromölla kommuns dagvattenstrategi	15
Naturliga avrinningsområden	15
Befintligt och framtida dagvatten	15
Skyfall och översvämningsrisk	16
Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering	16
Recipientpåverkan	17
Fornlämningar	18
Aktuella planbestämmelse	18
Offentlig och kommersiell service	21
Kollektivtrafik	21
Räddningstjänsten	21
Tillgänglighet	22
Trygghet och säkerhet	22

Friyta	22
Gatustruktur	22
Trafik	22
Anslutning	22
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	23
Förorenad mark	23
Trafikbuller	23
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
Vatten och avlopp	23
El, tele, data	23
Uppvärmning	23
Avfall	23
GENOMFÖRANDE	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
Tidplan	23
Genomförandetid	24
Ägarförhållanden	24
Huvudmannaskap	24
Ansvarsfördelning	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER	24
Fastighetsbildning	24
Ledningsrätt	24
EKONOMISKA FRÅGOR	25
Kostnader för planläggning	25
Ekonomiska konsekvenser	25

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 – utökat förfarande

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget till exempel är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. 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. Jordbruksmark är allmänt intresse och den här detaljplanen hanteras genom utökat förfarande enligt plan- och bygglagen, (2010:900) 5 kap 7§. I denna planprocess ingår följande skeden:



Kungörelse: Planförslaget anslås på kommunens anslagstavla samt förs in i en ortstidning.

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

En del av planområdet berörs av detaljplanerad mark, kvartersmark för bostäder, medan den andra berörs av planlös mark och klassas som åkermark.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplaneförslaget är att möjliggöra för bostadsbyggnation.

Bakgrund

Bromölla kommun förutser ett kontinuerligt behov av bostäder i Bromölla kommun därför behöver kommunen ha framförhållning och detaljplanera för kommande bostadsområden. Att skapa förutsättningar för fler bostäder inom kommunen är därför av särskilt allmänt intresse.

Det tilltänkta planområdet har närhet till service så som skola, förskola, samt kollektivtrafik och utgör en fortsättning på befintlig bebyggelse i söder. Öppenheten mot det angränsande landskapet i söder och sydväst ger ett gott underlag för hög boendekvalitet.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2016-01-13, KS § 10, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för fastigheten Gualöv 61:113, utmed Månsavägen i Gualöv.

PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet är beläget i centrala Gualöv och gränsar i norr till Gualöv 61:151 samt i öster, söder och väster till Gualöv 61:1.

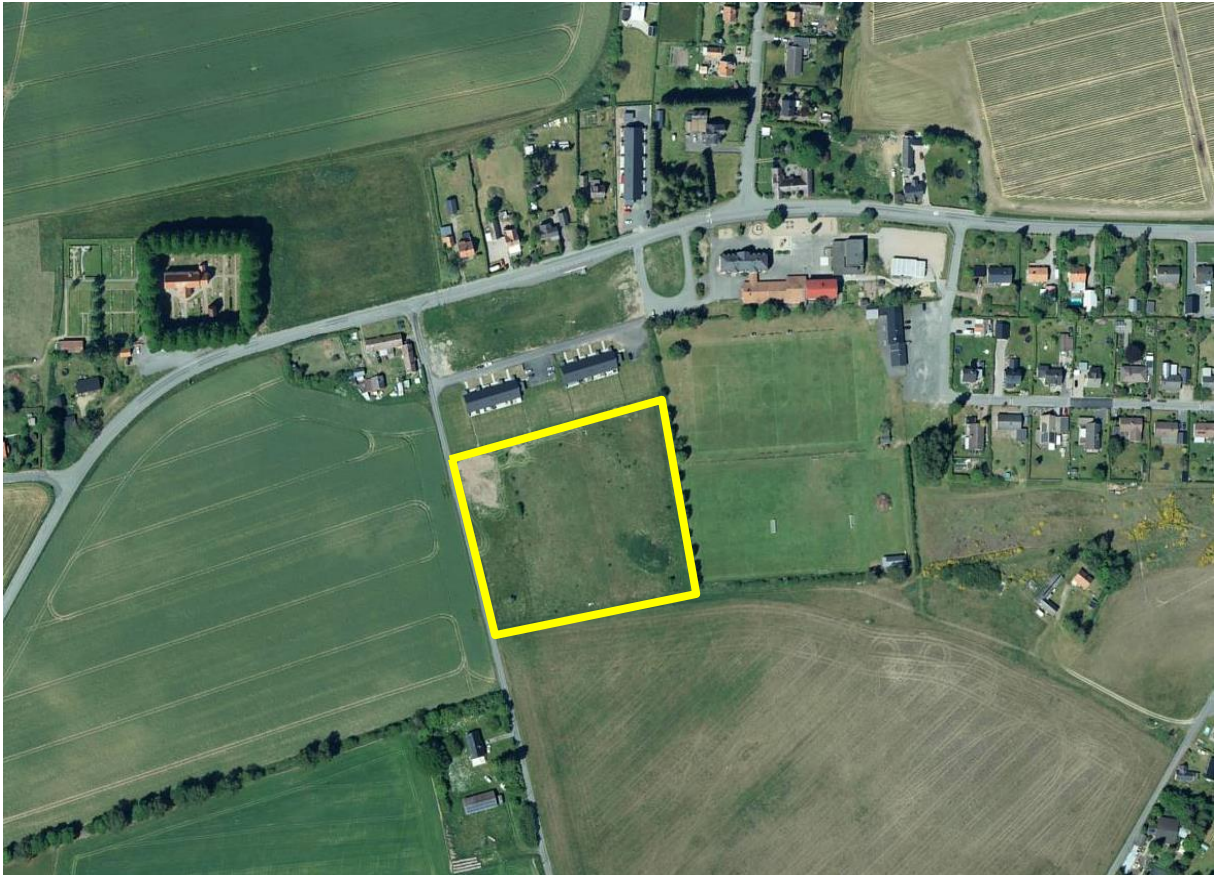
För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

Areal

Arealen uppgår till cirka 1,6 ha.

Markförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal ägo.



Figur 1. Planområdets ungefärliga läge, markerat med gul linje.

RIKSINTRESSEN, FÖRENLIGT MED 3.4 OCH 5 KAP. MB

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Planförslaget bedöms inte innebära påverkan på riksintressen.

NATURVÄRDEN

Planområdets naturvärden inventerades under sommaren 2023. Ekolls AB har genomfört en Naturvärdesinventering (NVI) enligt svensk standard SS 199000:2014. Undersökning har gjorts för att se eventuella framtida intressekonflikter gällande skyddad natur. Inget gällande skyddade områden inom eller i närheten av inventeringsområdet har hittats. Platsen bedöms även ha lågt naturvärde enligt svensk standard.

Beträffande detaljer om naturvärdesinventeringen hänvisas till bilagd utredning.

Skyddade arter enligt artskyddsförordningen

Bromölla kommun har för avsikt att nyttja fastigheten Gualöv 61:113 för framtida exploatering av bostäder. Vid naturvärdesinventeringen hittas gullvivor som är fridlysta i Skåne län enligt 8§ artskyddsförordningen. Bromölla kommun har för avsikt att söka om dispens från artskyddsförordningen för de gullvivorna inom området för exploatering. Ansökan kommer lämnas in i samband med att exploateringen blir aktuell.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

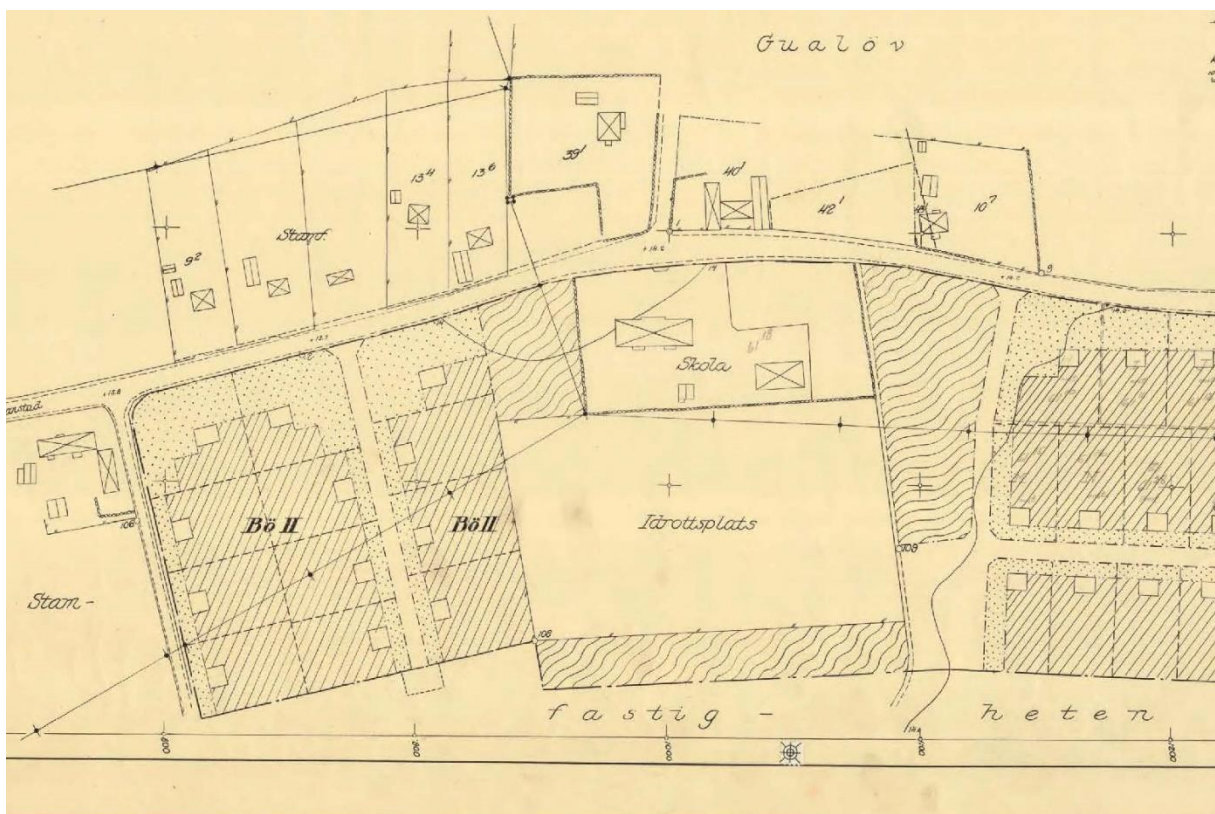
Gällande översiktsplan Bromölla 2014 med sikte mot 2030, som omfattar hela kommunens yta anger att ny bebyggelse i första hand ska lokaliseras till tätorterna, och i lägen med god tillgång till teknisk service och kollektivtrafik.

Planområdet är inte utpekad i översiktsplanen men planförslaget följer översiktsplanens intentioner. För Gualöv anges att en utbyggnad i tätorten ska koncentreras till mindre kompletteringsbebyggelse i direkt anslutning till tätorten och nära kollektivtrafik.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Norra delen av planområdet berörs av *Förslag till avstyckningsplan för Gualöv 61:1 beslutad, 1946-12-14*. Planens genomförandetid har gått ut och reglerar markanvändningen till område för bostadsändamål.

Om föreslagen detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför aktuellt planområde.



Figur 2. Urklipp från plankartan, avstyckningsstadsplan Gualöv 61:1, beslutad 1946-12-14.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

BEFINTLIGA OCH FÖRESLAGNA FÖRHÅLLANDEN

Markanvändning

Marken inom planområdet består i dagsläget av öppen mark utan någon pågående verksamhet. Planförslaget reglerar att marken ska användas för bostadsändamål (B). Utöver detta regleras allmän platsmark för naturmark (NATUR).

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av friliggande enbostadshus i 1½ och 2-plan.

Bebyggelsestruktur och utformning

Detaljplanen medger drygt 90 nya bostäder i form av flerbostadshus, marklägenheter samt rad-, par- och kedjehus eller 15 friliggande villor. En detaljplan reglerar inte vilket antal lägenheter som får byggas utan hur stor yta på marken som får bebyggas samt hur högt och därmed antal våningar som får byggas. Antalet lägenheter och villatomter är därför en uppskattning. Även vilken fördelning som görs mellan små och stora lägenheter påverkar det totala antalet. Det innebär att både färre och fler antal lägenheter samt friliggande villor kan byggas.

Topografi

Marken inom planområdet är relativt plan kring nivån ca +13,5.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är obrukad, gräsdominerad ängsmark med inslag av mindre träd och buskar. I anslutning till planområdet finns befintlig bebyggelse och åkermark.



Figur 2. Vy från nordväst över planområdet.



Figur 3. Vy från norr över del av planområdet och Månsavägen.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I översiktsplanen för Bromölla kommun Översiktsplan 2014 - med sikte på 2030, som antogs av kommunfullmäktige den 25 augusti, sammanfattas kommunens övergripande och generella ställningstagande om hur Bromölla är år 2030. En av kommunens ställningstagande är *Behov att ta mark i anspråk, Bebyggande på jordbruksmark, Bebyggande på landsbygden*, som bland annat består av följande:

”Större delen av Bromölla kommuns yta omfattas av olika riksintressen. Vi kan vara stolta över att vår kommun inte bara är intressant för oss själva, utan för hela Sverige. Dessutom rymmer kommunen många områden som är viktiga även för Europa, så kallade Natura 2000-områden.

Detta innebär samtidigt att det är ett högt tryck på mark och vatten, och att hushållning är en prioriterad fråga. Kommunen planerar för att säkerställa att det finns beredskap för att kunna möta kommande behov av mark för bostäder och verksamheter. För närvarande finns till exempel ett behov av ny mark för störande industri och för en utveckling av besöksnäringen [...]

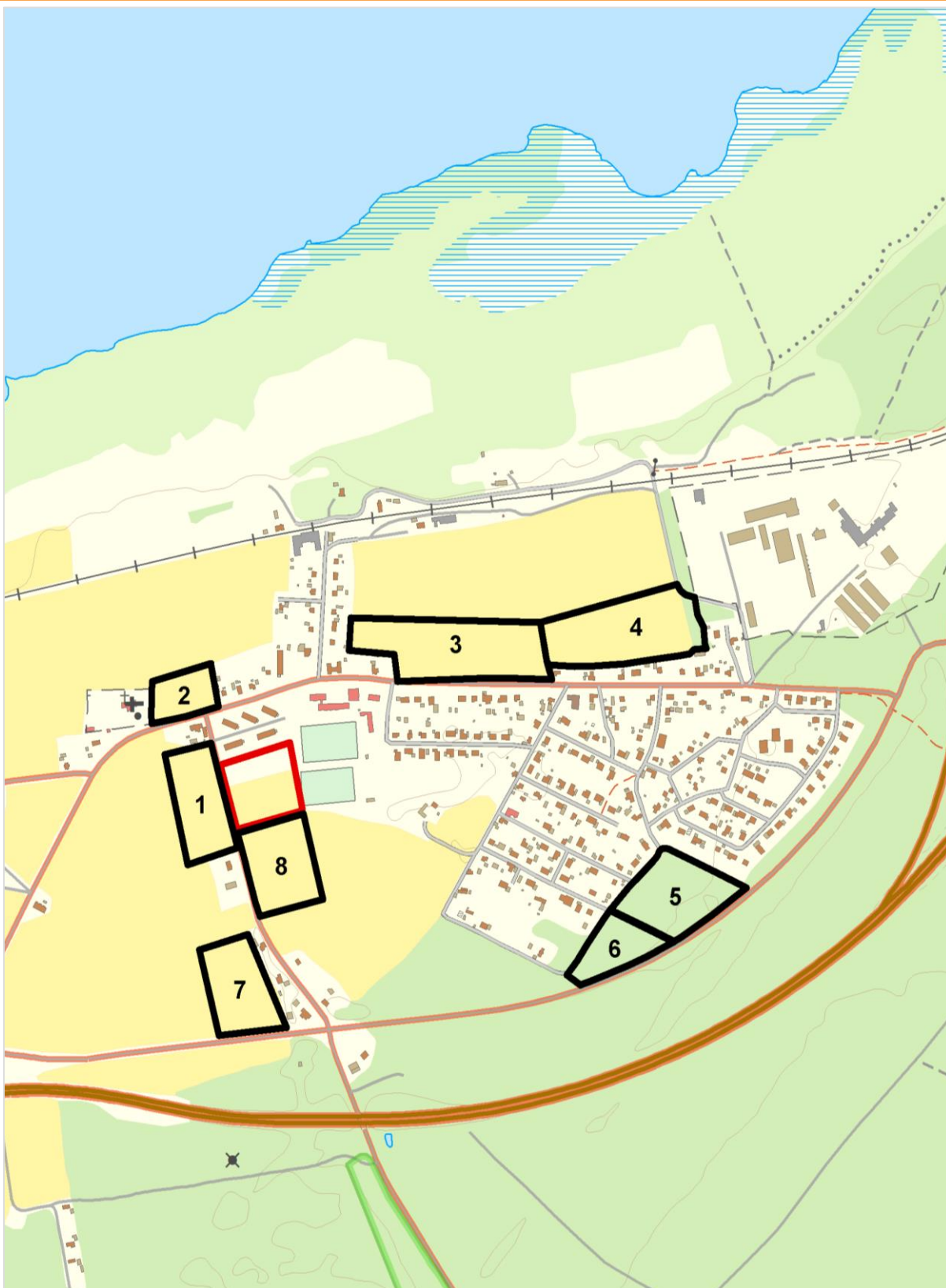
Ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras till tätorterna, och till lägen med god tillgång till teknisk service och kollektivtrafik [...]

Kommunen har som övergripande mål att brukningsvärd jordbruksmark endast få tas i anspråk för allmänna intressen som inte kan tillgodoses på ett rimligt sätt på annan plats [...]”

Översiktsplanens grundvision är att utveckla och förtäta befintlig bebyggelse. Detta är lika viktigt i våra småtätorter som i centralorten, vilket beskrivs i kommunens övergripande och generella ställningstagande. Enligt Översiktsplanen ska orterna användas för tätortsändamål såsom boende, service, verksamheter, kommunikationer, natur- och friluftsområden med mera med inriktningen att skapa en blandning och variation av hustyper, upplåtelseformer och servicefunktioner. En levande landsbygd behöver växande småtätorter och ny bebyggelse ska framförallt koncentreras till befintliga småtätorter där tillgången till goda kommunikationer såsom bredband, cykelvägar, vägar och kollektivtrafik är en förutsättning för livskraftiga småtätorter.

Alternativredovisning

Detaljplaneförslaget föreslår en utbyggnad av bostäder i Gaulöv, nära kollektivtrafik, service och befintlig infrastruktur. Det genom samrådsförslaget föreslagna området samt alternativa områden för tätortens bostadsutveckling redovisas och motiveras i detta avsnitt, där även nollalternativet redogörs. De alternativa områdena redovisas i kartbilden på nästa sida. Förutsättningarna för de områden som valts ut för alternativredovisningen är att de ska ingå i tätortsavgränsningen för Gaulöv, samt ha möjlighet att nå upp till den volym av bostäder som samrådsförslaget kan innebära.



Figur 4. Föreslagna alternativ

Alternativ 1–8 och föreslaget område (röd markering).

FÖRSLAGET OMRÅDE

Fastighet: Gualöv 61:113

Markägare: Bromölla kommun

Läge: Väster om centrala Gualöv

Yta: 16 207 m²

Kommentar: En del av fastigheten är redan planlagd för bostäder.

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära kommunikation
- + Inom 100 meter från skolan
- En del av fastigheten klassas som åkermark

ALTERNATIV 1

Fastighet: Del av Gualöv 61:1

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Väster om centrala Gualöv

Föreslagen yta: 18 700 m²

Yta: 850 HA

Kommentar: Jordbruksmark

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära kommunikation
- + Inom 200 meter från skolan
- Jordbruksmark
- Inte avstyckad
- Ägs ej av Bromölla kommun

ALTERNATIV 2

Fastighet: Del av Gualöv 61:1

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Nordväst om centrala Gualöv

Föreslagen yta: 9 479 m²

Yta: 850 HA

Kommentar: Jordbruksmark

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära kommunikation
- + Inom 200 meter från skolan
- Jordbruksmark
- Inte avstyckad
- Järnväg
- Ägs ej av Bromölla kommun

Alternativ 3

Fastighet: Del av Gualöv 61:1

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Norr om centrala Gualöv

Föreslagen yta: 34 981 m²

Yta: 850 HA

Kommentar: Jordbruksmark

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära kommunikation
- + Inom 250 meter från skolan
- Jordbruksmark
- Inte avstyckad
- Järnväg
- Ägs ej av Bromölla kommun

ALTERNATIV 4

Fastighet: Del av Gualöv 61:1

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Norr om centrala Gualöv

Föreslagen yta: 32 027 m²

Yta: 850 HA

Kommentar: Jordbruksmark

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära kommunikation
- + Inom 300 meter från skolan
- Jordbruksmark
- Inte avstyckad
- Järnväg
- Ägs ej av Bromölla kommun

ALTERNATIV 5

Fastighet: Del av Gualöv 22:1

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Syd om centrala Gualöv

Föreslagen yta: 22 467 m²

Yta: 13 HA

Kommentar: Skog

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära kommunikation
- + Inom 400 meter från skolan
- Skog
- Inte avstyckad
- E22
- Ägs ej av Bromölla kommun

ALTERNATIV 6

Fastighet: Del av Gualöv 61:1

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Syd om centrala Gualöv

Föreslagen yta: 12 355 m²

Yta: 850 HA

Kommentar: Skog

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära kommunikation
- + Inom 400 meter från skolan
- Skog
- Inte avstyckad
- E22
- Ägs ej av Bromölla kommun

ALTERNATIV 7

Fastighet: Del av Gualöv 20:1

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Väster om centrala Gualöv

Föreslagen yta: 18 810 m²

Yta: 68 HA

Kommentar: Jordbruksmark

- + Inom 300 meter från skolan
- Jordbruksmark
- Inte avstyckad
- E22
- Ägs ej av Bromölla kommun

ALTERNATIV 8**Fastighet:** Del av Gualöv 61:1**Markägare:** Privat fastighetsägare**Läge:** Väster om centrala Gualöv**Föreslagen yta:** 19 833 m²**Yta:** 850 HA**Kommentar:** Jordbruksmark

+ Inom 250 meter från skolan

- Jordbruksmark
- Inte avstyckad
- Ägs ej av Bromölla kommun

Nollalternativ

Enligt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen ska planläggning främja bland annat bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. Att tillskapa möjligheter för bostadsbebyggelse är ett samhällsintresse. För Gualöv och Bromölla i stort är fler bostäder viktigt för ortens utveckling i enlighet med översiktsplanen.

Nollalternativet innebär att ingen jordbruksmark tas i anspråk för byggande av bostäder. Marken kvarstår som öppen mark. Utan ianspråktagande av jordbruksmark är en utveckling av bostäder i Gualöv, framförallt lägenheter, svår att uppnå. Gualöv som tätort får därmed svårt att växa och utvecklas och därmed skapa underlag för service och verksamheter, vilket motverkar översiktsplanens mål med livskraftiga småtätorter i Bromölla kommun.

Sammanfattning

Bromölla kommun bedömer att aktuell jordbruksmark kan ianspråktagas för bostadsbebyggelse samt att föreslaget område utifrån ovanstående alternativredovisning lämpar sig bäst för bostäder av aktuell omfattning jämfört med de studerade alternativen. Bedömningen grundas på ovanstående intresseavvägning och alternativredovisning, där slutsatsen är att det är rimligt för utvecklingen av tätorten Gualöv att en del av markanvändningen ändras och att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen i tätortsnära lägen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarten i området av sandig mulljord som följs av halvfast till mycket lagrad mellan- och finsand. En översiktlig geoteknisk utredning är tidigare, 2007, utförd i området. Utredningen visar att marken är lämplig att bebygga.

Bromölla kommuns dagvattenstrategi

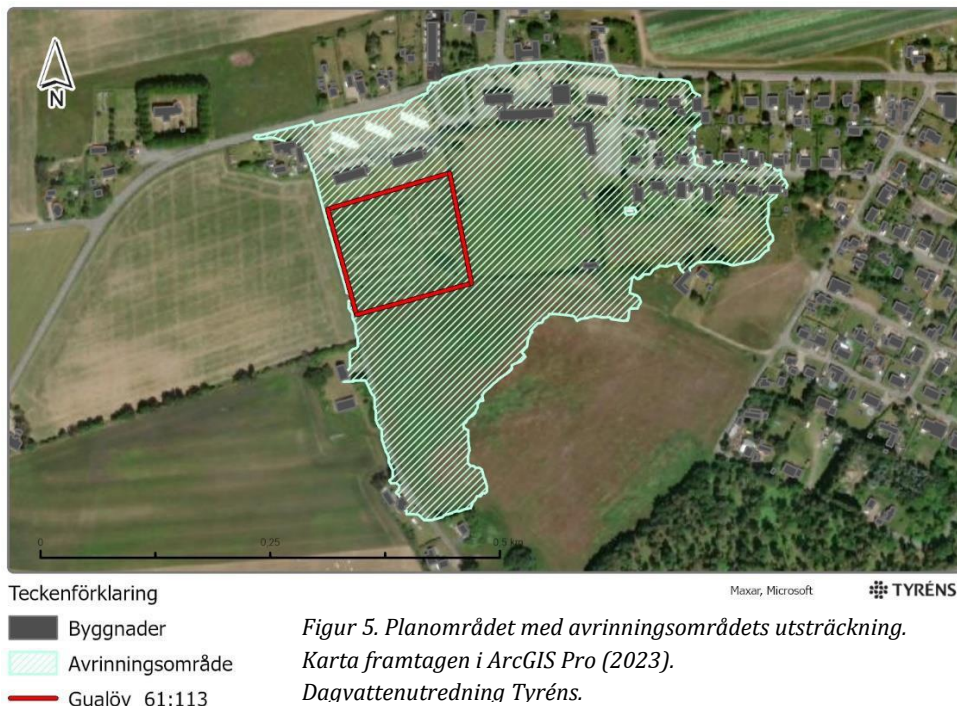
Bromölla dagvattenstrategi (2015) har tagits fram i samarbete mellan Skåne Blekinge Vattentjänst (SBVT), VA-huvudmannen Bromölla Energi och Vatten AB (BEVAB) och Bromölla kommun. Enligt strategin ska lokalt omhändertagande av dagvatten prioriteras framför avledning till yt- och grundvatten. Dagvattenhantering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

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, 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.

Naturliga avrinningsområden

Planområdet ingår i ett större avrinningsområde om ca 0,14 km² (Figur 6). Vid ett kraftigare regn kommer flöden som inte infiltrerar att tillrinna planområdet innan vidare avrinning åt nordväst.



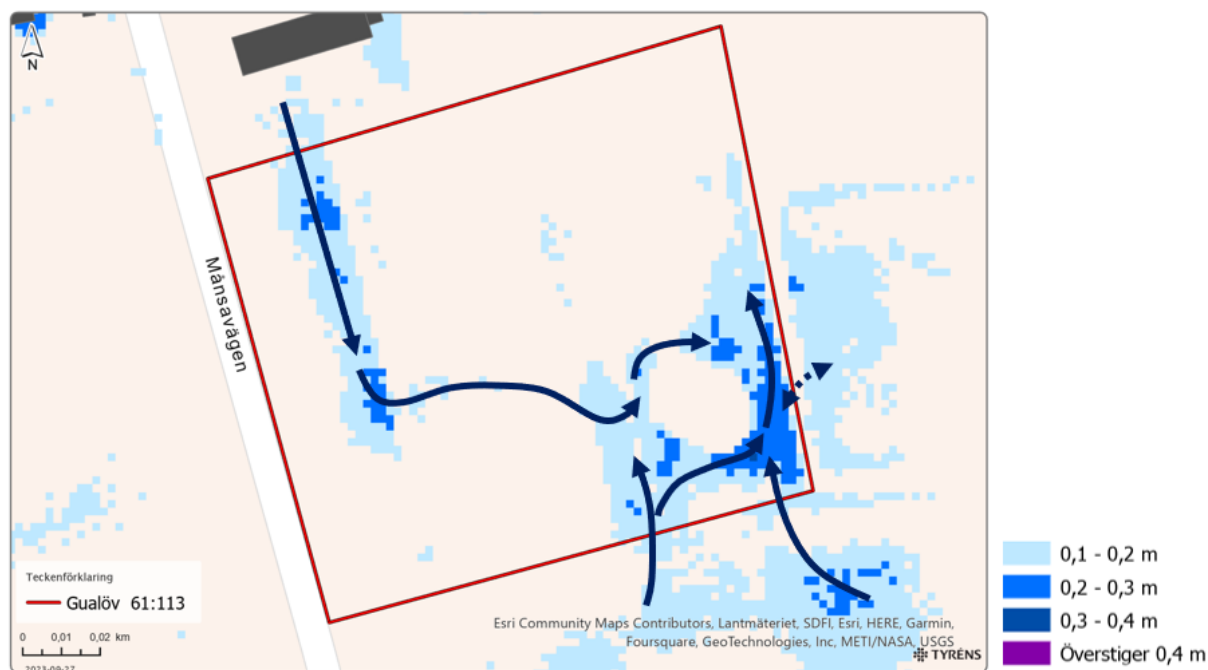
*Figur 5. Planområdet med avrinningsområdets utsträckning.
Karta framtagen i ArcGIS Pro (2023).
Dagvattenutredning Tyréns.*

Befintligt och framtida dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och det finns dagvattenledningar i gatorna runt planen.

Skyfall och översvämningsrisk

Dagvattenutredningen anger att vid skyfall rinner vattenmängder från norra, östra och södra området till planområdet (Figur 7). Flöden ansamlas i en lågpunkt runt höjdkurvan i planområdets sydöstra hörn. I öster, på gränsen till fotbollsplanerna går en höjdrygg som är ca 20 cm hög. Vid en viss uppnådd nivå kommer flöden att dämma tillbaka och översvämma fotbollsplanerna öster om planområdet.



Figur 6. Skyfallsflöden visas med mörkblåa pilar. Karta framtagen i ArcGIS Pro (2023).
Dagvattenutredning Tyréns.

Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering

Som förslag på hantering av dagvatten och skyfall föreslås en gemensam fördröjningsanläggning i planområdets sydöstra hörn, i form av torrdamm. Beräkning har gjorts för möjlig utformning av dammen. För förslag på dimensioner och djup, se Tabell 7.

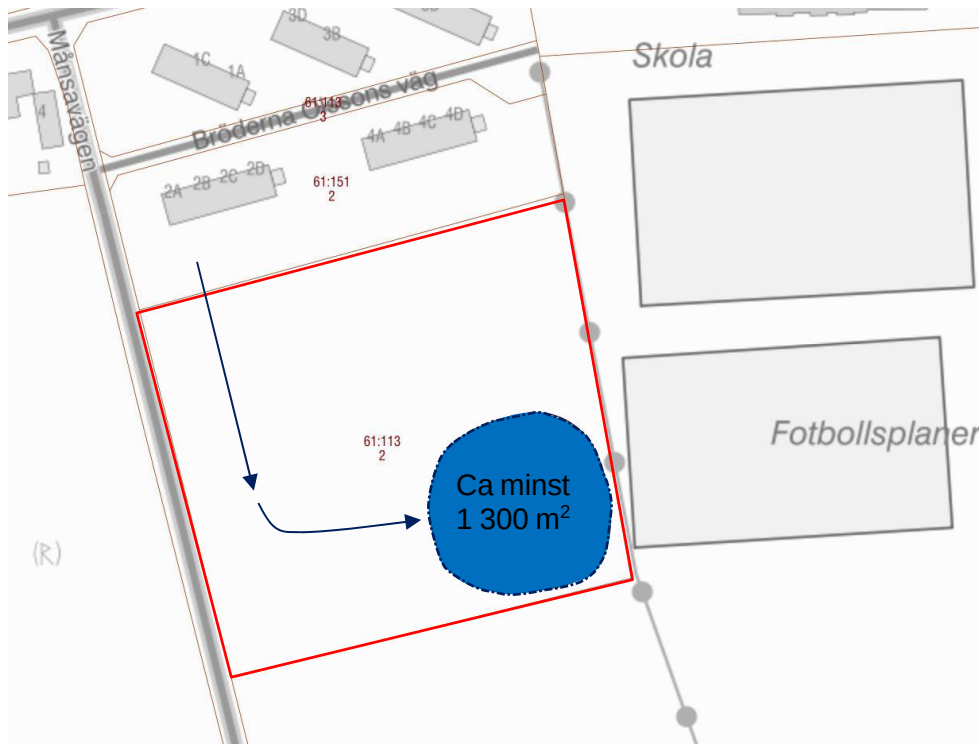
Tabell 7. Volymberäkning av föreslagen damm med olika dimensioner och djup. Storlek på ytare och volym har avrundats.

Förslag	Ytare (m ²)	Djup (m)	Släntlutning	Volym (m ³)
1	2200	0,5	1:6	940
2	1300	1		940

*Klimatfaktor 1,3

Beräkning som redovisas i tabell 7 har gjorts för torra förhållanden förutsatt att området har god infiltrationskapacitet, och tar inte höjd för fördröjning genom infiltration. Med utformning enligt förslagen i tabell 7 kan upp till 940 m³

fördröjas. I figur 8 visas ungefärlig yta som behöver tas i anspråk för en damm med en ytarea på ca 1 300 m² och respektive 2 200 m².



Figur 7. Planområdet visas med rött. I blått visas en fördröjningsyta med ytarea på ca minst 1 300 m². Blåa pilar visar föreslagna rinnvägar.

Recipientpåverkan

Föroreningsbelastningen i dagvatten från kvartersmark ökar i förhållande till befintlig markanvändning, till följd av förtätning samt ökad mängd hårdgjorda ytor. Denna ökning är oundviklig då planområdet i nuläge består av ängsmark och ska exploateras till ett villa- och radhusområde. Ökning av föroreningar beror huvudsakligen på val av byggnadsmaterial, samt utformning av vägar och tillkommande av trafik.

Genom att anlägga dagvattendamm kommer rening att uppnås. Beroende på vilken växtlighet och hur infiltrationen utformas bedöms att tillräcklig rening för denna typ av område kan uppnås. Med föreslagen utformning av anläggningen kommer vatten upp till 10-årsregn att infiltrera. Detta innebär att inga föroreningar släpps till den ytliga recipienten förrän vid större regnhändelser. Med anledning av att storleken på dammen är stor och att utloppet vid ett kraftigare regn kommer vara strypt, kan hög avskiljningen av partikelbundna föroreningar uppnås. Rening som sker i torrdammen görs möjlig genom att föroreningar fastlägg på ytan eller i jorden och sedan bryts ner av solljus eller mikroorganismer. Genom att anlägga torrdammen med växter kan även näringsämnen och vissa metaller tas upp, och markorganismer brytas ner. Det är fördelaktigt att utforma botten av torrdammen som en våtmark med växtligheter som tar upp näringsämnen och medför ökad biologisk mångfald.

Föreslagen lösning dimensioneras i detalj i samband med vidare projektering. Det är viktigt att föreslagen anläggning underhålls så att den även kan bibehålla sin funktion

över tid. Med föreslagen lösning bibehålls uppnådda MKN i recipienten och i grundvattenförekomsten.

Fornlämningar

Inom planområdet finns tidiga registrerade fornlämningar. Länsstyrelsen beslutade 2020-11-10 att en arkeologisk utredning steg 2 ska utföras inom fastigheten Gualöv 61:113. På uppdrag av länsstyrelsen har Sydsvensk arkeologi AB genomfört en arkeologisk utredning AU 2 och för att påbörja handläggningen, behöver detaljplaneförslaget vara i samrådsskedet.

Om det krävs kommer detaljplaneförslaget till granskningen anpassas utifrån utredningens resultat. Om ytterligare utredningar eller undersökningar kopplat till fornlämningar bedöms krävas innan granskning av planen kommer kommunen att avvakta resultatet av dessa innan planförslaget skickas ut på granskning.

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

Aktuella planbestämmelse

Användning av mark och vatten

Allmän plats

Gata

GATA – Gata

Motiv: Användningen säkerställer trafikförsörjning till/från det nya planområdet.

Natur

NATUR – Natur

Motiv: Användningen säkerställer utrymme för fördröjning av dagvatten.

Kvartersmark

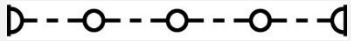
Bostäder

B – Bostäder

Motiv: Användningen säkerställer planens syfte som är att möjliggöra byggnation av bostäder i området.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Stängsel, utfart och annan utgång

 – Utfartsförbud

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att endast lämpliga anslutningar tillkommer.

Utformning av allmän plats

Torrdamm₁ – Torrdamm med en ytaarea av minst 1 300 m², ett djup av 1,0 meter och släntlutning 1:6 ska anläggas

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att den fördröjning av dagvatten som enligt upprättad dagvatten- och skyfallsutredning krävs i området kommer till stånd.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte föras med byggnad

Motiv: Regleringen görs för att säkerställa att byggnadsfritt avstånd på 4,5 meter från Månsavägen efterlevs samt att det ska vara möjligt att med avseende på skötsel ha åtkomst till framtida byggnader.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 8,3 meter

Motiv: Regleringen syftar till att förslaget anpassas till befintlig bebyggelse genom att förtäta området med bostadsbyggnation i upp till två meter.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Flödesvägar från norr om fastigheten till torrdammen ska säkerställas

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att avledning av dagvatten som enligt upprättad dagvatten- och skyfallsutredning krävs i området kommer till stånd.

n₂ – 5 meters fri säkerhetszon ska vara

Motiv: Regleringen görs för att säkerställa att en säkerhetszon på 5 meter från Månsavägen skapas.

n₃ – Krav på fri sikt ska uppfyllas

Motiv: Regleringen görs för att säkerställa god sikt vid utfarten.

n₄ – Marken får inte användas för parkering

Motiv: Regleringen görs för att säkerställa området inte används för bilparkering.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

*u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
(Begränsas av sekundär egenskapsgräns)*

Motiv: Regleringen syftar till att säkerställa nya elledningar i planområdets norra del.

Placering

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

*p₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från
fastighetsgräns*

Motiv: Regleringen syftar till att säkerställa placering av bebyggelse vid uppförande av friliggande villor.

Skydd mot störningar

*m₁ – Bebyggelsen ska utformas/uteplatser placeras så att gällande
riktvärden för trafikbuller klaras*

Motiv: Regleringen syftar till att säkerställa att nya bebyggelsen och uteplatserna utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs.

Utförande

b₁ – Minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

b₂ – Källare får inte finnas

b₂ – Lägsta nivå för färdigt golv över gatuplan är 0,3 meter

Motiv: Regleringen görs för att säkerställa ytor för fördröjning av dagvatten och föreslagna flödesvägar som ligger till grund för höjdsättning av området.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen gäller endast flerbostadshus

e₂ – Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet. Bestämmelsen gäller endast friliggande villor

Motiv: Regleringen görs för att säkerställa att 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet får utgöras av byggnadsarea vid uppförande av flerbostadshus respektive 250 m² per fastighet vid uppförande av friliggande villor. Bestämmelsen bedöms vara en exploateringsgrad som är anpassad efter bostadsbehovet i Bromölla samt att bestämmelsen medger en flexibel användning av marken.

Ändrat lovplikt

Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

Motiv: Regleringen görs för att säkerställa att bestämmelser om minsta ytor för genomsläpplig mark följs, även när åtgärder som i vanliga fall inte kräver bygg-eller marklov vidtas.

Offentlig och kommersiell service

Planförslaget innebär ingen utökning av servicefunktioner, men kan innebära ett ökat underlag för både kommunal och kommersiell service. Barnen som bor i området kan gå i skola och förskola i Gualövs skola. Skolan ligger ca 100 meter nordöst om planområdet. Förskola ligger integrerad med Gualövs skola. I centrala Bromölla finns resten av huvuddelen av kommunens och kommersiell service.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Byvägen och är ca 100 meter från planområdet.

Räddningstjänsten

Planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.

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.

Trygghet och säkerhet

En förstärkt karaktär av det aktuella området bedöms som positivt ur ett trygghetsspektiv. 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.

Friyta

Friyta för rörelselek tillgodoses inom fastigheten

Gatustruktur

Detaljplaneförslaget medger ingen gatustruktur inom planområdet. Ny gatustruktur byggs i samband med exploateringen av planområdet. Planområdet nås från Månsavägen via både Byvägen och Kristianstadsvägen.



Figur 8. Byvägen, sett från väst, med bland annat bushållsplatsen i bakgrunden.



Figur 9. Månsavägen, sett från norr.

Trafik

Kommunen har, 2024-01-18, tagit fram en trafikutredning avseende trafikmängden till/från aktuellt planområde. Resultaten visar att det inte förväntas uppstå några framkomlighetsproblem till följd av utbyggnaden. Samtliga belastningsgrader ligger väl under högsta acceptabla gräns, 0,6. Beträffande detaljer om trafikutredningen hänvisas till bilagd utredning.

Anslutning

En ny anslutning från aktuellt planområde till Månsavägen krävs tillstånd från Trafikverket. Kommunen kommer i god tid att kontakt med Trafikverket avseende utformningen av utfarten.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Det finns ingen misstanke om förekomst av förorening inom planområdet.

Trafikbuller

Kommunen har tagit fram en bullerberäkning, 2023-04-21, och resultaten visar att bullernivåerna klarar trafikbullerförordningens riktvärden för ny bebyggelse.

Beträffande detaljer om bullerberäkningen hänvisas till bilagd utredning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är sedan tidigare anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

El, tele, data

Planområdet är ansluten till el.

Uppvärmning

Uppvärmning av befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet sker enskilt.

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

Preliminär tidplan:

Samråd, oktober/november 2023

Granskning, mars 2024

Antagande, maj 2024

Laga kraft, juni 2024

*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 10 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 inom planområdet är i kommunal ägo. Övriga till planområdet angränsade fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER**Fastighetsbildning**

Inga nya fastigheter bildas inom planområdet vid detaljplanens genomförande. Eventuella lantmäteriförrättning inom fastigheten Gualöv 61:113 initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Vid nya bostadsfastigheter inom planområdet kan en samfällighetsförening bildas för att göra förvaltningen av gator. Gemensamhetsanläggningar kan bildas genom en anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören står för kostnaden för att bilda en sådan gemensamhetsanläggning. Vi eventuellt nybildade fastigheter inom planområdet ska alla nya fastigheter anslutas till den nybildande gemensamhetsanläggningen för att få tillgång till gator.

Ledningsrätt

Inom planområdet förekommer ledningar med ledningsrätt. Ledningarna har inom kvartersmark planlagts som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden i sex meter bred). U-områden medger ingen rättighet utan detta måste säkras genom ledningsrätt. Ändring, upphävande eller skapande av nya rättigheter bildas genom lantmäteriförrättning. Ändring av ledningsrätten och ledningsflytt initieras och bekostas av E.ON. Åtgärden kommer inte att påverka intilliggande fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut i samband med försäljning av tomten. Någon planavgift i samband med framtida bygganmälan ska därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse.

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
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt