



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Gualöv 61:113, utmed Sandvägen i Gualöv

Bromölla kommun, Skåne Län

GRANSKNINGSHANDLING

Datum: 2026-02-24

Diarienummer: 2025/516

Denna detaljplan består av:

- Plankarta med förslag till planbestämmelser, skala 1: 500, i A3-format
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Grundkarta (del av plankarta)
- Fastighetsförteckning (lämnas ut av kommunen vid begäran)

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 23.1 och BFS_2022_11_01_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 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
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
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
ÖVERSIKTSPLAN	7
GÄLLANDE DETALJPLANER	7
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	8
MELLANKOMMUNALA FÖRHÅLLANDEN	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER	9
BEFINTLIGA OCH FÖRESLAGNA FÖRHÅLLANDEN	9
Markanvändning	9
Bebyggelsestruktur och utformning	9
Topografi	9
Mark och vegetation	10
Geotekniska förhållanden	10
Bromölla kommuns dagvattenstrategi	10
Befintligt och framtida dagvatten	10
Skyfall och översvämningsrisk	10
Recipientpåverkan	10
Fornlämningar	11
Aktuella planbestämmelse	11
Offentlig och kommersiell service	12
Kollektivtrafik	12
Räddningstjänsten	12
Tillgänglighet	12
Trygghet och säkerhet	12
Friyta	13
Gatustruktur	13
Parkering	13
Trafik, buller	13
Trafikmängder prognosår 2045 utan och med planerad utbyggnad	13
Anslutning	15

MILJÖFÖRHÅLLANDEN	15
Förorenad mark	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
Vatten och avlopp	15
El, tele, data	15
Uppvärmning	15
Avfall	15
GENOMFÖRANDE	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR	15
Tidplan	15
Genomförandetid	16
Ägarförhållanden	16
Ansvarsfördelning	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER.....	16
Fastighetsbildning	16
Servitut	16
EKONOMISKA FRÅGOR	16
Kostnader för planläggning	16
Ekonomiska konsekvenser	16

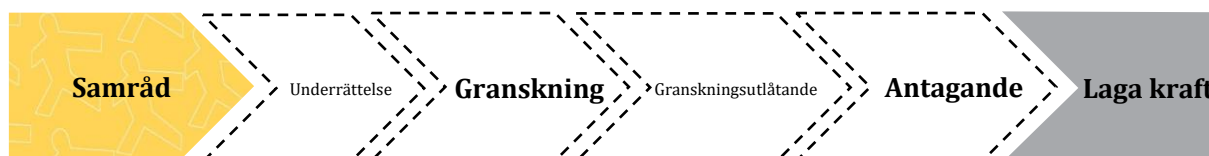
Vad är en detaljplan?

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

Del av fastigheten Gualöv 61:113 är idag planlagd som allmänplatsmark, park och plantering.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra permanent boende för personer med LSS-insatser.

Bakgrund

Detaljplaneförslaget säkerställer tillgången till boendeformer som är anpassade för personer med behov av stöd i form av korttidsvistelse framgent, vilket är en etablerad och efterfrågad del av kommunens LSS-verksamhet. Nya detaljplanen kommer att bidra till att stärka kommunens insatser för målgruppen och ge möjlighet för en ökad tillgång till lämpliga boendelösningar.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2025-10-08, KS § 209, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för del av fastigheten Gualöv 61:113.

PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet är beläget i centrala Gualöv och gränsar i öster av Sandvägen, söder av Gualöv 61:1, väster av Gualöv 61:18 samt i norr av skolområdet, som tillhör Gualöv 61:113.

Areal

Arealen uppgår till cirka 1 962 m².

Markförhållanden

Marken inom planområdet ägs av kommunen.



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.

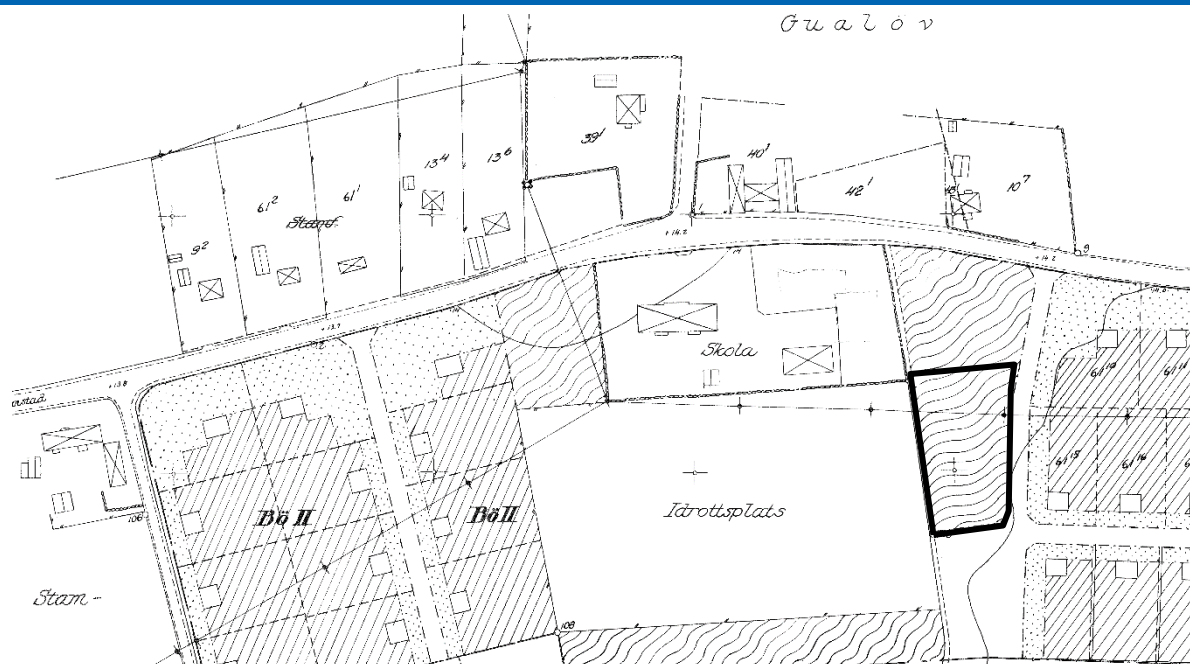
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

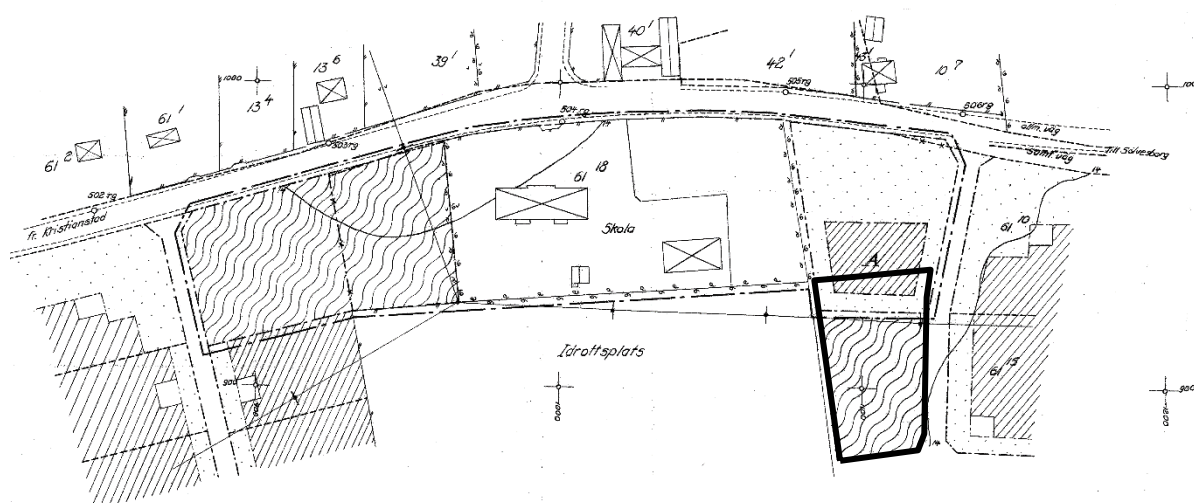
För området gäller översiktsplan Bromölla 2014 med sikte mot 2030. Kommunen arbetar dock med att ta fram en ny översiktsplan som just nu är tillgänglig för granskning. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanerna enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För planområdet gäller stadsplanerna *förslag till avstyckning för del av Gualöv 61:1, beslutad 1946-12-14 samt förslag/ändring/avstyckning Gualöv 61:1, beslutad 1963-02-26. Stadsplanerna medger park och respektive skolområde/allmänt ändamål. Om föreslagen detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom delar av planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför aktuellt planområde.*



Figur 2. Urklipp från plankartan, stadsplanen med förslag till avstyckning för del av Gualöv 61:1, beslutad 1946-12-14. Planområdets läge är markerat med svart linje.



Figur 3. Urklipp från plankartan, stadsplanen med förslag/ändring/avstyckning Gualöv 61:1, beslutad 1963-02-26. Planområdets läge är markerat med svart linje.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

MELLANKOMMUNALA FÖRHÅLLANDEN

Planen bedöms inte påverka några mellankommunala förhållanden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

BEFINTLIGA OCH FÖRESLAGNA FÖRHÅLLANDEN

Markanvändning

Inom planområdet finns en befintlig byggnad som är en äldre klubbstuga. Planförslaget reglerar att marken ska användas för bostäder (B) med inriktning för LSS boende/gruppboende. Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet, öster, väster och norr om området, inklusive Gualövs skola, utgörs av friliggande enbostadshus i ett och ett halvt plan.

Bebyggelsestruktur och utformning

Detaljplaneförslaget medger byggnation för bostadsändamål med inriktning för LSS boende. Ny bostadsbebyggelse inom kvartersmarken regleras med en högsta nockhöjd på 8,3 m (h_1) samt utnyttjandegrad (e_1), största byggnadsarea, 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Topografi

Marken inom planområdet är relativt flackt och har inte några nivåskillnader.



Figur 4. Planområdet med bland annat befintlig byggnad i bakgrunden. Vy från öst.

Mark och vegetation

Marken är idag planlagd som både kvartersmark för allmänt ändamål (skola) och allmänplatsmark för park och plantering. Större delen av marken inom planområdet består idag av en grusyta. Ingen vegetation finns inom planområdet

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av isälvs sediment (grönt). Detta ger lämpliga förutsättningar för grundläggning samt att marken bedöms ha goda förutsättningar för infiltration.

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 släppts 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 i gatorna runt planen.

Skyfall och översvämningrisk

Kommunens skyfallskartering av 100-års regn visar att små vattensamlingar kan bildas vid nuvarande parkeringsplatser. I syfte att förebygga framtida problem vid skyfall har bestämmelse om källarlösa byggnader samt färdigt golv 0,3 meter över gatunivå först in i detaljplanen.

Mot bakgrund av ovanstående förutsättningar bedömer kommunen att planområdet inte har någon skyfallsproblematik kopplat till exploateringen eller försämra skyfallssituationen för nedströms liggande bebyggelse, varpå inga åtgärder för skyfall inom planområdet anses nödvändiga.

Recipientpåverkan

Närmaste recipient för dagvattnet är Ivösjön som är belägen ca 500 meter norr om planområdet. Ivösjön har idag god ekologisk status och ej god kemisk status. Planområdet ligger även inom avgränsningen för grundvattenförekomsten Norra Kristianstadslätten med god kemisk och kvantitativ status.

Då planförslaget inte medger några ingrepp i Ivösjön och användningen inte medger en användning som i övrigt påverkar Ivösjöns status, bedöms inte vattenstatusen påverkas negativt av planens genomförande. Planen bedöms heller inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. I närområdet finns dock flera registrerade fornlämningar. Kommunen har inför samråd lämnat in till länsstyrelsen en begäran om samråd avseende behov av att upprätta en eller flera arkeologiska utredningar och bedömningen är att inga fornlämningar skulle påverkas vid ny exploatering inom aktuellt planområde.

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

Kvartersmark

Bostäder

B – Bostäder

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Regleringen säkerställer en byggnadsfri yta mot Sandvägen.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 8.3 meter

Motiv: Regleringen syftar till att byggnader får uppföras med högst två våningar.

Utförande

b₁ – Lägsta nivå för färdigt golv över gatuplan är 0,3 meter

b₂ – Källare får inte finnas

b₃ – Minst 25% av marken ska vara genomsläpplig

Motiv: Regleringen syftar att förebygga, undvika och minimera negativa effekter av översvämningar vid skyfall.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv: Regleringen görs för att säkerställa att 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet får utgöras av byggnadsarea vid uppförande av ny bebyggelse. Bestämmelsen bedöms vara en exploateringsgrad som är anpassad efter bostadsbehovet i kommunen för LSS boende.

Ändrad lovplikt

a₁ – Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Motiv: Regleringen syftar att förebygga, undvika och minimera negativa effekter av översvämningar vid skyfall.

Offentlig och kommersiell service

Planförslaget innebär ingen utökning av servicefunktioner, men kan innebära ett ökat underlag för både kommunal och kommersiell service. I centrala Bromölla finns det varierat utbud av kommersiell och kommunens 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 flackt. Ny bebyggelse ska enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Trygghet och säkerhet

Planförslaget bidrar till att befolka platsen över hela året genom planering av permanenta gruppboende. Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskymda platser och siktskymmande vegetation tas bort samt att

bra belysning finns i området. Eventuell bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse.

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

Friyta

Friyta för rörelselek tillgodoses inom egna fastigheten.

Gatustruktur

Detaljplaneförslaget medger ingen gatustruktur inom planområdet. Planområdet försätt nås från Sandvägen.



Figur 5. Sandvägen, sett från syd.



Figur 6. Sandvägen, med bl. annat delar av planområdet i bakgrunden, sett från norr.

Parkering

Erforderlig bil- och cykelparkering ska lösas inom kvartersmarken.

Trafik, buller

Kommunen har gjort en översiktlig bullerbedömning med avseende på vägbuller från E22, Kristianstadsvägen, Byavägen och Sandvägen. Bullerutredningen har utgått ifrån den senaste basprognosen för 2045 och bedömningen visar att bullernivåerna klarar riktvärdena både vid fasad och uteplats. Beträffande detaljer om bullerbedömning hänvisas till bilagd översiktlig bullerutredning.

Trafikmängder prognosår 2045 utan och med planerad utbyggnad.

Trafikflödena på vägarna i Gualöv har sammanställts i *Tabell 1* nedan. Dessa har hämtats från Trafikverkets vägtrafikflödeskarta och avser trafikräkningar från 2016. Eftersom trafikflödena inte visade på betydande ökning över en 20-årsperiod antas dessa värden vara rimliga.

Tabell 1 ÅDT fordon/dygn och andel tung trafik. Källa: Trafikverket.

Väg	ÅDT	Andel tung trafik
Byvägen väster om Månsavägen	594	5%
Byvägen väster om Konsumvägen	744	5%

Kristianstadsvägen öster om Månsavägen	483	10%
E22	25 000	15%

Vid Månsavägens norra del har 20 nya radhus tillkommit. Dessa har antagits alstra ca 100 fordon/dygn och antas köra via Byvägen. Denna trafik adderas till trafikräkningarna ovan på Månsavägens anslutning till Byvägen, samt på Byvägen väster och öster om Månsavägen.

Tabell 2 Trafikräkningar inkl tillskott från nya radhus i Gualöv.

Väg	ÅDT	Andel tung trafik
Byvägen väster om Månsavägen	650	5%
Byvägen väster om Konsumvägen	790	5%
Kristianstadsvägen öster om Månsavägen	483	10%
E22	25 000	15%

Trafikräkningarna med tillskott från radhusen enligt ovan har räknats upp till prognosåret 2045 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal gällande från 240401.

Tabell 3 Prognosår 2045 ÅDT fordon/dygn och andel tung trafik, nollalternativet.

Väg	ÅDT	Andel tung trafik
Byvägen väster om Månsavägen	900	5%
Byvägen väster om Konsumvägen	1100	5%
Kristianstadsvägen öster om Månsavägen	670	11%
E22	25 000	15%

Den planerade utbyggnaden har av verksamheten bedömts dagligen trafikeras av 4-5 personbilar samt en verksamhetsbuss. Dessa bedöms köra in/ut till verksamheten 1-2 ggr per dag i genomsnitt vilket ger ett trafiktillskott på ca 10-20 fordon per dag. Merparten av trafiken antas vara riktad in mot Bromölla.

Till de uppräknade flödena i tabell 3, nollalternativet prognosår 2045, har 20 fordon adderats, varav 75% antas vara riktade in mot Bromölla.

Vid prognosår 2045 med den planerade verksamheten beräknas trafikmängderna på vägnätet uppgå till följande:

Tabell 3 Prognosår 2045 ÅDT fordon/dygn och andel tung trafik inkl planerad verksamhet, utbyggnadsalternativet.

Väg	ÅDT	Andel tung trafik
Byvägen väster om Månsavägen	905	5%
Byvägen väster om Konsumvägen	1 115	5%
Kristianstadsvägen öster om Månsavägen	670	11%
E22	25 000	15%

Anslutning

Anslutningen till aktuellt planområde sker från Sandvägen. Framkomligheten och säkerheten till och från planområdet bedöms vara god.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN**Förorenad mark**

Det finns ingen misstanke om förekomst av förorening inom planområdet.

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 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 2025

Granskning, februari/mars 2026

Antagande, april 2026

Laga kraft, juni 2026

*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 5 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 ägs av Bromölla kommun. Övriga till planområdet angränsade fastigheter och berörda fastighetsägare framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER**Fastighetsbildning**

Inga nya fastigheter bildas inom planområdet vid detaljplanens genomförande. Eventuella lantmåteriförrättning inom aktuellt planområde initieras och bekostas av kommunen.

Servitut

Servitut 1272-319.1, som handlar om vägföreningen i Gualöv GUALÖV GA:3, kommer inte påverkas av planförslaget då det ligger utanför planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR**Kostnader för planläggning**

Kommunen bekostar planarbetet samt även genomförandet. Någon planavgift i samband med framtida byggnmälan ska därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse.

Ekonomiska konsekvenser

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

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsenheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt