



ANTAGANDEHANDLING

2020-07-02

Dnr 2016-M1315

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN

för fastigheten Björka 18:1 m fl, Sjöbo
golfklubb, i Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län

Efter Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2020-05-26 enligt 5 kap Plan- och bygglagen har förslaget till rubricerad detaljplan, daterad 2020-05-26, varit föremål för granskning under tiden 2020-06-03 t.o.m. 2020-06-17.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse.

Yttranden

9 yttranden har inkommit. Följande har inte haft något att erinra:

Tekniska nämnden
Lunds kommun
E.ON Energidistribution AB
Räddningstjänsten SÖRF
Region Skåne

Sammanfattning och kommentarer

Länsstyrelsen

Yttrande över granskning av detaljplan för Björka 18:1 m.fl, Sjöbo kommun, Skåne län

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att möjliggöra fastighetsindelning inom befintligt detaljplanlagt område. Fastigheten

Björka 18:1 ska delas i två fastigheter, där Sjöbo golfklubb avser köpa den avstyckade mindre fastigheten, med syfte att skapa byggrätter för bl a framtida övernattningsstugor och hotell/vandrarhem knutna till dess besöksverksamhet. Utbyggnad av befintliga byggnader, såsom klubbhus, restaurang samt maskinhall, möjliggörs även.

För planområdet finns en gällande detaljplan (laga kraft 2002 10-28) där ändamålet är Y1: Golfbana, området får ej bebyggas annat än där byggrätt särskilt anges. Området (utom greenerna) är tillgängligt för allmänheten enligt allemansrätten. Högsta tillåtna byggnadsyta i gällande detaljplan är 800 kvm. För området gäller översiktsplan för Sjöbo kommun 2009. Enligt översiktsplanen är området utpekad som befintlig golfbana. Kommunen har inte tagit ställning i planhandlingen om planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Planförslaget har varit på samråd mellan 2020-04-09 och 2020-05-06. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående miljö kvalitetsnormer för vatten och artskyddsförordningen. Planområdet har sedan samrådsskedet avgränsats till att enbart innefatta markområdet som avses avstyckas.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och artskyddsförordningen
Länsstyrelsen hade synpunkter i samrådsskedet gällande miljö kvalitetsnormer för vatten och artskydd relaterat till tjockskalig målarmussla.

Länsstyrelsens synpunkter delgivna i samrådsskedet kvarstår i granskningsskedet. Detta oaktat att planområdet sedan samrådsskedet minskats och enbart gäller markområdet som avses avstyckas.

Om planen inte säkerställer att vattenförekomsten nedströms planområdet inte påverkas negativt kan Länsstyrelsen med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna för vatten komma att överpröva planen enligt 11 kap PBL.

Länsstyrelsens rådgivning

Information om artskydd

Länsstyrelsen informerade i samrådsskedet att en sökning i artportalen ger träffar på hedblomster och blåsippa som båda är

fridlysta arter och skyddade enligt artskyddsförordningen. Även vilda fåglar är skyddade enligt artskyddsförordningen.

Länsstyrelsen ger även fortsättningsvis rådet att genomföra en naturvärdesinventering för att utröna förekomst av skyddade arter och komplettera kommande planhandlingar med tydlig redogörelse för eventuella skyddade arters förekomster. Där skyddade arter berörs bör det framgå för hur respektive skyddad arts miljöer och fortlevnad påverkas och i vilken omfattning de kan komma att beröras av detaljplanens genomförande. Hur påverkan i så fall ser ut, vilka åtgärder som planeras att vidtas för att undvika skada och klargöra i de fall dispensprövning enligt artskyddsförordningen kommer att krävas eller alternativt om anmälan för skyddsåtgärder enligt 12 kap 6 § miljöbalken ska göras.

Länsstyrelsen vill påminna om att artskyddet alltid gäller, även om en detaljplan har vunnit laga kraft. Kan inte dispens från artskyddet lämnas riskerar planen att inte bli genomförbar. I ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken får Länsstyrelsen besluta att den anmälningsskyldige ska vidta de försiktighetsåtgärder som behövs för att begränsa eller motverka skador på naturmiljön.

Information om fornlämning

I samrådsskedet framhöll Länsstyrelsen kan komma att ställa krav på en arkeologisk utredning och att Sjöbo kommun därför behöver inkomma med en begäran om samråd. Sjöbo kommun hänvisar i samrådsredogörelsen till att området redan är detaljplanelagt och används som golfbana/för golfbaneverksamhet och att inga kända fornlämningar finns inom området. Vid framtagande av gällande detaljplan i början av 2000-talet konstaterade Länsstyrelsen att det inte finns några kända fornlämningar och att miljökonsekvensbeskrivningens redogörelse för planerade markingrepp inte gör det befogat att ställa krav på arkeologisk utredning inom området, men att det i texten i planbeskrivningen under "Fornminnen" skall göras ett tillägg om vad som karakteriserar fornlämningar.

Länsstyrelsen vill påminna om att detaljplaneläggning innebär en ny prövning utifrån dagens lagstiftning och kunskap samt platsens förutsättningar. Förslag till ny detaljplan innebär att ny mark inom planområdet kommer att tas i anspråk för byggnation, från 1400 kvm i idag i gällande plan till cirka 3400 kvm. Därtill kommer ytor för parkering och enskilda avlopp, där parkeringen redan är anlagd. Vilken typ av markingrepp det handlar om liksom omfattningen av dessa framgår inte av planförslaget.

Då detaljplanen omfattar ett större markområde (ca 7 hektar) och då det med hänsyn till den kända fornlämningsbilden i närområdet och

golfbanans läge i Björkaåns dalgång finns en förhöjd potential för fornlämningar dolda under mark, kvarstår Länsstyrelsens bedömning från samrådet att Sjöbo kommun bör inkomma med en begäran om samråd till Kulturmiljöenheten. Syftet med samrådet är att klargöra omfattningen och karaktären av planerade markingrepp inom området vid nybyggnationen, detta som underlag för Länsstyrelsens bedömning om en arkeologisk utredning behöver genomföras. Syftet med en arkeologisk utredning, enligt 2 kap 11 § Kulturmiljölagen, är att ta reda på om tidigare ej kända fornlämningar finns inom exploateringsområdet och kan komma att beröras av arbetsföretaget. Utredningen ska utgöra ett underlag för avvägningen mellan bevarande och förändring. Utredningsresultaten ger företagaren förutsättningar för att kunna omdisponera sitt arbetsföretag och minimera eventuella ingrepp i fornlämningarna. Resultaten används också av undersökningarna i den fortsatta processen om underlag vid framtida undersökningar. Om planerat arbetsföretag innebär att ett större markområde tas i anspråk (större än 10 000 kvm) ska kostnaden för utredningen betalas av företagaren.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att marken inte är lämplig för föreslagen markanvändning med hänsyn till miljökvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna inte visar att markens lämplighet för föreslagen bebyggelse säkerställts. Mot bakgrund av detta kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL.

Kommentar: Kommunen sammanställer en miljökonsekvensbeskrivning (enligt Miljöbalken 6 kap) efter undersökning (tidigare kallad behovsbedömning) visat att betydande miljöpåverkan inte kan antas.

Kommunen står fast vid sin bedömning att genomförandet av denna detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, så som menas i Miljöbalkens 6 kap. För att påvisa markens lämplighet för föreslagen bebyggelse och för att visa med säkerhet att föreslagen bebyggelse inte medför negativa effekter på miljökvalitetsnormer för vatten, eller för den artskyddade tjockskaliga målarmusslan, så redogör kommunen för sin motivering samt för förslagets miljökonsekvenser i miljökonsekvensbeskrivning, vilken bifogas antagandehandlingarna.

Kommunen tar ett särskilt beslut i frågan om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, enligt Miljöbalken 6 kap.

För att ytterligare säkra att planförslaget inte påverkar Björkaån (MKN vatten) och därmed möjligtvis den tjockskaliga målarmusslan (artskyddet) negativt, så har plankartan inför antagande justerats enligt följande:

- Den tidigare planbestämmelsen "Inom planområdet medges, utöver angiven byggrätt, uppförande av ett begränsat antal mindre servicebyggnader med toalett, (max 15 m² BYA/byggnad), samt uppförande av ett begränsat antal mindre miljöhus (max 15 m² BYA/byggnad). Denna bestämmelse gäller ej inom område som omfattas av prickmark, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.", har tagits bort.

Detta innebär en minskad byggrätt och minskad flexibilitet för exploatören inför antagandet, med en skärpning gällande byggnation av toaletter, servicebyggnader och miljöhus, med minskad hårdgjord yta som följd. Eventuella tillkommande miljöhus får placeras i anslutning till föreslagen bebyggelse och rymmas inom samma byggrätt i BYA, endast inom de angivna områdena i planen där byggnation är tillåtet.

- Befintlig prickmark har utökats inom planområdet, för att förtydliga att ingen byggnation eller parkeringsyta får anläggas utanför angivna ytor.

- Den befintliga planbestämmelsen n₄ skärps med utökningen av ordet uppställningsplatser, för att säkra att ingen ytterligare asfaltyta tillkommer i framtiden. Planbestämmelsen utökas dessutom till att omfatta egenskapsområdena för förråd/garage samt hotell/vandrarhem.

- Planens intention förtydligas genom att lägga till tre planbestämmelser; a₃ (krav på oljeavskiljare) och b₁ (marken får inte hårdgöras) samt b₂ (minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig), som hitintills endast varit beskrivna i planbeskrivningen, men som nu skärps och förtydligas genom att införas som planbestämmelser i plankartan. För utförligare beskrivning se miljökonsekvensbeskrivning.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar i granskningskedet, (daterade 2020-05-26 har följande noterats:

Lantmäteriet vill framföra, såsom framfördes vid samrådet, att ingen lämplighetsprövning (enligt FBL 3 kap) av Fastighet A eller Björka 18:1 redovisas i planhandlingarna. Det bör anges att fastigheterna som bildas/ombildas blir lämpliga för sina respektive ändamål då fastighetsindelingsbestämelsen har en bindande verkan. Möjligen kan även skälen till att fastighetsindelingsbestämelse används redovisas tydligare. Detta då planens möjlighet till genomförande snävas åt så dramatiskt av fastighetsindelingsbestämelse, men detta skulle påtalats i samrådsskedet.

FASTIGHET A i plankartan bör motsvaras av en förklaring under planbestämmelser.

Enligt teckenförklaringen(legenden) till grundkartan finns utökad strandskydd inom planområdet. Lantmäteriet finner inte den linjen inom plankartans utbredning. Det verkar även vara andra detaljer som finns med i legenden som inte återfinns i kartredovisningen. Dessa tas med fördel bort från legenden.

Kommentar: Tillför text i planbeskrivningen gällande lämplighetsprövning enligt FBL 3 kap.

FASTIGHET A förklaras i plankartans legend och grundkartans legend redigeras.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende och anser att tidigare lämnade synpunkter har blivit tillgodosedda.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ställer sig positiv till förslaget.

En ny detaljplan för Björka 18:1 möjliggör inte bara för ett större hälsofrämjande genom att fler kommer ges möjlighet till motion, rörelse och frisk natur utan också för en ökad besöksnäring och ökad tillväxt där Sjöbo kommun får möjlighet att visa upp sitt fina ekosystem för möjliggörandet av ökad attraktivitet.

Planen går helt i linje med Sjöbo kommuns vision om en attraktiv kommun och kommunledningsförvaltningen ställer sig positiv till förslaget.

Samlad bedömning

Följande justeringar av planhandlingarna skrivs in:

- Tillför text i planbeskrivningen gällande lämplighetsprövning enligt FBL 3 kap.
- FASTIGHET A förklaras i plankartans legend
- Grundkartans legend redigeras
- En planbestämmelse gällande toaletter, servicebyggnader och miljöhus tas bort
- Befintlig prickmark har utökats inom planområdet
- Skärper den befintliga planbestämmelsen n₄ och utökar den i plankartan
- Förtydligar planens intention genom att lägga till tre planbestämmelser, a₃ (krav på oljeavskiljare) och b₁ (marken får inte hårdgöras) samt b₂ (minst 50 % av marken ska vara

genomsläpplig), vilka hitintills endast varit beskrivna i planbeskrivningen, men som nu skärps genom att införas som planbestämmelser.

- En miljökonsekvensbeskrivning har sammanställts för att förtydliga kommunens bedömning att denna detaljplans genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, så som menas i Miljöbalken 6 kap. Denna miljökonsekvensbeskrivning bifogas planhandlingarna inför antagandet.

2020-07-02 Sjöbo kommun

Henrik Larsson
Tf Enhetschef Strategi

Marie Rosdahl
Planarkitekt