Tomelilla kommun
Samhällsbyggnadsnämnden

Ledamöter kallas
Ersättare underrättas

Tid: Fredagen den 22 maj 2026 kl. 08.30

Plats: Rosendals avloppsreningsverk - Ullstorpsvägen, 273 94 Tomelilla

Kallelse med föredragningslista

Ärenden

		Diarienr	Sidnr
1	Val av justerare och tidpunkt för justering		
2	Ändringar i föredragningslistan		
3	Dialoger och informationsärenden 2026-05-22 samhällsbyggnadsnämnden	2026/2	3 - 4
4	Informationsärende - Hemställan om omprövning av beslut -OT-investering	2026/73	5 - 19
5	Begäran om investeringsmedel 2026 till oförutsett på fastighet	2026/67	20 - 22
6	Gatubelysning vid gamla järnvägsspåret Tryde	2024/78	23 - 26
7	Verksamhetsberättelse 1 jan-april 2026 för samhällsbyggnadsnämnden	2026/51	
8	Omfördelning av budgetmedel inom samhällsbyggnadsnämndens verksamhetsområde 2026	2026/52	27 - 29
9	Omfördelning av investeringsmedel för VA-investeringar 2026	2026/80	30 - 32
10	Yttrande gällande kostnadsscenario - is- och eventhall i Tomelilla kommun	2026/68	33 - 43
11	Mården 1	2025/81	44 - 107
12	Samrådsyttrande av detaljplan för Brösarp 59:4 m.fl. (Vägstationsområdet), Dp189	2026/81	108 - 227
13	Delegeringsbeslut 2026-05-22 samhällsbyggnadsnämnden	2026/4	228 - 239
14	Anmälningsärenden 2026-05-22 samhällsbyggnadsnämnden	2026/3	240 - 270

Tomelilla kommun
Samhällsbyggnadsnämnden

Sander Dijkstra (M)
Ordförande

Sara Ek Svensson
Sekreterare

Meddela förhinder i god tid till Kommunledningskontoret som kallar ersättare.
Telefon 0709-95 82 94 Sara Ek Svensson
E-post: kommun@tomelilla.se

Tomelilla kommun

Samhällsbyggnadsnämnden

Handläggare: Sara Ek Svensson
Titel: Nämndsekreterare
E-post: sara.eksvensson@tomelilla.se
Telefon: 070-995 82 94

Diarienummer: SBN 2026/2

Datum 16 april 2026

Dialoger och informationsärenden 2026-05-22 – samhällsbyggnadsnämnden

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden genomför idag dialoger och information enligt följande:

Information från ordförande Sander Dijkstra (M)

Information från samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin
Riskid 34 - Kontroll av tagna beslut
Tomelillas nya skolområde
Nämndssammanträde 12 juni 2026
Nämndinitiativ – Inriktning i lokalförsörjningsplanen avseende Byavångsskolan och Lindesborgsskolan

Information från teknisk chef Ulrika Olsson
Kvalitetsuppföljning - teknik och service
Pågående projekt/investeringar
Rekryteringsprocess
Parkering - Tomelilla Idrottsförening

Information från planeringsingenjör Håkan Berggren
Tättbebyggt område
Väg 9 - Albovägen, Brösarp

Tomelilla kommun

Information från kvalitetsutvecklare Patrik Lundberg
Låga grundvattennivåer
Miljöförbundets föreläggande angående reningsverket i Eljaröd

Information från verksamhetscontroller Johanna Kandell
Ekonomiskuppföljning

Information från driftchef Per-Olle Henriksson
Kvalitetsuppföljning - badverksamheten

Information från avdelningschef Mikael Matusiak från Österlen VA AB
Pågående projekt – Österlen VA AB

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse nämndsekreterare Sara Ek Svensson 2026-04-16

Samhällsbyggnad centralt/övergripande

Sara Ek Svensson

Nämndsekreterare

Sbnau § 33 Dnr SBN 2026/73

Informationsärende - Hemställan om omprövning av beslut -OT-inverstering

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Styrelsen för Österlen VA AB har den 1 april 2026 § 16, beslutat föreslå ägarkommunerna följande:
Styrelsen beslutar hemställa att Simrishamns kommun och Tomelilla kommun omprövar sina respektive beslut från den 14 augusti 2024 och den 4 september 2024. Österlen VA föreslår att investeringar i OT-nät i stället hanteras som investeringar i respektive kommuns VA-anläggningar, i enlighet med vad som gäller för övriga VA-investeringar.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse nämndsekreterare Sara Ek Svensson, handlingsid: Sbn 2026.984
Beslut Styrelsen 2026-04-01 Hemställan om omprövning av beslut - OT-investering för Österlen VA, handlingsid: Sbn 2026.947
Bilaga till Hemställan om omprövning av beslut -OT-inverstering, Revisions PM Årsredovisning 2025, handlingsid: Sbn 2026.946

§ 33 forts.

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen beslutade den 4 september 2024 (Ks § 84/2024) att

- OT-drift hanteras av Österlen VA.

I enlighet med utredningens förslag förordar förvaltningen att OT-drift driftas av Österlen VA i helt fysiskt åtskilt nätverk. Placering av de två serverhallar som förslås i utredningen bör placeras i lokaler som ägs av Tomelilla och/eller Simrishamns kommun, beaktat lokaler där reservkraft och datakommunikationer är etablerade.

- IT-drift av Österlen VA hanteras av digitaliseringsavdelningen i Tomelilla kommun.

IT-driften bör ligga i samma kommun där övriga stödfunktioner till Österlen VA finns vilket starkt talar för att ha IT-driften i Tomelilla kommun. Där finns också närheten till Österlen VA huvudkontor och de bästa förutsättningarna för datakommunikation och serverutrymme.

- Risk- och konsekvensanalys av VA-banken genomförs.

Risk- och konsekvensanalys av VA-banken genomförs av ägarkommunerna tillsammans med Österlen VA för att bedöma om VA-banken omfattas av NIS2 och vilka åtgärder som i så fall behöver vidtas.

Inkommen skrivelse från Österlen VA om OT-IT besvaras med detta beslut tillsammans med en anmodan att inkomma med begäran om kommunal borgen.

Beslutet skickas till:

Samhällsbyggnadsnämnden

ÖSTERLEN VA

Styrelsen § 16 Dnr OVA 2023/630

Hemställan om omprövning av beslut - OT-investering för Österlen VA

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar hemställa att Simrishamns kommun och Tomelilla kommun omprövar sina respektive beslut från den 14 augusti 2024 och den 4 september 2024. Österlen VA föreslår att investeringar i OT-nät i stället hanteras som investeringar i respektive kommuns VA-anläggningar, i enlighet med vad som gäller för övriga VA-investeringar.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen i Simrishamns kommun beslutade den 14 augusti 2024 § 146 och kommunstyrelsen i Tomelilla kommun beslutade den 4 september 2024 § 86 att investering i ett separat OT-nätverk ska hanteras av Österlen VA. Som en följd av besluten har kommunfullmäktige i respektive kommun beslutat om borgensåtaganden för att möjliggöra bolagets genomförande av investeringen.

Bolagets auktoriserade revisor har i ett PM daterat den 16 februari 2026, upprättat i samband med revisionen av årsredovisningen, framfört att ägandet av OT-nätet medför redovisningsmässiga och skattemässiga utmaningar. Då bolaget äger tekniken, men inte de fastigheter där den är installerad, uppstår behov av att bedöma huruvida innehavet ska klassificeras som en förbättring av fastighet eller som inventarier, vilket kan få konsekvenser för den skattemässiga hanteringen.

Österlen VA gör bedömningen att den utredning som Sweco genomförde, och som låg till grund för ägarkommunernas beslut under 2024, ska tolkas som att bolaget ska ansvara för drift samt utveckling av funktionalitet i OT-nätet, snarare än att äga den fysiska infrastrukturen. Denna bör i stället betraktas som en integrerad del av ägarkommunernas VA-anläggningar.

Mot bakgrund av revisorns PM samt de dialoger som förts mellan Österlen VA:s styrelse, VD och bolagets auktoriserade revisor hemställer bolaget att Simrishamns kommun och Tomelilla kommun omprövar sina respektive beslut från den 14 augusti 2024 och den 4 september 2024. Bolaget föreslår att investeringar i OT-nät i stället hanteras som investeringar i respektive kommuns VA-anläggningar, i enlighet med vad som gäller för övriga VA-investeringar.

Verksamhetens förslag till beslut

Styrelsen beslutar hemställa att Simrishamns kommun och Tomelilla kommun omprövar sina respektive beslut från den 14 augusti 2024 och den 4 september 2024. Österlen VA föreslår att investeringar i OT-nät i stället hanteras som investeringar i respektive kommuns VA-anläggningar, i enlighet med vad som gäller för övriga VA-investeringar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2026-03-26

PM Österlen VA, Ernst & Young 2026-02-16

Beslutet skickas till: Tomelilla Kommun
Simrishamns Kommun

2026.915

2026-02-16

PM Österlen VA

Till: Styrelse i Österlen VA

16 februari 2026

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2025. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision bedömt den interna kontrollen kopplat till den finansiella rapporteringen för att kunna planera revisionen och bestämma utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollen varierar mellan olika bolag och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Vi har i denna rapport sammanfattat väsentliga iakttagelser från vår revision t.o.m. dagens datum.

Denna rapport är enbart avsedd för styrelse och företagsledningen och inte för att distribueras till utomstående.

Med vänlig hälsning,

Erik Mauritzson

Innehåll

01 Nyckeltalsanalys

02 Revisionsrisker och fokusområden

03 Iakttagelser från vår granskning

04 Summering av upptäckta avvikelser

Nyckeltalsanalys

Nedan visas utvecklingen för ett urval av finansiella och verksamhetsspecifika nyckeltal. Våra kommentarer till utvecklingen sammanfattas nedan:

Sammanfattning och kommentarer

- Bolaget har minskat sin omsättning med ca 14%. Driftsintäkterna har ökat med ca 5,5% Investeringsintäkterna har minskat med ca 33%. Därtill har bolaget övriga intäkter uppgående till 3,8 MSEK (fg år 5,1) Den stora skillnaden mot fg år är att bolaget i fjol hade högre belopp som vidarefakturerades.
- Bolagets balansomslutning har sjunkit en del i förhållande till fjolåret som en följd av att ägarlånet har reglerats samt att utestående kundfordringar är lägre i år i jämförelse med fg år
- Resultat efter finansnetto är på 0 kr vilket är enligt förväntan då samtliga kostnader ska vidarefaktureras till huvudmännen.
- Soliditeten håller sig stabil och har ökat lite då balansomslutningen har minskat.
- Kassalikviditeten är enligt årets bokslut god (omsättningstillgångar / kortfristiga skulder).

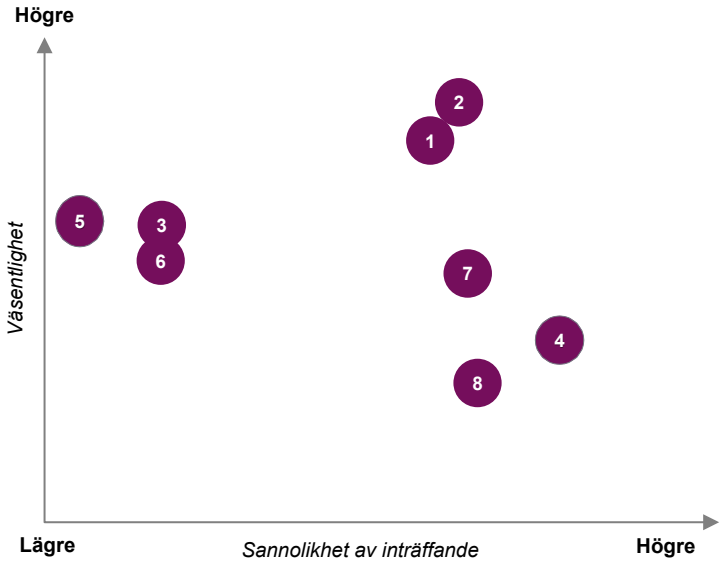
Område	2025-12-31 (TSEK)	2024-12-31 (TSEK)
Totala intäkter	166 951	194 284
Balansomslutning	30 704	39 378
Resultat efter finansnetto	0	0
Soliditet %	15,4%	12,8%
Kassalikviditet %	116%	114%

Revisionsrisk och fokusområden

Riskbedömning

Vi har skaffat oss en förstående för er strategi, granskat era huvudrisker som identifierats i årsredovisningen och redovisningen. Detta har vi kombinerat med vår förståelse för branschen för att identifiera väsentliga risker som påverkar vår revision.

Följande diagram sammanfattar vår riskbedömning. På efterföljande sidor kommuniceras de fokusområden där vi noterat punkter att kommentera till Styrelsen.



Väsentliga konton / fokusområden

1. Intäkter
2. Kostnad sålda varor och tjänster
3. Löner
4. Varulager
5. Kundfordringar
6. Kassa/bank
7. Leverantörsskulder
8. Upplupna kostnader

Iakttagelser från vår granskning

Nedan sammanfattas de iakttagelser och kommentarer vi har efter gjord granskning av årsbokslutet inklusive granskning av internkontroll, bolagets förvaltning och årsredovisningen.

Område	Iakttagelse	Vår kommentar
Intäktsredovisning samt redovisning av kundfordringar	► Österlen VA nettoomsättning uppgår till 162,8 (fg år 189,2) MSEK ► Bolagets principer för redovisning av intäkter är följande: ► *Österlen VA AB* utför tjänster avseende drift och entreprenader på uppdrag av huvudmännen för VA-verksamheterna i Simrishamns och Tomelilla kommun. Arbetet utförs till självkostnadspris och fakturering sker mot huvudmännen månadsvis baserat på nedlagd till och nedlagda kostnader ► *Investeringsprojekt:* Kostnader och intäkter för investeringsprojekt som vidarefaktureras till kommunerna redovisas brutto, dvs både som intäkter och kostnader. ► Vi förväntar oss att de väsentliga delarna av kundreskontran avser fordringar mot Simrishamns kommun och Tomelilla kommun	► EY har reviderat bolagets intäkter via följande granskningsåtgärder: ► Genomgång av rutiner för koncernens process för intäktsredovisning. ► Genomgång och stickprovskontroller kopplat till intäktsredovisningen. ► Analytisk granskning av resultaträkning. ► Substansgranskning av kundfordringar och betalningar efter balansdagen. ► Efter utförd revision har vi accepterat bolagets intäktsredovisning. Vi har ej noterat något specifikt att kommentera på gällande intäktsredovisningen. Intäkterna sker via avräkningarna månadsvis mot Simrishamns kommun och Tomelilla kommun vilket även återspeglar hela värdet av kundreskontran.

Iakttagelser från vår granskning

Nedan sammanfattas de iakttagelser och kommentarer vi har efter gjord granskning av årsbokslutet inklusive granskning av internkontroll, bolagets förvaltning och årsredovisningen.

Område	Iakttagelse	Vår kommentar
Granskning av varulager	➢ Vid inventeringen och uppföljningen av lagerredovisningen per 2025-12-31 noterade vi brister i hanteringen av lager. Vid bolaget egna inventering påträffades differenser i flertalet artiklar som har rättats till i bokslutet	
	➢ Baserat på dialoger med bolaget i revisionen så har vi noterat att det finns en del otydligheter kring lagerhanteringen under året vilket medfört att uppdateringen av lagersaldon ej skett på ett korrekt sätt löpande.	► Vi uppmanar bolaget att se över den interna kontrollen kopplat till lagret så att man löpande kan följa vad som ut- resp. inlevereras löpande under året.
	➢ Vid vår kontrollinventering identifierades ett antal dubbletter som troligtvis har uppstått beroende på att artiklar räknats dubbelt eller har funnits på två ställen i lager	► Genomgång av lagerlistan har skett och dubbletter har plockats bort i bokslutet.
	➢ Vi har noterat att det finns en del äldre varor i lagret. I ett antal av de stickprov som vi har tagit för att följa upp priser har bolaget inte kunnat presentera senaste anskaffningsfakturan eftersom den senaste anskaffningen skedde innan 2023. Vi uppmanar bolaget att göra en genomgång av lagret och, vid behov, kassera de artiklar som saknar värde.	► Vi uppmanar bolaget att gå igenom lagret och skrota gamla artiklar.
	➢ I samband med vår priskontroll av lagret har vi noterat att det finns en del avvikelser mellan värdet på artiklarna i varulagret och inköpspriset på den senaste fakturan. Avvikelserna i varulagret har inneburit merarbete i vår revision	► Enligt god redovisningssed ska lagret värderas till anskaffningsvärde. Vi uppmanar bolaget att fortlöpande justera värdet på artiklarna i lagret när inköpspriserna ändras.

Iakttagelser från vår granskning

Nedan sammanfattas de iakttagelser och kommentarer vi har efter gjord granskning av årsbokslutet inklusive granskning av internkontroll, bolagets förvaltning och årsredovisningen.

Område	Iakttagelse	Vår kommentar
Leverantörsskulder	Vid vår avklipps kontroll så har vi noterat två leverantörsskulder med ett totalt värde om 1 MSEK som tillhör 2025 men som inte har tagits upp i resultaträkningen . Vi har diskuterat fakturorna med företagsledningen som lyfter att det finns utmaningar att få med fakturor kopplade till akuta åtgärder då det ofta kan dröja lite tid innan bolagen fakturerar och att bokslutet då hinner stängas innan fakturor har erhållits.	► Mot bakgrund av att bolaget vidarefakturerar sina kostnader så har vi gjort bedömningen att felet inte är resultatpåverkande men att både intäkter och kostnader borde öka med 777 TSEK
Materiella anläggningstillgångar	I årets Bokslut har bolaget bokat upp ett pågående arbete som uppgår till 549 TSEK. Denna uppbokning är en del av en större investering I mjukvara och hårdvara i de anläggningar som kommunerna äger men där Österlen VA ansvarar för driften. Baserat på den information vi har fått är det ägarkommunerna som har beslutat att det är Österlen VA som ska äga teknologin som installeras Totala investeringar förväntas uppgå till 8-11 MSEK	► Ägandet av teknologin skapar en del utmaningar för Österlen VA som bör hanteras under 2026. ► Sett till att Österlen VA äger teknologin men inte fastigheten den befinner sig I bör bolaget göra en bedömning om innehavet utgör en förbättring på annans fastighet eller en inventarier. Hanteringen kan få en effekt på den skattemässiga hanteringen. ► Vidare behöver också säkerställas att praktiska frågor så som underhåll, försäkring och liknande hanteras på ett adekvat sätt.
Bolagsordning	Vid en extra stämma i oktober antog bolagsstämman en ny bolagsordning. Bolagsordningen registrerades dock hos Bolagsverket först i december.	► En ny bolagsordning ska registreras skyndsamt men då vi inte anser att dröjsmålet har påverkat bolaget bedömer vi att någon anmärkning I revisionsberättelsen ej erfordras.

Övriga iakttagelser och kommentarer

Område	Iakttagelse & kommentarer
Bokslutsprocessen	► Vår bedömning är att bokslut- och årsredovisningsprocessen fungerat bra. ► Bolagets ekonomipersonal har varit tillmötesgående och ställt upp på ett bra sätt i revisionsprocessen.
Inköpsprocessen	• Vi har gått igenom bolagets process för inköp och utbetalningar och noterat att bolaget inte gör någon löpande avstämning av förändringar i leverantörsregistret. Avstämning kan ske dels genom en attest när förändringen sker eller genom en attest i efterhand.
Löneprocessen	► Vi har gått igenom bolagets process för löner och noterat att bolaget inte gör någon löpande avstämning av förändringar i lönesystemet. Avstämning kan ske dels genom en attest när förändringen sker eller genom en attest i efterhand.

Påträffade avvikelser

Påträffade differenser	Påverkan på resultatet Ökning/(minskning) (TSEK)
Ej korrigerade faktiska fel	
Lerantörsfakturor som tillhör 2025 men som inte har bokförts	-777 TSEK
Intäktseffekt av ovanstående poster	777 TSEK
Resultateffekt av ej korrigerade fel före skatt	**0 Tsek**

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa förtroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre – för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i.

EY refererar till den globala organisationen samt kan avse en eller flera medlemsföretag i Ernst & Young Global Limited. Varje medlemsföretag utgör en egen juridisk person.

© 2017 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se

Building a better working world

Sbnau § 34 Dnr SBN 2026/67

Begäran om investeringsmedel 2026 till oförutsett på fastighet

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar föreslå kommunfullmäktige att bevilja ytterligare investeringsmedel till samhällsbyggnadsnämnden 2026 till oförutsett på fastighet om 3 500 tkr, samt ökade driftsmedel för att möta ökade kapitaltjänstkostnader.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2025 (Kf § 68/2025) om vilken ekonomisk tilldelning som ska gälla för kommunens nämnder och styrelse i sin helhet för verksamhetsåret 2026 samt fastställde den investeringsbudget som ska gälla för 2026.

I samhällsbyggnadsnämndens remissyttrande till mål och budget 2026 (Sbn § 31/2025) la nämnden fram en investeringslista inför 2026.

Inför investeringsbudgetbeslutet i kommunfullmäktige skedde en förändring av den av samhällsbyggnadsnämnden föreslagna investeringsprojektlistan. Fastighetsenhetens investeringsmedel för oförutsedda händelser hade strukits, vilket gör att det inte finns medel för detta i 2026 års investeringsbudget.

De beslutade villkoren för vad som räknas vara en investering är:

- Över 30 tkr
- Hållbart mer än 3 år
- Det höjer standarden

Beslut om investeringar tas på projektnivå och inte i kategorier så det är inte möjligt för tjänstepersoner eller nämnden att flytta medel själva.

Detta betyder att när något oväntat går sönder i våra fastigheter där det kostar mer än 30 tkr och är hållbar i mer än 3 år och det samtidigt höjer standarden behöver åtgärdas så finns det i dagsläget inga medel för detta. Detta skulle drabba/drabbar verksamheterna förskola, skola och äldreomsorg som kommer att behöva bedriva verksamhet i en ej fungerande fastighet.

§ 34 forts.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår därför kommunfullmäktige att avsätta ytterligare 3 500 tkr i investeringsmedel för 2026. Det är inte möjligt att använda kommunstyrelsens oförutsedda eftersom det är driftsmedel och inte investeringsmedel.

Kapitaltjänstkostnader

Beviljade investeringsmedel kommer innebära ökade kapitaltjänstkostnader som inte finns i samhällsbyggnadsnämndens beviljade ram, behov av kompensation kommer att uppstå. Om kommunfullmäktige beslutar om investeringar behöver dessa följas av ökade driftsmedel för att möta ökade kapitaltjänstkostnader och inte innebära ytterligare besparingar på underhållet av kommunens ytor och fastigheter.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för avskrivningar och internräntor (kapitaltjänstkostnader) som uppstår hos en nämnd med anledning av investeringar ska enligt det ekonomiska reglementet täckas av tilldelad driftbudgetram för aktuell nämnd. Beviljade investeringsmedel kommer innebära ökade kapitaltjänstkostnader som inte finns i samhällsbyggnadsnämndens beviljade ram, behov av kompensation kommer att uppstå.

Barnperspektivet

Beslutet kan påverka kommunens barn och unga. En konsekvens om investeringar uteblir är att det kan drabba verksamheterna förskola och skola som kommer att behöva bedriva verksamhet i en ej fungerande fastighet.

Medborgarperspektivet

Medborgarna har inte involverats i ärendet.

Miljöperspektivet

Investeringsbeslutet i sig har ingen bäring på miljöperspektivet.

Uppföljning

Investeringar följs upp vid varje nämndssammanträde samt i samband med ekonomisk uppföljning vid tre tillfällen under verksamhetsåret. Vid verksamhetsberättelse 1, verksamhetsberättelse 2 och årsbokslut.

§ 34 forts.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar föreslå kommunfullmäktige att bevilja ytterligare investeringsmedel till samhällsbyggnadsnämnden 2026 till oförutsett på fastighet om 3 500 tkr, samt ökade driftsmedel för att möta ökade kapitaltjänstkostnader.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin, handlingsid: Sbn 2026.985

Beslutet skickas till:

Samhällsbyggnadsnämnden

Sbnau § 35 Dnr SBN 2024/78

Gatubelysning vid gamla järnvägsspåret Tryde

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att belysningspunkter placeras i enlighet med förvaltningens förslag.

Ärendebeskrivning

Ebba Jönsson har den 7 maj 2024 lämnat ett medborgarinitiativ med följande lydelse:
Elbelysning längs gamla järnvägsspåret mellan Tomelilla och Tryde som nu är en grusad gångbana. Det är många som utnyttjar gångvägen men under stora delar av året är det väldigt mörkt där. Jag själv undviker denna väg när det är mörkt. Det skulle vara ett stort lyft om sträckan var belyst och jag tror att många hade känt sig tryggare då.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 6 november 2024 (Ksau § 242/2024) att lämna medborgarinitiativet till budgetberedningen.

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2025 (Kf § 68/2025) i samband med mål och budget för 2027 att tilldela samhällsbyggnadsverksamheten 3 000 tkr för installation av elbelysning vid gamla järnvägsspåret i Tryde.

Samhällsbyggnadsnämnden behöver fatta beslut om placeringen av elbelysning längs det gamla järnvägsspåret på den aktuella sträckan.

Förvaltningen redovisar följande alternativ:

Elljusspåret föreslås börja där den kommunala marken tar vid, i anslutning till Bo Ohlssons parkering. Därifrån fortsätter sträckan till Industrigatan och vidare till slutet av Kärngatan. Den totala sträckan är cirka 1 000 meter och markeras med gult i kartbilden nedan.

§ 35 forts.

Den gröna markeringen avser mark som inte ägs av kommunen. På denna sträcka föreslås därför ingen belysning.

Villkor

- Belysningen utformas i form av pollare för att minimera påverkan på djur- och insektsliv.
- Belysningen förbereds för en eventuell framtida förlängning från Bo Ohlssons parkering till viadukten vid Gladanleden, om kommunen i framtiden övertar marken.
- Sträckan klassas som gångstråk, vilket innebär att den inte asfalteras och inte omfattas av vinterunderhåll.

§ 35 forts.

Ekonomiska konsekvenser
Samhällsbyggnadsverksamheten har fått beviljade investeringsmedel för genomförande av projektet. Åtgärden bedöms därmed inte medföra några ytterligare ekonomiska konsekvenser utöver redan beslutade investerings- samt framtida drift- och underhållskostnader, vilka hanteras inom verksamhetens ordinarie budget

Barnperspektivet
Åtgärden bedöms ha en positiv påverkan ur ett barnperspektiv. Förbättrad belysning längs gångstråket ökar tryggheten och tillgängligheten för barn och unga som rör sig i området.

Medborgarperspektivet
Ärendet härleder till ett inkommit medborgarinitiativ.

Miljöperspektivet
Åtgärden bedöms ha begränsad miljöpåverkan genom att välja en belysning med begränsad spridning. Genom att använda energieffektiv LED-belysning kan energiförbrukningen hållas låg. Förbättrad belysning kan även främja gång och cykling som färdsätt, vilket på sikt kan bidra till minskad biltrafik och därmed positiva effekter för miljön.

Uppföljning
Uppföljning sker till samhällsbyggnadsnämnden vid kvalitetsuppföljning för gata/park 2027.

Förvaltningens förslag till beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att belysningspunkter placeras i enlighet med förvaltningens förslag.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse driftchef Rasmus Simonsen, handlingsid: Sbn 2026.986

Tidigare behandling
Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 6 november 2024 (Ksau § 242/2024) att lämna medborgarinitiativet till budgetberedningen.

§ 35 forts.

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2025 (Kf § 68/2025) i samband med mål och budget för 2027 att tilldela samhällsbyggnadsverksamheten 3 000 tkr för installation av elbelysning vid gamla järnvägsspåret i Tryde.

Förslag till beslut under sammanträdet

Sander Dijkstra (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Efter ställd proposition finner ordförande att samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutar i enlighet med förvaltningens förslag.

Beslutet skickas till:

Samhällsbyggnadsnämnden

Tomelilla kommun

Samhällsbyggnadsnämnden

Handläggare: Ulrika Ahrlin
Titel: Samhällsbyggnadschef
E-post: ulrika.ahrlin@tomelilla.se
Telefon: 0417-184 87
Mobil: 070-995 84 87

Diarienummer: SBN 2026/52

Datum 24 april 2026

Omfördelning av budgetmedel inom samhällsbyggnadsnämndens verksamhetsområde 2026

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om omfördelning av budgetmedel inom samhällsbyggnadsnämndens verksamhetsområde 2026 i enlighet med förvaltningens förslag.

Ärendebeskrivning

Omfördelning av budgetmedel inom samhällsbyggnadsnämndens verksamhetsområde 2026

Samordnad distribution är ett ansvarsområde inom samhällsbyggnadsverksamheten, vilket tillkom i sin nuvarande form 2025-07-01.

Fram till 2025-06-30 fanns ett samarbetsavtal mellan Ystads kommun, Simrishamns kommun och Tomelilla kommun där transporter av livsmedel och torrgods samordnades. Ansvarsområdet samordnad varudistribution inom samhällsbyggnadsverksamheten avslutades när avtalet löpte ut och ersattes av samordnad distribution.

Budgetposter överfördes till det nya ansvaret under innevarande budgetår och ny budget beslutades för 2026 med en viss osäkerhet kring hur den nya verksamheten i egen regi skulle utvecklas.

Tomelilla kommun

I samband med årsbokslut 2025 gjordes bedömningen att budgetposter i samordnad distribution skiljer sig mer från samordnad varudistribution än väntat. Enligt god redovisningssed ska kostnader redovisas i den verksamhet där de faktiskt uppstår, vilket föranleder förslag om omfördelning av budgetmedel från samordnad distribution till Måltidsverkstan för att upprätthålla en god budgetföljsamhet.

	Internbudget 2026 Sbn § 95/2025, 2025-11-07	**Omfördelning**
Måltidsverkstan	**3 230**	**4 211**
Samordnad distribution	**981**	**0**

Belopp anges i tkr.

I Tomelilla kommuns reglemente för ekonomistyrning (B24:01 Reglemente för ekonomistyrning) finns följande skrivning:

”Anslagsbindningsnivå är per nämnd, vilket innebär att nämnden fritt kan flytta anslagen mellan verksamheter under innevarande budgetår. Ändringar som innebär antingen en avsevärd förändring eller är av principiell art i förhållande till mål och riktlinjer ska anmälas till kommunfullmäktige.”

Ovan föreslagna omfördelning anses inte innebära en avsevärd förändring, dock föreslås att beslutet expedieras för kännedom till kommunstyrelsen.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt god redovisningssed ska kostnader redovisas i den verksamhet där de faktiskt uppstår, vilket föranleder förslag om omfördelning av budgetmedel. Omfördelningen får ingen konsekvens på samhällsbyggnadsnämndens budget i helhet för 2026. Konsekvens om omfördelningen inte görs är en försämrad budgetföljsamhet för nämnden under heläret 2026.

Barnperspektivet

Beslutet påverkar inte barn och unga.

Medborgarperspektivet

Medborgarna har inte involverats i ärendet.

Miljöperspektivet

Beslutet påverkar inte miljön i stort.

Tomelilla kommun

Uppföljning

Samhällsbyggnadsnämndens budget följs upp tre gånger per år, i samband med verksamhetsberättelse 1 2026, verksamhetsberättelse 2 2026 samt årsredovisning 2026.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin 2026-04-24

Samhällsbyggnad centralt/övergripande

Ulrika Ahrlin

Samhällsbyggnadschef

Beslutet skickas till:

Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin

Kostchef Ingela Dejenfelt

Verksamhetscontroller Johanna Kandell

Kommunstyrelsen för kännedom

Tomelilla kommun

Samhällsbyggnadsnämnden

Handläggare: Ulrika Ahrlin
Titel: Samhällsbyggnadschef
E-post: ulrika.ahrlin@tomelilla.se
Telefon: 0417-184 87
Mobil: 070-995 84 87

Diarienummer: SBN 2026/80

Datum 8 maj 2026

Omfördelning av investeringsmedel för VA-investeringar 2026

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar föreslå kommunstyrelsens arbetsutskott att bevilja omfördelning av investeringsmedel för VA under 2026 enligt förvaltningens förslag.

Ärendebeskrivning

Enligt det ekonomiska reglementet ska begäran om att investeringsmedel för beslutade projekt som nämnden önskar överföra till nästkommande år inkomma i samband med verksamhetsberättelse 1.

Bedömningen är att nedanstående skrivning i reglementet innebär att beslut i dessa fall fattas av kommunstyrelsens arbetsutskott (ksau). *I det fall förändringen gäller mer än 10 mnkr eller det samlade värdet för flera begärda förändringar överstiget 20 mnkr ska ärendet beslutas av kommunfullmäktige.* (B 24:01 Reglemente för ekonomistyrning.)

Samhällsbyggnadsnämnden, i egenskap av huvudman, föreslår omfördelning av investeringsmedel under 2026 från Rosendal rötkammare till Rosendal intag.

6223 Rosendal – rötkammare
Investeringsmedel 2026 3 700 tkr **Omfördelning 3 700 tkr**

6221 Rosendal – intag
Investeringsmedel 2026 2 000 tkr **Totalt efter omfördelning 5 700 tkr**

Projektet Rosendal - rötkammare och projektet Rosendal - intag är nära sammankopplade och behöver utredas i ett gemensamt sammanhang, då de är

processtekniskt beroende av varandra inför kommande ställningstaganden, det vill säga upphandling för så kallad *Partnering*.

Konsekvens om omfördelning inte görs:
Då investeringsmedel för rötkammarprojektet under 2027 ännu inte beslutats, bedöms omfördelningen under 2026 vara viktig för att möjliggöra fortsatt framdrift i arbetet utan onödiga förseningar.

Ekonomiska konsekvenser
Investeringsmedel är avsatta för båda projekten så en sammanslagning ger ingen ekonomisk konsekvens enbart bättre förutsättningar för framdrift.

Barnperspektivet
Beslut kring investeringar i budgetprocessen beaktar barnperspektivet. Beslut om omfördelning har ingen bäring på barnperspektivet.

Medborgarperspektivet
Medborgare är inte involverade i beslut om omfördelning av investeringsmedel.

Miljöperspektivet
Beslut kring investeringar i budgetprocessen beaktar miljöperspektivet. Beslut om omfördelning har ingen bäring på miljöperspektivet.

Uppföljning
Investeringsprojekt följs upp i delårsuppföljningar, i budgetprocessen samt vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträden.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse, samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin, 2026-05-08.

Samhällsbyggnad centralt/övergripande

Ulrika Ahrlin

Samhällsbyggnadschef

Beslutet skickas till:

Österlen VA AB

Tomelilla kommun

Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin

VD Österlen VA AB Patrik Petersson

Verksamhetscontroller Johanna Kandell

Tomelilla kommun

Samhällsbyggnadsnämnden

Handläggare: Ulrika Ahrlin
Titel: Samhällsbyggnadschef
E-post: ulrika.ahrlin@tomelilla.se
Telefon: 0417-184 87
Mobil: 070-995 84 87

Diarienummer: SBN 2026/68

Datum 16 april 2026

Tjänsteskrivelse - Yttrande is- och eventhall i Tomelilla kommun

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ställa sig bakom förvaltningens yttrande och att överlämna yttrandet till kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 8 april 2026 (Ksau § 92/2026) följande:

Kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Kommunstyrelsen ger förvaltningen mandat att söka medel från stiftelser, fonder och andra finansiärer för att täcka i första hand investeringskostnader och i andra hand driftskostnaderna.
2. Kommunstyrelsen ger förvaltningen mandat att inleda förhandling om hyra och hyresupplägg med fastighetsägaren till lokalen på Byskillandsgatan 2.
3. Medan arbetet enligt punkt 1 och 2 pågår remitteras ärendet till samhällsbyggnadsnämnden, kultur- och fritidsnämnden samt familjenämnden för deras syn på saken.

Tillväxt- och utveckling har presenterat tre olika kostnadsscenarier för Kommunstyrelsen:

Kostnadsberäkningar för is- och eventhall

Tomelilla kommun

Antaganden

Förvaltningen har tagit fram tre kostnadsscenarier baserade på följande antaganden (se bilaga 1 för fullständig kalkyl):

Elpris: 1,50 kr/kWh

Elförbrukning: 40 000 kWh/månad under 6 månaders isdrift

Personalkostnad: 757 000 kr/år (100% tjänst)

Avskrivningstid: 15 år för isanläggning och moduler

Möjliga intäkter: Ej fastställda (Arvsfonden, stiftelser, sponsring m.m.)

Infrastruktur

Den grundläggande infrastrukturen föreslås innehålla:

Isanläggning (Luftkylt vätskekylaggregat)

Mobilt kylsystem inkluderat kollektorrör, kylmattor, slangar, köldbärare, markisolering för en isbana om ca 900 m2 (ca 25x36m)

Sarg: 12 x 24m rink i galvad stomme beklädd med vita PE-skivor avsedd för enklare hockeyspel, samt omgivande trästaketssarg runt resterande isbana

Isbanemaskin - WM Compact avsedd för mindre isbanor upp till 1200 m2.

Eluppgradering till 250 A samt löpande elkostnader.

Omklädningsrum och toaletter inklusive tillgänglighetsanpassad toalett.

Grundläggande belysning och säkerhet.

Hyresavtal för lokalen med uppsägningstid på ett år.

Scenarion

De tre kostnadsscenarierna som förvaltningen har tagit fram beskrivs nedan.

Scenario 1 – Testår

Initial investering: 760 000 kr

Årlig driftskostnad (år 1): 4 954 000 kr

I det första scenariot hyr kommunen isanläggningen och tillhörande moduler (toaletter och omklädningsrum) under ett testår. Detta innebär låga initiala kostnader men höga årliga driftskostnader. Scenariot möjliggör en utvärdering av

verksamheten innan eventuella större investeringar görs. Efter ett testår kan kommunen välja att avbryta eller övergå till ett annat scenario.

Tomelilla kommun

Scenario 2 – Leasing

Initial investering: 1 120 000 kr

Årlig driftskostnad (år 1-5): 3 454 000 kr

Det andra scenariot bygger på leasing av isanläggningen under en femårsperiod, med möjlighet att lösa in anläggningen efter leasingtiden.

Investeringskostnaden blir högre och driftskostnaden lägre än i scenario 1. Från och med år sex upphör leasingavgiften, och den årliga kostnaden sjunker efter att anläggningen övergår i kommunens ägo.

Scenario 3- Köp

Initial investering: 6 560 000 kr

Årlig driftskostnad (inkl. avskrivningar): 1 821 000 kr

Årlig driftskostnad (efter avskrivning): 1 384 000 kr

Det tredje scenariot innebär att kommunen köper isanläggningen och genomför nödvändiga investeringar direkt. Detta medför en högre initial kostnad men med betydligt lägre årliga kostnader.

Efter dialog med olika fonder och stiftelser rekommenderar förvaltningen scenario 3. Detta alternativ bedömt inte bara vara mest kostnads effektivt över tid, utan även lättare att söka medel för, särskilt när det gäller investeringar i ny verksamhet.

Samhällsbyggnadsverksamheten föreslår samhällsbyggnadsnämnden att lämna följande svar:

Samhällsbyggnadsnämnden anser att ökade möjligheter för familjer och barn att aktivera sig är positivt. Fastighetens läge i tätorten är även bra utifrån ett önskat ökat flöde av människor i stationsområdet som i nuläget upplevs som otryggt.

För att kunna genomföra projektet i enlighet med rutiner och riktlinjer informerar samhällsbyggnadsverksamheten om följande:

I ”Rutinen för investeringsredovisning” står:
”Huvudregeln är att investeringar inte ska göras i fastigheter eller anläggningar som ägs av någon annan än kommunen. Detta gäller även investeringar i anläggningar som ägs av kommunala bolag då dessa är egna juridiska personer. Eventuella undantag görs i dialog med ekonomichefen.”

Då det i föreslaget (se bilaga) finns med investeringar i fastigheten (förutom själva anläggningen som eventuellt är flyttbar) ser inte samhällsbyggnadsnämnden att det följer praxis.

Tomelilla kommun

Alternativet är att kommunen i stället förvärvar fastigheten.

1. Alternativ att hyra

Alla investeringar behöver läggas på hyran, kommunala vaktmästare/fastighetsskötare får inte genomföra åtgärder i någon annans fastighet.

All drift och underhåll behöver läggas på hyran. I likhet med verksamhetslokaler hos externa hyresvärdar, till exempel Soffta.

2. Förvärva fastigheten

Kommunen står för investeringar och kapitaltjänstkostnader, ökade kostnader för drift (till exempel energikostnader, vaktmästare/fastighetsskötare, underhåll).

Samhällsbyggnadsnämnden har inte gjort någon bedömning av möjligheten att söka externa medel för att genomföra något av alternativen.

Ekonomiska konsekvenser
Beskrivs i ärendet.

Barnperspektivet
Fler möjligheter till aktiviteter för barn är till fördel för barns hälsa.

Medborgarperspektivet
Medborgarna har inte deltagit i framtagandet av svaret.

Miljöperspektivet
Denna anläggning kommer att påverka miljön.

Uppföljning
Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen efter att samhällsbyggnadsnämnden beslutat om yttrande.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin 2026-04-30

Ksau § 92/2026 Ishall i Tomelilla kommun, handlingsid: Sbn 2026.905

Tomelilla kommun

Samhällsbyggnad centralt/övergripande

Ulrika Ahrlin

Samhällsbyggnadschef

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsens arbetsutskott

ANTAGANDEN		**Källa**
Elpris (kr/kWh)	1,50	
KWh per månad	40 000,00	
Antal månader isdrift	6,00	
Personal (årskostnad)	757 000,00	Baserat på en vaktmästare på 100%
RWC	50 000,00	Offert modulleverantör (årsomräknad hyra)
Modulhyra/år (toa/omkl.)	100 000,00	Offert modulleverantör (årsomräknad hyra)
Avskrivningstid is/el (år)	15,00	Leverantör is
Avskrivningstid moduler/lokalanpassning (år)	15,00	Överslag för moduler/lokalanpassning

Möjliga intäkter	**Belopp**
Arvsfonden	Inget övre tak
Stiftelser	Ej fastställt
Övriga fonder	Ej fastställt
Sponsring	Ej fastställt
Företagsevenemang	Ej fastställt
Is-tider andra kommuner	Ej fastställt

Post	**Scenario 1 – Testår (hyra)**	**Scenario 2 – Leasing**	**Scenario 3 – Köp (bas)**	
Isanläggning		260 000,00	5 200 000,00	Is leverantör
Tillgänglighetsanpassad toalett			250 000,00	Överslag köppris baserat på hyresoffert
Toalett & Omklädningsmodul			250 000,00	Överslag köppris baserat på hyresoffert
Lokalanpassning	200 000,00	300 000,00	300 000,00	Intern uppskattning / grov kalkyl
Va- anslutning	30 000,00	30 000,00	30 000,00	Anslutning, utökad brutto area
VA- installation	100 000,000	100 000,00	100 000,00	Grov kalkyl från entreprenör - kvarn, pump + nödvändig utrustning för koppling från moduler till befintlig VA på fastigheten.
El/installation	400 000,00	400 000,00	400 000,00	Offert elfirma
Belysnings installation	30 000,00	30 000,00	30 000,00	
TOTAL INVESTERING	**760 000,00**	**1 120 000,00**	**6 560 000,00**	
Årlig avskrivning	**50 666,67**	**74 666,67**	**437 333,33**	
Årlig driftskostnad				
Is-hyra *	2 700 000,00	1 200 000,00	0,00	
Effektavgift	120 000,00	120 000,00	120 000,00	Offert elfirma
Hyra	600 000,00	600 000,00	600 000,00	
El (förbrukning)	360 000,00	360 000,00	360 000,00	Leverantörsuppgifter + jämförelse med Borås/Ystad
Personal	757 000,00	757 000,00	757 000,00	
Modulhyra (toalett, omklädningsrum & tillgänglighetsar	150 000,00	150 000,00	0,00	Offert modulleverantör (hyra, årsomräknad)
VA kostnader	26 000,00	26 000,00	26 000,00	VA kostnad baserad på uppskattad årsförbrukning 350 m³
Avfallshantering baserat på taxa för 2025	6 000,00	6 000,00	6 000,00	Grundabonnemang för verksamheter. Restavfall (370 liters kärl, veckohämtning), Matavfall (140 liters kärl, veckohämtning), Grundavgift
Belysning	60 000,00	60 000,00	60 000,00	Baserat på andra liknande verksamheter
Försäkring	25 000,00	25 000,00	25 000,00	Baserat på andra liknande verksamheter
Underhåll	150 000,00	150 000,00	150 000,00	
Total drift/år 1-5	**4 954 000,00**	**3 454 000,00**	**1 384 000,00**	
Total drift/år 6-15*		2 254 000,00		
TOTAL ÅRLIG KOSTNAD	**5 004 666,67**	**3 528 666,67**	**1 821 333,33**	Inkluderat avskrivningar
				När isanläggning och annan investering är betald
Total förväntad årlig kostnad			**1 384 000,00**	av extern part.

* Leasingavgiften upphör från och med år 6. Efter lösen av restvärdet övergår anläggningen i kommunens ägo, varvid den årliga kostnaden minskar med cirka 1 200 000 kronor.
**Alla siffror är antaganden efter dialoger med
leverantörer och liknande anläggningar, men kan
komma att justeras

Ksau § 92 Dnr KS 2025/182

Ishall i Tomelilla kommun

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Kommunstyrelsen ger förvaltningen mandat att söka medel från stiftelser, fonder och andra finansiärer för att täcka i första hand investeringskostnader och i andra hand driftskostnaderna.
2. Kommunstyrelsen ger förvaltningen mandat att inleda förhandling om hyra och hyresupplägg med fastighetsägaren till lokalen på Byskillandsgatan 2.
3. Medan arbetet enligt punkt 1 och 2 pågår remitteras ärendet till samhällsbyggnadsnämnden, kultur- och fritidsnämnden samt familjenämnden för deras syn på saken.

Reservationer

Sara Anheden (S) reserverar sig mot beslutet enligt bilaga, handlingsid: Ks 2026.1363.

Tobias Högborg (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade den 3 september 2025 (Ks§124) att ge förvaltningen i uppdrag att utreda en is- och eventhall i Tomelilla kommun.

Förvaltningen har därefter inhämtat kostnadsförslag och fört dialog med aktörer som driver liknande anläggningar. Baserat på detta har tre möjliga kostnadsscenarier sammanställts.

För att en is- och eventhall ska kunna realiseras krävs en grundläggande infrastruktur med de fysiska och tekniska förutsättningar som behövs för att anläggningen ska fungera.

Kostnadsberäkningar för is- och eventhall

Antaganden

§ 92 forts.

Förvaltningen har tagit fram tre kostnadsscenarier baserade på följande antaganden (se bilaga 1 för fullständig kalkyl):

Elpris: 1,50 kr/kWh

Elförbrukning: 40 000 kWh/månad under 6 månaders isdrift

Personalkostnad: 757 000 kr/år (100% tjänst)

Avskrivningstid: 15 år för isanläggning och moduler

Möjliga intäkter: Ej fastställda (Arvsfonden, stiftelser, sponsring m.m.)

Infrastruktur

Den grundläggande infrastrukturen föreslås innehålla:

Isanläggning (Luftkylt vätskekylaggregat)

Mobilt kylsystem inkluderat kollektorrör, kylmattor, slangar, köldbärare, markisolering för en isbana om ca 900 m2 (ca 25x36m)

Sarg: 12 x 24m rink i galvad stomme beklädd med vita PE-skivor avsedd för enklare hockeyspel, samt omgivande trästaketssarg runt resterande isbana

Isbanemaskin - WM Compact avsedd för mindre isbanor upp till 1200 m2.

Eluppgradering till 250 A samt löpande elkostnader.

Omklädningsrum och toaletter inklusive tillgänglighetsanpassad toalett.

Grundläggande belysning och säkerhet.

Hyresavtal för lokalen med uppsägningstid på ett år.

Scenarion

De tre kostnadsscenarierna som förvaltningen har tagit fram beskrivs nedan. Samtliga siffror och infrastrukturella förutsättningar finns specificerade i kostnadskalkylen (bilaga 1).

Scenario 1 – Testår

Initial investering: 760 000 kr

Årlig driftskostnad (år 1): 4 954 000 kr

I det första scenariot hyr kommunen isanläggningen och tillhörande moduler (toaletter och omklädningsrum) under ett testår. Detta innebär låga initiala kostnader men höga årliga driftskostnader. Scenariot möjliggör en utvärdering av

§ 92 forts.

verksamheten innan eventuella större investeringar görs. Efter ett testår kan kommunen välja att avbryta eller övergå till ett annat scenario.

Scenario 2 – Leasing

Initial investering: 1 120 000 kr

Årlig driftskostnad (år 1-5): 3 454 000 kr

Det andra scenariot bygger på leasing av isanläggningen under en femårsperiod, med möjlighet att lösa in anläggningen efter leasingtiden.

Investeringskostnaden blir högre och driftskostnaden lägre än i scenario 1. Från och med år sex upphör leasingavgiften , och den årliga kostnaden sjunker efter att anläggningen övergår i kommunens ägo.

Scenario 3- Köp

Initial investering: 6 560 000 kr

Årlig driftskostnad (inkl. avskrivningar): 1 821 000 kr

Årlig driftskostnad (efter avskrivning): 1 384 000 kr

Det tredje scenariot innebär att kommunen köper isanläggningen och genomför nödvändiga investeringar direkt. Detta medför en högre initial kostnad men med betydligt lägre årliga kostnader.

Efter dialog med olika fonder och stiftelser rekommenderar förvaltningen scenario 3. Detta alternativ bedömt inte bara vara mest kostnads effektivt över tid, utan även lättare att söka medel för, särskilt när det gäller investeringar i ny verksamhet.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen föreslås stå för driftskostnader upp till det beskrivna beloppet i bilaga 1. Förvaltningen ges mandat att söka extern finansiering för att i första hand täcka investeringskostnader och i andra hand driftskostnader. Verksamheten föreslås utvärderas löpande och restvärdet på investeringen ses över.

Tillgång till en öppen mötesplats kan bidra till samhällsekonomiska effekter såsom ökad fysisk aktivitet, social samvaro och nyttjande av befintlig lokal. Erfarenheter från andra kommuner visar att tillgängliga mötesplatser kan påverka användningen av offentliga miljöer och efterfrågan på kommunala verksamheter.

De samhällsekonomiska effekterna föreslås följas upp under prövotiden.

§ 92 forts.

Barnperspektivet
En mötesplats i centrum skulle kunna stärka gemenskap och trygghet hos barn och unga men också öka de generationsövergripande mötena mellan barn, unga och äldre medborgare. Vilket i sin tur kan ge unga fler positiva förebilder. Genom isverksamhet vintertid blir platsen lika attraktiv under de mörka och kalla månaderna som under sommaren.

Medborgarperspektivet
Kommunen har historiskt sett fått in medborgarförslag om en ishall i Tomelilla. Under utredningens gång fört dialog med dessa samt med föreningar och näringsliv i kommunen.

Miljöperspektivet
Projektet innebär att en befintlig lokal tas i anspråk, vilket minskar behovet av nybyggnation.

Lokalens placering i centrum och i närhet till kollektivtrafik ger förutsättningar för transporter med kollektivtrafik.

Uppföljning
Förvaltningen återrapporterar till kommunstyrelsens arbetsutskott om arbetet med finansiering och förhandling av hyresavtal. Återrapportering sker kvartalsvis eller när finansiering och avtal är klara.

Förvaltningens förslag till beslut
Kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Kommunstyrelsen ger förvaltningen mandat att söka medel från stiftelser, fonder och andra finansiärer för att täcka i första hand investeringskostnader och i andra hand driftskostnaderna.
2. Kommunstyrelsen ger förvaltningen mandat att inleda förhandling om hyra och hyresupplägg med fastighetsägaren till lokalen på Byskillandsgatan 2.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse, projektledare Melissa Nyström, handlingsid: Ks 2026.1273.

§ 92 forts.

Bilaga 1 Kostnadskalkyl, handlingsid: Ks 2026.1274.

Tidigare behandling

Ks § 124/2025:

Kommunstyrelsen beslutar uppdra till förvaltningen att tillsätta en projektledare på 6 månader med en ram på 600 KSEK för att ta fram ett mer komplett förslag i dialog med föreningar och näringsliv. Medel ska i första hand tas från externa projektmedel och i sista hand från kommunstyrelsens budget för oförutsedda kostnader.

Förslag till beslut under sammanträdet

Sara Anheden (S) och Tobias Högborg (C) yrkar att ärendet återremitteras samt remitteras till samhällsbyggnadsnämnden, kultur- och fritidsnämnden samt familjenämnden.

Per Gustafsson (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Per-Martin Svensson (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag med tillägg att medan arbetet enligt punkt 1 och 2 pågår remitteras ärendet till samhällsbyggnadsnämnden, kultur- och fritidsnämnden samt familjenämnden för deras syn på saken.

Beslutsgång 1 (Återremiss)

Efter ställd proposition finner ordföranden att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Beslutsgång 2 (Saken)

Efter ställd proposition finner ordföranden att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar enligt Per-Martin Svenssons (M) förslag.

Beslutet skickas till:

Tillväxt- och utvecklingschef Henrik Lundblad

Samhällsbyggnadsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden

Familjenämnden

Tomelilla kommun

Samhällsbyggnadsnämnden

Handläggare: Ulrika Ahrlin
Titel: Samhällsbyggnadschef
E-post: ulrika.ahrlin@tomelilla.se
Telefon: 0417-184 87
Mobil: 070-995 84 87

Diarienummer: SBN 2025/81

Datum 7 maj 2026

Försäljning av fastigheten Mården 1

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att:

1. ge förvaltningen i uppdrag att erbjuda AB Ajma Förskolor på Österlen att köpa fastigheten Mården 1 för en köpeskilling om 5 100 000 kronor, samt
2. delegera till kommunstyrelsens ordförande att besluta om justeringar av köpeskillingen i intervallet mellan 5 ,1 mnkr och ± XX och övriga villkor i samband med förhandling och genomförande av försäljningen,
3. om inte överenskommelse nås genom ovanstående får förvaltningen i uppgift att lägga ut fastigheten på den öppna marknaden.

Ärendebeskrivning

För att skapa ett mer effektivt fastighetsbestånd i kommunen har kommunstyrelsen fattat beslut om att ge samhällsbyggnadsverksamheten i uppdrag att lägga ut fastigheten Mården 1 till försäljning. I första hand ska fastigheten säljas till den verksamhet, AB Ajma Förskolor på Österlen, som idag bedriver fristående förskoleverksamhet på fastigheten. Om överenskommelse ej kan träffas med verksamheten i fråga ska istället fastigheten läggas ut till försäljning på den öppna marknaden. Målet är att kommunen ska äga fastigheter där det finns kommunal verksamhet. Fastigheten har ett initialt behov av underhåll för cirka 4 400 000 kr. Av kommunens fastigheter är den här en av de med högre energiförbrukning och för att nå EU:s kommande energikrav krävs investeringar för att sänka energivärdet. Vid försäljning av fastigheten behöver 1 610 500 kr utrangeras vilket är det kvarvarande anläggningsvärdet efter avskrivningar.

Tomelilla kommun

Samhällsbyggnadsverksamheten har, genom upphandlingsenheten i Ystad, anlitat en auktoriserad värderingsfirma i form av SVEFA för att genomföra en fastighetsvärdering av fastigheten. SVEFA kom fram till ett marknadsvärde om ca 8 miljoner kronor.

AB Ajma Förskolor på Österlen har även de anlitat en auktoriserad värderingsfirma i form av Värderingsinstitutet Tengen AB. Deras värdering kom fram till ett marknadsvärde med nuvarande befintlig hyresgäst om ca 6 300 000 kr. Marknadsvärdet utan nuvarande befintlig hyresgäst bedöms till ca 3 000 000 – 4 000 000 kr.

Samhällsbyggnadsverksamheten har tagit fram fyra olika scenarios för försäljning av fastigheten, se bifogad skrivelse angående värdering och köpeskilling – Mården 1 2026-05-07. Samhällsbyggnadsverksamheten föreslår att befintlig hyresgäst erbjuds att köpa fastigheten enligt scenario 3 för en köpeskilling om 5 100 000 kr.

Ekonomiska konsekvenser
Beskrivs i ärendet

Barnperspektivet
Beslut om försäljning påverkar inte barnen i detta skede.

Medborgarperspektivet
Medborgarna har inte deltagit i beredningen av ärendet.

Miljöperspektivet
Eftersom fastigheten finns kvar påverkar detta inte miljön.

Uppföljning
Om beslut tas, verkställer förvaltningen.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin 2026-05-07

Skrivelse angående värdering och köpeskilling – Mården 1, handlingsid: Sbn 2026.1076

Svar avseende värdering och köpeskilling från Ajma - inkom 2026-04-22, handlingsid: Sbn 2026.1075

Värdeutlåtande Värderingsinstitutet Tengen AB, handlingsid: Sbn 2026.1074

Värdeutlåtande Svefa, handlingsid: Sbn 2026.1073

Tomelilla kommun

Samhällsbyggnad centralt/övergripande

Ulrika Ahrlin

Samhällsbyggnadschef

Beslutet skickas till:

Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin

Lokalstrateg Linda Stenkilsson

Angående värdering och köpeskilling – Mården 1

För att skapa ett mer effektivt fastighetsbestånd i kommunen har kommunstyrelsen fattat beslut om att ge samhällsbyggnadsverksamheten i uppdrag att lägga ut fastigheten Mården 1 till försäljning. Målet är att kommunen ska äga fastigheter där det finns kommunal verksamhet. Fastigheten har ett initialt behov av underhåll för cirka 4 400 000 kr. Av kommunens fastigheter är den här en av de med högre energiförbrukning och för att nå EU:s kommande energikrav krävs investeringar för att sänka energivärdet.

Sammanfattning

- Fastigheten utgör idag, med befintlig byggnad, en specialfastighet med begränsade alternativa användningsområden.
- En köpeskilling om **5 100 000 kr** bedöms vara marknadsmässig och väl avvägd.

Marknadsmässig bedömning

Utifrån de specifika förutsättningar som gäller för fastigheten Mården 1 har kommunen landat i 4 olika möjliga scenarios för fastighetens framtid.

Scenario 1: Att fastigheten säljs till AB Ajma Förskolor på Österlen för det marknadsvärde som VärderingsInstitutet Tengen AB har kommit fram till för nuvarande nyttjande, med befintlig hyresgäst, om **6 300 000 kr.**

Scenario 2: Att fastigheten säljs till AB Ajma Förskolor på Österlen för det marknadsvärde som VärderingsInstitutet Tengen AB har kommit fram till utan nuvarande befintlig hyresgäst, med beaktande av fastighetens specialkaraktär, begränsade alternativa användningsmöjligheter samt ett omfattande underhållsbehov, om **4 000 000 kr**.

Scenario 3: Att fastigheten säljs till AB Ajma Förskolor på Österlen för ett värde som innebär att parterna delar på det ytterligare värde som VärderingsInstitutet Tengen AB har kommit fram till att fastigheten har med nuvarande befintlig hyresgäst. Vilket innebär att fastigheten säljs till ett värde om **5 100 000 kr.**

Scenario 4: Att kommunen lägger ut fastigheten till försäljning på den öppna marknaden. Enligt uppgift från AB Ajma Förskolor på Österlen så kommer de då att säga upp sitt hyreskontrakt och avsluta sin förskoleverksamhet i nuvarande lokaler. Skulle behov uppstå så har kommunen en skyldighet att ta emot barn från fristående förskoleverksamheter. I nuläget så finns det god beredskap i kommunal förskoleverksamhet för barn från verksamheten som i sådant fall vill söka sig till en kommunal förskola.

Dock finns det inga garantier för hur lång tid en försäljning på den öppna marknaden skulle komma att ta eller vad köpeskillingen skulle kunna landa på.

UTKAST

I det här scenariot så skulle även befintliga byggnader kunna komma att rivas/byggas om för att istället bereda plats för annan kommunal verksamhet. Gällande detaljplan anger allmänt ändamål som användning.

Fastighetens förutsättningar

Gällande detaljplan anger användning allmänt ändamål vilket får anses inrymma olika former av kommunal verksamhet. Själva byggnaden på fastigheten är uppförd och anpassad för förskoleverksamhet. Alternativa användningsområden är i nuläget, med befintlig byggnad, begränsade och skulle sannolikt kräva omfattande ombyggnationer och eventuellt planändringar. Fastigheten ligger dock mycket centralt i Tomelilla med närhet till Stadsparken och kollektivtrafikförbindelser. Kvarvarande värde enligt kommunens anläggningsregister, efter avskrivningar, uppgår till ca 1 610 000 kr.

Vidare framgår att:

- fastigheten har ett betydande underhållsbehov
- byggnaden har en äldre standard med lägre energiprestanda
- det finns en strukturell osäkerhet kopplad till framtida barnunderlag i kommunen

---

Slutsats

Mot bakgrund av fastighetens i nuläget begränsade alternativa användning samt underhållsbehov bedömer samhällsbyggnadsverksamheten att scenario 3 är det alternativ som är det i nuläget mest rimliga.

UTKAST

Svar avseende värdering och köpeskilling – Mården 1

Syftet med förvärvet av Mården 1 är att långsiktigt säkerställa verksamhetens stabilitet samt skapa trygghet för både barn, vårdnadshavare och anställda.

Sammanfattning

- Fastigheten utgör en specialfastighet med begränsade alternativa användningsområden.
- Marknadsvärdet utan befintlig hyresgäst bedöms uppgå till cirka 3,0–4,0 mkr.
- Värdet med befintlig hyresgäst är beroende av den specifika verksamheten och utgör därmed inte ett generellt marknadsvärde.
- En köpeskilling om 4 mkr bedöms vara marknadsmässig och väl avvägd.

Marknadsmässig bedömning

Utgångspunkten vid en marknadsvärdering är det pris som kan förväntas vid en överlåtelse mellan oberoende parter.

I detta fall är det relevant att särskilja två scenarier:

1. Värde med befintlig hyresgäst (nuvarande situation)
2. Värde utan hyresgäst (öppen marknad)

Enligt oberoende värdeutlåtande uppgår marknadsvärdet till:

- cirka 6,3 mkr med befintlig hyresgäst
- cirka 3,0–4,0 mkr utan hyresgäst

Värdet med hyresgäst är kopplat till den specifika verksamheten och ska därför betraktas som ett så kallat beroendevärde, snarare än ett generellt marknadsvärde.

Fastighetens förutsättningar

Fastigheten är planerad och anpassad för förskoleverksamhet. Alternativa användningsområden bedöms som begränsade och skulle sannolikt kräva omfattande ombyggnationer eller planändringar.

Vidare framgår av värderingen att:

- fastigheten har ett betydande underhållsbehov
- byggnaden har en äldre standard med lägre energiprestanda
- det finns en strukturell osäkerhet kopplad till framtida barnunderlag i kommunen

Dessa faktorer påverkar sammantaget marknadsvärdet i nedåtgående riktning.

Bifogar erhållen marknadsvärdering från Värdering Institutet Tengen AB

Slutsats

Mot bakgrund av fastighetens begränsade alternativa användning, identifierade riskfaktorer samt beroendet av befintlig verksamhet, bedöms marknadsvärdet utan hyresgäst uppgå till cirka 3,0–4,0 mkr.

En köpeskilling om 4 mkr anses därmed vara marknadsmässig och ligga i linje med fastighetens faktiska förutsättningar vid en fri och oberoende transaktion.

AB AJMA Förskolor på Österlen
genom
Johanna Landgren och Anne Sjögren

Johan Tengen 2026-03-13

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Tomelilla Mården 1

mars 2026

ValderingsInstitutet Tengen AB

Adress	Telefon	E-post	Org.nr.	E-Post
Geijersgatan 1 216 13 Limhamn	040-15 60 16	johan@tengen.se		556778-0704

VÄRDERINGSOBJEKTET	*Mården 1 i Tomelilla kommun.*
ADRESS	*Disponentgatan 8* *273 33 Tomelilla*
LAGFAREN ÄGARE	*212000-0886* *Tomelilla kommun*
VÄRDETIDPUNKT	*mars 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*AB Ajma, Anne Sjögren* *556457-1940*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Bedömt marknadsvärde*
SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR	*Uppdragsgivaren efterfrågar marknadsvärdet dels som vakant fastighet utan hyresgäst dels värdet som idag med hyresgäst.*
ALLMÄNT	*Objektet utgöres av AB Ajma Förskola, en privat förskola omfattande 5 grupper om totalt ca 100 barn. Fastigheten är belägen i Tomelilla och är ägd av Tomelilla kommun. Lokalerna som omfattar ca 790 kvm i 6 kopplade 1-plansbyggnader inrymmer förskola i privat regi. Hyresavtal är tecknat för perioden 2015 – 2020 med tre års förlängning och har nyligen förlängts till 2029-06-30.* *Byggnaderna uppfördes ca 1970 som förskola och har drivits i kommunal regi till 1993. Härefter i privat regi. Utvändig renovering med nya fönster, ny fasadbeklädnad och ny ventilation skedde 2010.* *Byggnaderna uppfördes som modulhus redan år 1970 med stomme av trä och med låg isoleringsgrad. Senare är träfasaden utbytt mot skivor. Tilläggsisolering på utsatta delar av byggnaden rekommenderas.* *Omgivande fastigheter utgöres av småhusbebyggelse park och hyreshus.* *På fastigheten bedrivs förskola. Värdebedömning sker mot bakgrund av gällande hyra.*
INSPEKTION	*Fastigheten inspekterades 2026-03-11 av Johan Tengen tillsammans med uppdragsgivare.*

Värdebedömningen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället. Den utförda inspektionen utgjordes av enklare okulär syn av fastigheten.

TAXERINGSVÄRDE 2025

Ej åsatt taxeringsvärde.
Typkod 823 = Specialenhet, vårdbyggnad

HÅLLBARHET & MILJÖ

Markföroreningar
I den mån miljöfarlig verksamhet har förekommit på fastigheten så kan ev. miljöskada uppstå. I Länsstyrelsens karta över misstänkt eller konstaterat förorenat område finns ingen notering för här aktuell fastighet, se nedan.

Ingen vidare undersökning har gjorts inom tidsramen för detta uppdrag. Om inget annat anges förutsätter värderingen att sådan skada ej föreligger.

Översvämningsrisk
Fastigheten ligger inte i ett riskområde enligt MCFs Kustöversvämningar. Det innebär att det inte finns någon kartering inom 5 km från fastigheten för kustöversvämningar enligt data från SMHI och MCF.

Energideklaration
Enligt energideklaration uppgår byggnadens energiprestanda till cirka 176 kWh/m² och år, motsvarande energiklass G, vilket är den sämsta energiklassen och indikerar ett högt energibehov. Energideklarationen är utförd 2017-12-01 och giltig till 2027-12-01. Byggnaden är uppförd 1969

och värms via fjärrvärme. OVK och radonmätning har utförts utan anmärkningar.
Åtgärdsförslag har lämnats, främst avseende optimering av inomhustemperatur samt förbättringar inom styr- och reglerteknik i syfte att minska energianvändningen.
Den höga energiförbrukningen medför en förhöjd driftkostnad, men viss förbättringspotential föreligger genom föreslagna åtgärder.
- Optimering av inomhustemperatur.

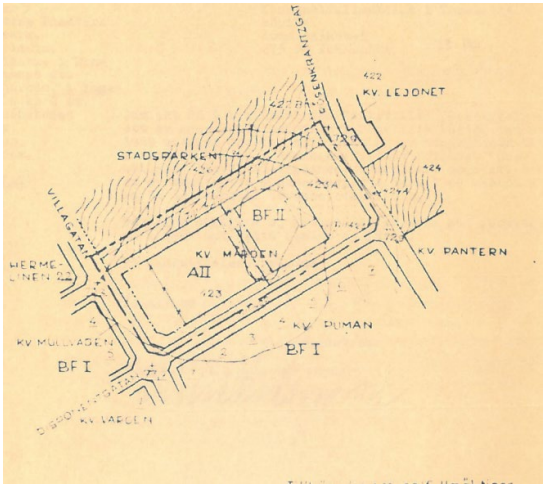
MARKEN

Marken omfattar 5.129 kvm.

Ej byggd yta utgöres av asfalterad infart med parkering, samt stora gräsytor med olika områden vilket medger goda lekmöjligheter för barnen.

PLAN

Området omfattas av detaljplan vilken anger A II = område för allmänt ändamål med en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter omfattande två våningar. Se bilaga.



BYGGNADER

på fastigheten finns uppfört sex st 1 plans modulbyggnader vilka är sammanbyggda med en gemensam korridor.

Byggnaden är uppförd 1970 i 1-plan på utbredd btg platta. Stomme av trä. Ytterväggar av trä där fasaderna ersattes av skivmaterial år 1993. Fönsterpartier av isolerglas installerades samma år.

Byggnaden omfattar 792 kvm fördelat

på fem förskoleenheter samt kök med matsal. Inredning i kök är god med utrustning för tillagning från råvara. Invändig standard i förskola o hygienrum är god.

Kortfattad byggnadsbeskrivning
Bottenplatta av betong
Bärande stomme av trä.
Fasader av skivor.
Taklag av trä belagt med plåt.
Fönster av isolerglastyp.

INSTALLATIONER
Mekanisk ventilation installerad 2014
Uppvärmning via radiatorkrets ansluten till fjärrvärme.
Vatten, avlopp samt el anslutet till allmänt nät.

STANDARD OCH UNDERHÅLL
Äldre byggnad från 1970.
Stomme av trä med tunna ytterväggar och sannolikt låg isolerings standard.
Maskinell utrustning i kök är god.

Kommunen har upprättat en underhållsplan 2025. Planen visar på ett betydande kortsiktigt underhållsbehov, där merparten av åtgärderna är klassificerade som eftersatta.
Den totala underhållsskulden uppgår till cirka 4,4 mkr, motsvarande cirka 5 400 kr/m², vilket huvudsakligen avser invändiga åtgärder, installationer samt yttertak.

Med tanke på att byggnaden är uppförd i modulkaraktär samt att mycket lite långsiktigt underhåll utförts på senare tid är den initiala underhållsposten mycket hög. Dock ska också nämnas att inget större akut underhåll noterades som att tak läcker eller liknande. Men byggnadens skick var delvis eftersatt.

KOMMUNANALYS

Tomelilla kommun ligger i sydöstra Skåne, med Tomelilla som centralort. Kommunen gränsar till Simrishamn, Ystad, Sjöbo och Kristianstad.

Företagsklimatet är medelstarkt och kommunen placerar sig i mitten av Svenskt Näringslivs ranking. Största privata arbetsgivaren i kommunen är Österlenmejeriet AB, med 125 stycken

anställda. Näringslivet är diversifierat, med inslag av jordbruk, turism, småskalig tillverkning samt tjänste- och hantverkssektorer.

Tomelilla är i hög grad en pendlingskommun med utpendling till Ystad, Simrishamn och Malmö. Det finns även lokal sysselsättning inom offentlig sektor och besöksnäring. Kollektivtrafiken består av både tåg och regionbussar. Tomelilla är en knutpunkt för Österlenbanan, med direkta förbindelser till Simrishamn, Ystad och vidare till Malmö. Regionbussar förbinder orter inom kommunen med centralorten. Riksväg 11 och riksväg 19 är de viktigaste bilvägarna genom kommunen.

Utöver centralorten Tomelilla finns tätorter som Onslunda, Brösarp, Smedstorp och Spjutstorp. Dessa har bostäder, lokal service och kollektivtrafikförbindelser till Tomelilla och vidare till större orter i sydöstra Skåne.

DEMOGRAFISK ANALYS

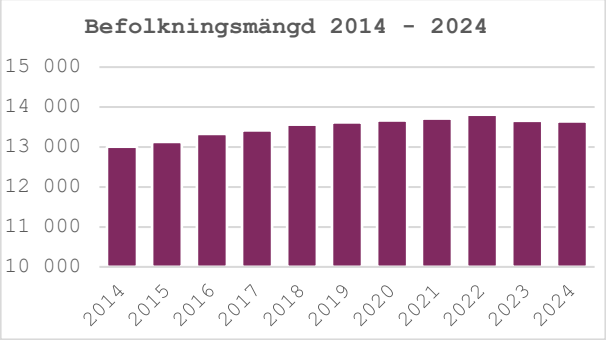
Tomelilla kommun har under flera år uppvisat ett negativt födelsenetto, vilket innebär att antalet födda barn understiger antalet avlidna. Utvecklingen indikerar ett successivt minskande lokalt underlag för förskole- och skolverksamhet på längre sikt.

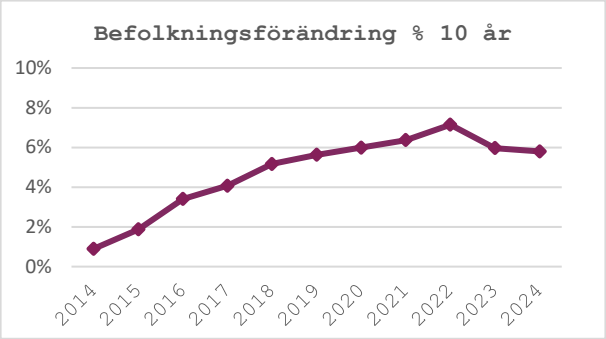
Befolkningsutvecklingen i kommunen är i viss mån beroende av inflyttning, vilket medför att efterfrågan på förskoleplatser blir mer svårbedömd.

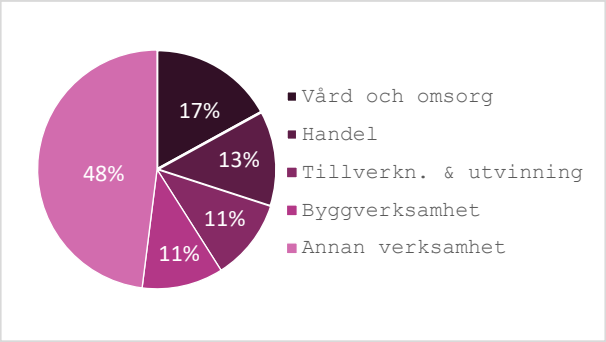
Mot denna bakgrund föreligger en strukturell risk för minskad efterfrågan på förskoleplatser över tid, vilket kan påverka såväl hyresgästens verksamhet som fastighetens långsiktiga uthyrningsbarhet.

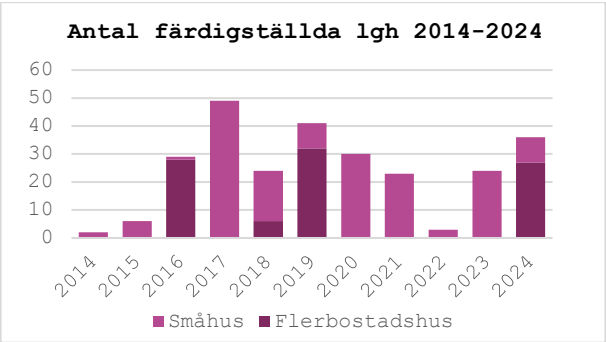
Generell kommunstatistik

Tomelilla	Kommunsnitt	Länssnitt	Rikssnitt
Invånare	13 639	43 290	36 509
Arbetslöshet	7,1 %	9,0 %	6,8 %
Medianinkomst	297 990 kr	327 850 kr	342 780 kr
Skattesats	31,8 %	31,7 %	32,4 %
Andel högutbildade	20,4 %	35,0 %	34,4 %
Nyföretagande per 1000 invånare	11	10,7	11,0
Befolkningsändr. Senaste 3 åren	-0,5 %	1,9 %	1,3 %









OMVÄRLDSANALYS

Flera av de konflikter, utmaningar och problem som präglade det gångna året bedöms fortsatt påverka omvärlden under 2025. Dit hör bland annat Rysslands anfallskrig i Ukraina, konflikter i Mellanöstern samt politisk instabilitet i form av regeringskriser i Tyskland och Frankrike. Därtill har presidentskiftet i USA skapat ökad osäkerhet kring en mer protektionistisk handelspolitik, med förslag om höjda importtullar. En sådan utveckling bedöms få negativa effekter på den globala ekonomin och dämpa tillväxten för samtliga berörda parter. Redan genomförda och aviserade tullar samt motåtgärder har orsakat betydande volatilitet på de finansiella marknaderna.

I Sverige har den åtstramande penningpolitiken bidragit till att få ned inflationen, men samtidigt hämmat den ekonomiska tillväxten som under det gångna året var svag men fortsatt positiv. Lågkonjunkturen har blivit mer utdragen än tidigare prognostiserat. Enligt Konjunkturinstitutets senaste bedömning förväntas en försiktig återhämtning inledas under andra halvåret 2025, men lågkonjunkturen bedöms bestå under hela 2026. Det senaste inflationsutfallet för november visar att KPIF uppgick till 2,3 %, oförändrat jämfört med föregående månad och något lägre än prognosticerat. Den underliggande inflationen, KPIF exklusive energi, uppgick samtidigt till 2,4 %.

Den för fastighetsmarknaden starkt värdepåverkande faktorn räntan har fallit efter att Riksbanken under det gångna året sänkt styrräntan från 4,00 % till 1,75 %. Vid det senaste räntebeskedet i september sänktes räntan till nuvarande nivå, vilket var i linje med marknadens förväntningar. Riksbankens uppdaterade räntebana indikerar att en räntebotten nu har nåtts och att styrräntan förväntas ligga kvar på denna nivå under hela 2026.

Det tidigare höga ränteläget slog särskilt hårt mot svenska hushåll, vilka ur ett internationellt perspektiv utmärker sig genom hög skuldsättning och en stor andel lån med kort räntebindningstid. Trenden med sjunkande räntor bedöms därför kunna få relativt snabbt genomslag på hushållens ekonomi. Trots detta har hushållens konsumtion ännu inte ökat i samma takt som den förbättrade köpkraften. Under senare

tid har även den svenska kronan stärkts, trots en fortsatt orolig omvärld, vilket normalt sett inte gynnar mindre valutor.

Avmattningen i ekonomin har lett till en högre arbetslöshet, vilken enligt Arbetsförmedlingen slutade stiga under det första kvartalet 2025 och därefter väntas sjunka gradvis i takt med att konjunkturen stärks. De senaste siffrorna från AKU visar en arbetslöshet om 8,8 %, säsongsrensat och något lägre än förväntat.

Under 2024 noterades ett rekordhögt antal företagskonkurser. Flest konkurser återfanns inom byggsektorn, medan den procentuellt största ökningen skedde bland fastighetsbolag och bilhandlare. Bostadspriserna fortsatte samtidigt sin återhämtning och steg med 4,2 % för helåret. Efter ett säsongsmässigt normalt prisfall i december återstår cirka 11 % upp till toppnivåerna från 2022. Aktiviteten på marknaden, hushållens förväntningar samt sänkta bolåneräntor talar för en fortsatt gradvis återhämtning, även om det rekordstora utbudet av bostäder till salu bedöms motverka större prisuppgångar.

Antalet påbörjade bostäder har minskat kraftigt sedan toppåret 2021, då cirka 68 000 bostäder påbörjades, i nivå med Boverkets dåvarande behovsbedömning. Enligt SCB och Byggföretagen påbörjades cirka 28 000 bostäder under 2024. Prognosen för 2025 indikerar en uppgång till omkring 35 000 byggstarter.

Efter att SCB kraftigt reviderat ned befolkningsprognosen till följd av lägre födelsetal och minskad invandring har det bedömda behovet av bostadsbyggande justerats ned till cirka 52 000 bostäder per år från tidigare 67 000, fram till år 2033. Bankanalytiker vid SBAB och Swedbank bedömer även denna nivå som relativt högt tilltagen och uppskattar istället behovet till cirka 30 000 bostäder per år fram till 2030.

Fastighetsbolagen har pressats hårt av det tidigare höga ränteläget och har i många fall tvingats stärka sina balansräkningar genom avyttringar och nyemissioner. Med inflationen under kontroll, en stabiliserad räntebana samt en obligationsmarknad som åter öppnats för i princip samtliga bolag, fanns förväntningar om en tydligare återhämtning

på transaktionsmarknaden under 2024. Någon kraftig vändning uteblev dock, även om transaktionsvolymen ökade med cirka 35 % jämfört med de mycket låga nivåerna 2023. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 140 miljarder kronor. Under 2025 ökade transaktionsvolymen vidare till cirka 171 miljarder kronor, motsvarande en ökning om omkring 26 % jämfört med 2024. Justerat för större affärer mellan närstående parter, däribland transaktioner mellan Public Property Invest och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, vilka delvis kan betraktas som interna omallokeringar, uppgår den underliggande ökningen dock till omkring 8 %. Den fortsatt försiktiga omsättningen förklaras bland annat av att noterade fastighetsbolag under perioden handlats med betydande substansrabatter, vilket påverkat såväl säljarvilja som prissättning på marknaden.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Som underlag för bedömningen används följande analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt. Varvid här aktuellt objekt ställes i relation till ortsprisunderlaget.

2. AVKASTNINGSMETODEN

Vilket är analys av värderingsobjektets förväntade framtida avkastningsförmåga. Denna kan bedömas enligt en marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys eller genom simulering av betalströmmarna enligt cash-flowanalys.

A. Marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys

Baserad på normaliserade intäkter och kostnader där nettoavkastningen under ett år diskonteras på oändlig tid.

B. Cash-flowanalys

Vilket är nuvärdet av värderingsobjektet förväntade avkastningsförmåga. Härvid utförs marknadssimulering i en ekonomisk modell som analyserar och söker efterlikna marknadens förvänt-ningar om framtida hyresutveckling, hyrespotential, driftskostnadsut-veckling etc.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Besiktning av fastigheten 2026-03-11

Varvid flertalet utrymmen besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

Detta värdeutlåtande är ej av sådan karaktär att det kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

Servitutsutredning är ej utförd.

2. Ytor per mars 2026

Ytuppgifter har erhållits via hyresavtal. Värdebedömningen grundar sig på att erhållna uppgifter är korrekta.

3. Utdrag ur Centrala Fastighetsdata

I här aktuell fastighet.

4. Underhållsplan upprättad av kommunen 2025.

***5. Övriga uppgiftskällor** utgörs av fastighets- och taxeringsregistret via Metrias FastighetsSök samt kartunderlag från Lantmäteriets MinKarta. Underlaget kompletteras med försäljningsstatistik från MSCI, kommunens digitala planarkiv samt drift- och underhållsstatistik från Aareon och Repabs faktaböcker. Därutöver har offentlig statistik från SCB med flera inhämtats, liksom information från Riksantikvarieämbetets Fornsök, MSB:s översvämningsportal, Länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden.*

Hyresgäst	Kvm	Kr/m²/år	Hyra/år
Ajma AB	792	1 405 kr	1 112 520 kr
Totalt	**792**		**1 112 520 kr**

KOMMENTAR HYRA

Gällande hyresavtalet rör det sig om en så kallad varmhyra. Upplägget innebär att hyresvärden (fastighetsägaren) bär det huvudsakliga drifts- och underhållsansvaret, då hyran inkluderar de allra flesta tunga driftsposter för fastigheten. Hyran bedöms som marknadsmässig efter avstämning mot andra liknande objekt. **Kontraktet löper 2029-06-30.**

DRIFT/UNDERHÅLLSKOSTNADER

Bedöms mot bakgrund av nyttjande, lokaltyp, ålder, uppvärmning m.m. Avsättning för periodiskt underhåll syftar till att täcka huvuddelen av kostnaderna för att vidmakthålla byggnadens ursprungliga funktion. I hyran ingår ansvaret och kostnaderna för uppvärmning, kall- och varmvatten samt ventilation. Utöver detta står hyresvärden även för avfallshantering och sophämtning, snöröjning och vinterrenhållning, skötsel av mark och utemiljö samt det sedvanliga planerade fastighetsunderhållet. Faktiska kostnader från kommunen avseende 2025 har rapporterats som nedan.
Sophämtning 14769, Fjärrvärme 130.454:-
Vatten & Avlopp 48.885:-
Totalt 194108 ller motsvarande 245 kr/m².
Driftskostnaderna har bedömts i enlighet med schabloner enligt nedan.
Se även bilagor

Lokaltyp	Area	Kr/m²/år	Bed. kostnad/år
Förskolelokaler	792	541 kr	428 472 kr
Totalt			**428 472 kr**

FASTIGHETSSKATT

Beaktas ej.(i nuvarande nyttjande är fastigheten befriad från fastighetsskatt.)

VÄRDEBEDÖMNING

Bedömningen grundar sig på dels på avkastningsmetoden och dels på ortsprismetoden. Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Kassaflödesmetoden baseras på nedan förutsättningar:

Kalkylperiod
Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 10 år.

Inflationsantagande
Som inflationsantagande används 2,00 % över hela kalkylen, i nivå med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Hyror *1 113 Tkr, i kalkylens startår och antas följa index.*

D o U *428 Tkr, följer index.*

Fastighetsavgift-/skatt
Utgår ej för här aktuell fastighet. Mindre del där skatt utgår har antagits belasta hyresgäst.

Kostnader underhåll
Som beskrivet är byggnaden i behov av renovering. Den största kostnaden bedöms enligt utredning vara invändig kostnad med ytskikt m.m. Initiala kostnader enligt underhållsplan 4,4 mkr. Få av dessa saker bedöms vara av akut karaktär, snarare så att den tekniska livslängden har passerat men funktion är fortfarande acceptabel. På kort sikt (inom 1-5 år) kommet det behövas en hel del underhåll.
För att i viss mån belysa dessa kostnader så har anpassningskostnad lagts in i kalkylen och belastar kalkylen med 2,0 mkr år 2.

Vakansgrad/hyresrisk
Bedöms utifrån läge, utformning, lokalslag m.m. Fastigheten nyttjas internt av hyresgäst. Verksamheten har bedrivits på fastigheten sedan lång tid tillbaka. I värdebedömningen antas verksamheten fortsätta bedrivas över hela kalkylperioden.

För att till viss del beakta risken med framtida hyresbortfall har hyresrisk om 10 % använts efter kontraktidens utgång. Framtida efterfrågan är svåruppskattad och styrs även av politiska beslut samt den låga befolkning tillväxt som många kommuner uppvisar inte minst Tomelilla.

Kalkylränta & Restvärdesbedömning

Kalkylränta är det räntekrav en fastighetsägare förväntar sig av det i fastigheten bundna kapitalet. Då kalkylen har utförts utan hänsyn till ev. belåning utgör kalkylräntan räntekravet på det totala kapitalet. Teoretiskt utgörs val av kalkylränta av den nominella räntan som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsv. kalkylperiodens längd. Därtill läggs en fastighetsrelaterad risk beroende på objektets läge, storlek, alternativa användningsmöjligheter m.m.

För nuvärdesberäkning av driftsnettot har en kalkylränta om 9,75 % använts.

Vid beräkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut har direktavkastningskrav om 7,75 % använts. Restvärdet ges av det prognostiserade driftsnettot det första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt analyserats utifrån tidigare försäljningar av likartade objekt på aktuellt läge kompletterat med marknadsmässiga parametrar.

Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

Med ovanstående parametrar erhålls nedan resultat:

Nuvärde driftsnetton	*2 800 Tkr*
Nuvärde restvärde	*3 555 Tkr*
Totalt avkastningsvärde	***6 355 Tkr***

motsvarande ca 8 024 kr/m²

ORTSPRISANALYS

Att studera samhällsfastigheter som orts-prisunderlag är svårt. Dels är denna typ av fastighet skattebefriad varför ingen information om ytor föreligger och dels då flera köp sker i bolagsform. Nedan köp är antingen lagfarna köp där vi sedan tidigare har kunskap om objektets storlek alternativt där grov uppskattning via mätning per satellit gjorts eller bolags-transaktioner där information erhållits via mäklare/transaktionsrådgivare e.d.

Nedan listas studerade försäljningar av samhällsfastigheter som skett på senare år och bedöms kunna ge viss vägledning.

SIMRISHAMN MELLBY 3:62 (Piratenskolan, Kivik) *har avyttrats av Simrishamns kommun till Kiviks Framtid AB. Såld via mäklare* ***2025.***
Köpeskillingen uppgår till cirka ***4,5 Mkr.***
Fastigheten utgör en skolfastighet med tillhörande mark och byggnader i centrala Kivik.
Yta ca 2200 m². Mark 10836 m² mark.
Motsvarar ca 2000 kr/m².

TOMELILLA FABIAN 8
Inrymmer förskola såld 2020-08-31 enligt uppgift med långt hyreskontrakt med fast hyra.
pris 3,2 Mkr eller motsvarande 5.925 kr/m². Vid tidpunkten fanns förskola som förhyrde till nivån 1058 kr/m².
Bedömd avkastning ca 7,2 %.

LUND FÅGLASÅNG 1:99
Grundskola belägen utanför Södra Sandby omfattande 777 m² uthyrningsbar area. Såld 2025-06. Hela fastigheten hyrs av Lunds Kommun som grundskola för barn med särskilda behov. förvärvades mot en köpeskilling på 19,7 mkr, motsvarande ungefär 25 400kr/kvm.

HÖÖR FÖRRÅDET 9
Gymlokal i Höör som Friskis o Svettis köpte i början av 2025. Pris 4.500.000 kr eller motsvarande 7.200 kr/m².

TRELLEBORG EURON 1
Förskola belägen i Trelleborg omfattande 1 745 m² uthyrningsbar area. Såld 2024-11 Hela fastigheten hyra av Trelleborgs kommun som förskola. Det finns ett 15-årigt hyreskontrakt med löptid om

17 år med hyra om 3553 kr/m²/år. Initial direktavkastning om ca 6,00 %

ROSTA GÅRD 3
Förvärvades genom bolagstransaktion 2024-05 till ett fastighetsvärde på 103 mkr, motsvarande ungefär 22 500 kr/kvm. RE Equity Omsorg köpte fastigheten av Karlskoga Industrifastighets AB. Entreskolan hyr fastigheten vid förvärvstiden. Uthyrbar area upgår till 4 600 m².

LANDSKRONA ALBANO 8, 22 & PALLAS 42
Tre omsorgsfastigheter med ca 5 600 m² huvudsakligen bostäder förvärvades av kommunala Landskronahem 2023-04 av SBB. Köpeskillingen uppgick till ca 150 Mkr efter avdrag av latent skatt, motsv. ca 30 000 kr/m².

Antal återfunna försäljningar är få, av ovan redovisade försäljningar är det få och endast ett jämförbart objekt är sålt i kommunen men det var relativt längesedan 2020 då Fabian 8 såldes till relativt måttliga nivåer.

Generellt har marknadssentimentet försämrats betydligt sedan våren 2022. Inflationsökningen och stigande räntor samt svårighet att finna finansiering har lett till högre avkastningskrav. Vidare har flertalet av de aktörer som tidigare var stora nettoköpare tvingats sälja fastigheter för att stärka sina balansräkningar. Inflationen har kommit ner till Riksbankens målintervall och räntorna är i nedåtgående trend, vilket tycks ha minskat den tidigare osäkerheten hos köpare något.

Noterbart är även den mycket låga nivån av skolfastigheten i Kivik som nyligen såldes. Köpare vill starta skola men inget är såvitt känt klart.

Värdebedömningen har primärt fått ske via avkastningsmetoden.

ALTERNATIV VÄRDENIVÅ

Uppdragsgivaren efterfrågar även värdet om fastigheten skulle säljas tomställd. Efterfrågan på fastigheten bedöms som begränsad i det fall nuvarande verksamhet avflyttar. Fastighetens utformning och planförutsättningar innebär att alternativa användningar är starkt begränsade. Ett ändrat nyttjande bedöms förutsätta såväl omfattande ombyggnationer/rivning som sannolikt även ändring av gällande detaljplan. Samtliga realistiska användningsalternativ är därmed förenade med betydande investeringsbehov.
I avsaknad av hyresintäkter, och mot bakgrund av det omfattande underhålls- och anpassningsbehov som föreligger, bedöms marknadens intresse vara begränsat.
Skillnaden i värde mellan uthyrt och vakant skick bedöms därför som väsentlig, vilket tydligt understryker fastighetens beroende av befintlig verksamhet.
Värdet i ett scenario utan hyresgäst bedöms därmed vara avsevärt lägre än värdet i nuvarande skick med fungerande verksamhet och gällande hyresavtal. Som exempel på ringa betalningsvilja kan man jämföra med ovan redovisade ortspris i Kivik.

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde i nuvarande nyttjande, med befintlig hyresgäst, bedöms till cirka ***6 300.000 mkr.***
Med beaktande av fastighetens specialkaraktär, begränsade alternativa användningsmöjligheter samt det omfattande underhållsbehovet bedöms värdet utan hyresgäst väsentligt lägre, i intervallet cirka ***3,0 – 4,0 mkr.***

Malmö 2026-03-24

Johan Tengen

Johan Tengen

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bil: Utdrag ur FDS
Objektsbilder/DoU
Kassaflödesanalys/Nyckeltal/Känslighetsanalys
Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilder

DoU kostnader

Kostnadsposter	0	1	2	3	Faktisk + schabloner
Adminsitration		22	39	61	20
Försäkring		10	12	45	15
Energianvändning, fjärrv.	43	50	86	129	165
Värme, annan uppvärmning	63	80	137	217	0
Elanvändning	34	40	63	91	0
VA-kostnad		5	9	15	62
Tillsyn/skötsel		43	62	102	90
Sophämtning		2	5	11	10
Städning		166	220	268	0
Avhjälpande underhåll		16	30	55	30
Planerat underhåll		120	185	274	150
Totalt					**541**

Bedömd årskostnad för drift och under-håll		**428 601**

Fastighetsrapport

(kSEK)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	<2036>
Hyra, vård och omsorg	1 113	1 135	1 158	1 181	1 204	1 229	1 253	1 278	1 304	1 330	1 356
Tillägg, fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	1 113	1 135	1 158	1 181	1 204	1 229	1 253	1 278	1 304	1 330	1 356
Vakans, vård och omsorg	0	0	0	-59	-120	-123	-125	-128	-130	-133	-136
Hyresavdrag / Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäktsbortfall	0	0	0	-59	-120	-123	-125	-128	-130	-133	-136
Nettointäkt	**1 113**	**1 135**	**1 158**	**1 122**	**1 084**	**1 106**	**1 128**	**1 150**	**1 173**	**1 197**	**1 221**
DoUh, vård och omsorg	-428	-437	-446	-455	-464	-473	-483	-492	-502	-512	-522
Anpassning	0	-2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, DoUh	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettokostnader	**-428**	**-2 437**	**-446**	**-455**	**-464**	**-473**	**-483**	**-492**	**-502**	**-512**	**-522**
Driftnetto	**684**	**-1 302**	**712**	**667**	**620**	**633**	**645**	**658**	**671**	**685**	**698**

Nyckeltal

Marknadsvärde per kvm	7 954	SEK / m2
Initial direktavkastning	10,86	%
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	7,75	%
Kalkylränta för restvärdet	9,75	%
Kalkylränta för driftnetto	9,75	%
Marknadsvärde / Summa taxeringsvärde	0,00	

Känslighetsanalys

Parameterförändring	Nytt värde	Diff
Vakansen ökar 10%-enheter	4,8 Mkr	-23,5%
Direktavkastningskrav ökar 1%-enhet	5,5 Mkr	-12,8%
DoUH ökar 35 SEK/m2	5,8 Mkr	-7,5%
Alla samtidigt	3,8 Mkr	-40,3%

Beteckningar

Beteckning
Tomelilla Mården 1

UUID
909a6a5e-b97d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120606143

Senaste ändringen i allmänna delen
2001-12-28

Län- och kommunkod
1270

Distrikt
Tomelilla

Distriktskod
101094

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
-

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-03-19

Adress

Adress

Disponentgatan 8
273 33 Tomelilla

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
212000-0886
Tomelilla Kommun
Gustafs Torg 16
273 80 Tomelilla
Inskrivet ägarnamn: Tomelilla Kommun

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1963-01-16

Akt
63/42

Berört fång
63/42, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1963-01-02
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 89/1450

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan
Stadsplan

Datum
1969-08-12

Akt
11-TOM-590/69

Plan	Datum	Akt
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Mården	1970-04-23	11-TOM-678/70

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1270-847.1

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Tomelilla Slakteriet 48

Last
Tomelilla Bagaren 6,16,19
Tomelilla Baneret 12-13
Tomelilla Bläckfisken 8,12
Tomelilla Byggmästaren 1,14-16,18
Tomelilla Delila 4
Tomelilla Fabian 1,7-9
Tomelilla Flugan 1,9
Tomelilla Fläkten 12
Tomelilla Freja 6-7
Tomelilla Gabriel 23
Tomelilla Gjuteriet 4-8
Tomelilla Heimdal 9-11,18-20,22-23
Tomelilla Industribyn 1,4-6
Tomelilla Järven 12
Tomelilla Katten 2
Tomelilla Lantmannen 3,5
Tomelilla Laxen 6-10
Tomelilla Lejonet 1-2
Tomelilla Musslan 8
Tomelilla Målaren 13
Tomelilla Mården 1
Tomelilla Möllaren 2,4
Tomelilla Pantern 1,5-6
Tomelilla Räkan 1,15
Tomelilla Simson 3,13,17
Tomelilla Skolan 1-2
Tomelilla Skölden 8
Tomelilla Slakteriet 11,14,27,43-46
Tomelilla Spindeln 1,11-12
Tomelilla Tallen 14
Tomelilla Tigern 1-2
Tomelilla Tomelilla 10:239, 237:9,15,58,71,73,78
Tomelilla Trollsländan 16
Tomelilla Uttern 1
Tomelilla Valkyrian 14
Tomelilla Vargen 1
Tomelilla Vesslan 7
Tomelilla Vitsippan 1

Taxeringsenheter

Specialtaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Specialenhet, skattefri (800)	335886-4	Nej	Fastighet

Taxeringsår
2025

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
212000-0886 Tomelilla Kommun Gustafs Torg 16	1 / 1	Kommuner

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
27380 Tomelilla		

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-06-30	1160K-TM1535
Införd i tomtboken	1970-07-10	
Ledningsrättsåtgärd	2001-12-28	1270-847

Ursprung

Tomelilla Tomelilla 236:321

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6155247.4	433534.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 129 m^2	5 129 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Tomelilla Mården:1	1990-03-07	1181-506

Källa: Lantmäteriet

Ortofoto inzoomad

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Värdeutlåtande
Fastigheten Tomelilla Mården 1

Svefa AB, Skeppsbron 3, 211 20 Malmö
Org.nr: 556514–3434, Styrelsens säte: Stockholm

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning 3
2. Uppdragsbeskrivning 4
3. Värderingsobjekt 5
4. Marknadsanalys 8
5. Värderingsmetodik 14
6. Värdering 15
7. Slutsatser 20

1. Sammanfattning

Värderingsobjekt	Fastigheten Tomelilla Mården 1.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Tomelilla kommun, genom Ulrika Olsson.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid eventuell avyttring.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2025-11-18.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet bedrivs förskoleverksamhet.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

8 000 000 kronor
Åtta miljoner kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m²	10 101
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	7,2
	Direktavkastning, initialt driftnetto (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	8,46%
	Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering) (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	8,46%
	Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	7,36%
	Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	7,25%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Tomelilla Mården 1.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Tomelilla kommun, genom Ulrika Olsson.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 ”Definition av marknadsvärde och metodtillämpning”). Enligt uppdragsgivaren ska värderingen användas som beslutsunderlag vid eventuell avyttring.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-11-18.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/ fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (”VPS”) som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2025 (”Red Book”) och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2025-11-12 av Susanne Nylén på Svefa. Vid besiktningen deltog Peter Meyer som representant för fastighetsägaren.

Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren/uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning
- Radonmätning
- OVK
- Uppgifter från underhållsplan
- Faktiska driftskostnader

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet bedrivs förskoleverksamhet.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Tomelilla Kommun.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i de centrala delarna av Tomelilla. Gatuadressen är Disponentgatan 8. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av småhus samt stadsparken. Service finns i centrala Tomelilla. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats inom ca 300 meter och tågstation inom ca 1 kilometer. Större trafikleder (Rv 11) finns på ca 1 kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 5 129 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 20 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av lekytor/förskolegård samt parkering.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1969 och inrymmer 1 plan ovan mark.

Den uthyrbara arean uppgår till 792 kvadratmeter fördelad enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m²	%	Antal
Vård eller barnomsorg	792	100	-
Summa/Medel	**792**	**100**	**0**

Konstruktion

Grundläggning	Betong
Stomme	Tegel
Fasadmaterial	Skivor
Yttertak	Plåt
Fönster	3-glas

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk
Brandlarm	Inget brandlarm som kopplas direkt men utrymningslarm finns

Övrigt

Parkering	Ca 20 stycken
Kök	Förskolan har kök som har kapacitet att laga mat för ca 100 barn

Myndighetskrav

OVK	Godkänd, nästa besiktning 2028-05-21

Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som normalt och lokalerna håller en relativt normal standard. Visst underhållsbehov (utöver det löpande underhållet) kommer eventuellt att behövas de kommande åren så som fläktsystemet i köket, värmesystemet utgörs idag av 1-rörs system, det skulle behöva göras om till 2-rörs system. Dessa åtgärder finns dock inte med i underhållsplanen varför de ej har beaktats i värderingen.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara rationella för nuvarande verksamhet. Alternativanvändning bedöms inte aktuell utan större ombyggnation.

Hållbarhet

Energideklaration

Aktuell energideklaration (registrerad hos Boverket) presenteras nedan.

ID:	810233
Energiklass:	G
Primärenergital:	
Energiprestanda:	176 kWh/m² och år
Radonmätning:	Utförd
Ventilationskontroll:	Utförd
Byggnadsår:	
Energideklaration utförd:	2017-12-01

Det finns sju energiklasser (A-G, där A är bäst) som utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion.

Energideklarationen är giltig i tio år, därefter är det ägarens skyldighet att upprättat en ny energideklaration.

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämning av större vattendrag.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Rättsliga förhållanden

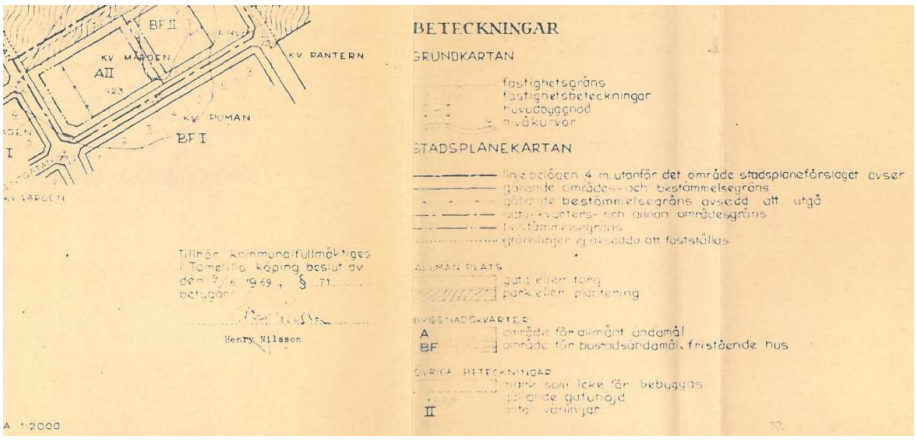
I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, f.d. stadsplan, antagen 1969-08-12.

Planbestämmelserna anger allmänt ändamål med en högsta byggnadshöjd av 7,6 meter omfattande två våningar.



Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms teoretiskt vara fullt utnyttjad.

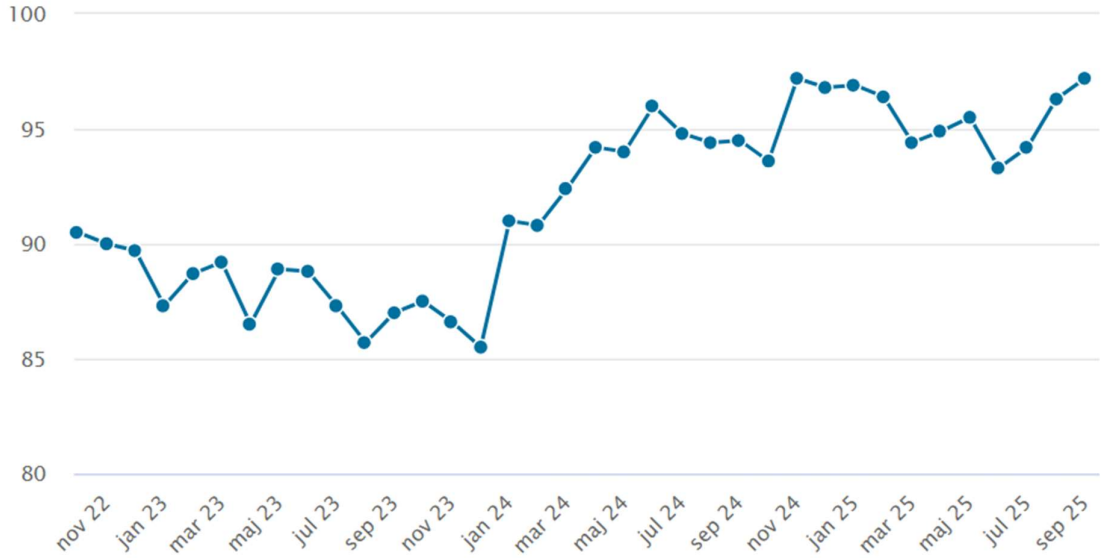
4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

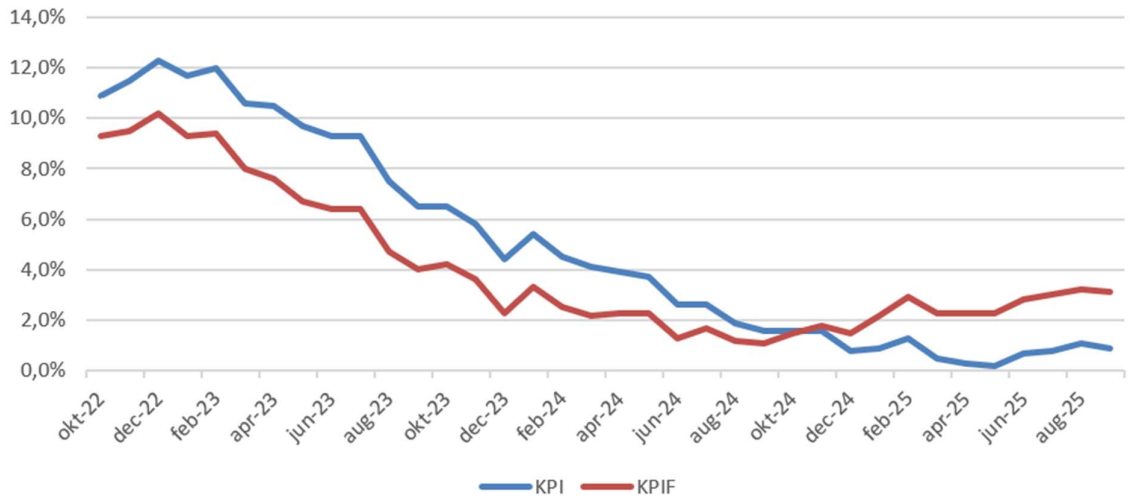
Konjunkturinstitutets prognos från sept-25 indikerar en försiktig återhämtning inom svensk ekonomi, med BNP om 1,1 % för 2025 respektive 2,4 % för 2026 (att jämföra med 0,8 % för 2024). Den utdragna lågkonjunkturen som inleddes 2023 väntas emellertid bestå – sannolikt till 2027 – och geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter medför stor osäkerhet.

Konjunkturbarometern har utvecklats positivt under sommaren, men indikerar fortsatt ett relativt svagt läge för svensk ekonomi. Hushållen har blivit alltmer positiva, men det kvarstår stor osäkerhet kring den fortsatta utvecklingen. Vidare har hushållen fortsatt en relativt negativ syn på utvecklingen på arbetsmarknaden.



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen (KPI) ökade något under sommaren, en normal säsongsvariation, men föll tillbaka i september till 0,9% (med KPIF på 3,1 %).



Källa: Svefa, Data från SCB

För att stimulera den svaga konjunkturen och stabilisera inflationen kring det långsiktiga inflationsmålet om KPIF 2,0 % valde Riksbanken i sept-25 att sänka styrräntan med 25 punkter till 1,75 % (den åttonde sänkningen från 4,0 % i maj-24). Samtidigt aviserade Riksbanken en prognos om oförändrad styrränta på 1,75 % under 2025 – 2026, vilket i huvudsak är i nivå med prognoser från Konjunkturinstitutet och flertalet av de stora svenska storbankerna.

Sverige har fortsatt relativt starka offentliga finanser, och budgeten för 2026 omfattar ofinansierade åtgärder om 80 mdkr. Med stora investeringar i försvar och infrastruktur ses det emellertid som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver, sannolikt då såväl höjda skatter som omfördelning av offentliga medel.

Arbetsmarknaden försvagades tydligt under 2024 (AKU 15–74 år uppgick till 8,4 %, +0,7 procentenheter jämfört med 2023). Arbetslösheten har ökat mest i storstadsregionerna – Stockholm, Västra Götaland och Skåne – medan arbetslösheten är fortsatt låg i norra Sverige. Senaste prognosen från Arbetsförmedlingen indikerar en arbetslöshet om 8,7 respektive 8,4 % för 2025 och 2026.

Näringslivet har blivit alltmer kunskapsintensivt, vilket trots lågkonjunktur och stigande arbetslöshet medfört brist på kompetent arbetskraft, även inom offentlig sektor och inom yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav. Det finns en strukturell obalans på arbetsmarknaden som väntas kvarstå även i en starkare konjunktur. Arbetslösa som saknar gymnasial utbildning, personer som är födda utanför Europa, 55+ och personer med funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga har stor risk att hamna i långtidsarbetslöshet.

Sverige står inför den största militära upprustningen i modern tid. Regeringen har en uttalad ambition att försvarsutgifterna ska nå 3,5 % av BNP till 2035, men enligt beslut i Nato väntas medlemsländerna senast 2035 avsätta minst 5 % av BNP till försvarsutgifter (varav 3,5 % på militärt försvar och 1,5 % på åtgärder för att öka samhällets motståndskraft kopplat till försvar). En stor utmaning är att balansera erforderliga säkerhetspolitiska investeringar mot den långsiktiga samhällsutvecklingen i stort.

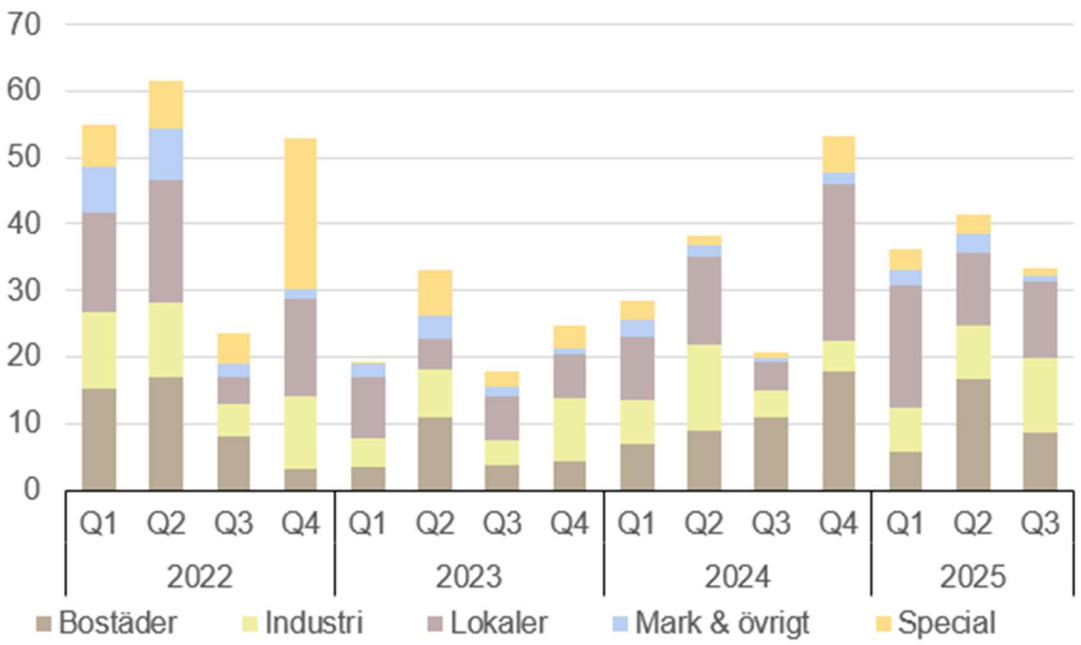
Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Efter 2 ½ år med svag efterfrågan och stigande direktavkastningskrav har investeringsmarknaden stärkts under 2025, trots fortsatt stor ekonomisk och geopolitisk osäkerhet.

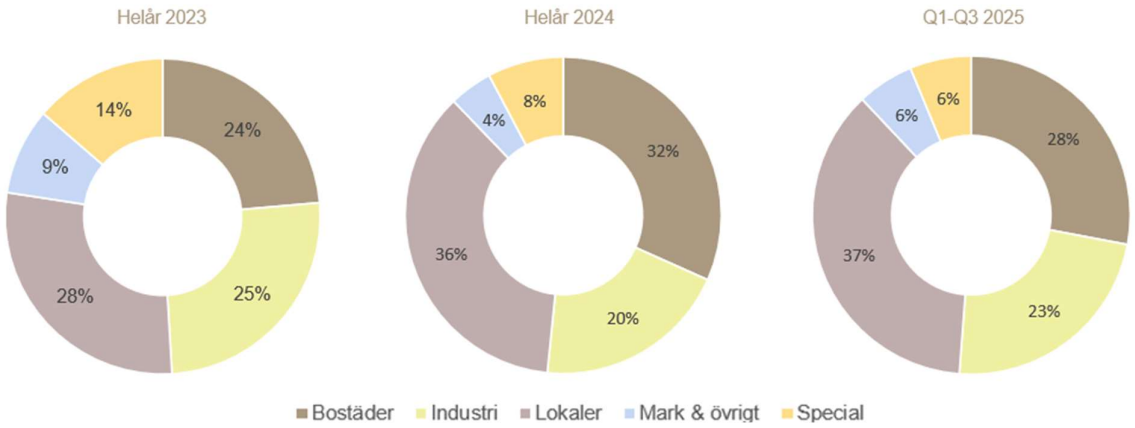
Transaktionsvolymen för Q1-Q3 uppgick totalt till ca 111 mdkr (+27 % jämfört med 2024).

Q1, ca 36 mdkr; Q2, ca 41 mdkr; Q3, ca 33 mdkr.



Källa: Svefa

Under Q1-Q3 har det varit fortsatt stort intresse för kommersiella fastigheter som står för 37 % av total investeringsvolym. Därefter följer bostäder (28 %), industri/lager/logistik (23 %), specialfastigheter (6 %) respektive mark & övrigt (6 %).



Källa: Svefa

Utländska investerare stod för ca 17 % av transaktionsvolymen i Q1-Q3, men med ett svagt negativt netto (<1 mdkr).

De börsnoterade bolagen utgjorde ca 24 % av transaktionsvolymen, med ett positivt transaktionsnetto om ca 3,6 mdkr.

Sammantaget väntas det vara fortsatt relativt stark transaktionsaktivitet i Q4, med fokus på stabilitet (kvalitativa fastigheter, solida hyresgäster, långa hyresavtal).

Kreditmarknaden har uppvisat en tydligt positiv utveckling sedan slutet av 2023. Lägre – och framför allt mer stabila – räntor har stärkt finansieringsklimatet. Fastighetsbolagen har i huvudsak god tillgång till både bankfinansiering och obligationsmarknaden, men flera bolag har återvänt till obligationsmarknaden där likviditeten

har ökat och marginalerna nu är mer konkurrenskraftiga. Den positiva utvecklingen minskar fastighetsbolagens osäkerhet och stöder en högre transaktionsaktivitet. Bolag med starka balansräkningar och långsiktigt hållbara investerings- och förvaltningsstrategier premieras, liksom ”lågriskfastigheter”. Fokus ligger på ett långsiktigt stabilt driftnetto.

Den stora geopolitiska osäkerheten påverkar investeringsmarknaden, men medför viss potential, till exempel väntas ökande försvars-/infrastrukturinvesteringarna stimulera ekonomin och öppna upp för nya möjligheter på fastighetsmarknaden. Detta såväl vad gäller direkt fastighetsutveckling som relaterade investeringar i infrastruktur (teknisk, social, transport).

Miljö-/hållbarhetsfrågor har tagit en obestridlig plats på fastighetsmarknaden, med stort fokus på energieffektivitet och en vidare trend mot social hållbarhet, men med något mindre fokus på själva miljö-certifieringen. ”Gröna” investeringar har en direkt värdeinverkan genom sänkta driftskostnader, men påverkar i allt högre utsträckning även långsiktig marknadshyra och vakans-/hyresrisk samt direktavkastningskrav.

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsmarknaderna. Till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats stigande direktavkastningskrav de senaste 3 åren, men den negativa pris- och marknadsvärdesutvecklingen dämpades delvis av höga hyreshöjningar (och förväntningar om fortsatt relativt stark hyresutveckling). Den negativa utvecklingen stabiliserades under 2024/2025, och bostadsfastigheter ses alltjämt som långsiktigt stabila investeringar. Investeringsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande i Q4, men det kan noteras att köpare och säljare börjar nå samsyn om de kortsiktiga marknadsförutsättningarna, vilket väntas medföra ökad transaktionsaktivitet under 2026. Nyproduktion har potential till sjunkande direktavkastningskrav, likaså fastigheter med potential till miljö-/hållbarhetsoptimering. Någon signifikant risk för stigande direktavkastningskrav de kommande 3–6 månaderna bedöms inte finnas. På lokala delmarknader kan emellertid den svaga, och t.o.m. negativa, befolkningsutveckling utgöra en risk för bostadsmarknaden, särskilt då även arbetsmarknaden är svag.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör stabila investeringar, men marknaden är tydligt fokuserad till Stockholm (och då i huvudsak till objekt inom CBD). Det finns en relativt stor osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur då minskad lokalefterfrågan medför osäkerhet även på investeringsmarknaden. Den svaga konjunkturen har medfört att investerarna fokuserar på stabila hyresgäster och långsiktigt kassaflöde. För kvalitativa objekt är det låg risk för stigande direktavkastningskrav, och marknaden väntas vara fortsatt polariserad med svag efterfrågan på fastigheter med vakanser och investeringsbehov. Prognosen för de kommande 3–6 månaderna är en något högre transaktionsaktivitet med i huvudsak stabila direktavkastningskrav.

Externhandel med fokus på lågpris och livsmedel står sig starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden och om det dessutom finns någon ”dragare” som till exempel Systembolaget. Vakans-/hyresrisken är relativt låg och projektaktiviteten hög, vilket medför relativt starkt efterfrågan på investeringsmarknaden. På 3–6 månaders sikt bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav för fastigheter med solida hyresgäster.

För detaljhandeln i stort, framför allt sällanköp, är marknaden emellertid fortsatt svag. Minskad och ändrad konsumtion (till exempel secondhand) till följd av lågkonjunktur, men också e-handelns påverkan på hur/var kunderna handlar och stigande kostnader har medfört en ansträngd ekonomi för många hyresgäster. En ljusglimt är Riksbankens räntesänkningar vilket förhoppningsvis kan leda till ökad konsumtion. Vakans-/hyresrisken är fortsatt relativt hög och marknadshyresutvecklingen väntas vara svag, vilket minskar efterfrågan på investeringsmarknaden. Direktavkastningskraven de kommande 3–6 månaderna väntas i huvudsak vara oförändrade.

Det finns ett stabilt investeringsintresse för kvalitativa vård-/omsorgsfastigheter med fokus på moderna objekt med långa hyresavtal (hyresgäster från offentlig sektor premieras). Hyresmarknaden är i praktiken oberoende av konjunkturen, utan kortsiktiga upp-/nedgångar i marknadshyra och med låg vakans-/hyresrisk, vilket är positivt för investeringsmarknaden. Trots reviderad befolkningsprognos finns ett stort behov av nyproduktion

och modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet, vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling. Det kan till och med ses som positivt att en del av de mindre kvalitativa fastigheterna kan tomställas och eventuellt omställas till annan verksamhet. Vidare finns ett stort investeringsbehov knutet till säkerhetspolitik och utvecklingen av totalförsvaret samt rättsväsende, två segment som väntas notera stor aktivitet under kommande år. På 3–6 månaders sikt bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav.

För industri- och lagerfastigheter attraheras investerare fortsatt av den relativt höga direktavkastningen. Segmentet bedöms ha positiva utsikter, inte minst då det har klarat sig väl genom den nuvarande lågkonjunkturen. En förutsättning är emellertid rationella förvaltningsobjekt med solida hyresgäster, belägna inom tillväxtmarknader. På lokala delmarknader är köparna i huvudsak egenanvändare, och då är fastighetens funktionalitet för aktuell verksamhet viktigare än driftnetto och direktavkastning. En intressant utveckling återfinns inom orter med koppling till försvarsindustrin, som Karlskoga, Eskilstuna, Västerås, Linköping och Örnsköldsvik. De kommande investeringarna i försvaret driver efterfrågan på både produktions- och lagerlokaler i dessa regioner, vilket stärker deras långsiktiga attraktivitet. Direktavkastningskraven bedöms i huvudsak som stabila de kommande 3–6 månaderna.

Logistikfastigheter har utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handelns utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (triple-net). Till skillnad från flertalet övriga segment var marknaden relativt tidig med att revidera direktavkastningskraven i lågkonjunkturen, vilket medfört att transaktionsaktiviteten har varit relativt hög under 2023 – 2025. Den tidigare höga projektaktiviteten, inklusive ”spekulationsprojekt”, har medfört ökande vakanser inom regionala delmarknader, vilket i sin tur dämpat investeringsmarknaden något. Efterfrågan på moderna logistikfastigheter i anslutning till strategisk infrastruktur väntas vara stabil, med i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav de kommande 3–6 månaderna. Fastigheter med solida hyresgäster på långa hyresavtal premieras, med potential för något lägre direktavkastningskrav. Logistikfastigheter är ett segment som väntas gynnas av kommande investeringarna i totalförsvaret.

På projektmarknaden har höga kapital-/exploateringskostnader samt den stora osäkerheten på bostads- och arbetsmarknaden medfört låg aktivitet under de senaste drygt tre åren. Många projekt har skjutits på framtiden, vilket har resulterat i en svagare marknad och lägre marknadsvärden för råmark och byggrätter. Marknaden som helhet är fortsatt något avvaktande, men på stabila delmarknader kvarstår den långsiktiga efterfrågan – särskilt inom storstads- och regionstadsmarknader med förväntad positiv befolkningsutveckling. Det som främst efterfrågas är markanvisningar i relativt tidiga skeden, medan det på starka marknader med potentiell produktionsstart i närtid i något högre grad efterfrågas ”byggklar” mark.

Inom delmarknader som noterat en svag prisutveckling under senare år kan ökande miljö-/hållbarhetskrav, tillsammans med fortsatt höga kapital-/exploateringskostnader, leda till lägre projektaktivitet och svagare efterfrågan på mark. f

Marknadsförutsättningar – Skola /Förskola

Investeringsmarknaden för Skola / Förskola är stabil, med såväl lokala aktörer som nationella, ”nischade” aktörer som efterfrågar långsiktigt stabil avkastning till relativt låg risk.

Det är stark efterfrågan för objekt med ”rätt” hyresgäst (offentligt finansierad verksamhet), ”rätt” hyresavtal (15-20-årsavtal, attraktiv ansvarsfördelning mellan HG/FÄ) och ”rätt” lokaler (moderna, flexibla) => Nyproduktion särskilt efterfrågat.

Fastighetsbeståndet ägs till stor del av offentlig sektor och ”egenanvändare” vilket medför låg transaktionsaktivitet. Till stor del är det objektets storlek som styr typ av köpare; Små objekt => Lokala aktörer och ”egenanvändare”, Stora objekt (inkl. portföljer) => Nationella aktörer och institutionellt kapital.

För ”egenanvändare”, d.v.s. att fastighetsägaren också bedriver den aktuella verksamheten i fastigheten, är lokalernas anpassning till aktuell verksamhet det viktiga, inte driftnetto och direktavkastning (det finns inte någon avsikt att hyra ut lokalerna på den ”externa” marknaden).

Den låga transaktionsaktiviteten medför att det är svårt att tillförlitligt säkerställa kortsiktig marknads-utveckling, men den svaga fastighets- och kapitalmarknaden de senaste 3 åren har medfört stigande direktavkastningskrav även för Skola / Förskola

Skola / Förskola utgör i praktiken ett ”konjunktur-oberoende” segment, men direktavkastningskravet är till stor del knutet till utvecklingen på kreditmarknaden.

Vid nyproduktion (då det är vanligt med produktionskostnadsbaserad hyra) blir analys av marknadsmässigt direktavkastningskrav till stor del ett resultat av vilken hyresrevidering och/eller investering som görs då det initiala hyresavtalet löper ut. För kvalitativa objekt på starka delmarknader (och i stark konjunktur) kan noteras att marknadens aktörer har en tendens att nedprioritera ”restvärdesrisk”.

Med privat operatör ses det som motiverat med ett något högre direktavkastningskrav jämfört med om verksamheten drivs i offentlig regi.

Fortsatt offentligt finansierad verksamhet bakom det underliggande kassaflöde, men för en privat operatör finns såväl företagsrisk som politisk risk.

För kvalitativa objekt är geografiskt läge till viss del av underordnad betydelse, förutsatt en demografisk utveckling som borgar för långsiktig efterfrågan. Mikroläge – som närhet till natur/rekreation, o.d. – kan emellertid vara av stor betydelse.

Det finns en politisk risk med fastigheter för Skola / Förskola som synliggjorts då marknaden blivit alltmer kommersiell (privata operatörer inom fastigheter som ägs av privata aktörer, i vinstsyfte). Politiska initiativ är svåra att förutse, och medför osäkerhet över marknadens spelregler. Ett tydligt exempel på detta är den s.k. skolpengen; ett statligt initiativ, men som baseras på lokala parametrar (och som beslutas av lokala politiker).

En ”fristående” Skola / Förskola ses vanligen som mer attraktiv jämfört med lokaler som ”integrerats” i t.ex. flerbostadshus, särskilt för fastigheter med stor tomt (kvalitativ utemiljö, utvecklingspotential).

Det finns en stabil kort-/långsiktig efterfrågan för kvalitativa fastigheter inom Skola / Förskola.

Trots svagare befolkningsökning finns ett fortsatt stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa långsiktigt ändamålsenliga lokaler.

Det finns potential till sjunkande direktavkastningskrav, i huvudsak för nyproduktion med 15-20-årsavtal (och rationella förvaltningsenheter). Svag efterfrågan på fastigheter med investeringsbehov och vakanser.

Direktavkastningskrav är tydligt knutna till utvecklingen på kreditmarknaden.

Hyresmarknaden är stabil, utan kortsiktiga upp-/nedgångar vad gäller marknadshyra och vakans-/hyresrisk.

Marknaden är inte konjunkturs-/marknadsberoende, men styrs långsiktigt av den demografiska utvecklingen.

Eventuella hyresavtal är ofta s.k. internhyresavtal => Ej nödvändigtvis marknadsmässiga villkor.

Marknadshyran kan variera inom ett relativt stort intervall beroende på lokalernas ”funktionalitet”, skick/ standard, hyresavtalets ansvars-/kostnadsfördelning, m.m.

Vidare påverkas marknadshyran till viss del av skolpengen (=kommunalt reglerat bidrag som utgör ekonomisk ersättning för elever som valt friskola, och syftar till att det ska råda lika ekonomiska villkor mellan kommunala och fristående verksamheter). Skolpengen omfattar ersättning för kostnader som är kopplade till den löpande utbildningsverksamheten, bl.a. lokalhyra och driftskostnader, och ”utjämnar” därmed till viss del skillnader i betalningsförmåga mellan olika lokala/regionala delmarknader.

En viktig parameter är tomtstorlek som ger möjlighet till fysisk/pedagogisk aktivitet (och utvecklingspotential).

Nyproduktion medför vanligen produktionskostnadsbaserad hyra, alternativt en stor initial investering om lokalerna uppförs i egen regi. Den produktionskostnadsbaserade hyran styrs av investeringens storlek, avtalets löptid, fastighetsägarens interna förräntningskrav och ”restvärderisk” (de antaganden som görs då det initiala avtalet löper ut till omförhandling).

Det kan vara nödvändigt med stora investeringar för att modernisera befintligt bestånd och säkra långsiktig funktionalitet.

Lokalernas flexibilitet är en viktig parameter för att möjliggöra en långsiktigt effektiv lokalanvändning; d.v.s. möjligheten att anpassa lokalerna till ändrade förutsättningar för befintlig verksamhet (alternativt att omställa lokalerna till annan verksamhet, särskilt vid eventuell uthyrning på den externa marknaden).

Vid långsiktiga vakanser, och då särskilt för ”icke-funktionella” lokaler, är alternativet snarare att omställa lokalerna till annan verksamhet.

Hyresmarknaden bedöms som stabil, såväl på kort som lång sikt.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Den traditionella lägesfaktorn (indelning A-/B-C-läge) vad gäller lokaler för skol-, förskole- och fritidsändamål är av mindre vikt såtillvida det finns ett tillräckligt stort elevunderlag inom närområdet (bostadsbebyggelse).

Värderingsobjektet har ett bra läge med ett stort elevunderlag (många närliggande bostäder). Närheten till allmänna kommunikationer är relativt god. Tillgången till rekreation och natur i närområdet utgörs av Stadsparken.

I Tomelilla tätort finns tre förskolor i kommunal regi samt tre förskolor som bedrivs av annan regi (varav värderingsobjektet utgör en av dessa tre).

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms långsiktigt som relativt god men för närvarande något svagare. Diskussionerna om minskade födslotal, minskat elevunderlag och nedstängning av förskolor ökar risken för den här typen av fastighet. Tomelilla kommun hade 2024 det lägsta födelseantalet sedan 1968.

Sannolik köparkategori bedöms främst vara region eller lokal aktör eller egenanvändare.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter

- Läget nära bostäder och Stadsparken
- Rationella lokaler och tomtytor

Svagheter och hot

- Starkt beroende av en hyresgäst
- Privat aktör/hyresgäst
- Barnafödandet i landet på de lägsta nivåerna sedan 2002 och många förskolor ute i landet har fått stänga

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetoden

Skolfastigheter

Ortsprismetoden är, vad gäller specialfastigheter (typkod 800-serien), generellt förknippad med en större osäkerhet än vid värdering av andra fastighetstyper. Detta på grund av att många transaktioner av specialfastigheter inte genomförs under marknadsmässiga förutsättningar och att även de köp som sker under marknadsmässiga förutsättningar är svåranalyserade då uthyrbar area och andra normerande parametrar inte redovisas i fastighetsregistret (skattebefriade fastigheter).

Det bedöms relevant att bredda undersökningen till såväl den regionala som den nationella investeringsmarknaden. Även andra typer av skolverksamhet (annat än förskola) bedöms vara relevant.

- Fastigheten Euron 1 i Högalid, Trelleborgs tätort, förvärvades under november 2024 genom en bolagstransaktion till ett underliggande fastighetsvärde om 102 mkr, motsvarande ca 58 500 kr/kvm. Säljare var Acrinova och köpare Public Property Invest ASA. Fastigheten inrymmer en förskola omfattade 1 745 kvm LOA. Trelleborgs Kommun har tecknat ett triple net-avtal över 17 år för hela ytan. Hyresintäkterna uppgår till 6,2 mkr, motsvarande drygt 3 500 kr/kvm. Byggnaden färdigställdes 2021 och har energiklass B. Direktavkastningskravet bedöms med beaktan av initialt driftnetto till cirka 6 % och med beaktan av bedömt marknadsmässigt driftnetto till cirka 4,5 %.

- Fastigheten Lund Fåglasång 1:99 strax utanför Södra Sandby förvärvades i juni 2025 via en lagfaren affär med en köpeskilling om 19,7 mkr, motsvarande cirka 25 400 kr/kvm. Säljare var Bygginnovatörerna i Lund AB och köpare var Lunds Kommun, tillika ensam hyresgäst i fastigheten. Fastigheten inrymmer 777 kvadratmeter uthyrbar area och används i sin helhet som grundskola för barn med särskilda behov (åk 1-9). Tomtarealen uppgår till 9 992 kvadratmeter. Hyran 2025 bedöms uppgå till knappt 1 800 kr/kvm (kallhyra). Bebyggelsen uppfördes 1991-1992 i samråd med Lunds Kommun som har varit hyresgäst sedan byggåret. Fastigheten har enligt energideklaration från 2023 energiklass G. Direktavkastningskravet bedöms med beaktan av såväl initialt som marknadsmässigt driftnetto till cirka 6,15 %.

- Fastigheten Gnosjö Källeryd 2:1 såldes i maj 2025 till privatperson. Säljare var Gnosjö kommun. På fastigheten finns en tomställd skola, sannolikt omkring värdeår 1960 eller tidigare. Uthyrbar area uppgår till cirka 1 000 kvm och köpeskilling 1 250 000 kronor motsvarande cirka 1 250 kr/kvm uthyrbar area.

- Fastigheterna Stenbocken 1 (f.d. SLU-seminariet) och Metes 2 (f.d. tingshus) i Skara förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 41 mkr. Transaktionen genomfördes i början av år 2025. Säljare var Nordiqus och köpare var Skara kommun. Fastigheterna inrymmer ca 5 270 kvadratmeter och var till stor del uthyrda till Skara kommun (vuxenutbildning) samt Skara Skolscen (friskola). Bebyggelsen uppfördes 1947 och 1959 och bedöms som helhet inneha ordinärt skick och normal standard. Det förekommer eftersatt underhåll, framför allt på Stenbocken 1. Objektet har energiklass D, E och F. Bedömd marknadsmässig hyra bedöms till ca 1 000 /kvm. Vid köptillfället bedöms vakansgraden till drygt 10 %. Fastigheternas läge bedöms som ett A-läge för lokaler inom Skara kommun. Priset motsvarar cirka 7 800 kr/kvm. Det åsatta viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av marknadsmässigt driftnetto till cirka 7,0 – 7,25 %.

- Fastigheten Rosta Gård 3 i Haga, Örebro, förvärvades under maj 2024 genom en bolagstransaktion till ett fastighetsvärde om cirka 103 mkr, motsvarande cirka 22 500 kr/kvm. Säljare var Karlskoga Industrifastighets AB och köpare var RE Equity Omsorg. Fastigheten inrymmer cirka 4 600 kvadratmeter. Hyresgäst är Entréskolan med en bedömd hyra kring 1 750 kr/kvm. Bebyggelsen uppfördes 2003 och byggdes till 2019. Fastigheten har enligt energideklaration från 2022 energiklass D. Fastighetens läge bedöms som ett C-läge för skolfastigheter. Direktavkastningskravet bedöms med beaktan av bedömt marknadsmässigt driftnetto till cirka 6,6 % och direktavkastningen beaktat bedömt initialt driftnetto till drygt 7 %.

- Fastigheten Svedala Skabersjö 25:4 i Skabersjö på Svedalas landsbygd förvärvades i juli 2021 av Låmå Fastighets AB genom en bolagstransaktion till ett bedömt underliggande fastighetsvärde av drygt 16,5 mkr. Säljare var Wind Turbine Capital AB. Objektet omfattar cirka 500 kvadratmeter fördelade på två byggnader; den ena uppförd 1976 och ombyggd/anpassad för förskoleverksamhet 2016 och den andra nybyggd 2018. Fastigheten är i sin helhet uthyrd till Skabersjöbygdens Skola Ek. förening på ett avtal som löper t.o.m. 2031. Priset motsvarar cirka 33 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,25 – 5,5 %.

Priserna och direktavkastningskraven ovan varierar inom ett stort intervall, vilket bland annat beror på en stor skillnad i utgående hyresnivå.

Resultat

Det tillgängliga jämförelsematerialet ska beaktas med viss försiktighet då det inte alltid finns tillförlitliga uppgifter om verksamhet, uthyrbar area, kontraktsförhållande, ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst, med mera.

Under det senaste året har transaktionsaktiviteten varit mycket låg på grund av rådande marknadsläge.

Ortsprismetoden bedöms därmed inte vara tillämpbar, åtminstone vad gäller en direkt prisjämförelse (värde uttryckt i kr/kvm).

Vissa slutsatser avseende direktavkastningskrav kan dock dras med ledning från ovanstående och marknaden för samhällsfastigheter i stort. Samhällsfastigheter utgör attraktiva investeringsobjekt med en stor grupp uttalade investerare och under senare år har direktavkastningskraven pressats nedåt, främst tack vare den förhållandevis låga risken och det framtida lokalbehovet hos de offentliga aktörerna. Sedan sommaren 2022 har dock noterats stigande direktavkastningskrav i takt med stigande räntor och en ökad risk.

Direktavkastningskraven för fastigheter inrymmandes skola/förskola bedöms i huvudsak variera inom ett intervall om 4,5 till 7,25 % där nyproduktion med långa hyresavtal (>15 år) eller hyresgäst från offentlig sektor befinner sig i den nedre delen av intervallet.

Med hänsyn till värderingsobjektets egenskaper såsom hyresförhållande (privat aktör), relaterat till ovanstående försäljningar och rådande marknadsläge bedöms ett direktavkastningskrav inom intervallet 7,0 – 7,25 % som marknadsmässigt.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2025-11-01.

Inflation

Under 2025 har ett inflationsantagande om 1,0 % använts, för 2026 1,5 % och under resterande kalkylperiod har ett inflationsantagande om 2,0 % använts.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 7,25%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 7,25%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra. Utgående hyresnivå bedöms vara marknadsmässig.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	1 112	1 405	-	1 112	1 405	-	0		-	1 112	1 405	-
Summa/Medel	**1 112**	**1 405**		**1 112**	**1 405**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 112**	**1 405**	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg (exklusive el).

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet är vid värdetidpunkten fullt uthyrt.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Vård eller barnomsorg	792	100	-	792	100	-	0	0	-	0,0%	8,0%
Summa/Medel	**792**	**100**	**0**	**792**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**8,0%**

**Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.*

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 8,0%.

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme (förbrukning), vatten och avlopp, sophantering och försäkring har erhållits från fastighetsägaren, vilka redovisas i tabellen nedan. De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömt D&U			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	436	550	-	337	425	-	71	90	-	28	35	-
Summa/Medel	**436**	**550**		**337**	**425**		**71**	**90**		**28**	**35**	

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg (exklusive el).

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 800 (specialenhet).

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	0
Byggnadsvärde	0
Totalt	0
Varav bostad	0
Varav lokaler	0
Totalt	0

Specialenheter är skattebefriade.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 10 137 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 8 000 000 kronor (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra lokaler	%	10,0%	1 394	17,4%
Drift och underhåll	%	10,0%	-591	-7,4%
Inflation	%-enheter	1,0%	-12	-0,1%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-754	-9,4%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-270	-3,4%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-514	-6,4%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	ej direkt tillämpbar
Avkastningsmetoden	cirka 8 000 000 kronor

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2025-11-18 till:

8 000 000 kronor

Åtta miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m²	10 101
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	7,2
Direktavkastning, initialt driftnetto (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	8,46%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering) (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	8,46%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	7,36%
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	7,25%

Malmö, 2025-11-18

Susanne Nylén

Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Kommunindex
Bilaga 3	Foton
Bilaga 4	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga 5	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS — Fastighet: Tomelilla Mården 1 — Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2025-11-01
Värdeår: -
Tax. Värde (tkr): -
Typkod:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Inflation	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%
Kalkylränta	8,32%	8,86%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning											7,25%
Ekonomisk vakans											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	4,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Garage / P-platser											
Totalt	**0,0%**	**4,0%**	**8,0%**	**8,0%**	**8,0%**	**8,0%**	**8,0%**	**8,0%**	**8,0%**	**8,0%**	**8,0%**

Kassaflöde (tkr)	*År 1 (kr/m², styck)*	Helår **2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	*(1 405)*	1 112	1 124	1 140	1 163	1 187	1 210	1 234	1 259	1 284	1 310	1 336
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	-45	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-103	-105	-107
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	***(1 405)***	**1 112**	**1 078**	**1 049**	**1 070**	**1 092**	**1 113**	**1 136**	**1 158**	**1 182**	**1 205**	**1 229**
Drift och underhåll (-)	*-(550)*	-436	-440	-447	-455	-465	-474	-483	-493	-503	-513	-523
- varav Administration (-)		*-28*	*-28*	*-28*	*-29*	*-30*	*-30*	*-31*	*-31*	*-32*	*-33*	*-33*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-337*	*-340*	*-345*	*-352*	*-359*	*-366*	*-374*	*-381*	*-389*	*-396*	*-404*
- varav Periodiskt UH (-)		*-71*	*-72*	*-73*	*-75*	*-76*	*-78*	*-79*	*-81*	*-82*	*-84*	*-86*
Fastighetsskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar/HGA	***(855)***	**677**	**638**	**603**	**615**	**627**	**640**	**652**	**665**	**679**	**692**	**706**
Investeringar och HGA	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav Investeringar (-)		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- varav HGA (-)		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Driftnetto efter investeringar/HGA	***(855)***	**677**	**638**	**603**	**615**	**627**	**640**	**652**	**665**	**679**	**692**	**706**

Nuvärde driftnetto	4 072
Nuvärde restvärde	3 956
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**8 028**

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	10 137
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	7,2
Direktavkastning, initialt driftnetto	8,43%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	8,43%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	7,34%

Nyckeltal (åsatt):

Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	7,25%

Hyresgästförteckning Fastighet: Tomelilla Mården 1 Bilaga 1:2

Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	(J / N)	(J / N)	(J / N)	Kr/m²	Tkr	År	
Förskola	V	Förskola, friliggande	792	2025-11-01	2026-06-30	1 112	1 405	100%	1 112	1 405	100%	N	J	N	-	-		
Summa/Medel			**792**			**1 112**	**1 405**		**1 112**	**1 405**						**0**		

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d. **) Med ingår värme (J) avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som marknadsmässig hyra samt drift- och underhållskostnader.

*NOTER:

Fastighet: **Tomelilla Mården 1** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Vård eller barnomsorg	792	100	-	792	100	-	0	0	-	0,0%	8,0%
Summa/Medel	**792**	**100**	**0**	**792**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**8,0%**

**Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.*

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	1 112	1 405	-	1 112	1 405	-	0		-	1 112	1 405	-
Summa/Medel	**1 112**	**1 405**		**1 112**	**1 405**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 112**	**1 405**	

Lokaltyp	Bedömt D&U			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	436	550	-	337	425	-	71	90	-	28	35	-
Summa/Medel	**436**	**550**		**337**	**425**		**71**	**90**		**28**	**35**	

** Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.*

Lokaltyp	Bedömt långsiktigt D&U			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	436	550	-	337	425	-	71	90	-	28	35	-
Summa/Medel	**436**	**550**		**337**	**425**		**71**	**90**		**28**	**35**	

** Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.*

Drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)

Kostnadsslag	Kommentar	A	B	Andel av total (%)
Administration		0	35	6%
Försäkring		14	14	3%
Värme		200	200	36%
Fastighetsel		0	0	0%
Kyla		0	0	0%
Vatten och avlopp		64	64	12%
Tillsyn och skötsel		80	80	15%
Reparationer		43	43	8%
Sophämtning		24	24	4%
Städning (fastighet)		0	0	0%
Planerat/periodiskt underhåll		0	90	16%
Totalt		**425**	**550**	**100%**

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)
B) Svefas bedömning

Kommun	**Tomelilla**
Huvudgrupp	Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner
Kommungrupp	Pendlingskommun nära mindre tätort

Poäng:

49/100

	Tomelilla	Värde		Poäng	Riket		
					Min	Median	Max
Demografi	Folkmängd, år 2024	13 639		5	2 294	16 181	995 574
	Befolkningsutveckling, 10 år	4,9%		5	-16,8%	2,9%	31,6%
	Befolkningsprognos, 10 år	1,7%		5	-12,5%	-0,4%	15,1%
	Medelålder	45,5		4	37,6	44,6	52,8
Arbets-marknad	Arbetslöshet, %	5,3%		4	1,6%	4,5%	12,1%
	Medelinkomst, tkr	323		3	292	347	725
	Eftergymnasial utbildning, %	25,7%		4	19,3%	29,9%	65,3%
	Etableringsfrekvens	11,8		6	2,0	10,0	20,8
Kommunal ekonomi	Nettoinvestering per inv. 3 år	6 331		5	1 146	6 998	44 363
	Kommunal skattesats, %	31,8%		6	29,0%	33,6%	35,3%
	Årets resultat per inv. 3 år	4 187		5	-19 868	3 127	20 827
	Soliditet, %	34,4%		6	-24,4%	26,8%	74,5%
Bostads-marknad	Småhuspriser, mkr	2,15		5	0,44	2,17	15,40
	Bostadsrättspriser, kr/kvm	10 623		4	1 196	14 649	85 567
	Bostadsmarknadsenkäten	Underskott		10	1,00	10,00	10,00
	Prognos bostadsbehov, 10 år	111		3	-1 643	-28	13 987
Kommersiell marknad	Nettoinpendling	40,9%		6	16,5%	38,7%	73,8%
	Tillväxt antal arbetstillfällen, 1 år	-1,1%		0	-8,0%	0,1%	8,4%
	Andel kontorsintensiva näringar	13,7%		5	5,5%	15,1%	58,1%
	Handelsindex	116		6	26	79	720

Genomsnittlig poäng		**4,9**

ValderingsData

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
TOMELILLA MÅRDEN 1 Nyckel: 120606143 UUID: 909a6a5e-b97d-90ec-e040-ed8f66444c3f	2001-12-28		2025-11-05

ADRESS

Disponentgatan 8
273 33 Tomelilla
Distrikt: Tomelilla
Nr: 101094

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6155247.4	433534.1

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 129 kvm	5 129 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0886 TOMELILLA KOMMUN GUSTAFS TORG 16 273 80 TOMELILLA Köp: 1963-01-02 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 89/1450	1/1	1963-01-16	63/42

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-TOMELILLA MÅRDEN 1	1990-03-07	1181-506

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER

Fastigheten är gravationsfri.

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
FJÄRRVÄRME	Last	Ledningsrätt	2001-12-28 Senast ändrad: 2022-09-05	1270-847.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
stadsplan gällande Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	1969-08-12 Senast ajourföring: 2025-05-12	11-TOM-590/69
tomtindelning: MÅRDEN gällande	1970-04-23	11-TOM-678/70

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet			Taxeringsår
SPECIALENHET (800) 335886-4			2025
Taxvärde			**Areal**
			5129 kvm
Taxerad ägare	**Andel**	**Ägartyp**	**Juridisk form**
212000-0886 TOMELILLA KOMMUN GUSTAFS TORG 16 273 80 TOMELILLA	1/1		Primärkommuner, borgerliga

ÅTGÄRDER

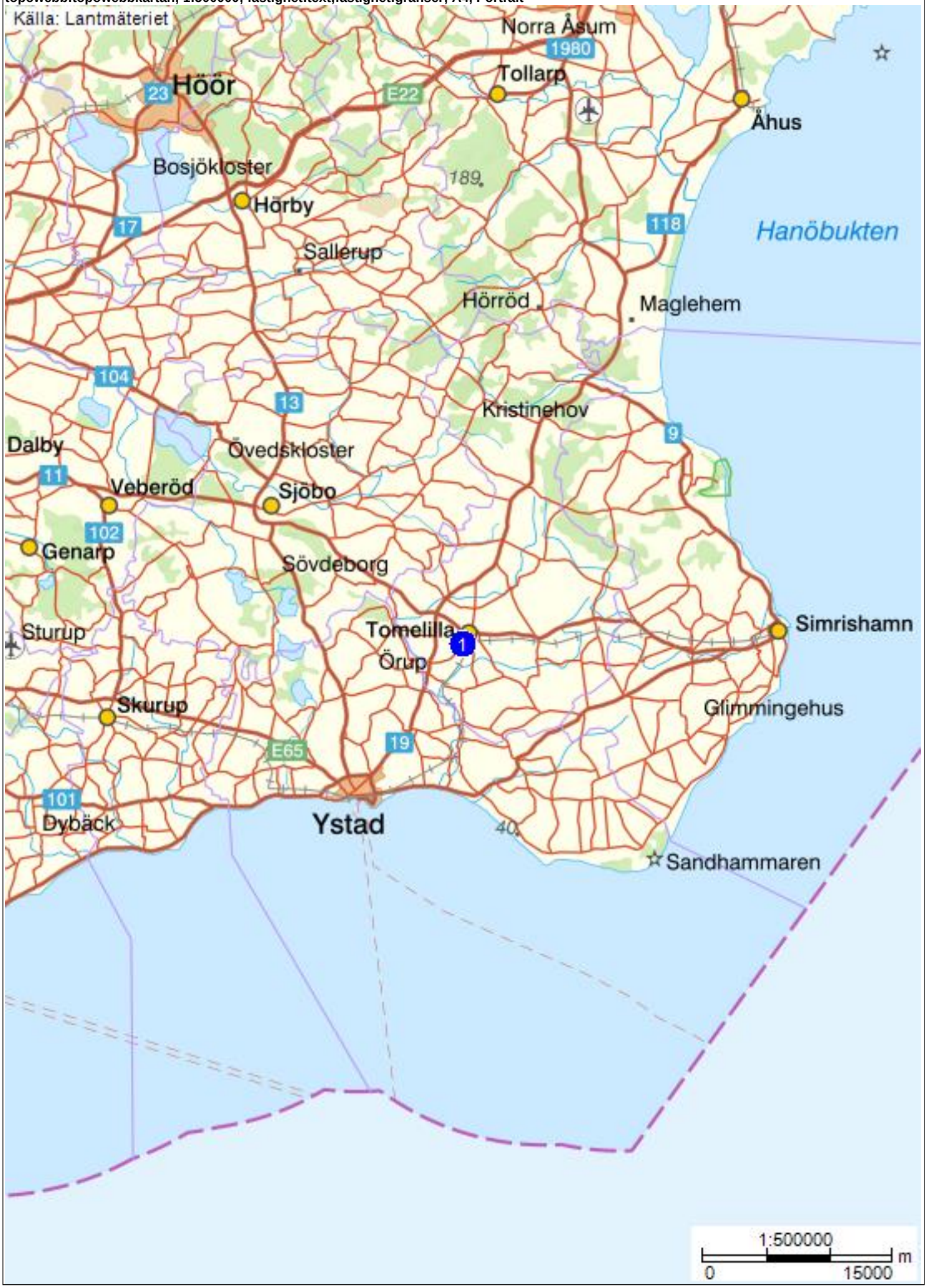
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
tomtmätning	1970-06-30	1160K-TM1535
införd i tomtboken	1970-07-10	
ledningsrättsåtgärd	2001-12-28	1270-847

URSPRUNG

TOMELILLA TOMELILLA 236:321

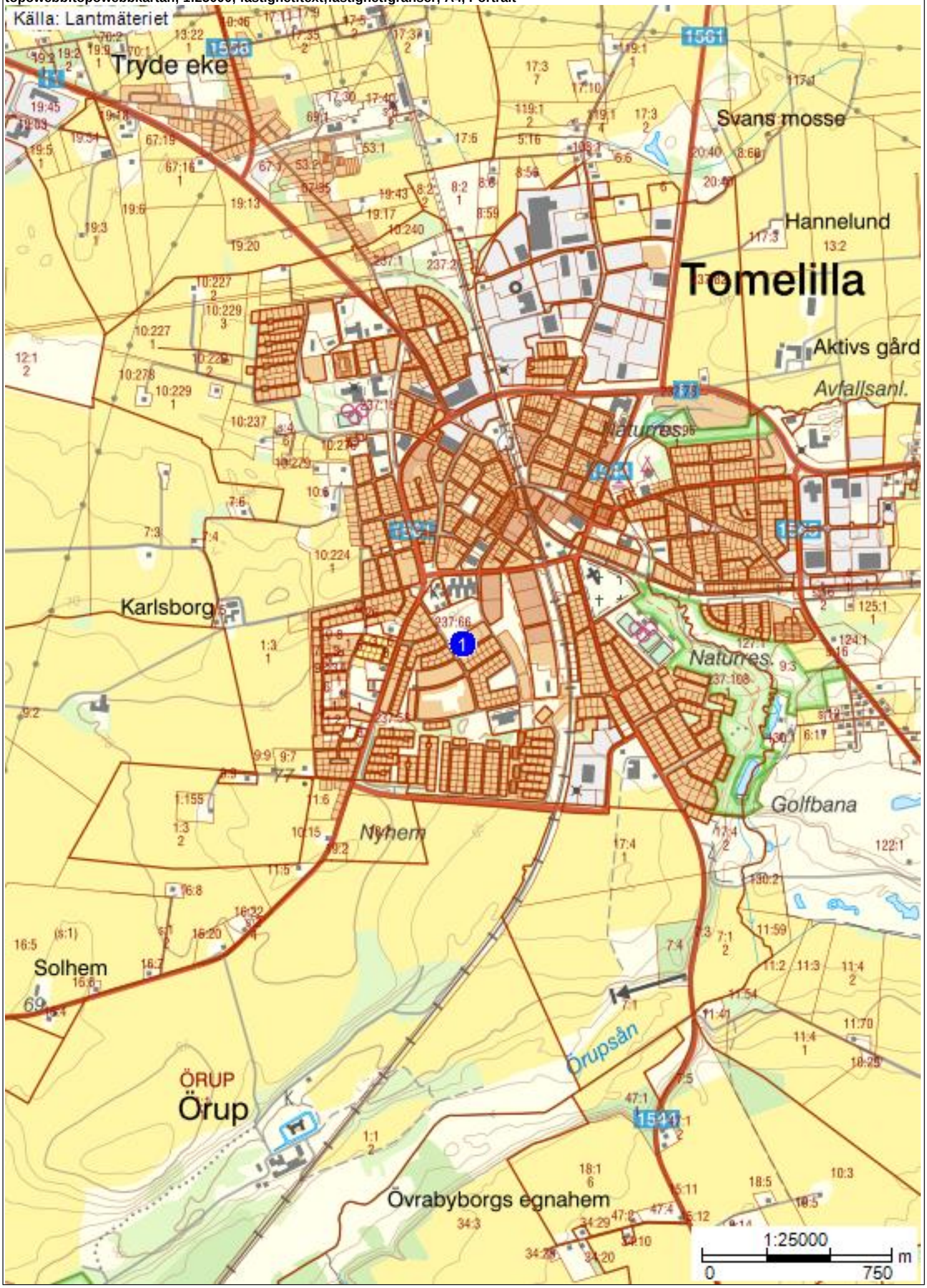
KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:500000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait



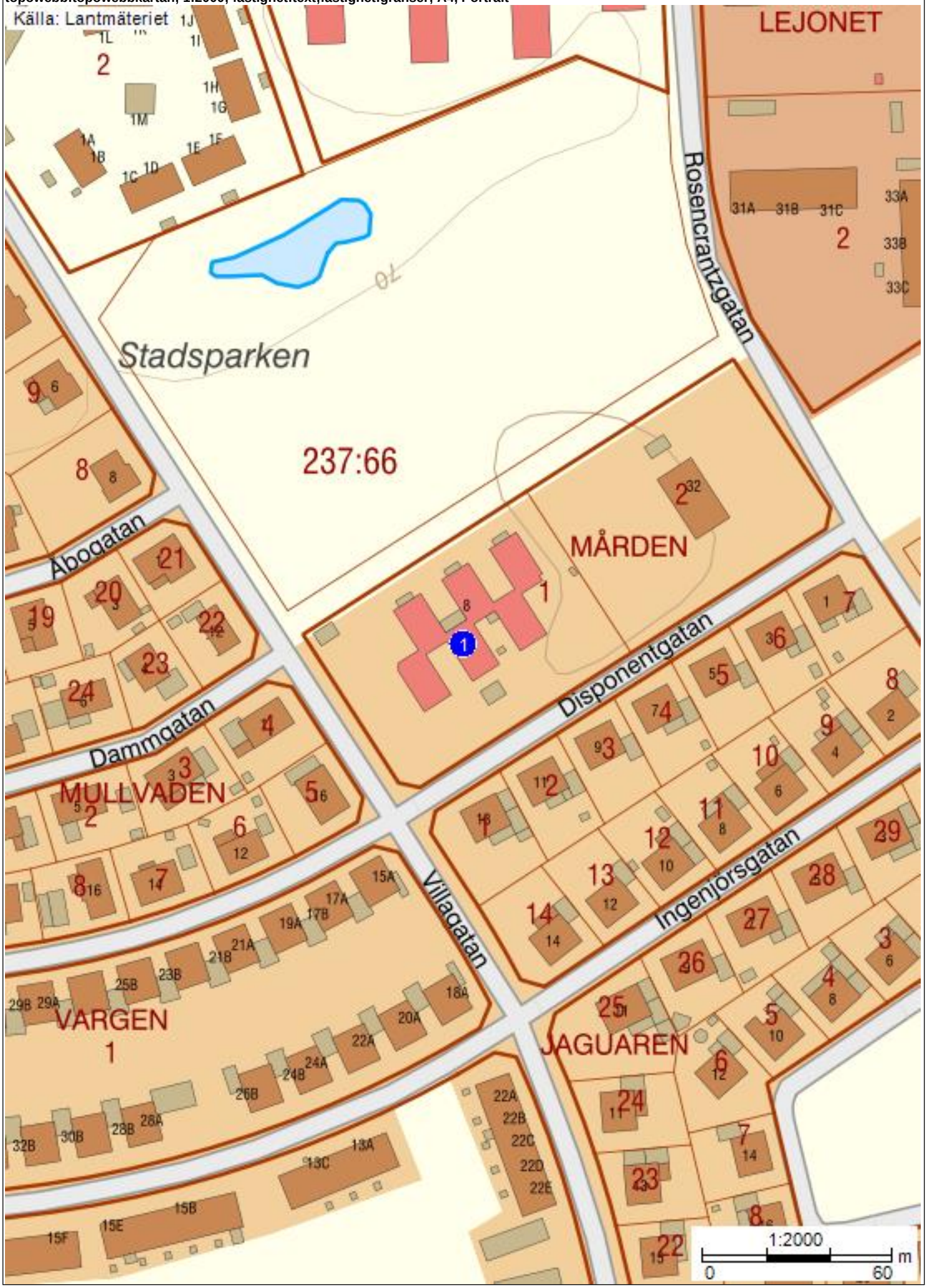
KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:25000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait



KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:2000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Tomelilla, 2026-04-29

Samrådsunderättelse

Kommunen har tagit fram ett förslag till detaljplan för Brösarp 59:4 m.fl. (Vägstationsområdet). Kommunstyrelsen beslutade den 15 april 2026 (§50) att godkänna planförslaget för samråd.

Planområdet ligger i västra delen av Brösarp, i anslutning till korsningen mellan väg 9 (Albovägen) och väg 19. Detaljplanen omfattar det så kallade vägstationsområdet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av området, med vårdcentral, bostäder och centrumverksamheter, samt skapa förutsättningar för att utveckla befintliga verksamheter. Detaljplanen gör det också möjligt att omvandla ett lågutnyttjat verksamhets- och parkeringsområde till en mer sammanhållen och funktionsblandad miljö, med bostäder, service och gröna ytor. Detaljplanen reglerar även områdets struktur för gatunät, gång- och cykeltrafik, dagvattenhantering, samt bebyggelsens placering, omfattning och utformning.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detta eftersom detaljplanen inte är helt förenlig med gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2025 med utblick mot 2020*, samt bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Planen bedöms dock inte medföra betydande miljöpåverkan.

Samrådstiden är från 4 maj till och med 31 maj 2026.

Samrådsmöte torsdag 21 maj 2026 kl. 18.00–19.00 i Brösarps konsthall. Tomelilla kommun har representanter på plats för att presentera planförslaget och svara på frågor om förlaget till detaljplan.

Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt för allmänheten digitalt på kommunens webbplats.

www.tomelilla.se/Dp189.html (QR-koden leder dit)

Planförslaget finns under granskningstiden även tillgängligt i receptionen på kommunhuset samt på biblioteken i Tomelilla och Brösarp.

Tomelilla kommun
Tillväxt- och utvecklingsavdelningen
Gustafs Torg 16
273 80 Tomelilla
0410 – 180 00
kommun@tomelilla.se

Du som vill lämna synpunkter ska göra det under samrådstiden. Den som inte har lämnat skriftliga synpunkter på planförslaget senast under granskningstiden kan förlora rätten att överklaga beslut att anta detaljplanen.

Synpunkterna ska vara skriftliga och ha inkommit till kommunen **senast den 31 maj 2026.** På yttrandet ska det finnas datum, namn, postadress, fastighetsbeteckning (om aktuellt) och ärendets diarienummer **(Ks 2023/136).**

Skicka synpunkterna via e-post eller brev till:

kommun@tomelilla.se

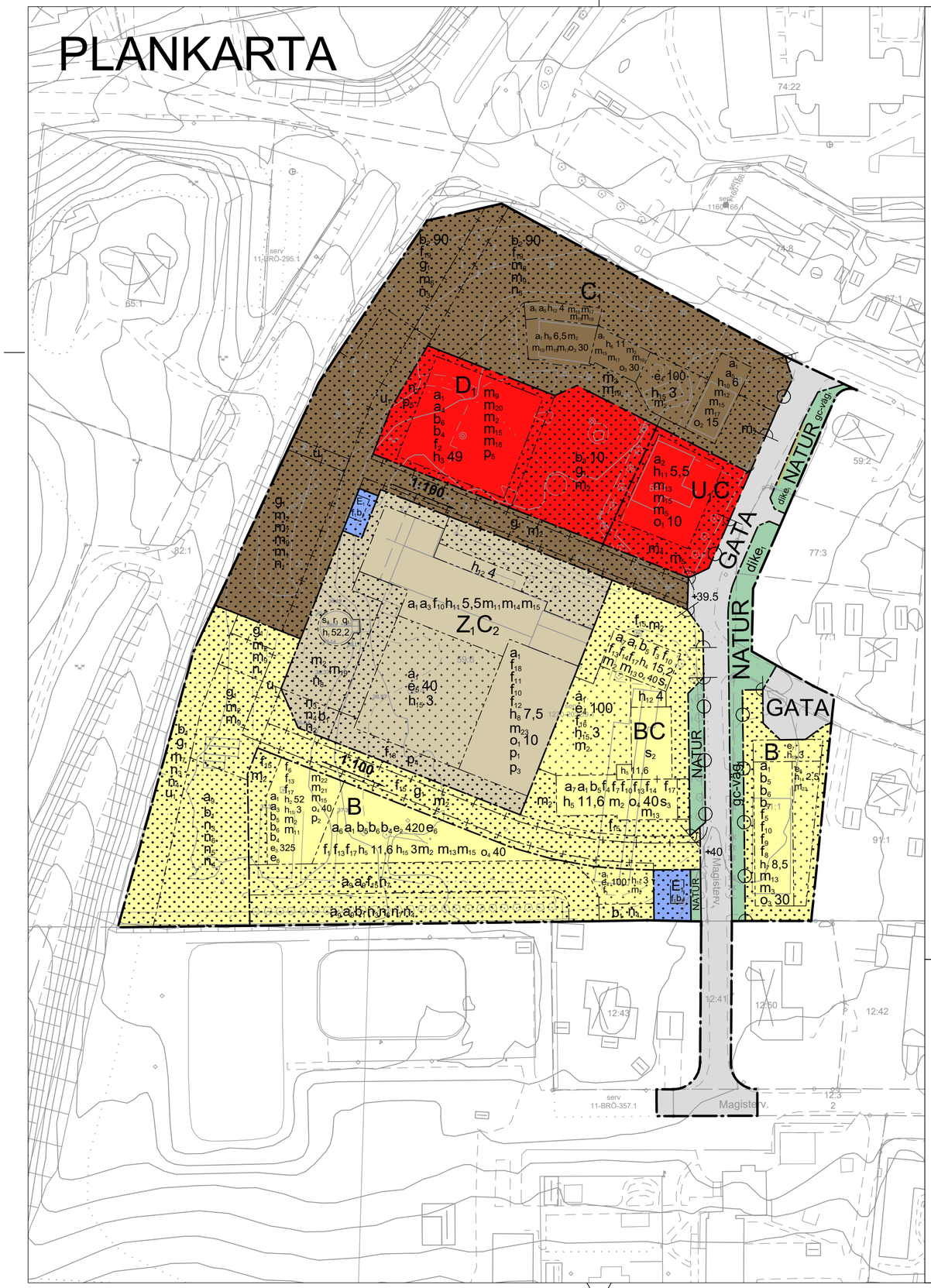
Tomelilla kommun
Tillväxt- och utvecklingsavdelningen
Gustafs Torg 16
273 80 Tomelilla

Vid frågor vänligen kontakta näringslivs- och exploateringsavdelningen.

Marcus Carlevåg, planarkitekt
0417-180 56, marcus.carlevag@tomelilla.se

Henrik Lundblad, näringslivs- och exploateringschef
0417-182 08, henrik.lundblad@tomelilla.se

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Gata
NATUR	Natur

Kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
C_1	Centrum, dock ej hotell eller annan övernattningsverksamhet, förskola, skola eller samlingslokaler.
C_2	Centrum, dock ej hotell eller annan övernattningsverksamhet, förskola eller skola.
D	Vårdverksamhet i form av öppenvård, dock inte verksamhet som medger övernattning eller vårdplatser.
E_1	Transformatorstation
U_1	Räddningstjänst
Z	Bryggeri

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

•0.0	Markens höjd över angivet nollplan
dike.	Dagvattendike
gc-väg.	Gång- och cykelväg

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Byggnaders användning

s_1	Bottenvåning får inrymma centrumändamål. Övriga våningar får endast inrymma bostäder.
s_2	Byggnadens bottenplan får inrymma centrumändamål och övriga plan får endast inrymma bostäder.
s_3	Byggnad får endast användas för bostäder
s_4	Bottenplan får inte inrymma lokaler för stadigvarande vistelse. Bottenplan får endast användas för verksamheter som tål tillfällig översvämning.

Höjd på byggnadsverk

h_1 0,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
h_2 0,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
h_3 0,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
h_4 0,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.
h_5 0,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.
h_6 0,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.
h_7 0,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.
h_8 0,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.
h_9 0,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.
h_{10} 0,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.
h_{11} 0,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.
h_{12} 0,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.
h_{13} 0,0	Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter
h_{14} 0,0	Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

Markens anordnande och vegetation

1:100	Minsta lutning är angivet värde i:100. (Pilen pekar uppåt)
n_1	Markens höjd för parkeringsytor får inte vara högre än 36 meter över nollplanet. Parkeringsytor ska utföras med genomsläpplig beläggning och utformas så att de kan översvämmas vid skyfall.
n_2	Höjdskillnader ska tas upp i form av slänt.
n_3	Marken får inte användas för parkering.
n_4	Marken får inte hårdgöras.
n_5	Vegetationsridå ska finnas
n_6	Träd får endast fällas om de utgör en säkerhetsrisk.
n_7	Inom egenskapsområdet får markarbeten som kan skada trädens rotsystem inte utföras.
n_8	Utfyllnad som minskar områdets funktion för skyfallshantering får inte ske. Höjdskillnader ska tas upp med slänter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1	Mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för körytor, parkering, dagvatten- och skyfallshantering samt gemensamma dricks- och spillvattenledningar.

Placering

p_1	Byggnad ska placeras med takfot parallellt med användningsgräns i öster.
p_2	Gemensam uteplats ska anordnas öster om byggnaden bort från väg 19 så att ekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 70 dBA.
p_3	Plank ska uppföras i östra egenskapsgränsen mot bostäder och ansluta till byggnad. Planket ska ha en höjd mellan 2,0 och 2,5 meter.
p_4	Plank ska uppföras med en höjd av 2,0 meter inom egenskapsområdets västra, södra och östra gränser. Planket ska anslutas till byggnad eller annat plank så att en sammanhängande avskärmning säkerställs. Grind får anordnas i söder.
p_5	Tekniska anläggningar, såsom luftvärmepumpar, vätskekylaggregat och reservkraftaggregat, på mark ska placeras nedsänkta i stänt mot väg 19 och/eller avskärmas mot vägen med plank eller skärm som kläs med vegetation.

Rivningsförbud

r_1	Byggnad får inte rivas.

Skydd av kulturvärden

q_1	Byggnaden ska bevaras med bibehållen karaktär och uttryck. Byggnadens fasad med rödmålad stående lockläktspanel, takform och takmaterial av papp ska bevaras. Förändringar får ske med hänsyn till byggnadens grundutformning och karaktär. Nya öppningar får göras i tornhusets östra fasad, under förutsättning att de utformas varsamt och i överensstämmelse med byggnadens ursprungliga uttryck och material.

Skydd mot störningar

m_1	Lågpunkt/överdämningsyta ska anläggas med minsta fördröjningskapacitet 931 m^3. Minsta infiltrationsyta (bottenyta) 354 m^2. Högsta bottennivå +34,4 m o.h. Marken för anläggningen får inte hårdgöras.
m_2	Markens höjdsättning och anläggningar inom egenskapsområdet ska utformas så att dagvatten och skyfallsvatten avleds bort från byggnader och leds via planområdets gemensamma sekundära avrinningsstråk till gemensam lågpunkt/överdämningsyta.
m_3	Dagvatten ska ledas via ledningar till gemensam lågpunkt/överdämningsyta i västra delen av planområdet. Markens höjdsättning och anläggningar inom fastigheten ska utformas så att vatten vid extremskyfall avledas ytledes bort från byggnader och leds norrut till Magistervägens dike.
m_4	Lågpunkt/överdämningsyta för fördröjning och infiltration av dagvatten och skyfall ska anläggas med minsta fördröjningskapacitet 34 m^3. Minsta infiltrationsyta (bottenyta) 168 m^2. Minsta reglerhöjd 0,3 meter.
m_5	Markens höjdsättning och anläggningar inom fastigheten ska utformas så att dagvatten och skyfallsvatten avleds bort från byggnader och leds till lågpunkten/överdämningsytan inom fastigheten.
m_6	Tät mur ska uppföras inom egenskapsområdet mot väg 19 samt mot korsningen med väg 9 eller framtida cirkulationsplats. Muren ska ha en lägsta höjd om 0,5 meter över angränsande marknivå och placeras minst 6 meter från vägkant på väg 19.
m_7	Vall eller tät mur med en minsta höjd om 0,5 meter, alternativt dike med ett minsta djup om 0,5 meter, ska utföras sammanhängande längs planområdets gräns mot väg 19. Skyddsåtgärden ska placeras minst 6 meter från vägkant och ansluta till muren i norra delen av planområdet.
m_8	En sammanhängande tät mur eller vall ska uppföras längs fastighetsgränsen mot väg 9 och placeras minst 2 meter från vägkant. Muren eller vallen ska ha en minsta höjd om 0,2 meter över angränsande marknivå. Eventuella öppningar för gångpassager ska kompletteras med dike eller annan avledande anordning som säkerställer att vätska leds bort från bebyggelsen.
m_9	Mark inom 30 meter från väg 9 och 19 får inte utformas för stadigvarande vistelse.
m_{10}	Huvudentré och minst en utrymningsväg ska placeras österut, bort från väg 19.
m_{11}	Huvudentré och minst en utrymningsväg ska placeras bort från väg 19.
m_{12}	Huvudentré och minst en utrymningsväg ska placeras bort från väg 9.
m_{13}	Minst en utrymningsväg ska placeras bort från väg 9 och 19.
m_{14}	Lokal för event och servering eller liknande verksamhet får endast placeras och orienteras bort från väg 19, med huvudsakliga vistelseytor och entré vända bort från väg 19.
m_{15}	Friskluftsintag ska placeras bort från väg 9 och 19, på byggnader som uppförs inom 50 meter från respektive väg.
m_{16}	Fasader på byggnad som vetter mot väg 9, väg 19 eller bryggerietts gasolanläggning ska utformas så att skydd mot brandpåverkan från extern brand säkerställs och så att utrymningsförutsättningarna inte försämras. Fönster och andra öppningar i dessa fasader ska utformas så att motsvarande skyddsnivå uppnås.
m_{17}	Nya byggnader och tillbyggnader inom 30 meter från väg 9 ska utformas med fasader och fönster i brandtekniskt motståndskraftig konstruktion som säkerställer skydd mot extern brand.
m_{18}	Uteplats, uteservering och liknande vistelseytor får endast anordnas på avstånd större än 30 meter från väg 9 och väg 19 samt utformas så att snabb utrymning bort från vägarna möjliggörs.
m_{19}	Uteplats avsedd för personer med begränsad utrymningsförmåga får inte placeras mellan byggnad och väg 9 respektive 19.
m_{20}	Bullerskyddande byggnad ska uppföras inom egenskapsområdet längs väg 19 och utformas så att en sammanhängande och i huvudsak sluten byggnadsvolym om minst 25 meter bildas mot vägen.
m_{21}	Uteplats ska placeras på byggnadens östra sida, i läge som är skyddat från trafikbuller från väg 19.
m_{22}	Varje bostad ska ha tillgång till uteplats där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 70 dBA.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Takvinkel

o_1 0,0	Minsta takvinkel är angivet värde i grader.
o_2 0,0	Minsta takvinkel är angivet värde i grader.
o_3 0,0	Minsta takvinkel är angivet värde i grader.
o_4 0,0	Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Utformning

f_1	Fasad ska utföras i tegel, puts eller stående träpanel. Tak ska utföras med oglaserade tegelpannor, takpapp med listtäckning eller bandtäckt plåt med matt yta.
f_2	Fasader ska utföras i tegel, sten, puts eller stående träpanel.
f_3	Fasad ska utföras i puts. Bottenplan får utföras i tegel eller sten. Tak ska utföras med oglaserade tegelpannor.
f_4	Fasad ska utföras i tegel, puts eller stående träpanel. Förskjutna byggnadskroppar ska särskiljas genom variation i material och/eller kulör. Tak ska utföras med oglaserade tegelpannor.
f_5	Fasad ska utföras i puts eller stående träpanel. Förskjutna byggnadskroppar ska särskiljas genom variation i material och/eller kulör. Tak ska utföras med oglaserade tegelpannor, takpapp med listtäckning eller bandtäckt plåt med matt yta.
f_6	Fasad ska utföras med stående träpanel som tillåts gråna naturligt. Entréer och mindre fasaddetaljer får utföras i avvikande material eller färgsättning. Tak ska utföras med oglaserade tegelpannor, takpapp med listtäckning eller bandtäckt plåt med matt yta.
f_7	Byggnader ska utföras med fasadförskjutning och placeras i enlighet med angivna egenskapsgränser.
f_8	Byggnad ska uppföras som sammanhängande radhuslänga. Längs byggnadens långsidor ska minst två genomgående fasadförskjutningar om minst 0,5 meter utföras. Avståndet mellan fasadförskjutningarna ska vara minst 12 meter. Byggnadens bredd, mätt vinkelrätt mot långsidan, får vara högst 10 meter.
f_9	Endast radhus
f_{10}	Byggnad ska utformas med sadeltak.
f_{11}	Takfot får ha en högsta höjd av 5,5 meter.
f_{12}	Tak ska vara av sedum på takfall mot bostadsbebyggelse i öster.
f_{13}	Frontespiser får uppföras med en sammanlagd bredd som högst motsvarar en tredjedel av takfallets längd per takfall. En enskild frontespis får ha en maximal bredd om högst 2,5 meter.
f_{14}	Balkonger får uppta högst en tredjedel av fasadens horisontella längd per våningsplan. Balkong får inte anordnas på byggnadsdel belägen ovan takfot.
f_{15}	Balkong får skjuta ut över prickmark högst 1,5 meter från fasad och ska ha en fri höjd om minst 2,5 meter över mark.
f_{16}	Balkong får skjuta ut över korsprickad mark högst 1,5 meter från fasad och ska ha en fri höjd om minst 2,5 meter över mark.
f_{17}	Balkong får endast glassas in med ramlös inglasning.
f_{18}	Plank ska utföras i trä med stående lockläktspanel. Mindre delar får förses med växtbeklädnad.
f_{19}	Fysiskt skydd i form av mur ska utformas som stengårde eller kläs med natursten likt stengårde.

Utförande

b_1	Marken ska vara genomsläpplig.
b_2 0,0	Minst angivet värde i % av marken ska vara genomsläpplig.
b_3 0,0	Minst angivet värde i % av marken ska vara genomsläpplig.
b_4	Lägsta höjd för färdigt golv är 37,5 meter över nollplanet.
b_5	Lägsta höjd för färdigt golv ska vara minst 25 centimeter över angränsande gatunivå vid gångbana/kantsten i anslutning till byggnaden.
b_6	Källare får inte finnas.
b_7	Entréer till samtliga bostäder ska anordnas i markplan mot gång- och cykelvägen längs Magistervägen.

Utnyttjandegrad

e_1 0,0	Största byggnadsarea är angivet värde i m^2.
e_2 0,0	Största byggnadsarea är angivet värde i m^2.
e_3 0,0	Största byggnadsarea är angivet värde i m^2.
e_4 0,0	Största byggnadsarea är angivet värde i m^2.
e_5	Utöver angiven byggrätt medges inom egenskapsområdet komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om högst 45 m^2.
e_6	Den sammanlagda byggnadsarean för gemensamma komplementbyggnader, såsom miljöhus, får uppgå till högst 25 m^2 inom egenskapsområdet
e_7	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 8 m^2 per radhustomt.

Villkor för startbesked

a_1	Startbesked får inte ges för byggnation förrän skyddsåtgärder för dagvatten- och skyfallshantering enligt m1 och m2 har kommit till stånd, eller tills motsvarande åtgärder har genomförts vid etappvis utbyggnad. Vid etappvis utbyggnad får startbesked för respektive etapp ges först när en utredning visar att tillräckliga åtgärder har genomförts så att dagvatten- och skyfallshanteringen fungerar för hela planområdet, inklusive ännu obebyggda delar.
a_2	Startbesked får inte ges för byggnation förrän skyddsåtgärder för dagvatten- och skyfallshantering enligt m4 och m5 har kommit till stånd.
a_3	Startbesked får inte ges för byggnation förrän riskreducerande skyddsåtgärd m7 längs väg 19 kommit till stånd.
a_4	Startbesked får inte ges för byggnation förrän riskreducerande skyddsåtgärderna m6 och m7 längs väg 19 kommit till stånd.
a_5	Startbesked får inte ges för nybyggnad och tillbyggnad förrän riskreducerande skyddsåtgärd längs väg 9 kommit till stånd.
a_6	Startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerskyddande byggnad längs väg 19 kommit till stånd.
a_7	Startbesked får inte ges för bostäder förrän byggnad och/eller plank mellan bostäder och verksamheter kommit till stånd.

Ändrad lovplikt

a_8	Marklov krävs även för fällning av träd.
a_9	Marklov krävs även för schaktning, fyllning, hårdgöring av mark samt annan ändring av marknivå.

GRUNDKARTA

över Brösarp 59:4 m. fl.

i Tomelilla kommun

Skåne län

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80m

Skala 1:1000

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 13 30

Koordinatsystem i höjd: RH 2000

Fastighetsredovisningen avser förhållandena 2026-01-13

Grundkartan är upprättad 2026-01-13
genom utdrag ur Tomelilla kommuns primärkartverk
av Bygglov och MBK, Tomelillas kommun.

Johanna Jönsson

N

Detaljplan för

Brösarp 59:4 m.fl.
"Vägstationsområdet"

Tomelilla kommun

Samrådshandling

Upprättad 2026-03-13

Tillväxt- och utvecklingsavdelningen

Marcus Carlevåg
Planarkitekt

Henrik Lundblad
Näringslivs- och exploateringschef

0 20 40 60 80 100 meter

Skala: 1:1000

Diarienummer	KS 2023/136
Planförfarande	Utökat förfarande
Antagandedatum	
Lagakraftdatum	

Dp189

Xref ritning: \Dp189 Grundkarta.dwg

Rasterbilder:

ILLUSTRATIONSKARTA

ILLUSTRATIONSKARTANS BETECKNINGAR

- Byggnader
- Vårdcentral — Planerad verksamhet
- Trafikriktningar
- Genomsläpplig mark i form av grönytor
- Hårdgjord mark i form av parkering, körvägar, gångar och uteplatser
- Svackdike/regnbädd
- Vall
- Befintliga träd
- Nya träd
- Bullerskärm
- Entré
- Entré, enskild lägenhet

N

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns, traktgräns
- Servitut, ledningsrätt
- 9:18 — Fastighetsbeteckning
- TOMELILLA — Trakt, kvarters-namn
- Bostadshus karterat efter husliv respektive takkontur
- Uthus karterat efter husliv respektive takkontur
- Industri, verksamhet, samhällsfunktion
- Väg utan respektive med kantsten
- GC-väg

GRUNDKARTA

över Brösarp 59:4 m.fl.

i Tomelilla kommun

Skåne län

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 13 30

Koordinatsystem i höjd: RH 2000

Fastighetsredovisningen avser förhållandena 2026-01-13

Grundkartan är upprättad 2026-01-13

genom utdrag ur Tomelilla kommuns primärkartverk av Kart och Mät, Tomelilla kommun.

Johanna Jönsson

Detaljplan för

Brösarp 59:4 m.fl. "Vägstationsområdet"

Tomelilla kommun

Samråd

Uprättad 2026-03-13

Tillväxt- och utvecklingsavdelningen

Marcus Carlevåg
Planarkitekt

Henrik Lundblad
Näringslivs- och exploateringschef

0 20 40 60 80 100 meter

Skala: 1:1000

Diarienummer	KS 2023/136
Planförfarande	Utökat förfarande
Antagandedatum	
Lagakraftdatum	

Dp189

Rasterbilder:

Detaljplan för Brösarp 59:4 m.fl.

(”Vägstationsområdet”)

Tomelilla kommun
Tillväxt- och utvecklingsavdelningen
Gustafs Torg 16
273 80 Tomelilla
0410 – 180 00
kommun@tomelilla.se

Ärendeinformation

Kommun	Tomelilla kommun, Skåne län
Diarienummer:	Ks 2023/136
Planens beteckning:	Dp189
Planbesked	Ks 2023-08-30 § 125
Planuppdrag	Ks 2023-08-30 § 125
Påbörjad:	2024-01-24
Antagen av Kf	åååå-mm-dd § xx
Laga kraft	åååå-mm-dd
Genomförandetid	60 månader (5 år)
Genomförandetid tom	åååå-mm-dd

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ny vårdcentral, bostäder, centrumfunktioner, räddningstjänst, bryggeri, transformatorstationer, samt att reglera om delar av gatustrukturen (avstängning Smedjevägen och flytt och ombyggnad av Magistergatan) med ändring av allmän platsmark. Detaljplanen ska möjliggöra uppförande av både bostäder i form av flerbostadshus samt några radhus. Syftet är också att stärka området med en tät och funktionsblandad bebyggelse i ett centrumnära och kollektivtrafiknära läge. Planförslaget syftar till att stärka Brösarps serviceutbud, ge plats för ny vårdcentral och bostäder samt skapa förutsättningar för utveckling av befintlig verksamhet, i första hand bryggeriet. Detaljplanen ska reglera bebyggelsens omfattning, placering och utformning, samt ställas krav på gestaltning i form av skala, material och utformning för att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse och det som karaktäriserar Brösarp. Syftet är att möjliggöra bebyggelse som genom materialval, färgsättning och volymverkan anpassas till Brösarps befintliga bebyggelsekaraktär. Byggnader som utförs med putsade fasader ska ha en varierad färgsättning som tar sin utgångspunkt i ortens traditionella ljusa och varma kulörskala. Kulturhistorisk värdefull byggnad bevaras och skyddas men med möjlighet för ny användning. Biotopskyddade alléer och stora träd bevaras och skyddas. Bebyggelsen ska förhålla sig till risker och störningar från väg och buller. Lokalt omhändertagande av dagvatten regleras och för att minimera översvämningsrisken regleras källarlösa hus och lägsta golvnivå på nya byggnader. Lågpunktsområdet inom planområdet ska bevaras för att säkerställa områdets dagvatten- och skyfallshantering.

Innehåll

Detaljplan för Brösarp 59:4 m.fl. ... *1*
Ärendeinformation ... 2
Detaljplanens syfte ... *3*
Syfte ... 3
Innehåll ... *4*
Beskrivning av detaljplanen ... *5*
Hela detaljplanen ... 5
Genomförandetid ... 12
Allmän plats ... 12
Kvartersmark ... 13
Befintligt ... 21
Annat ... 23
Motiv till detaljplanens regleringar ... *25*
Genomförandefrågor ... *38*
Mark- och utrymmesförvärv ... 38
Fastighetsrättsliga frågor ... 39
Tekniska frågor ... 43
Ekonomiska frågor ... 48
Organisatoriska frågor ... 50
Kulturvärden ... 51
Prövning enligt annan lagstiftning ... 52
Planeringsunderlag ... *53*
Kommunala ... 53
Utredningar ... 55
Regionala ... 55
Planeringsförutsättningar ... *56*
Kommunala ... 56
Regionala ... 64
Riksintressen ... 65
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 66
Miljökvalitetsnormer ... 66
Miljö ... 67
Markföroreningar ... 72
Hälsa och säkerhet ... 74
Geotekniska förhållanden ... 78
Hydrologiska förhållanden ... 78
Kulturmiljö ... 79
Fysisk miljö ... 80
Sociala ... 84
Teknik ... 84
Service ... 86
Trafik ... 86
Fastighetsrättsliga frågor ... 91
Konsekvenser ... *95*
Fastigheter och rättigheter ... 95
Natur ... 95
Miljö ... 96
Miljökvalitetsnormer ... 99
Hälsa och säkerhet ... 100
Sociala ... 105
Service ... 106
Trafik ... 106
Riksintresse ... 108
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 109

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Detaljplanen avser det så kallade vägstationsområdet i västra Brösarp och syftar till att möjliggöra en omvandling av området till ett blandat och sammanhållet stadsområde med bostäder, vård, centrumändamål och verksamheter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Planen ska bidra till förtätning, ett mer effektivt markutnyttjande och ett stärkt serviceutbud i Brösarp, samtidigt som hänsyn tas till kulturmiljövärden, grönstruktur, trafiksäkerhet samt miljö- och hälsoskydd.

Planen möjliggör ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och radhus, etablering av en ny vårdcentral samt centrumverksamheter i samspel med befintlig bryggeriverksamhet. Området utvecklas från ett i dag delvis hårdgjort verksamhets- och parkeringsområde till ett mer levande stadsrum med tydligare struktur för bebyggelse, gator, gång- och cykeltrafik samt vistelseytor.

Illustrationskarta över föreslagen bebyggelse.

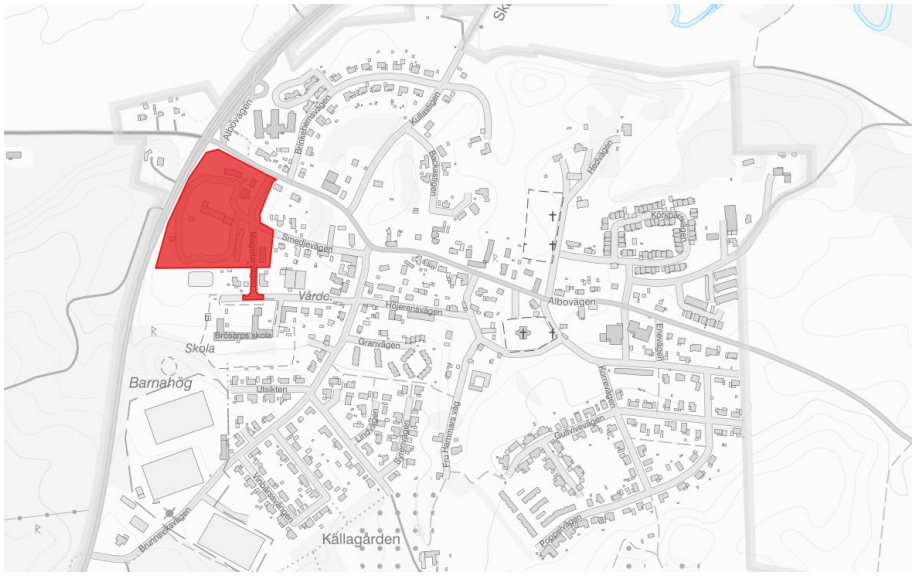
Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att vägstationsområdet utvecklas till en ny, sammanhållen helhet där bostäder, offentlig service och verksamheter samverkar i en tydlig struktur. Området ges en mer urban karaktär med vårdcentralen som ett publikt nav i den norra delen, bostäder, centrumfunktioner samt verksamhet i den centrala delen samt bostäder i södra delen.

Den nya bebyggelsen tillför Brösarp en ny årsring och en ny skala, men som genom omsorgsfull volymhantering och lokal materialförankring integreras med ortens befintliga småhuspräglade struktur och karaktär. Samtidigt stärks Brösarps roll som kollektivtrafik- och servicenod i norra delen av kommunen genom närheten till bussterminal, väg 9 och väg 19.

Planområde och läge

Planområdet är beläget i västra Brösarp, i anslutning till korsningen mellan väg 9 (Albovägen) och väg 19, och utgör en viktig entré till tätorten. Området ligger i direkt närhet till kollektivtrafik, skola, service och rekreationsområden och bedöms ha ett strategiskt viktigt läge för Brösarps fortsatta utveckling.



Planområdets läge i västra delen av Brösarp.

Planområdet omfattar cirka 3,4 hektar och består av flera fastigheter inom det tidigare vägstationsområdet samt angränsande verksamhets- och gatuområden. De privatägda fastigheterna Brösarp 59:4, 59:5, 59:6, 33:1 samt delar av Brösarp 77:1 och 77:3 ingår, liksom de kommunalägda fastigheterna Brösarp 59:1 och 79:2 samt gatufastigheterna Brösarp 12:41 och delar av Brösarp 12:3 och 74:16.

Planområdet markerad i rosa i förhållande till nuvarande fastigheter.

Gestaltning

Gestaltningen av den nya bebyggelsen ska ta sin utgångspunkt i Brösarps småhuspräglade karaktär, det kuperade landskapet och områdets roll som entré till tätorten. Den befintliga bebyggelsen i Brösarp domineras av friliggande småhus i en till två våningar, där en våning är det vanligaste. Tvåvåningshus förekommer i begränsad omfattning, varav ett finns inom planområdet. Därutöver förekommer suterränghus, där bebyggelsen upplevs i två våningsplan mot sluttande terräng och i ett våningsplan mot motsatt håll. Sammantaget ger detta en varierad men lågmäld skala som är tydligt anpassad till terrängen.

I Brösarp förekommer en variation av traditionella fasadmaterial. Putsade fasader är vanliga, ofta i ljusa och varma kulörer. Det finns även en betydande andel byggnader med fasader i tegel, både bostadshus och äldre verksamhets- och samhällsbyggnader, vilket bidrar till ett robust och tidlöst uttryck. Fasader i stående lockläktspanel förekommer särskilt på bostadshus och komplementbyggnader, utförda i traditionella röda kulörer samt i ljusare färgtoner. Taken är generellt utförda med taktegel och takpapp samt i viss utsträckning plåt i mörka, dämpade kulörer. Dessa material och färger utgör viktiga karaktärsdrag för orten och ska vara vägledande vid utformning av ny bebyggelse.

Ny bebyggelse ska ges en nedbruten volymuppbyggnad, anpassade byggnadshöjder och tydlig terränganpassning. Där högre byggnader eller fler våningsplan möjliggörs ska den upplevda skalan brytas ned genom indrag, uppdelade byggnadskroppar och varierade takformer. Byggnader ska utformas så att de inte upplevs som dominerande i relation till omgivande småhusbebyggelse.

Planområdet rymmer byggnader med kulturhistoriska värden, såsom den tidigare sandsilon och bryggeribyggnaderna, vilka utgör viktiga identitetsbärare och landmärken. Dessa ska fortsatt vara läsbara och

bidra till områdets historiska kontinuitet. Ny bebyggelse ska förhålla sig till dess värden och underordna sig den i fråga om volym, placering och uttryck.

Gestaltningen ska bidra till att tydliggöra gaturum, stärka entréfunktionen till Brösarp och skapa trygga, orienterbara och tillgängliga stråk för gående och cyklister. Materialval och detaljutformning ska präglas av robusthet, långsiktighet och god åldrandeegenskaper. Gestaltningen ska även integrera miljö- och hälsorelaterade aspekter såsom buller, risker och dagvatten och utgöra ett stöd vid tolkning av detaljplanens bestämmelser och vid bygglovsprövning.

Grönstruktur och natur

Planen säkerställer bevarande av viktiga gröna strukturer såsom biotopskyddade alléer, större träd och vegetationsridå. Prickmark och skyddsbestämmelser används för att förhindra byggnation och markintrång i känsliga områden. Grönområden och genomsläppliga ytor bidrar till rekreation, mikroklimat, ekosystemtjänster och dagvattenhantering.

Dagvatten och skyfallshantering

Det finns inget allmänt dagvattenledningsnät i Brösarp. Dagvatten ska därför omhändertas lokalt genom ytlig avledning, fördröjning och infiltration. Planområdet präglas av genomsläppliga isälvssediment med generellt god infiltrationskapacitet och det förekommer lågpunkter där vatten kan samlas vid kraftiga regn och skyfall, vilket ställer krav på genomtänkt höjdsättning och kontrollerade avrinningsvägar.

Höjdsättning, sekundära avrinningsvägar och gröna lösningar ska säkerställa att risken för översvämning och skador på byggnader och anläggningar minimeras. Markytor i anslutning till byggnader ska utformas med fall bort från fasader och mot sekundära avrinningsvägar, så att ytligt rinnande dagvatten vid skyfall leds kontrollerat mot planerade låg- och fördröjningsytor.

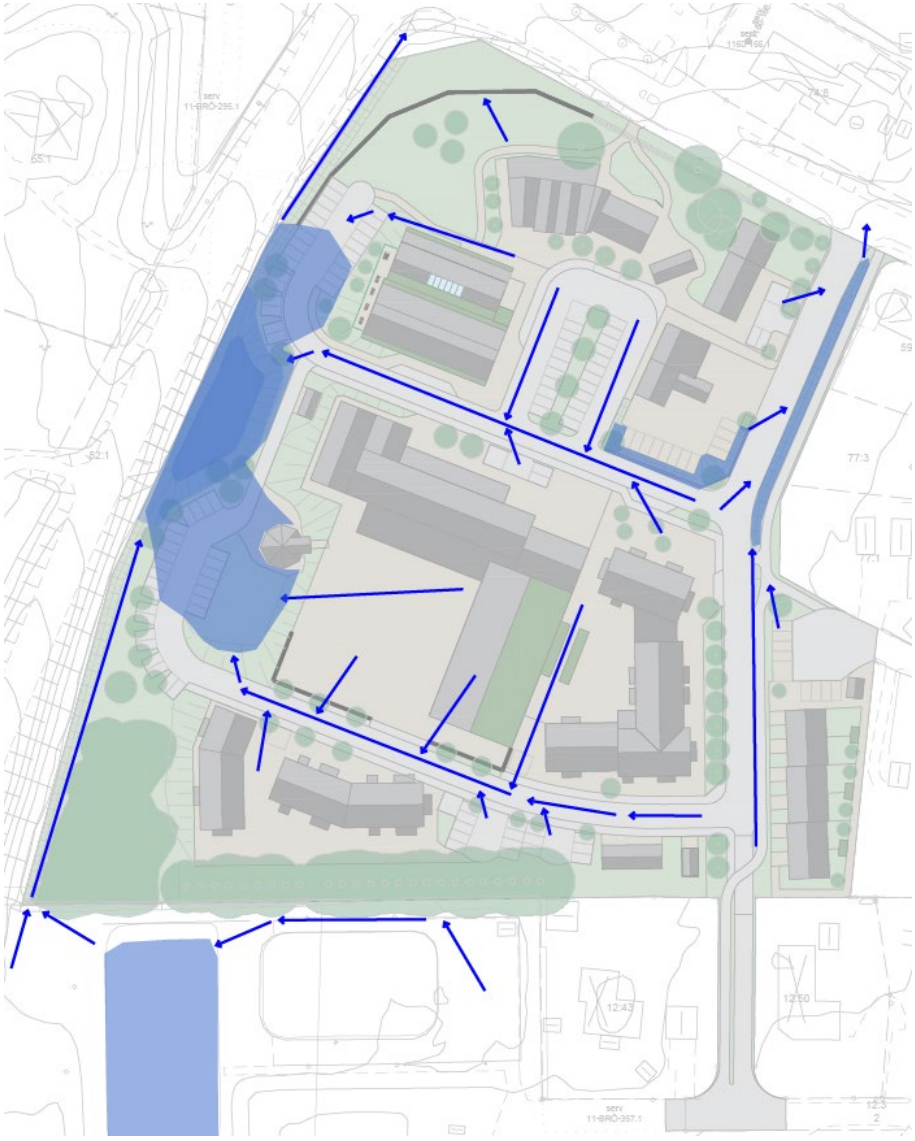
Dagvatten från tak, hårdgjorda ytor och gator ska ledas till ytor för infiltration och fördröjning. Dagvatten kan avledas till infiltrationsytor via ledningar eller genom öppna dagvattenlösningar såsom regnbäddar och svackdiken. Dagvatten från större delen av planområdet ska fördröjas, infiltreras och delvis renas i en gemensam torrdamm belägen i områdets lågpunkt i den västra delen av planområdet. Lågpunktsområdet runt torrdammen som omfattar planerade parkering och ytan vid silon bevaras för att säkerställa områdets dagvatten- och skyfallshantering. Dagvatten och skyfall från Magistervägen samt gång- och cykelvägen leds till regnbäddar och infiltrationsytor längs Magistervägen. Dagvatten inom brandstationsfastigheten tas om hand lokalt i en växtbädd inom fastigheten.

Principiell dagvattenhantering för planområdet. Avrinningsområden markerade med streckad röd linje. Gröna pilar visar hur dagvatten kan ledas till infiltrationsytor. Streckad grön pil visar på behovet av en ledning från fastigheten Brösarp 33:1 i allmän plats för att kunna ledas till den gemensamma infiltrationsytan i västra delen av området.

Skyfallsvatten ska i första hand ledas ytligt på marken via sekundära avrinningsstråk, exempelvis längs kvartersgator och naturliga avrinningstråk inom området.

För att säkerställa långsiktig funktion, drift och underhåll av gemensamma dagvatten- och skyfallsanläggningar avses en gemensamhetsanläggning bildas.

Söder om planområdet, inom skolfastigheten Brösarp 74:16, avser kommunen anlägga en översvämningsyta för att ta hand om dagvatten och skyfall från uppströms områden, inklusive dagvatten från Brösarps skola. Åtgärden syftar till att fördröja och avleda vatten så att ytligt rinnande dagvatten inte leds in i planområdet.



Möjliga sekundära avrinningsvägar för skyfall illustrerade med blå pilar och översvämningsytor markerad med blått.

Gator och trafik

Planområdet angörs huvudsakligen via Magistervägen, som ansluter till väg 9. I samband med planens genomförande justeras Magistervägens sträckning något österut för att anpassas till den nya bebyggelsestrukturen. Längs Magistervägen anläggs en ny gång- och cykelväg som utgör en sammanhängande länk mellan Brösarps skola, planområdet och väg 9.

För att hantera den trafikökning som detaljplanen medför och samtidigt minska antalet konfliktpunkter i anslutning till Magistervägen stängs Smedjevägens anslutning för genomfartstrafik. Åtgärden syftar till att förbättra trafiksäkerheten, särskilt för oskyddade trafikanter, genom att

minska korsningsrörelserna och skapa en tydligare och mer överskådlig trafikstruktur i området. I anslutning till avstängningen anordnas en vändmöjlighet. Genom åtgärden får Smedjevägen en mer lokal funktion och kan utformas med ökad hänsyn till gång- och cykeltrafik.

Intern trafik inom planområdet sker via kvartersgator som dimensioneras för personbilar samt för nödvändig funktionstrafik såsom leveranser, sophämtning och räddningstjänst.

Gods- och leveranstrafik till verksamheter och vårdcentral i norra delen av området avses kunna trafikera området i en slinga med vändmöjlighet. Godstrafik till bryggeriet leds via en anslutning till Magistervägen i den södra delen av området. Sophämtning samt övriga underhålls-och servicefordon avses kunna trafikera en slinga genom området genom att nyttja en smitväg mellan de planerade parkeringsytorna i den västra delen av planområdet.

Till vänster: Föreslagen körväg för godstrafik markerad med orange linje. Till höger: Föreslagen körväg för sopbil samt underhåll- och servicefordon inom kvartersmark markerad med grön linje.

Parkering

Illustrationskartan redovisar ett möjligt sätt att ordna parkering inom planområdet och visar ett alternativ som ligger nära den mängd parkeringsplatser som bedöms kunna inrymmas inom kvartersmarken. Parkering kan inrymmas inom flera delar av kvartersmarken, bland annat i anslutning till centrumverksamheter och vårdcentral i den norra och centrala delen av området, i den västra delen av området i anslutning till väg 19 och kring den planerade torrdammen, samt i anslutning till bostäderna i den södra delen.

Hur många parkeringsplatser som faktiskt kan rymmas inom planområdet, och var de lämpligen kan placeras, beror dock på den

fortsatta bearbetningen av planförslaget och den fortsatta projekteringen. Det behöver bland annat studeras närmare hur dagvatten och skyfall ytligt kan ledas till lågpunktsområden och vilka ytor som behöver avsättas för att säkerställa en tillräcklig dagvattenhantering. Det behöver även klargöras hur gator, gångvägar, angöring och parkering kan utformas med tillgängliga lutningar och en ändamålsenlig funktion. Dessa förutsättningar påverkar både parkeringarnas antal, utbredning och exakta placering inom kvartersmarken.

Illustrationskartan ska därför inte tolkas som en exakt eller slutlig utformning, utan som ett exempel som visar att parkering kan ordnas inom planområdet. Den redovisar samtidigt ett relativt maximerat scenario.

I den fortsatta utformningen bör flerbostadshusens innergårdar i möjligaste mån hållas parkeringsfria för att skapa goda vistelseytor och bidra till en attraktiv och kvalitativ boendemiljö.

För radhusen bör parkering i första hand lösas gemensamt inom den egna fastigheten och inte ingå i samnyttjande med övriga verksamheter inom planområdet, vilket bedöms bidra till en mer attraktiv och fungerande boendemiljö.

Hälsa och säkerhet

Buller från trafik och verksamheter ska hanteras så att gällande riktvärden uppfylls och bostäder ska ges möjlighet till skyddade uteplatser. Risker kopplade till transporter av farligt gods på väg 9 och väg 19 samt gasolanläggningen vid bryggeriet har utretts och bedöms kunna hanteras genom lämplig markanvändning, skyddsavstånd och byggnadstekniska åtgärder. Ett bebyggelsefritt avstånd närmast vägarna ska säkerställas och området inom 30 meter ska inte utformas för stadigvarande vistelse. Mot väg 19 ska mur och dike anordnas och mot väg 9 ska vall anordnas för att förhindra att brandfarlig vätska vid en eventuell olycka rinner in mot bebyggelsen. Byggnader ska utformas med utrymningsvägar bort från vägarna och friskluftsintag placeras på oexponerad sida.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar allmän platsmark i form av lokalgata (GATA) och naturområde (NATUR). Den allmänna platsmarken omfattar Magistervägen, del av Smedjevägen samt angränsande grönytor där gång- och cykelvägar, dagvattenhantering, växtbäddar och infiltrationsstråk möjliggörs. Inom naturområdet säkerställs även bevarandet av den större delen av den befintliga oxelallén längs Magistervägen.

För att möjliggöra den planerade bebyggelsen flyttas Magistervägen något österut. En ny gång- och cykelväg anläggs längs Magistervägen

mellan korsningen med väg 9 i norr och Brösarps skola i söder, vilket förbättrar trafiksäkerheten och kopplar samman området med befintliga rörelsestråk.

Smedjevägens anslutning mot Magistervägen stängs och ersätts med en ny vändzon. Smedjevägen får därmed karaktär av en lågtrafikerad bostadsgata med ökad prioritet för gående och cyklister. Gatan fungerar samtidigt som en viktig länk mellan det nya planområdet och centrumbebyggelsen vid det så kallade torget.

Huvudmannaskap

Allmänna platser inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör en utveckling av kvartersmark för ett blandat stadsbyggande med vårdcentral, bostäder, centrumverksamheter, bryggeri, räddningstjänst och teknisk försörjning. Nedan beskrivs respektive användning av kvartersmark.

Vårdverksamhet i form av öppenvård, dock inte verksamhet som medger övernattning eller vårdplatser

Användningen möjliggör att en ny vårdcentral och att annan öppen hälso- och sjukvård kan etableras inom området. Med öppenvård avses verksamheter där patienter tas emot för undersökning och behandling utan övernattning, såsom exempelvis vårdcentral, barnavårdscentral, ungdomsmottagning, rehabiliteringsverksamhet, tandvård eller liknande mottagningsverksamheter. I användningen ingår även funktioner som är nödvändiga för eller kompletterar vårdverksamheten, såsom exempelvis apotek, personalutrymmen, restaurang eller café, kontor, parkering och andra servicefunktioner kopplade till verksamheten.

Detaljplanen medger en byggrätt om cirka 2 000 m² BTA för användningen vård, vilket möjliggör etablering av en vårdcentral eller annan öppen hälso- och sjukvård.

Region Skåne planerar att etablera en ny vårdcentral i Brösarp inom planområdet, utvecklad inom ramen för Regionens riktlinjer för framtidens hälsosystem. Vårdcentralen ska erbjuda öppenvård samt dagverksamhet, såsom barnavårdscentral och fysioterapi, och utgör en viktig samhällsfunktion för Brösarp och den norra delen av Tomelilla kommun. Vårdcentralen bedöms betjäna cirka 6 000–7 000 listade patienter.

Dagens vårdcentral är en av de mer populära i regionen. Den nuvarande verksamheten är inrymd i en äldre byggnad som inte är ändamålsenlig för dagens arbetssätt, bland annat vad gäller lokalanpassning, tillgänglighet, logistik och arbetsmiljö. Funktioner såsom lagerutrymmen är i dag placerade i källarplan med begränsad tillgänglighet.

Den nya vårdcentralen innebär en utökning av verksamhetens omfattning och möjliggör en mer ändamålsenlig och framtidssäker

vårdverksamhet. Byggnaden utformas med moderna och flexibla lokaler, förbättrad tillgänglighet samt effektivare flöden för patienter, personal och varutransporter. En tydlig och orienterbar entré bidrar till god tillgänglighet och trygghet.

Vårdcentralen ges en central och väl synlig placering inom planområdet och fungerar som ett publikt nav i den nya stadsstrukturen. Läget är kollektivtrafiknära och har god tillgänglighet för gående och cyklister genom nya och förbättrade gång- och cykelstråk, vilket skapar trygga och lättorienterade kopplingar till övriga centrumfunktioner i området.

Placeringen medger även god framkomlighet för biltrafik, inklusive akuta transporter. Ambulans och annan utryckningstrafik kan angöra byggnaden utan konflikt med lokala bostadsgator, och tillgängligheten från det omgivande landsbygdsområdet är god, vilket är av stor betydelse för vårdcentralens upptagningsområde.

Gestaltningen ska bidra till en välkomnande, trygg och lättbegriplig miljö för patienter och besökare i alla åldrar, med tydligt markerad huvudentré och god orienterbarhet mellan entré, besöksfunktioner och angöringsytor.

Illustration som visar hur nya vårdcentralen kan komma att se ut, sett från nordost. Bild: Region Skåne och Tengbom.

Vårdcentralen utformas med tydliga, parallella volymer som skapar en enkel och läsbar struktur. En robust tegelbas knyter an till ortens byggnadstradition och ger byggnaden tyngd och beständighet, medan trä i gavlar och överdelar tillför värme och variation. Fasaderna bearbetas med rytm och variationer i teglet för att ge skala och detaljrikedom. Gestaltningen tar stöd i ortsanalysen och relaterar till både äldre och nyare byggnader i omgivningen.

Bostäder

Bostadsbebyggelsen utgör ett centralt inslag i planens ambition att omvandla det tidigare verksamhetsområdet till ett blandat och sammanhållet stadsområde med närhet till service, vård och kollektivtrafik.

Detaljplanen medger cirka 4 600 m² BTA för flerbostadshus och 840 m² BTA för radhus, vilket möjliggör omkring 65–70 bostäder. Bebyggelsen utgörs huvudsakligen av flerbostadshus men omfattar även sex radhus. Utbyggnaden bedöms kunna innebära ett tillskott om cirka 125–150 invånare.

Bostadsbebyggelsen utformas med ambitionen att stärka och komplettera Brösarps befintliga bebyggelsestruktur. Den nya bebyggelsen gestaltas med tydlig omsorg för att bryta ned volymerna och skapa en sammanhängande struktur som upplevs småskalig, varierad och lokalt förankrad. Större byggnadsvolymer delas upp i tydligt avläsbara byggnadskroppar genom förskjutningar, indrag och variation i höjd och form, vilket bidrar till en mänsklig skala, god orienterbarhet och ett inbjudande gaturum.

Bebyggelsens höjd och skala anpassas successivt till omgivningen. Närmast befintlig bostadsbebyggelse i öster möjliggörs lägre bebyggelse i form av radhus i två våningar, medan flerbostadshus i två och en halv till tre och en halv våningar medges längre in i området mot väster. Denna gradvisa höjdsättning skapar en mjuk övergång mellan ny och befintlig bebyggelse och bidrar till goda boendekvaliteter.

Variationer i byggnadshöjd, takvinklar och takformer, i kombination med inslag av frontespiser som bryter taklinjerna, skapar en karaktäristisk men samordnad siluett. Utformningen gör att varje byggnadsdel får ett eget uttryck samtidigt som helheten tydligt knyter an till Brösarps byggnadstradition och bidrar till ett sammanhållet stadsrum.

Materialitet och gestaltning är tänkt att bygga vidare på Brösarps traditionella färg- och materialpalett med ljus puts i varma nyanser som bas, kompletterad med inslag av tegel och träpanel i faluröda och naturliga toner. På byggnader som vetter mot angränsande grönområden och dungen används obehandlad träpanel som tillåts gråna naturligt och smälta in i tallridån, vilket förstärker sambandet mellan bebyggelsen och naturen. Sedumtak på utvalda byggnader bidrar till ekologiska värden, dagvattenfördröjning och ett förbättrat mikroklimat samt minskar upplevelsen av byggnadsvolymer i mötet med det omgivande landskapet.

Bostadsbebyggelsen ska kompletteras med attraktiva och gröna gårds- och utemiljöer som ger goda förutsättningar för vistelse, lek och rekreation. Eftersom delar av bebyggelsen har en relativt hög exploateringsgrad är det särskilt viktigt att gårdsmiljöerna utformas med en hög andel vegetation och genomsläppliga ytor för att skapa en trivsam och välfungerande boendemiljö. Mellan byggnaderna skapas gemensamma gårdar och vistelseytor med möjlighet till uteplatser, lek och cykelparkering. Träd och vegetation planteras längs kvartersgator och vid platsbildningar mellan byggnaderna för att förstärka områdets gröna karaktär, bidra till skuggning och vindskydd samt förbättra mikroklimatet. Den gröna strukturen bidrar samtidigt till dagvattenhantering och andra ekosystemtjänster och bidrar till att skapa en trygg, trivsam och sammanhängande boendemiljö.

Föreslagen utformning av bostadsbebyggelsen med lokaler i bottenplan i områdets centrala del, sett från Magistervägen i nordöst. Bild: Semrén & Månsson Arkitektkontor.

Föreslagen utformning av bostadsbebyggelsen i områdets centrala del, sett från väst och den södra kvartersgatan. Bild: Semrén & Månsson Arkitektkontor.

Föreslagen utformning av bostadsbebyggelsen i södra delen av området samt bryggeriet till vänster, sett från väst. Bild: Semrén & Månsson Arkitektkontor.

Den lägre bebyggelsen med radhus till höger som vetter mot befintliga bostäder i öster och den högre bebyggelsen till vänster i bild. Sett från Magistervägen i söder. Bild: Semrén & Månsson Arkitektkontor.

Centrumbebyggelse

Användningen Centrum medger lokaler för exempelvis service, handel, vård, kultur, restaurang, café och annan publikt orienterad verksamhet som är förenlig med bostäder i samma eller angränsande byggnader. Lokalerna ska utformas med god tillgänglighet och flexibilitet för att kunna anpassas till olika verksamheter över tid. Centrumbebyggelsen utgör en central del av planens ambition att skapa ett levande, tillgängligt och funktionsblandat stadsområde i Brösarp. Användningen Centrum syftar till att samla service, handel och publika verksamheter i ett kollektivtrafiknära läge och i direkt anslutning till bostäder och vårdverksamhet. För områdena närmast väg 9 och väg 19 begränsas användningen genom att inte omfatta hotell eller annan övernattningsverksamhet. Inom dessa lägen medges inte heller förskola eller skola.

Detaljplanen medger cirka 1 500 m² BTA centrumändamål, vilket omfattar centrumlokaler i bottenplan på bostadsbebyggelsen samt befintlig restaurang och tandläkarmottagning med möjlighet till utbyggnad. Utöver detta medges centrumändamål även inom bryggeriets fastighet (Brösarp 59:6) och brandstationsfastigheten (Brösarp 59:1), där den befintliga bebyggelsen uppgår till en sammanlagd bruttoarea om cirka 3 000 m² BTA.

Centrumbebyggelsen lokaliseras främst till planområdets norra del, i anslutning till vårdcentralen samt utmed norra kvartersgatan och Magistervägen. Centrumlokaler möjliggörs i bottenplan i delar av bostadsbebyggelsen mot norra kvartersgatan, vilket tillsammans bidrar till ett sammanhållet och lättillgängligt lokalcentrum. Genom publika lokaler i entréplan skapas ett aktivt och levande gaturum med ökad trygghet och orienterbarhet. Bottenvåningarna ges en utåtriktad karaktär med entréer och fasader som vänder sig mot gatan och gångstråk. Centrumverksamheter i bottenplan stärker kopplingen mellan boende, service och offentliga rum och skapar förutsättningar för vardagsliv och möten i området. Genom denna struktur stärks Brösarp som lokal serviceort och som kollektivtrafik- och servicenod i den norra delen av kommunen, samtidigt som behovet av resor till andra tätorter minskar.

Föreslagen utformning av bostadsbebyggelsen med lokaler i bottenplan i områdets centrala del, sett från Magistervägen i nordöst. Bild: Semrén & Månsson Arkitektkontor.

Bostad- och centrumbebyggelsen i förhållande till vårdcentralen, sett från öster. Bild: Semrén & Månsson Arkitektkontor.

I den nordöstra delen av planområdet ges befintlig tandvårdsverksamhet möjlighet till utbyggnad mot väg 9. I den nordvästra delen av planområdet medges den befintliga byggnaden som i dag inrymmer restaurangverksamhet möjlighet till utbyggnad i nordlig riktning mot väg 9, vilket möjliggör att befintlig uteservering kan byggas in och integreras i byggnadens volym.

Bryggeri

Detaljplanen medger cirka 2 300 m² BTA för bryggeri och centrumändamål. Användningen bryggeri möjliggör produktion, lager och andra funktioner kopplade till bryggeriverksamheten. Centrumändamål medges för att skapa förutsättningar för verksamheter kopplade till bryggeriet, såsom gårdsförsäljning, servering, provningar, event och andra publika aktiviteter som kompletterar verksamheten.

Detaljplanen möjliggör fortsatt drift och utveckling av den befintliga bryggeriverksamheten inom planområdet. Planen medger utökade byggrätter för att skapa förutsättningar för framtida expansion av både produktion och lagerfunktioner och därmed stärka verksamhetens långsiktiga utvecklingsmöjligheter. Utbyggnad bedöms i första hand kunna ske genom tillkommande byggnadsvolymer i den sydöstra delen av verksamhetsmarken, i anslutning till planerad bostadsbebyggelse.

I detta läge utformas lagerbyggnad i kombination med plank så att de tillsammans fungerar som en sammanhängande avskärmning mot bostäderna. Lagerbyggnad och plank bidrar till att reducera buller, begränsa visuell påverkan och insyn samt tydliggöra gränsen mellan verksamhetsområde och bostadsmiljö. Godsmottagningens och bryggeriets gårdsytor ska placeras och utformas med särskild hänsyn till denna skyddsfunktion.

Bryggeriets utveckling ska ske i samspel med övrig planerad bebyggelse och med hänsyn till närliggande bostäder, vårdcentral och centrumfunktioner. Planen syftar till en tydlig funktionsuppdelning inom

bryggeriets område, där mer publika och besöksinriktade delar kan orienteras mot norr, i riktning mot vårdcentralen och övriga offentliga funktioner, medan lager-, produktions- och godshanteringsfunktioner i huvudsak lokaliseras mot söder och till de delar av området som har bättre förutsättningar för tung trafik.

Den planerade lagerbyggnaden kan ges en större volym men ska utformas med omsorg för att minska visuell och miljömässig påverkan. Takytor som vetter mot bostäder ska utföras med växtbeklädda tak eller motsvarande gröna lösningar, vilket bidrar till att dämpa upplevelsen av byggnadsvolymen, fördröja dagvatten och skapa ett mjukare möte mot bostadsgårdarna.

Lagerbyggnad och plank ska utformas med stående lockläktspanel i trä i utförande som knyter an till befintliga verksamhetsbyggnader och Brösarps byggnadstradition. Gestaltningen ska ta sin utgångspunkt i platsens kulturmiljövärden och särskilt relatera till den kulturhistoriskt värdefulla sandsilon. Materialval och utformning ska bidra till ett robust, sammanhållet och tidlöst uttryck där skyddsåtgärderna samtidigt utgör en integrerad del av områdets arkitektoniska helhet.

Den kulturhistoriskt värdefulla rödmålade sandsilon skyddas genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Byggnaden utgör en viktig identitetsbärare för området och ska även fortsättningsvis vara tydligt avläsbar i landskapsbilden. Sandsilon ingår som en del av bryggeriets verksamhetsområde och kan, utan att dess kulturhistoriska värden förvanskas, anpassas för kompletterande eller ny användning som är förenlig med planens syfte och byggnadens kulturhistoriska karaktär.

Transformatorstationer

Två tekniska anläggningar möjliggörs i form av transformatorstationer. Placeringarna nära kvartersgatorna minimerar behovet av körvägar inom området och ger en effektiv anslutning till det lokala elnätet. Stationerna placeras så att de kan betjäna både bostäder, centrumverksamheter och vårdcentralen, och säkerställer därmed tillräcklig elförsörjningskapacitet för den nya bebyggelsen.

Transformatorstationerna utformas med omsorgsfull gestaltning enligt planbestämmelserna, så att de integreras väl i gaturummet och inte upplevs som störande för boende eller besökare. Placeringen tar även hänsyn till säkerhet och drift, genom att stationerna ges god tillgänglighet för servicefordon utan att påverka gång-, cykel- eller bostadsmiljöer.

Räddningstjänst

Den befintliga brandstationen säkerställs genom användningen Räddningstjänst (U_1). Planen möjliggör fortsatt verksamhet inom nuvarande byggnader och ger utrymme för framtida anpassningar av funktioner och ytor.

Placeringen nära korsningen mellan väg 9 och Magistervägen innebär mycket god framkomlighet och korta utryckningsvägar för räddningstjänstens fordon, samtidigt som interna körvägar inom

planområdet inte påverkas. Tillgängligheten är särskilt gynnsam för utryckningar norrut och söderut via väg 19 samt österut längs väg 9.

Planens struktur bevarar fri sikt, goda manöverutrymme samt tillräckliga parkerings- och vändytor kring räddningstjänstens lokaler. Detta säkerställer att verksamheten kan bedrivas effektivt även i takt med att angränsande kvarter förtätas och utvecklas.

Befintligt

Befintlig bebyggelse

Planområdet används i dag för flera verksamheter, främst restaurang- och bryggeriverksamhet, parkering samt två padelbanor.

I norra delen av området finns en restaurant i byggnaderna som tidigare inrymt tandläkarbostad och turistinformation. Byggnader som är tänkta att vara kvar. Likaså tandläkarmottagningen och den deltidsbemannade brandstationen i nordöstra delen av området vid Magistervägen. Centralt i området ligger bryggeriverksamheten i byggnader med ursprung i den tidigare vägstationen. De olika verksamheterna och möjlighet till framtida tillfarter utgör viktiga befintliga strukturer som påverkar planens utformning.

Den rödmålade sandsilon, som utgör ett lokalt landmärke och har kulturhistoriskt värde och bevaras. Däremot garagelängan, den mindra byggnaden utmed väg 19 och verksamhetsbyggnaden i sydost bedöms ha begränsade kulturhistoriska värden och kan tas bort eller omvandlas för att möjliggöra en mer sammanhållen och ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Likaså padelbanorna i södra delen av området är planerade att tas bort.

Befintliga gator och trafikstråk

De befintliga infarter och lokala körbara stråk som finns i området påverkar hur ny bebyggelse kan placeras och organiseras. I nuläget präglas delar av gatustrukturen av otydliga korsningar och breda infarter, vilket kan bidra till svåröverskådliga trafikmiljöer. Smedjevägen, som är smal och löper i nära anslutning till bostäder, används i dag delvis för genomfartstrafik, vilket bedöms vara en mindre lämplig trafikfunktion ur både trafiksäkerhets- och boendemiljösynpunkt. Dessa förhållanden utgör viktiga förutsättningar att beakta vid planering av nya trafiklösningar och bebyggelsens placering.

Befintlig natur och grönstruktur

Planområdet innehåller en del större träd, betydelsefulla alléer och en mindre dunge som bidrar till områdets karaktär och tillför viktiga ekosystemtjänster. En övervägande del av dessa träd kan integreras i den framtida strukturen och påverkar placering av byggnader, parkeringar och dagvattenhantering. Samtidigt innebär planens genomförande att en del träd behöver tas ned. För att upprätthålla områdets gröna karaktär och de ekosystemtjänster som träden bidrar med är nyplantering av träd

och annan grönska en viktig förutsättning i den fortsatta utformningen av området.

Befintlig landskapsbild och markstrukturer

Planområdet är beläget i ett övergångsläge mellan Brösarps tätort och det omgivande kuperade landskapet. Inom kvartersmarken är terrängen i huvudsak relativt flack och präglas av tidigare exploatering i form av verksamheter, parkeringar och hårdgjorda ytor. Den flacka marken kontrasterar mot det omgivande landskapet med Brösarps backar och det österlenska backlandskapet, vilket ger området en tydlig landskapsmässig kontext.

Från delar av planområdet finns utblickar mot det omgivande kuperade landskapet och Brösarps backar, vilka utgör en kvalitet för platsen. Hänsyn till topografi, nivåskillnader och viktiga utblickar är därför viktig vid placering och utformning av ny bebyggelse, så att sambandet mellan tätort och landskap bibehålls.

I planområdets västra del finns en lågpunkt som i dag fungerar som ett naturligt avrinningsområde för ytligt dagvatten vid kraftig nederbörd. Markens nivåskillnader och avrinningsmönster utgör därmed en viktig planeringsförutsättning. Av skyfalls- och klimatanpassningsskäl bedöms det som olämpligt att lokalisera bebyggelse i de mest utsatta delarna av lågpunktens område, vilket behöver beaktas vid planens utformning och höjdsättning.

Tekniska anläggningar

Inom planområdet finns befintliga tekniska anläggningar i form av vatten-, avlopps- och elledningar samt elskåp som behöver flyttas eller anpassas vid för att möjliggöra planerad bebyggelse, ny gatustruktur och dagvattenhantering samt för att minska risken för påverkan vid skyfall. För att säkerställa tillräcklig elkapacitet och driftsäkerhet krävs även att en ny transformatorstation uppförs inom eller i anslutning till planområdet.

Kulturmiljö och historisk användning

Planområdet har sitt ursprung i den tidigare vägstationen och har därefter använts för olika verksamheter som restaurang, turistinformation och mindre kulturverksamhet. Den rödmålade sandsilon utgör ett lokalt landmärke och är det mest betydelsefulla kulturmiljöinslaget i området. Garagelängan har begränsat kulturvärde.

Vägverkets gamla vägstationen i Brösarp, troligen första halvan av 60-talet.

På södra baksidan om Vägverkets vägstationen förvarades grus, salt och maskiner. Bild: Vägverkets museum.

Den omgivande kulturmiljön med äldre bebyggelse och etablerade strukturer påverkar främst planens gestaltningsprinciper genom krav på anpassning av skala och orientering, särskilt i anslutning till sandsilon och bebyggelsen längs Magistervägen.

Annat

Formella utgångspunkter för planhandlingarna

Detaljplanen och planbeskrivningen följer plan- och bygglagen (PBL 2010:900), Boverkets förskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Planförfarande

Utökat förfarande tillämpas eftersom detaljplanen inte är helt förenlig med gällande översiktsplan då det i översiktsplanen inte framkommit att området skulle förändras i en så stor omfattning som nu är gällande. Detaljplanen bedöms dessutom vara av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Prövning enligt annan lagstiftning

MILJÖBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Kommunen har genomfört en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken. Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och någon strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

KULTURMILJÖLAGEN

Samråd har skett med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen. Länsstyrelsen bedömer att arkeologisk utredning inte krävs, då området har låg fornlämningspotential

BULLER

En bullerutredning har tagits fram i enlighet med miljöbalken och förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Planförslaget bedöms uppfylla gällande riktvärden och möjliggör skyddade uteplatser för bostäder.

RISKER KOPPLADE TILL FARLIGT GODS

Riskfrågan har beaktats med stöd av miljöbalkens (1998:808) allmänna hänsynsregler i 2 kap. samt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. En riskanalys har tagits fram och risknivåerna bedöms vara acceptabla under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder genomförs.

ÖVERSVÄMNINGS- OCH DAGVATTENFRÅGOR

Dagvattenhanteringen har utretts med stöd av miljöbalkens (1998:808) hänsynsregler i 2 kap. samt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster. Utredningen visar att planen kan genomföras med föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder utan risk för negativ påverkan på recipient eller omgivande bebyggelse.

BIOTOPSKYDD ENLIGT MILJÖBALKEN

Dispens enligt 7 kap. miljöbalken har beviljats av Länsstyrelsen för avverkning av fyra alléträd längs Magistervägen. Ytterligare dispens har ansökts för fler träd i allén. För de delar av planområdet som berörs av biotopskydd krävs dispens för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redogörs detaljplanens alla enskilda planbestämmelser och motiven till regleringarna. Beteckning, precisering och *motiv*.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA Gata

Säkerställer utrymme för gata med tillhörande gång- och cykelväg samt möjliggör anpassningar av gatustrukturen för att skapa en tydlig och trafiksäker trafikmiljö i området.

NATUR Natur

Säkerställer naturmark längs gatorna som ger utrymme för gång- och cykelväg, dagvattenhantering genom infiltration och fördröjning samt bidrar till grönstruktur och ekologiska funktioner i området. Användningen möjliggör även bevarande och skydd av den befintliga oxelallén längs Magistervägen, som utgör ett viktigt landskapselement och bidrar till områdets karaktär.

Kvartersmark

B Bostäder

Möjliggör bostäder som kompletterar den befintliga bebyggelsen i Brösarp och bidrar till ett mer varierat bostadsutbud i en funktionsblandad bebyggelsestruktur i ett centrumnära och kollektivtrafiknära läge med närhet till service.

C Centrum

Möjliggöra kompletterande och stärkt utbudet av centrumfunktioner i ett kollektivtrafiknära läge som ska bidra till en mer levande och tillgänglig ort.

C_1 Centrum, dock ej hotell eller annan övernattningsverksamhet, förskola, skola eller samlingslokaler.

Möjliggör centrumverksamheter som bidrar till service i området. Verksamheter med övernattning eller med många människor samtidigt, såsom hotell, förskola, skola eller samlingslokaler, medges inte med hänsyn till planområdets närhet till transportled för farligt gods.

C_2 Centrum, dock ej hotell eller annan övernattningsverksamhet, förskola eller skola.

Möjliggör centrumverksamheter som bidrar till service i området. Verksamheter med övernattning samt förskola och skola medges inte med hänsyn till planområdets närhet till transportled för farligt gods.

D_1 Vårdverksamhet i form av öppenvård, dock inte verksamhet som medger övernattning eller vårdplatser.

Möjliggör etablering av vårdcentral och annan öppen hälso- och sjukvård inom området. Med öppenvård avses verksamheter där patienter tas emot för undersökning och behandling utan övernattning, såsom exempelvis vårdcentral, barnavårdscentral, ungdomsmottagning, rehabilitering, tandvård eller liknande mottagningsverksamheter.

Verksamheter med vårdplatser eller övernattning medges inte med hänsyn till planområdets närhet till transportled för farligt gods.

E_1 Transformatorstation

Möjliggör teknisk anläggning i form av transformatorstation som säkerställer elförsörjningen till planområdet och den tillkommande bebyggelsen.

U_1 Räddningstjänst

Säkerställer att befintlig brandstation kan finnas kvar och bedriva sin verksamhet med goda förutsättningar för utryckning.

Z_1 Bryggeri

Möjliggör fortsatt utveckling av bryggeriverksamheten inom området samtidigt som hänsyn tas till omgivande bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

+0.0 Markens höjd över angivet nollplan

Säkerställer att markens höjd anpassas till den angränsande kommunala gatans höjdsättning för fungerande anslutningar mellan kvartersmark och gatumark.

$dike_1$ Dagvattendike

Säkerställer utrymme för dagvattendike som möjliggör avledning och fördröjning av dagvatten samt bidrar till att minska risken för översvämning inom planområdet.

$gc\text{-}väg_1$ Gång- och cykelväg

Säkerställer utrymme för gång- och cykelväg som stärker tillgängligheten och trafiksäkerheten för gående och cyklister samt förbättrar kopplingarna till omgivande gator, service och kollektivtrafik.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Säkerställer bebyggelsefria ytor som bidrar till god gestaltning och lämpliga avstånd mellan byggnader och gator samt ger utrymme för dagvattenhantering, grönytor och utemiljöer, parkering samt bevarande av värdefull vegetation.

Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Byggnaders användning

s_1 Bottenvåning får endast inrymma centrumändamål. Övriga våningar får endast inrymma bostäder.

Säkerställer centrumverksamheter i bottenvåningen och bostäder i de övre våningarna, vilket bidrar till ett aktivt gaturum, en funktionsblandad bebyggelse och ett effektivt markutnyttjande.

s_2 Bottenvåning får inrymma centrumändamål. Övriga våningar får endast inrymma bostäder.

Möjliggör centrumverksamheter i bottenvåningen och säkerställer bostäder i de övre våningarna, vilket bidrar till en funktionsblandad bebyggelse och ett aktivt gaturum.

s_3 Byggnad får endast användas för bostäder

Säkerställer att endast bostäder uppförs i den del av kvarteret som saknar publika funktioner.

s_4 Bottenplan får inte inrymma lokaler för stadigvarande vistelse. Bottenplan får endast användas för verksamheter som tål tillfällig översvämning.

Begränsar risken för skador vid tillfällig översvämning då bottenplanet ligger under dimensionerande skyfallsnivå, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värde bevaras.

Höjd på byggnadsverk

h_1 52,2 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

h_2 52 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

h_3 49 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Säkerställer att byggnadernas höjd anpassas till omgivande bebyggelse och bidrar, tillsammans med övriga höjdregleringar i planen, till variation i bebyggelsen och en god helhetsverkan i området. Höjden anges över nollplan för att ge en tydlig höjdreglering i områden med nivåskillnader.

h_4 15,2 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.

h_5 11,6 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.

h_6 11 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.

h_7 8,5 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.

h_8 7,5 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.

h_9 6,5 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.

h_{10} 6 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.

h_{11} 5,5 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.

h_{12} 4 Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

h_{13} 3 Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

h_{14} 2,5 Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

Säkerställer att byggnadernas höjd anpassas till omgivande bebyggelse och bidrar, tillsammans med övriga höjdregleringar i planen, till variation i bebyggelsen samt en god helhetsverkan i området.

Markens anordnande och vegetation

1:100 Minsta lutning är 1:100. (Pilen pekar uppåt)

Säkerställer att marken lutning möjliggör avledning av dagvatten och skyfall i angiven riktning.

n_1 Markens höjd för parkeringsytor får inte vara högre än 36 meter över nollplanet. Parkeringsytor ska utföras med genomsläpplig beläggning och utformas så att de kan översvämmas vid skyfall.

Säkerställer en lämplig höjdsättning av parkeringsytor i förhållande till planens nollplan samt möjliggör infiltration av dagvatten och tillfällig översvämning vid skyfall.

n_2 Höjdskillnader ska tas upp i form av slänt.

Bidrar till en god gestaltning av utemiljön genom att höjdskillnader tas upp i slänt istället för stödmurar som kan bli dominerande.

n_3 Marken får inte användas för parkering.

Säkerställer att marken kan användas för vegetation, utemiljöer och dagvattenhantering istället för parkering.

n_4 Marken får inte hårdgöras.

Säkerställer att marken hålls genomsläpplig för vegetation och infiltration av dagvatten samt bidrar till att skydda värdefull vegetation.

n_5 Vegetationsridå ska finnas.

Säkerställer och bevarar en vegetationsridå som bidrar till avskärmning, grönstruktur och ekologiska värden.

n_6 Träd får endast fällas om de utgör en säkerhetsrisk.

Säkerställer bevarande av träd och möjliggör att död ved och högstubbar kan finnas kvar där det är lämpligt, samtidigt som träd kan tas ned om de utgör en säkerhetsrisk.

n_7 Inom egenskapsområdet får markarbeten som kan skada trädens rotsystem inte utföras.

Säkerställer att trädens rotsystem skyddas så att värdefulla träd kan bevaras.

n_8 Utfyllnad som minskar områdets funktion för skyfallshantering får inte ske. Höjdskillnader ska tas upp med slänter.

Säkerställer att områdets funktion för skyfallshantering bevaras genom att begränsa utfyllnad i lågpunktsområdet som krävs för tillfällig magasinering vid skyfall samt att höjdskillnader tas upp med slänter istället för stödmurar.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Säkerställer utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar samt möjlighet till drift och underhåll.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 Mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för körytor, parkering, dagvatten- och skyfallshantering samt gemensamma dricks- och spillvattenledningar.

Säkerställer utrymme för gemensamma funktioner såsom körytor, parkering, dagvatten- och skyfallshantering samt interna dricks- och spillvattenledningar fram till förbindelsepunkt.

Placering

p_1 Byggnad ska placeras med takfot parallellt med användningsgräns i öster.

Säkerställer att byggnaden orienteras så att sadeltaket, med angiven lutning, får en höjdverkan som är anpassad till omgivande bebyggelse.

p_2 Gemensam uteplats ska anordnas öster om byggnaden bort från väg 19 så att ekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 70 dBA.

Säkerställer tillgång till en gemensam uteplats med god ljudmiljö.

p_3 Plank ska uppföras i östra egenskapsgränsen mot bostäder och ansluta till byggnad. Planket ska ha en höjd mellan 2,0 och 2,5 meter.

Säkerställer avskärmning och bidrar till en god boendemiljö för angränsande bostäder.

p_4 Plank ska uppföras med en höjd av 2,0 meter inom egenskapsområdets västra, södra och östra gränser. Planket ska anslutas till byggnad eller annat plank så att en sammanhängande avskärmning säkerställs. Grind får anordnas i söder.

Säkerställer en sammanhängande avskärmning mellan verksamhetsområdet och angränsande kvartersgata och bostäder, vilket bidrar till att begränsa störningar från verksamheten.

p_5 Tekniska anläggningar, såsom luftvärmepumpar, vätskekylaggregat och reservkraftaggregat, på mark ska placeras nedsänkta i slänt mot väg 19 och/eller avskärmas mot vägen med plank eller skärm som kläs med vegetation.

Säkerställer att tekniska anläggningar utformas och avskärmas så att deras visuella påverkan mot väg 19 och planerad parkering begränsas.

Rivningsförbud

r_1 Byggnad får inte rivas.

Säkerställer bevarande av silon som en karaktärsskapande byggnad i området.

Skydd av kulturvärden

q_1 Byggnaden ska bevaras med bibehållen karaktär och uttryck. Byggnadens fasad med rödmålad stående lockläktspanel, takform och takmaterial av papp ska bevaras. Förändringar

får ske med hänsyn till byggnadens grundutformning och karaktär. Nya öppningar får göras i tornhusets östra fasad, under förutsättning att de utformas varsamt och i överensstämmelse med byggnadens ursprungliga uttryck och material.

Säkerställer att byggnadens kulturhistoriska värden och karaktär bevaras samtidigt som varsamma anpassningar möjliggörs.

Skydd mot störningar

m_1 Lågpunkt/överdämningsyta ska anläggas med minsta fördröjningskapacitet 931 m³. Minsta infiltrationsyta (bottenyta) 354 m². Högsta bottennivå +34,4 m ö.h. Marken för anläggningen får inte hårdgöras.

Säkerställer fördröjning och infiltration av dagvatten samt tillfällig överdämning vid skyfall för att minska risken för översvämning.

m_2 Markens höjdsättning och anläggningar inom egenskapsområdet ska utformas så att dagvatten och skyfallsvatten avleds bort från byggnader och leds via planområdets gemensamma sekundära avrinningsstråk till gemensam lågpunkt/överdämningsyta.

Säkerställer att dagvatten och skyfallsvatten avleds bort från byggnader och leds till planområdets gemensamma lågpunkt för att minska risken för översvämning.

m_3 Dagvatten ska ledas via ledningar till gemensam lågpunkt/överdämningsyta i västra delen av planområdet. Markens höjdsättning och anläggningar inom fastigheten ska utformas så att vatten vid extremskyfall avledas ytledes bort från byggnader och leds norrut till Magistervägens dike.

Säkerställer att dagvatten leds till planområdets gemensamma lågpunkt samt att skyfallsvatten kan avledas ytledes bort från byggnader.

m_4 Lågpunkt/överdämningsyta för fördröjning och infiltration av dagvatten och skyfall ska anläggas med minsta fördröjningskapacitet 34 m³. Minsta infiltrationsyta (bottenyta) 168 m². Minsta reglerhöjd 0,3 meter.

Säkerställer fördröjning och infiltration av dagvatten samt tillfällig överdämning vid skyfall.

m_5 Markens höjdsättning och anläggningar inom fastigheten ska utformas så att dagvatten och skyfallsvatten avleds bort från byggnader och leds till lågpunkten/överdämningsytan inom fastigheten.

Säkerställer att dagvatten och skyfallsvatten leds bort från byggnader till lågpunkt/överdämningsyta.

m_6 Tät mur ska uppföras inom egenskapsområdet mot väg 19 samt mot korsningen med väg 9 eller framtida cirkulationsplats. Muren ska ha en lägsta höjd om 0,5 meter

över angränsande marknivå och placeras minst 6 meter från vägkant på väg 19.

Säkerställer en skyddsåtgärd mot väg 19 och korsningen med väg 9 för att begränsa riskpåverkan från transporter av farligt gods.

m_7 Vall eller tät mur med en minsta höjd om 0,5 meter, alternativt dike med ett minsta djup om 0,5 meter, ska utföras sammanhängande längs planområdets gräns mot väg 19. Skyddsåtgärden ska placeras minst 6 meter från vägkant och ansluta till muren i norra delen av planområdet.

Säkerställer en sammanhängande skyddsåtgärd mot väg 19 för att begränsa riskpåverkan från transporter av farligt gods.

m_8 En sammanhängande tät mur eller vall ska uppföras längs fastighetsgränsen mot väg 9 och placeras minst 2 meter från vägkant. Muren eller vallen ska ha en minsta höjd om 0,2 meter över angränsande marknivå. Eventuella öppningar för gångpassager ska kompletteras med dike eller annan avledande anordning som säkerställer att vätska leds bort från bebyggelsen.

Säkerställer en skyddsåtgärd mot väg 9 som begränsar riskpåverkan från transporter av farligt gods och leder bort vätskor från bebyggelsen vid en eventuell olycka.

m_9 Huvudentré och minst en utrymningsväg ska placeras österut, bort från väg 19, och med ett minsta skyddsavstånd om 50 meter från befintlig gasolanläggning vid bryggeriet.

Säkerställer att huvudentré och utrymningsväg placeras i ett säkrare läge bort från väg 19 och gasolanläggningen.

m_{10} Huvudentré och minst en utrymningsväg ska placeras bort från väg 9 och 19.

Säkerställer att entréer och utrymningsvägar placeras bort från väg för att öka tiden för utrymning vid en olycka med farligt gods.

m_{11} Huvudentré och minst en utrymningsväg ska placeras bort från väg 19.

Säkerställer att entréer och utrymningsvägar placeras bort från väg för att öka tiden för utrymning vid en olycka med farligt gods.

m_{12} Huvudentré och minst en utrymningsväg ska placeras bort från väg 9.

Säkerställer att entréer och utrymningsvägar placeras bort från väg för att öka tiden för utrymning vid en olycka med farligt gods.

m_{13} Minst en utrymningsväg ska placeras bort från väg 9 och 19.

Säkerställer att utrymningsvägar placeras bort från väg för att öka tiden för utrymning vid en olycka med farligt gods.

m_{14} Lokal för event och servering eller liknande verksamhet får endast placeras och orienteras bort från väg 19, med huvudsakliga vistelseytor och entré vända bort från väg 19.

Säkerställer att vistelseytor, entréer och utrymningsvägar orienteras bort från väg 19 för att minska riskpåverkan och möjliggöra säkrare utrymning vid olycka med farligt gods.

m_{15} Friskluftsintag ska placeras bort från väg 9 och 19, på byggnader som uppförs inom 50 meter från respektive väg.

Säkerställer att friskluftsintag placeras i ett säkrare läge bort från väg 9 och 19 vid en eventuell olycka med farligt gods.

m_{16} Fasader på byggnad som vetter mot väg 9, väg 19 eller bryggeriets gasolanläggning ska utformas så att skydd mot brandpåverkan från extern brand säkerställs och så att utrymningsförutsättningarna inte försämras. Fönster och andra öppningar i dessa fasader ska utformas så att motsvarande skyddsnivå uppnås.

Säkerställer att byggnaden ges tillräckligt skydd mot brandpåverkan från transportleder för farligt gods och från bryggeriets gasolanläggning, med hänsyn till att vårdverksamheten kan omfatta personer med begränsad utrymningsförmåga.

m_{17} Nya byggnader och tillbyggnader inom 30 meter från väg 9 ska utformas med fasader och fönster i brandtekniskt motståndskraftig konstruktion som säkerställer skydd mot extern brand.

Säkerställer att nya byggnader och tillbyggnader inom riskzonen ges skydd mot brandpåverkan vid en eventuell olycka med farligt gods på väg 9.

m_{18} Mark inom 30 meter från väg 9 och 19 får inte utformas för stadigvarande vistelse.

Säkerställer att stadigvarande vistelse undviks närmast väg 9 och 19 med hänsyn till risker från farligt gods.

m_{19} Uteplats, uteservering och liknande vistelseytor får endast anordnas på avstånd större än 30 meter från väg 9 och väg 19 samt utformas så att snabb utrymning bort från vägarna möjliggörs.

Säkerställer att vistelseytor placeras utanför riskzonen från väg 9 och 19 samt utformas så att snabb utrymning bort från vägarna möjliggörs vid en eventuell olycka med farligt gods.

m_{20} Uteplats avsedd för personer med begränsad utrymningsförmåga får inte placeras mellan byggnad och väg 9 respektive 19.

Säkerställer att uteplatser för personer med begränsad utrymningsförmåga placeras så att utrymning bort från en eventuell olycka med farligt gods möjliggörs.

m_{21} Bullerskyddande byggnad ska uppföras inom egenskapsområdet längs väg 19 och utformas så att en sammanhängande och i huvudsak sluten byggnadsvolym om minst 25 meter bildas mot vägen. Byggnaden ska ha en minsta höjd om 4,0 meter.

Säkerställer att en sammanhängande byggnadsvolym mot väg 19 bildar bullerskydd och möjliggör skyddade uteplatser.

m_{22} Uteplats ska placeras på byggnadens östra sida, i läge som är skyddat från trafikbuller från väg 19.

Säkerställer att uteplats placeras i ett bullerskyddat läge bort från väg 19

m_{23} Varje bostad ska ha tillgång till uteplats där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 70 dBA.

Säkerställer att bostäder får tillgång till uteplats med god ljudmiljö i enlighet med gällande riktvärden för trafik- och verksamhetsbuller.

Stängsel, utfart och annan utgång

⊳ o · o ⊲ Utfartsförbud.

Säkerställer trafiksäkerheten genom att begränsa möjligheten till utfarter.

Takvinkel

o_1 10 Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

o_2 15 Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

o_3 30 Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

o_4 40 Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Säkerställer taklutningar som bidrar till en varierad och sammanhållen bebyggelse samt anpassning till områdets karaktär.

Utformning

f_1 Fasad ska utföras i tegel, puts eller stående träpanel. Tak ska utföras med oglaserade tegelpannor, takpapp med listtäckning eller bandtäckt plåt med matt yta.

Säkerställer materialval som bidrar till en sammanhållen gestaltning och anpassning till ortens byggnadstradition och bebyggelsekaraktär.

f_2 Fasader ska utföras i tegel, sten, puts eller stående träpanel.

Säkerställer materialval som bidrar till en sammanhållen gestaltning och anpassning till ortens byggnadstradition och bebyggelsekaraktär.

f_3 Fasad ska utföras i puts. Bottenplan får utföras i tegel eller sten. Tak ska utföras med oglaserade tegelpannor.

Säkerställer materialval som bidrar till en sammanhållen gestaltning och anpassning till ortens byggnadstradition och bebyggelsekaraktär.

f_4 Fasad ska utföras i tegel, puts eller stående träpanel. Förskjutna byggnadskroppar ska särskiljas genom variation i material och/eller kulör. Tak ska utföras med oglaserade tegelpannor.

Säkerställer materialval som bidrar till en sammanhållen gestaltning och anpassning till ortens byggnadstradition och bebyggelsekaraktär. Variation i material och kulör

används för att förstärka de förskjutna volymerna och bidra till en uppbruten och småskalig karaktär.

f_5 Fasad ska utföras i puts eller stående träpanel. Förskjutna byggnadskroppar ska särskiljas genom variation i material och/eller kulör. Tak ska utföras med oglaserade tegelpannor, takpapp med listtäckning eller bandtäckt plåt med matt yta.

Säkerställer materialval som bidrar till en sammanhållen gestaltning och anpassning till ortens byggnadstradition och bebyggelsekaraktär. Variation i material och kulör används för att förstärka de förskjutna volymerna och bidra till en uppbruten och småskalig karaktär.

f_6 Fasad ska utföras med stående träpanel som tillåts gråna naturligt. Entréer och mindre fasaddetaljer får utföras i avvikande material eller färgsättning. Tak ska utföras med oglaserade tegelpannor, takpapp med listtäckning eller bandtäckt plåt med matt yta.

Säkerställer materialval som bidrar till en sammanhållen gestaltning, anpassning till ortens byggnadstradition och bebyggelsekaraktär samt att bebyggelsen smälter in i den omgivande talldungen och naturpräglade miljön.

f_7 Byggnader ska utföras med fasadförskjutning och placeras i enlighet med angivna egenskapsgränser.

Säkerställer en uppbruten bebyggelsestruktur som bidrar till att bryta ner skalan och skapa en god gestaltning.

f_8 Byggnad ska uppföras som sammanhängande radhuslänga. Längs byggnadens långsidor ska minst två genomgående fasadförskjutningar om minst 0,5 meter utföras. Avståndet mellan fasadförskjutningarna ska vara minst 12 meter. Byggnadens bredd, mätt vinkelrätt mot långsidan, får vara högst 10 meter.

Säkerställer en sammanhängande radhusstruktur där fasadförskjutningar bryter ner byggnadsvolymens skala och bidrar till en anpassning till omgivande bebyggelse.

f_9 Endast radhus

Säkerställer en småskalig bebyggelsestruktur i form av radhus som anpassas till omgivande bebyggelse.

f_{10} Byggnad ska utformas med sadeltak.

Säkerställer en takform som bidrar till en sammanhållen gestaltning och anpassning till ortens bebyggelsekaraktär.

f_{11} Takfot får ha en högsta höjd av 5,5 meter.

Säkerställer en takfotshöjd som begränsar byggnadens höjdverkan mot angränsande bostäder.

f_{12} Tak ska vara av sedum på takfall mot bostadsbebyggelse i öster.

Säkerställer en grön takyta mot angränsande bostäder som bidrar till en bättre anpassning i stadsbilden och kan förbättra dagvattenhanteringen.

f_{13} Frontespiser får uppföras med en sammanlagd bredd som högst motsvarar en tredjedel av takfallets längd per takfall. En enskild frontespis får ha en maximal bredd om högst 2,5 meter.

Säkerställer att frontespiser kan uppföras utan att takets huvudform och byggnadens skala domineras.

f_{14} Balkonger får uppta högst en tredjedel av fasadens horisontella längd per våningsplan. Balkong får inte anordnas på byggnadsdel belägen ovan takfot.

Säkerställer att balkonger underordnas byggnadens fasad och takform.

f_{15} Balkong får skjuta ut över prickmark högst 1,5 meter från fasad och ska ha en fri höjd om minst 2,5 meter över mark.

Möjliggör balkonger utan att framkomligheten på marknivå påverkas.

f_{16} Balkong får skjuta ut över korsprickad mark högst 1,5 meter från fasad.

Möjliggör balkonger.

f_{17} Balkong får endast glasas in med ramlös inglasning.

Säkerställer att inglasning av balkonger inte förvanskar byggnadens traditionella karaktär.

f_{18} Plank ska utföras i trä med stående lockläktspanel.

Säkerställer material och utformning som bidrar till en sammanhållen gestaltning och anknyter till ortens byggnadstradition samt områdets karaktär.

f_{19} Fysiskt skydd i form av mur ska utformas som stengärde eller kläs med natursten likt stengärde.

Säkerställer att skyddsåtgärden utformas som stengärde av natursten, vilket anknyter till områdets landskapskaraktär och undviker visuellt dominerande stödmurar.

Utförande

b_1 Marken ska vara genomsläpplig.

b_2 90 Minst angivet värde i % av marken ska vara genomsläpplig.

b_3 10 Minst angivet värde i % av marken ska vara genomsläpplig.

Säkerställer att marken hålls genomsläpplig för infiltration av dagvatten samt möjliggör vegetation och en grön utemiljö.

b_3 Lägsta höjd för färdigt golv är 37,5 meter över nollplanet.

Säkerställer att byggnader och eventuella källare uppförs på en nivå som minskar risken för översvämning vid skyfall.

b_4 Lägsta höjd för färdigt golv ska vara minst 25 centimeter över angränsande gatunivå vid gångbana/kantsten i anslutning till byggnaden.

Säkerställer att vatten från angränsande gata inte tränger in i byggnaden.

b_5 Källare får inte finnas.

Säkerställer att källare inte anläggs med hänsyn till översvämningsrisk.

b_6 Entréer till samtliga bostäder ska anordnas i markplan mot gång- och cykelvägen längs Magistervägen.

Säkerställer entréer mot gång- och cykelvägen längs Magistervägen och stärker kopplingen mellan bostäder och det offentliga rummet.

Utnyttjandegrad

e_1 1000 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

e_2 420 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

e_3 325 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

e_4 100 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

e_5 40 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

e_6 Utöver angiven byggrätt medges inom egenskapsområdet komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om högst 45 m².

e_7 Den sammanlagda byggnadsarean för gemensamma komplementbyggnader, såsom miljöhus, får uppgå till högst 25 m² inom egenskapsområdet

e_8 Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 8 m² per radhustomt.

Säkerställer en lämplig exploateringsgrad och byggnadsvolym i förhållande till planområdets struktur, gestaltning och omgivande bebyggelse.

Villkor för startbesked

a_1 Startbesked får inte ges för byggnation förrän skyddsåtgärder för dagvatten- och skyfallshantering enligt m1 och m2 kommit till stånd, eller tills motsvarande åtgärder har genomförts vid etappvis utbyggnad. Vid etappvis utbyggnad får startbesked för respektive etapp ges först när en utredning visar att tillräckliga åtgärder har genomförts så att dagvatten- och skyfallshanteringen fungerar för hela planområdet, inklusive ännu obebyggda delar.

Säkerställer att nödvändiga åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering genomförs innan bebyggelse uppförs.

a_2 Startbesked får inte ges för byggnation förrän skyddsåtgärder för dagvatten- och skyfallshantering enligt m5 och m5 har kommit till stånd.

Säkerställer att nödvändiga åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering genomförs innan bebyggelse uppförs.

a_3 Startbesked får inte ges för byggnation förrän riskreducerande skyddsåtgärd m7 längs väg 19 kommit till stånd.

Säkerställer att riskreducerande skyddsåtgärder längs väg 19 genomförs före byggnation.

a_4 Startbesked får inte ges för byggnation förrän riskreducerande skyddsåtgärderna m6 och m7 längs väg 19 kommit till stånd.

Säkerställer att riskreducerande skyddsåtgärder längs väg 19 genomförs innan byggnation.

a_5 Startbesked får inte ges för nybyggnad och tillbyggnad förrän riskreducerande skyddsåtgärd längs väg 9 kommit till stånd.

Säkerställer att riskreducerande skyddsåtgärder längs väg 9 genomförs före byggnation.

a_6 Startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerskyddande byggnad längs väg 19 kommit till stånd.

Säkerställer att bullerskyddande byggnad mot väg 19 uppförs innan bostäder uppförs för att möjliggöra gemensam uteplats där riktvärden för trafikbuller kan innehållas.

a_7 Startbesked får inte ges för bostäder förrän byggnad och/eller plank mellan bostäder och verksamheter kommit till stånd.

Säkerställer att avskärmning mellan bostäder och verksamheter uppförs innan bostäder byggs för att begränsa störningar.

Ändrad lovplikt

a_8 Marklov krävs även för schaktning, fyllning, hårdgöring av mark samt annan ändring av marknivå.

Säkerställer att markarbeten inom området prövas så att den biotopskyddade alléns rotsystem inte skadas. Schaktning, fyllning eller hårdgöring kan påverka rötternas syretillgång och stabilitet, varför åtgärder inom rotzonen kan behöva förenas med skyddsåtgärder.

a_9 Marklov krävs även för fällning av träd.

Bestämmelsen säkerställer att större träd inom planområdet bevaras. Träden bidrar till områdets gröna karaktär, stadsbild och lokala mikroklimat samt har betydelse för dagvattenhantering och biologisk mångfald. Genom krav på marklov ges kommunen möjlighet att pröva behovet av trädfällning och säkerställa att värdefulla träd inte tas bort utan särskilda skäl.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Enligt 14 kap. 14–15 §§ plan- och bygglagen (PBL) kan kommunen bli skyldig att lösa in mark eller utrymme som genom en detaljplan getts användningen allmän plats och som tillhör enskild fastighet.

I denna detaljplan regleras delar av fastigheterna Brösarp 33:1, Brösarp 59:4, Brösarp 77:1 och Brösarp 77:3 som allmän platsmark.

Eftersom mark inom dessa fastigheter i detaljplanen ges användningen allmän plats, har fastighetsägarna rätt att begära inlösen. Kommunen blir då skyldig att lösa in den berörda marken i enlighet med PBL:s bestämmelser.

Rätt till inlösen, huvudman

Enligt 6 kap. 13–15 §§ plan- och bygglagen (PBL) har kommunen rätt att lösa in mark när det krävs för att genomföra detaljplanen, exempelvis när marken genom planen ges användningen allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

I denna detaljplan avser Tomelilla kommun att lösa in allmän platsmark som berör delar av fastigheterna Brösarp 77:1 och Brösarp 77:3. Marken reglerades redan i gällande detaljplan som allmän plats, men har ännu inte lösts in. Inlösen sker mot ersättning i enlighet med expropriationslagens 4 kap. Det innebär i korthet att berörd fastighetsägare ska ersättas för fastighetens marknadsvärdeminskning, med utgångspunkt i den användning marken hade innan den blev utlagd som allmän plats, med ett påslag om 25 %.

För fastigheterna Brösarp 33:1 och Brösarp 59:4 kommer överföringen av allmän platsmark till kommunens ägo att regleras genom exploateringsavtal. Marköverföringen avses inte ske genom tvångsinlösen, utan genom frivillig markreglering inom ramen för avtalet.

Inlösen vid synnerligen försvårad markanvändning

Enligt 14 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL) är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in en fastighet om planen medför att den pågående markanvändningen synnerligen försvåras.

Planen bedöms inte medföra en sådan påverkan. Kvartersmarken kan även fortsättningsvis användas för sitt ändamål och fråntas inte möjligheten till en ekonomiskt försvarbar användning. Någon inlösenskyldighet enligt 14 kap. 13 § PBL bedöms därför inte uppkomma.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

En fastighetsindelningsbestämmelse är en bindande planbestämmelse i en detaljplan som styr hur fastigheter ska delas in, bildas eller förändras inom planområdet.

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.
Det innebär att planens genomförande inte är beroende av att fastighetsindelningen styrs i detalj genom planen, utan att nödvändiga justeringar görs genom ordinarie lantmäteriförrättning.

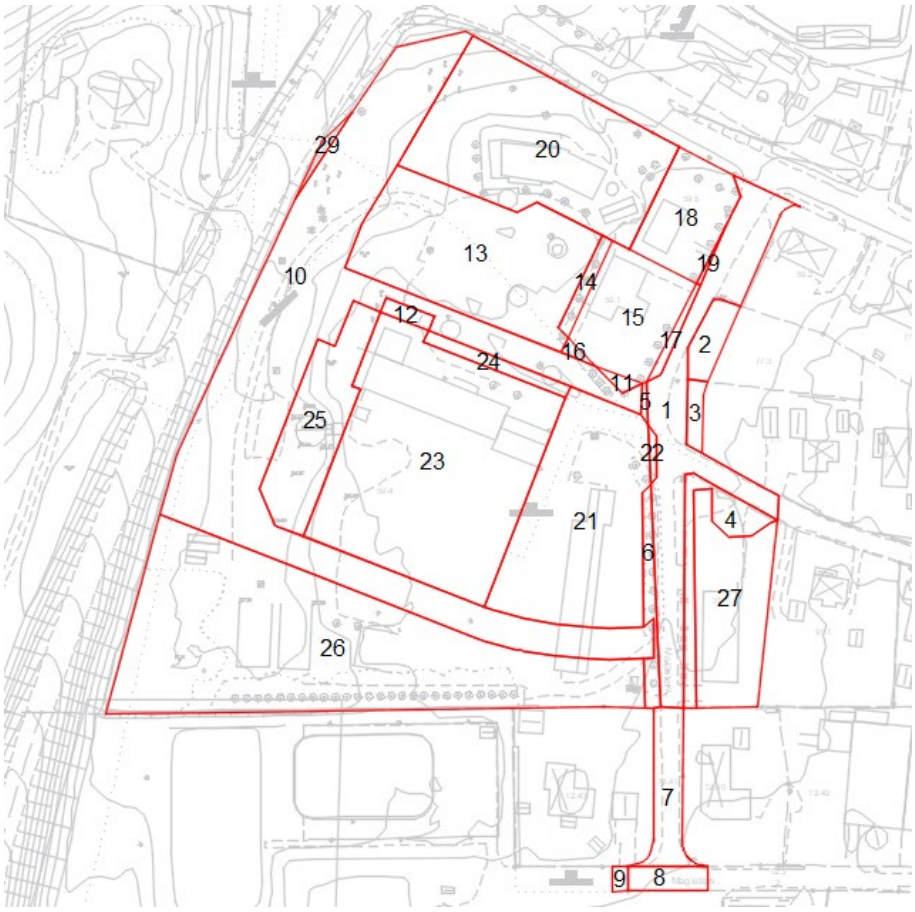
Förändrad fastighetsindelning

Planens genomförande bedöms medföra behov av marköverföringar och regleringar mellan fastigheter. Dessa åtgärder krävs huvudsakligen för att möjliggöra:

- kommunens inlösen av allmän platsmark från Brösarp 77:1 och Brösarp 77:3,
- överföring av allmän platsmark från Brösarp 33:1 och Brösarp 59:4 enligt exploateringsavtal,
- marköverföringar mellan Brösarp 59:4 och Brösarp 59:6 enligt avtal mellan fastighetsägarna,
- eventuell avstyckning av delområden av kvartersmark,
- marköverföringar mellan angränsande fastigheter anpassade efter planerad utbyggnad, samt
- reglering av ytor som ska ingå i gemensamma körytor, parkeringsytor och dagvattenanläggningar.

Enligt avtal avser exploatören att avstycka och sälja marken för vårdcentralen till Region Skåne. Exploatör avser även enligt överenskommelse att köpa fastigheten Brösarp 31:1.

Samtliga förändringar genomförs genom lantmäteriförrättning i samband med planens genomförande.



Kartan visar för planens genomförande nödvändiga men även troliga fastighetsförändringar med numrerade områden.

Tabellerna nedan visar för planens genomförande möjliga fastighetsförändringar med numrering med hänvisning till numrerade områden i kartbilden ovan. Slutlig areal fastställs i kommande lantmäteriförrättning

Allmän platsmark

Nr	Fastighet	Area	Detaljplanens användning	Fastighetsförändring
1	Del av Brösarp 74:16	1951 m²	Gata och natur	Kvarstår inom Brösarp 74:16
2	Del av Brösarp 77:3	244 m²	Gata och natur	Överförs till Brösarp 74:16
3	Del av Brösarp 77:1	111 m²	Gata och natur	Överförs till Brösarp 74:16
4	Del av Brösarp 33:1	445 m²	Gata och natur	Överförs till Brösarp 74:16
5	Del av Brösarp 59:4	20 m²	Gata och natur	Överförs till Brösarp 74:16
6	Del av Brösarp 59:4	233 m²	Gata och natur	Överförs till Brösarp 74:16
7	Brösarp 12:41	485 m²	Gata	Kvarstår inom Brösarp 12:41
8	Del av Brösarp 12:3	199 m²	Gata	Kvarstår inom Brösarp 12:3
9	Del av Brösarp 79:2	40 m²	Gata	Överförs till Brösarp 12:3

Kvartersmark

Nr	Fastighet	Area	Detaljplanens användning	Fastighetsförändring
10	Del av Brösarp 59:4	6417 m²	Centrum och Bostäder	Nybildad samfällighetsfastighet
11	Del av Brösarp 59:1	40 m²	Centrum	Överförs till nybildad samfällighetsfastighet
12	Del av Brösarp 59:6	81 m²	Centrum	Överförs till nybildad samfällighetsfastighet

13	Del av Brösarp 59:4	2632 m²	Öppenvård	Nybildad fastighet A
14	Del av Brösarp 59:1	132 m²	Öppenvård	Överförs till nybildad fastighet
15	Del av Brösarp 59:1	684 m²	Räddningstjänst och Centrum	Kvarstår inom Brösarp 59:1
16	Del av Brösarp 59:4	29 m²	Räddningstjänst och Centrum	Överförs till Brösarp 59:1
17	Del av Brösarp 74:16	76 m²	Räddningstjänst och Centrum	Överförs till Brösarp 59:1
18	Brösarp 59:5	857 m²	Centrum	Kvarstår inom Brösarp 59:5
19	Del av Brösarp 74:16	13 m²	Centrum	Överförs till Brösarp 59:5
20	Del av Brösarp 59:4	3116 m²	Centrum	Kvarstår inom Brösarp 59:4
21	Del av Brösarp 59:4	2733 m²	Bostäder och Centrum	Nybildad fastighet B
22	Del av Brösarp 74:16	34 m²	Bostäder och Centrum	Överförs till nybildad fastighet B
23	Del av Brösarp 59:6	4487 m²	Bryggeri och Centrum	Kvarstår inom Brösarp 59:6
24	Del av Brösarp 59:4	193 m²	Bryggeri och Centrum	Överförs till Brösarp 59:6
25	Del av Brösarp 59:4	1186 m²	Bryggeri och Centrum	Överförs till Brösarp 59:6
26	Del av Brösarp 59:4	5700 m²	Bostäder	Nybildad fastighet C
27	Del av Brösarp 33:1	1348 m²	Bostäder	Kvarstår inom Brösarp 33:1
29	Del av Brösarp 59:4	50 m²	Gällande detaljplan upphävs	

Framtida trolig fastighetsindelning.

Nr	Fastighet	Area	Detaljplanens användning
1	Del av Brösarp 74:16	3003 m²	Gata och natur
2	Brösarp 12:41	485 m²	Gata
3	Del av Brösarp 12:3	239 m²	Gata
4	Del av Brösarp 59:4	6538 m²	Centrum och Bostäder
5	Fastighet A	2764 m²	Öppenvård
6	Del av Brösarp 59:1	1156 m²	Räddningstjänst och Centrum
7	Brösarp 59:5	870 m²	Centrum
8	Brösarp 59:4	3116 m²	Centrum
9	Fastighet B	2768 m²	Bostäder och Centrum
10	Brösarp 59:6	5867 m²	Bryggeri och Centrum
11	Fastighet C	5700 m²	Bostäder
12	Brösarp 33:1	1348 m²	Bostäder

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken finns behov av att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149) för att säkerställa drift, skötsel och långsiktig funktion av gemensamma funktioner såsom körytor, parkering, dagvatten- och skyfallshantering, samt gemensamma dricks- och spillvattenledningar inom kvartersmark.

Gemensamhetsanläggning bildas för interna körytor, gångytor och cykelvägar inom kvartersmark som betjänar flera fastigheter. Fastigheter som ska ingå är Brösarp 59:4, Brösarp 59:5 och Brösarp 59:6, eller nya fastigheten bildade från dessa.

Gemensamhetsanläggning bildas för gemensamma parkeringsytor och cykelparkering som används av flera fastigheter inom planområdet. Fastigheter som ska ingå är Brösarp 59:4, Brösarp 59:5 och Brösarp 59:6, eller nya fastigheten bildade från dessa.

Gemensamhetsanläggning bildas för dagvatten- och skyfallshantering i form av exempelvis infiltrationsytor, fördröjningsmagasin, dagvattendiken, sekundära avrinningsstråk och andra LOD-anläggningar inom kvartersmark som hanterar dagvatten och skyfall gemensamt. Fastigheter som ska ingå är Brösarp 59:4, Brösarp 59:5, Brösarp 59:6 och Brösarp 33:1, eller nya fastigheten bildade från dessa.

Gemensamhetsanläggning bildas för gemensamma vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark fram till förbindelsepunkt mot det allmänna VA-nätet. Fastigheter som ska ingå är Brösarp 59:4, Brösarp 59:5, Brösarp 59:6 och Brösarp 33:1, eller nya fastigheten bildade från dessa.

Samtliga fastigheter som har nytta av respektive anläggning ska ingå i gemensamhetsanläggning/-ar som lämpligtvis förvaltas genom en eller flera samfällighetsföreningar.

Rättigheter

Befintliga rättigheter avseende rätt till infart till Brösarp 59:6 samt nyttjanderätt om 3 meter runt Brösarp 59:6 inom Brösarp 59:4 behöver upphöra för att möjliggöra planens genomförande. Upphävandet ska ske genom lantmäteriförrättning och initieras samt bekostas av exploatören.

Den allmänna vattenledning som flyttas inom planområdet och som kommer att förläggas inom kvartersmark ska säkerställas genom att befintliga ledningsrätter, 11-TOM-1600/78.1 avseende vattenledning samt 1270-2020/14.1 avseende vatten och avlopp, ändras i enlighet med den nya sträckningen.

Övriga ledningar som förläggs eller kvarstår inom kvartersmark bör säkerställas genom servitut eller ledningsrätt, beroende på ledningshavare och anläggningens behov. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av respektive ledningshavare.

Till förmån för fastigheten Brösarp 33:1 krävs servitut inom allmän platsmark för enskild dagvattenledning under Magistervägen för att säkerställa avledning av dagvatten till den gemensamma enskilda dagvattenanläggningen inom fastigheten Brösarp 59:4.

Befintliga servitutet till förmån för Brösarp 12:43 för att nyttja mark för utfart till allmän väg kan upphävas då allmän gata nu regleras för marken utanför hela utfarten från Brösarp 12:43. Upphävandet ska ske genom lantmäteriförrättning och initieras samt bekostas av kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

EXPLOATÖRENS ANSVAR INOM KVARTERSMARK

Exploatören ansvarar för genomförandet av åtgärder inom kvartersmark i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Detta innefattar bland annat:

- erforderliga uppfyllnader, schakter och markförstärkningar
- anordnande av angöring, parkering och intern trafik
- anordnande av avfallshantering
- tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga
- anläggande av dagvatten- och skyfallshantering inom kvartersmark
- genomförande av riskreducerande åtgärder enligt detaljplanens bestämmelser
- anläggande av teknisk infrastruktur inom kvartersmark
- samordning och beställning av anslutningar till el-, tele-, data- och VA-nät i samråd med respektive nätägare
- bildande av gemensamhetsanläggningar för körytor, parkering, dagvatten- och skyfallshantering, samt gemensamma dricks- och spillvattenledningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar även för projektering och genomförande av de åtgärder som krävs för att bebyggelsen ska kunna anslutas till teknisk infrastruktur och fungera enligt detaljplanens förutsättningar.

DAGVATTENHANTERING

För att säkerställa hantering av dagvatten och skyfall ska dagvattenanläggningar anläggas inom kvartersmark i enlighet med detaljplanens bestämmelser och framtagen dagvattenutredning. Dagvattenhanteringen delas upp i flera anläggningar, där en gemensam fördröjningsanläggning anläggs för huvuddelen av planområdet, kompletterad med anläggningar för allmän platsmark samt enskild anläggning för brandstationsfastigheten. Dessutom avser kommunen att anlägga en dagvattenanläggning uppström planområdet inom den kommunalägda vid Brösarps skola inom fastigheten Brösarp 79:2 för att inte dagvatten ska belasta planområdet.

Inom områdets lågpunkt i den västra delen av planområdet, inom fastigheten Brösarp 59:4, ska en gemensam dagvatten- och

skyfallsanläggning anläggas i form av en översvämningsyta/torrdamm, i enlighet med dagvattenutredningen och detaljplanens bestämmelser. Anläggningen ska ha en minsta fördröjningskapacitet om 935 m³ och en minsta infiltrationsyta om 360 m². Reglerytan ska uppgå till minst 850 m² med en reglerhöjd om minst 1,6 meter. Infiltrationsytans bottennivå ska uppgå till högst +34,4 meter över nollplanet.

Inom allmän platsmark längs Magistervägen samt längs tillkommande gång- och cykelväg inom fastigheterna Brösarp 74:16, Brösarp 12:41 och Brösarp 12:3 ska dagvattenanläggningar anläggas. Anläggningarna dimensioneras enligt dagvattenutredningen och bedöms behöva en sammanlagd fördröjningskapacitet om cirka 50 m³ och en infiltrationsyta om cirka 90 m². Reglerytan uppgår till cirka 250 m² med en reglerhöjd om cirka 0,3 meter, och omkringliggande slänter utformas med en lutning om högst 1:3.

Inom brandstationsfastigheten Brösarp 59:1 ska en dagvattenanläggning anläggas i enlighet med dagvattenutredningen och detaljplanens bestämmelser. Anläggningen ska ha en minsta fördröjningskapacitet om 35 m³ och en minsta infiltrationsyta om 170 m². Anläggningen utformas som ett dike eller växtbädd avsedd för lokalt omhändertagande av dagvatten och skyfall inom fastigheten.

Inom hela planområdet ska genom höjdsättning säkerställas att markytor lutar bort från byggnader och mot sekundära avrinningsvägar, så att ytligt rinnande dagvatten och skyfall leds kontrollerat mot de avsedda infiltrations- och fördröjningsanläggningarna. För att leda dagvatten från fastigheten Brösarp 31:1, som är belägen öster om Magistervägen, krävs en dagvattenledning inom allmän platsmark som leder dagvatten mot den gemensamma dagvatten- och skyfallsanläggningen i den västra delen av planområdet.

Utom planområdet avser kommunen att inom fastigheten Brösarp 79:2 anlägga en dagvattenanläggning som ett komplement till dagvatten- och skyfallshanteringen för närområdet. Anläggningen utformas som en översvämningsyta och dimensioneras för en fördröjningskapacitet om cirka 430 m³. Infiltrationsytan uppgår till cirka 1 360 m², med omkringliggande slänter i lutning om högst 1:3 och en reglerhöjd om cirka 0,3 meter.

Dagvattenanläggningar ska anläggas i samband med exploatering. Ansvar för anläggande, drift och underhåll åligger respektive fastighetsägare, om inte annat regleras genom avtal. Den stora gemensamma dagvattenanläggningen är tänkt att hanteras som gemensamhetsanläggning med deltagande fastigheter Brösarp 59:4, 59:6, 59:5, 33:1 och eventuellt nya fastigheter. Dagvattenhanteringen ska vara säkerställd innan startbesked kan beviljas.

TILLGÄNGLIGHET

Parkering och interna gator ska höjdsättas och utformas så att god tillgänglighet, framkomlighet och trafiksäkerhet säkerställs för personbilar, gående samt räddnings- och servicefordon.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska säkerställas inom planområdet. Avståndet mellan körbar väg och byggnaders entréer bör inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och räddningstjänstens uppställningsplats bör vara högst 75 meter.

Exploatören ska i samband med bygglovsansökan redovisa att åtkomlighet för räddningstjänsten uppfyller gällande krav samt att uppställningsytor och framkomlighet är korrekt utformade.

Detaljerad höjdsättning och lutningar fastställs i samband med projektering och bygglov.

PLANK / AVSKÄRMNING

Plank eller avskärmning krävs mellan bryggeriet och bostäder för att minska störningar och säkerställa skydd. Planket ska uppföras i samband med exploateringen och vara genomfört innan bostäder tas i bruk. Genomförandet förutsätter samordning mellan berörda fastighetsägare.

EL

En ny dubbel transformatorstation planeras uppföras för att säkerställa tillräcklig kapacitet och elskåp behöver flyttas för att säkerställa driftsäkerhet. Befintligt elskåp i västra delen av planområdet behöver flyttas för att undvika påverkan vid skyfall. Elskåpen längs Magistervägen behöver troligen flyttas med flytten av gatan och anläggandet av gång- och cykelvägen samt dagvattenanläggning. Åtgärderna ska genomföras i samband med exploatering.

RADON

Geotekniska undersökningar visar att planområdet utgör normalriskmark avseende markradon. Byggnader ska därför projekteras och utföras radonskyddade enligt gällande bestämmelser.

MARKMILJÖ OCH MASSHANTERING

I samband med exploatering och markarbeten inom planområdet ska markens lämplighet för planerad markanvändning säkerställas i enlighet med genomförd miljöteknisk markundersökning och framtaget undersökningsprogram (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-10-31 & 2024-09-05).

Vid schaktning, grundläggning eller andra markarbeten ska massor med förhöjda halter hanteras enligt gällande lagstiftning. Massor som uppvisar halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) eller nivåer för mindre än ringa risk (MRR) ska omhändertas på ett miljömässigt korrekt sätt.

Åtgärder som innebär bortschaktning eller hantering av förorenade massor ska anmälas till tillsynsmyndigheten i enlighet med 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd innan åtgärder påbörjas. Vid återanvändning eller borttransport av jordmassor krävs även anmälan enligt miljöbalken och Naturvårdsverkets handbok 2010:1.

Exploatören ansvarar för att erforderlig provtagning, kontroll och dokumentation genomförs i samband med exploateringen samt för att

samråd sker med Ystad–Österlenregionens miljöförbund. Eventuella kompletterande analyser kan komma att krävas av mottagningsanläggning eller tillsynsmyndighet i genomförandeskedet.

Efter genomförda åtgärder ska marken uppfylla gällande krav för planerad markanvändning

BULLER

Planerade bostäder inom planområdet exponeras för trafikbuller från väg 19 samt för buller från befintliga verksamheter inom och i anslutning till området, däribland bryggeriverksamhet och närliggande snickeriverksamhet. För att säkerställa att gällande riktvärden för trafikbuller och verksamhetsbuller enligt Boverkets byggregler och Naturvårdsverkets vägledningar uppfylls kan bullerdämpande åtgärder komma att krävas.

Sådana åtgärder kan omfatta byggnadstekniska lösningar, såsom ljudisolerande fasader och fönster, samt utformningsåtgärder i utemiljön, exempelvis bullerskyddande plank eller placering av uteplatser på sida som är skyddad från buller. Detaljplanen syftar till att möjliggöra att varje bostad kan ges tillgång till minst en skyddad uteplats.

Behovet av bullerdämpande åtgärder ska prövas i samband med bygglov och tekniskt samråd. Vid behov kan exploatören behöva redovisa kompletterande bullerutredningar som underlag för prövningen, för att visa att gällande riktvärden för såväl trafikbuller som verksamhetsbuller uppfylls för planerad bebyggelse.

AVFALLSHANTERING

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta prövas i bygglovsskedet.

POSTHANTERING

Vid nybyggnation av radhus är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering. I flerfamiljshus ska postlådor samlas i en fastighetsbox på entréplan.

TRÄDSKYDD

Vid byggnation inom trädskyddsområden ska markpåverkan som kan skada trädens rotsystem undvikas. Detta omfattar bland annat körning, schaktning, fyllning och upplag inom trädens rotzoner.

Trädskyddet avser såväl biotopskyddade alléer som andra större och värdefulla träd inom planområdet. Hänsyn till trädens skyddsvärde och rotsystem ska säkerställas i samband med projektering och genomförande.

Den som vill göra en åtgärd som riskerar att skada en allé ska skicka in en ansökan om dispens till Länsstyrelsen Skåne.

SANERING

Innan Österlen VA inom planområdet flyttar vattenledning och ev. bygger ut ledningsnätet för att möjliggöra förbindelsepunkter krävs det

att marken är sanerad och att saneringen är godkänd av Ystad-Österlenregionens miljöförbund.

JORDVÄRME

Inom Brösarp 77:1 finns befintliga jordvärmeslingor i marken inom det område där detaljplanen medger gång- och cykelväg. Vid projektering och utbyggnad av allmän platsmark ska hänsyn tas till dessa installationer. Gång- och cykelvägen bör, om tekniskt möjligt, anläggas ovanför jordvärmeslingorna eller annars utformas så att anläggningen inte skadas.

Utbyggnad allmän plats

Utformning av allmän platsmark sker enligt den praxis och de tekniska principer som kommunen normalt tillämpar vid projektering av gator, gång- och cykelvägar och grönstruktur. Den slutliga utformningen fastställs i samband med projektering.

Utbyggnaden avses ske etappvis i takt med exploateringen och samordnas med byggnation inom kvartersmark för att säkerställa god framkomlighet, tillgänglighet och funktion under genomförandet.

Utbyggnad vatten och avlopp

UTBYGGNAD AV LEDNINGSNÄT

Kommunen, genom sitt VA-bolag Österlen VA, ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna vatten- och avloppsanläggningar fram till förbindelsepunkt eller förbindelsepunkter i allmän platsmark. Exploatören ansvarar för utbyggnad av ledningsnät inom kvartersmark samt för att säkerställa att spillvatten från bebyggelse inom kvartersmark kan avledas till förbindelsepunkt i allmän platsmark.

Anslutning till kommunalt vatten och spillvatten förutsätter att beslut om utvidgning av verksamhetsområdet har fattats enligt lagen om allmänna vattentjänster. Detta gäller bostadsbebyggelsen i den södra delen av planområdet.

I samband med uppförandet av vårdcentralen behöver befintlig spillvattenledning och anslutning för bryggeriet flyttas. Eventuella åtgärder ska ske i samråd med VA-huvudmannen (Österlen VA) och berörda fastighetsägare.

För bostadsbebyggelsen i södra delen av området som ligger lägre än förbindelsepunkt kan pumpning av spillvatten komma att krävas. Pumpstation eller motsvarande teknisk lösning kan behöva anläggas för att möjliggöra anslutning till det allmänna spillvattennätet. Behovet prövas i samband med ansökan om anslutning hos Österlen VA.

KAPACITET VID BRÖSARPS AVLOPPSRENINGSVERK

För att möjliggöra anslutning av den föreslagna bostadsbebyggelsen krävs att kapacitetshöjande åtgärder på Brösarps avloppsreningsverk genomförs. Sådana åtgärder är en förutsättning för att spillvatten från planområdet ska kunna tas emot inom det allmänna VA-systemet.

Kommun utreder parallellt med detaljplaneprocessen behovet och omfattningen av eventuella kapacitetshöjande åtgärder vid reningsverket. Eventuella åtgärder ska vara genomförda eller säkerställda innan anslutning av ny bostadsbebyggelse kan ske.

FLYTT AV VATTENLEDNING

Kommunen, genom Österlen VA, avser att flytta befintlig vattenledning inom planområdet för att möjliggöra planerad utbyggnad. Exploatören ansvarar för att initiera och samordna ledningsflytten i dialog med Österlen VA. Flytten ska genomföras i enlighet med VA-huvudmannens tekniska krav.

För att möjliggöra planerad bebyggelse kan även flytt av befintlig spillvattenledning till bryggeriet komma att krävas. Eventuellt behov av ledningsflytt ska utredas i samband med projektering och samordnas med Österlen VA.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandvattenförsörjningen ska utformas i samråd med Österlen VA och Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (SÖRF). Dimensionering av brandposter ska ske enligt gällande riktlinjer, såsom VAV P114, och avståndet mellan brandposter bör uppgå till högst 150 meter.

Byggherre ska i samband med bygglov redovisa att brandvattenförsörjningen är tillräcklig och säkerställd.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, vilket regleras genom ett plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören. Exploatören bekostar även framtagandet av det planeringsunderlag som krävs för detaljplanens framtagande, såsom tekniska utredningar och kompletterande analyser. Enligt överenskommelse ansvarar exploatören för att ta fram samtliga utredningar som krävs för detaljplanen.

Exploatören bekostar genomförandet av åtgärder inom kvartersmark, vilket inkluderar erforderliga markarbeten, bygglovsrelaterade kostnader, tekniska anläggningar, anmälningar samt de utredningar som krävs för exploateringens genomförande. Exploatören ansvarar även för kostnader kopplade till eventuell marksanering inom planområdet samt för de åtgärder som krävs för att möjliggöra flytt av ledningar och utbyggnad av ledningsnät inom planområdet.

Exploatören ansvarar för och bekostar enskilda VA-anläggningar inom kvartersmark. Exploatören bekostar även utbyggnad av de allmänna VA-anläggningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Grundprincipen är att exploatören antingen ersätter VA-huvudmannens utbyggnadskostnader i enlighet med självkostnadsprincipen i plan- och bygglagen (2010:900) eller i enlighet med gällande VA-taxa i enlighet med lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster. Vilken

ersättningsmodell som är lämpligast i just detta plangenomförande kommer att utredas för att slutligen regleras i exploateringsavtalet.

Flytt av befintliga ledningar och anläggningar som krävs för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören. Detta omfattar bland annat flytt av vatten-, spillvatten- och elledningar samt eventuella åtgärder kopplade till tekniska anläggningar. Respektive nätägare ansvarar för utförandet i enlighet med gällande regelverk.

Kapacitetshöjande åtgärder på Brösarps avloppsreningsverk, som behövs för att möjliggöra anslutning av ny bebyggelse, bekostas av Tomelilla kommun i egenskap av VA-huvudman.

Planavgift

Plankostnadsavtalet omfattar hela planområdet, vilket innebär att kostnaderna för framtagandet av detaljplanen är finansierade. Eftersom endast exploatören är betalningsskyldig enligt avtalet och övriga fastighetsägare inte deltagit i finansieringen, avser kommunen inte att ta ut planavgift för Brösarp 59:4, Brösarp 33:1 samt de fastigheter som styckas av från dessa.

För övriga fastigheter inom planområdet vars ägare inte har varit part i plankostnadsavtalet, det vill säga Brösarp 59:1, Brösarp 59:5 och Brösarp 59:6, kommer planavgift att tas ut i samband med bygglov enligt gällande taxa.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till någon sådan skada att fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning enligt 14 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Inlösen

Detaljplanen innebär att mark inom fastigheterna Brösarp 77:1 och Brösarp 77:3 regleras som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I enlighet med 14 kap. 14–15 §§ plan- och bygglagen (2010:900) har fastighetsägarna därmed rätt att begära att kommunen löser in den berörda marken.

I övrigt bedöms detaljplanen inte ge upphov till sådan skada att fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till inlösen av fastighet eller del av fastighet enligt plan- och bygglagen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning. Initiativ och kostnader för bildande bekostas av exploatören. De fastigheter som har väsentlig nytta av respektive anläggning ska ingå.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kostnaderna belastar kommunens driftbudget.

Drift vatten och avlopp

VA-huvudmannen får ökade driftkostnader för nya allmänna ledningar samt för Brösarps avloppsreningsverk efter ombyggnation. Kostnaderna belastar VA-verksamheten och finansieras genom avgifter enligt gällande VA-taxa.

Gatukostnader

Exploatören bekostar utbyggnad av allmän plats inom planområdet samt de åtgärder i närområdet som föranleds av detaljplanens genomförande. Kostnadsfördelningen regleras i exploateringsavtal.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Genomförande av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Tomelilla kommun och exploatören upprättat enligt 6 kap 40 § plan- och bygglagen och kommer att tecknas innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet kommer bland annat att reglera frågor om:

- överlåtelse av mark
- gatukostnads för iordningställande av och åtgärder inom allmän plats inom planområdet och i dess närhet
- flytt av allmännyttiga vattenledning och andra allmänna ledningar som behöver flyttas till följd av genomförandet av detaljplanen
- bildande av gemensamhetsanläggningar för körytor, parkering, dagvatten- och skyfallshantering samt gemensamma dricksvatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark.
- exploatörens ansvar att anlägga kvartersmark enligt dagvattenutredningen och övriga tekniska planeringsförutsättningar
- exploatörens ansvar att genomföra kompensationsåtgärder med anledning av avverkning av träd

Exploateringsavtalet kommer också att reglera att exploatören ska beställa det antal vatten- och spillvattensserviser som beräknas behövas i området, oavsett framtida fastighetsindelning, för att möjliggöra korrekt dimensionering av VA-systemet.

Vatten och avlopp

Avsikten är att planområdet ska ingå i verksamhetsområdena för dricksvatten och spillvatten. För detta krävs att kommunfullmäktige beslutar om en utvidgning av verksamhetsområdena så att de omfattar

samtliga fastigheter inom planområdet. Beslutet avses att fattas i samband med att detaljplanen antas.

Innan Österlen VA flyttar vattenledning och eventuellt bygger ut ledningsnätet inom kvartersmark för att möjliggöra förbindelsepunkter ska eventuellt förorenad mark vara sanerad och godkänd.

Tidplan

DETALJPLANEN

Grov tidplan för framtagandet av detaljplanen.

- Samråd våren 2026
- Gransknings årsskiftet 2026/2027
- Antagande våren/sommaren 2027

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Tidplanen för genomförandet påverkas bland annat av:

- antagande och laga kraft för detaljplanen,
- beslut om utvidgning av verksamhetsområde för vatten och spillvatten,
- genomförande eller säkerställande av kapacitetshöjande åtgärder vid Brösarps avloppsreningsverk,
- genomförd flytt av befintliga vatten- och spillvattenledningar,
- tidplan enligt exploateringsavtal,
- beviljat rivningslov där rivning krävs,
- utbyggnad av erforderliga dagvatten- och skyfallsanläggningar,
- att säkerhetsåtgärder är genomförda,
- genomförande av markarbeten och höjdsättning,
- projektering och utbyggnad av VA-ledningar samt allmän plats.

En mer detaljerad tidplan fastställs i exploateringsavtalet och i samband med projekteringsstart. Genomförandet av planen förutsätter att exploateringsavtal har tecknats, att nödvändiga beslut om verksamhetsområde har fattats samt att kapaciteten för spillvattenhantering bedöms vara tillräcklig.

Den norra delen av planområdet, inklusive utbyggnad av ny vårdcentral, kan genomföras i ett tidigare skede eftersom denna etapp inte är beroende av kapacitetshöjande åtgärder vid avloppsreningsverket.

Region Skåne planerar för om möjligt byggstart under 2028 och med en planerad inflytt under 2029.

Kulturvärden

Inom planområdet finns en kulturhistoriskt värdefull byggnad i form av sandsilon. Byggnaden är skyddad genom rivningsförbud och bevarandekrav i detaljplanen.

Garagelängan som finns utpekad i kulturmiljöprogrammet har bedömts som mindre värdefull i detaljplanearbetet och omfattas inte av skyddsbestämmelser. Byggnaden får rivas efter prövning av rivningslov och utgör därmed inget hinder för genomförandet av föreslagen utveckling och förtätning.

Rivningsförbud

Rivningsförbudet innebär att sandsilon inte får rivas under genomförandet av detaljplanen. Detta medför att exploatör och fastighetsägare måste anpassa byggnation och markarbeten så att byggnaden bevaras. Vid eventuella åtgärder i eller intill byggnaden krävs att rivningsförbudet respekteras och att ändringar prövas genom bygglov.

Bevarandekrav

Bevarandekravet för sandsilon innebär att byggnadens kulturhistoriska värden ska beaktas vid all form av ombyggnad, ändring eller annan påverkan. Detta kan påverka hur närliggande bebyggelse och markutformning genomförs, och ställer krav på att exploatören tar hänsyn till byggnadens volym, materialitet och gestaltning i samband med projektering och bygglov.

Prövning enligt annan lagstiftning

Dispens från biotopskydd

För att kunna genomföra detaljplanen och möjliggöra infart till södra delen av området behöver träd i den biotopskyddade allén längs Magistervägen tas bort, vilket kräver dispens från biotopskyddsbestämmelserna enligt miljöbalken. Om genomförandet av detaljplanen sker efter att tidigare beviljad dispens har upphört att gälla behöver ny dispens sökas och beviljas innan åtgärderna kan genomföras.

För markåtgärder i rotzonen för lindallén i planområdets södra gräns kan dispens från biotopskyddsbestämmelserna enligt miljöbalken krävas. Rotzonen är särskilt känslig och även mindre ingrepp kan påverka trädens rötter och markmiljön negativt. Om parkering anläggs, om marken hårdgörs eller vid andra markåtgärder i eller nära rotzonen, kan det skada trädens rötter eller förändra markförhållandena. Hårdgöring inom eller nära rotzon kan påverka luft- och vattenbalans för träden negativt. Att ta bort träd eller grovt beskära kan skada alléns funktion och värde.

Den som vill göra en åtgärd som riskerar att skada en allé ska skicka in en ansökan om dispens till Länsstyrelsen Skåne.

Planeringsunderlag

Nedan finns en sammanställd referenslista av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. Varje planeringsunderlag listas med namn, datum, ev. konsult och lagringsplats.

Kommunala

Detaljplan

S1 Brösarp, Stadsplan för Brösarp tätort, fastställd 6 december 1983 av Länsstyrelsen i Kristianstads län.

S120, Detaljplan för Brösarp 59:1, 59:4 m.fl., laga kraft 3 oktober 1997.

Gällande detaljplaner finns att hitta på Tomelilla kommuns webbkarta och är arkiverade hos kommunen.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2023-08-30 §125 att lämna positivt planbesked för att ta fram detaljplan för Brösarp 59:4 m.fl. Finns att tillgå hos Tomelilla kommun.

Grundkarta

Grundkarta daterad 2026-01-13 har tagits fram av Tomelilla kommun. Finns att tillgå hos Tomelilla kommun.

Översiktsplan

GÄLLANDE ÖVERSIKTSPLAN

Tomelilla kommuns gällande översiktsplan är *Översiktsplan 2024 med utblick mot 2040*, antagen av Kommunfullmäktige 2018-06-04 §64 och fick efter överklagande laga kraft 2019-02-19. Finns tillgänglig på Tomelilla kommuns webbplats.

TEMATISKT TILLÄGG

Natur- och parkprogrammet är ett tematiskt tillägg till Tomelillas översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 11 november 2024 § 119 och fick laga kraft 11 december 2024. Finns tillgänglig på Tomelilla kommuns webbplats.

FÖRESLAGEN ÖVERSIKTSPLAN

Tomelilla kommun har tagit fram ett förslag till en ny översiktsplan som beslutades av kommunstyrelsen 2024-10-23 §113. Översiktsplan 2040 var utställd för samråd mellan 29 oktober 2024 och 31 mars 2025. Finns tillgänglig på Tomelilla kommuns webbplats.

Miljökonsekvensbeskrivning

Ingen miljökonsekvensbeskrivning är framtagen.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen avser att ta beslut om genomförandet av planen antas medföra en betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

Kommunala styrdokument

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSSTRATEGI

Bostadsförsörjningsstrategi Tomelilla kommun 2025 med utblick 2040, antogs av Kommunfullmäktige 2019-05-06 § 32. Finns att tillgå hos Tomelilla kommun.

LIVSKVALITETSPROGRAMMET

Livskvalitetsprogrammet är kommunens styrdokument för miljö och folkhälsa för åren 2021 – 2030, antogs av Kommunfullmäktige 2021-02-15 § 9. Finns tillgänglig på Tomelilla kommuns webbplats.

KULTURMILJÖPROGRAMMET

Kulturmiljöprogrammet, antogs av Kommunfullmäktige 2002-10-14 § 134. Finns tillgänglig på Tomelilla kommuns webbplats.

TILLGÄNGLIGHETSPLAN

Tillgänglighetsplan för år 2015-2018, antogs av Kommunfullmäktige 2015-04-27 § 51. Finns att tillgå hos Tomelilla kommun.

VA-PLAN

VA-planen som består av fyra olika delar antogs 2019 dels av Samhällsbyggnadsnämnden och dels Kommunfullmäktige. VA-Översikt för Tomelilla kommun antogs av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-09-20. VA-Utbyggnadsplan samt plan för enskilda avlopp (Planering av vatten- och avloppsförsörjningen i Tomelilla kommun) antogs av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-09-20. VA-Åtgärdsplan (Planering av åtgärder för den allmänna vatten- och avloppsförsörjningen inom verksamhetsområde i Tomelilla kommun) antogs av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-09-20. VA-Policy för Tomelilla kommun antogs av Kommunfullmäktige 2019-12-16. Finns tillgänglig på Tomelilla kommuns webbplats.

VATTENTJÄNSPLAN

Vattentjänstplan 2024-2036, antogs av Kommunfullmäktige 2025-02-10 § 12, vann laga kraft 2025-03-08. Finns tillgänglig på Tomelilla kommuns webbplats.

GEMENSAM KRETSLOPPSPLAN

Gemensam kretsloppsplan och föreskrifter för avfallshantering Simrishamns och Tomelilla kommuner antogs av Kommunfullmäktige 2020-12-14. Ändringar antogs i Kommunfullmäktige 2022-04-04 § 27. Finns tillgänglig på Tomelilla kommuns webbplats.

ENERGI- OCH KLIMATPLAN 2020-2025

Energi- och klimatplan 2020-2025, antogs av Kommunstyrelsen 2019-12-18 § 158. Finns tillgänglig på Tomelilla kommuns webbplats.

Utredningar

Nedan utredningar har tagits fram som planunderlag. Finns att tillgå hos Tomelilla kommun. Enligt överenskommelse ansvarar exploatören för att ta fram samtliga utredningar som krävs för detaljplanen.

Gestaltningsprogram

Gestaltningsprogram, Semrén och Månsson, 2026-03-12

Dagvattenutredning

Dagvatten- och skyfallsutredning, Brösarp 59:4 m.fl., Sweco, 2025-09-29

Naturinventering

Besiktningsutlåtande av arborist - gällande träd inom ny detaljplan nordvästra Brösarp, Arborist Liedman AB och Bladform trädgård & landskap AB, 2024-11-10

Geoteknisk utredning

PM - Geoteknik, Tomelilla Brösarp 59:4 och 31:1, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-10-16

Markmiljöutredning

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik, Tomelilla Brösarp 59:4 och 31:1, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-10-16

Historisk riskbedömning, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2025-12-12

Bullerutredning

Bullerutredning, Detaljplan för Brösarp 59:4 m.fl., Sweco, 2026-02-16

Riskutredning

Riskanalys, Brösarp 59:4 m.fl. Tomelilla kommun, Underlag för detaljplanearbete Brandskyddslaget, 2025-11-18

Trafikutredning

Trafik och parkeringsutredning Vägstationsområdet i Bösarp, Norconsult, 2026-03-06

Regionala

Regionplan

Regionplan för Skåne 2022–2040, antogs av regionfullmäktige 2022-06-14.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Hela det aktuellt planområdet är detaljplanelagt. Huvuddelen av planområdet omfattas idag av Detaljplan för Brösarp 59:1, 59:4 m.fl., S120, laga kraft 3 oktober 1997. I små delar av aktuellt område gäller även detaljplanen Stadsplan för Brösarps tätort, S1, fastställd av Länsstyrelsen i Kristianstads län 6 december 1983. De gällande detaljplanerna är utan kvarvarande genomförandetid. Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan får laga kraft.

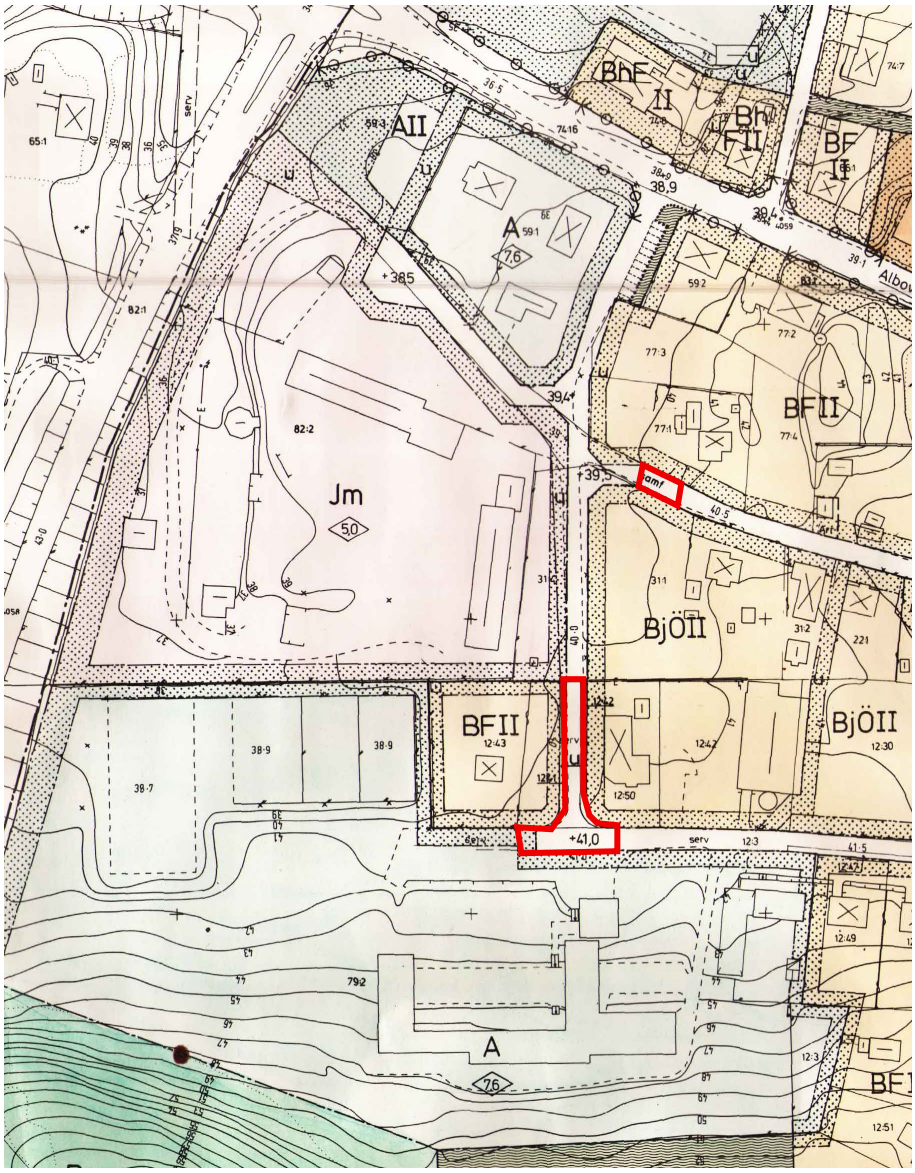
DETALJPLAN FÖR BRÖSARP 59:1, 59:4 M.FL., S120

Gällande detaljplan medger för större delen av området centrumändamål inkluderat brandstation samt hantverk och småindustri där verksamheten inte får vara störande för omgivningen med en högsta byggnadshöjd på 5 meter. För sydöstra delen av området medges handel med en högsta byggnadshöjd på 4 meter. Planen medger även allmän platsmark gata samt park med gång- och cykelväg. Inga markhöjder för Magistervägen är reglerade.

Utsnitt från plankartan för detaljplan för Brösarp 59:1, 59:4 m.fl., S120, laga kraft 3 oktober 1997.

STADSPLAN FÖR BRÖSARPS TÄTORT, S1

Detaljplanen omfattade ursprungligen hela Brösarps tätort, men har ersatts av nyare detaljplaner på fler platser. Inom aktuellt område där detaljplanen är gällande medges allmän plats gata samt små områden med allmänt ändamål och bostäder utan byggrätt.



Utsnitt från plankartan för detaljplanen Stadsplan för Brösarp tätort, S1, fastställd 6 december 1983 av Länsstyrelsen i Kristianstads län. Markerat i rött de delar av aktuellt planområde som omfattas av S1.

Planeringsbesked

Kommunen har inte begärt något planeringsbesked från Länsstyrelsen.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2023-08-30 §125 att lämna positivt planbesked för att ta fram detaljplan för Brösarp 59:4 m.fl.

Planprogram

Inget planprogram finns för aktuellt planområde.

Översiktsplan

GÄLLANDE ÖVERSIKTSPLAN

Tomelilla kommuns gällande översiktsplan är *Översiktsplan 2024 med utblick mot 2040*, antagen av Kommunfullmäktige 2018-06-04 §64 och fick efter överklagande laga kraft 2019-02-19.

Det aktuella planområdet är i översiktsplanen inte särskilt utpekat som utbyggnadsområde för bostäder eller vård. Området är dock beläget i ett centralt läge i Brösarp och används i dag för centrumverksamheter, brandstation och för omgivningen icke störande verksamheter. Den föreslagna detaljplanen möjliggör en vidareutveckling av området genom tillägg av bostäder, vård, centrumändamål och verksamheter, vilket innebär en förtätning i ett redan ianspråktaget område.

Föreslagen markanvändning bedöms vara förenlig med översiktsplanens övergripande inriktning om hållbar utveckling, effektiv markanvändning och stärkt service i kommunens tätorter. Planen bidrar till översiktsplanens mål om befolkningsökning i kommunen och i Brösarp samt till att skapa underlag för service, vård och kollektivtrafik.

Nedan redovisas ett urval av relevanta ställningstaganden i översiktsplanen som beaktats i planarbetet:

- Vid all planering ska folkhälsoperspektivet och barnperspektivet beaktas.
- För en hållbar utveckling ska bebyggelseutvecklingen tillgodose människors behov av gröna miljöer i närhet till bostäder.
- Kommunen ska ha planberedskap och verka för nybyggnation av bostäder i olika former och upplåtelseformer.
- Ny bebyggelse ska inte påtagligt skada eller förhindra allmänna intressen såsom teknisk försörjning och kommunaltekniska system.
- Vid planering av bostäder ska tillgänglighet, trygghet och den offentliga närmiljöns användbarhet beaktas.
- Kommunen ska planera klimatanpassat och beakta risker för översvämning i fysisk planering.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med översiktsplanens intentioner, även om planområdet inte är utpekat som särskilt utbyggnadsområde. Planförslaget innebär ingen avvikelse från översiktsplanens grundläggande ställningstaganden.

TEMATISKT TILLÄGG

Natur- och parkprogrammet är ett tematiskt tillägg till Tomelilla kommuns översiktsplan. Programmet antogs av kommunfullmäktige den 11 november 2024 (§ 119) och fick laga kraft den 11 december 2024. Dokumentet är ett strategiskt styrdokument som anger kommunens

inriktning för arbete med naturvård, kulturmiljö, parker och grönstruktur.

Av Natur- och parkprogrammets ställningstaganden framgår bland annat att:

- bebyggelseutveckling i tätorter ska ske med hänsyn till sammanhängande grönstruktur,
- lättillgängliga parker och gröna miljöer är särskilt viktiga för barn, äldre och personer med funktionsvariationer,
- exploatering ska utformas med hänsyn till dagvattenhantering, fördröjning och flödesutjämning,
- träd och grönytor är viktiga bärare av ekosystemtjänster såsom klimatutjämning, luft- och vattenrening samt biologisk mångfald,
- skyddsvärda träd och äldre landskapselement, exempelvis alléer, bör värnas och hanteras varsamt i planering och exploatering.

Brösarp tätort är omgiven av större naturområden skyddade enligt miljöbalken och har höga naturvärden, bland annat kopplade till sandmarksflora och förekomst av rödlistade arter. I Natur- och parkprogrammet pekas även behovet av säkrare och mer tillgängliga kopplingar mellan grönområden ut, liksom behovet av att minska barriäreffekter från större vägar, såsom väg 19.

Detaljplanens utformning har tagit hänsyn till Natur- och parkprogrammets intentioner genom att:

- huvudsakligen utveckla redan ianspråktagen mark i ett centralt läge,
- bevara och stärka grönstruktur inom och i anslutning till planområdet,
- säkerställa lokalt omhändertagande av dagvatten genom gröna och infiltrerande lösningar,
- värna befintliga träd och biotopskyddade strukturer genom planbestämmelser och genomförandeåtgärder.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med Natur- och parkprogrammets övergripande mål och strategier.

FÖRESLAGEN ÖVERSIKTSPLAN

Tomelilla kommun har tagit fram ett förslag till ny översiktsplan, *Översiktsplan 2040*, som beslutades av kommunstyrelsen den 23 oktober 2024 (§ 113) och var utställd för samråd under perioden 29 oktober 2024 till 31 mars 2025. I den föreslagna översiktsplanen är planområdet utpekat för ändrad markanvändning för att möjliggöra bostäder samt kommersiell och offentlig service, inklusive vårdcentral.

Den föreslagna översiktsplanen betonar förtätning i befintliga tätorter, utveckling av kollektivtrafik- och servicenoder samt en blandning av bostäder, service och verksamheter. Brösarp pekas ut som en viktig kollektivtrafik- och servicenod med strategisk betydelse för kommunens norra delar. Utveckling ska i första hand ske genom förtätning i befintlig

bebyggelsestruktur, med hänsyn till ortens karaktär, grönstruktur, kulturmiljö och höga naturvärden.

Planeringsinriktningen för Brösarp omfattar bland annat att stärka ortens serviceutbud, förbättra gång- och cykelkopplingar, säkerställa tillgång till grönområden av god kvalitet samt värna den värdefulla sandmarksfloran. Vidare framhålls att försörjning av vatten- och avloppstjänster, inklusive kapacitetsutredning av avloppsreningsverket, är en förutsättning för framtida bebyggelseutveckling. Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts då verksamhetsområde för dagvatten saknas.

Sammantaget bedöms den aktuella detaljplanen vara förenlig med inriktningen i den föreslagna översiktsplanen och ha stöd i dess övergripande mål och planeringsinriktningar för Brösarp.

Kommunala styrdokument

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSSTRATEGI

Kommunfullmäktige antog 2019-05-06 § 32 *Bostadsförsörjningsstrategi Tomelilla kommun 2025 med utblick 2040*.

Inriktningsmålen för bostadsförsörjningsstrategin är att öka bostadsbyggandet i kommunen. Tomelilla kommun ska vara ett attraktivt val på bostadsmarknaden. Kommunen arbetar tillsammans med marknaden för att planera för och erbjuda hållbara och attraktiva boendemiljöer.

Planområdet omnämns inte i bostadsförsörjningsstrategin, men detaljplanen bidrar med att uppnå inriktningsmålen. Planen bidrar till att möta den beräknade befolkningsökningen, möjliggör ett attraktivt och hållbart boende för att nå alla målgrupper samt bidrar till att erbjuda olika alternativ av upplåtelseformer på bostäder i Tryde.

PARKERINGS- OCH MOBILITETSNORM

Tomelilla kommun har för närvarande ingen antagen parkeringsnorm. En parkerings- och mobilitetsnorm är dock under framtagande. Om normen antas under planprocessen kan den komma att tillämpas vid bygglovsprövning.

LIVSKVALITETSPROGRAM

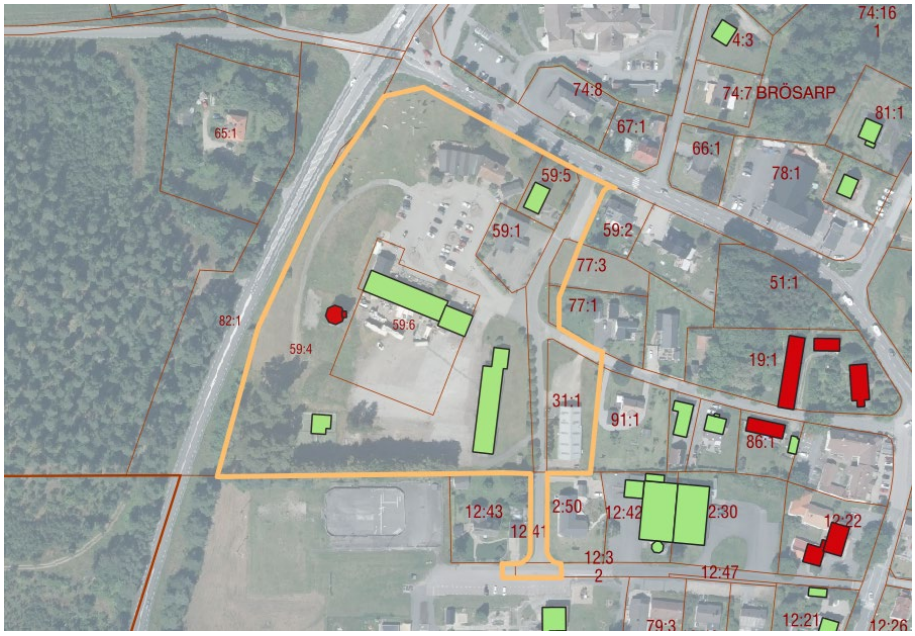
Livskvalitetsprogrammet är kommunens styrdokument för miljö och folkhälsa för åren 2021 – 2030, antaget 2021-02-15 (Kf § 9). Programmet ger inriktningen för kommunens hållbarhetsarbete till 2030 med fokus på miljö och social hållbarhet. Med hänsyn till omvärldsfaktorer ska viljeriktning och prioriteringar för framtiden pekas ut. Programmet ska fungera som ett stöd i livskvalitetsarbetet för hela kommunen, alla verksamheter i förvaltningen ska beakta programmet i sina verksamhetsplaner utifrån deras uppdrag.

KULTURMILJÖPROGRAM

Kommunfullmäktige antog 2002-10-14 (§ 134) ett kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet redovisar vilka områden som är av intresse för kulturmiljövården. Det ska utgöra kommunens handlingsprogram och

policy vad avser kulturmiljöfrågorna. De områden som är av intresse för kulturmiljövården får i enskilda ärenden vägas mot andra väsentliga intressen. Den del av kulturmiljöprogrammet som berör Brösarps tätort står beskrivet i ”Ortsrapport Brösarp”.

Kulturmiljöprogrammet innefattar en kulturhistorisk värdering av bebyggelsen i Tomelilla kommun som ska ge en vägledning till hur och vilken bebyggelse som särskilt bör uppmärksammas vid lovgivning och/eller ges varsamhets- och skyddsbestämmelser i planarbetet.



Kulturhistoriskt värdefulla byggnader utpekade i kulturmiljöprogrammet i förhållande till planområdet markerat med orange.

Inom aktuellt planområde är ett flertal byggnader utpekat som kulturhistorisk värdefulla.

Silobyggnaden är rödmarkerad i kulturmiljöprogrammet, vilket innebär förslag på bestämmelse om rivningsförbud med exteriört skydd (q_1). Detta gäller byggnader som har så välbevarade detaljer att de inte går att byta ut eller övertäckas.

Största delen av bryggeriets byggnader centralt i området, garagelängorna i sydost samt en riven byggnad i sydvästra delen inom Brösarp 59:4 och tandläkarmottagning inom Brösarp 59:5 är markerad med färgen grön i kulturmiljöprogrammet, vilket innebär generella krav på varsamhet vid lovgivning och planläggning. Silon har försetts med rivningsförbud med exteriört skydd.

Kulturmiljöprogrammet lyfter att vägstationen har ett kulturhistoriskt värde genom att den visar hur underhållet av vägar tydligt övergått från väghållningsplikt för markägare till en gemensam samhällelig angelägenhet. Den rödfärgade panelklädda silobyggnaden som nyligen genomgått en restaurering utgör ett landmärke och är viktig för förståelsen av vägstationen. Det är viktigt att fortsätta förvaltningen av byggnaderna och miljön så att karaktären inte går förlorad.

I kulturmiljöprogrammet går det att läsa att den gamla vägstation och Brösarp 59:4 innehåller ett flertal byggnader av olika karaktär. Den innehåller en bland annat en restaurerad panelklädd silo, garage och några mindre skjul och byggnader. En del byggnader i anläggningen har byggts om för att rymma annan användning.

I programmet betonas att bebyggelsen i Brösarp trots olikheter i material, ålder och takvinklar har en gemensam prägel av låga småskaliga hus med sadeltak. Brösarp är ett samhälle som expanderat kraftigt under 1900-talet. De västra delarna av Brösarp består till största del av bostäder och verksamhetsbyggnader från efterkrigstiden. Det moderna samhällets framväxt syns bland annat genom skola och snickerifabrik.

Enligt kulturmiljöprogrammet ska ny bebyggelse i Brösarp anpassas till omgivande bebyggelse genom val av skala, placering på tomten, fasadmaterial, takmaterial och taklutning. Ny bebyggelse bör i huvudsak hållas låg; majoriteten av byggnaderna i orten är i 1 ½ plan och endast ett fåtal i två våningar. Samtidigt betonas vikten av att dagens ombyggnader och nyproduktioner betraktas som morgondagens kulturarv. Västra Brösarp lyfts som ett område som redan präglas av modern expansion med skola och verksamheter. Programmet framhåller att förändringar och nya tillskott kan utgöra värdefulla årsringar i ortens fortsatta utveckling, förutsatt att de utformas med omsorg och med hänsyn till Brösarps karaktär.

TILLGÄNGLIGHETSPLAN

Kommunfullmäktige antog 2015-04-27 (§ 51) en tillgänglighetsplan för år 2015-2018. Syftet med tillgänglighetsplanen är att öka medvetenheten och förståelsen för behoven i vardagen för personer med funktionsnedsättningar. Målet med planen är att undanröja hinder både i den fysiska miljön och i samhällslivet för personer med olika funktionsnedsättningar.

Vid planläggning ska hänsyn tas till kraven på tillgänglighet i PBL (2 kap. 3 och 6 §§).

Tillgänglighetsperspektivet ska genomsyra kommunala beslut, verksamheternas arbete och den kommunala servicen till medborgarna.

VA-PLAN

Tomelilla kommuns VA-plan antogs 2019 och består av fyra delar: VA-översikt, VA-utbyggnadsplan, VA-åtgärdsplan samt VA-policy. VA-planen utgör ett kommunövergripande strategiskt planeringsunderlag med syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning ur socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv.

Av VA-planen framgår att Brösarp tätort har förutsättningar för fortsatt utveckling, men att kapaciteten i avloppsreningsverket är begränsad och behöver utredas och eventuellt byggas ut för att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse. Försörjning av vatten- och avloppstjänster är därmed en förutsättning för framtida bebyggelseutveckling i Brösarp.

VA-planen anger vidare att det saknas verksamhetsområde för dagvatten i Brösarp, vilket innebär att dagvatten behöver hanteras genom lokalt

omhändertagande, med fokus på fördröjning, infiltration och flödesutjämning.

Detaljplanen utformas med inriktning på lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). För genomförande av bostadsbebyggelsen är det en förutsättning att kapacitetshöjande åtgärder för spillvatten genomförs.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med VA-planens mål och strategier.

VATTENTJÄNSPLAN

Tomelilla kommun har antagit en vattentjänstplan 2025 som anger kommunens långsiktiga inriktning för utveckling och förvaltning av allmänna vattentjänster. Vattentjänstplanen utgör ett strategiskt underlag för planering av vatten-, spillvatten- och dagvattenförsörjning samt för beslut om verksamhetsområden och prioritering av åtgärder för att säkerställa en robust och hållbar VA-försörjning.

Av vattentjänstplanen framgår att utbyggnad av bebyggelse ska ske med hänsyn till befintlig kapacitet i VA-systemet och att kapacitetsbrister i spillvattenhanteringen behöver åtgärdas innan ny bebyggelse kan anslutas i större omfattning. Vidare framhålls vikten av att dagvatten hanteras genom lokalt omhändertagande där verksamhetsområde för dagvatten saknas.

Den aktuella detaljplanen har utformats med hänsyn till vattentjänstplanens inriktning genom att dagvatten förutsätts omhändertas lokalt inom planområdet och genom att bostadsbebyggelsens genomförande är beroende av att kapacitetshöjande åtgärder för spillvatten kan säkerställas.

GEMENSAM KRETSLOPPSPLAN

Från avfall till resurs – gemensam kretsloppsplan 2021–2030 är en gemensam renhållningsordning för bland annat Tomelilla och Simrishamns kommuner. Planen antogs av kommunfullmäktige den 14 december 2020 och reviderades den 4 april 2022 (§ 27). Kretsloppsplanen anger kommunernas gemensamma mål och inriktning för avfallshantering och resurseffektivitet under perioden 2021–2030.

Kretsloppsplanen är ett övergripande strategiskt dokument och innehåller inga platsspecifika ställningstaganden för Brösarp eller det aktuella vägstationsområdet. Planen anger generella mål om minskat avfall, effektivare resursanvändning och ökad materialåtervinning, vilka ska beaktas vid planering och genomförande av ny bebyggelse.

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med kretsloppsplanens inriktning genom att möjliggöra ändamålsenlig avfallshantering inom kvartersmark. Utformning av avfallsutrymmen och lösningar för insamling och hämtning prövas i samband med bygglov och ska ske i enlighet med gällande renhållningsordning och kommunens avfallsföreskrifter.

ENERGI- OCH KLIMATPLAN 2020-2025

Tomelilla kommuns energi- och klimatplan 2020–2025 antogs av kommunstyrelsen den 18 december 2019 (§ 158). Planen är ett strategiskt styrdokument som anger kommunens viljeinriktning och mål för energi- och klimatarbetet, med fokus på minskad klimatpåverkan, effektivare energianvändning och en omställning från fossil energi till förnybara och mer miljövänliga alternativ.

Energi- och klimatplanen betonar vikten av att ny bebyggelse och samhällsutveckling bidrar till energieffektivisering, minskade utsläpp av växthusgaser samt klimatanpassade lösningar i den byggda miljön. Planen utgör ett övergripande underlag och innehåller inga platsspecifika ställningstaganden för Brösarp eller det aktuella planområdet.

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med energi- och klimatplanens inriktning genom att möjliggöra förtätning i ett centralt och kollektivtrafiknära läge, vilket bidrar till ett mer resurseffektivt markutnyttjande och minskade transportrelaterade utsläpp. Energieffektiv utformning av byggnader och tekniska lösningar prövas i samband med bygglov och ska ske i enlighet med gällande byggregler och energikrav.

Regionala

Regionplan

Regionplan för Skåne 2022–2040 visar Skånes samlade vilja och anger en gemensam inriktning för utvecklingen av de fysiska strukturer som sträcker sig över kommungränserna. Regionplanens syfte är att underlätta den fysiska planeringen och bidra till en hållbar samhällsutveckling som ger goda förutsättningar för boende, arbete, service och näringsliv i hela Skåne.

Regionplanen är inte juridiskt bindande men ska utgöra vägledning för kommunernas planering, inklusive översiktsplaner och detaljplaner.

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med Regionplan för Skåne 2022–2040 genom att:

- utveckling sker inom redan ianspråktagen och centralt belägen mark,
- planen möjliggör förtätning och funktionsblandning i en befintlig tätort,
- lokaliseringen stödjer tillgång till service och kollektivtrafik,
- samt genom att bidra till ett mer resurseffektivt markutnyttjande.

Sammantaget bedöms detaljplanen stödja regionplanens mål om hållbar bebyggelseutveckling och ett livskraftigt Skåne.

Riksintressen

Naturvård

Planområdet angränsar till riksintresse för naturvård gällande området Verkeån med dalgång. Representativt odlingslandskap med lång hävdkontinuitet och rik förekomst av naturbetesmarker. I öppen hagmark, annan öppen utmark och på havsstrandängar återfinns art- och individrika växtsamhällen, särskilt sandstäpp.

Friluftsliv

Aktuellt område ligger inom riksintresse för friluftsliv (3 kap. 6§ MB) avseende Kuststräckan Åhus-Simrishamn-Vik med Stenshuvd-Verkeån.

Trafikkommunikation

Planområdet angränsar till väg 19 som omfattas av riksintresse för trafikkommunikation. Väg 19 är utpekat som ett funktionellt prioriterat vägnät för långväga personresor, funktionellt prioriterat vägnät för godstransporter, samt rekommenderad färdväg för farligt gods.

Väg 19 delen Kristianstad-Ystad är av särskild betydelse för regional och interregional trafik. Region Skåne har pekat ut väg 19 som en viktig regional förbindelse mellan Österlen och nordöstra Skåne samt vidare norrut. Vägen tillhör det regionalt viktiga vägnätet för persontrafik, godstrafik och busstrafik. Den utnyttjas vidare för långväga transporter till Polen och övriga Östeuropa via Ystad.

Trafikverket planerar för att bygga om anslutningen från väg 19 till väg 9 i Brösarp från en fyrvägskors till en cirkulationsplats.

Totalförsvar

Större delen av planområdet ligger inom område utpekat som riksintresse för Försvarsmaktens hinderfrihet (MB 3 kap. 9 §). Ett område med särskilt behov av hindersfrihet med anledning av närhet till Ravlunda skjutfält. Området kring militära skjutfält där själva funktionen militär verksamhet i form av exempelvis målflyg och annan samövning mellan mark och luft utgör riksintresset. Inom ett sådant område kan höga objekt medföra skada på den verksamhet som Försvarsmakten bedriver. Prövning för byggnation av höga fasta installationer kan göras i enskilda fall.

Rörligt friluftsliv

Aktuellt planområde ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2 §) avseende kustområdet i Skåne från Örnahusen söder om Skillinge till Åhus (SFS 1987:247)

Natura 2000

Planområdet angränsar till området Verkeåns dalgång som utgör ett riksintresse med skyddad natur i form av Natura 2000. Natura 2000-

områdena ska bidra till att skyddsvärda naturtyper och arter får ett långsiktigt bevarande.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Miljöbalkens tredje kapitel innehåller grundläggande hushållningsbestämmelser och föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftkvalitetsnormer regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477), som sätter gräns och målvärden för olika luftparametrar. Framför allt i tätorter påverkas luftkvaliteten av trafikutsläpp och eldning. För närvarande regleras föroreningar som kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar PM10 och PM2,5, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Tomelilla kommun ansvarar för att övervaka och säkerställa normuppfyllelse enligt luftkvalitetsförordningen (2010:477). Kommunen är medlem i Skånes luftvårdsförbund, som kartlägger luftmiljön i Skåne och ger råd om åtgärder. Mätningar och modellberäkningar inom kommunen visar att alla parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN) och även under den nedre utvärderingströskeln (NUT).

Vatten

Tomelilla kommun ingår i Södra Östersjöns vattendistrikt i vilket Vattenmyndigheten för Södra Östersjön ansvarar för arbetet med miljökvalitetsnormerna för vatten. Vattenmyndigheten har tagit fram ett åtgärdsprogram för att miljökvalitetsnormerna ska uppnås, Åtgärdsprogram för vatten 2022—2027 Södra Östersjöns vattendistrikt.

Planområdet ingår i Österlen avrinningsområde och närmare bestämt avrinningsområdet för Verkeån.

Verkeån (WA82206081) är den ytvattenförekomst som planområdet i förlängningen avvattnas till. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har Verkeån måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Planområdet berör även grundvattenförekomsten Grundvattenmagasin (SE67848-139037), som enligt VISS har god kvantitativ status och god kemisk status.

Buller

Det finns inga miljökvalitetsnormer för buller fastställda enligt 5 kap. miljöbalken.

Miljö

Dagvatten

Det finns inget allmänt dagvattenledningsnät inom planområdet. Dagvatten och skyfall hanteras i dag huvudsakligen genom ytlig avrinning och infiltration inom området och i angränsande mark.

Planområdet präglas av en varierad topografi med lågpunkter, framför allt i den västra delen av området, där ytligt rinnande vatten kan samlas vid kraftiga regn. Vid skyfall kan tillfälligt stående vatten uppstå i dessa lågpunkter. Dagvatten från uppströms belägna områden tillförs även planområdet vid kraftiga regn, bland annat från områden söder om planområdet såsom från Brösarps skola, vilket påverkar förutsättningarna för dagvattenhanteringen.

Markanvändningen inom området består i dag till stor del av hårdgjorda ytor såsom byggnader, parkeringar och gator, vilket begränsar infiltrationen och ökar andelen ytavrinning. Samtidigt finns inslag av grönytor och genomsläppliga ytor som bidrar till naturlig fördröjning och har stor betydelse för områdets dagvattenförutsättningar.

Förutsättningarna innebär att dagvatten och skyfall behöver hanteras lokalt genom en kombination av infiltration, fördröjning och kontrollerad ytlig avledning. Höjdsättning, sekundära avrinningsvägar samt bevarande av grönområden och viktig vegetation är centrala för att minska risken för skador vid kraftiga regn.

Natur

Inom planområdet finns flera värdefulla naturinslag i form av träd och vegetation som har stor betydelse för grönstruktur, ekosystemtjänster och områdets karaktär. Två trädrader omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken, och därutöver finns annan vegetation och enskilda träd som är betydelsefulla att bevara.

BIOTOPSKYDDAD LINDALLÉ

Längs planområdets södra gräns finns en trädrad bestående av 25 lindar, varav en stubbe. Träden står med cirka tre meters mellanrum och fungerar som infattning av ishockeyrinkens område samt som en tydlig gräns mellan skolområdet och det gamla vägstationsområdet. Lindarna är planterade vid samma tillfälle men varierar i storlek, med en stamdiameter i brösthöjd om cirka 40–70 cm, med ett undantag av ett klenare träd som bedöms ha tillkommit senare.

Utifrån historiska ortofoton från 1960 och 1975 bedöms trädraden ha tillkommit någon gång mellan dessa år, vilket innebär att träden uppskattas vara cirka 50–60 år gamla. Då träden är äldre än 30 år och

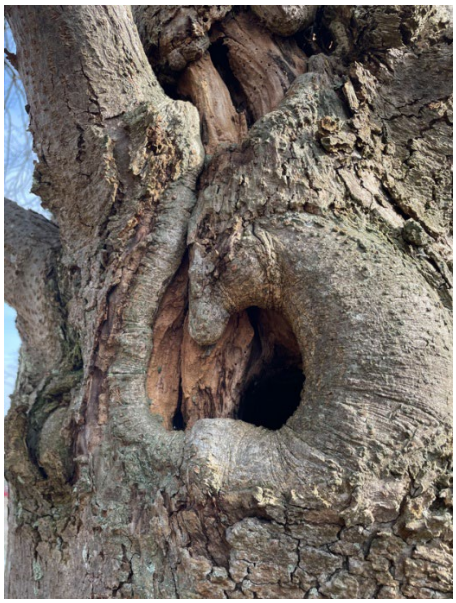
grövre än 20 cm omfattas allén av det generella biotopskyddet och bedöms vara bevaransvärd i sin helhet.

En betydelsefull lindallé med stora träd i områdes södra gräns som omfattas av biotopskydd.

Enligt vedertagen arboristisk praxis sträcker sig trädens rotsystem minst till trädens dropplinje (yttersta grenverk) plus cirka fem meter. Detta innebär att rotsystemen kan sträcka sig upp till cirka 14 meter från trädens stam. Inom detta område är träden särskilt känsliga för markpåverkan såsom schakt, kompaktering, upplag och trafik med tunga maskiner, vilket kan leda till rotskador och på sikt träddöd.

Enligt arborists tumregel sträcker sig trädens rotsystem från trädens dropplinje (yttersta grenar) + fem meter. Rotsystemen enligt ovan nämnda regel utgör det minimala avståndet för byggnation. Observera att inte heller tunga maskiner får framköras eller byggmaterial får förvaras inom detta område för att inte riskera kompaktering kring rötterna och påföljande rotkollaps och träddöd för påverkade träd.

Flera av lindarna uppvisar håligheter, vilket utgör viktiga livsmiljöer för vedlevande organismer. Sådana träd klassas som skyddsvärda träd och kan hysa arter som är upptagna på den nationella rödlistan. Dessa kvaliteter förstärker alléns naturvärde ytterligare.



Håligheter i några av lindarna.

BIOTOPSKYDDAD OXELALLÉ

Längs Magistervägen finns en oxelallé som kan identifieras i ortofoton från 1999, vilket innebär att träden bedöms vara drygt 25 år gamla. Merparten av träden har en stamdiameter över 20 cm och omfattas därmed av det generella biotopskyddet för alléer.

Träden är planterade i gräsyta med goda förutsättningar för rotsystemens utveckling och uppvisar enligt arboristbedömning god vitalitet, täta kronor och stabil tillväxt. Inga tydliga tecken på försämrad hälsa eller döda toppar har noterats, och träden bedöms ha goda förutsättningar att utvecklas långsiktigt på platsen.

Alléns läge intill Magistervägen innebär att hänsyn behöver tas till träden vid placering och utformning av gatan. Förutsättningarna innebär att åtgärder som kan medföra negativ påverkan på trädens rotsystem eller kronstruktur, såsom trafik med tunga fordon eller markarbeten i trädens närhet, behöver begränsas. Viss beskärning kan behövas för att höja grenar mot gata, vilket bör utföras av arborist.

Om åtgärder som innebär borttagande av träd skulle bli aktuella krävs dispens från det generella biotopskyddet innan åtgärd kan genomföras.

Biotopskyddad Oxelallé längs Magistervägen, sett från söder.

VÄXT RIDÅ

I den sydvästra delen av planområdet, mot väg 19, finns en friväxande vegetationsridå bestående av uppvuxna tallar, lönnar och buskar. Denna vegetation bidrar med flera viktiga ekosystemtjänster, såsom bullerdämpning, luft- och vattenrening, lokalt omhändertagande av dagvatten samt livsmiljöer för olika arter.

Därutöver finns större träd längs väg 9 och längs planområdets norra gräns som bidrar till områdets gröna karaktär och fungerar som viktiga landskapselement i tätorten.

T.v. vegetation och träd i sydvästra delen av området intill riksväg 19. T.h. stora träd längs väg 9 (Albogatan) och norra områdesgräns, sett från öst.

STORA TRÄD

I den norra delen av planområdet, intill väg 9, finns flera större träd. Framför restaurangens uteservering står en större björk. Mellan tandläkarmottagningen och väg 9 finns även några större lindar.

Bilden till vänster visar en stor björk stående utanför uteserveringen till restaurangen mot väg 9. Bilden i mitten och bilden till höger visar större lindar stående mellan tandläkarmottagningen och väg 9.

DISPENS FRÅN ARTSKYDD

Beviljad dispens

Exploatören har ansökt om dispens från att biotopskyddsbestämmelserna för avverkning av fyra oxlar i en allé längs Magistervägen för att det ska möjliggöras infart från Magistervägen till kvartersgatan i södra delen av området.

Länsstyrelsen beslutade 21 maj 2025 att lämna dispens för avverkning av fyra alléträd.

Följande villkor gäller för beslutet:

- Varje borttaget träd ska ersättas med ett nytt lövträd av inom tre år från det att avverkningen genomförts.
- De nya träden ska placeras i luckor i eller som förlängning av en allé, längs en väg inom området.
- Återplanteringen ska ske med träd med en stamomkrets om minst 18 cm.
- Om de nyplanterade träden inte etablerar sig ska de ersättas inom ett år från det att de nyplanterade träden togs bort.
- Dispensen upphör att gälla om arbetena inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag då detta beslut vinner laga kraft.

Enligt dispensansökan beskriver exploatören att återplantering av träd främst sker i den västra delen av fastigheten (mot väg 19) samt också längs den planerade södra kvartersgatan och inom kvartersmarken på strategiskt bra ställen. Exploatören lyfter att de i dialog med kommunen är överens om vikten av att få in mer grönt inom området. Kompensationsträden beskrivs som minst 10 träd. De träd som blir planerade runt den södra nya kvartersgatan blir företrädelsevis Oxelträd

såsom de andra träden runt området. De avverkade träden avses att läggas i dungen i sydvästra delen av området.

Ansökt dispens

Exploatören har ansökt om ytterligare dispens för avverkning av fler träd i norr delen av samma allé för att i detaljplanen möjliggöra bebyggelse.

Skyddad natur

NATURRESERVAT

Väster om planområdet, på andra sidan väg 19, samt runt stora delar av Brösarps tätort, ligger Verkeåns naturreservat. Naturreservatet är ett av Skånes största och omfattar värdefulla natur- och friluftsmiljöer med höga biologiska, landskapsmässiga och rekreativa värden.

Naturreservatet är lättillgängligt från Brösarp och nås via flera vandringsleder, däribland Skåneleden och Backaleden, som passerar i nära anslutning till planområdet. Lederna utgör viktiga stråk för friluftsliv och rekreation och bidrar till områdets tillgänglighet till omgivande natur- och landskapsmiljöer.

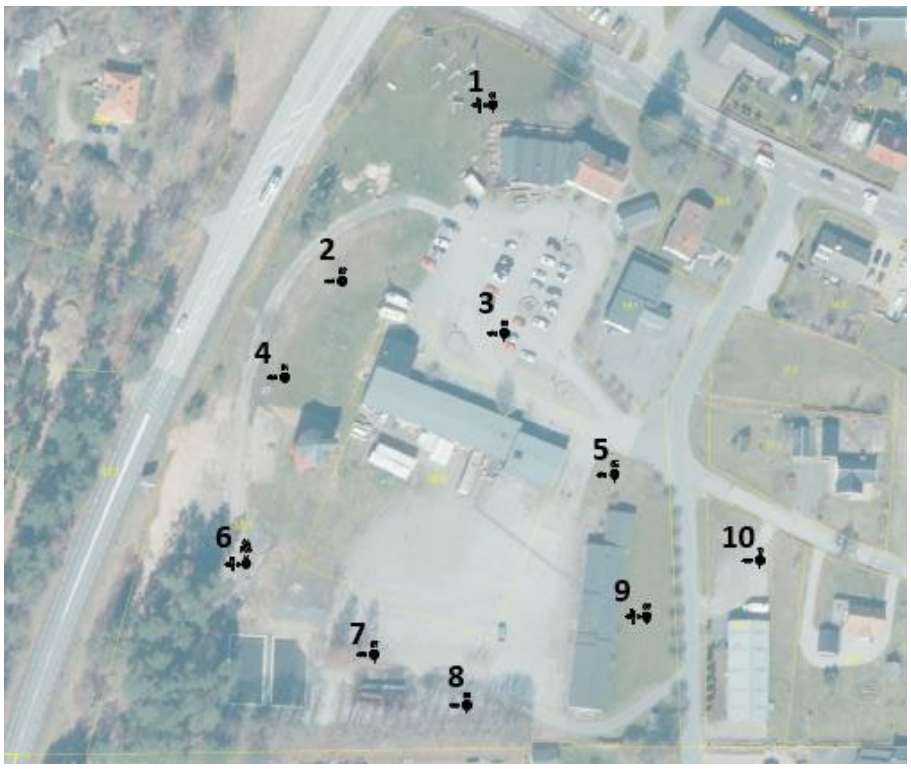
Verkeåns naturreservat samt vandringslederna Skåneleden (orange) och Backaleden (gult) i förhållande till planområdet markerat med rött.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts av PQ Geoteknik & Miljö AB (2024-10-31) inom fastigheterna Brösarp 59:4 och 31:1 som underlag för detaljplanearbetet. Undersökningen syftar till att bedöma markens lämplighet för planerad markanvändning, där bostäder utgör känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktvärden (NV-KM).

Med hänsyn till att området under lång tid har använts för verksamheter, servicefunktioner, tekniska anläggningar och parkering har förekomst av lokala markföroreningar inte kunnat uteslutas. Resultaten från den genomförda markundersökningen visar dock att merparten av analyserade jordprover understiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (NV-KM).

I två enskilda provpunkter (borrpunkt 5 respektive 8, 0–0,3 meter under markytan) har förhöjda halter av zink respektive PAH-H påträffats. De uppmätta zinkhalterna bedöms vara lokala och ytligt förekommande, utan indikation på generell spridning inom området. Halterna av PAH-H bedöms ha samband med tidigare hantering eller uppställning av fordon eller arbetsredskap.



Figur 3-3. Provpunkter från den miljötekniska markundersökningen (PQ Geoteknik & miljö AB, 2024).

I samlingsprover från ytligare jordlager har spår av bekämpningsmedel identifierats, dock i halter som tydligt understiger riktvärdena för känslig markanvändning. Sådana förekomster bedöms vara bakgrundshalter, vilka är vanliga i skånska jordar.

En historisk översikt och riskbedömning av mark och grundvatten har även genomförts (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2025-12-12). Den visar att området huvudsakligen har nyttjats för vägstationsverksamhet, servicefunktioner, tekniska anläggningar och parkering samt i begränsad omfattning bostad kopplad till verksamhet. Ingen verksamhet med omfattande hantering av miljöfarliga ämnen har identifierats, och utförda undersökningar indikerar låg risk för spridning till grundvatten.

Inför exploatering har ett särskilt undersökningsprogram tagits fram (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-09-05), vilket redovisar planerad kompletterande provtagning och kontroll i samband med markarbeten. Undersökningsprogrammet syftar till att säkerställa korrekt hantering av eventuella lokala föroreningar som kan påträffas vid schaktning och grundläggning.

Sammantaget bedöms planområdet ha låg risk för mark- och grundvattenföroreningar. Markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms kunna säkerställas genom åtgärder och kontroll i samband med exploatering, i enlighet med gällande lagstiftning och tillsynsmyndighetens krav.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Buller är ljud som uppfattas som störande och kan ha negativ påverkan på människors hälsa. Långvarig exponering för buller kan bland annat leda till stress, sömnsvårigheter och nedsatt koncentrationsförmåga. Bostäder och tillhörande uteplatser är särskilt känsliga för bullerstörningar.

Enligt 2 kap. 5 § plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att förebygga bullerstörningar.

Omgivningsbuller regleras genom flera regelverk. Förordningen (2004:675) om omgivningsbuller syftar till att förebygga och begränsa skadliga effekter av buller i människors omgivning, bland annat genom kartläggning av bullernivåer och framtagande av åtgärdsprogram. Vid planering och byggande regleras bullerfrågor främst genom plan- och bygglagen samt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

TRAFIKBULLER

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid bostäder är:

60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad,

65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder om högst 35 m^2,

50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

(Källa: Förordning 2015:216)

Planområdet påverkas främst av trafikbuller från väg 19 och väg 9, vilka utgör de dominerande bullerkällorna i området. Väg 19 har högre tillåtna hastigheter, cirka 70–90 km/h, och relativt höga trafikflöden, medan väg 9 har lägre hastighet, cirka 40 km/h, men är belägen i nära anslutning till delar av planområdet.

Utöver detta förekommer viss lokal trafik inom planområdet och på angränsande gator, men denna bedöms bidra i mindre omfattning till den samlade bullersituationen. Trafikbuller utgör därmed den huvudsakliga bullerkällan inom och i anslutning till planområdet och är en viktig förutsättning att beakta vid planering av ny bebyggelse och tillhörande uteplatser.

VERKSAMHETSBULLER

Utöver trafikbuller kan buller även uppstå från befintliga verksamheter inom och i anslutning till planområdet. Inom planområdet bedrivs bryggeriverksamhet och i direkt anslutning finns en snickeriverksamhet. Buller kan uppstå genom transporter, leveranser, hantering av gods samt teknisk utrustning.

Verksamhetsbuller regleras genom miljöbalken och Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller. Naturvårdsverkets riktvärden för verksamhetsbuller vid bostäder är normalt:

50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (kl. 06–18),

45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (kl. 18–22),

40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (kl. 22–06),

55 dBA maximal ljudnivå nattetid.

Bryggeriverksamheten har bedrivits i området under en längre tid och utgör en del av den befintliga ljudmiljön. Verksamhetsbuller är därmed en relevant förutsättning att beakta vid planläggning av ny bullerkänslig bebyggelse, särskilt i gränszoner mellan bostadsbebyggelse och verksamhetsområden.

Enligt Ystad–Österlenregionens miljöförbund finns i nuläget inga kända tillsynsärenden eller inkomna klagomål avseende buller från vare sig bryggeriet eller den närliggande snickeriverksamheten.

Risk för olyckor

TRANSPORTER AV FARLIG GODS

Planområdet angränsar till väg 9 och väg 19, vilka är utpekade som primära transportleder för farligt gods. Länsstyrelsen i Skånes riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) anger att risker ska studeras vid planering av ny bebyggelse inom 150 meter från sådana transportleder, det så kallade riskhanteringsområdet.

RIKTSAM redovisar vägledande skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning. Närmast transportleden, inom 0–30 meter från vägkant, rekommenderas markanvändning som inte medger stadigvarande vistelse. Inom avståndet 30–70 meter bör markanvändningen begränsas till verksamheter med få och tillfälligt vistande personer. Inom zonen 70–150 meter kan merparten av markanvändningar tillåtas utan särskilda riskreducerande åtgärder, med undantag för verksamheter som innebär många eller särskilt utsatta personer.

Länsstyrelsen anger att skyddsavstånden ska eftersträvas för att uppnå en god planering ur risksynpunkt. Om föreslagen markanvändning avviker från riktlinjerna behöver riskerna analyseras utifrån platsens specifika förutsättningar.

En riskutredning har tagits fram som underlag för detaljplanearbetet. Utredningen visar att sannolikheten för en trafikolycka med fordon som transporterar farligt gods på väg 9 och väg 19 är låg. Transporter av

farligt gods förekommer, men olycksfrekvensen är begränsad och allvarliga olyckor med konsekvenser utanför vägområdet bedöms inträffa sällan. Individrisk och samhällsrisk avtar med ökande avstånd från transportlederna.

Närheten till transportleder för farligt gods innebär att lokalisering och utformning av ny bebyggelse behöver ta hänsyn till risksituationen, exempelvis genom byggnaders placering, orientering samt utformning av vistelseytor.

GASOLANLÄGGNING VID BRYGGERI

Inom planområdet finns ett bryggeri med tillhörande gasolanläggning. Gasol används i verksamheten som energikälla i produktionen och lagras i anslutning till bryggeriet. Gasolanläggningen utgör därmed en stationär riskkälla inom området.

Vid en eventuell olycka kopplad till gasolanläggningen kan konsekvenserna omfatta brand eller explosion, beroende på olycksförlopp och hantering. Riskutredningen visar att konsekvenserna i första hand är lokala och begränsade till närområdet kring anläggningen. Utredningen utgår från konservativa antaganden och konstaterar att sannolikheten för allvarliga händelser är låg.

Närheten till gasolanläggningen innebär att ny bebyggelse i dess närhet behöver utformas med hänsyn till risksituationen, exempelvis avseende byggnaders tekniska egenskaper och placering.

SNICKERI

Sydost om och i direkt anslutning till planområdet finns en snickeriverksamhet. Enligt riskutredningen bedöms verksamheten inte innebära några olycksrisker som kan påverka människor eller bebyggelse inom planområdet.

Risk för översvämning

Vid kraftiga regn kan betydande mängder vatten ansamlas i den naturliga lågpunkt som finns i planområdets västra del. Dagvatten rinner dit från de högre belägna delarna av planområdet i öster och norr, och även från ett större avrinningsområde söder om planområdet. Avsaknaden av dagvattenledningar innebär att dagvatten till stor del rinner ytligt enligt terrängens naturliga lutning.

Enligt dagvattenutredningen (Sweco 2025-09-29) kan den stående vattennivån vid ett skyfall uppgå till omkring +36,7 meter över nollplanet (RH2000). I nuläget omfattar detta översvämningsriskområde bland annat silobyggnaden, ett el-skåp, ett förråd samt padelbanorna, vilka redan idag är belägna i den västra lågstråkszonen där vatten kan samlas vid extrem nederbörd.

Risk för erosion

Inga kända risker för erosion föreligger inom planområdet.

Enligt den geotekniska utredningen, 2024-10-16, PQ Geoteknik & Miljö AB, består planområdet av fast till mycket fast lagrade isälvssediment,

främst sand med inslag av grus, silt och mindre mängder lera. Dessa sediment har generellt god motståndskraft mot erosion, särskilt då de är väl packade och stabila. Grundvattenytan ligger djupt (från ca 5,7 meter), vilket innebär att markens översta lager inte påverkas av vattenrörelser eller höga portryck som kan driva erosion.

Risk för skred

Inga kända risker för skred föreligger inom planområdet.

Enligt den geotekniska utredningen, 2024-10-16, PQ Geoteknik & Miljö AB, är stabiliteten i området är tillfredsställande, och ingen faktor har identifierats som skulle kunna ge upphov till skred inom planområdet.

Risk för ras

Inga kända risker för ras föreligger inom planområdet.

Enligt den geotekniska utredningen, 2024-10-16, PQ Geoteknik & Miljö AB, bedöms stabiliteten i området som tillfredsställande och det finns inga indikationer på att marken är känslig för ras.

Miljöfarlig verksamhet

BRYGGERI

Enligt miljöbalken (1998:808) omfattas bryggeriverksamhet av bestämmelserna om miljöfarlig verksamhet. Bryggerier kan ge upphov till miljöpåverkan främst genom utsläpp till spillvatten, användning av energi och kemikalier, buller, lukt, transporter samt avfallshantering.

Enligt miljöprövningsförordningen klassificeras bryggerier som C- eller B-verksamheter beroende på produktionens omfattning. Bryggerier med en årsproduktion mellan 100 000 och 500 000 liter öl utgör C-verksamhet och är anmälningspliktiga till kommunal tillsynsmyndighet, medan bryggerier med en produktion över 500 000 liter per år klassas som B-verksamhet och är tillståndspliktiga enligt miljöbalken.

Inom planområdet bedrivs bryggeriverksamhet med en nuvarande produktion understigande 200 000 liter per år. Verksamheten klassas därmed som C-verksamhet och står under tillsyn av Ystad–Österlenregionens miljöförbund. Eventuella förändringar av verksamheten som innebär ökad produktion eller ändrad miljöpåverkan prövas enligt miljöbalkens bestämmelser.

Bryggeriverksamheten utgör en etablerad del av området och är en viktig förutsättning att beakta vid planläggning av ny buller- och störningskänslig bebyggelse. Detaljplanen innehåller därför bestämmelser och utformningskrav som syftar till att möjliggöra fortsatt verksamhet samtidigt som hänsyn tas till närliggande bostäder och vårdverksamhet.

SNICKERI

I direkt anslutning till planområdet finns en snickeriverksamhet. Verksamheten bedöms utgöra en mindre miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken, främst kopplad till buller, transporter och hantering av material. Enligt uppgifter från tillsynsmyndigheten finns i nuläget inga

kända tillsynsärenden eller klagomål kopplade till verksamheten. Snickeriet utgör en del av den befintliga omgivningsmiljön som beaktas vid planläggning av ny bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska undersökningen (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-10-16) visar att marken inom planområdet är lämplig för planerad bebyggelse. Området domineras av fast till mycket fast lagrade isälvssediment, huvudsakligen sand med inslag av grus, silt och mindre mängder lera. I ytskiktet förekommer fyllnadsmassor av varierande mäktighet.

Inga organiska eller sättningskänsliga jordlager har påträffats, och stabiliteten i området bedöms vara tillfredsställande. Grundvattenytan har inte påträffats i installerade grundvattenrör och bedöms ligga på ett djup där den normalt inte behöver hanteras vid grundläggning av konventionella byggnader.

Markförhållandena ger goda förutsättningar för ytlig grundläggning, exempelvis med kantförstyvad platta, källargrundläggning eller grävda/borrade plintar.

Med hänsyn till förekomst av markradon bedöms området utgöra **normalriskmark**. Byggnader ska därför utformas radonskyddade i enlighet med gällande byggregler.

Sammantaget bedöms de geotekniska och radonrelaterade förutsättningarna vara goda för planerad bebyggelse.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger i ett sandigt isälvssedimentområde med hög genomsläpplighet, vilket innebär god naturlig infiltration. Den geotekniska undersökningen (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-10-16) visar att jordlagren består av fast till mycket fast lagrad sand, grus, silt och mindre mängder lera.

Grundvattenytan påträffades inte i installerade grundvattenrör och bedöms ligga från cirka 5,7 meters djup eller djupare, vilket medför torra och dränerade övre jordlager.

Enligt dagvattenutredningen (Sweco, 2025-09-29) präglas området och dess omgivningar av hög infiltrationskapacitet, särskilt uppströms där cirka 84 % av markytorna består av grönytor med god infiltration.

Terrängen inom och omkring planområdet lutar mot en naturlig lågpunkt i planområdets västra del, vilket styr ytavrinningen från både planområdet och angränsande mark.

Dagvatten från omgivande mark, inklusive vägområden, avrinner mot planområdet främst vid skyfall. Dagvattenutredningen beskriver att ytligt avrinnande vatten från uppströms områden infiltreras i slänter och grönytor innan resterande flöden når planområdet. Enligt dagvattenutredarna infiltreras allt dagvatten från väg 19 i slänten utom

planområdet där markens infiltrationskapacitet är god. Dagvatten och främst skyfall avrinner från de kommunägda fastigheterna söder om planområdet enda från Brösarps IP och ner till Brösarps skola. Grönytorna och fotbollsplanen i skolgårdens nordvästra hörn, i direkt anslutning till planområdets sydöstra del, tenderar att bli vattensjuka och leriga vid kraftig nederbörd. Detta indikerar att markens infiltrationskapacitet i dessa partier momentant överskrids vid större regnmängder eller att avrinningsflöden från högre liggande ytor belastar området.

Vid skyfall kan vatten ansamlas i västra lågpunktnen och dagvattenutredningen anger att en stående vattennivå på ungefär +36,7 m (RH2000) kan uppstå i nuläget.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i Västra Brösarp, ett område som redan präglas av modern expansion med skola och verksamheter i en skala som delvis avviker från den traditionella småskaliga bebyggelsen i Brösarp. Området bedöms därför vara lämpligt för ny bebyggelse som kan spegla en ny utvecklingsfas i orten, samtidigt som anpassning till omgivande struktur, gestaltning och skala är viktig för att skapa en sammanhållen helhet.

Inom planområdet finns en kulturhistoriskt värdefull byggnad i form av den rödfärgade, panelklädda sandsilon. Byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull och utgör ett lokalt landmärke som bidrar till förståelsen av den tidigare vägstationsmiljön och områdets historiska funktion. Sandsilon bedöms ha ett lokalt kulturhistoriskt värde och är viktig att förvalta för att bevara områdets karaktär och identitet.

Området har historiskt haft en varierad användning, delvis kopplad till den tidigare vägstationen som ursprungligen drevs i Vägverkets regi. I den norra det länge funnits tandläkarverksamhet med en tillhörande tandläkarbostad. Tandläkarbostaden byggdes senare ut för att blir en turistinformation och inrymmer idag restaurangverksmhet.

Sandsilon tömdes på sand i början av 2000-talet och har därefter bland annat använts som utställningslokal. I delar av garagelängan, det så kallade ”Annexet”, har även vandrarhemsverksamhet bedrivits.

Planområdet ligger inom kulturmiljöstråket för landsvägen Trelleborg–Ystad–Simrishamn–Brösarp (väg 9), som syftar till att värna den historiska vägsträckningen som till stora delar är väl bevarad. Området ligger även inom landskapskaraktärsområdet Österlenska backlandskapet, vilket präglas av småskalig bebyggelse, kuperad terräng och ett tydligt samspel mellan natur- och kulturlandskap.

Fornlämningar

Inom planområdet finns ingen känd fornlämning men ca 75 åt öst finns fornlämning L1991:766, Brösarps historiska bytomt. En arkeologisk utredning och förundersökning har genomförts för en vattenledning alldeles intill i väst. Den delen av det projektet som ligger närmast nu

aktuellt planarbete bedömdes enligt Länsstyrelsen ha en låg fornlämningspotential.

Planområdet är till stora delar ianspråkstaget sedan tidigare med byggnader och hårdgjorda ytor. Detta i kombination med att tidigare utredning närmast aktuell yta bedömdes ha låg fornlämningspotential, innebär att Länsstyrelsen beslutat om att inte ställa krav på en arkeologisk utredning då potential för under mark dold fornlämning bedöms som låg.

Byggnadsminnen

Inga byggnadsminnen finns inom planområdet eller dess närhet.

Fysisk miljö

Planområdet utgörs i dag av en blandad och funktionsrik miljö med verksamheter, service och parkeringar. Området används främst för restaurang- och bryggeriverksamhet med tillhörande parkering, men rymmer även andra funktioner såsom tandläkarmottagning, deltidsbrandstation och mindre verksamhetslokaler. I den södra delen av området finns två padelbanor.

En större parkeringsyta finns i anslutning till det tidigare vägstationsområdet. Parkeringen används i dag av verksamheterna inom området men har även fungerat som pendlarparkering samt för besökare till Brösarp.

Parkeringsyta vid gamla vägstationsområdet som används för verksamheterna, men som även fungerat som pendlarparkering samt för besökare i Brösarp.

I den norra delen av planområdet, inom fastigheten Brösarp 59:4, finns byggnader som i dag inrymmer restaurangverksamhet. Byggnaderna har tidigare haft andra funktioner, såsom tandläkarbostad och turistinformation. I området finns även en tidigare sandsilo som i dag är ur bruk.

Gamla tandläkarbostaden och f.d. turistinformationen i norra delen av området, sett från väg 9 i nordost.

F.d. turistinformationen och idag restaurangen Grisen & Draken i norra delen av området, sett från väg 9 i nordväst.

Centralt i planområdet, inom fastigheten Brösarp 59:6, ligger Österlenbryggeriets verksamhet i byggnader som ursprungligen uppfördes som del av det tidigare vägstationsområdet. Byggnadsbeståndet har successivt anpassats till dagens användning och kompletterats med tillbyggnader från senare tid.

Centralt i området ligger Österlenbryggarna i byggnaderna som ursprungligen utgjorde vägstationen, sett från nordväst. Närmsta byggnadsdel uppförd 2015.

Centralt i området ligger byggnader för Österlenbryggarna, sett från nordost.

Väster om bryggeriet finns en gammal sandsilo som idag är ur bruk.

Den gamla sandsilon är utpekad som kulturhistorisk värdefull byggnad.

I planområdets sydöstra del finns en garagelänga som i dag inrymmer förråd och någon mindre verksamhet, bland annat ett mikrobryggeri.

Garagelänga med bostadsdel i områdes sydöstra del, sett från nordväst resp. nordost.

Längs Magistervägen i planområdets nordöstra del ligger en tandläkarmottagning inom fastigheten Brösarp 59:5 samt en deltidsbrandstation inom fastigheten Brösarp 59:1.

Tandläkarmottagning i nordöstra hörnet av området, inom Brösarp 59:5.

Brandstationen i nordöstra delen av området, inom Brösarp 59:1.

I sydöstra delen av området finns även verksamhetsbyggnader inom fastigheten Brösarp 31:1.

Byggnad inom Brösarp 31:1 som inrymmer verksamheter som fotvård och VVS-företag. Sett från nordväst.

I planområdets sydvästra del, intill väg 19, finns en mindre träbyggnad med tillhörande skjul.

Mindre byggnad och tillhörande skjul vid väg 19.

Den befintliga bebyggelsen präglas av varierande ålder, skala och användning, med inslag av äldre byggnader sida vid sida med nyare tillskott. Sammantaget utgör detta en komplex fysisk miljö som speglar Brösarps utveckling över tid och som utgör en viktig utgångspunkt för detaljplanens fortsatta utformning

Sociala

Brösarp präglas till övervägande del av småhusbebyggelse och en småskalig ortsstruktur. En betydande andel av befolkningen utgörs av äldre personer som bor kvar i egna villor, vilket är en viktig social planeringsförutsättning. Detta medför behov av bostäder och miljöer som möjliggör kvarboende, ökad tillgänglighet samt närhet till service, vård och kollektivtrafik.

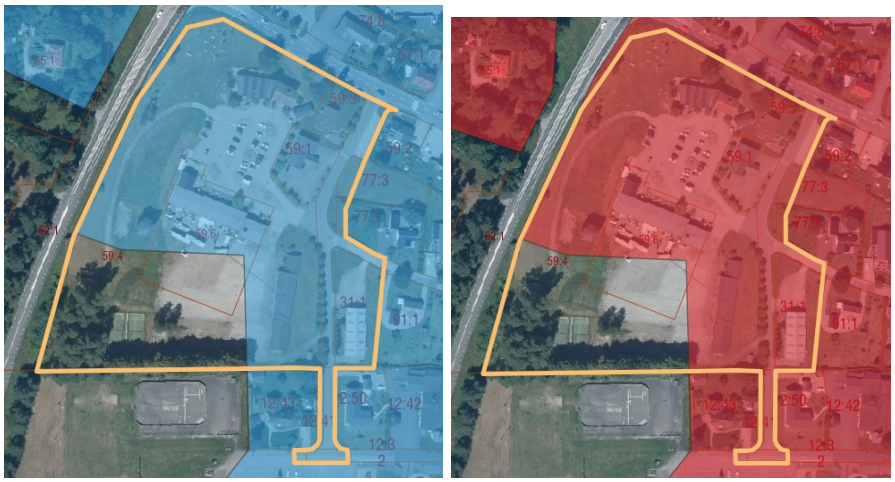
Planområdet har ett centralt läge i orten med närhet till skola, samhällsservice och gång- och cykelstråk, vilket ger goda förutsättningar för socialt liv och vardagsresor utan bil. Samtidigt finns ett behov av trygga, tydliga och säkra gång- och cykelmiljöer, särskilt längs stråk som används av skolbarn och äldre.

Den befintliga vårdcentralen i Brösarp är i dag inrymd i lokaler som bedöms vara trångbodda och mindre ändamålsenliga för verksamhetens nuvarande och framtida behov. Förutsättningarna för att anpassa befintliga lokaler till ökade krav på tillgänglighet, arbetsmiljö och verksamhetsutveckling är begränsade, vilket utgör en social planeringsförutsättning för planens inriktning mot att möjliggöra lokaler för vård och annan samhällsservice.

Teknik

Vatten och avlopp

Större delen av planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.



Verksamhetsområde för dricksvatten markerat i blått respektive spillvatten markerat i rött, i förhållande till planområdet markerat med gul linje.

Inom planområdet finns allmänna dricksvatten- samt spillvattenledningar. Dels i kommunala gator, dels genom området.

Dricksvattenförsörjningen bedöms ha tillräcklig kapacitet för planerad bebyggelse. Brösarps avloppsreningsverk bedöms däremot ha begränsad kapacitet för att ta emot ytterligare spillvatten från ny bostadsbebyggelse. Enligt Österlen VA finns kapacitet för att ansluta den nya vårdcentralen och att byggnaden för nuvarande vårdcentral kan inrymma annan verksamhet som ej ökar påverkar Brösarps reningsverk mer än befintlig verksamhet. Däremot förutsätter anslutning av ny bostadsbebyggelse kapacitetshöjande åtgärder vid reningsverket.

För bostadsbebyggelsen i den södra delen av planområdet samt för delar av bryggeriets fastighet krävs beslut om utvidgning av verksamhetsområdet för spillvatten och dricksvatten enligt lagen om allmänna vattentjänster. Ett sådant beslut fattas av kommunen separat från detaljplaneprocessen. Utvidgning av verksamhetsområdet är en förutsättning för att kommunalt vatten och spillvatten ska kunna tillhandahållas berörd bebyggelse.

Dagvatten

I Brösarp finns inget verksamhetsområde för dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är därför en grundläggande förutsättning för dagvatten- och skyfallshanteringen. Det saknas dessutom ett dagvattenledningsnät för att omhänderta dagvatten från kommunala gator och kommunägda fastigheter, vilket innebär att dagvatten behöver hanteras lokalt även inom dessa ytor.

Dagvattenutredningen visar att planområdet vid kraftiga regn och skyfall kan påverkas av ytligt rinnande och tillfälligt stående vatten, vilket medför behov av lokala fördröjnings- och infiltrationsåtgärder samt styrning av ytlig avrinning.

Utredningen redovisar behov av dagvattenanläggningar inom kvartersmark samt åtgärder längs kommunala gator och inom kommunalägda fastigheter. För att hantera skyfall identifieras även behov av sekundära avrinningsvägar och anpassad höjdsättning för kontrollerad ytavrinning mot planerade låg- och fördröjningsytor.

Utredningen visar att dagvatten från uppströms områden vid kraftiga regn tillförs planområdet, vilket behöver beaktas i den samlade dagvatten- och skyfallshanteringen.

El

Området är ansluten till elnätet som ligger inom Österlens Krafts verksamhetsområde för eldistribution. Inom området finns en transformatorstation, tre små elskåp och underjordiska ledningar.

Transformatorstation i området södra del intill Magistervägen.

Jordvärme

Inom fastigheten Brösarp 77:1 anlades 2006 en ytjordvärmeanläggning med slang som sträcker sig ut i marken som i gällande detaljplan från 1997 är planlagd som allmän platsmark med ändamål anlagd park med gång- och cykelväg. Marken har tidigare inte löst in, men med genomförandet av aktuell detaljplan avses marken lösas in och gång- och cykelväg anläggas.

Service

Inom planområdet finns i dag restaurangverksamhet, deltidsbrandstation och tandläkarmottagning. Området har därmed redan en etablerad serviceprägel.

Inom cirka 100 meters gångavstånd från planområdet finns förskola, F–6-skola med fritidshem samt bibliotek. Inom cirka 300 meters avstånd nås befintlig vårdcentral, apotek, konsthall och mindre butiker. En livsmedelsbutik är belägen cirka 700 meter öster om planområdet.

Trafik

Övergripande läge och vägnät

Planområdet är beläget i västra utkanten av Brösarp, strax söder om korsningen där väg 9 (Albovägen) ansluter till väg 19. De statliga vägarna utgör de huvudsakliga regionala trafiklederna genom och förbi orten. Väg 19 löper i nord–sydlig riktning väster om planområdet och förbinder Brösarp med bland annat Kristianstad i norr och Ystad i söder. Väg 9 passerar norr om planområdet i öst–västlig riktning genom Brösarp och vidare mot Kivik och Simrishamn.

Väg 19 har en skyltad hastighet om 90 och 70 km/h i höjd med planområdet, medan väg 9 har 40 km/h genom Brösarp. Båda vägarna är statliga vägar med genomfartstrafik och utgör samtidigt viktiga länkar för både person- och godstrafik.

PLANERAD CIRKULATIONSPLATS

Trafikverket har identifierat korsningen mellan väg 9, väg 19 och väg 1607 i Brösarp som en plats med behov av trafiksäkerhets- och

framkomlighetshöjande åtgärder och planerar för en framtida ombyggnad till cirkulationsplats. Åtgärden syftar till att skapa tydligare trafikflöden, förbättra framkomligheten för såväl fordonstrafik som kollektivtrafik samt öka trafiksäkerheten för gående och cyklister.

Ungefärligt utredningsområdet.

I projektet ingår bland annat anläggande av en ny cirkulationsplats, förbättrad anslutning till bussterminalen, förlängning av accelerationskörfältet på väg 19 norr om bussterminalen samt en ny cykelpassage som kopplar samman cykelstråket mellan väg 9 och väg 1607. Åtgärderna syftar till att skapa en mer överskådlig och trafiksäker trafikmiljö i området.

Åtgärden är inte en del av detaljplanen men utgör en viktig planeringsförutsättning för området. Projektet befinner sig i ett tidigt skede och enligt Trafikverkets preliminära tidsplan planeras samråd under 2026–2027, med möjlig byggstart tidigast omkring 2028–2029.

Lokalgator och anslutningar

Planområdet angränsar till och nås via Magistervägen i öster, som ansluter till väg 9 norr om området. Det lokala gatunätet, bestående av Magistervägen, Smedjevägen och Brunnsviksvägen, ansluter till väg 9 och sammankopplar området med Brösarps skola, centrumfunktioner vid det så kallade torget samt angränsande bostadskvarter.

Gatorna har i huvudsak karaktär av lokalgator med hastighetsbegränsning 40 km/h och används främst av boende, besökare, skolbussar samt service- och leveranstrafik.

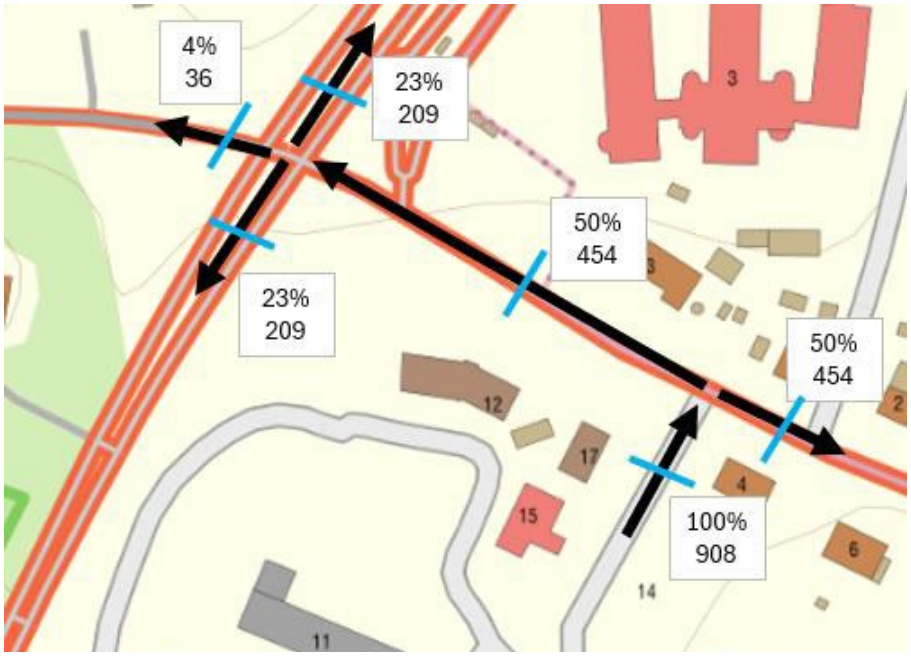
Trafikmängder och belastning

Enligt Trafikverkets mätningar uppgår trafikflödet på väg 19 till cirka 4 700 fordon per årsmedeldygn norr om Brösarp och cirka 3 600 fordon per årsmedeldygn söder om orten. Väg 9 har något lägre trafikflöden, cirka 3 200 fordon per årsmedeldygn, och präglas i större utsträckning av lokal trafik i låg hastighet. De lokala gatorna i anslutning till planområdet har betydligt lägre trafikmängder och används huvudsakligen av boende, skoltrafik, besökare och servicefordon.

En trafikutredning tagits fram för att beräkna trafikalstring och påverkan på omgivande gatunät. Trafikalstringen är beräknad utifrån bostäder i form av 60 lägenheter i flerbostadshus och 6 radhus, 2000 m^2 BTA vårdcentral och 1300 m^2 BTA centrumverksamheter. Trafikutredningen utgår från centrumverksamheter med relativt låg besöksintensitet i form av apotek och bibliotek. Eftersom vissa av centrumverksamheterna redan finns i Brösarp och endast omlokaliseras till planområdet bedöms en stor del av deras trafik redan ingå i befintliga trafikmätningar. Utredningen har däremot inte tagit höjd för eventuell utbyggnad av bryggeri, restaurang eller tandläkarmottagning.

Den sammanlagda nytillkommande trafiken från planområdet bedöms uppgå till cirka 780 fordon per dygn. Av dessa genereras cirka 150 fordon per dygn av bostäderna (varav cirka 130 från flerbostadshusen och cirka 20 från radhusen) samt cirka 630 fordon per dygn från vårdcentral och centrumändamål.

Den tillkommande trafiken från planområdet fördelas huvudsakligen på väg 9 i öst–västlig riktning, med ungefär lika stor andel öster- respektive västerut. En mindre del av trafiken tillkommer på väg 19 i nord–sydlig riktning samt i begränsad omfattning på väg 1607.



Karta över trafikfördelning av tillkommande trafik i procent och antal fordon per dygn. Ur Trafik- och parkeringsutredning.

Utbyggnaden av planområdet kommer inte att påverka trafikmängden i någon stor utsträckning. Ökningen av trafik på respektive mätpunkt bedöms vara mellan cirka 3-10% i jämförelse med om det inte byggs på planområdet.

En kapacitetkontroll har genomförts av korsningen Magistervägen / väg 9 samt korsningen väg 19 / väg 9 med Capcal. Resultatet visar en högsta belastningsgrad på 0,15 i korsningen Magistervägen / väg 9. I korsningen väg 19 / väg 9 är belastningsgraden som högst 0,42. Belastningsgraderna är klart under 0,6 som är det värde en korsning bör ligga under för att framkomligheten ska anses vara god. Därmed kommer framkomligheten att vara fortsatt god även efter exploateringen och med uppräkning av trafiken till år 2045.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik förekommer längs det lokala gatunätet och utmed väg 9 genom Brösarp, där kopplingar finns mellan bostadsområden, centrumfunktioner och hållplatser för kollektivtrafik. Planområdet ligger i anslutning till ett regionalt cykelstråk längs väg 9, vilket utgör en del av det regionala cykelvägnätet och har betydelse för arbetspendling, vardagsresor och cykelturism mellan Brösarp och närliggande orter.

Utformningen av det befintliga gatunätet innebär att gång- och cykeltrafik i stor utsträckning delar utrymme med biltrafik, särskilt på lokalgatorna, vilket ställer krav på låga hastigheter och god sikt.

Kollektivtrafik

Planområdet är kollektivtrafiknära, med ca 100 meter till Brösarps bussterminal vid väg 19 och med busshållplatser längs väg 9 som ger förbindelser inom Brösarp samt mot andra orter i kommunen och regionen. Brösarp trafikeras med timmestrafik av SkåneExpressen 4 Ystad-Tomelilla-Brösarp(-Kristianstad) samt halvtimmestrafik av SkåneExpressen 3 Kristianstad-Brösarp-Simrishamn. Kommunikationsmöjligheterna bedöms vara goda.

Skånetrafikens busslinjer (blått) och hållplatser (rött) i förhållande till planområdet (orange). BYT BILD!!!

Befintlig parkeringssituation

Parkering i och omkring planområdet sker i nuläget i huvudsak genom markparkering kopplad till befintliga verksamheter samt genom allmän och verksamhetsrelaterad parkering i Brösarps centrala delar. Parkeringsutbudet i närområdet nyttjas av boende, verksamheternas besökare och besökare till övriga centrumfunktioner, och har även tidigare fungerat som pendlarparkering.

Den samordnade parkeringen inom planområdet rymmer cirka 44 parkeringsplatser. Tandläkarmottagning har två parkeringsplatser i direkt anslutning till verksamheten. Därutöver finns en yta vid Magistervägen, mitt emot tandläkarmottagningen, som används för parkering av cirka nio bilar men som inte är planenlig.

Brandstationsfastigheten har tillräcklig yta för att tillgodose parkeringsbehovet för sin verksamhet. För övrigt finns större hårdgjorda ytor inom planområdet som möjliggör parkering i nuläget.

Parkeringsbehov

Parkeringsbehovet för större delen av den planerade bebyggelsen avser exploatören att lösa gemensamt inom kvartersmark i syfte att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande, minska andelen hårdgjorda ytor och skapa en mer sammanhållen och tillgänglig parkeringslösning.

En trafik- och parkeringsutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen och beräknat vilket parkeringsbehov planförslaget genererar utifrån exploatörens intentioner. Beräkningen utgår från cirka 60 lägenheter i flerbostadshus, 6 radhus, en vårdcentral om cirka 2000 m² BTA samt centrumverksamheter om cirka 1300 m² BTA, samt behov av besöksparkering kopplat till bryggeriet.

För flerbostadshusen har ett parkeringstal om 1,1 bilparkeringsplatser per lägenhet använts, vilket motsvarar ett behov om cirka 66 bilparkeringsplatser. För cykelparkering har ett parkeringstal om 1,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet använts.

För de sex radhusen har ett parkeringstal om 1,5 bilparkeringsplatser per bostad använts, vilket motsvarar ett behov om cirka 9 bilparkeringsplatser. Dessa föreslås lösas genom en gemensam parkeringslösning i anslutning till radhusen. Cykelparkering för radhusen placeras på respektive tomt och beräknas utifrån två cykelparkeringsplatser per bostad.

Vårdcentralens parkeringsbehov har beräknats utifrån ett parkeringstal om 5 bilparkeringsplatser per 1000 m² BTA för anställda och 10 bilparkeringsplatser per 1000 m² BTA för besökare, vilket sammantaget motsvarar cirka 30 bilparkeringsplatser.

För centrumverksamheter har parkeringstal från Malmö stad och Lunds kommun använts. Parkeringstalet uppgår till 3 bilparkeringsplatser per 1000 m² BTA för anställda och 7 bilparkeringsplatser per 1000 m² BTA för besökare. Parkeringstalen motsvarar dock centrumverksamheter med relativt låg besöksintensitet, såsom vård- och närservicefunktioner. I

parkeringsutredningen har tandläkarmottagningen, restaurangen samt planerade centrumlokaler – med antagande om verksamheter såsom apotek och bibliotek – inkluderats i denna kategori. För centrumverksamheter om cirka 1300 m² BTA motsvarar detta ett parkeringsbehov om cirka 13 bilparkeringsplatser.

Bryggeriet antas ordna parkering för anställda inom den egna fastigheten. För verksamheten har därför endast behovet av besöksparkering beräknats. Verksamheten bedöms generera cirka 10 besökare per dag, vilket motsvarar ett behov om cirka 3 parkeringsplatser.

Brandstationen har ett behov om cirka 12 parkeringsplatser, vilket bedöms kunna lösas inom den egna fastigheten Brösarp 59:1.

Utan samnyttjande av parkeringsplatser uppgår det samlade parkeringsbehovet till cirka 121 bilparkeringsplatser. Minst tre av dessa ska vara tillgänglighetsanpassade och placeras högst 25 meter från tillgänglig entré.

Genom samnyttjande mellan bostäder, vårdcentral, centrumverksamheter och besöksparkering till bryggeriet kan parkeringsbehovet minska. Vid samnyttjande bedöms behovet uppgå till cirka 93 bilparkeringsplatser, under förutsättning att parkering för radhusens gemensamma parkering även de samnyttjas.

Cykelparkering bedöms kunna lösas inom respektive bostadsfastighet samt i anslutning till verksamheternas entréer. Det totala behovet uppgår till cirka 157 cykelparkeringsplatser inom planområdet.

Samnyttjande möjliggörs eftersom olika verksamheter har varierande parkeringsbehov under dygnets och veckans olika tider. Bostädernas behov är störst kvälls- och nattetid, medan vårdcentral och övriga verksamheter främst genererar parkeringsbehov dagtid. Förutsättningen för att parkeringsbehovet ska kunna reduceras genom samnyttjande är att parkeringsplatserna inte reserveras för enskilda verksamheter eller bostäder utan används gemensamt inom området.

Fastighetsrättsliga frågor

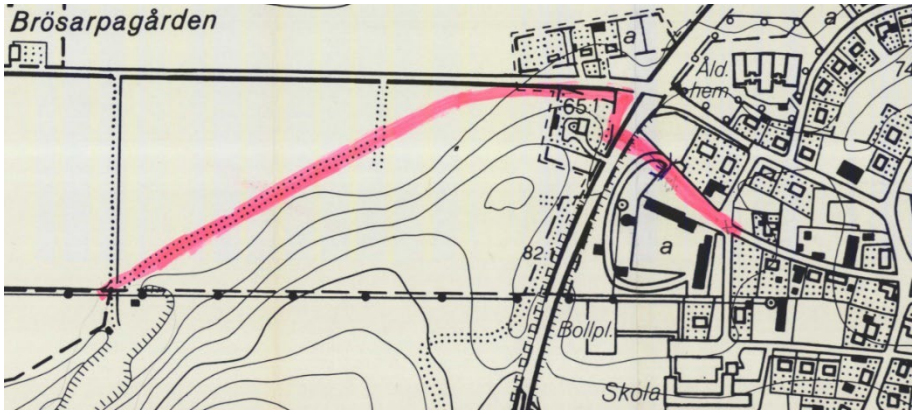
Rättigheter

Aktuellt planområdet omfattas av flertalet officialservitut för väg (1270-2022/9) samt ledningsrätter för vattenledning (11-TOM-1600/78.1) och vatten och avloppsledning (1270-2020/14.1).

Rättigheter inom planområdet.

LEDNINGSRÄTT 11-TOM-1600/78.1 FÖR VATTENLEDNING

Ledningsrätten till förmån för Tomelilla kommun och belastar fastigheterna Brösarp 59:4, Brösarp 65:2 och Brösarp 83:1. Ledningsrätter avser en vattenledning med en högsta utvändig diameter på 110 mm. Det upplåtna området har en bredd på 2,5 meter vilket innebär en bredd av 1,25 meter på vardera sida om ledningscentrum i den sträckning ledningen är placerad, vilket är ungefärligt markerat i kartan nedan. Ledningsägaren ska ha tillträde till det upplåtna området för utförande, underhåll, reparation och ombyggnad. Inom det upplåtna området får fastighetsägarna inte uppföra byggnad eller utföra anordning som kan skada ledningen eller försvåra ledningens underhåll.



Kartbilaga till ledningsrätt 11-TOM-1600/78

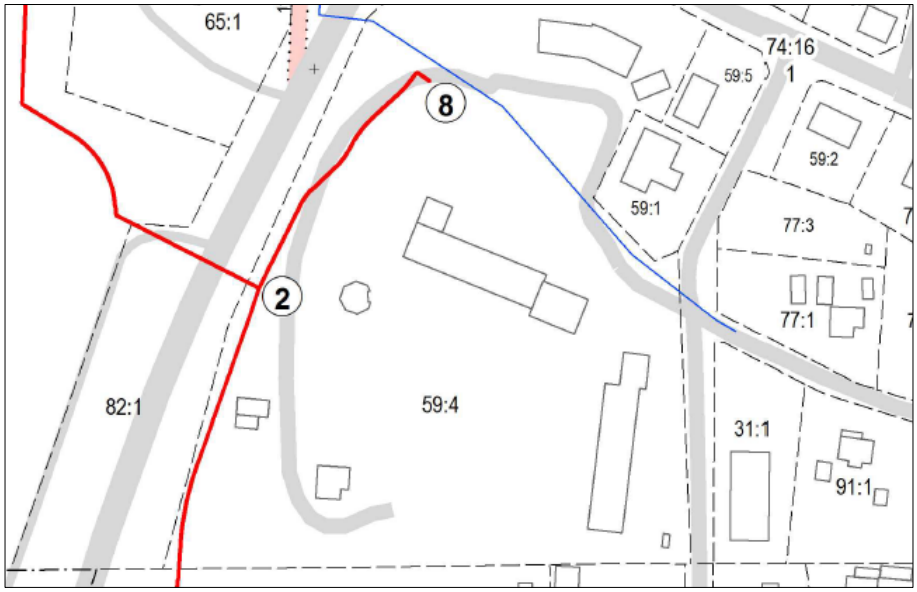
LEDNINGSRÄTT 1270-2020/14.1 FÖR VATTEN OCH AVLOPP

Ledningsrätten omfattar vattenledningar (diameter ≤ 250 mm) med brunnar, mätarbrunn, ventiler, visare, fiberkanalisation för intern driftkommunikation och övriga anordningar som behövs för dess

ändamål, samt avloppsledningar, tryckledningar (diameter ≤ 75 mm) med pumpstationer, brunnar, ventiler, visare, fiberkanalisation för intern driftkommunikation och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.

Ledningsområdet omfattar ett 8 meter brett område med ledningen i mitten.

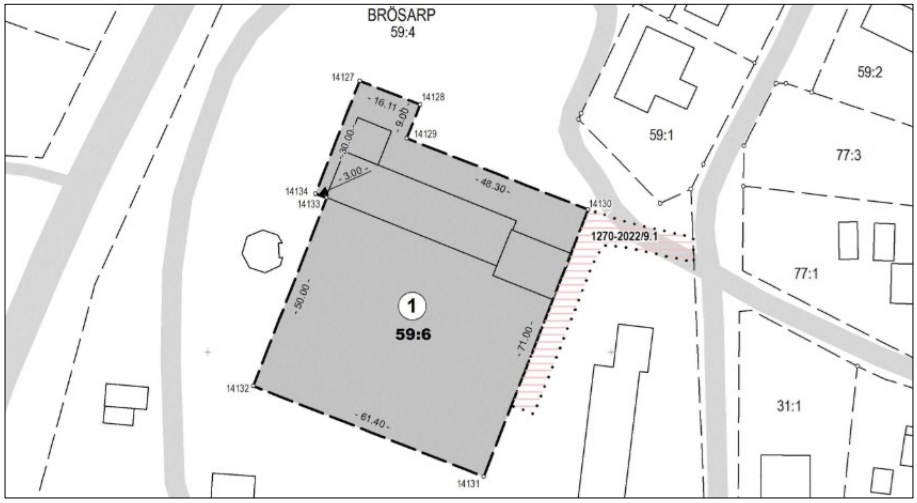
Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen i närheten av ledningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller utföra annan anläggning, plantera träd eller anordna upplag, så att ledingen kan skadas eller kan komma inte längre uppfylla gällande säkerhetsföreskrifter, eller att återställnings efter arbetet med ledningen avsevärt fördyras. Fastighetsägaren får inte utan medgivande av ledningens innehavare spränga, fälla träd, schakta, borra eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta någon annan åtgärd som kan medföra föra för ledningen.



Ledningsrätt markerad med röd linje. Ur ledningsrätt 1270-2020/14.1

OFFICIALSERVITUT 1270-2022/9.1 FÖR VÄG

Servitutet är till förmån för Brösarp 59:6 och belastar Brösarp 59:4. Servitutet innebär rätt att använda befintlig utfart till allmän väg.



Vägservitut skrafferat i rött. Ur Officialservitut 1270-2022/9.1

SERVITUTAVTAL D-2023-00049501:1.1

Servitutet är till förmån för Brösarp 59:6 och belastar Brösarp 59:4. Servitutet innebär att Brösarp 59:6 har nyttjanderätt 3 meter från tomtgräns in på Brösarp 59:4 att för all framtid ha rätt att nyttja marken för att tillträda den egna tomten. Fastighetsägaren får inte uppföra byggnad, plantera träd eller i övrigt vidta åtgärder som kan hindra eller försvåra rättighetshavaren att komma till sin fastighet.

OFFICIALSERVITUT 11-BRÖ-357.1 FÖR VÄG

Servitutet är till förmån för Brösarp 12:43 och belastar Brösarp 79:2. Servitutet innebär att Brösarp 12:43 har rätt att nyttja i söder angränsande väg för utfart till allmän väg. Upplåtet område sträcker sig längs hela längden av gränsen mellan fastigheterna och till en bredd av 7 meter.

Lokalhyresavtal

Tomelilla kommun äger fastigheten Brösarp 59:1 och hyr ut byggnaden (brandstationen) inom fastigheten till Sydöstra Skånes Räddningsförtjänst. Lokalhyresavtalet gäller från 1 januari 2018 till och med 1 januari 2028. Uppsägning av avtalet ska ske senast 9 månader före hyrestidens utgång, i annat fall förlängs avtalet 3 år åt gången.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Genomförandet av detaljplanen innebär förändringar av både fastighetsindelning, markägande och vissa befintliga rättigheter. Konsekvenserna rör främst inlösen av allmän plats, frivilliga marköverföringar genom exploateringsavtal, samt upphävande och nybildning av rättigheter kopplade till ledningar och tillfart.

Konsekvenser för fastigheter

Detaljplanen innebär att delar av fastigheterna Brösarp 77:1 och 77:3 ges användningen allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen avser att lösa in berörd mark i enlighet med plan- och bygglagen.

I övrigt bedöms planen inte medföra sådan påverkan på kvartersmarkens användbarhet att ytterligare inlösen aktualiseras. Närmare redovisning av fastighetsrättsliga åtgärder finns i genomförandedelen.

Planen medför även behov av fastighetsregleringar genom nybildning av fastigheter samt marköverföringar mellan fastigheter för bostäder, centrumändamål, vård och verksamheter samt för allmän platsmark.

Natur

Grönområde

Detaljplanen innebär att delar av dagens grönstruktur tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur. Samtidigt innehåller planen flera bestämmelser som säkerställer att viktiga gröna kvaliteter och rekreativa värden bevaras.

Bestämmelser om att mark inte får användas för parkering och att träd endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk bidrar till att befintlig vegetation, särskilt träd av betydelse för grönskans karaktär, bevaras.

Den befintliga vegetationsdungen i planområdets sydvästra del skyddas genom planbestämmelse och ska bevaras som en sammanhängande grön ridå. Dungen har betydelse både som rekreativt inslag och som ekologisk resurs genom att bidra till bland annat dagvattenfördröjning, mikroklimatreglering, bullerdämpning och livsmiljöer för växt- och djurliv.

Prickmark används för att säkerställa att byggnader inte placeras på ytor där de kan påverka biotopskyddade alléer, dungen eller befintliga träd. Prickmarken förhindrar både markintrång och avverkning och bevarar därmed områdets karaktärsfulla grönstruktur.

I den norra delen av planområdet finns några större träd, bland annat en björk framför restaurangens uteservering samt flera lindar mellan tandläkarmottagningen och väg 9. Om tandläkarmottagningen byggs ut

mot väg 9 och restaurangens uteservering byggs in kan det påverka de befintliga träden i området. Utbyggnaden kan innebära att utrymmet kring träden minskar och att vissa träd kan behöva tas bort eller påverkas av förändrade markförhållanden. De större träden bidrar idag till platsens grönska och karaktär och fungerar även som visuellt inslag mot väg 9. En eventuell förlust av träd kan därför minska den gröna karaktären i området.

Krav på att mark inte får hårdgöras och krav på genomsläppliga ytor bidrar till att grönytorna fortsatt kan hantera dagvatten, stärka mikroklimatet och ge förutsättningar för vegetation.

Sammantaget bedöms planens påverkan på grönområden som begränsad. Trots att vissa grönytor tas i anspråk och att några större träd kan komma att behöva tas bort säkerställs genom skyddsbestämmelser och planens utformning att viktiga gröna strukturer, upplevelsevärden och ekologiska funktioner bevaras inom planområdet.

Landskapsbild

Planområdet ligger i ett redan ianspråktaget, tätortsnära läge där landskapsbilden i stor utsträckning präglas av befintlig infrastruktur, bebyggelse och hårdgjorda ytor. Genom detaljplanens genomförande tillkommer ny bebyggelse inom ett område som i dag till stor del är öppet och asfalterat, med begränsade inslag av grönstruktur. Förändringen bedöms huvudsakligen påverka den lokala upplevelsen av området, medan påverkan på det omgivande landskapsrummet bedöms som liten. Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon påtaglig negativ påverkan på landskapsbilden.

Naturreservat

Planområdet berörs inte av något naturreservat och ligger inte inom skyddad natur enligt miljöbalken. Detaljplanens genomförande innebär därför ingen direkt påverkan på naturreservat eller deras bevarandevärden.

Närliggande natur- och rekreationsområden bedöms inte påverkas negativt av planens utbyggnad. Genom bevarandet av träd, dungen i sydväst och grönytor säkerställs att gröna samband och upplevelsevärden i övergången mot det omgivande landskapet fortsatt bevaras. Planen bedöms därmed inte medföra någon risk för störningar eller fragmentering av naturvärden i närliggande reservat eller skyddade områden.

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på naturreservat eller andra skyddade områden.

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken och 5

kap. 11 a § plan- och bygglagen. Mot denna bakgrund avses ingen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Planområdet är beläget i ett redan ianspråktaget tätortsläge och planförslaget innebär i huvudsak en utveckling och förtätning av befintlig markanvändning med bostäder, vård, centrumverksamheter och verksamheter. Inga nya större exploateringar av opåverkad mark eller känsliga naturmiljöer möjliggörs genom planen.

Planförslaget bedöms inte medföra sådana förändringar av mark- och vattenanvändningen, utsläpp, risker eller kumulativa effekter som var för sig eller sammantaget innebär betydande negativ påverkan på människors hälsa eller miljön. De miljöaspekter som aktualiseras, såsom buller, dagvatten, risk, naturvärden och markföroreningar, bedöms kunna hanteras genom planbestämmelser, tekniska lösningar och prövning i genomförandeskedet.

Miljöbedömning

Kommunen har genomfört en undersökning av om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken och 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen.

Undersökningen har genomförts utifrån kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966) och har omfattat en samlad bedömning av planens egenskaper, planområdets känslighet samt den typ och omfattning av miljöpåverkan som planens genomförande kan ge upphov till.

Den sammantagna bedömningen är att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Någon strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken bedöms därför inte vara nödvändig.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram för detaljplanen i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. I undersökningen har kommunen identifierat och bedömt omständigheter som talar för eller emot att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Undersökningen har särskilt beaktat:

- planområdets befintliga markanvändning och påverkan,
- närhet till riksintressen, skyddad natur och Natura 2000-områden,
- påverkan på vattenförekomster och miljökvalitetsnormer,
- buller, risker och hälsa,
- påverkan på naturvärden, grönstruktur och landskapsbild,
- kumulativa effekter tillsammans med annan planerad och befintlig bebyggelse.

Bedömningen visar att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintressen, skyddade områden eller miljökvalitetsnormer, samt att

påverkan på natur- och kulturmiljöer, vattenförhållanden och människors hälsa är begränsad och hanterbar.

Relevanta miljökonsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanearbetet och genom efterföljande prövningar enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Med stöd av genomförd undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken gör kommunen bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Skälen för detta ställningstagande är sammanfattningsvis följande:

- Planområdet är redan ianspråktaget och beläget inom tätort.
- Planen innebär huvudsakligen förtätning och omvandling av befintlig bebyggelse och hårdgjorda ytor.
- Inga nya verksamheter eller åtgärder med betydande miljöpåverkan möjliggörs.
- Påverkan på riksintressen, Natura 2000, vattenförekomster och skyddade naturvärden bedöms vara begränsad och inte påtaglig.
- Miljö- och hälsorelaterade frågor såsom buller, dagvatten, risk och markföroreningar kan hanteras genom planbestämmelser och fortsatt prövning.

Mot denna bakgrund krävs ingen strategisk miljöbedömning och ingen miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken för detaljplanen.

Stadsbild, bebyggelsestruktur och kulturmiljö

Den nya bebyggelsen tillför området en tydligare och mer sammanhållen urban front mot väg 9, väg 19 och Magistervägen. Detta förändrar upplevelsen av området från ett öppet och i huvudsak hårdgjort ytområde till ett mer urbant stadsrum med bostäder, centrumfunktioner och vård. Samtidigt säkerställer detaljplanens bestämmelser att den nya skalan inte upplevs som dominerande, utan integreras i Brösarps befintliga småhuspräglade struktur.

Nya byggnader regleras genom bindande planbestämmelser för att anpassas till Brösarps småskaliga bebyggelsestruktur och ortens karaktär. Genom styrning av byggnadshöjder, volymer, takformer, fasadutformning och placering skapas förutsättningar för ett samspel mellan ny och befintlig bebyggelse.

Inom planområdet finns byggnader med kulturhistoriska värden, däribland den rödfärgade, panelklädda sandsilon som utgör ett lokalt landmärke. Dessa byggnader omfattas av planens bevarandeinriktning och bedöms även fortsättningsvis kunna bidra till områdets kulturhistoriska läsbarhet.

Garagelängan, den mindre träbyggnaden vid väg 19 samt verksamhetsbyggnaden inom planområdet bedöms ha begränsad arkitektonisk och kulturhistorisk betydelse och är inte avgörande för

områdets kulturmiljövärden. Rivning av dessa byggnader möjliggör en mer sammanhållen och ändamålsenlig bebyggelsestruktur samt bidrar till förtätning och effektivare markanvändning i ett centralt och strategiskt läge.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon påtaglig negativ påverkan på stadsbild eller kulturmiljö, utan snarare bidra till att kulturhistoriskt värdefulla byggnader kan bevaras och framträda tydligare i en utvecklad helhetsmiljö.

Dagvatten

Detaljplanen innebär att delar av området hårdgörs genom ny bebyggelse, kvartersgator och parkering, vilket medför ökade dagvattenflöden jämfört med dagens situation.

För att motverka negativ påverkan på omgivande mark- och vattensystem ställer detaljplanen krav på lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration, fördröjning och rening. Planen säkerställer tillräckliga infiltrations- och fördröjningsytor inom kvartersmark samt genomsläppliga markytor, vilket minskar avrinning och bidrar till en mer naturlig vattenbalans.

Dagvatten från gator och allmän platsmark tas om hand i öppna diken och regnbäddar, medan dagvatten inom brandstationsfastigheten hanteras lokalt i växtbädd. Även åtgärder utanför planområdet, inom skolfastigheten söder om området, bidrar till att minska tillrinning från uppströms avrinningsområden.

Sammantaget bedöms detaljplanen möjliggöra en robust och hållbar dagvattenhantering där ökade flöden till följd av exploatering kan omhändertas lokalt utan att orsaka ökad belastning eller översvämningsrisk nedströms.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Genomförandet av detaljplanen innebär att trafikflödena kan komma att öka till och från området. Däremot bedöms detaljplanen inte generera så pass mycket trafik att normvärden och miljökvalitetsmål förväntas överskridas.

Vatten

Dagvatten från planområdes kommer fördröjas, infiltreras och även till stor renas inom planområdet. Dagvattenutredningens föroreningsanalys (Sweco 2024-09-29) visar att den planerade exploateringen inte försämrar recipientens status i förhållande till miljökvalitetsnormerna. Tvärtom kan de föreslagna anläggningarna bidra till minskad föroreningsbelastning genom infiltration och sedimentation.

Buller

Det finns inga miljökvalitetsnormer för buller fastställda enligt 5 kap. miljöbalken. Planens genomförande bedöms därför inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormer avseende buller.

Bullerfrågor regleras i stället genom riktvärden enligt plan- och bygglagen, förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt genom tillämpning av miljöbalken vid tillsyn av verksamheter.

En bullerutredning har genomförts för planförslaget. Utredningen visar att riktvärden för trafikbuller och verksamhetsbuller kan uppfyllas med föreslagen planutformning och vidtagande av erforderliga åtgärder.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

En bullerutredning har tagits fram som omfattar beräkningar av trafikbuller från väg 9 och väg 19 samt verksamhetsbuller från befintliga verksamheter inom och i anslutning till planområdet. Beräkningarna redovisar ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad samt vid uteplatser för planerad bostadsbebyggelse.

Resultaten visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids vid vissa fasader närmast väg 19. De beräknade nivåerna ligger huvudsakligen i intervallet strax över riktvärdet, cirka 55–60 dBA. Genom planerad bebyggelsestruktur, där byggnader placeras mot den bullerutsatta sidan, skapas förutsättningar för bullerskyddade sidor och uteplatser inom planområdet där riktvärden kan innehållas. Bullerkarteringen visar att bryggeriets planerade lager eller eventuellt ett plank krävs för att säkerställa skyddade uteplatser. Samt att en bullerskyddande byggnadsplacering i sydväst är en förutsättning för att säkerställa uteplats där riktvärdena innehålls.

Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik 1,5 m över mark, samt markerade ytor där samtliga (Sweco 2026-02-16)

Verksamhetsbuller från befintlig bryggeriverksamhet har beaktats i bullerutredningen. De huvudsakliga bullerkällorna utgörs av transporter till och från verksamheten, lastning och lossning samt teknisk utrustning

såsom fläktar och kompressorer. Beräkningarna visar att verksamhetsbuller, i kombination med trafikbuller, bidrar till den samlade bullerbelastningen vid planerad bebyggelse, men att riktvärden för verksamhetsbuller kan uppfyllas med föreslagen planutformning och vidtagande av erforderliga åtgärder.

På grund av verksamhetsbuller från närliggande snickeriverksamhet kan inte samtliga radhus möjliggöras enskilt skyddad uteplats och eftersom det är tänkt med radhus kan det vara svårt att få till en lösning med gemensam uteplats. Det bedöms också svårt att hitta en lösning med avskärmning i fastighetsgräns då ljudkällan är belägen på hög höjd, och således skulle kräva en orimligt hög skärmåtgärd. Som alternativ föreslås att varje bostad får en avskärmad del på sin uteplats. Detta utformas förslagsvis som en altan-lösning med tak och avskärmande vägg i åtminstone sydlig riktning för att skärma av bullret från fabriken.

Grön markering visar möjlig placering av gemensam skyddad uteplats sett till riktvärden för verksamhet och trafik. Röd prick visar placering av bullerkälla på Snickeriets. Bild ur bullerutredning. (Sweco 2026-02-16)

Sammantaget bedöms omgivningsbuller inte utgöra ett hinder för planens genomförande, förutsatt att planens föreslagna struktur och utformningsprinciper följs. Planerade bostäder bedöms kunna uppföras utan bullerdämpande åtgärder så länge gemensamma uteplatser anläggs där riktvärden för både trafik- och verksamhetsbuller innehålls. Som alternativ åtgärd kan bullerskyddade altaner anläggas vid radhusen med tak och avskärmning mot snickerifabriken. Buller från idrottsplatser bedöms inte vara ett hinder för att genomföra detaljplanen under förutsättning att befintlig padelanläggning avvecklas. Buller från närliggande hockeyrink/skolgård kan beaktas vid anläggande av gemensamma uteplatser. Behov av byggnadstekniska bulleråtgärder prövas i samband med bygglov och tekniskt samråd.

Översvämning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte öka risken för översvämning. Enligt dagvattenutredningens föreslagna dagvattenhantering finns kapacitet vid ett skyfallsscenario att fördröja tillräckliga vattenvolymer i lågpunkt i den västra delen av planområdet.

Planens genomförande möjliggör lokalt omhändertagande av dagvatten genom avsedda infiltrationsanläggningar, såsom torrdamm/överdämningsyta, nedsänkta växtbäddar och infiltrationsstråk. Genom planerad höjdsättning av kvartersmark och sekundära avrinningsvägar kan byggnader skyddas mot översvämning vid skyfall, bland annat genom att byggnader placeras högre än angränsande mark och att marklutningar utformas för att leda ytligt rinnande vatten bort från fasader.

Planområdets höjdsättning behöver ta hänsyn till översvämningsrisk med en potentiellt stående vattennivå om cirka +36,7 m (RH2000) vid skyfall. Parkeringsytor, kvartersgata, silobyggnaden samt ett befintligt elskåp befinner sig inom område som kan påverkas vid skyfall. Den framtida parkeringen och anslutande kvartersgata är avsedda att kunna översvämmas tillfälligt vid skyfall som en del av områdets skyfallshantering. Det befintliga elskåpet behöver flyttas för att undvika driftstörningar.

Silobyggnadens bottenplan ligger under dimensionerande skyfallsnivå. För att säkerställa personsäkerhet och begränsa skador tillåts ingen stadigvarande vistelse i bottenplanet, vilket regleras genom planbestämmelse. Bottenplanet kan därmed endast användas för verksamheter som tål tillfällig översvämning. Byggnadsverkets konstruktion bör utformas med material och tekniska lösningar som medger tillfällig översvämning utan betydande skador, i enlighet med gällande byggregler.

Sammantaget bedöms planens utformning och föreslagna åtgärder innebära att konsekvenserna av skyfall kan hanteras på ett acceptabelt sätt utan risk för personskador eller betydande skador på bebyggelse och samhällsviktig funktion.

Olyckor

Genomförandet av detaljplanen innebär att ny och förändrad bebyggelse samt vistelse av människor möjliggörs inom ett område som ligger närmare transportleder för farligt gods på väg 9 och väg 19 än de skyddsavstånd som rekommenderas i RIKTSAM. Detta medför att fler personer än i nuläget kan komma att vistas inom det riskhanteringsområde där konsekvenser av en olycka med farligt gods kan uppstå. Vid en eventuell olycka kan konsekvenser i form av brand, explosion eller utsläpp av farliga ämnen påverka personer inom planområdet, framför allt i de delar som ligger närmast transportlederna. Konsekvensernas omfattning beror på typ och mängd av farligt gods samt olycksförlopp. Risknivån är högst i direkt anslutning till väg och avtar med ökande avstånd, vilket innebär att påverkan i första hand är knuten till planområdets mest vägexponerade delar. Då detaljplanen ställer krav på åtgärder bedöms risker kopplade till olyckor med farligt gods vara tillräckligt hanterade och människor i aktuella byggnader bedöms inte utsättas för oacceptabla risker.

Genom detaljplanens genomförande möjliggörs även bebyggelse och vistelse i närhet till den befintliga gasolanläggningen kopplad till

bryggeriverksamheten. Detta innebär att människor kan komma att vistas inom ett område där konsekvenser av en olycka vid gasolanläggningen kan uppstå. Vid en olycka vid gasolanläggningen kan konsekvenser i form av brand eller explosion medföra risk för personskador inom ett begränsat område kring anläggningen. Konsekvensernas geografiska utbredning är beroende av olyckstyp och olycksförlopp och bedöms i huvudsak vara lokala.

Riskutredningen visar att de identifierade riskerna kopplade till transporter av farligt gods på väg 9 och väg 19 samt till den befintliga gasolanläggningen kan hanteras genom riskhänsyn och åtgärder som ställs i detaljplanen. Utredningen baseras på konservativa antaganden och platsanpassade analyser. Mot bakgrund av riskutredningens slutsatser gör kommunen bedömningen att riskerna kopplade till olyckor är tillräckligt hanterade och att människor i de aktuella byggnaderna inte utsätts för oacceptabla risker. Kommunen bedömer därmed att detaljplanens genomförande är förenligt med kraven på hälsa och säkerhet enligt plan- och bygglagen och att marken är lämplig för den avsedda användningen.

Dagsljus, sol och skuggning

Planförslaget innebär att nya bostäder tillkommer i olika delar av planområdet med varierande bebyggelsestruktur. Bebyggelsens höjd, placering och utformning påverkar tillgången till dagsljus och solljus i bostäder, på gårdar och på uteplatser. I vissa lägen kan bebyggelsen innebära att gårdar, balkonger och fasader periodvis påverkas av skuggning från omkringliggande byggnader eller vegetation. Samtidigt innebär planförslaget att bostäder kan få dagsljus från himlen och från flera väderstreck genom byggnadernas placering och utformning. Sammantaget bedöms planförslaget ge tillräckliga förutsättningar för dagsljus i bostäder och för fungerande uteplatser. Den exakta utformningen av byggnader och lägenheter samt uppfyllandet av gällande dagsljuskrav prövas i samband med bygglov och projektering.

För radhusen bedöms dagsljusförhållandena i bostäderna vara goda. Bebyggelsen kan ge viss skuggning på de privata uteplatserna under delar av dagen, men med hänsyn till byggnadernas begränsade höjd och trädgårdarnas djup bedöms uteplatserna ändå få tillräcklig tillgång till solljus. Sammantaget bedöms förutsättningarna för bostäder och uteplatser vara goda.

Den centrala bostadsgårdsmiljön intill bryggeriet omges av bebyggelse i flera riktningar och får därmed karaktär av en mer urban innergård. Bebyggelsestrukturen innebär att innergården periodvis kan komma att skuggas, särskilt under morgon- och eftermiddagstid samt under delar av vinterhalvåret. Under vår- och sommarhalvåret bedöms dock solljus kunna nå delar av gårdsytan under dagen. Sammantaget bedöms gården kunna fungera som gemensam vistelseyta för de planerade bostäderna.

Den omgivande bebyggelsen innebär att lägenheter som vetter mot innergården periodvis kan påverkas av skuggning, särskilt under morgon- och eftermiddagstid samt under vinterhalvåret. Samtidigt bedöms avståndet mellan byggnaderna och den lutande takformen bidra till att

dagsljus kan nå bostäderna från himlen och från flera väderstreck. Sammantaget bedöms förutsättningarna för dagsljus i bostäderna vara tillräckliga. Den exakta utformningen av byggnader och lägenheter samt uppfyllandet av gällande dagsljuskrav prövas i samband med bygglov och projektering.

I den södra delen av planområdet ligger bostadsbebyggelsen i nära anslutning till den befintliga lindallén längs planområdets södra gräns. Allén består av höga och relativt tätt planterade träd som bidrar till en tydlig grön struktur och en rumslig avgränsning av gaturummet. Avståndet mellan byggnadernas balkonger och trädkronorna uppgår till cirka 5–6 meter, vilket innebär att träden under sommarhalvåret kan ge tydlig skuggning på balkonger, uteplatser och delar av fasaderna. Skuggningen varierar över året och är mindre under vinterhalvåret när träden saknar löv.

Väster om bostäderna finns även en mindre dunge med fullvuxna tallar som under delar av eftermiddagen kan bidra till ytterligare skuggning. Sammantaget innebär detta att bostäder, balkonger och uteplatser periodvis kan ha begränsade solförhållanden.

Samtidigt bidrar närheten till allén och den omgivande grönskan till betydande kvaliteter i form av grönska, mikroklimat, upplevelsevärden och en tydlig landskapskaraktär i området. Avståndet mellan byggnaderna innebär också att dagsljus kan nå bostäderna från himlen och från flera väderstreck. Sammantaget bedöms förutsättningarna för uteplatser och bostäder vara acceptabla för den planerade bebyggelsen.

Erosion

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för erosion. Den geotekniska utredningen (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-10-16) visar att planområdet består av fast till mycket fast lagrade isälvssediment, främst sand med inslag av grus, silt och mindre mängder lera. Dessa sediment är stabila och har god motståndskraft mot erosion.

Planområdet har en tydlig lutning mot väster, där en naturlig lågpunkt finns. Dagvattenutredningen visar att avrinningen leds mot denna lågpunkt, och föreslagna dagvattenåtgärder säkerställer kontrollerad avledning även vid skyfall. Grundvattenytan ligger djupt (från ca 5,7 meters djup), vilket innebär att ytlagren inte påverkas av portryck eller vattenrörelser som kan driva erosion.
Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon ökad risk för erosion i området.

Skred

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för skred. Enligt den geotekniska utredningen (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-10-16) består marken av fast till mycket fast lagrade isälvssediment med god hållfasthet. Grundvattennivån ligger djupt, vilket ger god stabilitet även i områdets västra sluttning där marknivån sjunker flera meter ned mot lågstråket.

Då inga lerslänter eller andra skredkänsliga jordlager förekommer, och då terränglutningen inte är av sådan art att skredrisk kan uppkomma i de aktuella jordlagren, bedöms detaljplanen inte påverka förutsättningarna för skred.

Ras

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon ökad risk för ras. Den geotekniska utredningen (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-10-16) visar att markens bärighet och stabilitet är god och att sedimenten är fast lagrade.

Även om planområdet har en lutning ned mot väster saknas branta slänter eller nivåskillnader som skulle kunna ge upphov till ras i de aktuella jordarterna. Planerad bebyggelse och omgestaltning av marken bedöms inte försämra stabiliteten.

Sociala

Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra övervägande positiva sociala konsekvenser för Brösarp. Planen omvandlar ett område som i dag präglas av verksamhetsmark och parkeringar till ett mer levande och attraktivt urbant område med bostäder, vård, service och verksamheter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge.

Etableringen av en ny vårdcentral förbättrar förutsättningarna och tillgången till vård och omsorg för både befintliga och framtida invånare och bidrar tillsammans med övrig service till ökad trygghet och vardagsfunktionalitet.

Planen tillför nya typer av bostäder i en ort som i dag domineras av småhus, vilket skapar bättre förutsättningar för olika livssituationer och kan bidra till flyttkedjor inom Brösarp. Utbyggnad av gång- och cykelinfrastruktur, med tydligare stråk och säkrare kopplingar genom och förbi planområdet, stärker möjligheterna till vardagsrörelser till skola, centrum och kollektivtrafik samt bidrar till ökad tillgänglighet, trafiksäkerhet och sociala samband.

Sammantaget bidrar detaljplanen till ett mer sammanhållet, tillgängligt och socialt hållbart Brösarp.

Barn

Genomförandet av detaljplanen bedöms ge positiva konsekvenser för barn och unga i Brösarp. Planen bidrar till ett mer sammanhållet och tryggt område med god närhet till förskola, skola, fritidshem, bibliotek och service.

Utbyggnad av gång- och cykelinfrastruktur samt förbättrade kopplingar mellan bostäder, skola, centrum och kollektivtrafik bedöms öka trafiksäkerheten och tryggheten för barn i vardagsresor. En mer gång- och cykelprioriterad miljö stärker barns möjligheter till självständig och säker rörelse i närområdet.

Sammantaget bedöms detaljplanen bidra till en mer barnvänlig livsmiljö genom ökad tillgänglighet, tryggare trafikmiljöer och närhet till viktiga vardagsfunktioner.

Jämlikhet

Detaljplanens genomförande bedöms bidra positivt till jämlikhet i Brösarp genom att stärka tillgången till bostäder, service, vård och offentliga miljöer för fler grupper. Planen möjliggör ett mer varierat bostadsutbud i ett centralt läge, vilket skapar bättre förutsättningar för människor i olika åldrar, med olika ekonomiska förutsättningar och livssituationer att bo och verka i orten.

Den nya vårdcentralen förbättrar tillgången till samhällsviktig service för både boende i Brösarp och omkringliggande landsbygd, vilket är särskilt betydelsefullt för grupper med begränsad rörlighet eller tillgång till bil. Utbyggnaden av gång- och cykelinfrastruktur samt närheten till kollektivtrafik bidrar till ökad tillgänglighet och minskat bilberoende, vilket stärker jämlika möjligheter till vardagsresor.

Sammantaget bedöms detaljplanen bidra till ett mer inkluderande och jämlikt samhälle genom att minska skillnader i tillgång till bostäder, service, vård och säkra rörelsemiljöer.

Service

Kommunal service

Planen bedöms kunna medföra en befolkningsökning om cirka 125–150 personer. Vid en blandad inflyttning kan detta motsvara ett tillskott om cirka 12–16 nya elever i årskurs F–6, fördelat med i genomsnitt 1–3 elever per årskull. Utfallet påverkas dock av vilka hushåll som flyttar in. Om en större andel barnfamiljer bosätter sig direkt i de nya bostäderna kan elevtillskottet uppstå relativt snabbt och eventuellt vara något högre under de första åren. Om nyproduktionen i stället i högre grad attraherar äldre hushåll kan den direkta barnalstringen bli lägre, men planen kan samtidigt ge upphov till flyttkedjor där småhus frigörs och tas i anspråk av barnfamiljer. I ett sådant scenario kan påverkan på elevunderlaget bli mer fördröjd och kvarstå över en längre tidsperiod. Den faktiska utvecklingen beror på hushållens sammansättning, lägenhetsstorlek och inflyttningens etappindelning.

Förskole- och skolverksamheterna bedöms ha kapacitet att ta emot tillskottet av barn till följd av detaljplanens genomförande, utan att ytterligare lokaler behöver tillkomma i ett initialt skede.

Trafik

Motortrafik

Genomförandet av detaljplanen medför ett tillskott av motortrafik till följd av tillkommande bostäder, vårdcentral och centrumverksamheter. Enligt trafik- och parkeringsutredningen bedöms den sammanlagda

ökningen av trafik vara begränsad i relation till befintliga trafikflöden på omgivande vägnät.

Den tillkommande trafiken fördelas huvudsakligen på väg 9, med mindre tillskott på väg 19 och lokala gator. Även vid prognostiserad trafikuppräkning till år 2045 bedöms ökningen motsvara endast en marginell andel av det totala trafikflödet på de mest belastade vägavsnitten.

Kapacitetsberäkningar visar att framkomligheten i berörda korsningar även efter planens genomförande är fortsatt god och att belastningsgraderna ligger tydligt under nivåer där köbildning och framkomlighetsproblem normalt uppstår.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra några betydande negativa konsekvenser för motortrafikens framkomlighet eller för det övergripande trafiksystemet i Brösarp.

Parkering

Det faktiska behovet av parkering beror på vilka verksamheter som etableras och hur området utvecklas över tid. Den slutliga omfattningen och placeringen av parkeringsplatser prövas därför i bygglovsskedet utifrån de verksamheter som etableras och deras faktiska parkeringsbehov. I bygglovsprövningen bedöms också i vilken utsträckning samnyttjande av parkeringsplatser mellan olika verksamheter kan användas.

Om antalet parkeringsplatser blir för lågt eller om samnyttjande inte fungerar i den utsträckning som förutsatts finns risk att parkering i stället sker på omkringliggande gator. Detta kan innebära en ökad belastning på det kommunala gatunätet och påverka framkomligheten lokalt.

I bygglovsprövningen kan det också visa sig att parkeringsbehovet är större än vad som kan tillgodoses inom kvartersmark. I sådana fall kan planens byggrätter inte fullt ut utnyttjas.

Sammantaget bedöms planens parkeringslösning, i kombination med möjligheten till samnyttjande av parkeringsplatser samt närheten till gång-, cykel- och kollektivtrafik, ge goda förutsättningar för att hantera parkeringsbehovet utan betydande negativa konsekvenser för omgivande gator.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanens genomförande medför övervägande positiva konsekvenser för gång- och cykeltrafik. Planen innebär förbättrade och mer sammanhängande kopplingar för gående och cyklister inom och genom området, vilket stärker sambanden mellan bostäder, skola, centrum, vårdcentral och kollektivtrafik.

Utbyggnad av gång- och cykelväg, inklusive kopplingar mellan Albovägen, Smedjevägen och Brösarps skola, samt en mer gång- och cykelprioriterad utformning av Smedjevägen, bidrar till ökad

trafiksäkerhet och tillgänglighet. Detta är särskilt positivt för barn, äldre och personer som inte använder bil.

Genom att fler målpunkter samlas i ett centralt läge och binds samman genom förbättrade gång- och cykelkopplingar bedöms planen bidra till ökad andel hållbara resor och ett mer tillgängligt offentligt rum. Sammantaget innebär detaljplanen förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik samt för andra oskyddade trafikanter i Brösarp.

Riksintresse

Naturvård

Detaljplanen berör inte riksintresset för naturvård direkt utan planområdet är beläget i anslutning till, men utanför, området Verkeåns dalgång. Planens genomförande innebär ingen exploatering inom riksintresset och bedöms inte påverka de naturvärden som riksintresset avser att skydda, såsom naturbetesmarker, sandstäpp eller andra värdefulla växtsamhällen.

Genom att huvudsakligen utveckla redan ianspråktagen mark i tätortsnära läge bedöms detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset för naturvård.

Friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv men omfattar redan exploaterad tätortsmiljö. Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra allmänhetens tillgång till friluftsområden eller möjligheterna till rekreation inom riksintresset.

Tvärtom kan förbättrade gång- och cykelkopplingar samt närhet till kollektivtrafik bidra till ökad tillgänglighet till omkringliggande friluftsområden, såsom Verkeåns dalgång. Sammantaget bedöms planen vara förenlig med riksintresset för friluftsliv.

Trafikkommunikation

Planområdet angränsar till väg 19 som är av riksintresse för trafikkommunikation. Detaljplanen innebär ingen åtgärd som begränsar väg 19:s funktion för långväga persontrafik, godstransporter eller transporter av farligt gods.

Planerad bebyggelse och gatustruktur anpassas så att vägens funktion och Trafikverkets planerade ombyggnation av korsningen mellan väg 19 och väg 9 till cirkulationsplats inte försvåras. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset för trafikkommunikation.

Totalförsvar

Större delen av planområdet ligger inom område av riksintresse för Försvarsmaktens hinderfrihet. Detaljplanen innehåller bestämmelser som begränsar byggnadshöjder och höga fasta installationer, vilket säkerställer

att planerad bebyggelse inte riskerar att påverka Försvarsmaktens verksamhet kopplad till Ravlunda skjutfält.

Eventuella åtgärder som kan innebära avvikelse från dessa begränsningar kommer att prövas i enskilda fall. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med riksintresset för totalförsvaret.

Rörligt friluftsliv

Planområde ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv avseende kustområdet i Skåne från Örnahusen söder om Skillinge till Åhus. Detaljplanen berör inte kustområdet direkt utan avser utveckling av ett redan exploaterat tätortsområde. Planens genomförande bedöms inte påverka allmänhetens möjligheter till rörligt friluftsliv längs kusten eller tillgången till kustnära rekreationsområden.

Planen bedöms därför inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset för rörligt friluftsliv.

Natura 2000

Planområdet ligger utanför Natura 2000-området Verkeåns dalgång. Detaljplanens genomförande innebär ingen exploatering inom Natura 2000-området och bedöms inte påverka bevarandemålen för de skyddade naturtyperna eller arterna.

Med hänsyn till planområdets läge, omfattning och föreslagen markanvändning bedöms ingen betydande påverkan på Natura 2000-området uppstå. Någon särskild Natura 2000-prövning enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken bedöms därför inte krävas.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken finns inga av de särskilt skyddsvärda mark- och vattenområden som listas i miljöbalkens tredje kapitel inom planområdet, varför utbyggnaden inom planområdet inte bedöms påverka dessa typer av mark- och vattenområden.

Tomelilla kommun bedömer att inga särskilt skyddsvärda mark- och vattenområden påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Strategisk miljöbedömning

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § miljöbalken ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning för alla detaljplaner och program som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt 6 kap. 9 § miljöbalken innefattar en strategisk miljöbedömning att kommunen ska samråda om hur omfattningen av och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning ska avgränsas (avgränsningssamråd), upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), ge tillfälle till synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen och förslaget till plan eller program, samt att ta hänsyn till miljökonsekvensbeskrivningen och inkomna synpunkter innan planen eller programmet antas eller läggs till grund för reglering.

Undersökning

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken krävs det att kommunen vid upprättande eller ändrande av en plan eller ett program gör en undersökning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och om en strategisk miljöbedömning ska göras eller inte.

Krävs en strategisk miljöbedömning ska redovisningen ske i planbeskrivningen (4 kap 34 § och 33 § första stycket 4 plan- och bygglagen).

Om en strategisk miljöbedömning inte ska göras, ska skälen redovisas i planbeskrivningen, enligt 4 kap. 33 § 1 första stycket och 33 b § plan- och bygglagen.

Bedömning av detaljplanens miljöpåverkan

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön har redovisats planbeskrivningen och även sammanfattats nedan.

Platsens förutsättningar

Planområdet är beläget i västra delen av Brösarp i Tomelilla kommun, söder om korsningen mellan väg 9 (Albovägen) och väg 19. Detaljplanen omfattar det så kallade vägstationsområdet och berör flera fastigheter. Planområdet består av de privatägda fastigheterna Brösarp 59:4, 59:5,

Tomelilla kommun
Tillväxt- och utvecklingsavdelningen
Gustafs Torg 16
273 80 Tomelilla
0410 – 180 00
kommun@tomelilla.se

59:6 och 33:1 samt delar av Brösarp 77:1 och 77:3. Därutöver ingår de kommunalägda fastigheterna Brösarp 59:1 och 79:2 samt gatufastigheterna Brösarp 12:41 och delar av Brösarp 12:3 och 74:16. Planområdet omfattar totalt cirka 3,4 hektar.

Området har historiskt använts för olika verksamheter, bland annat vägstation, brandstation och olika servicefunktioner. Planområdet angränsar även till en snickeriverksamhet. I dag finns bland annat restaurang, bryggeri och andra verksamheter inom området. En historisk genomgång av markanvändningen visar att tidigare verksamheter kan ha inneburit viss risk för markföroreningar. De identifierade riskerna bedöms dock som begränsade och hanterbara i samband med exploatering samt genom eventuella kompletterande undersökningar vid behov.

Inom planområdet finns även befintliga byggnader som kan komma att rivas för att möjliggöra den planerade omvandlingen av området. En garagelänga inom området är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. I samband med detaljplanearbetet har en avvägning gjorts mellan byggnadens kulturhistoriska värde och planens syfte att möjliggöra en ändamålsenlig struktur för ny bebyggelse. Bedömningen är att byggnaden kan rivas utan att kulturmiljöns övergripande värden påverkas i sådan omfattning att betydande miljöpåverkan uppstår.

Planområdet ligger i anslutning till befintlig tätortsstruktur och omges huvudsakligen av bostäder, verksamheter och lokalgator. Närheten till väg 9 och väg 19 innebär god regional tillgänglighet, men medför också att frågor kopplade till trafikbuller och transporter av farligt gods behöver beaktas i planeringen.

Inom och i anslutning till planområdet finns även gröna strukturer i form av träd och alléer. Genomförandet av planen kan innebära att vissa träd behöver tas bort i samband med exploatering. Samtidigt säkerställs bevarande av värdefulla träd och biotopskyddade alléer genom planbestämmelser och skyddszoner. Planförslaget innehåller även förslag på nyplantering av träd och vegetation inom området, vilket bidrar till att upprätthålla och utveckla områdets gröna struktur.

Planens styrande egenskaper

Detaljplanen möjliggör utveckling av ett nytt område med vårdcentral, bostäder, centrumverksamheter och bryggeri. Planförslaget innebär en omvandling av det tidigare vägstationsområdet till ett mer sammanhållet och funktionsblandat område där bostäder, offentlig service och verksamheter samverkar. Planen skapar förutsättningar för en ny vårdcentral samt centrumfunktioner, samtidigt som befintlig bryggeriverksamhet kan utvecklas.

Den nya bebyggelsen utformas i flera byggnadskroppar med varierande höjd och sadeltak för att knyta an till Brösarps småskaliga bebyggelsestruktur och det skånska landskapet. Bebyggelsen ska ges en nedbruten volymuppbyggnad och anpassas till terrängen för att undvika dominerande byggnadsvolymer och för att samspela med ortens befintliga karaktär.

Planen innehåller bestämmelser om bland annat byggnaders höjd, placering och gestaltning för att säkerställa en god boendemiljö och en anpassning till ortens bebyggelsestruktur. Dagvatten ska i huvudsak omhändertas lokalt genom infiltration, fördröjning och ytlig avledning, bland annat genom regnbäddar, svackdiken och en gemensam torrdamm i planområdets lågpunkt. Planen innehåller även åtgärder för att hantera störningar och risker kopplade till närheten till väg 9 och väg 19, såsom trafikbuller och transporter av farligt gods, samt bestämmelser för att bevara viktiga gröna strukturer och biotopskyddade träd inom området.

Planens tänkbara effekter

Genomförandet av detaljplanen innebär att ett idag delvis hårdgjort och verksamhetspräglat område omvandlas till ett mer sammanhållet område med bostäder, vård och centrumverksamheter. Planen bidrar därmed till en förtätning av den befintliga tätortsstrukturen i Brösarp och till ett mer effektivt utnyttjande av redan ianspråktagen mark. Genom att utveckla ett centrumnära område med god tillgång till service, kollektivtrafik och befintlig infrastruktur skapas förutsättningar för en mer hållbar markanvändning och minskat behov av transporter. Genom att utvecklingen sker inom ett redan exploaterat område behöver inte ny jordbruksmark tas i anspråk.

Planförslaget innebär att Brösarps serviceutbud stärks genom etablering av en ny vårdcentral och centrumfunktioner, vilket kan bidra till ökad tillgänglighet till samhällsservice för ortens invånare. Tillkommande bostäder kan samtidigt bidra till ett ökat befolkningsunderlag för lokal service och verksamheter, vilket stärker ortens långsiktiga utveckling.

Den nya bebyggelsen utformas med hänsyn till ortens småskaliga bebyggelsestruktur och det omgivande landskapet, vilket kan bidra till att stärka ortens identitet och skapa en mer sammanhållen och attraktiv miljö. Planen innehåller även bestämmelser om gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse, vilket bidrar till en god helhetsverkan i den byggda miljön.

Planförslaget medför en viss ökning av trafik till följd av tillkommande bostäder och verksamheter, men trafiken bedöms huvudsakligen kunna hanteras inom befintligt gatunät. Samtidigt kan utvecklingen av området bidra till ett mer levande och aktivt stadsrum samt till ökad trygghet genom att fler människor rör sig i området under större delar av dygnet.

Planen innebär även förändringar i markanvändningen som kan påverka dagvattenavrinning och lokala vattenförhållanden. Detta hanteras genom krav på lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration, fördröjning och öppna dagvattenlösningar, såsom regnbäddar och svackdiken, samt genom en gemensam torrdamm i planområdets lågpunkt. Dessa lösningar kan samtidigt bidra till att stärka områdets gröna struktur, förbättra mikroklimatet och skapa ekologiska värden.

Planförslaget innebär även att gemensamma parkeringslösningar möjliggörs inom kvartersmark. Samordnad parkering kan bidra till ett mer effektivt markutnyttjande och ett minskat behov av parkeringsytor genom samnyttjande mellan olika verksamheter och bostäder med olika

parkeringsbehov över dygnet. Samtidigt innebär lösningen en viss osäkerhet, eftersom parkeringsbehovet i hög grad baseras på antaganden om samnyttjande. Om parkeringsbehovet underskattas eller om samnyttjandet inte fungerar som avsett finns en risk att parkering sker på närliggande gator eller i angränsande bostadsområden.

Planen innehåller även bestämmelser som syftar till att bevara viktiga gröna strukturer, såsom biotopskyddade alléer och större träd, samt att anpassa ny bebyggelse till ortens befintliga bebyggelsestruktur och kulturmiljö. Sammantaget bedöms planens effekter främst vara lokala och kunna hanteras genom de åtgärder och planbestämmelser som regleras i detaljplanen.

Beslut

Enligt 6 kap. 7 § miljöbalken ska kommunen ta ett beslut om genomförandet av planen antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan som detaljplanen bedöms innebära på miljön har redovisats i planbeskrivningen och sammanfattats ovan i denna undersökning.

Kommunen avser att fatta beslut om huruvida genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan efter att detaljplanen och denna undersökning har varit föremål för samråd.

Tomelilla kommun gör den preliminära bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken och plan- och bygglagen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken bedöms därför inte behöva genomföras.

Checklista

Checklistan nedan utgör ett arbetsunderlag för undersökning av om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

	Påverkan	Ingen eller liten påverkan	Kommentar
Natur & Friluftsliv			
Riksintresse för naturvården		X	Närliggande riksintresseområdet för naturvård bedöms inte påverkas av detaljplanen.
Natura 2000-område		X	Närliggande Natura 2000-område bedöms inte påverkas av detaljplan.
Naturreservat (även förslag till)		X	Närliggande naturreservat, exempelvis Väladalens naturreservat, bedöms inte påverkas av detaljplanen.
Ekologiskt känsliga områden		X	Planområdet utgör redan ianspråktagen mark inom tätorten.
Strandskydd		X	Planområdet eller dess närområdet omfattas inte av strandskydd.
Friluftsliv		X	Planområdet används inte för friluftsliv och påverkar inte viktiga friluftsstråk.
Värdefull natur		X	Planen säkerställer bevarande av större träd och biotopskyddade alléer inom området.
Generellt biotopskydd		X	Biotopskyddade träd och alléer skyddas genom planbestämmelser och placeras inom mark med byggförbud.

Effekter på miljön			
Mark		X	Planen innebär omvandling av ett redan ianspråktaget verksamhetsområde till bostäder och service. Lågpunkter bevaras för dagvattenhantering.
Luft och klimat		X	Detaljplanen bedöms inte ha någon märkbar påverkan på luft och klimat.
Vatten		X	Föreslagen dagvattenhantering innebär att dagvatten tas om hand lokalt och fördröjs, infiltreras och renas inom området.
Vegetation		X	Befintliga träd och grönytor bevaras i stor utsträckning inom området.
Djurliv		X	Planområdet är redan påverkat av bebyggelse. Skyddade arter i närliggande naturreservat bedöms inte påverkas.
Stadsbild		X	Planen innebär en utveckling av ett befintligt verksamhetsområde och bidrar till en mer sammanhållen tätortsstruktur.

Hälsa & Säkerhet			
Väg- och tågbuller		X	Trafikbuller från väg 9 och väg 19 beaktas i planeringen och kan hanteras genom utformning av bebyggelsen och uteplatser.
Övrigt buller		X	Befintlig bryggeriverksamhet bedöms kunna samexistera med planerad bostadsbebyggelse.
Luftföroreningar		X	Planen bedöms inte medföra några betydande luftföroreningar
Markföroreningar		X	Historiska verksamheter kan ha orsakat mindre markföroreningar. Riskerna bedöms dock som begränsade och hanterbara vid exploatering
Vattenföroreningar		X	Dagvatten renas genom öppna dagvattenlösningar innan vidare avledning
Risk och säkerhet		X	Närheten till väg 9 och 19 innebär transporter av farligt gods men risker bedöms kunna hanteras genom planens utformning.
Ljus och skarpt sken		X	Planen bedöms inte medföra störande ljuspåverkan.
Strålning		X	Inga kända strålningskällor finns inom området.
Miljökvalitetsnormer för luft		X	Planen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för luft
Krav på skyddsavstånd till befintliga verksamheter		X	Avstånd till befintliga verksamheter bedöms tillräckliga.

Vatten			
Miljökvalitetsnormer för vatten		X	Föreslagen dagvattenhanteirng bedöms innebära en tillräckligt god rening för att planerad utbyggnad inte ska försvåra att uppnå miljökvalitetsnormerna.
Våtmarker		X	Planområdet omfattar inga våtmarker
Grundvatten		X	Ingen betydande påverkan på grundvatten bedöms uppstå.
Ytvatten		X	Inga ytvattenförekomster påverkas
Dagvatten		X	Dagvatten fördröjs och infiltreras lokalt inom planområdet.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser			
Mark- och vattenanvändning		X	Ett redan ianspråktaget område inom tätorten får en ny och mer effektiv användning
Naturresurser		X	Ingen påverkan på betydande naturresurser
Rekreation		X	Planen påverkar inte viktiga rekreationsområden
Kulturmiljö		X	Ny bebyggelse ska anpassas till Brösarps bebyggelsestruktur och lokala karaktär
Fornlämningar		X	Inga kända fornlämningar berörs av planförslaget

	Underlättar	**Motverkar**	**Ingen ändring**	**Kommentar**
Nationella miljömål				
Begränsad klimatpåverkan			X	
Frisk luft			X	
Bara naturlig försurning			X	
Giftfri miljö			X	
Skyddande ozonskikt			X	
Säker strålmiljö			X	
Ingen övergödning			X	
Levande sjöar och vattendrag			X	
Hav i balans samt levande kust och skärgård			X	
Grundvatten av god kvalitet			X	
Myllrande våtmarker			X	
Levande skogar			X	
Ett rikt odlingslandskap			X	
God bebyggd miljö			X	
Ett rikt växt- och djurliv			X	

Tomelilla kommun

Samhällsbyggnadsnämnden

Handläggare: Sara Ek Svensson
Titel: Nämndsekreterare
E-post: Sara.EkSvensson@tomelilla.se

Diarienummer: SBN 2026/4

Datum 30 april 2026

Redovisning av delegeringsbeslut 2026-05-22 samhällsbyggnadsnämnden

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Förvaltningen redovisar följande delegeringsbeslut i enlighet med C 23:04 *Delegeringsregler för samhällsbyggnadsnämnden mandatperiod 2023-2026*.

- **2026-04-15 Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin**
  Tilldelningsbeslut, DIS – utredning fastighet Lindesborgskolan och Byavångsskolan
- **2026-04-15 Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin**
  Upphandlingsprotokoll - DIS – utredning fastighet Lindesborgskolan och Byavångsskolan
- **2026-04-15 Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin**
  Tilldelningsbeslut FKU - DIS – utredning fastighet Lindesborgskolan och Byavångsskolan, Boostar Utveckling AB
- **2026-04-17 Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin**
  Beslut om avbrytande av upphandling – Matportionsformar
- **2026-04-29 Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin**
  Beslut om avbrytande av upphandling – Matportionsformar

Tomelilla kommun

- **Bostadsanpassning mars och april**

  Mars månad avser ett avslag.

  April månad avser följande:
  Ett av serviceärendena innefattar en högre kostnad till följd av att sökande samlat flera fakturor innan ansökan inkom. Underlagen har granskats för att säkerställa att inga dubbla ansökningar eller utbetalningar skett.

  I ärendet med delvis bifall har sökande, med hjälp av anhöriga, uppfört en ramp. Bidrag har beviljats för materialkostnader, men inte för eget arbete i enlighet med gällande regelverk.

  Avslagsärendet avser ansökan om hiss. Behovet är styrkt, men då sökande bor i ett flerfamiljshus med befintlig privatägd hiss, och ägaren/arvtagaren inte medger delning, saknas juridisk möjlighet för kommunen att bevilja bidrag. Ärendet har bedömts i samråd med Boverkets jurist och avslag har fattats med motivering i beslutet.

  Ärende märkta med *= service/besiktning samt reparation av tekniskt avancerad utrustning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse nämndsekreterare Sara Ek Svensson 2025-05-06

Månadsrapport bostadsanpassning mars 2026, handlingsid: Sbn 2026.978

Månadsrapport bostadsanpassning april 2026, handlingsid: Sbn 2026.1081

Delegeringsbeslut april 2026, handlingsid: Sbn 2026.1082

Samhällsbyggnad centralt/övergripande

Sara Ek Svensson

Nämndsekreterare

Beslut enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag

Beslut under perioden:

Från: 2026-03-01 Till: 2026-03-31 Utskrift: 2026-04-08

Ärendenummer	Beslutet	Beslutsdatum	Belopp
BAB 2025-045	Avslag	2026-03-03	0 kr

Summa: 0 kr
Antal poster: 1 st

Total summa: 0 kr
Totalt antal poster: 1 st

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll
** = Ärendet avser återställningsbidrag

Redovisade belopp är beviljade bidrag under perioden alternativt skillnaden mellan beviljade bidragsbelopp och eventuella beviljade bidrag före den period listan avser. Detta innebär att ett belopp kan bli negativt om bidraget i ett ärende har sänkts jämfört med beviljat bidrag före perioden

Avskrivna ärenden

Ärendenummer	Beslutet	Beslutsdatum	Belopp

Summa: 0 kr
Antal poster: 0 st

Total summa: 0 kr
Totalt antal poster: 1 st

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll
** = Ärendet avser återställningsbidrag

Redovisade belopp är beviljade bidrag under perioden alternativt skillnaden mellan beviljade bidragsbelopp och eventuella beviljade bidrag före den period listan avser. Detta innebär att ett belopp kan bli negativt om bidraget i ett ärende har sänkts jämfört med beviljat bidrag före perioden

Beslut enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag

Beslut under perioden:

Från: 2026-04-01 Till: 2026-04-30 Utskrift: 2026-05-05

Ärendenummer	Beslutet	Beslutsdatum	Belopp
BAB 2026-004	Delvis bifall	2026-04-28	14 812 kr
BAB 2026-005	Avslag	2026-04-08	0 kr
BAB 2026-014*	Bifall	2026-04-28	25 974 kr

Summa: 40 786 kr

Antal poster: 3 st

Total summa: 40 786 kr

Totalt antal poster: 3 st

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

** = Ärendet avser återställningsbidrag

Redovisade belopp är beviljade bidrag under perioden alternativt skillnaden mellan beviljade bidragsbelopp och eventuella beviljade bidrag före den period listan avser. Detta innebär att ett belopp kan bli negativt om bidraget i ett ärende har sänkts jämfört med beviljat bidrag före perioden

Avskrivna ärenden

Ärendenummer	Beslutet	Beslutsdatum	Belopp

Summa: 0 kr
Antal poster: 0 st

Total summa: 40 786 kr
Totalt antal poster: 3 st

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll
** = Ärendet avser återställningsbidrag

Redovisade belopp är beviljade bidrag under perioden alternativt skillnaden mellan beviljade bidragsbelopp och eventuella beviljade bidrag före den period listan avser. Detta innebär att ett belopp kan bli negativt om bidraget i ett ärende har sänkts jämfört med beviljat bidrag före perioden

Postlista

Utskriftsdatum: 2026-05-06 **Utskriven av:** Sara Ek Svensson

Diarieenhet: Samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2026-04-01 - 2026-04-30

Riktning: Inkomna, Upprättade

Avdelning: Alla

Handläggare: Alla

Sekretess: Visas

Handlingsid Datum Ärendenummer	I/U/K	Beskrivning Avsändare/Mottagare Ärendemening Fastighetsbeteckning	Dokumenttyp Handläggare Avdelning
2026.823	U	Delegeringsbeslut, A193.437/2026, Uteservering Pizzeria Maritza, Centralgatan 3, Tomelilla, 2026-04-26--2026-08-30	Delegeringsbeslut
2026-04-02		Polismyndigheten	Gabriella Galakvosciute
SBN 2026/19		Tillstånd enligt ordningslagen och lokala ordningsföreskrifter 2026	Gata/Park/Natur
2026.825	U	Delegeringsbeslut, A145.721/2026, Uteservering, Tomelilla Thai restaurang AB, Torget 13, Tomelilla, 2026-05-15 -- 2026-09-16	Delegeringsbeslut
2026-04-02		Polismyndigheten	Gabriella Galakvosciute
SBN 2026/19		Tillstånd enligt ordningslagen och lokala ordningsföreskrifter 2026	Gata/Park/Natur
2026.827	U	Delegeringsbeslut, A081.895/2026, Uteservering Roma pizzeria, Torget 17, Tomelilla, 2026-05-01 - 2026-09-20	Delegeringsbeslut
2026-04-02		Polismyndigheten	Gabriella Galakvosciute
SBN 2026/19		Tillstånd enligt ordningslagen och lokala ordningsföreskrifter 2026	Gata/Park/Natur
2026.852	U	Svar på synpunkt/fråga gällande Idrottshallen i Brösarp	Underrättelse
2026-04-02		Lena Ekstrand	Ralp Hargemyr
SBN 2026/12		Synpunkter och klagomål 2026 - Fastighet	Fastighet
2026.841	I	Kopia av polisanmälan gällande miljöbrott Dnr 5000-K307471-26	Underrättelse
2026-04-02		Polismyndigheten	Ulrika Ahrlin
			Samhällsbyggnad centralt/övergripande

2026.855	U	Fastighetsägarens ansvar gällande växtlighet	Anmälan
2026-04-07		Gert Kjell Göran Albihn	Eva Lärka
SBN 2026/27		Fastighetsägarens ansvar gällande växtlighet	Gata/Park/Natur
2026.857	I	Ansökan om förköningsbidrag, Tryde Byalag	Ansökan
2026-04-08		Tryde Byalag	Håkan Berggren
SBN 2026/20		Ansökan om bidrag till förköning i byarna 2026	Gata/Park/Natur
2026.861	U	Delegeringsbeslut Parkeringstillstånd	Delegeringsbeslut
2026-04-09		***Sekretess***	Tove Persson
SBN 2026/63		***Ej behörig***	Gata/Park/Natur
2026.869	U	Delegeringsbeslut, A081.369/2026, Familjedag med aktiviteter, Lindesborgsvägen 13, Tomelilla, 2026-05-01 kl. 09:00--16:00	Delegeringsbeslut
2026-04-13		Polismyndigheten	Gabriella Galakvosciute
SBN 2026/19		Tillstånd enligt ordningslagen och lokala ordningsföreskrifter 2026	Gata/Park/Natur
2026.920	U	Anbudsöppningsprotokoll - DIS - Utredning fastighet Lindesborgsskolan och Byavångsskolan	Protokoll
2026-04-13		Boostar Utveckling AB	Ulrika Ahrlin
SBN 2026/71		Upphandling - DIS - Utredning fastighet Lindesborgsskolan och Byavångsskolan	Fastighet
2026.913	U	Svar på frågor lager/förråd	Underrättelse
2026-04-15		FristadKonsultAB	Ulrika Ahrlin
			Fastighet
2026.883	U	Delegeringsbeslut, A214.484/2026, Uteservering och gatupratare, La Sosta restaurang, Norregatan, Tomelilla, 2026-04-06--2026-10-01	Delegeringsbeslut
2026-04-15		Polismyndigheten	Gabriella Galakvosciute
SBN 2026/19		Tillstånd enligt ordningslagen och lokala ordningsföreskrifter 2026	Gata/Park/Natur
2026.918	U	Upphandlingsprotokoll - DIS - Utredning fastighet Lindesborgsskolan och Byavångsskolan	Protokoll
2026-04-15		Boostar Utveckling AB	Ulrika Ahrlin
SBN 2026/71		Upphandling - DIS - Utredning fastighet Lindesborgsskolan och Byavångsskolan	Fastighet
2026.919	U	Tilldelningsbeslut - DIS - Utredning fastighet Lindesborgsskolan och Byavångsskolan	Beslut
2026-04-15		Boostar Utveckling AB	Ulrika Ahrlin
SBN 2026/71		Upphandling - DIS - Utredning fastighet Lindesborgsskolan och Byavångsskolan	Fastighet

2026.921	U	Frågor och svar - DIS - Utredning fastighet Lindesborgsskolan och Byavångsskolan	Förteckning
2026-04-15		Boostar Utveckling AB	Ulrika Ahrlin
SBN 2026/71		Upphandling - DIS - Utredning fastighet Lindesborgsskolan och Byavångsskolan	Fastighet
2026.923	U	26-13_Upphandlingsprotokoll_Matportionsformar	Protokoll
2026-04-16		Ystads kommun	Ulrika Ahrlin
SBN 2025/54		Upphandling - Matportionsformar	Samhällsbyggnad centralt/övergripande
2026.925	U	26-13_Avbrytandebeslut_Matportionsformar	Beslut
2026-04-16		Ystads kommun	Ulrika Ahrlin
SBN 2025/54		Upphandling - Matportionsformar	Samhällsbyggnad centralt/övergripande
2026.904	I	Beslut - Länsstyrelsen avslår överklagande gällande parkeringstillstånd	Beslut
2026-04-16		***Sekretess***	Hannah Andersson
SBN 2025/145		***Ej behörig***	Gata/Park/Natur
2026.908	U	Utlämnande av parkeringstillstånd för rörelsehindrad	Mottagningsbevis
2026-04-16		***Sekretess***	Tove Persson
SBN 2026/63		***Ej behörig***	Gata/Park/Natur
2026.922	U	DIS - Utredning fastighet Lindesborgsskolan och Byavångsskolan	Avtal - varor o tjänster
2026-04-20		Boostar Utveckling AB	Ulrika Ahrlin
SBN 2026/71		Upphandling - DIS - Utredning fastighet Lindesborgsskolan och Byavångsskolan	Fastighet
2026.917	I	Begäran om yttrande spolplatta dagvatten TRANÅS 68:1 (MEA.2026.1585)	Begäran
2026-04-20		Ystad-Österlenregionens miljöförbund	Ulrika Ahrlin
SBN 2026/70		Begäran om yttrande spolplatta dagvatten TRANÅS 68:1 (MEA.2026.1585)	VA (vatten & avlopp)
2026.929	I	Svar och synpunkt rörande synpunkt gällande nedsågade björkar i Kronoskogen	Synpunkter
2026-04-22		Ulla-bella Munter	Emmie Holst
SBN 2026/15		Synpunkter och klagomål 2026 - Gata/Park	Gata/Park/Natur
2026.932	U	Svar på ansökan om tillfällig torgförsäljning	Underrättelse
2026-04-22		Matthias Lindkvist	Gabriella Galakvosciute
SBN 2026/18		Ansökan om tillfällig försäljning/torghandel 2026	Gata/Park/Natur

2026.936	I	Underrättelse - Beslut gällande ansökan om dispens samt tillstånd från föreskrifter för fångst av insekter inom naturreservat i Helsingborg, Höganäs, Höör, Kristianstad, Kävlinge, Landskrona, Lomma, Lund, Malmö, Simrishamn, Sjöbo, Tomelilla, Vellinge och Ystad kommuner under perioden 2026–2030	Beslut
2026-04-23		Länsstyrelsen Skåne	Emmie Holst Samhällsbyggnad centralt/övergripande
2026.937	U	Svar på förfrågan om grannmedgivande för Älgen 4 - Tillbyggnad skärmtak	Underrättelse
2026-04-23		Pia Svensson	Håkan Berggren
SBN 2026/23		Grannmedgivande för bygglovsbefriad åtgärd 2026	Samhällsbyggnad centralt/övergripande
2026.938	U	Svar på Förfrågan om grannmedgivande för attefall nära vändplats	Underrättelse
2026-04-23		Mikael Renberg	Håkan Berggren
SBN 2026/23		Grannmedgivande för bygglovsbefriad åtgärd 2026	Samhällsbyggnad centralt/övergripande
2026.939	U	Svar på synpunkter gällande råkor	Underrättelse
2026-04-23		Anette Strid	Håkan Berggren
SBN 2026/15		Synpunkter och klagomål 2026 - Gata/Park	Samhällsbyggnad centralt/övergripande
2026.940	I	Tillstånd för orienteringstävling inom naturreservatet Björshus, i Kristianstad kommun (Natura 2000)	Beslut
2026-04-23		Länsstyrelsen Skåne	Gabriella Galakvosciute
SBN 2026/19		Tillstånd enligt ordningslagen och lokala ordningsföreskrifter 2026	Gata/Park/Natur
2026.941	U	Delegeringsbeslut, A229.626/2026, Allsångskvällar, Tomelilla Stadspark, Tomelilla, 2026-07-08, 2026-07-15, 2026-07-29 kl. 18:30-21:00	Delegeringsbeslut
2026-04-23		Polismyndigheten	Gabriella Galakvosciute
SBN 2026/19		Tillstånd enligt ordningslagen och lokala ordningsföreskrifter 2026	Gata/Park/Natur
2026.943	I	Information gällande ansökan om statlig medfinansiering till åtgärder på det kommunala väg- och gatunätet 2027 i Skåne län	Underrättelse
2026-04-23		Trafikverket	Håkan Berggren Gata/Park/Natur

2026.944	I	Tillståndsbevis, A229.626/2026, Allsångskvällar, Tomelilla Stadspark, Tomelilla, 2026-07-08, 2026-07-15, 2026-07-29 kl. 18:30-21:00	Intyg
2026-04-23		Polismyndigheten	Gabriella Galakvosciute
SBN 2026/19		Tillstånd enligt ordningslagen och lokala ordningsföreskrifter 2026	Gata/Park/Natur
2026.945	U	Delegeringsbeslut Parkeringstillstånd	Delegeringsbeslut
2026-04-23		***Sekretess***	Tove Persson
SBN 2026/69		***Ej behörig***	Gata/Park/Natur
2026.952	I	Enkät till forskningsprojekt om fastighetsgränser	Enkät
2026-04-27		Jesper Paasch	Mia Persson
			Samhällsbyggnad centralt/övergripande
2026.954	I	Kopia av polisanmälan gällande skadegörelse Dnr 5000-K403374-26	Underrättelse
2026-04-27		Polismyndigheten	Ralp Hargemyr
			Fastighet
2026.955	I	Kopia av polisanmälan gällande skadegörelse Dnr 5000-K404798-26	Underrättelse
2026-04-27		Polismyndigheten	Ralp Hargemyr
			Fastighet
2026.956	I	Kopia av polisanmälan gällande olaga intrång Dnr 5000-K400096-26	Underrättelse
2026-04-27		Polismyndigheten	Ralp Hargemyr
			Fastighet
2026.963	I	Synpunkter gällande asfaltering vid Rosencrantzgatan	Synpunkter
2026-04-28		Gunilla Blomberg	Rasmus Simonsen
SBN 2026/15		Synpunkter och klagomål 2026 - Gata/Park	Gata/Park/Natur
2026.957	I	Synpunkter gällande hastighet på Rosendalsvägen	Synpunkter
2026-04-28		hondaknutta@hotmail.com	Håkan Berggren
SBN 2026/15		Synpunkter och klagomål 2026 - Gata/Park	Gata/Park/Natur
2026.959	U	Delegeringsbeslut A244.784/2026, Placering av digital skärm, Torget, Tomelilla, 2026-05-01 11:00--16:00	Delegeringsbeslut
2026-04-28		Polismyndigheten	Gabriella Galakvosciute
SBN 2026/19		Tillstånd enligt ordningslagen och lokala ordningsföreskrifter 2026	Gata/Park/Natur

2026.979	U	26-13 Avbrytande och övergång till förhandlat förfarande	Underrättelse
2026-04-29		Ystads Kommun	Ulrika Ahrlin
SBN 2025/54		Upphandling - Matportionsformar	Samhällsbyggnad centralt/övergripande
2026.973	U	Delegeringsbeslut Parkeringstillstånd	Delegeringsbeslut
2026-04-29		***Sekretess***	Tove Persson
SBN 2026/72		***Ej behörig***	Gata/Park/Natur

Tomelilla kommun

Samhällsbyggnadsnämnden

Handläggare: Sara Ek Svensson
Titel: Nämndsekreterare
E-post: Sara.EkSvensson@tomelilla.se

Diarienummer: SBN 2026/3

Datum 7 april 2026

Redovisning av anmälningsärenden 2026-05-22 samhällsbyggnadsnämnden

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar lägga redovisningen av anmälningsärenden till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Redovisning av anmälningsärenden för samhällsbyggnadsnämnd 2026-05-22:

- Avtal om överlåtelse mellan angivna fastigheter och Tomelilla kommun
- Förmedling av förbindelsepunkter Råbocken 3
- Protokoll 2026-05-08 samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott §§ 32-37

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse nämndsekreterare Sara Ek Svensson 2026-04-07

Avtal om överlåtelse mellan angivna fastigheter och Tomelilla kommun, handlingsid: Sbn 2026.854

Förmedling av förbindelsepunkter Råbocken 3, handlingsid: Sbn 2026.1035

Protokoll 2026-05-08 samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott §§ 32-37, handlingsid: Sbn 2026.1071

Samhällsbyggnad centralt/övergripande

Sara Ek Svensson

Nämndsekreterare

Avtal

Avtal om överlåtelse mellan nedan angivna fastigheter och Tomelilla kommun.

Vi, ägare till fastigheterna Onslunda 49:26, Onslunda 54:7, Onslunda 237:3, Onslunda 238:3 samt Onslunda 238:5, överlåter genom detta avtal den VA-anläggning som vi eller tidigare fastighetsägare själva anlade och bekostade i vårt närområde 1990 och som ansluter till kommunens almänna VA-anläggning på följande villkor:

- Kommunen övertar anläggningen från och med det datum när samtliga parter har undertecknat.
- Kommunen övertar anläggningen i befintligt skick och ställer inte i efterhand några ytterligare krav på tidigare ägarna.
- Anläggningen kommer framgent att ingå i kommunens verksamhetsområde.

Detta avtal ersätter tidigare avtal från 1990, med handlingsnummer 1990.55.5413. Avtalet har upprättats i åtta (8) exemplar, ett för varje fastighet samt ett för kommunen.

Den 1/10 2025

Johan Roth
Onslunda 49:26

Den 22/12 2025

Pamela ~~Dewell~~ McDowell
Onslunda 49:26

Leif Östling
Onslunda 238:5

Den 10/10 2025

Lena Nilsson
Onslunda 54:7

Den 5/11 2025

Ronald Spaaij
Onslunda 237:3

Helena van Kampen
Onslunda 237:3

Den 8/3 2026

Patrik Petersson
VD, Österlen VA
På uppdrag av Tomelilla kommun

Den / 2025

Den / 2025

Torbjörn Brinkfält
Onslunda 238:3

Den 27/2 2026

Hantering av personuppgifter
För att kunna hantera detta avtal behöver vi behandla personuppgifter om dig. Dina uppgifter lagras under den period de är nödvändiga i förhållande till ändamålet. Uppgifterna kan komma att delas med tredje part vi samarbetar med.

From: Sofie Andersson
Sent: 2026-05-08 12:31:07
To: linnea@nissesdack.nu
Subject: Förmedling av förbindelsepunkter Råbocken 3
Attachments: Faktura_10093437.pdf, Förbindelsepunktskarta Råbocken 3 Tomelilla.pdf, Vatten till din fastighet 2026 mailversion.pdf

Hej Linnea.
Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten- och daganslutning.
Förbindelsepunkterna är förberedda och klara att ansluta till.

Jag har skapat en förbindelsepunktskarta till er som är bifogad här i mailet tillsammans med en faktura för anläggningsavgiften. Tänk på att förbindelsepunktskartan är en värdehandling som hör till fastigheten och är viktig att spara.

Österlen VA ansvarar för ledningen fram till förbindelsepunkten. Du som fastighetsägare ansvarar för alla arbeten, installationer och framtida drift och underhåll på den egna fastigheten fram till förbindelsepunkten.

Byggvatten är aktuellt först efter att anläggningsavgiften är betald. Det är endast Österlen VA som får öppna servisventilen till fastigheten. Avgiften för byggvatten är 1998 kr. Jag har mailat vår tekniker att ni önskar få öppnat för byggvatten slutet på nästa vecka. Han kommer kontakta er. Behöver ni komma i kontakt med honom så är det Christan Rosen 0417-77 78 56.

Fastighetsägaren ska kontakta oss för installation av vattenmätare när all installation på er sida är klar, vi öppnar då också kommunens servisventil för att släppa på vattnet. Vattenmätaren och installationen är kostnadsfri.

När vi förmedlat er förbindelsepunkt och ni har anslutit er ska ni förhålla er till ABVA:n, Allmänna bestämmelser för användande av Simrishamns, Sjöbo, Skurups, Tomelilla och Ystads kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Hör av er om något är oklart.
Önskar er en fin helg.
Vänligen
Sofie Andersson

ÖSTERLEN VA

Sofie Andersson / VA-handläggare

Österlen VA
559244-4029
Nybogatan 2B
273 30 Tomelilla

0417-777827
sofie.andersson@osterlenva.se

Från: Kundtjänst <kontakt@osterlenva.se>
Skickat: den 27 april 2026 10:29
Till: linnea@nissesdack.nu
Ämne: Sv: Ansökan om anslutning av kommunalt VA - Råbocken 3

Hej Linnea,

Tack för att du kontaktar oss! Du har fått ärendenummer: 2026/222

Jag skickar ärendet vidare till en handläggare som kommer att ta kontakt med dig.
Jag vill samtidigt passa på att meddela att vi för närvarande har längre handläggningstider.

Vad händer nu?

Handläggaren utreder om det finns möjlighet att ansluta din fastighet.

- Om det redan finns framdragna serviser till din fastighet är handläggningstiden maximalt fyra veckor.
- Om det inte finns en befintlig anslutning, överlämnas ärendet till en projektledare som kontaktar dig för ett platsbesök.
  Vid platsbesöket tittar ni tillsammans på en lämplig placering av anslutningen, och därefter får du en förslagskarta skickad för godkännande.
- När kartan är godkänd undersöker vi om det behövs ytterligare tillstånd, exempelvis från Länsstyrelsen, Trafikverket eller närliggande markägare.
  Observera att Länsstyrelsens och Trafikverkets handläggningstider kan uppgå till uppemot sex månader.

Tveka inte att höra av dig till oss om du har frågor gällande ditt ärende.
Med vänlig hälsning,
Emma

ÖSTERLEN VA

Kundtjänst / Österlen VA

Österlen VA
559244-4029
Nybogatan 2B
273 30 Tomelilla

0417-77 78 00
kontakt@osterlenva.se

Från: Linnea Karlsson <osterlenva.mailserver@osterlenva.se>
Skickat: den 24 april 2026 15:02
Till: Kundtjänst <kontakt@osterlenva.se>
Ämne: Ansökan om anslutning av kommunalt VA

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning

Råbocken 3

Fastighetens adress

Släntgatan 4

Ägaruppgifter

Namn

Linnea Karlsson

Personnummer/organisationsnummer

941028-2546

Adress

Östergatan 21b
27330 Tomelilla
Map It

Telefonnummer

+46708664027

E-post

linnea@nissesdack.nu

Anslutning till:

- Vatten
- Spillvatten[1]
- Dagvatten

Rördimension vatten

32

Rördimension spillvatten

110

Rördimension dagvatten

160

Önskat startdatum för anslutning

2026-10-30

Typ av byggnad

Enbostadshus

Anslutningen ska göras i:

Nybyggnad

Finns komplementbyggnad (ex attefallshus) på fastigheten?:

Ja

Bilagor

- Rabocken-dagvatten.pdf
- W-50-1-110.pdf
- W-56-1-210.pdf
- W-56-1-110.pdf
- W-50-1-210.pdf

Byggvatten

- Jag behöver byggvatten

Önskat startdatum för byggvatten

2026-04-30

ABVA

✔ Jag godkänner

Samtycke

✔ Jag godkänner

Österlen VA
273 30 Tomelilla

FAKTURA

Vatten&Avlopp

Fakturanr	10093437	(1 av 1)
OCR-nr	1009343706	
Fakturadatum	2026-05-08	
Förfallodatum	2026-06-30	
Kundnummer	321550	

Österlen VA fakturerar på uppdrag av Tomelilla kommun
Kundtjänst: 0417-77 78 00 (kl. 9-12)
E-post: kontakt@osterlenva.se
Nybogatan 2 B, 273 30 Tomelilla

Karlsson Linnea
Östergatan 21 B
273 30 Tomelilla

Anläggningsavgift Vatten. spill- och dagvatten Råbocken 3	1,00	st à 174 356,2 kr	174 356,28
Öresavrundning			-0,28

Använd bifogade inbetalningskort. Om ni betalar på annat sätt måste fakturanr, namn och adress anges. Vid försenad betalning debiteras dröjs-målsränta enligt gällande räntelag	BG 5139-1761 Momsregnr: SE212000088601 Godkänd för F-skatt	Moms ingår med: (25%) 34 871,26 beräknat på 139 485,02	Summa oss tillhanda senast 2026-06-30 **174 356,00**

bankgirot

INBETALNING/GIRERING AVI

Inbet avgift (ifylls av banken)

OCR

Med denna avi kan du betala på alla bankkontor eller via
* Bankgiro * Personkonto
* Privatgiro * Balanskonto
* Sparbanksgiro

Använder du Bankgirots Leverantörsbetalningsrutin (LB) ange nedanstående referensnr.

Betalningsavsändare

KARLSSON LINNEA
ÖSTERGATAN 21 B
27330 TOMELILLA

Betalning oss tillhanda
senast 2026-06-30 174 356,00
Fakturanr 10093437
Kundnr 321550

Från bankgironr (vid girering)

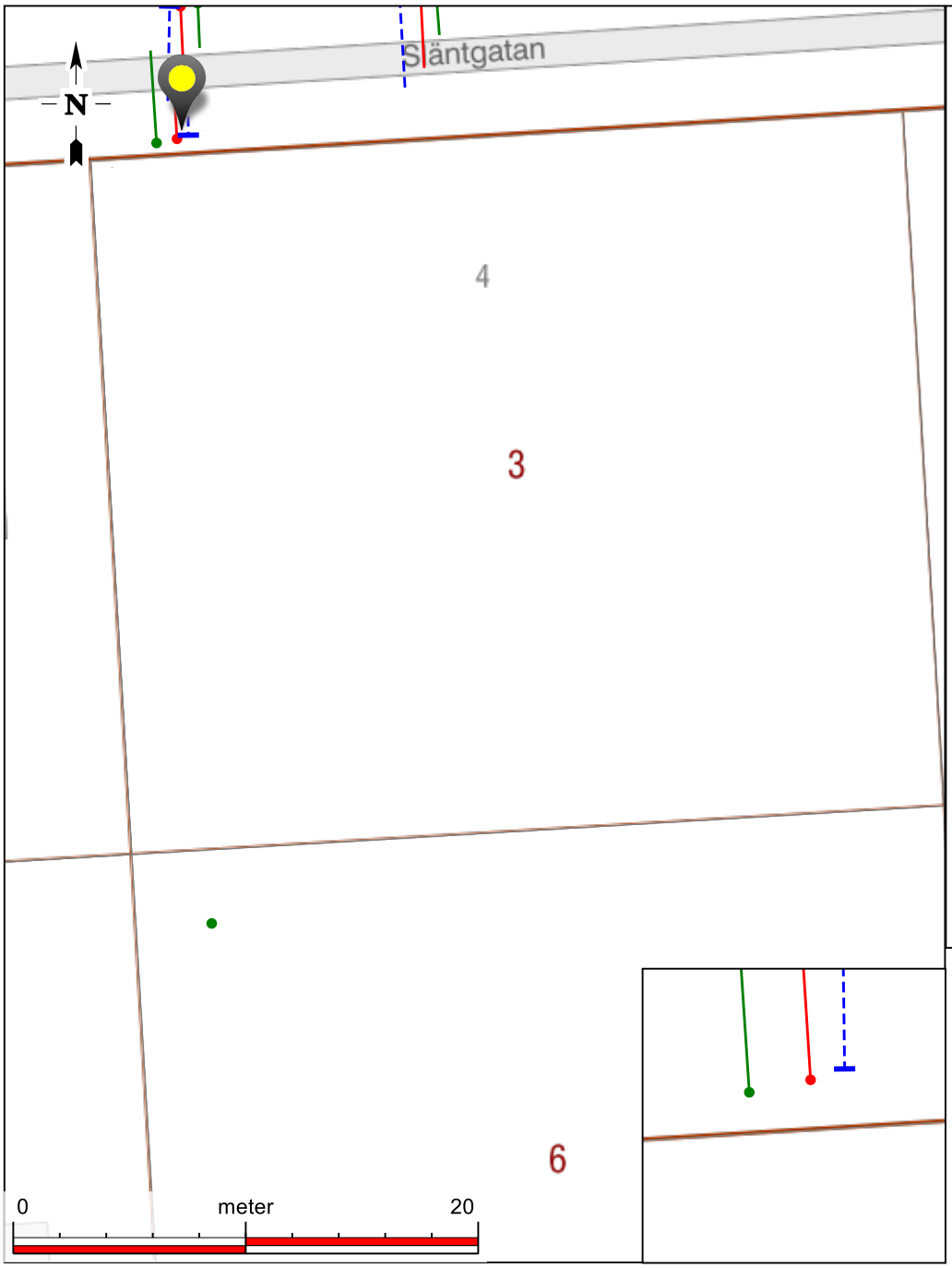
Till bankgironr: **5139-1761**
Betalningsmottagare: **TOMELILLA KOMMUN**

VAR GOD GÖR INGA ÄNDRINGAR **MEDDELANDEN KAN INTE LÄMNAS PÅ AVIN** **DEN AVLÄSES MASKINELLT**

Referensnr | Kronor | öre

1009343706 # 174356 00 6 > 51391761 #41

Förbindelsepunktskarta VA-anslutning



Ledningsinformation

Vatten (V)
Material 32 PEM
Koordinater
Norr: 6 157 237,82
Öst: 177 692,94

Spillvatten (S)
Ledningtyp: Självfall
Material 110 PP

Koordinater
Norr: 6 157 237,67
Öst: 177 692,45
Vattengång: 71,93 möh

Dagvatten (D)
Material 160 PP

Kordinater
Norr: 6 157 237,49
Öst: 177 691,57
Vattengång: 72,22 möh

Förbindelsepunkt
Fastighetsgräns
VSV - servisventil
SSB - spolbrunn
DSB - Spolbrunn

Förbindelsepunkt utgör gräns mellan allmän del och fastighetens del av servisledning.

Förbindelsepunkt har upprättas för fastigheten och är belägen enligt karta. För anslutning till och brukande av den allmänna VA-anläggningen gäller vid varje tidpunkt gällande ABVA, vattentjänstlagen och VA-taxa.

Detta är en värdehandling. Vid försäljning ska handlingen lämnas över till ny fastighetsägare.
Redovisning av fastighetsgränser i kartan har ingen rättsverkan.

Koordinatsystem plan: SWEREF 991330
Koordinatsystem höjd: RH 2000

ÖSTERLEN VA	Datum 2026-05-08	Skala 1:300
	Ritad av, konstruerad av SofAnd	Gäller för fastighet: Råbocken 3
	Österlen VA AB Nybogatan 2B 273 30 Tomelilla 0417-77 78 00 kontakt@osterlenva.se	

Vatten till din fastighet

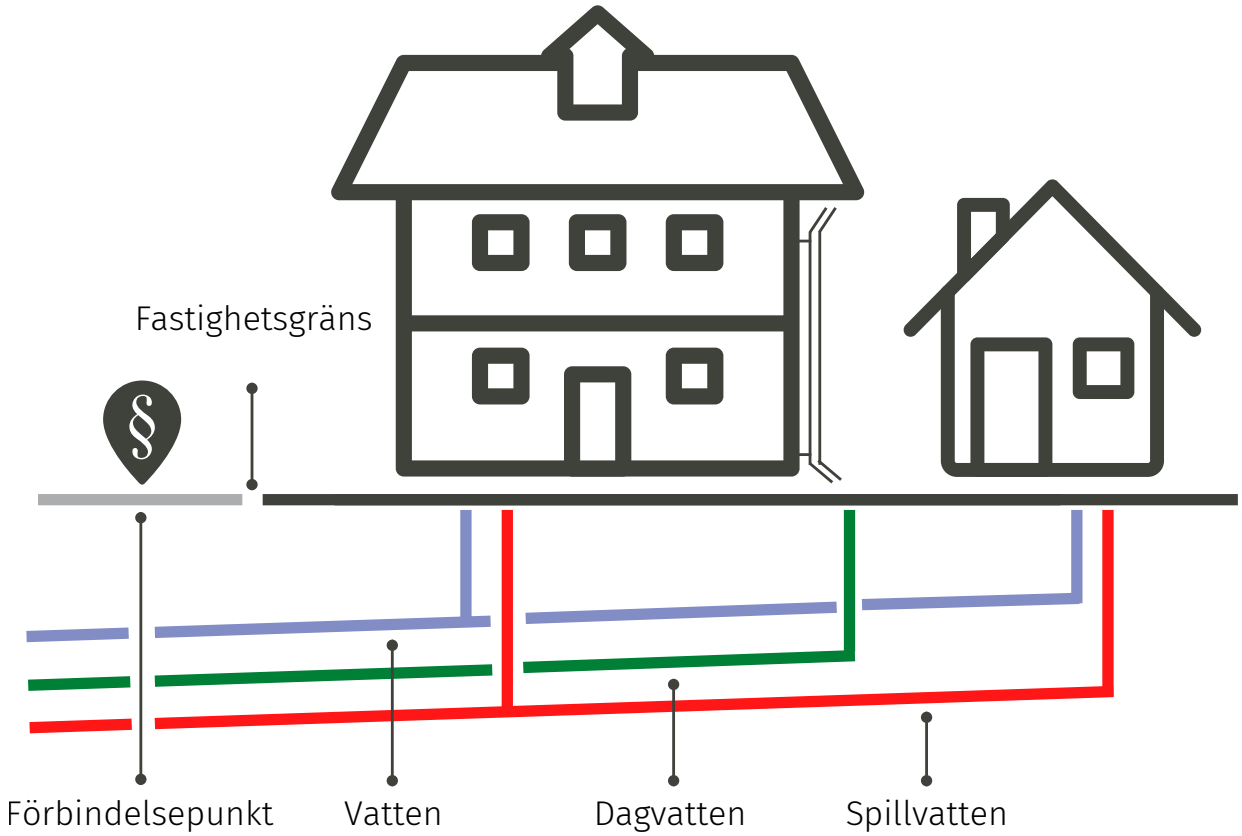
ÖSTERLEN VA

Välkommen som kund hos Österlen VA

Nu är allt klart med förbindelsepunkten och du kan koppla på dina vattenledningar. Bifogat finns en karta där vi har markerat själva förbindelsepunkten. Det är viktigt att spara kartan eftersom det är en värdehandling som hör till fastigheten. En faktura på anslutnings-avgiften är också bifogad i detta brev.

Vad är en förbindelsepunkt?
En förbindelsepunkt är en juridisk term för den punkt där den allmänna VA-anläggningen slutar och fastighetens VA-installation börjar.

- Österlen VA ansvarar för ledningen fram till förbindelsepunkten.
- Du som fastighetsägare ansvarar för alla arbeten, installationer och framtida drift och underhåll fram till förbindelsepunkten (avloppspump undantaget).



Vatten under byggtiden?

Kontakta oss om du behöver vatten under byggtiden. Endast Österlen VA får släppa på vatten till fastigheten. Innan vi kan sätta igång byggvattnet behöver du ordna en avstängningsventil. Tänk på att du även ansvarar för att anslutningen inte fryser.

Nästa steg - installation av vattenmätare

- Nästa steg är att installera en vattenmätare. Det är för att du ska betala för en så rättvisande förbrukning av vatten som möjligt.
- Vattenmätaren måste vara installerad innan Österlen VA öppnar vattenventilen.
- Det är fastighetsägarens ansvar att boka en tid för installationen. Tid bokas genom att kontakta oss på kontakt@osterlenva.se.
- Både vattenmätare och installation är gratis.
- Observera att en konsol måste vara uppsatt innan Österlen VA installerar vattenmätaren.

Mätarkonsol

Vattenmätaren måste vara fast monterad i en vattenmätarkonsol för att vara godkänd. Fastighetsägaren bekostar konsolen och ansvarar för att den blir monterad.

Har du frågor?

På osterlenva.se finns svar på många av de vanligaste frågorna. Hittar du inte det du söker är du välkommen att kontakta oss på kontakt@osterlenva.se så hjälper vi dig.

Allmänna bestämmelser - ABVA

Bestämmelser för användningen av den allmänna VA-anläggningen beslutas av kommunen. Mer info på osterlenva.se/anslutning.

Anslutningsprocessen steg för steg

En nyanslutning är en process som kräver att fastighetsägaren har god framförhållning. Mer detaljerad information hittar du på www.osterlenva.se/anslutning.

Österlen VA		Du
	1	Ansöker om anslutning och meddelar om du behöver byggvatten.
Granskar ansökan	2	
Meddelar dig om beslut och kostnad	3	
Skapar förbindelsepunkt	4	
Fakturerar anläggningsavgift	5	
	6	Planerar för vattenmätare och anlägger ledningar
	7	Kontaktar Österlen VA för installation av vattenmätare
Monterar vattenmätaren och öppnar ventil för vatten	8	

Spara vatten-tips!

På en månad kan en droppande kran läcka vatten motsvarande 11 badkar. Laga din kran så sparar du på vår allra viktigaste naturresurs. #hållbarvattenanvändning

Få sms vid vattenavstängningar

Registrera dig på osterlenva.se/kundservice

ÖSTERLEN VA

Plats och tid	Äppelkriget, kommunhuset Tomelilla, den 8 maj 2026, kl. 08.30-10.25 med ajournering kl. 10.05-10.15
Beslutande	Sander Dijkstra (M), ordförande Thony Blomgren (SD), 1:e vice ordförande Inger Åbonde (S), 2a vice ordförande
Övriga närvarande	Se nästa sida.
Utses att justera	Thony Blomgren (SD)
Justerade paragrafer	§§ 32-37
Justeringens plats och datum	Digitalt via Netpublicator Sign 2026-05-12
Underskrifter Sekreterare	Sara Ek Svensson
Ordförande	Sander Dijkstra (M)
Justerare	Thony Blomgren (SD)

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom digitalt anslag på tomelilla.se.

Organ	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott
Sammanträdesdatum	8 maj 2026
Datum då anslaget sätts upp	12 maj 2026
Datum då anslaget tas ned	5 juni 2026
Förvaringsplats för protokollet	Kommunkansliet, Gustafs torg 16, Tomelilla

Underskrift

Sara Ek Svensson

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

Övriga närvarande

Ulrika Ahrlin, samhällsbyggnadschef
Håkan Berggren, planeringsingenjör
Patrik Lundberg, kvalitetsutvecklare (närvarade under § 32)
Johanna Kandell, verksamhetscontroller
Ulrika Olsson, teknisk chef
Linda Stenkilsson, lokalstrateg (närvarade under § 32)
Sara Ek Svensson, nämndsekreterare

Ärenden vid dagens sammanträde med Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

§ 32 Dialoger och informationsärenden 2026-05-08 samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

§ 33 Informationsärende - Hemställan om omprövning av beslut -OT-investering

§ 34 Begäran om investeringsmedel 2026 till oförutsett på fastighet

§ 35 Gatubelysning vid gamla järnvägsspåret Tryde

§ 36 Delegeringsbeslut 2026-05-08 samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

§ 37 Anmälningsärenden 2026-05-08 samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

---

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

Sbnau § 32 Dnr SBN 2026/2

Dialoger och informationsärenden 2026-05-08 samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutar lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Information från ordförande Sander Dijkstra (M)

Den 4 februari inkom en skrivelse avseende vad som planeras att ske i Smedstorp under året. I skrivelsen framförs bland annat ett önskemål om att samhällsbyggnadsnämndens beslut den 24 november 2023 (§ 86/2023) ska omprövas.

Samhällsbyggnadsnämndens ordförande Sander Dijkstra (M) och 2:e vice ordförande Inger Åbonde (S) gav den 24 februari 2026 förvaltningen i uppdrag att föra dialog med föreningen samt att stå fast vid de beslut som fattades 2023.

Vidare har ordförande Sander Dijkstra (M), tillsammans med tillförordnad driftchef för gata/park och fastighet, Ralp Hargemyr, deltagit i ett möte i Smedstorp under torsdagen den 7 maj för fortsatt dialog i frågan. Ordföranden informerade därefter samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott om de diskussioner som förts vid mötet.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott önskar att förvaltningen utreder möjligheten att ta fram ett tidsbegränsat avtal och efter avtalstidens utgång ska åtagandet upphöra.

Information från samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin

Internkontroll riskid 34

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 12 december 2025 att anta risk-id 34 i nämndens internkontrollplan för 2026. Samhällsbyggnadschef informerar om de delegeringsbeslut som fattats på tjänstemannanivå.

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

§ 32 forts.

Verksamhetsberättelse 1, jan-april 2026
Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin och verksamhetscontroller Johanna Kandell informerar samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott om verksamhetsberättelse 1 för jan-april, som ska redovisas för nämnden den 22 maj 2026.

Omfördelning av budgetmedel för drift 2026
Enligt god redovisningssed ska kostnader redovisas i den verksamhet där de faktiskt uppstår, vilket föranleder förslag om omfördelning av budgetmedel från samordnad distribution till Måltidsverkstan för att upprätthålla en god budgetföljsamhet. Ärendet kommer vara ett beslutsärende till samhällsbyggnadsnämnden den 22 maj 2026.

Nämndssammanträde 22 maj 2026 - Rosendals avloppsreningsverk
Samhällsbyggnadsnämnden ska under nämndssammanträde den 22 maj besöka Rosendals avloppsreningsverk.

Nämndssammanträde 12 juni 2026
Med anledning av få ärenden föreslår samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott att nämndssammanträdet den 12 juni 2026 ställs in. Arbetsutskottet beslutar att ställa in sitt sammanträde den 29 maj 2026.

Nämndinitiativ – Inriktning i lokalförsörjningsplanen avseende Byavångsskolan och Lindesborgsskolan
Sverigedemokraterna lämnade den 6 mars 2026 in ett nämndinitiativ gällande inriktning i lokalförsörjningsplanen avseende Byavångsskolan och Lindesborgsskolan. Upphandlingen har resulterat i ett tilldelningsbeslut och arbetet har inletts. En samlad redogörelse beräknas kunna presenteras först i augusti 2026.

Yttrande gällande is- och eventhall
Kommunstyrelsens arbetsutskott gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att yttra sig i ärendet avseende kostnadsscenario för en ny is- och eventhall i Tomelilla kommun. Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin visar utkastet för yttrandet som kommer vara beslutsärende till samhällsbyggnadsnämnden den 22 maj.

Samrådsyttrande av detaljplan för Brösarp 59:4 m.fl.
Samhällsbyggnadsverksamheten har den 5 maj fått i uppdrag att lämna samrådsyttrande inför detaljplan för Brösarp 59:4 m.fl. Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin framför de synpunkter som förvaltningen upptäckt.
Samhällsbyggnadsnämnden kommer behandla yttrandet under nämndssammanträdet den 22 maj.

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

§ 32 forts.

Omfördelning av VA-investeringar 2026
Under nämndssammanträdet den 22 maj kommer förvaltningen föreslå en omfördelning av VA-investeringar för 2026. Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott informeras om omfördelningen.

Information från lokalstrateg Linda Stenkilsson
Mården 1
Samhällsbyggnadsverksamheten har fått i uppdrag av kommunstyrelsen att lägga ut fastigheten Mården 1 till försäljning. Förvaltningen har tagit fram fyra olika scenarier för hantering av fastigheten. Förvaltningen avser att föreslå scenario 3, vilket innebär en försäljning där viss prisflexibilitet kan behöva tillämpas utifrån marknadens respons och förhandling. Ärendet kommer att hanteras av samhällsbyggnadsnämnden den 22 maj inför vidare beslut i kommunstyrelsen.

Information från teknisk chef Ulrika Olsson
Rekryteringsprocess
Teknisk chef Ulrika Olsson informerar om den pågående rekryteringsprocessen för tjänsterna som fastighetsförvaltare samt driftchef för gata/park och fastighet.

Parkering - Tomelilla Idrottsförening
Samhällsbyggnadsverksamheten har fått medel för att asfaltera parkeringsplatsen vid Tomelillas Idrottsförening. Arbetet kommer påbörjas under hösten 2026, efter att fotbollssäsongen är slut och man förväntas vara klar till våren 2027.

Information från planeringsingenjör Håkan Berggren
Tättbebyggt område
Det har inkommit klagomål på hastighetsövergångar från 40 till 70 km/h i mindre byar och in mot Tomelilla, där trafikanter upplevs accelerera kraftigt. En stegvis hastighetsanpassning (40–50–70 km/h) har diskuterats i dialog med Trafikverket, som efterfrågat kommunens förslag för vidare prövning.

Väg 9 - Albovägen, Brösarp
Trafikverket planerar att sätta upp 1–2 hastighetskameror längst väg 9 – Albovägen, Brösarp. Exakt placering är ännu inte fastställd, men förvaltningen har framfört önskemål om att en kamera placeras i anslutning till tätorten Brösarp. Om en sådan placering blir aktuell bör tidigare fattat beslut om att placera en hastighetspåminnare på sträckan upphävas.

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

§ 32 forts.

Information från kvalitetsutvecklare Patrik Lundberg
Låga grundvattennivåer
De låga grundvattennivåerna kvarstår. Den 7 maj 2026 gick Simrishamns kommun ut med information om risk för ett tidigt bevattningsförbud och uppmanade till sparsamhet med vatten. Tomelilla kommun avser inom kort att gå ut med information till allmänheten om att vara rädd om vattnet.

Eljaröds allmänna reningsverk
Österlen VA AB har besvarat miljöförbundets föreläggande avseende reningsverket i Eljaröd. Kvalitetsutvecklare Patrik Lundberg informerar samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott om det lämnade svaret.

Förvaltningens förslag till beslut
Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutar lägga informationen till handlingarna.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse nämndsekreterare Sara Ek Svensson, handlingsid: Sbn 2026.983

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

Sbnau § 33 Dnr SBN 2026/73

Informationsärende - Hemställan om omprövning av beslut -OT-inverstering

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Styrelsen för Österlen VA AB har den 1 april 2026 § 16, beslutat föreslå ägarkommunerna följande:
Styrelsen beslutar hemställa att Simrishamns kommun och Tomelilla kommun omprövar sina respektive beslut från den 14 augusti 2024 och den 4 september 2024. Österlen VA föreslår att investeringar i OT-nät i stället hanteras som investeringar i respektive kommuns VA-anläggningar, i enlighet med vad som gäller för övriga VA-investeringar.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse nämndsekreterare Sara Ek Svensson, handlingsid: Sbn 2026.984
Beslut Styrelsen 2026-04-01 Hemställan om omprövning av beslut - OT-investering för Österlen VA, handlingsid: Sbn 2026.947
Bilaga till Hemställan om omprövning av beslut -OT-inverstering, Revisions PM Årsredovisning 2025, handlingsid: Sbn 2026.946

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

§ 33 forts.

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen beslutade den 4 september 2024 (Ks § 84/2024) att

- OT-drift hanteras av Österlen VA.

I enlighet med utredningens förslag förordar förvaltningen att OT-drift driftas av Österlen VA i helt fysiskt åtskilt nätverk. Placering av de två serverhallar som förslås i utredningen bör placeras i lokaler som ägs av Tomelilla och/eller Simrishamns kommun, beaktat lokaler där reservkraft och datakommunikationer är etablerade.

- IT-drift av Österlen VA hanteras av digitaliseringsavdelningen i Tomelilla kommun.

IT-driften bör ligga i samma kommun där övriga stödfunktioner till Österlen VA finns vilket starkt talar för att ha IT-driften i Tomelilla kommun. Där finns också närheten till Österlen VA huvudkontor och de bästa förutsättningarna för datakommunikation och serverutrymme.

- Risk- och konsekvensanalys av VA-banken genomförs.

Risk- och konsekvensanalys av VA-banken genomförs av ägarkommunerna tillsammans med Österlen VA för att bedöma om VA-banken omfattas av NIS2 och vilka åtgärder som i så fall behöver vidtas.

Inkommen skrivelse från Österlen VA om OT-IT besvaras med detta beslut tillsammans med en anmodan att inkomma med begäran om kommunal borgen.

Beslutet skickas till:

Samhällsbyggnadsnämnden

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

Sbnau § 34 Dnr SBN 2026/67

Begäran om investeringsmedel 2026 till oförutsett på fastighet

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar föreslå kommunfullmäktige att bevilja ytterligare investeringsmedel till samhällsbyggnadsnämnden 2026 till oförutsett på fastighet om 3 500 tkr, samt ökade driftsmedel för att möta ökade kapitaltjänstkostnader.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2025 (Kf § 68/2025) om vilken ekonomisk tilldelning som ska gälla för kommunens nämnder och styrelse i sin helhet för verksamhetsåret 2026 samt fastställde den investeringsbudget som ska gälla för 2026.

I samhällsbyggnadsnämndens remissyttrande till mål och budget 2026 (Sbn § 31/2025) la nämnden fram en investeringslista inför 2026.

Inför investeringsbudgetbeslutet i kommunfullmäktige skedde en förändring av den av samhällsbyggnadsnämnden föreslagna investeringsprojektlistan. Fastighetsenhetens investeringsmedel för oförutsedda händelser hade strukits, vilket gör att det inte finns medel för detta i 2026 års investeringsbudget.

De beslutade villkoren för vad som räknas vara en investering är:

- Över 30 tkr
- Hållbart mer än 3 år
- Det höjer standarden

Beslut om investeringar tas på projektnivå och inte i kategorier så det är inte möjligt för tjänstepersoner eller nämnden att flytta medel själva.

Detta betyder att när något oväntat går sönder i våra fastigheter där det kostar mer än 30 tkr och är hållbar i mer än 3 år och det samtidigt höjer standarden behöver åtgärdas så finns det i dagsläget inga medel för detta. Detta skulle drabba/drabbar verksamheterna förskola, skola och äldreomsorg som kommer att behöva bedriva verksamhet i en ej fungerande fastighet.

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

§ 34 forts.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår därför kommunfullmäktige att avsätta ytterligare 3 500 tkr i investeringsmedel för 2026. Det är inte möjligt att använda kommunstyrelsens oförutsedda eftersom det är driftsmedel och inte investeringsmedel.

Kapitaltjänstkostnader

Beviljade investeringsmedel kommer innebära ökade kapitaltjänstkostnader som inte finns i samhällsbyggnadsnämndens beviljade ram, behov av kompensation kommer att uppstå. Om kommunfullmäktige beslutar om investeringar behöver dessa följas av ökade driftsmedel för att möta ökade kapitaltjänstkostnader och inte innebära ytterligare besparingar på underhållet av kommunens ytor och fastigheter.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för avskrivningar och internräntor (kapitaltjänstkostnader) som uppstår hos en nämnd med anledning av investeringar ska enligt det ekonomiska reglementet täckas av tilldelad driftbudgetram för aktuell nämnd. Beviljade investeringsmedel kommer innebära ökade kapitaltjänstkostnader som inte finns i samhällsbyggnadsnämndens beviljade ram, behov av kompensation kommer att uppstå.

Barnperspektivet

Beslutet kan påverka kommunens barn och unga. En konsekvens om investeringar uteblir är att det kan drabba verksamheterna förskola och skola som kommer att behöva bedriva verksamhet i en ej fungerande fastighet.

Medborgarperspektivet

Medborgarna har inte involverats i ärendet.

Miljöperspektivet

Investeringsbeslutet i sig har ingen bäring på miljöperspektivet.

Uppföljning

Investeringar följs upp vid varje nämndssammanträde samt i samband med ekonomisk uppföljning vid tre tillfällen under verksamhetsåret. Vid verksamhetsberättelse 1, verksamhetsberättelse 2 och årsbokslut.

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

§ 34 forts.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar föreslå kommunfullmäktige att bevilja ytterligare investeringsmedel till samhällsbyggnadsnämnden 2026 till oförutsett på fastighet om 3 500 tkr, samt ökade driftsmedel för att möta ökade kapitaltjänstkostnader.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin, handlingsid: Sbn 2026.985

Beslutet skickas till:

Samhällsbyggnadsnämnden

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

Sbnau § 35 Dnr SBN 2024/78

Gatubelysning vid gamla järnvägsspåret Tryde

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att belysningspunkter placeras i enlighet med förvaltningens förslag.

Ärendebeskrivning

Ebba Jönsson har den 7 maj 2024 lämnat ett medborgarinitiativ med följande lydelse:
Elbelysning längs gamla järnvägsspåret mellan Tomelilla och Tryde som nu är en grusad gångbana. Det är många som utnyttjar gångvägen men under stora delar av året är det väldigt mörkt där. Jag själv undviker denna väg när det är mörkt. Det skulle vara ett stort lyft om sträckan var belyst och jag tror att många hade känt sig tryggare då.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 6 november 2024 (Ksau § 242/2024) att lämna medborgarinitiativet till budgetberedningen.

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2025 (Kf § 68/2025) i samband med mål och budget för 2027 att tilldela samhällsbyggnadsverksamheten 3 000 tkr för installation av elbelysning vid gamla järnvägsspåret i Tryde.

Samhällsbyggnadsnämnden behöver fatta beslut om placeringen av elbelysning längs det gamla järnvägsspåret på den aktuella sträckan.

Förvaltningen redovisar följande alternativ:

Elljusspåret föreslås börja där den kommunala marken tar vid, i anslutning till Bo Ohlssons parkering. Därifrån fortsätter sträckan till Industrigatan och vidare till slutet av Kärngatan. Den totala sträckan är cirka 1 000 meter och markeras med gult i kartbilden nedan.

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

§ 35 forts.

Den gröna markeringen avser mark som inte ägs av kommunen. På denna sträcka föreslås därför ingen belysning.

Villkor

- Belysningen utformas i form av pollare för att minimera påverkan på djur- och insektsliv.
- Belysningen förbereds för en eventuell framtida förlängning från Bo Ohlssons parkering till viadukten vid Gladanleden, om kommunen i framtiden övertar marken.
- Sträckan klassas som gångstråk, vilket innebär att den inte asfalteras och inte omfattas av vinterunderhåll.

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

§ 35 forts.

Ekonomiska konsekvenser
Samhällsbyggnadsverksamheten har fått beviljade investeringsmedel för genomförande av projektet. Åtgärden bedöms därmed inte medföra några ytterligare ekonomiska konsekvenser utöver redan beslutade investerings- samt framtida drift- och underhållskostnader, vilka hanteras inom verksamhetens ordinarie budget

Barnperspektivet
Åtgärden bedöms ha en positiv påverkan ur ett barnperspektiv. Förbättrad belysning längs gångstråket ökar tryggheten och tillgängligheten för barn och unga som rör sig i området.

Medborgarperspektivet
Ärendet härleder till ett inkommit medborgarinitiativ.

Miljöperspektivet
Åtgärden bedöms ha begränsad miljöpåverkan genom att välja en belysning med begränsad spridning. Genom att använda energieffektiv LED-belysning kan energiförbrukningen hållas låg. Förbättrad belysning kan även främja gång och cykling som färdsätt, vilket på sikt kan bidra till minskad biltrafik och därmed positiva effekter för miljön.

Uppföljning
Uppföljning sker till samhällsbyggnadsnämnden vid kvalitetsuppföljning för gata/park 2027.

Förvaltningens förslag till beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att belysningspunkter placeras i enlighet med förvaltningens förslag.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse driftchef Rasmus Simonsen, handlingsid: Sbn 2026.986

Tidigare behandling
Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 6 november 2024 (Ksau § 242/2024) att lämna medborgarinitiativet till budgetberedningen.

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

§ 35 forts.

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2025 (Kf § 68/2025) i samband med mål och budget för 2027 att tilldela samhällsbyggnadsverksamheten 3 000 tkr för installation av elbelysning vid gamla järnvägsspåret i Tryde.

Förslag till beslut under sammanträdet

Sander Dijkstra (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Efter ställd proposition finner ordförande att samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutar i enlighet med förvaltningens förslag.

Beslutet skickas till:

Samhällsbyggnadsnämnden

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

Sbnau § ParagrafNr Dnr SBN 2026/4

Delegeringsbeslut 2026-05-08 samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Förvaltningen redovisar följande delegeringsbeslut i enlighet med C 23:04 *Delegeringsregler för samhällsbyggnadsnämnden mandatperiod 2023-2026*.

- **2026-04-15 Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin**
  Tilldelningsbeslut, DIS – utredning fastighet Lindesborgskolan och Byavångsskolan
- **2026-04-15 Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin**
  Upphandlingsprotokoll - DIS – utredning fastighet Lindesborgskolan och Byavångsskolan
- **2026-04-15 Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin**
  Tilldelningsbeslut FKU - DIS – utredning fastighet Lindesborgskolan och Byavångsskolan, Boostar Utveckling AB
- **2026-04-17 Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin**
  Beslut om avbrytande av upphandling – Matportionsformar
- **2026-04-29 Samhällsbyggnadschef Ulrika Ahrlin**
  Beslut om avbrytande av upphandling – Matportionsformar
- **Bostadsanpassning mars**

  Mars månad avser ett avslag.

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

§ 36 forts.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse nämndsekreterare Sara Ek Svensson, handlingsid: Sbn 2026.987

Månadsrapport bostadsanpassning mars 2026, handlingsid: Sbn 2026.978

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

Sbnau § 37 Dnr SBN 2026/3

Anmälningsärenden 2026-05-08 samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutar lägga redovisningen av anmälningsärenden till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Redovisning av anmälningsärenden för samhällsbyggnadsnämnds arbetsutskott 2026-05-08:

- Avtal om överlåtelse mellan angivna fastigheter och Tomelilla kommun
- Situationsplan grannmedgivande_maskad
- Älgen 4 - Tillbyggnad skärmtak_maskad

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutar lägga redovisningen av anmälningsärenden till handlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse nämndsekreterare Sara Ek Svensson, handlingsid: Sbn 2026.988
Avtal om överlåtelse mellan angivna fastigheter och Tomelilla kommun, handlingsid: Sbn 2026.854
Situationsplan grannmedgivande_maskad, handlingsid: Sbn 2026.981Älgen 4 Tillbyggnad skärmtak_maskad, handlingsid: Sbn 2026.982

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255

Tomelilla kommun

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Sander Dijkstra
Date: 2026-05-12 16:35:38
BankID refno: 019e1c9d-4d26-75bd-ad0e-364c14fc7365

Ordförande samhällsbyggnadsnämnden: Sander Dijkstra

Signed by: Stig Thony Leo Blomgren
Date: 2026-05-12 16:34:54
BankID refno: 019e1c9c-9259-7adf-82d0-86269de36e67

Justerare: Thony Blomgren

Signature reference: e2cbe14a-1c06-430c-9364-9e91266e2255