



Kommunledningskontoret

2009-09-10

**Datum:** 2009-09-10

**Handläggare:** Per Iwansson

**Dnr:**

**Till Kommunstyrelsen**

## Bilagor:

1. Planförfrågan 2009-03-30
2. skisser tillhörande planförfrågan
3. utdrag ortofoto, karta
4. Utdrag FÖP Torekov

## Tjänsteskrivelse

### Detaljplan för Varan 2:24. Ansökan om upprättande

Förfrågan om att planlägga Varan 2:24 har inkommit från markägaren Mats Ohlsson.

Varan 2:24 ligger i norra Torekov med utsträckning på ömse sidor om Lilla Stenlid. En del av Varan 2:24 omfattar östra delen av den s.k. Flymossen med gräns mot befintliga småhusfastigheter samt vägen Lilla Stenlid. En annan del innehåller ett mindre oexploaterat ”grönområde” mellan två husgrupper.

Det sista området är markerat i den fördjupade Översiktsplanen i Torekov som område för bostadsbebyggelse. Det första har ingen sådan markering. Här anger FÖP Torekov att det är angeläget med utveckling av ett rekreations- och naturstråk väster om befintlig och föreslagen bebyggelse och längs Flymossen.

Markägaren intresserar sig i första hand för planläggning av området vid Flymossen. Förfrågan gäller en tomtrad med sex illustrerade tomter mellan befintlig bebyggelse och väg och mossen. Markägaren föreslår samtidigt att restaurera naturvärden i Flymossen och att skapa ett stråk med en stig längs denna. Det är ett förslag av ”givande och tagande”. Exploatering ska bekosta naturvårdsåtgärder.

Kommunekologen Johan Hamringe har deltagit i ärendets beredning för att ge sin syn på vad Flymossen behöver för åtgärder och hur möjlig i förhållande till naturmiljön som den föreslagna bebyggelsen är. Flymossen är i stor utsträckning igenvuxen och en angelägen åtgärd är att återskapa en större vattenyta. Naturvärdet är koncentrerat till själva mossens våtmark. Anslutande vegetation öster om mossen har mindre naturvärde. Här är det viktiga att rensa sly och öppna upp för ett rekreationsstråk längs mossen.

En initial bedömning är att naturvårds- och rekreationsåtgärderna är så angelägna att de kan motivera en planprövning mot fler tomter i enlighet med ”ge och ta”- resonemanget. Markägarens skiss kan tjäna som utgångspunkt men behöver bearbetas vid en planprövning.

Man kan förvänta sig svårigheter i ärendet. Befintliga grannfastigheter får sina förhållanden förändrade. Markägarens idé är att delvis kompensera några av dem genom att ge dem utökade tomter. Ett annat problem är att östra delen av Flymossen omfattas av strandskydd 100 m (räknat öster om den fastighetsgräns som finns rakt genom mossen). Eftersom området också omfattas av landskapsbildsskydd är det även i den nya lagstiftningen kring strandskydd som gäller från 2009-07-01 därmed länsstyrelsen som måste ge dispens från strandskyddet. Kommunekolog och planavdelning bedömer att tillskapandet av natur- och rekreationsvärden, alltså just de två värden strandskyddet avser, är en god anledning för dispens från strandskyddet och även landskapsbildsskyddet (Ären-

det kan jämföras med länsstyrelsens nyligen givna dispens i anslutning till ”Mor Annas stuga” där resonemanget var att möjligheten att skapa/bevara kulturvärden, ökad rekreationstillgång samt att inga naturvärden fanns motiverade dispens för bostadsbebyggelse som skulle finansiera avsedda åtgärder).

På den andra delen av markägarens mark finns inte samma problematik. Det berörs i mycket liten del av strandskyddet.

Planprövningen blir motiverad främst av naturvårdsåtgärderna, vilket innebär att en konkret utredning av naturvårdsåtgärder ska ingå i planprövningen och att ett kommande exploateringsavtal ska villkora planens antagande med att åtgärderna genomförs. Det är också bara det allmänna intresset av naturvårdsåtgärder som kan ge planen en relativ prioritet i planavdelningens arbete.

Med dessa förutsättningar föreslår planavdelningen att ansökan tillstyrks.

### **Kommunstyrelsen föreslår besluta**

2. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för Varan 2:24 får upprättas samt att samråd får hållas. Naturvårdsutredning ingår i planarbetet
3. Detaljplanen får upprättas på den sökandes bekostnad.
4. Planen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ej behöver upprättas.
5. Exploateringschef får i uppdrag att förbereda ev förslag till exploateringsavtal

Båstad som ovan

Per Iwansson, planchef

Efter beslut ska ärendet expedieras till: Planavdelningen, sökanden Mats Ohlsson, Nordenskiöldsgatan 8, Box 227, 201 22 Malmö.



KS au § 170

dnr. 877/09 -315

**Detaljplan för Varan 2:24 – ansökan om upprättande**

- Ärendebeskrivning Förfrågan om att planlägga Varan 2:24 har inkommit från markägaren.
- Varan 2:24 ligger i norra Torekov med utsträckning på ömse sidor om Lilla Stenlid. En del av Varan 2:24 omfattar östra delen av den s.k. Flymossen med gräns mot befintliga småhusfastigheter samt vägen Lilla Stenlid. En annan del innehåller ett mindre oexploaterat "grönområde" mellan två husgrupper. Det sista området är markerat i den fördjupade Översiktsplanen i Torekov som område för bostadsbebyggelse. Det första har ingen sådan markering. Här anger FÖP Torekov att det är angeläget med utveckling av ett rekreations- och naturstråk väster om befintlig och föreslagen bebyggelse och längs Flymossen.
- Beslutsunderlag Tjänsteyttrande från planchef Per Iwansson med tillhörande bilagor.
- Förslag till beslut Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen:  
Kommunstyrelsen beslutar:
1. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för Varan 2:24 får upprättas samt att samråd får hållas. Naturvårdsutredning ingår i planarbetet.
  2. Detaljplanen får upprättas på den sökandes bekostnad.
  3. Planen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ej behöver upprättas.
  4. Exploateringschef får i uppdrag att förbereda ev. förslag till exploateringsavtal.

justerandes signatur au/pres	ks/nämnd	kf	utdragsbestyrkande
---------------------------------	----------	----	--------------------