



Underlag för planbesked

Del av Södra Björstorp 1:1

Tomelilla kommun, Skåne län



Ortofoto över Södra Björstorp och planområdet.



Innehåll

Underlag för planbesked	1
<i>Innehåll</i>	<i>2</i>
<i>Om planbesked</i>	<i>3</i>
Begäran om planbesked	3
Kommunens skyldigheter	3
Avgift för planbesked	3
Plankostnader	3
<i>Syfte och bakgrund</i>	<i>4</i>
Syfte och bakgrund	4
<i>Planområde och avgränsning</i>	<i>4</i>
Områdets läge	4
Avgränsning	4
Markägoförhållanden	5
Befintlig bebyggelse	5
Nuvarande och historisk markanvändning	5
Markförhållanden	5
<i>Förslag enligt ansökan</i>	<i>6</i>
Beskrivning av ändamål och bebyggelsens omfattning	6
Gestaltning och utformning	6
Situationskartor och skisser	7
<i>Planeringsförutsättningar</i>	<i>8</i>
Översiktsplan	8
Föreslagen ny översiktsplan	8
Detaljplan	9
Bostadsförsörjningsstrategi	10
Kulturmiljöprogram	10
Livskvalitetsprogram	10
Riksintressen	10
Statlig infrastruktur	11
Miljö kvalitetsnormer	12
Hälsa och säkerhet	12
Kulturmiljö	12
Bebyggelse	13
Naturmiljö	13
Hydrologi	13
Geologi	14
Skogsbruksklassificering	14
Service och rekreation	15
Kollektivtrafik	15
Trafik	15
Parkering	15
Teknisk försörjning	16
Rättigheter	16
<i>Betydande miljöpåverkan</i>	<i>16</i>
Preliminär undersökning	16
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	17
<i>Behov av planeringsunderlag</i>	<i>17</i>
<i>Förslag till beslut och förfarande</i>	<i>18</i>
Förslag till beslut	18
Förslag till förfarande	18
Uppdrag till Tillväxt- och utvecklingsavdelningen	18



Om planbesked

Begäran om planbesked

Någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs kan begära att kommunen i ett planbesked redovisar sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning. PBL 5 kap. 2 § *Lag (2011:335)*.

En begäran om planbesked ska innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs. Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning. PBL 5 kap. 3 § *Lag (2021:752)*.

I begäran om planbesked finns även möjlighet att begära att från kommunen få besked om vilket planeringsunderlag som kan tänkas behövas vid planläggningen, samt även möjlighet att begära att kommunen medger möjlighet till att begära ett yttrande från länsstyrelsen över vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas för att länsstyrelsen ska kunna fullgöra sin skyldighet enligt PBL 5 kap. 22 §. Detta ska specifikt anges i begäran. PBL 5 kap. 3 och 5 a-b § *Lag (2021:752)*.

Kommunens skyldigheter

När någon som avser att vidta en åtgärd som förutsätter en detaljplan ska kommunen redovisa sin avsikt om att inleda planläggning genom ett beslut, s.k. planbesked.

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen ange skälen för det. Beslutet kan inte överklagas. Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan.

Kommunen ska ge ett planbesked inom fyra månader, efter att komplett ansökan inkommit. Kommunen och sökande kan komma överens om annan tid. PBL 5 kap. 4 §

Avgift för planbesked

Med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL 12 kap 8 §, kommer en avgift att tas ut enligt gällande timtaxa antagen av Kommunfullmäktige den 19 juni 2023 §69.

Avgift tas ut även om ansökan avslås

Plankostnader

Vid positivt planbesked kommer ett plankostnadsavtal tecknas mellan den sökande och kommunen där kostnader för planarbetet regleras.



Syfte och bakgrund

Syfte och bakgrund

Fastighetsägarna till Södra Björstorp 1:1 har inkommit med en begäran om planbesked 11 september 2024.

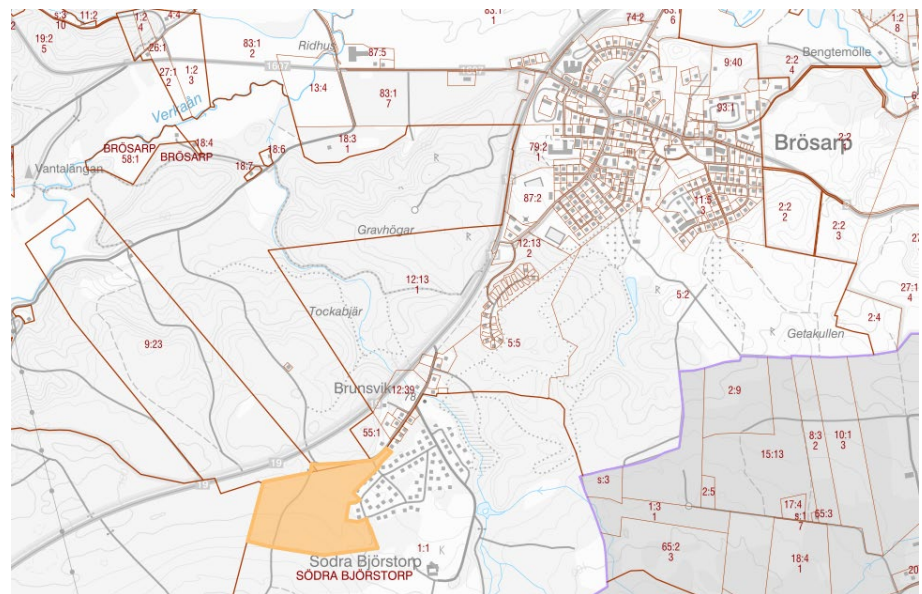
Fastighetsägarna vill bygga ut fritidshusområde Södra Björstorp med ytterligare enbostadshus för att möjliggöra både fritidshus och helårsboende.

För att möjliggöra detta krävs att ny detaljplan tas fram.

Planområde och avgränsning

Områdets läge

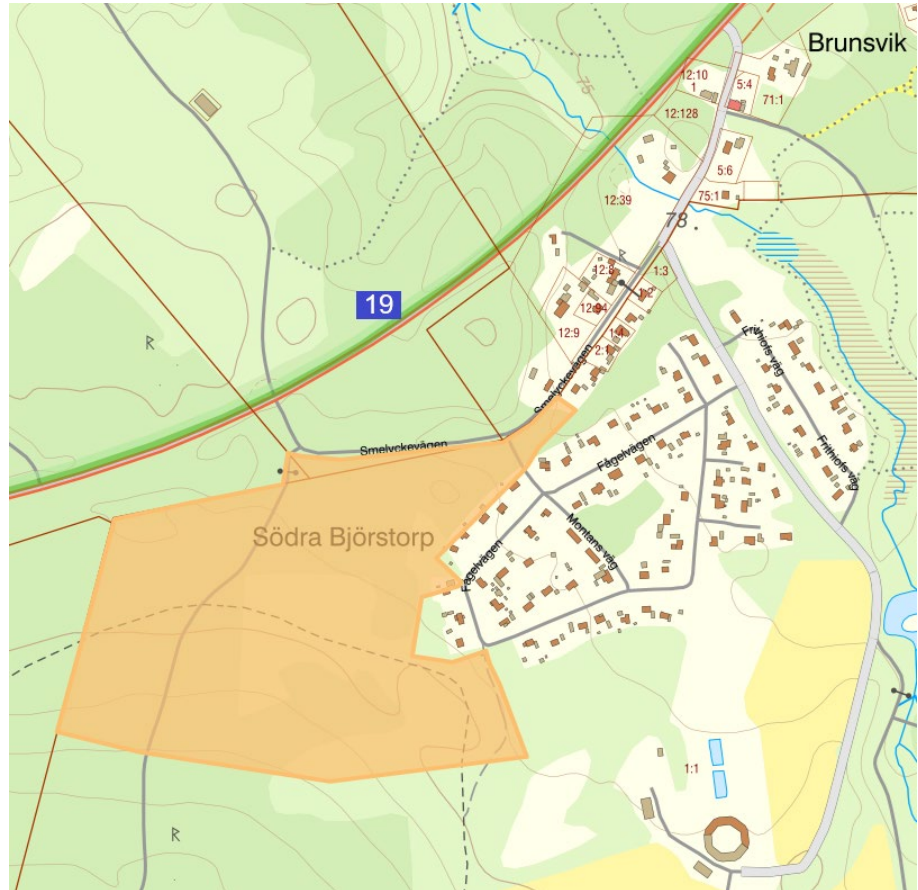
Föreslaget planområde ligger sydväst om Brösarp längs riksväg 19 i sydvästra utkanten av Södra Björstorp fritidsby. Planområdet nås i norr från den enskilda vägen Smelyckevägen som ansluter till Riksväg 19 på två ställen.



Föreslaget planområdet markerat i orange.

Avgränsning

Ansökan omfattar del av fastigheten Södra Björstorp 1:1 och föreslaget planområdet har area på ca 17,5 ha.



Föreslaget planområdet markerat i orange.

Markägoförhållanden

Fastigheten Södra Björstorp 1:1 är i privat ägo.

Befintlig bebyggelse

Inom föreslaget planområdet finns inga byggnader.

Nuvarande och historisk markanvändning

Området utgörs av skogsmark vilket det gjort i modern tid.

Markförhållanden

Ingen känd geoteknisk undersökning finns för området. Undersökning måste göras.

Det kommer krävas en omfattande inmätning för att uppdatera primärkartan och för att säkerställa en bra grundkarta för detaljplanen. Grundkartan ska innehålla den information om topografi och fastighetsförhållanden som har betydelse för hur detaljplanen utformas och genomförs.



Förslag enligt ansökan

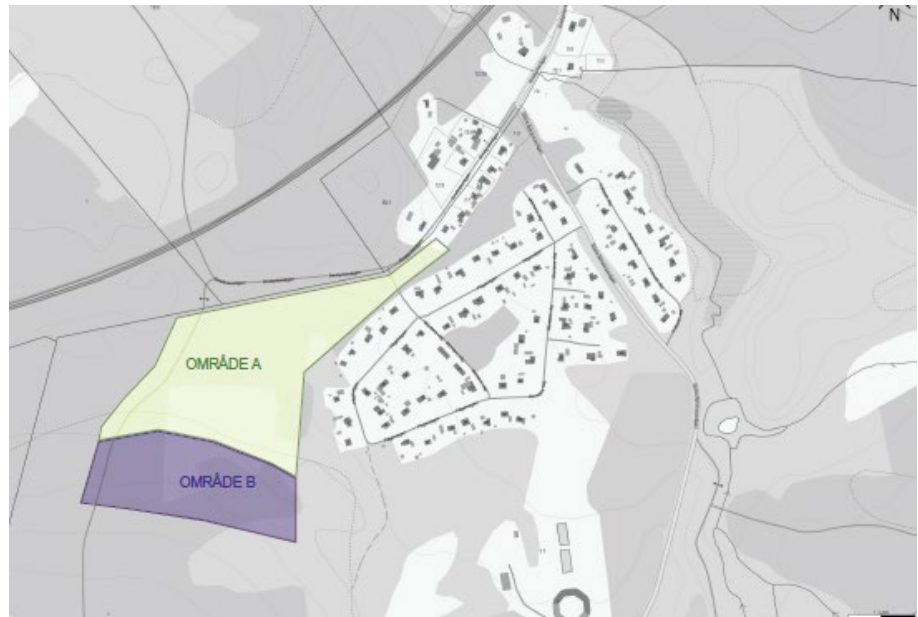
Beskrivning av ändamål och bebyggelsens omfattning

Sökande har noterat ett stort intresse för att bygga och bo i området, där närheten till bekvämligheter kombineras med närhet till skog och natur, vilket ger möjligheter till vandring, cykling och andra friluftaktiviteter.

Sökande skulle därför vilja utöka Södra Björstorps by och planlägga för nya villa/fritidshustomter.

Område A 38 tomter

Område B 19 tomter



Gestaltning och utformning

Sökandes föreslagna utformning:

- Tomter för friliggande bostäder – antingen friköpta eller på arrendetomter.
- Samma karaktär som i befintligt område: grusvägar, skogstomter, lugnt och avskilt
- Tomtstorlek ca 800-1500 m²
- Bostäder på 150-200 m²+ komplementbyggnader. 1-1 1/2 plan, sadeltak, ganska fri karaktär på gestaltning för att ge ägarna möjlighet att skapa sitt drömboende
- Tillfartsvägar genom befintliga infarter i öster och väster
- Möjlighet att behålla valfritt antal träd på tomten
- Vatten och avlopp kopplas till områdets befintliga system (enskilt)
- Vissa tomter ligger inom fornminnesområde (därav uppdelningen i område A och B). Detta är fossil åkermark med



röjningsrösen, och dessa iakttas naturligtvis i erforderlig mån. I område A berörs endast några tomters bakdel - mark som inte behöver bebyggas alls, och i område B berörs samtliga tomter

Situationskartor och skisser

Ansökan innehåller en situationskarta som visar föreslagen utbyggnad av Södra Björstorp by.





Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Översiktsplan 2025 med utblick mot 2040, vann laga kraft 2019-02-19.

Området är inte utpekade som utbyggnadsområde, men i översiktsplan ställer sig kommunen positiv till kompletterande bebyggelse i anslutning till befintlig fritidshusbebyggelse.

Nedan ett urval av ställningstaganden från Översiktsplanen som är relevanta för denna plan:

- Vid all planering ska folkhälsoperspektivet och barnperspektivet beaktas.
- För en hållbar utveckling ska bebyggelseutvecklingen och planeringen tillgodose människors rätt till gröna miljöer i sin närhet.
- Planeringsmålet är att Tomelilla kommun ska öka med 1050 personer till år 2025 och med 90 personer i Brösarp
- Ny bebyggelse ska inte påtagligt skada eller förhindra allmänna intressen som exempelvis högvärdigt jordbruk, energi eller annan teknisk försörjning.
- Kommunen ska ha en planberedskap och verka för nybyggnation av olika typer av bostadsbebyggelse med olika upplåtelseformer.
- Vid planering av nya bostadsområden ska den offentliga närmiljöns användbarhet, attraktivitet, tillgänglighet till rekreationsområde och barnperspektiv vara i fokus.
- Tomelilla kommun ska planera nya områden klimatsmart för att främja en hållbar utveckling.
- En fördjupad risk- och sårbarhetsanalys med fokus på klimatförändringar i fysisk planering genomförs.
- I detaljplaner och bygglov ska risken för skador på kommunaltekniska system och infrastruktur samt effekterna av översvämningar inom bostadsområden och vattenskyddsområden beaktas.

Föreslagen ny översiktsplan

Förslag på ny översiktsplan har tagits fram och är just nu utställd för samråd.

Området är inte utpekade som område för förändrad markanvändning i föreslagen översiktsplan, men i planen ställer sig kommunen positiv till kompletterande bebyggelse i anslutning till befintlig fritidshusbebyggelse.

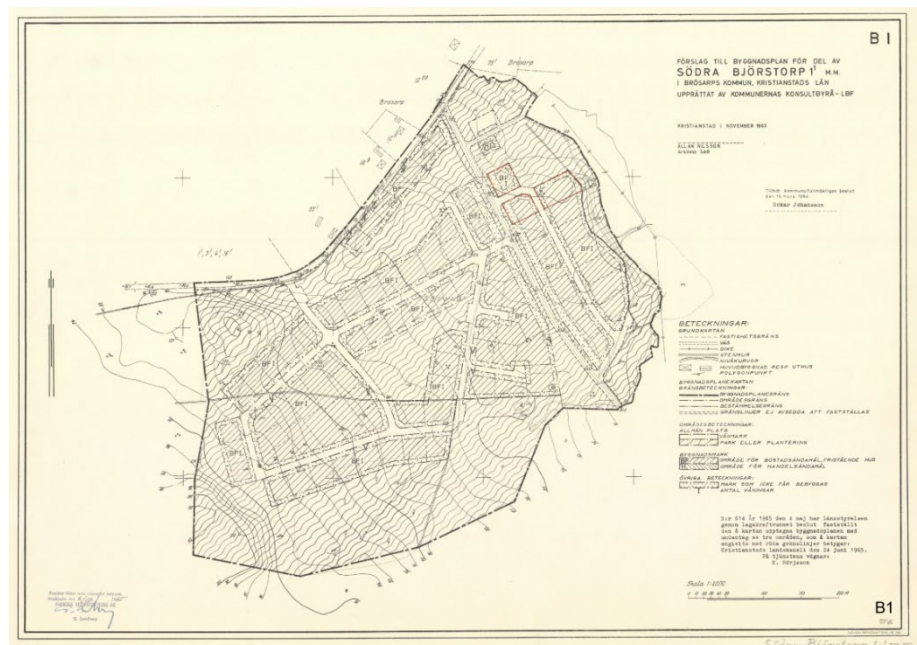
Nedan lyft exempel på ställningstaganden från föreslagen översiktsplan som är relevanta för denna plan:



- Ny bebyggelse tillåts och ska i första hand placeras där det är möjligt i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Exploatering ska ta hänsyn till landsbygdens karaktär och livsstil.
- Genomföra de strategier och åtgärder som återfinns i kommunens Natur- och parkprogram för Tomelilla kommun (tematiskt tillägg till Översiktsplan 2025 med utblick mot 2040), för tätorter och småorter.
- Vid utveckling av grönområden eller bebyggelse bör behovet av ekosystemtjänster tillgodoses.
- Skapa och utveckla grönstråk för friluftsliv samt gång- och cykel som binder samman grönstrukturen med naturområdena och tätorterna.
- Fokus för kommunens ambitioner är att värna och utveckla den natur och vatten som finns så att den både uppfyller mål kopplade till biologisk mångfald, hälsa, långsiktig hållbarhet och god kvalitet.
- Skyddsvärda träd bör mätas in och om detta görs i samband med framtagande av ny detaljplan, markeras de skyddsvärda träden ut i detaljplanen med reservation om att de inte får tas ned utan marklov.

Detaljplan

För det aktuella området finns ingen detaljplan. För detintilliggande fritidshusbebyggelsen gäller detaljplanen *Byggnadsplan för Södra Björstorp 1:1 m.m., B1 Södra Björstorp* (Lantmäteriets aktbeteckning: 11-BRÖ-474) laga kraft 1965-05-04.



Utsnitt från plankartan för detaljplanen *Byggnadsplan för Södra Björstorp 1:1 m.m., B1 Södra Björstorp* (Lantmäteriets aktbeteckning: 11-BRÖ-474) laga kraft 1965-05-04.

Detaljplanen medger bostadsändamål samt allmän platsmark gator och park och plantering med enskilt huvudmannaskap. Bostäder ska



uppföras fristående med högst en våning och en högsta byggnadshöjd på 3,6 meter. Högst en femtedel av tomterna får bebyggas. Inom varje tomt får uppföras högst en huvudbyggnad samt högst en komplementbyggnad med största byggnadsarea om 30 kvm och hösta byggnadshöjd på 2,5 meter. Huvudbyggnaden får endast inrymma en bostadslägenhet och komplementbyggnad får inte inrymma bostad.

Befintliga bostadstomter och gator stämmer inte helt överens med gällande detaljplan för fritidshusområdet. Det bör därför övervägas om det inte är lämpligast att i ny detaljplan även omfatta befintlig bebyggelse för att se till att befintlig bebyggelse blir planenligt och för att samtidigt få en ny digitaliserad detaljplan för hela området.

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.

Området 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 i Brösarps omnejd.

Kulturmiljöprogram

Kommunfullmäktige antog 2002-10-14 (§ 134) ett kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet visar 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. Södra Björstorp finns inte med i några av programmets tillhörande orsrapporter.

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.

Riksintressen

Aktuellt planområdet och dess närområde omfattas av ett flertal riksintresse. Området omfattas av riksintresse för NV friluftsliv, rörligt friluftsliv och sydöstra härndet för naturvård. I områdets närhet finns riksintresse för vägnät.



Friluftsliv 3 kap. 6§

Aktuellt område ligger inom riksintresse för friluftsliv gällande Kuststräckan Åhus-Simrishamn-Vik med Stenshuvd-Verkeån.

Rörligt friluftsliv 4 kap 2§

Aktuellt område ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv gällande Kustområdet i Skåne från Örnahusen söder om Skillinge till Åhus (SFS 1987:247)

Vägnät

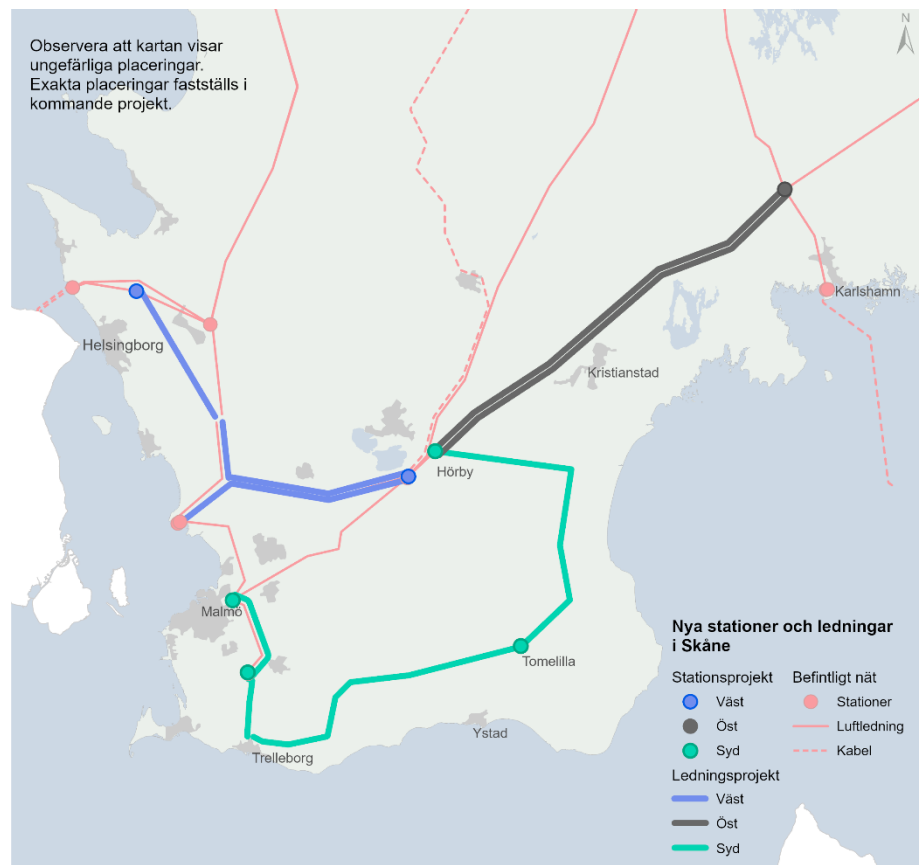
Området ligger nära och ansluter till riksväg 19 som har stor betydelse för regional och interregional trafik.

Naturvård

Planområdets sydöstra hörn och dess närhet omfattas av 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.

Statlig infrastruktur

Svenska kraftnät planerar ny ledning som ska sträcka sig från Tomelilla norrut förbi Brösarp och vidare inåt landet mot Hörby. Sträckningen är oklar, men kan eventuellt påverka detaljplanen.





Källa: Svenska kraftnät

Miljö kvalitetsnormer

Föreslagen detaljplan för att möjliggöra bostäder bedöms inte medföra någon ökad risk för att miljö kvalitetsnormer (MKN) ska överskridas om dagvatten fördröjs, infiltreras och renas inom planområdet så att föroreningar och partiklar inte följer med ut till slutrecipient.

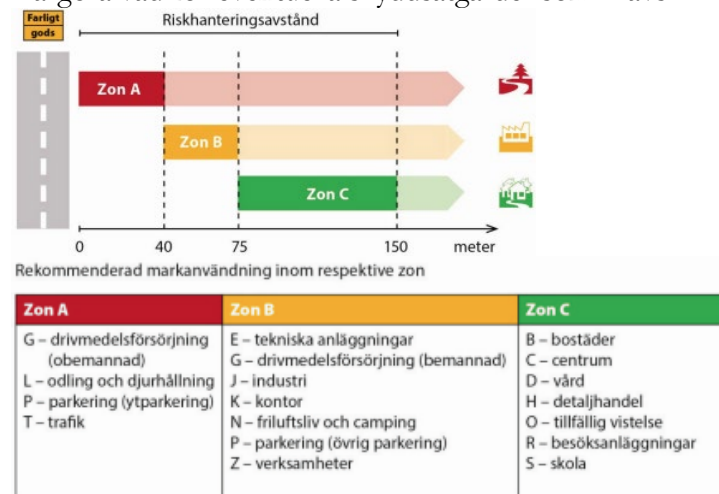
Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

För att lämpliggöra detaljplan för bostäder bör det tas fram miljöteknisk markundersökning för att klargöra om det finns halter över riktvärde för känslig markanvändning som behöver saneras. Radonmätningar kommer krävas.

Farlig gods

Riksväg 19 är utpekade som primära vägar rekommenderad för farligt gods. Då föreslagen bostadsbebyggelse ligger inom 150 metr från riskkällan krävs det att riskanalys tas fram för att utreda lämpligheten och möjligheten till placering av bostäder i vägens närhet, samt för att klargöra vad för eventuella skyddsåtgärder som krävs.



Buller

För att lämpliggöra detaljplan för bostäder i nära anslutning till väg 19 bör bullerutredning tas fram för att säkerställa att riktvärden inte överskrids och vad för eventuella åtgärder som behöver vidtas.

Kulturmiljö

Området ligger inom landskapskaraktärsområdet Österlenska backlandskapet.

Fornlämningar

Södra delen av det föreslagna planområdet ligger inom området för **fornlämning L1991:819** (Raå nr: Eljaröd 43:1). Ett område utpekade som lämningstyp med fossil åkermark.



Inom ovan nämnt fornlämningsområdet söder om och i det direkta närområdet av det föreslagna planområdets finns även tre utpekade fornlämningar för stensättningar.

Fornlämning L1991:667 (Raä nr: Brösarp 166:1)

Fornlämning L1991:763 (Raä nr: Brösarp 60:1)

Fornlämning L1991:780 (Raä nr: Brösarp 18:1)

Närområdet omfattas utöver detta av en stor mängd olika utpekade fornlämningar.

Det kommer krävas att en begäran om samråd/arkeologisk utredning enligt 2 kap. kulturmiljölagen skickas in till Länsstyrelsen. Med all sannolikhet kommer det krävas arkeologiska utredningar för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Bebyggelse

Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig fritidshusbebyggelse gällande framförallt byggnaders volymer, skala, takutformning och placering bör och bör underordnas naturens villkor.

Bostadstomterna bör vara tillräckligt stora i förhållande till byggnaderna och stora träd bör bevaras för att intrycket av bebyggelse i skog inte ska gå förlorad.

Naturmiljö

Föreslaget planområde omfattas av skogsmark. För att identifiera och säkerställa bevarandesvärd natur och skyddad biotoper och arter krävs att en naturvärdesinventering tas fram. Kvaliteter som har stor betydelse för hur detaljplanen utformas och genomförs.

Det är av stor betydelse att bevara tillräckligt breda gröna stråk med allmän platsmark inom och kring bebyggelsens för att bevara befintlig skogskaraktär. Grönstrukturen i befintlig bebyggelse bär knytas samman med grönstrukturen i föreslaget området för att tillskapa en sammanhängande grönstruktur som möjliggör rekreativa stråk i området och på sikt ända in till Brösarp.

Placering av naturremсор och bebyggelse behöver utredas mer grundligt där alla förutsättningar och utredningar har betydelse för hur detaljplanen utformas och genomförs.

Hydrologi

Området faller från syd och sydvästra delen av området mot nordost och mot befintlig fritidshusbebyggelse i öster. Planområdets södra del ligger på ca 110 möh lägsta punkten ligger i nordöstra på 85 möh.

Söder och sydväst om planområdet stiger marknivån ytterligare och drygt 1 km bort finns en höjd 156 möh

En liten instängd lågpunkt finns i nordvästar hörnet av området och fastigheten Södra Björstorp 1:1.

Dagvattenutredning kommer krävs för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering där tillräckligt med ytor måste säkerställas för att



kunna möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten och för att säkerställa att bebyggelse inte skadas vid skyfall. Dagvattenutredningen har stor betydelse för hur detaljplanen utformas och genomförs.



Geologi

Enlig SGUs jordartskarta består grundlagret i norra delen av planområdet av isälvssediment, sand, medan södra delen består av sandig morän.



Geoteknisk utredning ska finnas för befintlig fritidshusområdet.

Geoteknisk utredning för området krävs.

Skogsbruksklassificering

Föreslaget planområdet är klassificeras som 1 och i söder 2 på en skala på 1 till 3.



Service och rekreation

Inom ett avstånd av 2 km nås Brösarp som erbjuder service som förskola, f-6 skola med fritidshem, bibliotek, vårdcentral, apotek, konsthall, restauranger, småbutiker och en livsmedelsbutik. I Eljaröd ca 3,5 km sydväst om planområdet finns tillgång till förskola och friluftsbad.

Föreslaget tillägg av ca 60 bostäder skulle kunna innebära ett stort antal barnfamiljer vilket kan resultera i ett större behov av förskola och skola i närområdet. Kapaciteten på befintliga förskolor och skola behöver säkerställas.

Kollektivtrafik

Riksväg 19 trafikeras av SkåneExpressen 4 mellan Brösarp och Ystad via Tomelilla. Närmsta hållplats ligger vid Smelyckevägens norra utfart mot riksväg 19, knappt 500 meter från planområdet.

Kommunikationsmöjligheterna bedöms vara goda.

Trafik

Föreslaget planområde ligger sydväst om Brösarp längs riksväg 19. Planområdet nås i norr från den enskilda vägen Smelyckevägen som ansluter till Riksväg 19 på två ställen. Från Smelyckevägen i väster via en enskildväg genom fastigheten Brösarp 9:23 ansluts planområdet och aktuell fastighet Södra Björstorp 1:1. Skogsvägar från den enskilda vägen går också vidare till fastigheterna Vantaröd 1:1 och Gumhusa 1:1 i söder.

Befintlig fritidshusområde ansluter till den enskilda Smelyckevägen i norr och i östra delen av området till den enskilda Södra Björstorpsvägen som går genom området. Södra Björstorpsvägen går vidare söderut till Södra Björstorps gård inom fastigheten Södra Björstorp 1:1 och vidare till Vantaröd inom fastigheten Vantaröd 1:1. Skogsvägar från den enskilda vägen går också vidare till fastigheten Gumhusa 1:1 samt fastigheterna Tullekille 1:1 och Tostaröd 1:1 i Simrishamns kommun.

Trafikutredning krävs för att utreda anslutningarna till riksväg 19 påverkas och en ökad trafikalstring på grund av detaljplanen.

Placering av gator och bebyggelse behöver utredas i detalj där alla förutsättningar och utredningar har betydelse för hur detaljplanen utformas och genomförs. Föreslaget område bör anslutas i väster för biltrafik. Tillgänglighetsanpassade gång- och cykelvägar bör prioriteras för att knyta ihop föreslagen bebyggelse med befintlig bebyggelse i Södra Björstorp, samt vidare via utbyggnadsområdet Brunnsviksgårdar till Tockabjär och Brösarp i norr. På sikt är det även önskvärt att koppla samman Brösarp och Eljaröd med gång- och cykelväg via omnämnd bebyggelse.

Parkering

Parkering ska ordnas inom egen fastighet.



Teknisk försörjning

VA

Föreslaget planområde och resten av Södra Björstorp omfattas inte av verksamhetsområde för varken dricksvatten, spillvatten eller dagvatten.

I förslaget föreslås att tillkommande bebyggelse kopplas till befintliga enskilda anläggningar för dricksvatten och spillvatten. VA-utredning krävs för att visa på att enskilda lösningar är lämpliga eller om Södra Björstorp och föreslagen tillkommande bebyggelse lämpligast bör omfattas av verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten och kopplas till Brösarp ledningsnät. Isf behöver kapacitet utredas för vatten och spill, men framförallt spillvatten. Avloppsreningsverket i Brösarp måste utredas både vad gäller kapacitet och status innan nyanslutningar kan göras.

Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, är en förutsättning inom föreslagen där dagvatten fördröjs, infiltreras och renas inom planområdet.

EI

Område är ansluten till elnätet som ligger inom Österlens kraft AB verksamhetsområde för eldistribution. Inom planområdet behöver säkerställas yta för att möjliggöra ny transformatorstation vilket görs i tidig dialog med Österlens kraft AB.

Rättigheter

Fastigheten Södra Björstorp 1:1 är delägare i gemensamhetsanläggningen Södra Björstorp ga:1. Gemensamhetsanläggningen omfattar Smelyckevägen samt den enskilda vägen ner till Södra Björstorps säteri. För att möjliggöra föreslagen bebyggelse måste ansökan om förrättning göras hos Lantmäteriet. Varje enskild fastighet som möjliggörs inom planerad bostadsbebyggelse måste vara delägare i gemensamhetsanläggningen och andelstalet mellan fastigheterna baserat på de olika bostadsenheterna måste räknas om.

Betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas ska kommunen undersöka om genomförandet av planen kan medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska en strategisk miljöbedömning göras om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Preliminär undersökning

Den preliminära undersökningen av genomförandet av planen visar på följande omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan:



- Det kommer krävas att en begäran om samråd/arkeologisk utredning enligt 2 kap. kulturmiljölagen skickas in till Länsstyrelsen. Med all sannolikhet kommer det krävas arkeologiska utredningar för att möjliggöra bostadsbebyggelse som kan behöva anpassas utifrån resultaten från utredningarna.
- För att identifiera och säkerställa bevarandevärd och skyddad natur och arter krävs att en naturvärdesinventering tas fram.
- Genomförandet av planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids om dagvatten kan tas om hand lokalt genom att infiltrera och renas inom planområdet.
- Med anledning av att angränsande vägar är utpekade som rekommenderade vägar för farlig gods behöver riskanalys göras och eventuellt åtgärder vidtas

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Tar detaljplanen hänsyn till platsens förutsättningar och de utredningar som tas fram bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser preliminärt inte medföra betydande miljöpåverkan på omgivningen. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas.

Behov av planeringsunderlag

För att lämpliggöra detaljplan utifrån föreslagna ändringar bedömer kommunen att minst följande bedömningar, utredningar och underlag behöver tas fram:

- Begäran om samråd/arkeologisk utredning enligt 2 kap. kulturmiljölagen
- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk undersökning
- Miljöteknisk markundersökning
- Dagvatten och skyfallsutredning
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Illustrationer



Förslag till beslut och förfarande

Förslag till beslut

Positivt planbesked lämnas för del av Södra Björstorp 1:1.

Förslag till förfarande

Utökat förfarande

Planarbetet bedrivs enligt utökat förfarande, eftersom planen är av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse. Dessutom är förslaget till detaljplan inte helt förenligt med översiktsplanen då det i översiktsplanen inte framkommit att området skulle förändras i en så stor omfattning som nu är gällande. Planen antas däremot inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Kommunens bedömning är att planarbetet kan tänkas påbörjas tredje kvartalet 2025 och om utökat förfarande tillämpas, och inga oförutsedda hinder uppkommer, kan ett beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan förväntas fattas sista kvartalet 2028.

Uppdrag till Tillväxt- och utvecklingsavdelningen

Tillväxt- och utvecklingsavdelningen ges i uppdrag att ta fram ett förslag till ny detaljplan för del av Södra Björstorp 1:1 för att möjliggöra utbyggnad av Södra Björstorps by och utreda vidare om ny detaljplan även bör omfatta befintlig bebyggelse för att se till att befintlig bebyggelse blir planenligt och för att samtidigt få en ny digitaliserad detaljplan för hela området.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder samt allmän platsmark, gator och natur, med enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen ska reglera bebyggelsens omfattning, placering och utformning. Det bör ställas krav på gestaltning i form av skala, material och utformnings där den nya bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse och det som karakteriserar Södra Björstorps by och för att bevara och åstadkomma karaktär av bebyggelse i skog. Lokalt omhändertagande av dagvatten är en förutsättning och för att minimera översvänningsrisken bör källarlösa hus regleras.

Förvaltningen får i uppdrag att ta fram plankostnadsavtal reglerande kostnader och ansvarsfördelning gällande framtagandet av detaljplanen. Planbeställaren och exploatören förväntas bekosta framtagandet av detaljplanen, erforderliga utredningar och underlag samt genomförande av detaljplanen.

Marcus Carlevåg

Planarkitekt