



KOMPLETTERING TILL PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Bromölla kommun, Skåne Län

SMRÅDSSHANDLING

Datum: 2025-05-20

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	12
Genomförandetid	12

Ägarförhållanden	12
Ansvarsfördelning	12
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER	12
Fastighetsbildning	12
Gemensamhetsanläggning	12
EKONOMISKA FRÅGOR	13
Kostnader för planläggning	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 detaljplanen 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 och därefter gå till ett antagande 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 planändringen.

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. Planområdets 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 som 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. Ändringen 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.

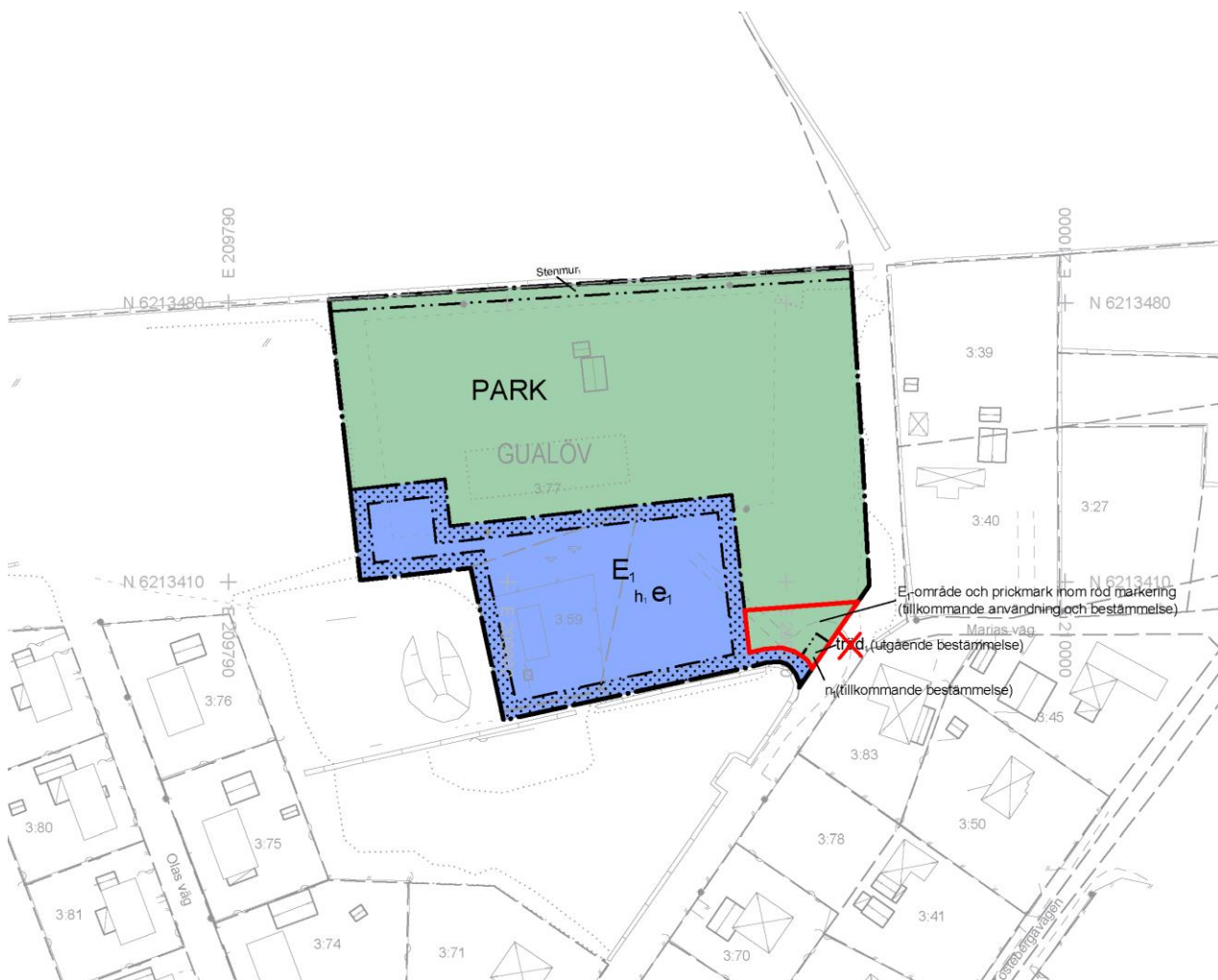
Skuggning, stadsbild

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
----	------------

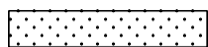
Utgående planbestämmelse

trädd1

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

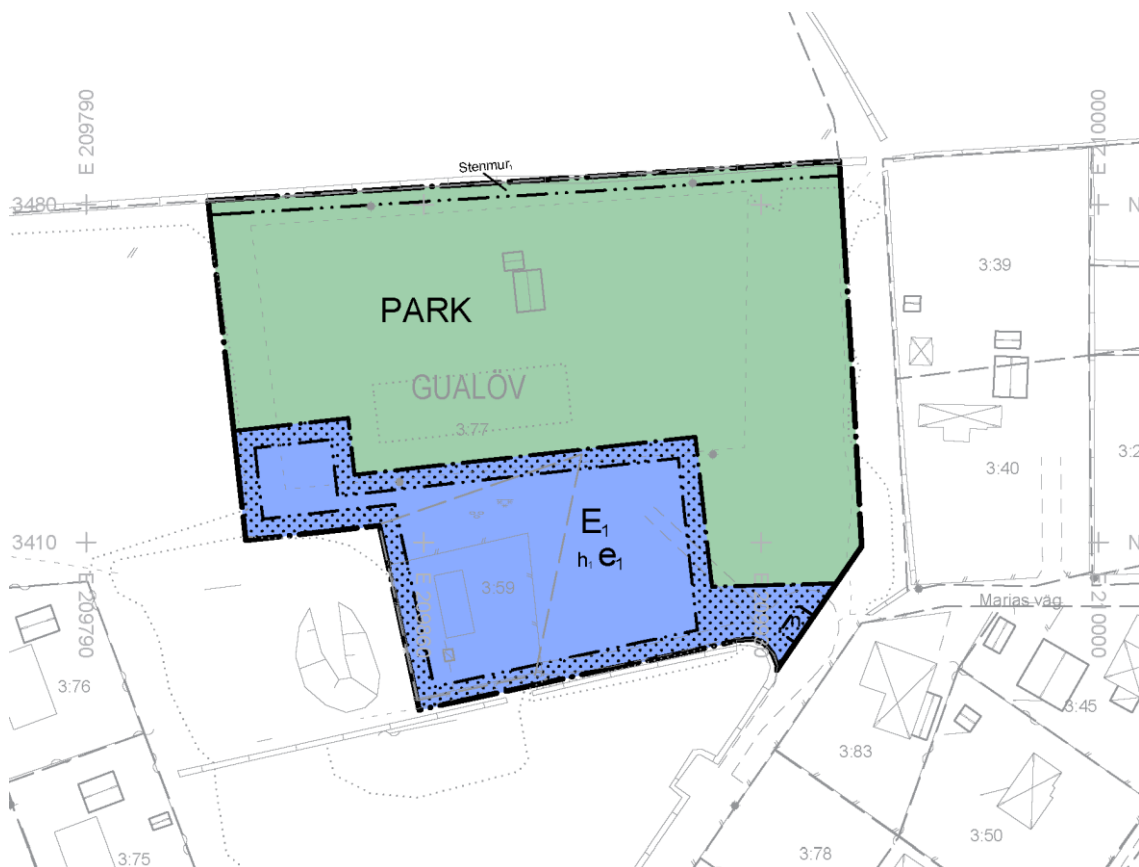
Tillkommande bestämmelse

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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA 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.

Gemensamhetsanläggning

Kommunen har skrivit i gällande detaljplan och gör samma bedömning även i planändringen att en gemensamhetsanläggning behöver omprövas eftersom denna måste upphävas både

inom geällande 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