Tomelilla kommun

Dp192, Detaljplan för del av Tomelilla 237:82 m.fl. (Hannelunds verksamhets- och handelsområde)
Dnr: Ks 2015/306
Utökat planförfarande
Skede: Samråd
Planbeskrivning, upprättad 2026-07-21

Detaljplan för del av Tomelilla 237:82 m.fl.

(Hannelunds verksamhets- och handelsområde)

Bild 1 - Drönarbild över planområdet från sydväst.

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 2015/306
Planens beteckning:	Dp192
Planbesked	-
Planuppdrag	Ks 2015-09-28 § 163
Planarbetet återupptaget:	2025
Samråd	Hösten 2026
Granskning	Vintern 2026/2027
Antagen av Kf/Ks	åååå-mm-dd § xx
Laga kraft	åååå-mm-dd
Genomförandetid	120 månader (10 år)
Genomförandetid tom	åååå-mm-dd

Planarbetet bedrivs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen har stöd i Tomelilla kommuns översiktsplan och syftar till att möjliggöra ett nytt handels- och verksamhetsområde i nordöstra delen av Tomelilla tätort. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Tomelilla 237:73, Tomelilla 237:82 samt Tomelilla 237:95 och är beläget mellan Gladanleden, väg 1561 och det befintliga verksamhetsområdet vid Hannelundsgatan.

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

Planen bedöms dock vara av betydande intresse för allmänheten med hänsyn till planområdets omfattning, dess strategiska läge vid infarten till Tomelilla samt dess betydelse för kommunens långsiktiga utveckling av handel, verksamheter och arbetsplatser. Planarbetet bedrivs därför med utökat planförfarande.

Detaljplanens syfte

Bakgrund

Planområdet är i Tomelilla kommuns gällande översiktsplan utpekat som ett framtida utvecklingsområde för verksamheter. I förslaget till ny översiktsplan utvecklas denna inriktning ytterligare genom att området föreslås för ett verksamhets- och handelsområde. Det aktuella planförslaget konkretiserar denna utveckling genom att pröva förutsättningarna för ett nytt verksamhets- och handelsområde i nordöstra Tomelilla.

Området har ett strategiskt läge i anslutning till väg 11 (Gladanleden), väg 1561 (Sälshögsvägen), det befintliga verksamhetsområdet samt handelsområdet kring Bo Ohlsson. Lokaliseringen ger goda förutsättningar att bygga vidare på befintlig infrastruktur och utveckla området i nära samspel med Tomelilla centrum och kommunens övriga verksamhetsområden.

Tomelilla kommun har under en längre tid identifierat behov av ytterligare mark för verksamheter och handel för att säkerställa en långsiktig planberedskap och skapa förutsättningar för nya etableringar, investeringar och arbetstillfällen. Genom att utveckla området kan kommunen stärka Tomelillas attraktionskraft som handels- och serviceort samt handelsdestination på Österlen.

Planförslaget bygger vidare på den befintliga handelsstrukturen och syftar till att komplettera Tomelilla centrum och handelsområdet kring Bo Ohlsson med nya verksamheter, handel och servicefunktioner. Området ska tillsammans med centrum, befintliga verksamhetsområden och handelsområdet kring Bo Ohlsson bidra till en sammanhållen och attraktiv struktur för handel, service och näringsliv i Tomelilla.

Planarbetet utgör ett led i genomförandet av kommunens översiktliga planering och skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling med god tillgänglighet, väl utbyggd infrastruktur samt hänsyn till natur-, landskaps- och dagvattenförhållanden.

Syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra utvecklingen av ett nytt verksamhets- och handelsområde med kompletterande servicefunktioner i nordöstra Tomelilla, i ett strategiskt läge med god tillgänglighet till det övergripande vägnätet.

Planen syftar även till att:

- stärka Tomelillas roll som handels- och serviceort samt handelsdestination på Österlen genom att komplettera kommunens befintliga handels-, service- och verksamhetsutbud,
- skapa förutsättningar för nya etableringar, investeringar och fler arbetstillfällen,
- möjliggöra ett flexibelt verksamhets- och handelsområde med kompletterande kontors-, centrum- och servicefunktioner inom avgränsade delar av området,
- stärka sambanden mellan det nya verksamhets- och handelsområdet, handelsområdet kring Bo Ohlsson, det befintliga verksamhetsområdet och Tomelilla centrum genom utveckling av gång-, cykel-, kollektivtrafik- och vägförbindelser,
- säkerställa mark för gator, teknisk infrastruktur samt dagvatten- och skyfallshantering,
- integrera naturvärden, grönstruktur och landskapsbild i områdets utformning.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Detaljplanen möjliggör utveckling av ett nytt verksamhets- och handelsområde i nordöstra delen av Tomelilla tätort. Planen skapar förutsättningar för handel, verksamheter, tekniska anläggningar, dagvattenhantering och grönstruktur i ett strategiskt läge kopplat till centrum, handelsområdet kring Bo Ohlsson, det befintliga industriområdet i norra Tomelilla och det övergripande vägnätet.

Området organiseras kring en ny gatustruktur som ansluter till Hannelundsgatan och Industrigatan samt det övergripande vägnätet via väg 1561 (Sällshögsvägen) och väg 11 (Gladanleden). Genom denna struktur integreras planområdet med befintliga verksamhetsområden samtidigt som tillgängligheten till omkringliggande fastigheter säkerställs.

Handel koncentreras till de delar av området som har direkt exponering mot väg 1561 och närhet till Bo Ohlsson. Övriga delar av området planläggs huvudsakligen för verksamheter, vilket skapar förutsättningar för ett varierat och flexibelt område där handel, service och verksamheter kan samverka.

En viktig del av planförslaget är att stärka sambanden mellan handelsområdet kring Bo Ohlsson, Hannelundsområdet och Tomelilla centrum. Genom förbättrade gång-, cykel-, kollektivtrafik- och bilförbindelser skapas förutsättningar för ett sammanhängande handels- och verksamhetsstråk som stärker Tomelillas roll som handels- och serviceort på Österlen.

Planområdet ligger i övergången mellan tätorten och det öppna odlingslandskapet. Landskapsbilden har därför varit en viktig utgångspunkt vid planens utformning. Naturmark, dagvattenanläggningar och grönstruktur integreras i planförslaget och bidrar till klimatanpassning, biologisk mångfald samt en väl gestaltad entré till Tomelilla.

Inom planområdet finns även befintlig gårdsbebyggelse på fastigheten Tomelilla 237:95, tillhörande Aktivs gård. Planförslaget har utformats med hänsyn till områdets befintliga fastighetsstruktur, jordbruksverksamhet och tillgänglighetsbehov.

Bild 2. Drönarbild från nordöst över Tomelilla 237:95.

Planområdet är utformat så att utbyggnaden kan ske etappvis i takt med efterfrågan på handels- och verksamhetsmark. Samtidigt skapas en robust struktur med redundans i gatunätet och de tekniska försörjningssystemen.

Sammantaget möjliggör detaljplanen en långsiktigt hållbar utveckling av ett nytt verksamhets- och handelsområde i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur samtidigt som hänsyn tas till jordbruksmark, landskapsbild, befintliga fastigheter och behovet av hållbara transportlösningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden bedöms vara tillräcklig med hänsyn till planområdets omfattning och möjliggör en etappvis utbyggnad av gator, dagvattenanläggningar och övrig teknisk infrastruktur. Exploatering av kvartersmark bedöms ske successivt över tid.

Allmän plats

Detaljplanen omfattar allmän plats i form av gatumark och naturmark med dagvattenhantering.

Gatumarken utgör områdets huvudstruktur och ansluter till befintliga Hannelundsgatan och Industrigatan samt till det övergripande vägnätet via väg 1561 och Gladanleden. Denna struktur möjliggör två anslutningar till området, vilket skapar redundans i gatunätet och bidrar till ökad robusthet, flexibilitet och tillgänglighet vid både normal drift och framtida utbyggnad. Inom gaturummet ryms, utöver körbana för fordonstrafik, även gång- och cykelvägar, kollektivtrafikhållplatser,

trädplanteringar, dagvattenhantering samt utrymme för teknisk infrastruktur.

Planförslaget säkerställer även tillgängligheten till befintliga fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Bland annat möjliggörs fortsatt angöring till Hannelundsgården via väg 1561 och Aktivs gård från Gladanleden samt tillgänglighet till omkringliggande fastigheter genom den framtida gatustrukturen.

Naturmark avsätts för dagvattenhantering, skyfallsfördröjning, grönstruktur och landskapsanpassning. Naturmarken bidrar även till biologisk mångfald och skapar övergångar mellan den nya bebyggelsen och det omgivande jordbrukslandskapet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark.

Trafikverket fortsätter att vara väghållare för väg 1561.

Kvartersmark

Kvartersmarken planläggs för handel, verksamheter samt tekniska anläggningar.

Användningen syftar till att möjliggöra ett flexibelt verksamhets- och handelsområde anpassat till områdets strategiska läge i anslutning till Bo Ohlsson, väg 1561 och det befintliga verksamhetsområdet längs Hannelundsgatani norra Tomelilla.

Handelsverksamheter lokaliseras huvudsakligen till de delar av området som har direkt exponering mot väg 1561 medan övriga delar av området planläggs för verksamheter.

Inom kvartersmarken ingår även befintlig gårdsbebyggelse på fastigheten Tomelilla 237:95, Aktivs gård. Planförslaget möjliggör att fastigheten kan finnas kvar och successivt integreras i områdets utveckling samtidigt som hänsyn tas till befintlig bebyggelse, tillgänglighet och områdets historiska markanvändning.

Exploateringsgrad och byggnadshöjder regleras genom planbestämmelser som anpassats till landskapsbilden, trafikförutsättningarna och dagvattenhanteringen.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark innan avledning sker till det allmänna dagvattensystemet.

Markreservat och planbestämmelser säkerställer befintliga ledningar och tekniska anläggningar inom planområdet.

Vattenområde

Detaljplanen omfattar inget vattenområde.

Befintligt

Planområdet utgörs huvudsakligen av jordbruksmark i anslutning till Tomelillas norra industriområde.

Inom planområdet finns gårdsmiljön på fastigheten Tomelilla 237:95, med tillhörande bostads- och ekonomibyggnader. Fastigheten utgör en del av områdets historiska jordbruksstruktur och har nära koppling till den mark som idag omfattas av detaljplanen.

Fastigheten omges till stor del av kommunägd mark som idag används för jordbruk och infrastrukturändamål (Gladanleden). Delar av kommunens mark arrenderas ut för jordbruksändamål och i anslutning till planområdet bedrivs fortsatt aktiv jordbruksverksamhet.

I planområdets närhet finns handelsverksamheter, verksamhetsområden, jordbruksmark samt enskilda bostadsfastigheter. Omkringliggande fastigheter har i flera fall historiska kopplingar till områdets jordbruksstruktur och markanvändning.

Trafik och mobilitet

Planområdet ansluts till det befintliga kommunala gatunätet genom Hannelundsgatan och Industrigatan samt till det övergripande vägnätet via väg 1561 och väg 11, Gladanleden.

Planförslaget bygger vidare på befintliga trafikstrukturer och syftar till att samla tillgänglighet och anslutningar inom det kommunala gatunätet. Därigenom minskar behovet av nya direktanslutningar till det statliga vägnätet samtidigt som trafiksäkerheten kan förbättras.

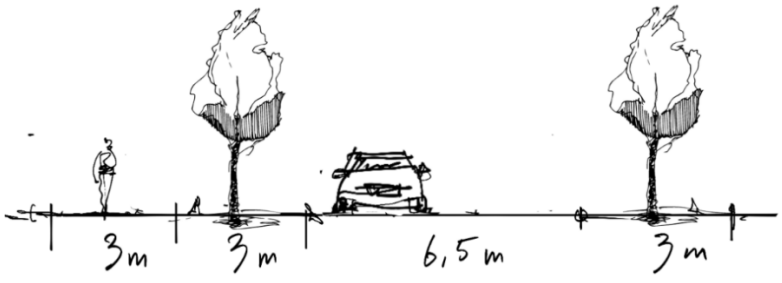


Bild 3. Gatusektion på gatan för det nya området.

Befintliga rättigheter och tillfartsvägar till omkringliggande fastigheter säkerställs genom den framtida gatustrukturen.

Planområdet ska vara tillgängligt för gång-, cykel-, kollektiv- och biltrafik. Gång- och cykelkopplingar planeras mot centrum, handelsområdet kring Bo Ohlsson, angränsande verksamhetsområden och övriga delar av tätorten.

Planförslaget möjliggör även utveckling av kollektivtrafiken genom hållplatslägen i anslutning till området längs väg 1561. På sikt finns även möjlighet att utveckla kollektivtrafikförsörjningen genom hållplatsläge längs väg 11, Gladanleden. Detta skapar förutsättningar för ökad tillgänglighet för arbetstagare, besökare och boende.

Korsningen mellan väg 11 (Gladanleden), väg 1561 och Adelgatan ingår inte i detaljplanens avgränsning. Behovet av en framtida ombyggnad av korsningen har identifierats oberoende av föreliggande detaljplan, bland annat till följd av den successiva utvecklingen av handelsområdet kring Bo Ohlsson och andra planerade exploateringar i området. Genom att inte binda utformningen i denna detaljplan skapas förutsättningar för en samlad och flexibel lösning när ett genomförande av den framtida ombyggnaden blir aktuellt.

I kommunens förslag till ny översiktsplan pekas korsningspunkten ut som ett prioriterat utvecklingsområde för den framtida trafikstrukturen. En samlad planering av korsningen bedöms därför ge bättre förutsättningar att möta de långsiktiga behoven än om åtgärderna begränsas till en enskild detaljplan.

Formella förutsättningar

Planhandlingarnas utformning

Planhandlingarna har upprättats i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan och planbeskrivning.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen.

Prövning enligt annan lagstiftning

MILJÖBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Kommunen har genomfört en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken för att bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning

har därför inte genomförts och någon miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats.

KULTURMILJÖLAGEN

Arkeologiska utredningar har tidigare genomförts inom planområdet. Resultaten har beaktats vid planens utformning.

ÖVERSVÄMNINGS- OCH DAGVATTENFRÅGOR

Dagvattenhanteringen har utretts med stöd av miljöbalkens hänsynsregler samt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

MARKAVVATTNING OCH DIKNINGSFÖRETAG

Planområdet berör befintliga markavvattningsanläggningar och dikningsföretag. Planens dagvattenhantering har utformats med hänsyn till befintliga avvattningsförhållanden och fortsatt funktion för berörda anläggningar.

BIOTOPSKYDD ENLIGT MILJÖBALKEN

Inom planområdet finns biotopskyddade objekt enligt 7 kap. miljöbalken. Planförslaget har utformats med hänsyn till biotopskyddade trädalléer.

Utbyggnad

Utbyggnaden av området avses ske etappvis.

I ett första skede planeras utbyggnad av huvudstruktur, inklusive gator, dagvattenanläggningar, kollektivtrafiklösningar och övergripande grönstruktur. Detta skapar förutsättningar för efterföljande exploatering av kvartersmark.

Exploateringen bedöms ske successivt över tid och anpassas efter efterfrågan på mark för handel, verksamheter och industri.

Detaljplanen samordnas med kommunens övergripande arbete med näringslivsutveckling, handel, kollektivtrafik, teknisk infrastruktur och hållbara transporter.

Samlad bedömning av planförslagets konsekvenser

Detaljplanen innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för att möjliggöra utvecklingen av ett nytt verksamhets- och handelsområde. Detta medför en negativ konsekvens genom att mark permanent tas ur jordbruksproduktion.

Samtidigt bedöms planområdet vara väl lämpat för den föreslagna markanvändningen. Området är utpekat för handel och verksamheter i kommunens översiktsplan och är lokaliserat i direkt anslutning till befintliga verksamhets- och handelsområden samt det kommunala och statliga vägnätet. Lokaliseringen möjliggör ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur och tidigare genomförda investeringar samtidigt

som området utgör en naturlig utvidgning av den befintliga tätortsstrukturen.

Planförslaget skapar förutsättningar för nya företagsetableringar, fler arbetstillfällen och ett stärkt handels- och serviceutbud. Utbyggnaden stärker sambanden mellan Bo Ohlssons handelsområde, det norra verksamhetsområdet och Tomelilla centrum och bidrar till ett mer sammanhållet område för handel, service och verksamheter.

Vid planens utformning har hänsyn tagits till naturvärden, landskapsbild, kulturmiljö, dagvattenförhållanden, skyfallsrisker och befintliga fastighetsförhållanden. Naturmark säkerställs för dagvattenhantering, skyfallsfördröjning och grönstruktur samtidigt som tillgängligheten till omkringliggande fastigheter bibehålls genom den planerade gatustrukturen.

Genomförda utredningar visar att planområdet är lämpligt för den avsedda markanvändningen och att identifierade miljöeffekter kan förebyggas eller begränsas genom planens utformning, planbestämmelser samt kommande projektering och tekniska åtgärder.

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget innebär en väl avvägd balans mellan behovet av att hushålla med brukningsvärd jordbruksmark och behovet av att långsiktigt säkerställa mark för verksamheter och handel. Mot bakgrund av planområdets strategiska läge, dess överensstämmelse med översiktsplanen och de positiva effekterna för kommunens näringsliv, planberedskap och utveckling bedöms planens samhällsnytta överväga de negativa konsekvenser som identifierats.

Sammantaget bedömer kommunen att detaljplanens genomförande bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling av Tomelilla kommun. Genomförandet bedöms inte kunna antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte bedömts vara nödvändig.

Motiv till detaljplanens regleringar

Bild 4 – Utsnitt från plankartan

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

Motiv till reglering

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA – Gata
Motivet är att säkerställa en fungerande intern trafikstruktur för handel, verksamheter, kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik samt teknisk försörjning inom planområdet. Gatan ska även möjliggöra en etappvis utbyggnad av området.

GATA2 – Lokalgata
Motivet är att säkerställa den befintliga lokala infarten från väg 11 till fastigheterna i planområdets sydöstra del. Gatan ska inte utgöra huvudsaklig tillfart till det nya handels- och verksamhetsområdet. BC-området kan även angöras från huvudgatan för att möjliggöra en lämplig trafiklösning vid centrumverksamhet.

NATUR – Natur
Motivet är att säkerställa sammanhängande ytor för dagvatten- och skyfallshantering, grönstruktur och landskapsanpassning. Naturmarken bidrar även till att bevara och utveckla biologiska värden samt skapa en grön övergång mellan bebyggelsen och det omgivande landskapet. Utmed väg 1561 omfattar naturmarken även delar av vägens säkerhetszon. Trädalléer och andra fasta oeftergivliga hinder ska placeras utanför säkerhetszonen. Markens närmare utformning ska samordnas med Trafikverket med hänsyn till trafiksäkerheten och väganläggningens funktion.

Väg – väg
Motivet är att säkerställa väg 1561 och dess funktion som statlig väg. Användningen ska ge utrymme för väganläggningen med tillhörande slänter och sidoområden samt möjliggöra korsningsåtgärder, gång- och cykeltrafik och hållplatslägen för kollektivtrafiken. Trafikverket ska även fortsättningsvis vara väghållare för väg 1561.

Kvartersmark

B – Bostäder
Motivet är att bekräfta och möjliggöra fortsatt bostadsanvändning inom den befintliga gårdsmiljön på Tomelilla 237:95. Användningen kombineras med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för att bevara området som en sammanhållen gårdstomt och säkerställa tillräckligt utrymme för friyta, parkering och angöring.

C – Centrum
Motivet är att inom en begränsad del av planområdet möjliggöra centrumverksamheter, exempelvis service, restaurang, samlingslokaler och andra besöksorienterade funktioner. Användningen ska komplettera områdets handel och verksamheter och vara underordnad Tomelilla centrum som kommunens huvudsakliga centrum.

E – Tekniska anläggningar

Motivet är att säkerställa mark för nätstationer och andra tekniska anläggningar som behövs för områdets tekniska försörjning.

H – Detaljhandel
Motivet är att möjliggöra handelsetableringar som stärker Tomelillas roll som handels- och serviceort och bidrar till ett breddat handelsutbud. Användningen medger även handel med livsmedel inom den begränsade del av planområdet där bestämmelsen gäller. Handelsområdet ska komplettera, och inte ersätta, handeln i Tomelilla centrum. Planen syftar inte till att möjliggöra en omlokalisering av Systembolaget från Tomelilla centrum till planområdet.

H_1 – Detaljhandel utom handel med livsmedel
Motivet är att möjliggöra handelsetableringar som stärker Tomelillas roll som handels- och serviceort och bidrar till ett breddat handelsutbud. Handel med livsmedel undantas för att koncentrera sådan handel till den särskilt avsedda delen av planområdet och begränsa planens samlade trafikalstring. Användningen ska komplettera handelsutbudet i Tomelilla centrum. Planen syftar inte till att möjliggöra en omlokalisering av Systembolaget från Tomelilla centrum till planområdet.

K – Kontor
Motivet är att möjliggöra kontorsverksamhet som självständig användning och skapa flexibilitet för verksamheter med behov av administrativa och personalintensiva lokaler.

Z – Verksamheter
Motivet är att möjliggöra olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, exempelvis service, lager, verkstäder och andra jämförliga verksamheter. Användningen ger flexibilitet för framtida etableringar och förändrade behov över tid.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Motivet är att samordna utfarter och begränsa antalet anslutningar mot väg 1561 och områdets huvudgator. Regleringen bidrar till att upprätthålla trafiksäkerhet och god framkomlighet samt till en tydlig trafikstruktur.

$Utfart_1$ – Utfartsförbud för motorfordon
Motivet är att förhindra utfart för motorfordon över NATUR och upprätthålla den avsedda trafikstrukturen samt utfartsbegränsningen i angränsande detaljplan. Bestämmelsen hindrar inte gång- och cykelpassager.

Utformning av allmän plats

$Dagvatten_1$ – Dagvattensystem får anordnas
Motivet är att möjliggöra anläggningar för fördröjning, rening och avledning av dagvatten inom allmän plats i enlighet med framtagen dagvattenutredning.

Anläggningarnas närmare utformning och placering ska anpassas till områdets höjdsättning, skyfallshantering och övriga funktioner.

gc-väg$_1$ – Gång och cykelväg

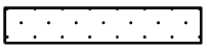
Motivet är att säkerställa ett sammanhängande och trafiksäkert gång- och cykelstråk genom området samt skapa goda kopplingar till Tomelilla centrum, kollektivtrafiken och omkringliggande målpunkter.

plantering$_1$ – Plantering

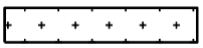
Motivet är att säkerställa planteringar och grönstruktur längs gaturummet. Planteringarna bidrar till områdets gestaltning, biologiska mångfald och mikroklimat samt kan bidra till fördröjning och rening av dagvatten. Utmed väg 1561 ska träd och andra fasta oeftergivliga hinder placeras utanför vägens säkerhetszon.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnadsverk.

Motivet är att hålla marken fri från byggnadsverk och säkerställa utrymme för de funktioner som anges eller förutsätts inom respektive område, exempelvis dagvattenhantering, ledningar, sikt, angöring och andra tekniska funktioner.

 Marken får endast förses med kundvagnsgarage och andra mindre komplementbyggnader tillåten kvartersmarksanvändning.

Motivet är att skapa en öppen förgårdszon mot omgivande vägar. Marken ska kunna användas för parkering, interna körytor, angöring och mindre komplementbyggnader, exempelvis kundvagnsgarage, men inte för huvudbyggnader. Regleringen samlar områdets huvudsakliga bebyggelse längre in på kvartersmarken och säkerställer samtidigt utrymme för handelns angöring och parkeringsbehov.

d_1 – Minsta fastighetsstorlek är 2 000 m²

Motivet är att bevara BC-området som en sammanhållen gårdstomt och motverka att området delas upp i flera mindre bostadsfastigheter. Regleringen säkerställer även tillräckligt utrymme för bostadens friyta, parkering och angöring.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är 15,0 meter.

Motivet är att möjliggöra ändamålsenliga byggnadsvolymer för handel och verksamheter samtidigt som bebyggelsens skala och påverkan på landskapsbilden begränsas.

h_2 – Högsta nockhöjd är 9,0 meter.

Motivet är att anpassa bebyggelsens höjd inom BC-området till den befintliga gårdsmiljön och begränsa påverkan på områdets karaktär och landskapsbild.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - marken får inte användas för parkering

Motivet är att hålla marken tillgänglig för de funktioner som anges eller förutsätts inom respektive område, exempelvis dagvattenhantering, ledningar, grönstruktur och andra tekniska funktioner, samt förhindra att dessa ytor tas i anspråk för parkering

n_2 - parkering ska anordnas inom området

Motivet är att säkerställa att handelns huvudsakliga parkeringsbehov tillgodoses inom förgårdszonen mot omgivande vägar. Området ska huvudsakligen användas för parkering men får även innehålla interna körvägar, angöring, planteringar samt sådana mindre komplementbyggnader som plankartan medger. Regleringen bidrar till en tydlig och sammanhängande trafikstruktur inom handelskvarteret.

Placering

p_1 – Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Motivet är att säkerställa tillräckligt avstånd mellan byggnader och fastighetsgränser samt skapa utrymme för angöring, underhåll, teknisk försörjning, dagvattenhantering och framtida ledningsdragningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

j_1 – Högst två tillfarter får anordnas. Varje tillfart får vara högst 6,0 meter bred

Motivet är att begränsa antalet tillfarter mot gatan och därigenom främja trafiksäkerheten. Regleringen säkerställer även sammanhängande utrymme för gång- och cykelvägar, planteringar, dagvattenanläggningar och teknisk infrastruktur inom gaturummet.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 – Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

Motivet är att reservera utrymme för en gemensam körväg på kvartersmark mellan Hannelundsgatan och Industrigatan. Körvägen möjliggör en sammanhängande körslinga som kan betjäna flera fastigheter och ger området redundans genom två anslutningar. Bestämmelsen innebär inte att någon gemensamhetsanläggning bildas. Behovet av anläggningen, deltagande fastigheter samt rättigheter, ansvar och kostnadsfördelning prövas genom lantmäteriförrättning.

Takvinkel

o_1 – Största takvinkel är 25 grader

Motivet är att begränsa byggnadsvolymernas visuella påverkan och bidra till en sammanhållen bebyggelsestruktur inom området.

o_2 – Största takvinkel är 45 grader

Motivet är att möjliggöra traditionella sadeltak och anpassa ny bebyggelse inom BC-området till den befintliga gårdsmiljöns karaktär.

Utförande

b_1 – Minst 20 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Motivet är att begränsa hårdgörandet av kvartersmarken och därigenom minska och fördröja dagvattenavrinningen till planområdets dagvattensystem. Kravet kan uppfyllas genom grönytor, genomsläppligt utformade parkerings- och vistelseytor samt andra ytor med dokumenterad genomsläpplighet.

Utnyttjandegrad

e_1 - Största byggnadsarea är 40 procent av fastighetsarean inom användningsområdet

Motivet är att reglera exploateringsgraden inom handels- och verksamhetsområdet och säkerställa utrymme för parkering, angöring, dagvattenhantering, grönstruktur och andra nödvändiga funktioner inom kvartersmarken.

e_2 - Största byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarean inom användningsområdet

Motivet är att begränsa exploateringsgraden inom BC-området med hänsyn till den befintliga gårdsmiljön och säkerställa tillräckligt utrymme för friyta, parkering, angöring och grönstruktur.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år inom hela planområdet och börjar fr.o.m. Laga kraft

Motivet är att ge fastighetsägare, exploatörer och kommunen tillräcklig tid att genomföra planen, samtidigt som planen kan omprövas när genomförandetiden har löpt ut.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Planområdet omfattar huvudsakligen de kommunägda fastighetena Tomelilla 237:73 och Tomelilla 237:82. Detaljplanens genomförande bedöms inte förutsätta några mark- eller utrymmesförvärv från externa fastighetsägare.

Eventuella markregleringar som kan bli aktuella i samband med fastighetsbildning, utbyggnad av allmän plats eller teknisk infrastruktur bedöms kunna genomföras genom frivilliga överenskommelser och lantmäteriförrättningar.

Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon skyldighet för kommunen att lösa in mark eller rättigheter enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Skyldighet inlösen, stat

Detaljplanen bedöms inte medföra någon skyldighet för staten att lösa in mark eller rättigheter.

Rätt till inlösen, huvudman

Detaljplanen bedöms inte medföra någon rätt för kommunen att lösa in mark enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Detaljplanen bedöms inte medföra att kommunen får rätt att lösa in några rättigheter.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens genomförande medför fastighetsrättsliga konsekvenser genom att mark som idag huvudsakligen används som jordbruksmark möjliggörs för handel, verksamheter, service, besöksnäring, teknisk infrastruktur och allmän plats.

Konsekvenserna består främst av framtida fastighetsbildning, utbyggnad av allmän platsmark, etablering av teknisk infrastruktur samt hantering av ledningar och eventuella rättigheter inom området.

Karta med fastighetsrättsliga konsekvenser

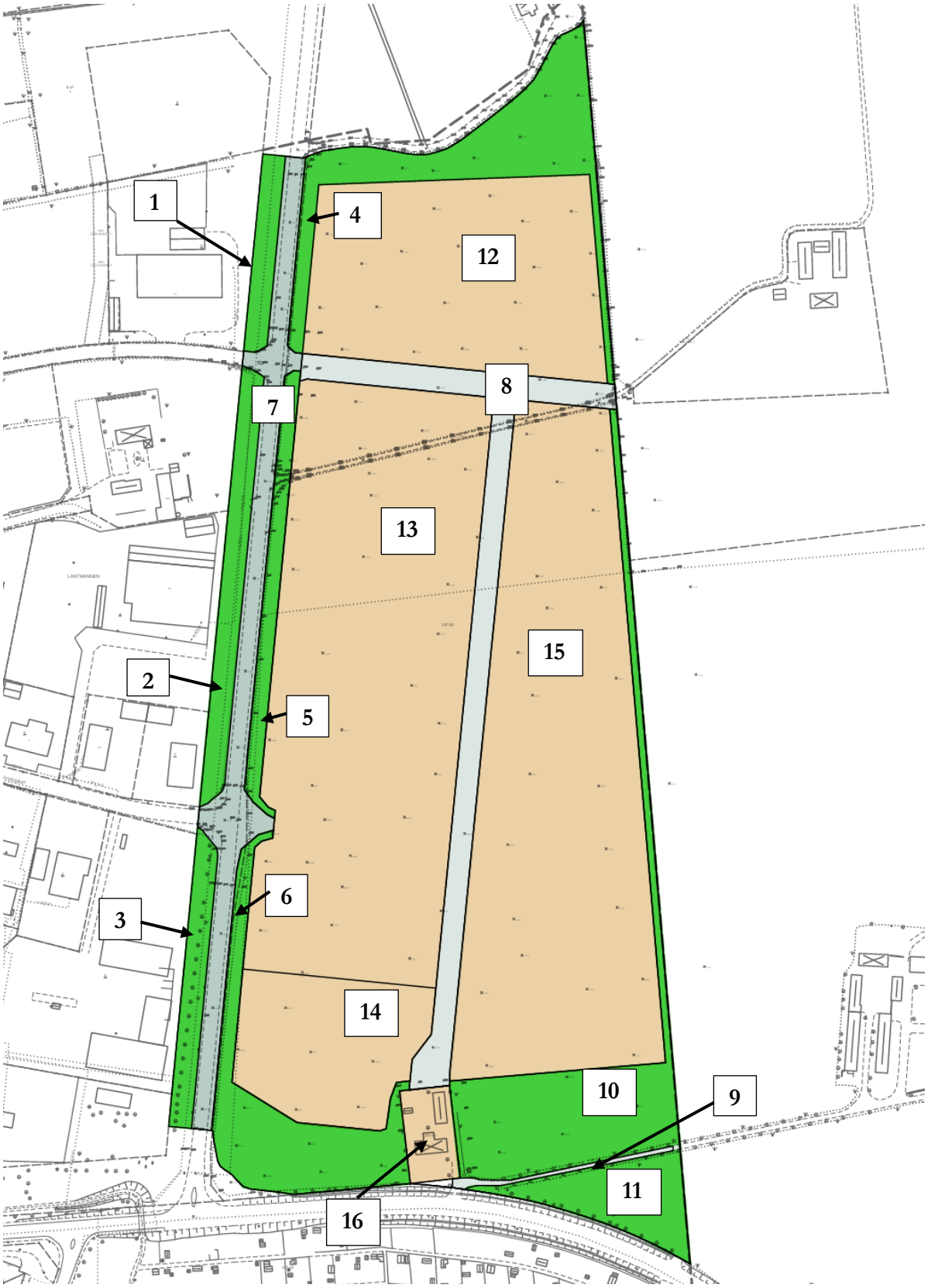


Bild 5 - Karta med siffror som är kopplade till tabell med fastigheter inom planområdet

Tabell med fastigheter inom planområdet

Nummer på karta	Fastighet	Ytaarea	konsekvens
1	Tomelilla 237:73	Ca 2259 kvm	Del av fastigheten planläggs som allmän platsmark Natur. Kommunalt ägande kvarstår.
2	Tomelilla 237:73	Ca 4813 kvm	Del av fastigheten planläggs som allmän platsmark Natur. Kommunalt ägande kvarstår.
3	Tomelilla 237:73	Ca 3247	Del av fastigheten planläggs som allmän platsmark Natur. Kommunalt ägande kvarstår.
4	Tomelilla 237:73, Tomelilla 237:82	Ca 10538 kvm	Del av fastigheterna planläggs som allmän platsmark Natur. Kommunalt ägande kvarstår.
5	Tomelilla 237:73, Tomelilla 237:82	Ca 3365 kvm	Del av fastigheterna planläggs som allmän platsmark Natur. Kommunalt ägande kvarstår.
6	Tomelilla 237:73, Tomelilla 237:82	Ca 8933 kvm	Del av fastigheterna planläggs som allmän platsmark Natur. Kommunalt ägande kvarstår.
7	Tomelilla 237:73	Ca 10903 kvm	Del av fastigheten planläggs som allmän platsmark Väg. Kommunalt ägande kvarstår. Trafikverket väghållare.
8	Tomelilla 237:82	Ca 11719 kvm	Del av fastigheten planläggs som allmän platsmark Gata. Kommunalt ägande kvarstår.
9	Tomelilla 237:82	Ca 519 kvm	Del av fastigheten planläggs som allmän platsmark Gata. Kommunalt ägande kvarstår.
10	Tomelilla 237:82	Ca 12648 kvm	Del av fastigheten planläggs som allmän platsmark Natur. Kommunalt ägande kvarstår.
11	Tomelilla 237:82	Ca 5079 kvm	Del av fastigheten planläggs som allmän platsmark Natur. Kommunalt ägande kvarstår.
12	Tomelilla 237:82	Ca 26550 kvm	Del av fastigheten planläggs i enlighet med föreslaget planförslag – Kvartersmark.
13	Tomelilla 237:82	Ca 55961 kvm	Del av fastigheten planläggs i enlighet med föreslaget planförslag – Kvartersmark.
14	Tomelilla 237:82	Ca 12206 kvm	Del av fastigheten planläggs i enlighet med föreslaget planförslag – Kvartersmark.
15	Tomelilla 237:82	Ca 50539 kvm	Del av fastigheten planläggs i enlighet med föreslaget planförslag – Kvartersmark.

16	Tomelilla 237:95	Ca 2275 kvm	Planläggs som kvartersmark för Bostad och Centrum. Privat ägande

Tabell 1 - Tabellen visar nummer på kartan, fastigheter, ytarea och konsekvensbeskrivning kopplat till kartan inom bild 5.

Tabell med ledningsrätter och servitut

Rättighet	Konsekvens
11-TRY-144.1	Markvägen blir gata med kommunalt huvudmannaskap och anslutningen anpassa så att Hannelundsgården och övriga med rättighet kan fortsätta att använda utfarten till väg 1561.
1160-307.1	Säkerställs inom allmän platsmark.
1160-653.1	Säkerställas inom allmän platsmark.
1270-1284.1	Säkerställas inom allmän platsmark.

Tabell 2. Tabellen visar rättighet och konsekvensbeskrivning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller endast fastighetsindelningsbestämmelser för Tomelilla 237:95. Fastighetsbildning kan därför ske med stor flexibilitet inom ramen för detaljplanens bestämmelser och i enlighet med fastighetsbildningslagen (1970:988).

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning inom kvartersmark. Kvartersmarken kan avstyckas i mindre fastigheter i samband med genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsreglering kan även bli aktuell för att anpassa fastighetsgränser till planens utformning och den framtida exploateringen. Fastighetsbildning sker genom lantmäteriförrättning på initiativ av berörd fastighetsägare eller kommunen.

Rättigheter

Befintliga ledningsrätter, servitut och andra rättigheter kan behöva omprövas, ändras eller kompletteras i samband med genomförandet.

Gemensamhetsanläggningar och interna gator

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för interna gator, parkeringar, dagvattenanläggningar, ledningar, belysning och andra gemensamma funktioner inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Tillträde för räddningstjänstens fordon och erforderlig brandvattenförsörjning ska säkerställas vid projektering och utbyggnad av området.

Särskild hänsyn ska tas till dagvattenhantering och grundvattenförhållanden vid utbyggnad av tekniska anläggningar.

Inom planområdet möjliggörs uppförande av en eller flera transformatorstationer inom kvartersmark.

Kompletterande geotekniska undersökningar och radonundersökningar kan behöva genomföras i samband med projektering och bygglovsprövning. Sådana utredningar bekostas av respektive exploatör inom kvartersmark.

Avfallshantering ska ske i enlighet med kommunens gällande renhållningsordning.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet.

Utbyggnaden omfattar gator, dagvattenanläggningar, grönstruktur samt övrig teknisk infrastruktur.

Utbyggnaden avses ske etappvis, där huvudstrukturen anläggs i ett inledande skede för att möjliggöra efterföljande exploatering av kvartersmark.

Utbyggnad gator och vägar

Genomförandet förutsätter fortsatt samordning med Trafikverket avseende väg 1561, Gladanleden och angränsande statligt vägnät.

Trafikutredningar visar att vissa trafiksäkerhets- och kapacitetshöjande åtgärder kan bli aktuella i takt med områdets utbyggnad. Åtgärdernas omfattning och ansvarsfördelning fastställs i fortsatt projektering och dialog mellan kommunen och Trafikverket.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet avses anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Österlen VA ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna VA-anläggningar fram till förbindelsepunkt.

Planområdet avses ingå i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Dagvattenhanteringen ska samordnas med områdets övergripande dagvattenlösning och recipientförhållanden.

Brandvattenförsörjning ska säkerställas inom planområdet i samband med utbyggnad av vattenledningsnätet. Brandposter ska placeras och dimensioneras i samråd med Österlen VA och Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (SÖRF) så att tillräcklig kapacitet och åtkomlighet uppnås.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen.

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmän platsmark samt övriga åtgärder som krävs för planens genomförande.

Eventuella kostnader för flytt eller anpassning av befintliga tekniska anläggningar som uppstår till följd av detaljplanens genomförande bekostas av kommunen i de fall gällande rättigheter eller avtal medför sådant ansvar.

Kommunen erhåller intäkter genom försäljning av verksamhetsmark (kvartersmark) till olika exploatörer.

Intäkter från anslutningsavgifter för vatten och avlopp tillfaller VA-kollektivet i enlighet med gällande taxa.

Planavgift

Kommunen avser inte att ta ut planavgift i samband med bygglov, då framtagandet av detaljplanen bekostas av kommunen.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen bedöms inte innebära en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Inlösen

Detaljplanen bedöms inte innebära en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan bildas om behov uppstår i samband med genomförandet av detaljplanen.

Kostnader för bildande, anläggande och drift av gemensamhetsanläggningar fördelas mellan berörda fastigheter i enlighet med anläggningslagen.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

För dagvattenanläggningar inom allmän platsmark sker drift och underhåll i enlighet med ansvarsfördelningen mellan kommunen och VA-huvudmannen.

Drift gator

Kommunen är huvudman för gator inom planområdet. Drift och underhåll sker genom Samhällsbyggnadsnämnden.

Drift vatten och avlopp

Tomelilla kommun är huvudman för den allmänna VA-anläggningen. Drift och förvaltning sker genom Österlen VA.

Planområdet ska ingå i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

VA-huvudmannen får genom sitt VA-bolag, Österlen VA, kostnader för drift av nya ledningar.

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa.

Fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av VA-anläggningar inom kvartersmark.

Brandvattenförsörjning ska säkerställas i samband med utbyggnaden av området och utformas i samråd med Österlen VA och Sydöstra Skånes räddningstjänstförbund.

Gatukostnader

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet.

Någon gatukostnadsersättning enligt plan- och bygglagen tas inte ut.

Organisatoriska frågor

Markavvattningsföretag och dikningsföretag

Planområdet berör befintliga markavvattningsföretag och dikningsföretag. För att möjliggöra detaljplanens genomförande kommer kommunen att initiera erforderliga lantmäteri- och miljörättsliga processer kopplade till dessa anläggningar.

Kommunens avsikt är att ansluta planområdet till befintliga avvattningssystem samtidigt som erforderlig kapacitet och funktion säkerställs för både planområdet och nedströms liggande områden.

För de markavvattningsföretag som berörs av planens genomförande kan omprövning enligt miljöbalken behöva genomföras för att anpassa

anläggningarnas funktion, deltagande fastigheter och ansvarsförhållanden till de nya förutsättningarna.

För de delar där markavvattningsanläggningar inte längre fyller sin ursprungliga funktion eller där anläggningarna ersätts av nya lösningar kan upphävande eller avveckling av markavvattningsföretag bli aktuellt. Behovet av omprövning respektive upphävande kommer att utredas vidare i samband med projektering och genomförande av detaljplanen.

Kommunen ansvarar för att erforderliga tillstånd, prövningar och överenskommelser tas fram i samråd med berörda sakägare, markavvattningsföretag och myndigheter.

Exploateringsavtal

Kommunen ansvarar för att samordna frågor om mark, fastighetsbildning och avtal i samband med planens genomförande.

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar som krävs för planens genomförande.

För att möjliggöra planens genomförande behöver frågor kopplade till befintliga dikningsföretag hanteras. Detta kan innebära anslutning till, omprövning av eller upphävande av berörda dikningsföretag beroende på den slutliga utformningen av dagvattenhanteringen och den fortsatta projekteringen.

Innan Österlen VA bygger ut ledningsnätet inom planområdet för att möjliggöra förbindelsepunkter ska marken vara sanerad och godkänd.

Något exploateringsavtal bedöms inte behöva upprättas eftersom kommunen äger huvuddelen av marken inom planområdet och ansvarar för utbyggnaden av den allmänna platsmarken.

Markanvisning

Kommunen äger marken inom planområdet och ansvarar för utbyggnaden av området.

Den första etappen planeras inom den östra delen av planområdet där Mims Invest (Köpredo4 AB) har visat intresse för etablering av handel och verksamheter.

En strategi för försäljning av kvartersmark kommer att tas fram inför genomförandet av detaljplanen.

Markanvisning eller försäljning sker i ett senare skede i enlighet med kommunens riktlinjer.

Tidplan

Samråd planeras till 2026.

Granskning, antagande och genomförande sker successivt enligt kommunens fortsatta planering.

Kulturvärden

Bevarandekrav

Eventuella kulturhistoriska värden som identifierats inom planområdet ska beaktas vid projektering och genomförande.

Arkeologiska åtgärder

Eventuella krav från Länsstyrelsen ska vara uppfyllda innan markarbeten påbörjas.

Prövning enligt annan lagstiftning

Dikningsföretag och vattenrättsliga frågor

Markavvattning och dikningsföretag regleras genom bestämmelser i miljöbalken (1998:808) samt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Genomförandet av detaljplanen kan medföra behov av anslutning till, omprövning av eller upphävande av befintliga dikningsföretag.

Fastighetsrättsliga förrättningar

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter regleras bland annat genom fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) och ledningsrättslagen (1973:1144). Genomförandet av detaljplanen kan medföra behov av lantmäteriförrättningar för fastighetsbildning, fastighetsreglering, bildande eller ändring av gemensamhetsanläggningar samt omprövning eller bildande av ledningsrätter och servitut.

Planeringsunderlag

Nedan redovisas de huvudsakliga planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens avgränsning, utformning och bedömning av konsekvenser. Underlagen omfattar kommunala styrdokument, regional planering samt särskilt framtagna utredningar inom ramen för detaljplanearbetet.

Kommunala

Detaljplan

För planområdet gäller idag ingen detaljplan.

Planområdet gränsar till befintligt verksamhetsområde längs Hannelundsgatan och Industrigatan där angränsande detaljplaner reglerar industri-, verksamhets- och gatumark. Dessa planer har utgjort underlag för detaljplanens anslutning till befintlig markanvändning, gatustruktur och teknisk infrastruktur.

Detaljplanerna finns tillgängliga via Tomelilla kommuns webbkarta och kommunens planarkiv.

Grundkarta

Grundkarta daterad 2026-07-01 har tagits fram av Tomelilla kommun och utgör underlag för detaljplanen. Grundkartan biläggs planhandlingarna.

Översiktsplan

GÄLLANDE ÖVERSIKTSPLAN

Tomelilla kommuns gällande översiktsplan är Översiktsplan 2024 med utblick mot 2040, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-04 § 64 och laga kraft 2019-02-19.

TEMATISKT TILLÄGG

Natur- och parkprogrammet är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige 2024-11-11 § 119 och vann laga kraft 2024-12-11.

Programmet har använts som underlag för frågor kopplade till grönstruktur, naturvärden, rekreation och ekosystemtjänster.

FÖRESLAGEN ÖVERSIKTSPLAN

Tomelilla kommun har tagit fram ett förslag till ny översiktsplan, Översiktsplan 2040, som beslutades av kommunstyrelsen 2024-10-23 § 113. Översiktsplanen var utställd för samråd mellan den 29 oktober 2024 och den 31 mars 2025, samt ett nytt samråd efter revideringar mellan 12 juni 2026 till den 4 september 2026.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har 2026-07-21 genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan (UBM) i enlighet med 6 kap. miljöbalken. Undersökningen utgör underlag för kommunens bedömning av om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunens ställningstagande redovisas i särskilt beslut.

Utredningar

Nedan utredningar har tagits fram som planunderlag. Under planarbetets gång har även tidigare utredningar tagits fram och reviderats. Nedan redovisas de utredningar som utgör underlag för den aktuella detaljplanen och dess samråd.

Utredning	**Konsult/Författare**	**Datum**
Utredning	**Konsult/Författare**	**Datum**
Marknadsanalys Tomelilla kommun	HUI Research	2025
Naturvärdesinventering på fastigheten Tomelilla 237:82	Ekoll AB	2024-10-09
Geo- och miljöutredning Dp192 – Markteknisk undersökningsrapport (MUR)	SWECSA AB	2025-11-28
Geo- och miljöutredning Dp192 – Teknisk PM Geoteknik	SWECSA AB	2025-11-28
Geo- och miljöutredning Dp192 – Teknisk PM Markmiljöundersökning	SWECSA AB	2025-11-28
Trafikutredning Dp192 Hannelunds handels- och verksamhetsområde	SYSTRA AB	2026-07-08
Dagvattenutredning Dp192 Hannelunds handels- och verksamhetsområde	SWECSA AB	2026-07-03

Övriga underlag

Utöver ovanstående utredningar har följande underlag beaktats vid framtagandet av detaljplanen:

Underlag	Upprättad av	Datum
PM – Fortsatt planarbete för Dp192 Hannelunds handels- och verksamhetsområde	Tomelilla kommun	2026-07
TAM Avrapportering Tomelilla Event och ishall Nulägesanalys och Utveckling	TAM	2024-05-30
Underlag från Trafikverket vägplaner och ritningar	Trafikverket	2026-07
Synpunkter från myndigheter, sakägare och allmänhet	Samråd och granskning	Löpande

Regionala

Regionplan

Regionplan för Skåne 2022–2040, antogs av regionfullmäktige 2022-06 14.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanelagt.

I väster angränsar planområdet till gällande detaljplaner för verksamheter och industri längs Hannelundsgatan och Industrigatan. Dessa planer har möjliggjort utvecklingen av det befintliga verksamhetsområdet i nordöstra delen av Tomelilla tätort.

Den aktuella detaljplanen utgör en naturlig utveckling av den befintliga tätortsstrukturen genom att möjliggöra ett nytt verksamhets- och handelsområde i direkt anslutning till redan utbyggd infrastruktur och befintliga verksamhetsområden.

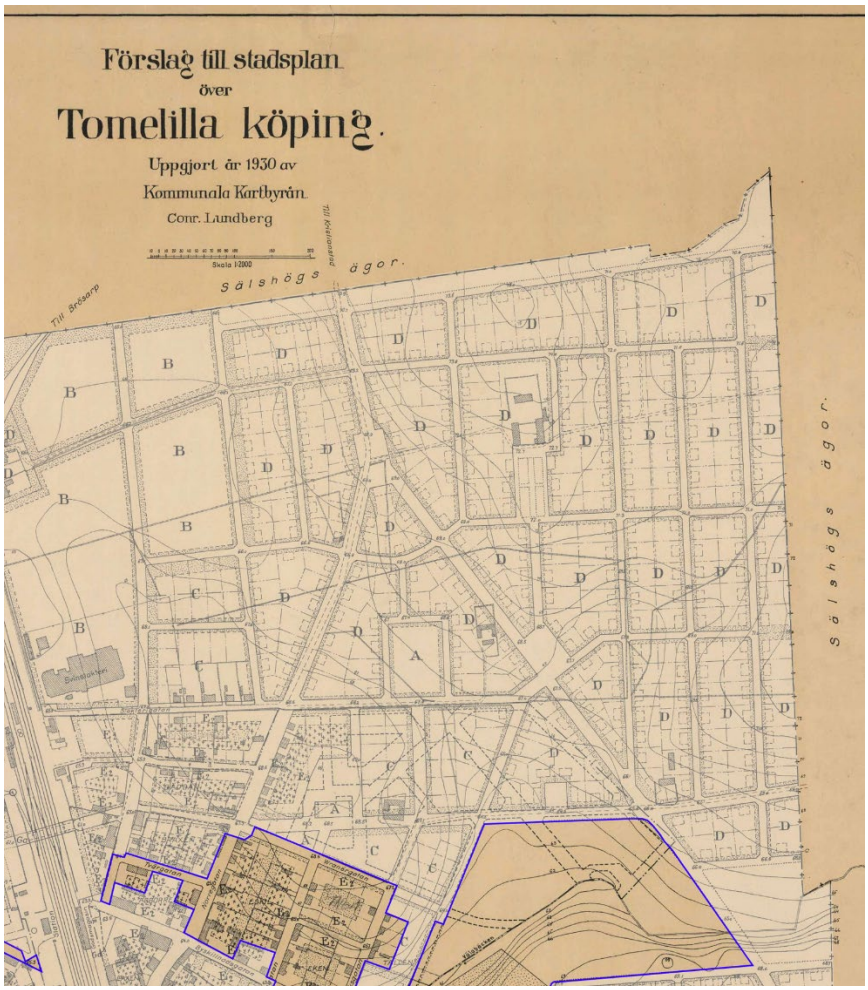


Bild 6 – Utsnitt från tidigare gällande detaljplan (upphävd för aktuellt planområde)

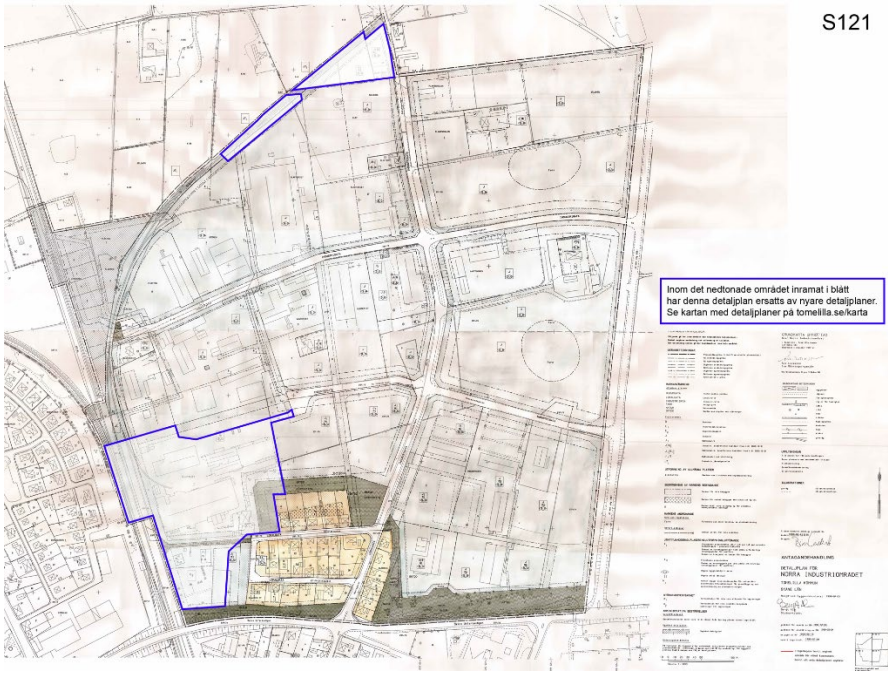


Bild 7 - Utsnitt från angränsande detaljplan..

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 28 september 2015 (§ 163) att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Hannelunds verksamhets- och handelsområde (Dp192).

Planarbetet bedrivs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900)

Planprogram

Något planprogram har inte upprättats för aktuellt planområde.

Översiktsplan

Planområdet är utpekat som utbyggnadsområde för handel och verksamheter i Tomelilla kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2025 med utblick mot 2040. Den föreslagna markanvändningen överensstämmer därmed med kommunens långsiktiga strategi för tätortsutveckling.

Detaljplanen syftar till att utveckla ett verksamhets- och handelsområde i ett strategiskt läge mellan det befintliga verksamhetsområdet, handelsområdet kring Bo Ohlsson och det övergripande vägnätet. Genom lokaliseringen skapas förutsättningar att stärka Tomelilla som handelsdestination på Österlen samtidigt som nya etableringsmöjligheter för verksamheter, service och besöksnäring möjliggörs.

Under planarbetet har kommunen även tagit fram ett förslag till ny översiktsplan, Översiktsplan 2040. Även där pekas området ut för handel

och verksamheter (nr 8 på markanvändningskartan). I den nya översiktsplanen lyfts dessutom den framtida ombyggnaden av korsningsområdet mellan väg 11, väg 1561, Gladanleden och Adelgatan fram som en prioriterad infrastruktursatsning för tätortens fortsatta utveckling (nr T1 på markanvändningskartan).

Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med både gällande översiktsplan och förslaget till ny översiktsplan.

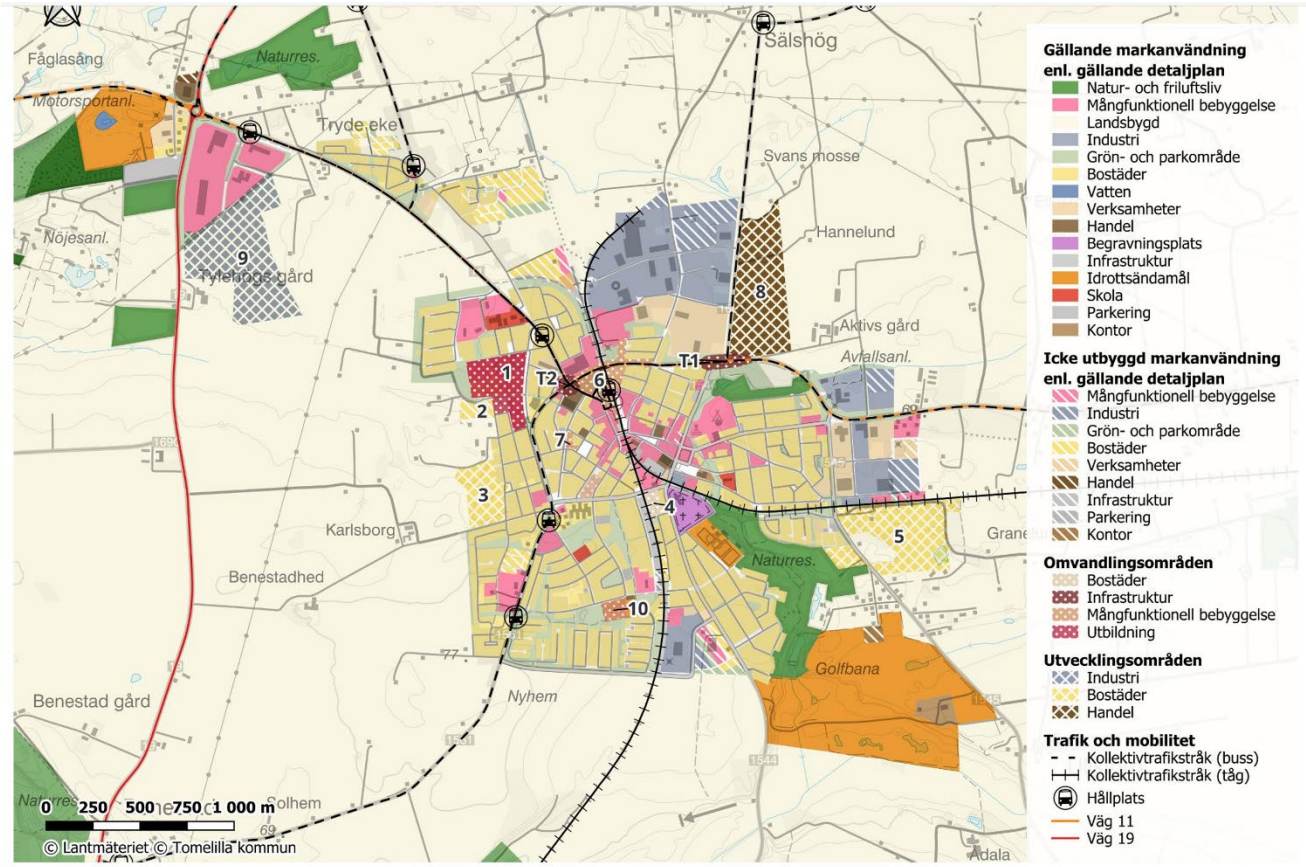


Bild 8 - Utsnitt Markanvändningskartan över Tomelilla, Tryde och Benestad från den andra samrådshandlingen av förslag till kommunens nya översiktsplan.

Vägplaner

Trafikverket är väghållare för väg 11 och väg 1561, vilka angränsar till planområdet. Som underlag för planarbetet har Trafikverket tillhandahållit handlingar som redovisar det statliga vägområdets utbredning och tidigare vägbyggnadsåtgärder. Under planarbetet har Trafikverket även lämnat planeringsförutsättningar avseende bland annat vägområdets utbredning, anslutningar till det statliga vägnätet samt en säkerhetszon om 7 meter från vägkant.

Den större ombyggnaden av korsningsområdet mellan väg 11, väg 1561, Gladanleden och Adelgatan omfattas inte av denna detaljplan utan hanteras i ett separat projekt.

Regionala

Regionplan

Regionplan för Skåne 2022–2040 antogs av Region Skåne den 14 juni 2022 och anger den långsiktiga inriktningen för den fysiska utvecklingen i länet.

Regionplanen lyfter vikten av att utveckla Skånes orter utifrån deras olika roller och förutsättningar samt att stärka hållbara transporter, näringsliv, arbetsmarknad och service. Tomelilla pekas ut som en lokal nod med betydelse för handel, offentlig och kommersiell service, arbetsplatser och kollektivtrafik i sydöstra Skåne.

Planförslaget bedöms vara förenligt med Regionplan för Skåne genom att möjliggöra utveckling av ett verksamhets- och handelsområde i anslutning till befintlig tätortsstruktur och övergripande transportinfrastruktur. Planen bidrar till att stärka Tomelillas roll som service- och handelsort på Österlen samt skapar förutsättningar för nya arbetsplatser och företagsetableringar.

Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) Superbuss

Region Skåne, Trafikverket och berörda kommuner har gemensamt tagit fram Åtgärdsvalsstudie Superbuss – Stråk Simrishamn–Ystad–Malmö.

Studien belyser behovet av att stärka tillgängligheten och kollektivtrafiken längs stråket genom åtgärder enligt fyrstegsprincipen. Tomelilla lyfts fram som en viktig nod i stråket där förbättrade kopplingar mellan kollektivtrafik, gång-, cykel- och biltrafik är betydelsefulla för den framtida utvecklingen.

Planområdet är beläget i anslutning till väg 1561 och Gladanleden (väg 11), vilka utgör viktiga delar av det regionala transportsystemet. I samband med detaljplanen skapas förutsättningar att utveckla gång- och cykelförbindelser samt kollektivtrafikens tillgänglighet till området. Planförslaget bedöms därmed stödja intentionerna i åtgärdsvalsstudien om ett mer sammanhängande och hållbart transportsystem.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Detaljplanens genomförande bedöms inte heller påverka något riksintresse utanför planområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Miljöbalkens tredje kapitel innehåller grundläggande hushållningsbestämmelser för mark- och vattenanvändning. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till områdets beskaffenhet, läge och föreliggande behov.

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Tomelilla tätort i direkt anslutning till det befintliga verksamhetsområdet längs Hannelundsgatan och Industrigatan, handelsområdet kring Bo Ohlsson samt väg 11 och väg 1561. Planområdet ligger även på kort avstånd från Tomelilla centrum, vilket skapar goda förutsättningar för samverkan mellan stadskärnan och områdets framtida handel, service och verksamheter. Läget innebär god tillgänglighet till det övergripande vägnätet och befintlig teknisk infrastruktur samt goda förutsättningar för gång-, cykel-, kollektiv- och biltrafik.

Detaljplanen möjliggör utvecklingen av ett verksamhets- och handelsområde med handel, verksamheter, service, besöksnäring, teknisk infrastruktur, grönstruktur och dagvattenhantering. Genom att utveckla ett område som sedan lång tid tillbaka är utpekat för handel och verksamheter i kommunens översiktsplan tas befintliga investeringar i infrastruktur till vara samtidigt som utvecklingen koncentreras till en sammanhållen del av tätorten. Närheten till Tomelilla centrum, handelsområdet kring Bo Ohlsson och det befintliga verksamhetsområdet skapar förutsättningar för ett ömsesidigt stöd mellan olika handels- och verksamhetsmiljöer och bidrar till en sammanhållen utveckling av tätorten.

Planförslaget bidrar till att stärka Tomelillas roll som handels- och serviceort på Österlen genom att skapa förutsättningar för nya etableringar, fler arbetstillfällen och ett bredare utbud av handel och service.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken. Kommunen bedömer sammantaget att den föreslagna markanvändningen utgör en från allmän synpunkt lämplig hushållning med mark- och vattenresurser och att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken.

Jordbruksmark

Planområdet utgörs till största delen av brukningsvärd jordbruksmark som idag används för jordbruksändamål.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan

tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Detaljplanen möjliggör utvecklingen av ett verksamhets- och handelsområde i ett område som sedan lång tid tillbaka är utpekat för handel och verksamheter i kommunens översiktsplan. Planområdet är lokaliserat i direkt anslutning till Tomelillas befintliga verksamhetsområde, handelsområdet kring Bo Ohlsson, Tomelilla centrum samt det övergripande vägnätet. Lokaliseringen innebär att befintlig infrastruktur och tidigare kommunala investeringar kan tas till vara samtidigt som utvecklingen sker i anslutning till den befintliga tätortsstrukturen.

Kommunens bedömning av planförslagets förenlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken samt avvägningen mellan jordbruksmarkens värden och behovet av den föreslagna markanvändningen redovisas under avsnittet Konsekvenser.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Enligt 3 kap. 3 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Naturvärdesinventeringen visar att planområdet innehåller ekologiskt värdefulla trädbärande strukturer i form av alléer med äldre lövträd. Alléerna utgör viktiga livsmiljöer för växter och djur samt fungerar som spridningskorridorer i det öppna odlingslandskapet. En oxelallé har bedömts ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och består till stor del av äldre hålträd med särskild betydelse för bland annat fladdermöss, hålhäckande fåglar och vedlevande insekter.

De ekologiskt känsliga miljöerna har utgjort en viktig planeringsförutsättning vid detaljplanens utformning. Planförslaget har anpassats för att bevara de ekologiskt värdefulla trädbärande strukturerna. Den södra allén bevaras genom att den ingår i området för den befintliga infarten till Aktivs gård och berörs därmed inte av den planerade exploateringen. Naturvärden, biotopskydd och skyddade arter behandlas närmare under efterföljande avsnitt i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Enligt Skånes Luftvårdsförbunds årsrapport 2024 ligger halterna av luftföroreningar i Tomelilla kommun under gällande miljökvalitetsnormer. Luftkvaliteten bedöms därmed vara god.

Vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten regleras i 5 kap. miljöbalken och fastställs av Vattenmyndigheten. Normerna syftar till att säkerställa att yt- och grundvatten uppnår eller bibehåller god ekologisk och kemisk status samt att vattenförekomsternas status inte försämras.

Planområdet avvattnas mot två ytvattenförekomster som omfattas av miljökvalitetsnormer: Nybroån: Örupsån–källa och Örupsån. Enligt Vattenmyndighetens klassificering har vattenförekomsterna måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormerna innebär att god ekologisk status ska uppnås inom fastställd tidsfrist samtidigt som vattenförekomsternas status inte får försämras.

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. Utredningen har legat till grund för planens utformning och visar hur dagvatten kan hanteras så att planförslaget inte bedöms försämra vattenförekomsternas status eller försvåra möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

Planområdets hydrologiska förhållanden och den föreslagna dagvattenhanteringen beskrivs närmare under avsnitten Hydrologiska förhållanden, Dagvatten och Konsekvenser.

Buller

Miljökvalitetsnormer för buller regleras genom förordningen (2004:675) om omgivningsbuller. Förordningen omfattar främst större vägar, järnvägar, flygplatser och större tätorter. Planförslaget omfattas inte av miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller.

Mellankommunala intressen

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på angränsande kommuners mark- och vattenanvändning.

Planområdet är beläget i anslutning till väg 11, som utgör en viktig regional transportlänk genom sydöstra Skåne, samt nära ett regionalt kollektivtrafikstråk. Planförslaget har därför utformats med hänsyn till den regionala transportinfrastrukturen och har tagits fram i dialog med Trafikverket och Region Skåne.

Planförslaget syftar till att stärka Tomelillas roll som handels- och serviceort på Österlen genom att skapa förutsättningar för kompletterande handel, verksamheter, service och besöksnäring. Utvecklingen bedöms bidra till ett bredare regionalt utbud och komplettera den befintliga handelsstrukturen i sydöstra Skåne. Genom att utveckla handel i ett strategiskt läge inom Tomelilla tätort skapas förutsättningar för att möta en del av den regionala efterfrågan och samtidigt stärka kommunens attraktivitet som etableringsort.

Mot bakgrund av planområdets läge och planförslagets koppling till den regionala transportinfrastrukturen och handelsutvecklingen bedöms det finnas skäl att ge berörda grannkommuner möjlighet att ta del av planförslaget under samrådet.

Kommunens samlade bedömning är att detaljplanen inte medför någon negativ påverkan på mellankommunala eller regionala intressen.

Miljö

Strandskydd

Strandskydd finns i anslutning till planområdets södra del, men berörs inte av detaljplanen. Planförslaget har utformats så att befintliga förhållanden i anslutning till strandskyddsområdet kan bestå och någon påverkan på strandskyddets syften bedöms inte uppkomma.

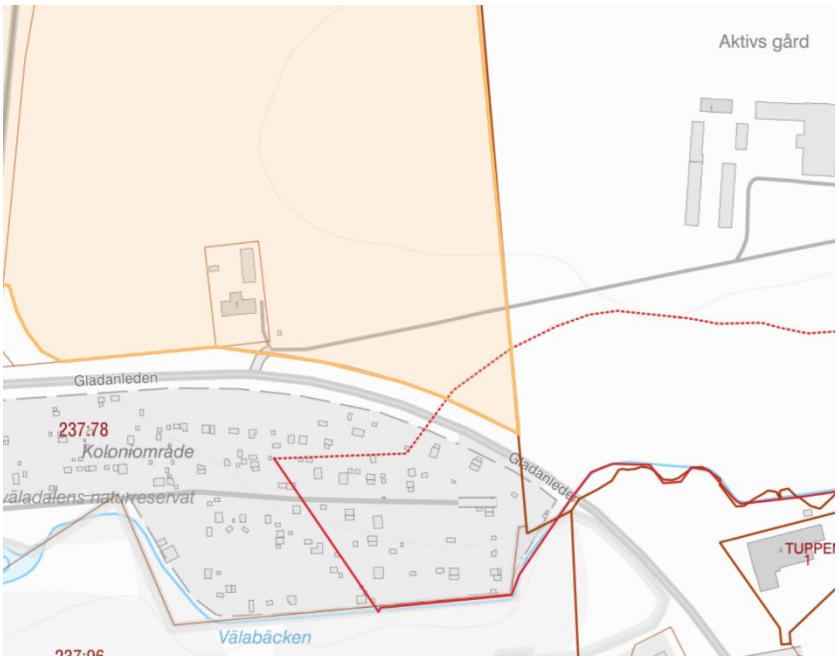


Bild 9 - Planområdets avgränsning i förhållande till strandskyddsområdet. Strandskyddet ligger i anslutning till planområdets södra del men omfattas inte av detaljplanen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. Utredningen redovisar förutsättningarna för dagvattenhanteringen och har legat till grund för planområdets utformning.

Planområdet avvattnas idag via befintliga diken och markavvattningsanläggningar mot Nybroån och Örupsån. Dagvattenhanteringen har därför utformats med hänsyn till områdets

naturliga avrinningsförhållanden, befintliga recipienter och markavvattningssystem.

Planområdet ska anslutas till det kommunala spill- och dricksvattennätet västerifrån. Dagvattenhanteringen bygger på en kombinerad lösning där dagvatten fördröjs och renas innan det leds vidare genom det kommunala dagvattensystemet samt via öppna dagvattenanläggningar och diken. Dagvattenutredningen visar att lokalt omhändertagande genom infiltration generellt inte är lämpligt med hänsyn till områdets geotekniska och hydrogeologiska förutsättningar. I stället bygger lösningen på samordnade fördröjnings- och reningsåtgärder inom planområdet.

Dagvattenanläggningarna har utformats för att begränsa flödena från området, minska transporten av föroreningar och skapa en robust dagvattenhantering anpassad till framtida klimatförändringar. Den slutliga dimensioneringen och utformningen av anläggningarna sker i samband med den fortsatta projekteringen och utbyggnaden av området.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har genomförts för planområdet som underlag för detaljplanearbetet. Inventeringen identifierar naturvärden inom och i anslutning till planområdet och har utgjort ett viktigt underlag vid detaljplanens utformning.

Planområdet utgörs huvudsakligen av brukad jordbruksmark med begränsade dokumenterade naturvärden. De högsta naturvärdena är koncentrerade till planområdets sydöstra del, främst i anslutning till Aktivs gård och den befintliga infartsvägen. Här finns bland annat en oxelallé med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) samt ett stort antal äldre lövträd med höga naturvärden. Träden utgör viktiga livsmiljöer för bland annat fåglar, fladdermöss och vedlevande insekter samt bidrar till ekologiska spridningssamband i odlingslandskapet.

Naturvärdenas lokalisering har varit en viktig planeringsförutsättning vid detaljplanens utformning. Exploateringen har i huvudsak koncentrerats till de delar av planområdet där naturvärdena är lägre, medan de mest värdefulla trädbärande strukturerna i den sydöstra delen i huvudsak bevaras. Den befintliga infarten till Aktivs gård bibehålls, vilket innebär att de naturvärden som är knutna till allén och den omgivande trädmiljön inte påverkas av den planerade exploateringen.

Biotopskydd

Inom och i anslutning till planområdet finns flera objekt som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Naturvärdesinventeringen identifierar fem biotopskyddade alléer med äldre lövträd som utgör värdefulla landskapselement i odlingslandskapet.

De biotopskyddade alléerna har varit en viktig planeringsförutsättning vid detaljplanens utformning. Planförslaget har anpassats för att i möjligaste mån undvika påverkan på alléerna. Särskilt den södra allén, i anslutning till Aktivs gård, bevaras genom att den befintliga infarten bibehålls och planläggs. Därmed kan allén och dess funktion som landskapselement och livsmiljö bevaras utan att ytterligare åtgärder behöver vidtas.

Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på de biotopskyddade alléerna som kräver dispens från biotopskyddsbestämmelserna.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet utgörs av jordbruksmark med naturliga avrinningsvägar som leder dagvatten mot två avrinningsområden. Den norra delen av planområdet avvattnas via befintliga diken och markavvattningsanläggningar mot vattenförekomsten Nybroån: Örupsån–källa, medan den södra delen avvattnas mot Välabäcken, som vidare avleds till Örupsån.

Inom och i anslutning till planområdet finns befintliga diken och markavvattningsföretag som utgör en viktig del av områdets hydrologiska system. Dessa anläggningar har historiskt anlagts för att möjliggöra jordbruksdrift och utgör även fortsättningsvis en viktig förutsättning för områdets avvattning.

De hydrologiska förhållandena har varit en viktig planeringsförutsättning vid framtagandet av detaljplanen. Dagvattenhanteringen har utformats med hänsyn till områdets naturliga avrinningsförhållanden, befintliga diken och markavvattningsanläggningar för att säkerställa en långsiktigt hållbar vattenhantering.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

De dominerande bullerkällorna i och omkring planområdet utgörs idag av vägtrafiken på väg 11 (Gladanleden) och väg 1561 samt befintliga verksamheter inom det angränsande verksamhetsområdet.

Inom planområdet finns den befintliga bostadsfastigheten Tomelilla 237:95, vilken bevaras inom detaljplanen. Bostaden är belägen cirka 35 meter från väg 11 och avskiljs från vägområdet genom befintlig vegetation.

En översiktlig bedömning enligt Boverkets metod *”Hur mycket bullrar vägtrafiken?”* har gjorts. Bedömningen utgår från prognostiserad trafik på Gladanleden år 2045, cirka 9 700 fordon per dygn, skyltad hastighet 50 km/h och ett avstånd om cirka 35 meter till vägmitt. Utifrån dessa förutsättningar bedöms den ekvivalenta ljudnivån vid den mest

exponerade sidan uppgå till cirka 58–60 dBA. Bostaden har en skyddad sida mot norr, vilket ger förutsättningar för en bättre ljudmiljö på den sida som är vänd från väg 11.

Detaljplanen möjliggör inte ny bostadsbebyggelse. Trafikbullret bedöms därför inte utgöra hinder för planens genomförande.

Detaljplanen möjliggör ett verksamhets- och handelsområde med tillhörande transporter, lastning, lossning och tekniska installationer. Eftersom den framtida verksamhetssammansättningen inte är känd i detalj ska verksamheter lokaliseras och utformas så att gällande riktvärden för omgivningsbuller kan innehållas vid befintliga bostäder. Eventuella behov av verksamhetsspecifika bullerutredningar prövas i samband med bygglov eller enligt miljöbalkens bestämmelser.

Risk för olyckor

Väg 11 och väg 1561 utgör transportleder där transporter med farligt gods kan förekomma. Planförslaget har därför utformats med hänsyn till de risker som sådana transporter kan innebära.

Den planerade bebyggelsen placeras cirka 60 meter från väg 1561. Mellan transportleden och byggnaderna anordnas en riskreducerande zon bestående av gång- och cykelväg, grönytor, lokalgator och parkeringsytor. Denna utformning innebär att stadigvarande vistelse lokaliseras på ett indirekt skyddsavstånd från transportleden, samtidigt som mindre känsliga funktioner, såsom parkering, kan placeras närmare vägen.

Planområdet avses för handel, verksamheter, kontor och service och möjliggör inte bostäder eller annan särskilt känslig markanvändning. Riskbedömningen har utgått från Länsstyrelsens aktuella vägledning om riskhänsyn vid planläggning. Tidigare vägledningar, såsom RIKTSAM, har beaktats som referensmaterial men är inte dimensionerande för bedömningen.

Sammantaget bedöms planområdets utformning, markanvändning och avstånd till transportlederna innebära att riskerna kan hanteras på ett tillfredsställande sätt och att planförslaget är lämpligt ur risk- och säkerhetssynpunkt.

Sammantaget bedöms planområdets utformning, markanvändning och avstånd till transportlederna innebära att riskerna kan hanteras på ett tillfredsställande sätt och att planförslaget är lämpligt ur risk- och säkerhetssynpunkt.

Risk för översvämning

Planområdet innehåller naturliga lågpunkter där vatten samlas vid kraftiga regn. Skyfallskarteringen visar att avrinningen huvudsakligen sker mot Välabäcken via områdets södra och västra delar, medan mindre delar av området avvattnas mot norr. Undersökningar visar även att

grundvattennivån inom delar av området ligger relativt nära markytan, vilket har beaktats vid planens utformning. Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att planområdet är lämpligt för den planerade exploateringen under förutsättning att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs.

Planens disposition har utformats med utgångspunkt i områdets naturliga topografi. Lågpunkter och naturliga avrinningsstråk har i huvudsak avsatts för naturmark, dagvattenhantering och skyfallsfördröjning, medan kvartersmark och bebyggelse lokaliserats till mer lämpliga delar av området. Därigenom tas landskapets naturliga vattenflöden till vara samtidigt som risken för översvämning minskar.

Exploateringen innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar, vilket medför större dagvattenflöden. För att begränsa risken för översvämning säkerställer detaljplanen ytor för dagvattenhantering och skyfallsfördröjning. Dagvatten ska fördröjas både inom kvartersmark och i allmänna dagvattenanläggningar innan avledning sker till recipient. Höjdsättningen av området ska utformas så att ytligt avrinnande vatten leds mot dagvattenanläggningarna utan att orsaka skador på byggnader, anläggningar eller teknisk infrastruktur.

Sammantaget bedöms risken för översvämning kunna hanteras genom planens utformning och de dagvattenåtgärder som möjliggörs i detaljplanen. Risken för översvämning bedöms därför inte utgöra något hinder för detaljplanens genomförande.

Risk för erosion

Planområdet består huvudsakligen av flack jordbruksmark med begränsade nivåskillnader. Några naturliga erosionsutsatta vattendrag eller branta slänter finns inte inom området och den generella risken för erosion bedöms därför som låg.

Lokala erosionsrisker kan uppstå i anslutning till dagvattenanläggningar, utlopp och diken. Dagvattenanläggningarna har därför utformats med hänsyn till områdets topografi, flödesförhållanden och de statliga väganläggningarna längs väg 11 och väg 1561. Syftet är att säkerställa att dagvatten kan omhändertas och avledas utan att orsaka erosion eller påverka väganläggningarnas funktion, stabilitet eller avvattning.

Vid den fortsatta projekteringen ska dagvattenanläggningar, utlopp och erosionsskydd dimensioneras och utformas så att risken för lokala erosionsskador minimeras.

Sammantaget bedöms risken för erosion inte utgöra något hinder för detaljplanens genomförande.

Risk för skred

De geotekniska förhållandena inom planområdet har utretts som underlag för detaljplanen. Området består huvudsakligen av morän- och

friktionsjordar med generellt goda hållfasthets- och deformationsegenskaper. Terrängen är relativt flack och det finns inga större nivåskillnader eller branta slänter som kan ge upphov till skred.

I de södra delarna förekommer vissa höjdvariationer och jordlager med silt- och lerinslag, vilket behöver beaktas vid markarbeten, höjdsättning och grundläggning. Dessa förhållanden bedöms dock kunna hanteras genom normal projektering och genom att de geotekniska rekommendationerna följs.

Sammantaget bedöms risken för skred vara låg och inte utgöra något hinder för detaljplanens genomförande.

Risk för ras

Planområdet är generellt sett relativt flackt, men det finns vissa höjdskillnader, framför allt i områdets södra delar. Den geotekniska utredningen bedömer att släntlutningarna inom området är relativt flacka och att det inte föreligger några direkta risker för stabilitet, ras eller skred för detaljplanen och den planerade verksamhets- och handelsmarken.

Vid kommande markarbeten kan höjdskillnaderna behöva hanteras genom schakt, fyllning och anpassad höjdsättning. Detta bedöms kunna hanteras inom ramen för fortsatt projektering.

Sammantaget bedöms risken för ras vara låg och inte utgöra något hinder för detaljplanens genomförande.

Geotekniska förhållanden

Jordlager och geotekniska förutsättningar

En geoteknisk undersökning har genomförts som underlag för detaljplanen. Undersökningen visar att planområdet är lämpligt för den planerade utvecklingen av ett verksamhets- och handelsområde.

Jordlagren består huvudsakligen av sandig och lerig morän med inslag av sand samt lokalt mindre förekomster av silt och lera. De dominerande friktionsjordarna har generellt god bärighet och bedöms ge goda förutsättningar för grundläggning av planerad bebyggelse.

Inom delar av planområdet förekommer lokalt silt- och lerhaltiga jordlager. Grundläggning och markuppbyggnad behöver därför anpassas till de lokala geotekniska förhållandena i den fortsatta projekteringen för att begränsa risken för sättningar.

Planområdet är huvudsakligen flackt men innehåller vissa nivåskillnader, främst i de södra delarna. I samband med exploateringen kommer marken att höjdsättas genom schakt och fyllning för att skapa lämpliga förutsättningar för bebyggelse, gator och dagvattenanläggningar.

Sammantaget bedöms de geotekniska förutsättningarna vara goda för den planerade markanvändningen, under förutsättning att grundläggning,

höjdsättning och markuppbyggnad anpassas till de lokala markförhållandena.

Grundvatten

Grundvattennivån har undersökts inom ramen för den geotekniska undersökningen och dagvattenutredningen. Undersökningarna visar att grundvatten lokalt kan förekomma relativt nära markytan. De uppmätta nivåerna avser mättillfället och kan variera över året beroende på nederbörd, årstid och hydrologiska förhållanden.

Markens genomsläpplighet bedöms vara låg till måttlig inom stora delar av planområdet, vilket innebär att möjligheterna till infiltration är begränsade. Dagvattenhanteringen har därför utformats med utgångspunkt i fördröjning, rening och kontrollerad avledning till recipient i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer.

Grundvattenförhållandena bedöms inte utgöra något hinder för den planerade markanvändningen men ska beaktas vid fortsatt projektering av byggnader, ledningar och dagvattenanläggningar.

Radonundersökning

En markradonundersökning har genomförts inom planområdet. Resultaten visar att området huvudsakligen utgörs av normal- till högradonmark.

Vid nybyggnation ska byggnader utföras med radonskyddande grundkonstruktion i enlighet med gällande byggregler. Radonförhållandena bedöms därmed inte utgöra något hinder för den planerade markanvändningen.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning har genomförts som underlag för detaljplanen. Undersökningen omfattade miljöinventering, provtagning och laboratorieanalyser av jordprover inom planområdet.

Resultaten visar att marken generellt har god miljökvalitet. De analyserade proverna innehåller huvudsakligen mycket låga halter av föroreningar eller halter under laboratoriets detektionsgränser. Därmed bedöms marken i huvudsak vara lämplig för den planerade markanvändningen.

I en provpunkt inom den östra delen av planområdet påträffades arsenik i halter som tangerar Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). SWECSA bedömer att området i övrigt är lämpligt för den planerade exploateringen och rekommenderar att eventuella schaktarbeten för byggnader inom denna begränsade del föregås av sanering ned till cirka 2 meters djup. För övriga delar av planområdet bedöms inga saneringsåtgärder vara nödvändiga.

Om tidigare okända föroreningar ändå påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas i enlighet med 10 kap. miljöbalken.

Kulturmiljö

Planområdet är beläget i övergången mellan Tomelilla tätort och det öppna odlingslandskap som präglar stora delar av Österlen. Landskapet har under lång tid brukats för jordbruk och kännetecknas av öppna åkermarker, äldre gårdsmiljöer och historiska vägsträckningar som tillsammans berättar om platsens utveckling.

I och omkring planområdet finns flera gårdsmiljöer med historisk koppling till jordbrukslandskapet, däribland Hannelundsgården och Aktivs gård. Gårdarna utgör viktiga kulturhistoriska inslag och bidrar till förståelsen av platsens historiska markanvändning.

Planförslaget innebär att en del av jordbruksmarken tas i anspråk för ett nytt verksamhets- och handelsområde. Utbyggnaden sker i direkt anslutning till befintlig tätorts- och verksamhetsstruktur och har utformats med hänsyn till områdets kulturhistoriska karaktär genom att befintliga gårdsmiljöer bevaras och integreras i den framtida strukturen.

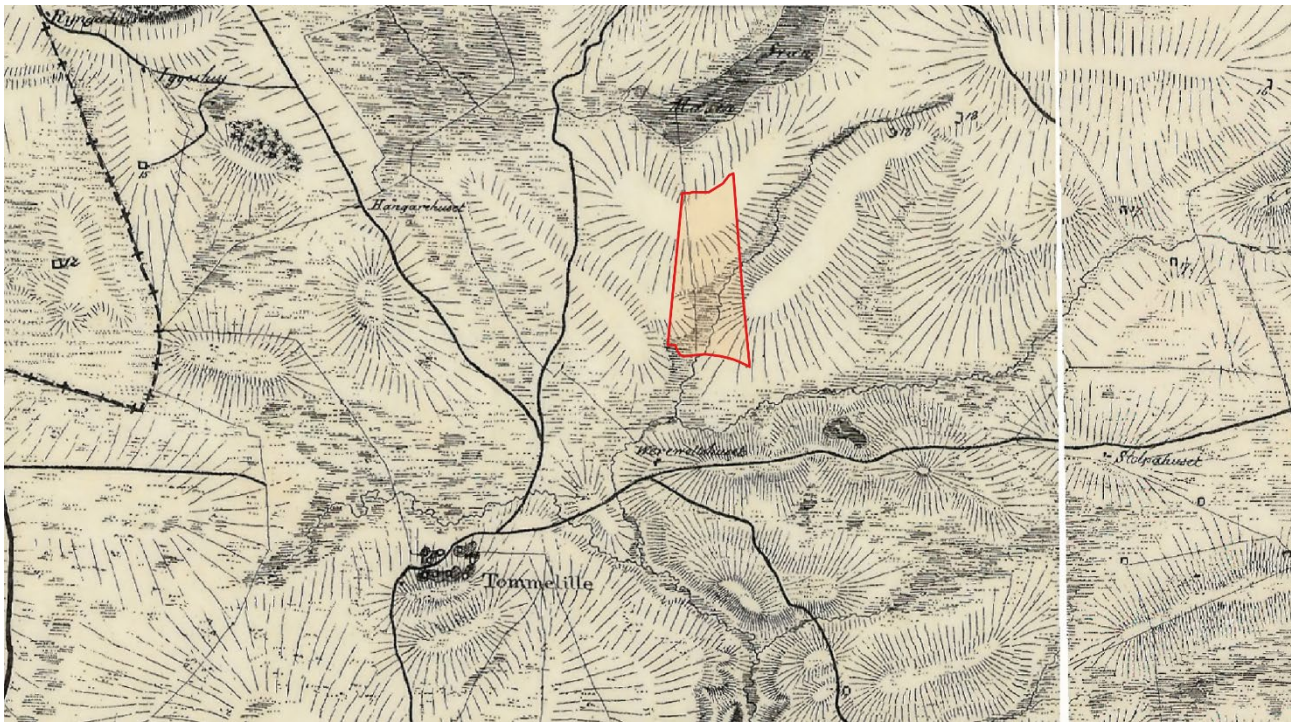


Bild 10 - Historisk karta. Utsnitt från Svenska Rekognoseringskartan 1812-1820 karta som visar Tomelillas tidiga bebyggelsestruktur och planområdets läge i det omgivande odlingslandskapet.

Bild 11 - Historisk karta. Utsnitt från Ekonomiska kartan 1970-tal, som visar Tomelillas tidiga bebyggelsestruktur och planområdets läge i det omgivande odlingslandskapet.

Fornlämningar

Inom och i anslutning till planområdet finns registrerade fornlämningar som visar att området har nyttjats av människor under lång tid. Som underlag för detaljplanen har arkeologiska utredningar och undersökningar genomförts i samråd med Länsstyrelsen.

Undersökningarna har dokumenterat de fornlämningar som berörs av planförslaget och den arkeologiska processen är avslutad. Resultaten har beaktats vid detaljplanens utformning och bedöms inte utgöra hinder för planens genomförande.

Fysisk miljö

Landskapsbild och topografi

Planområdet är beläget i övergången mellan Tomelilla tätort och det öppna odlingslandskapet väster om orten. Området utgörs idag huvudsakligen av jordbruksmark och präglas av långa utblickar över det

omgivande landskapet, där äldre gårdsmiljöer och enstaka trädridåer bidrar till platsens karaktär.

Läget utmed väg 1561 ger området en hög synlighet och utgör en viktig del av Tomelillas västra entré. Från väg 1561 samt från Hannelundsgatan och Industrigatan finns tydliga utblickar mot det öppna jordbrukslandskapet och de omkringliggande gårdarna. Dessa vyer bidrar till upplevelsen av övergången mellan tätorten och landsbygden och utgör en viktig kvalitet som har beaktats i planens utformning.

Planförslaget innebär att en del av jordbruksmarken omvandlas till ett verksamhets- och handelsområde. Den nya bebyggelsen lokaliseras i direkt anslutning till befintliga verksamhetsområden och handelsverksamheter, vilket innebär att utbyggnaden sker som en naturlig utveckling av Tomelillas västra tätortsstruktur. Grönstruktur och dagvattenanläggningar integreras i området för att skapa en tydlig och väl gestaltad övergång mot det omgivande landskapet.

Marken inom planområdet är svagt kuperad med mindre höjdskillnader. Topografin och de naturliga lutningsförhållandena har varit en viktig utgångspunkt för områdets höjdsättning och den övergripande dagvattenhanteringen.

Bild 12 - Historiskt ortofoto 1975
Historiskt ortofoto som visar hur Tomelilla successivt har vuxit samtidigt som planområdet under lång tid har använts som jordbruksmark.

Bild 13 – Ortofoto 2022
Aktuellt ortofoto över planområdet och dess relation till Tomelilla tätort, väg 1561, Gladanleden och handelsområdet.

Bild 14 - Drönarbild – översikt
Översiktsbild som visar planområdets läge i övergången mellan tätorten och det öppna odlingslandskapet.

Bild 15 - Drönarbild – utblick från Hannelundsgatan
Utblick mot det öppna jordbrukslandskapet väster om Tomelilla. Vyerna mot det omgivande landskapet utgör en viktig del av platsens karaktär och upplevelsen av Tomelillas västra entré.

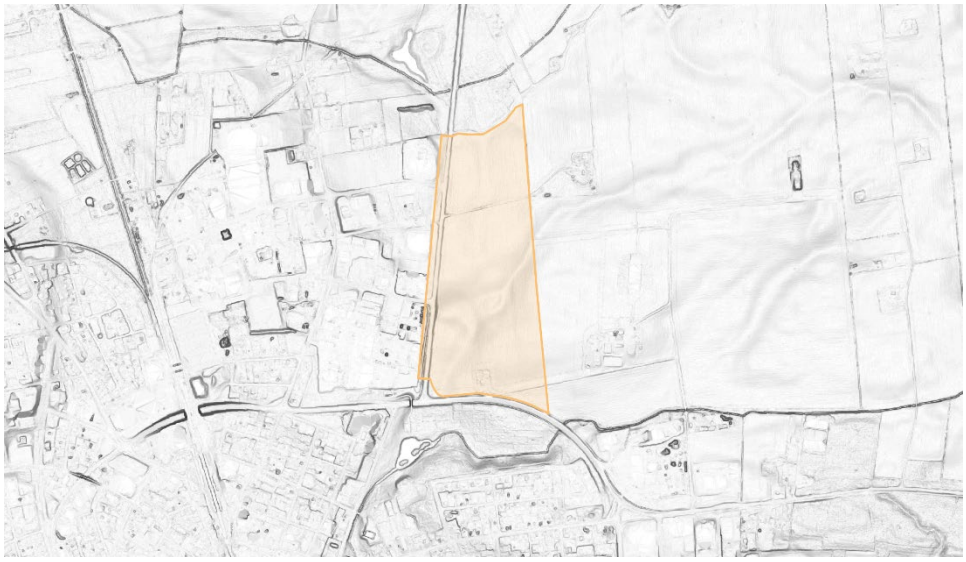


Bild16 - Terrängmodell
Markens höjdförhållanden inom planområdet har varit en viktig utgångspunkt för höjdsättning och dagvattenhantering.

Sociala förhållanden

Planområdet utgörs idag huvudsakligen av jordbruksmark och saknar bostadsbebyggelse. I anslutning till området finns Hannelundsgården och Aktivs gård, vilka även fortsättningsvis kommer att kunna användas för sina befintliga ändamål.

Planområdet har ett strategiskt läge i anslutning till Tomelilla tätort, befintliga verksamhetsområden och handelsområdet vid Bo Ohlsson. Området har god tillgänglighet för gående, cyklister, kollektivtrafik och biltrafik, vilket skapar goda förutsättningar för ett tillgängligt verksamhets- och handelsområde.

Detaljplanen möjliggör etablering av nya verksamheter, handel och service, vilket bedöms bidra till ökad sysselsättning och ett bredare utbud av handel och service för kommunens invånare. Genom att stärka Tomelilla som handelsdestination skapas förutsättningar för att fler invånare och besökare kan uträtta sina ärenden lokalt, vilket bidrar till en levande tätort och ett attraktivt näringsliv.

Utvecklingen sker i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur, vilket skapar förutsättningar för ett väl sammanhållet verksamhets- och handelsområde med god tillgänglighet för både invånare, besökare och företag.

Teknik

El

Planområdet ligger inom E.ON Energidistribution AB:s koncessionsområde för eldistribution. Befintliga markförlagda elkablar finns i och i anslutning till planområdet, vilket ger goda förutsättningar för områdets framtida elförsörjning.

Detaljplanen möjliggör vid behov etablering av transformatorstation för att säkerställa elförsörjningen i takt med områdets utbyggnad. Eventuella åtgärder eller anpassningar av befintliga elanläggningar ska ske i samråd med berörd nätägare.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger i anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet och bedöms ha goda förutsättningar att anslutas till den allmänna VA-anläggningen. I takt med områdets utbyggnad kommer erforderliga vatten- och spillvattenledningar att byggas ut inom planområdet.

Utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen ska ske i samordning med områdets exploatering och i enlighet med kommunens och VA-huvudmannens planering.

Service

Planområdet har ett strategiskt läge i anslutning till handelsområdet kring Bo Ohlsson och med goda gång-, cykel- och vägförbindelser till Tomelilla centrum. Området har även förutsättningar att på sikt stärkas genom utvecklad kollektivtrafik.

I närområdet finns ett brett utbud av handel, restauranger och annan kommersiell service. Planförslaget syftar till att stärka Tomelillas samlade handels- och serviceutbud genom att komplettera befintliga handelsområden och skapa bättre samband mellan Hannelund, Bo Ohlsson och centrum. Därigenom skapas förutsättningar för ett sammanhängande handels- och verksamhetsstråk som stärker Tomelillas roll som handels- och serviceort på Österlen.

Trafik

Planområdet har ett strategiskt läge i anslutning till väg 11 (Gladanleden), väg 1561 (Sälshögsvägen), Hannelundsgatan och Industrigatan. Läget ger god tillgänglighet till det regionala och kommunala vägnätet samt till Tomelilla centrum, handelsområdet kring Bo Ohlsson och det befintliga verksamhetsområdet.

Gång-, cykel- och kollektivtrafik finns i anslutning till planområdet och ger goda förutsättningar för hållbara resor. Trafikutredningen redovisar även möjligheten att på sikt utveckla kollektivtrafiken genom en ny busshållplats i anslutning till planområdet.

Som underlag för detaljplanen har en trafikutredning tagits fram. Utredningen omfattar trafikmätningar, trafikalstringsberäkningar, framtidsprognoser och kapacitetsanalyser för det omgivande vägnätet samt analyser av gång-, cykel- och kollektivtrafik. Utredningen utgör underlag för detaljplanens utformning och visar att området kan utvecklas med utgångspunkt i befintlig infrastruktur samtidigt som

förutsättningar skapas för en långsiktigt hållbar och trafiksäker trafiklösning.

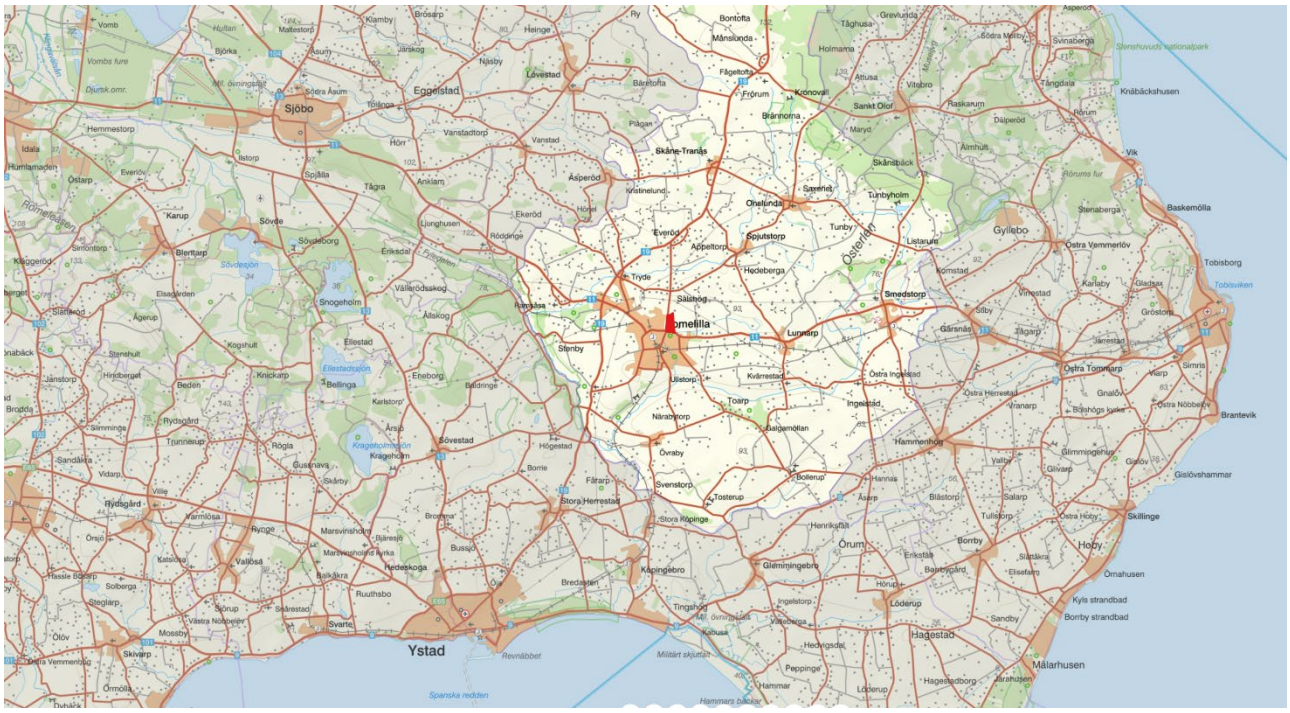


Bild 17. Hannelunds strategiska läge i det regionala vägnätet.

Bilden visar planområdets strategiska läge i förhållande till väg 11, väg 1561, Tomelilla tätort och de regionala transportstråken i sydöstra Skåne.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Genomförandet av detaljplanen medför förändringar av fastighetsindelningen inom planområdet. Kommunens fastigheter kommer genom lantmäteriförrättning att delas upp i kvartersmark och allmän plats. Kvartersmarken avses successivt avyttras i takt med exploateringen, medan allmän platsmark kvarstår i kommunal ägo och förvaltas av kommunen.

Detaljplanen möjliggör en etappvis utbyggnad av området. Den första exploateringsetappen planeras inom den del av kvartersmarken där Byggsystem Öresund AB avser etablera verksamhet. Övriga delar av området kan därefter utvecklas successivt utifrån efterfrågan och framtida etableringar.

Fastigheten Tomelilla 237:95 ingår i planområdet. Planförslaget har utformats så att befintliga markvägar och tillgängligheten till omkringliggande fastigheter kan bibehållas och säkerställas genom den framtida gatustrukturen.

För Hannelundsgården (Tomelilla 237:95) innebär detaljplanen att en långsiktigt hållbar och trafiksäker tillfart säkerställs via den nya kommunala gatustrukturen. Därmed skapas förutsättningar för att den framtida tillgängligheten kan lösas utan direkt anslutning till väg 1561.

Detaljplanen säkerställer även utrymme för kommunens tekniska försörjning genom mark för gator, dagvattenanläggningar samt ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten, el, fiber och övrig teknisk infrastruktur. Vid behov kan erforderliga rättigheter säkerställas genom ledningsrätt, servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder i samband med lantmäteriförrättning.

Tabellen nedan redovisar de huvudsakliga fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanens genomförande. En mer detaljerad redovisning av fastighetsbildning, marköverlåtelser, rättigheter och genomförandefrågor redovisas under avsnittet Planens genomförande.

Fastighet/rättighet	**Konsekvens av detaljplanens genomförande**
Tomelilla 237:73, Tomelilla 237:82	Kommunens fastighet delas genom fastighetsbildning upp i kvartersmark och allmän plats. Kvartersmarken avses avyttras successivt medan allmän plats kvarstår i kommunal ägo.
Exploatering och marköverlåtelser	Området byggs ut etappvis. Den första etappen omfattar etablering av Byggsystem Öresund AB. Därefter kan ytterligare kvartersmark avyttras i takt med efterfrågan och framtida etableringar.

Tomelilla 237:95	Fastigheten ingår i planområdet. Planförslaget säkerställer befintliga markvägar och tillgänglighet genom den framtida gatustrukturen.
Tomelilla 117:3 (Hannelundsgården)	Fastighetens långsiktiga tillfart säkerställs via den kommunala gatustrukturen, vilket skapar en mer trafiksäker anslutning än dagens lösning mot väg 1561.
Teknisk infrastruktur	Planen säkerställer mark för gator, VA-ledningar, dagvattenanläggningar, el, fiber och övrig teknisk försörjning. Nödvändiga rättigheter kan bildas genom ledningsrätt, servitut eller annan lantmäteriförrättning.
Fastighetsrättsliga åtgärder	Genomförandet kan kräva fastighetsbildning, fastighetsreglering, ledningsrätter, servitut och andra lantmäteriförrättningar för att genomföra detaljplanen.

Tabell 3 – konsekvenser fastigheter och rättigheter.

Natur

Grönområde

Planförslaget innebär att huvuddelen av den befintliga jordbruksmarken tas i anspråk för ett nytt verksamhets- och handelsområde. Samtidigt avsätts betydande ytor som allmän plats Natur för dagvattenhantering, skyfallshantering, grönstruktur och tekniska skyddszoner.

Naturmarken utformas så att den fyller flera funktioner samtidigt. Förutom att skapa utrymme för dagvattenanläggningar och skyfallshantering bidrar den till grönstruktur, biologisk mångfald, klimatanpassning och en väl gestaltad entré till Tomelilla. De gröna ytorna skapar även en mjuk övergång mellan den planerade bebyggelsen och det omgivande odlingslandskapet.

Sammantaget bedöms detaljplanen, trots att jordbruksmark tas i anspråk, skapa goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar grönstruktur inom planområdet.

Landskapsbild

Planområdet är beläget i övergången mellan Tomelilla tätort, det befintliga verksamhetsområdet och det öppna odlingslandskapet. Genom att den nya bebyggelsen lokaliseras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse sker utbyggnaden som en naturlig utveckling och avrundning av tätorten.

Planförslaget innebär att landskapsbilden förändras genom att tidigare öppen jordbruksmark bebyggs. Samtidigt integreras naturmark, dagvattenanläggningar och grönstruktur i områdets utformning, vilket

bidrar till att minska den visuella påverkan och skapa en tydlig och väl gestaltad entré till Tomelilla.

Den samlade bedömningen är att påverkan på landskapsbilden är acceptabel med hänsyn till planområdets strategiska läge, kommunens översiktsplan och den anpassning som gjorts till omgivande landskap.

Naturvärden

Planförslaget har utformats med utgångspunkt i den genomförda naturvärdesinventeringen. Identifierade naturvärden och värdefulla landskapselement har, där det varit möjligt, beaktats genom planens utformning och avgränsning. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande negativ påverkan på områdets naturvärden.

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Den samlade bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Miljöbedömning

Undersökningen om betydande miljöpåverkan grundar sig på de utredningar och planeringsunderlag som tagits fram under planarbetet. Den sammantagna bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, förutsatt att planen genomförs i enlighet med planbestämmelserna samt de skydds- och försiktighetsåtgärder som redovisas i planhandlingarna.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen bedömer att marken är lämplig för den avsedda markanvändningen. Bedömningen grundar sig på planförslagets utformning samt de utredningar och ställningstaganden som redovisas i planbeskrivningen. Planen bedöms uppfylla kraven på en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenområden enligt plan- och bygglagen.

Strandskydd

En mindre del av planområdets södra del omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken. Området planläggs som Natur och markanvändningen kommer därför i allt väsentligt att vara oförändrad

jämfört med dagens förhållanden. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte påverka strandskyddets syften på ett betydande sätt.

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att planområdet kan bebyggas under förutsättning att dagvattnet omhändertas genom ett sammanhängande system av fördröjningsanläggningar, öppna dagvattenlösningar och ledningsnät.

Planförslaget säkerställer mark för dagvatten- och skyfallshantering inom allmän platsmark. Dagvattensystemet har utformats för att fördröja och rena dagvatten innan det avleds med ett kontrollerat utflöde till Välabäcken. Därigenom begränsas påverkan på recipienten samtidigt som risken för översvämning inom och utanför planområdet minskar.

Dagvattenanläggningarna har integrerats i planområdets grönstruktur och bidrar samtidigt till klimatanpassning, biologisk mångfald och en väl gestaltad entré till Tomelilla.

Sammantaget bedöms detaljplanen skapa goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande medför ökade trafikflöden till och från området. Trafikökningen bedöms dock inte vara av sådan omfattning att gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft riskerar att överskridas. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte medföra någon betydande påverkan på luftkvaliteten.

Vatten

Planområdet avvattnas till Välabäcken. Dagvattensystemet har utformats för att fördröja och rena dagvatten innan det avleds till recipienten med ett kontrollerat utflöde. Föroreningsberäkningar visar att belastningen av föroreningar minskar jämfört med dagens situation genom de renings- och fördröjningsåtgärder som ingår i planförslaget.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer för vatten riskerar att överskridas. Bedömningen grundar sig på dagvattenutredningens beräkningar samt de skydds- och reningsåtgärder som säkerställs genom detaljplanens utformning.

Buller

Detaljplanens genomförande medför ökad trafik och nya verksamheter inom planområdet. Området planläggs huvudsakligen för verksamheter,

handel och service och utgör därmed inte en bullerkänslig markanvändning.

Fastigheten Tomelilla 237:95, som planläggs för Bostäder och Centrum (BC), har beaktats vid planens utformning. Genom områdets disposition, grönstruktur och lokaliseringen av verksamhetsområden bedöms påverkan från trafik och verksamheter kunna begränsas till en acceptabel nivå. Eventuella bullerfrågor från enskilda verksamheter ska hanteras vid etablering och inom ramen för miljöbalkens bestämmelser.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande bullerpåverkan.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Förutsättningarna avseende omgivningsbuller redovisas under avsnittet Planeringsförutsättningar. Med hänsyn till planområdets huvudsakliga markanvändning för verksamheter, handel och service samt den bedömda trafikökningen har någon särskild bullerutredning inte bedömts vara nödvändig.

Den befintliga bostadsfastigheten Tomelilla 237:95, som planläggs för Bostäder och Centrum (BC), har en skyddad sida och planförslaget bedöms inte medföra någon sådan förändring av bullersituationen att en särskild bullerutredning krävs.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande påverkan från omgivningsbuller.

Översvämning

Genomförandet av detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet ökar. Dagvatten- och skyfallshanteringen har därför utformats för att fördröja, rena och avleda dagvatten på ett kontrollerat sätt genom öppna dagvattenanläggningar, ledningssystem och ytor avsatta för skyfallshantering.

Dagvattensystemet begränsar utgående flöden till Välabäcken och minskar därigenom risken för översvämning såväl inom planområdet som nedströms recipienten. Lösningen bidrar samtidigt till en ökad klimatanpassning genom att skapa förutsättningar för att hantera framtida skyfall.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande risk för översvämning.

Olyckor

Planområdet är beläget i anslutning till väg 1561, som utgör rekommenderad transportled för farligt gods. Riskfrågan har beaktats vid

planens utformning med utgångspunkt i Länsstyrelsens vägledning för riskhänsyn i fysisk planering.

Mellan väg 1561 och den planerade bebyggelsen finns Trafikverkets vägområde med skyddszon, naturmark, dagvattenanläggningar samt ytor för parkering och intern gatustruktur. De byggnader där stadigvarande vistelse förväntas lokaliseras placeras cirka 60 meter från vägkant, vilket innebär att mindre känsliga markanvändningar lokaliseras närmast vägen.

Planförslaget innehåller därmed flera samverkande riskreducerande åtgärder som begränsar konsekvenserna vid en eventuell olycka. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande vara förenligt med en från risksynpunkt lämplig markanvändning.

Erosion

Detaljplanens genomförande bedöms inte öka risken för erosion inom eller utanför planområdet. Dagvattenanläggningar och tillhörande slänter har utformats med hänsyn till markens förutsättningar och för att motverka erosionsskador.

Vid utformningen har även hänsyn tagits till Trafikverkets väganläggning, så att dagvattenanläggningar och slänter inte påverkar vägens funktion, stabilitet eller framtida drift och underhåll.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande risk för erosion.

Skred

De geotekniska utredningarna visar att marken är lämplig för den planerade markanvändningen under förutsättning att rekommendationerna i utredningarna följs vid projektering och genomförande.

Med hänsyn till områdets topografi, jordlager och planerad markanvändning bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande risk för skred.

Ras

Planområdet saknar naturliga förutsättningar för ras. De geotekniska utredningarna visar inte på några förhållanden som innebär en betydande risk för ras inom planområdet.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande risk för ras.

Sociala

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande skapar förutsättningar för ett nytt verksamhets- och handelsområde som stärker Tomelillas roll som handels- och serviceort. Genom nya etableringar inom handel, verksamheter och service skapas förutsättningar för fler arbetsplatser, ett bredare serviceutbud och ökad aktivitet i området.

Planförslaget stärker sambanden mellan Tomelilla centrum, handelsområdet kring Bo Ohlsson, det befintliga verksamhetsområdet och Hannelunds verksamhets- och handelsområde. Genom utvecklingen av gång-, cykel-, kollektivtrafik- och vägförbindelser skapas förutsättningar för ett mer sammanhållet, tillgängligt och attraktivt handels- och verksamhetsstråk.

Det ökade antalet besökare och arbetstillfällen bedöms bidra till ett mer levande område och stärka underlaget för handel, service och kollektivtrafik. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande medföra betydande positiva sociala konsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen skapar förutsättningar för nya etableringar inom handel, verksamheter och service i ett strategiskt läge med god tillgång till befintlig infrastruktur. Genom att tillföra planlagd mark stärks kommunens planberedskap och möjligheten att möta framtida etableringsbehov.

Planförslaget bedöms bidra till ett ökat handelsutbud och stärka Tomelillas konkurrenskraft som handels- och serviceort. Ett bredare utbud förväntas attrahera fler besökare från såväl den egna kommunen som omkringliggande kommuner, vilket skapar positiva synergieffekter för det lokala näringslivet och stärker underlaget för handel, restauranger och övrig service.

Detaljplanens genomförande innebär samtidigt att kommunen successivt kommer att investera i utbyggnad av gator, VA-anläggningar, dagvattenhantering, grönstruktur och övrig allmän plats. Investeringarna är till stor del framtunga och genomförs etappvis i takt med exploateringen. Genom successiv markförsäljning, nya etableringar och ett stärkt näringsliv bedöms investeringarna skapa betydande samhällsekonomiska värden över tid och bidra till kommunens långsiktiga utveckling.

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen, inklusive investeringsbehov, exploateringsekonomi och finansieringsprinciper, redovisas närmare i det planekonomiska PM som hör till detaljplanen.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande medföra betydande positiva ekonomiska konsekvenser och en långsiktig samhällsnytta för Tomelilla kommun.

Barn

Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande negativa konsekvenser för barn. Planområdet planläggs för handel, verksamheter och service och innehåller inga funktioner särskilt avsedda för barns vistelse.

Samtidigt förbättrar planförslaget förutsättningarna för säkra gång-, cykel- och kollektivtrafikförbindelser mellan Hannelunds verksamhets- och handelsområde, handelsområdet kring Bo Ohlsson och Tomelilla centrum. Genom ett ökat serviceutbud och fler arbetstillfällen bidrar detaljplanen även indirekt till kommunens långsiktiga utveckling och ett attraktivt samhälle för barn och deras familjer.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra några betydande negativa konsekvenser för barn.

Jämlikhet

Detaljplanen bedöms bidra till ökad tillgänglighet till handel, service och arbetsplatser genom att området kan nås med bil, gång-, cykel- och kollektivtrafik. Den utvecklade infrastrukturen skapar förutsättningar för att fler grupper i samhället ska kunna ta del av områdets utbud och arbetsmarknad oavsett val av färdsätt.

Genom ett bredare handels- och serviceutbud samt fler arbetstillfällen bedöms detaljplanen bidra till positiva förutsättningar för social och ekonomisk jämlikhet i kommunen.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande medföra positiva konsekvenser ur ett jämlikhetsperspektiv.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintressen eller försvåra möjligheterna att tillgodose nationella intressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanens genomförande har prövats mot hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken. Planområdet omfattas inte av några särskilt skyddsvärda mark- eller vattenområden enligt 3 kap. miljöbalken, utöver den brukningsvärda jordbruksmark som behandlas under avsnittet Jordbruksmark.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken.

Jordbruksmark

Detaljplanens genomförande innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för ett nytt verksamhets- och handelsområde. Detta innebär en negativ konsekvens genom att marken inte längre kan användas för jordbruksproduktion.

Kommunen har därför prövat planförslaget mot hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken och gjort en samlad avvägning mellan bevarandet av brukningsvärd jordbruksmark och de allmänna intressen som detaljplanen avser att tillgodose.

Planområdet är sedan lång tid utpekat för verksamhetsutveckling i kommunens översiktsplan och utvecklingsinriktningen har ytterligare tydliggjorts i den nya översiktsplanen, där området pekas ut för ett verksamhets- och handelsområde. Den föreslagna markanvändningen överensstämmer därmed med kommunens långsiktiga strategi för tätortsutveckling och näringslivsutveckling.

Kommunen bedriver samtidigt flera detaljplaneprojekt för verksamhetsutveckling. Planerna har dock olika funktion och tillgodoser olika behov. Detaljplan Dp174 Västra industriområdet syd syftar främst till att möjliggöra industri, tillverkning och andra industrirelaterade verksamheter, medan Dp192 Hannelunds verksamhets- och handelsområde är inriktad på handel, service, besöksnäring och verksamheter med andra lokaliseringskrav. Planerna kompletterar därmed varandra och bidrar till en långsiktig och differentierad planberedskap för kommunens näringsliv.

Planområdets strategiska läge i direkt anslutning till Tomelilla tätort, handelsområdet kring Bo Ohlsson, det befintliga verksamhetsområdet och det övergripande vägnätet möjliggör ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur och teknisk försörjning. Genom att koncentrera utvecklingen till ett område som redan är utpekat för ändamålet begränsas behovet av ytterligare exploatering och ny infrastruktur på andra platser.

Planförslaget bedöms skapa betydande samhällsnytta genom nya företagsetableringar, fler arbetstillfällen, ett stärkt handels- och serviceutbud samt ökad attraktivitet för Tomelilla som handels- och serviceort. Ett bredare handelsutbud bedöms dessutom attrahera fler besökare från omkringliggande kommuner, vilket stärker det lokala näringslivet och bidrar till kommunens långsiktiga utveckling.

Efter en samlad avvägning bedömer kommunen att den betydande samhällsnytta som detaljplanen möjliggör väger tyngre än den negativa konsekvens som uppstår genom att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Detaljplanens genomförande bedöms därför vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inom planområdet finns inga utpekade ekologiskt särskilt känsliga områden enligt 3 kap. 3 § miljöbalken. Välabäcken, som ligger utanför planområdets södra gräns, utgör en viktig ekologisk struktur i området.

En mindre del av planområdet omfattas av strandskydd med anledning av närheten till Välabäcken. Denna del planläggs som Natur, vilket innebär att någon exploatering inte möjliggörs inom den strandskyddspåverkade delen av planområdet. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande negativ påverkan på Välabäckens ekologiska funktion eller områdets ekologiska samband.

Trafik

Motortrafik

Detaljplanens genomförande medför ökade trafikflöden till och från planområdet. Trafikutredningen visar att trafikökningen kan hanteras genom en successiv utveckling av trafiksystemet i takt med exploateringen och den långsiktiga utvecklingen av området.

Planområdet ansluts till det kommunala gatunätet via Hannelundsgatan och Industrigatan. Två anslutningar skapar en robust trafikstruktur med god tillgänglighet och möjlighet att fördela trafiken inom området samtidigt som belastningen på enskilda anslutningspunkter minskar.

Trafikutredningen visar att korsningen mellan väg 11, väg 1561 och Adelsgatan på sikt behöver utvecklas för att möta den samlade trafikutvecklingen. Behovet identifierades redan i trafikutredningen för detaljplanen för Bo Ohlsson och har därefter bekräftats genom trafikutredningen för Dp192. Korsningen är dessutom utpekad som ett prioriterat utvecklingsprojekt i kommunens nya översiktsplan och har behandlats i Trafikverkets yttrande över översiktsplanen.

Kommunen har därför, i dialog med Trafikverket, valt att inte inkludera ombyggnaden av korsningen mellan väg 11, väg 1561 och Adelsgatan inom denna detaljplan. Bedömningen grundar sig på att korsningen utgör en strategisk del av Tomelillas övergripande trafiksystem och betjänar flera utvecklingsområden. Ombyggnaden bedöms därför utgöra ett separat infrastrukturprojekt som bör planeras, finansieras och genomföras utifrån den samlade trafikutvecklingen och inte enbart utifrån denna detaljplan.

För korsningen mellan Hannelundsgatan och väg 1561 bedömer kommunen att en hastighetssänkning bör utgöra den första åtgärden. En sådan inriktning ligger i linje med fyrstegsprincipen, där mindre och kostnadseffektiva åtgärder ska prövas innan mer omfattande ombyggnader genomförs. Samtidigt säkerställer detaljplanen tillräckligt utrymme för att en cirkulationsplats ska kunna anläggas i framtiden om trafikutvecklingen eller trafiksäkerheten motiverar detta.

Kommunen bedömer att en stegvis utveckling av trafiksystemet är den mest proportionerliga lösningen. Behovet av en hastighetssänkning aktualiseras i takt med att området successivt byggs ut och utvecklas mot en mer tätortsmässig miljö. Att invänta att området fullt ut uppfyller kriterierna för tätort innan en hastighetssänkning kan prövas riskerar annars att skapa ett moment 22, där den önskade utvecklingen förutsätter en trafiksäkerhetsåtgärd som i sin tur förutsätter att utvecklingen redan har skett.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra några betydande negativa konsekvenser för motortrafiken. Tvärtom skapar planförslaget förutsättningar för ett robust och successivt utvecklingsbart trafiksystem där både kortsiktiga och långsiktiga åtgärder kan genomföras i takt med områdets utveckling.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanens genomförande bedöms förbättra förutsättningarna för gång- och cykeltrafik genom att utveckla och stärka kopplingarna mellan Hannelunds handels- och verksamhetsområde, handelsområdet kring Bo Ohlsson, det befintliga verksamhetsområdet och Tomelilla centrum.

Planområdet ansluts till det befintliga gång- och cykelnätet och skapar förutsättningar för ett mer sammanhängande, tillgängligt och attraktivt stråk mellan viktiga målpunkter i tätorten. Därigenom förbättras möjligheterna att välja gång eller cykel för arbetsresor, serviceärenden och fritidsresor.

Planförslaget bidrar även till att minska den barriäreffekt som idag finns mellan handelsområdet kring Bo Ohlsson, Hannelund och Tomelilla centrum genom att skapa bättre förutsättningar för ett sammanhängande gång- och cykelnät. Den förbättrade tillgängligheten stärker sambanden mellan områdena och bidrar till ett mer integrerat handels-, verksamhets- och servicestråk.

På sikt skapas förutsättningar för ett sammanhängande stadsstråk där handel, verksamheter, service och hållbara transporter samverkar och stärker kopplingarna mellan Tomelilla centrum, handelsområdet kring Bo Ohlsson och Hannelunds handels- och verksamhetsområde. Genom att stärka de hållbara transporterna bidrar detaljplanen samtidigt till ökad tillgänglighet, förbättrad folkhälsa och ett minskat bilberoende.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande medföra betydande positiva konsekvenser för gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Detaljplanens genomförande bedöms skapa bättre förutsättningar för kollektivtrafiken genom att koncentrera nya arbetsplatser, handel och service till ett strategiskt läge med närhet till befintliga kollektivtrafikstråk.

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik genom befintliga busshållplatser längs väg 1561 och i anslutning till väg 11. Den ökade mängden arbetsplatser, besöksmål och service bedöms på sikt stärka underlaget för kollektivtrafiken och skapa förutsättningar för ett ökat hållbart resande.

Planområdets lokalisering skapar även förutsättningar för att kollektivtrafiken kan utvecklas i takt med områdets utbyggnad och ett ökat resandeunderlag. Därigenom stärks tillgängligheten till området för personer som saknar tillgång till bil och sambanden mellan Hannelunds handels- och verksamhetsområde, handelsområdet kring Bo Ohlsson och Tomelilla centrum förbättras.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande medföra positiva konsekvenser för kollektivtrafiken och bidra till ett mer hållbart och tillgängligt transportsystem.

Trafiksäkerhet

Detaljplanens genomförande bedöms skapa goda förutsättningar för en säker och ändamålsenlig trafikmiljö för samtliga trafikslag. Planområdet har utformats med en tydlig trafikstruktur där gång-, cykel-, kollektiv- och motortrafik samspelar och där trafikslagen i möjligaste mån separeras för att skapa en säker och tillgänglig trafikmiljö.

Två anslutningar till det kommunala gatunätet via Hannelundsgatan och Industrigatan skapar en robust trafikstruktur med alternativa färdvägar och minskar beroendet av en enskild infart. Den dubbla anslutningen förbättrar framkomligheten, ökar driftsäkerheten och stärker tillgängligheten för räddningstjänst, kollektivtrafik och övrig samhällsviktig trafik.

Planförslaget möjliggör en successiv utveckling av trafiksystemet där trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan genomföras i takt med områdets utbyggnad. Samtidigt säkerställs tillräckligt utrymme för framtida ombyggnader av korsningar om trafikutvecklingen eller trafiksäkerheten motiverar detta. Därigenom skapas en flexibel trafiklösning som kan utvecklas över tid utan att begränsa framtida behov.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande medföra positiva konsekvenser för trafiksäkerheten.

Mellankommunala frågor

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några betydande negativa mellankommunala konsekvenser.

Planförslaget stärker Tomelillas roll som handels- och serviceort med regional betydelse och bedöms komplettera den befintliga handelsstrukturen i sydöstra Skåne. Frågor med regional och mellankommunal betydelse, främst kopplade till transportinfrastruktur och tillgänglighet, har beaktats i planarbetet och hanterats i dialog med Trafikverket, Region Skåne och berörda myndigheter.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Tillväxt- och utvecklingsavdelningen i Tomelilla kommun.

Planarbetet har genomförts i nära samverkan med berörda verksamheter inom kommunen, Österlen VA, externa konsulter samt berörda myndigheter. Arbetet har bedrivits tvärdisciplinärt där frågor om trafik, dagvatten, geoteknik, naturvärden, mark- och exploatering, VA, miljö, handel, risk och samhällsekonomi har behandlats samlat för att skapa ett väl avvägt och långsiktigt hållbart planförslag.

Medverkande från Tomelilla kommun:

Henrik Lundblad, tillväxt- och utvecklingschef

Filip Evander, planarkitekt