



Välkommen!

Utvecklingsplan för Tjörnarp, del av översiktsplan för Höörs kommun, antagen av kommunfullmäktige i Höörs kommun 12 oktober 2022

Sammanfattning

Tjörnarp är en stationsby i tillväxt vid Södra stambanan. Snabba tågförbindelser, sjö och skog samt förskola och byskola är centrala delar av livsmiljön i Tjörnarp. Utvecklingsplanen tar sikte på år 2035 och innehåller bland annat:

- Utbyggnadsområden för ca 150 bostäder fördelat på nio områden
- Utveckling av sociala stråk, aktivitetsplatser och badplats
- Fyra särskilda grönområden i tätorten och vägledning för gröna värden ur ett stråk-perspektiv
- Planering för gång- och cykeltrafik med särskild hänsyn till ombyggnadsplanerna för väg 23

- Angöringspunkter för friluftslivet.

Bakgrund

Utvecklingsplanen för Tjörnarp har tagits fram enligt reglerna för ändring av översiktsplanen. Planen är en del av översiktsplan för Höörs kommun.

Utvecklingsplanen för Tjörnarp vidareutvecklar och fördjupar övergripande utvecklingsstrategier från översiktsplan för Höörs kommun, antagen 2018.

Bostadsbehov

Genom Riktlinjer för bostadsförsörjning har Höörs kommun tagit ställning för att Tjörnarp behöver möjlighet att växa med ca 5 bostäder per år (antaget 10 november 2021). Det innebär ett bostadsbehov på 75 bostäder fram till 2035 - översiktsplanens målar. Därutöver behövs en god marginal för att kunna hantera att enskilda projekt möter svårigheter. Utgångspunkten har därför varit att identifiera mark för det dubbla - 150 bostäder. Utvecklingsplanen för Tjörnarp skapar möjligheter för det.

Ombyggnad av väg 23

Trafikverkets projekt för ombyggnad av väg 23 förbi Tjörnarp till mötesfri väg är en annan avgörande fråga för byns utveckling. Vägprojektet innebär ökad trafiksäkerhet men även en ökad barriäreffekt. Viltstängsel och bullerplank kommer att hindra människor att gena över vägen och styra rörelsemönstret till planskilda passager - tunnlar och broar. De nya planskildheterna och deras utformning sätter strukturen för det framtida Tjörnarp. Stängningen av direktanslutningar till väg 23 kommer att innebära ökade trafikflöden på kommunala och enskilda vägar samt på den statliga Landsvägen genom Tjörnarp. De ökade flödena längs Landsvägen belyser behovet av säker GC-väg och trafiksäkra passager för att ta sig över Landsvägen.

Badplatsutveckling

En annan aktuell fråga i Tjörnarp är badplatsutveckling. Höörs kommun genomför för närvarande en satsning på flera av de kommunala badplatserna. Vid Tjörnarpssjön ställs då frågan om badplatsens lokalisering på sin spets.

Om översiktsplanering

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som gäller hela kommunen. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

I översiktsplanen presenterar kommunen vilka förutsättningar som påverkar områdets utveckling tillsammans med sin långsiktiga vision för området. Markanvändningskartan visar vilka områden som är lämpliga för bebyggelse, vägar, anläggningar för friluftsliv etc. men ger också underlag för att bedöma vilka förändringar som inte är lämpliga. Bestämmelser om översiktsplanering finns i plan- och bygglagen, PBL.

Översiktsplan för Höörs kommun är antagen av kommunfullmäktige 20 juni 2018.

Läsanvisning

Utvecklingsplanen för Tjörnarp innebär att Höörs kommun har ändrat översiktsplanen utifrån ett tätortsutvecklingsperspektiv. Planavgränsningen markerar vilket område ändringarna avser att hantera. De nya ställningstaganden som sker genom utvecklingsplanen är en integrerad del av kommunens översiktsplan. För merparten av marken inom planavgränsningen fortsätter dock samma ställningstaganden som tidigare att gälla. Det gäller exempelvis merparten av befintliga områden för befintlig stadsbygd, merparten av marken för jord- och skogsbruk etc.

Det gäller även den övergripande infrastrukturen, som har en tillfredställande beskrivning i gällande översiktsplan och inte behöver uppdateras när vi fördjupar planeringen för Tjörnarps tätort. Det är alltså inte så att ändringen innebär nya ställningstaganden för alla områden inom gränsen.

De nya hänsynsområdena i utvecklingsplan för Tjörnarps är avsedda att tillämpas oavsett markanvändning – alltså både på markanvändning som är tänkt att fortsätta och på områden som föreslås för utbyggnad eller annan utveckling.

Planprocessen

Innan kommunen antar en ändring av översiktsplan ska kommunen hålla samråd med kommunens medlemmar och andra myndigheter. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samhällsbyggnadssektor samlade under hösten 2021 in invånarnas synpunkter om Tjörnarps utveckling med hjälp av en webb-enkät och genom ett dialogtillfälle vid Tjörnarps station. Därefter genomfördes ett formellt samråd under januari-mars 2022. Slutsatserna från samrådet finns sammanställda i en samrådsredogörelse.

En bearbetad version av planförslaget presenterades för granskning under maj-juni 2022. Granskningen innebar ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter till kommunen. Enligt PBL ska kommunen sedan redovisa de synpunkter som kommit fram och de förslag som synpunkterna gett anledning till i ett särskilt utlåtande. Därefter kan kommunen anta den nya översiktsplanen. Detta gjordes den 12 oktober 2022.

Genomförande av planen

Översiktsplanen visar kommunens syn på området och vilka investeringar kommunen avser göra i servicefunktioner och infrastruktur, men i många fall krävs det privata initiativ för att planen ska bli verklighet. Ny bebyggelse och utveckling av befintliga verksamheter förutsätter att markägaren eller annan intressent tar initiativ.

När kommunen själv äger marken kan kommunen agera som markägare eller genom fastighetsbolaget. I vissa delar ligger ansvaret för genomförandet av planen på staten, särskilt längs det statliga vägnätet där Trafikverket har ansvar för standard, utformning etc.

Modell och struktur

Översiktsplan för Höörs kommun är i huvudsak uppbyggt enligt Boverkets förslag till ÖP-modell 0.9. Det innebär att planbeskrivningen utgår från aspekterna utvecklingsstrategi, framtida markanvändning respektive särskilda hänsyn.

Boverket har publicerat flera uppdateringar av ÖP-modellen sedan översiktsplanen antogs 2018, men Utvecklingsplanen för Tjörnarps följer samma modell som resten av översiktsplanen. Uppdatering av begreppsstruktur och anpassning till senaste ÖP-modellen kommer att ske vid nästa omarbetning av kommuntäckande översiktsplan.

Prövning av ny bebyggelse

Översiktsplanen innebär inte en rättighet att använda marken på det sätt som föreslås. För ny bebyggelse krävs i de flesta fall en prövning genom bygglov, detaljplan eller strandskyddsdispens.

PBL innehåller regler om vilka tillstånd den som ska bygga behöver från kommunen. För utveckling av helt nya områden, till exempel ett nytt bostadsområde, krävs först en detaljplan. Enstaka nya bostadshus kan ofta prövas med förhandsbesked och bygglov.

Utöver PBL:s generella regler om vad som kräver bygglov kan kommunen ändra lovplikten för avgränsade områden. Kommunen kan både minska lovplikten (till exempel för solcellsanläggningar på tak) och utöka lovplikten (till exempel för fasadåtgärder på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse).

Det sker i så fall genom detaljplan eller
områdesbestämmelser.