

## RS § 381

## Detaljplan Tofta Krokstäde 1:38, östra delen, m.fl.

Ärendenummer: RS 2024/2559

### Regionstyrelsens förslag till regionfullmäktige

- Planförslaget för Tofta Krokstäde 1:38, östra delen, m.fl. antas.
- Richard Löwenborg, avdelningschef för planering och geografisk information ges fullmakt att för den antagna detaljplanen för Tofta Krokstäde 1:38, Tofta Rangstäde 3:24 och Tofta S:46, ansöka om stöd hos Boverket till kommuner för ökat småhusbyggande enligt förordning SFS 2023:903.

---

### Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse på östra delen av fastigheten Tofta Krokstäde 1:38. Detaljplanen syftar till att komplettera befintligt bostadsområde med nya fastigheter för friliggande enbostadshus och är en naturlig bebyggelseutveckling av området österut.

I planområdet ingår även del av fastigheterna Tofta Rangstäde 3:24 och Tofta S:46 som planläggs som allmän platsmark natur och gata. Aktuellt detaljplaneförslag innebär även att de delar som omfattas av gällande detaljplan (09-P-107), där naturmark ändras till gata, upphävs och ersätts med aktuellt detaljplaneförslag.

Förslaget föreslår fastigheter i varierad storlek, mellan 900 m<sup>2</sup> – 1100 m<sup>2</sup>, som placeras längs med en förlängning av Vindilevägen. Detaljplanen möjliggör för totalt 20 fastigheter, vilket kan bebyggas med friliggande 1-2 våningshus med en total byggnadsarea på 200 m<sup>2</sup> per fastighet. Fastigheterna ges en naturnära karaktär med en vy över det öppna jordbrukslandskapet. Det behålls ett skyddsavstånd om minst 10 meter från bebyggelsen till jordbruksmarken.

Området nås via befintliga infarter från väg 140, nya infarter kommer ej att anläggas.

Dagvatten inom de föreslagna fastigheterna fördröjs i infiltrationsytor på respektive fastighet. Vattnet leds sedan vidare till en större infiltrationsyta inom naturmarken. Avledning av dagvatten efter ytan sker sedan österut.

Det kommunala vatten- och avloppsnätet för området är under utbyggnad och anslutning till den nya huvudledningen är planerat att ske mellan 2025-2026. Kapacitet i ledningsnätet har reserverats för planområdet.

Planförslaget daterat 2023-03-28 har varit på samråd under perioden 2023-05-08 och 2023-06-11 med berörda fastighetsägare, statliga, regionala och kommunala myndigheter och andra vilka kan ha intressen att bevaka.

Framförda synpunkter och därav föranledda åtgärder har redovisats i en samrådsredogörelse. Revideringar av planförslaget gjordes efter samråd.

Planförslaget daterat 2024-06-04 har varit utställt för granskning under perioden 2024-08-19 till 2024-09-09. Totalt har 11 yttranden inkommit. Sedan dess har synpunkterna från granskningen bemötts och förslaget bearbetats, vilket redovisas i ett granskningsutlåtande. Ett antal revideringar har gjorts på både plankarta och i planbeskrivningen. Genomförda ändringar bedöms inte vara av sådan principiell karaktär eller av sådan art att ett förnyat granskningsförfarande erfordras. Ändringarna har främst inneburit att förtydliga, precisera och säkra upp det som redan angetts i granskningshandlingarna.

Miljö- och byggnämnden har beslutat (2024-12-17) att godkänna upprättat planförslag för Tofta Krokstade 1:38, östra delen, m.fl., daterat 2024-06-04, rev. 2024-12-02 och sänder över förslaget till regionfullmäktige för antagande i enlighet med 5 kap. 11-13 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

#### **Bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Tofta Krokstade 1:38, östra delen, m.fl. daterat 2024-06-04, rev. 2024-12-02. Regionstyrelseförvaltningen föreslår regionstyrelsen att besluta om att godkänna planförslaget och sända det till regionfullmäktige för antagande.

Det aktuella planområdet ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. Det bedöms som samhällsekonomiskt viktigt och ett väsentligt samhällsintresse att nyttja redan genomförda investeringar i infrastruktur såsom vägar, vatten- och avlopp, kollektivtrafik, gång- och cykel mm.

I och med att stora delar av Tofta är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken är exploateringsmöjligheterna för ytterligare bostadsbebyggelse i Tofta starkt begränsad. Detta planområde är ett av få områden som återstår att möjliggöra för bostadsändamål.

Planen hanteras enligt plan- och bygglagen. Detaljplanen är av en sådan art att den ska hanteras med utökat förfarande då förslaget inte har stöd i översiktsplan Bygg Gotland 2010-2025, antagen av KF 2010-06-14, § 79 (aktualitetsförklarad av RF 2014-06-16, § 97), då detaljplanen föreslår ianspråktagande av jordbruksmark och det öppna jordbrukslandskapet. Regionfullmäktige antar detaljplanen enligt reglemente för miljö- och byggnämnden.

#### **Ärendets behandling under mötet**

Ärendet föredras av Jennifer Åkerman, planarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ordförande ställer proposition på arbetsutskottets förslag och finner att det bifalls.

**Beslutsunderlag**

Planbeskrivning 2024-06-24, rev. 2024-12-02

Plankarta 2024-06-04, rev. 2024-12-02

Granskningsutlåtande 2024-12-02

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-12-19

**Skickas till**

Tofta Krokstade 1:38 AB, c/o CHBG Invest, Adolf Fredrik Kyrkogata 15,  
11137 Stockholm