



## **DETALJPLAN** för Blentarp 23:11 med flera fastigheter i Blentarp, Sjöbo kommun, Skåne län

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 16 april 2024 § 41 att godkänna förslag till detaljplan för samråd.

Planförslaget syftar till att pröva kvartersmark för bostäder/samlingslokal/ sjukvårdsboende, bostäder, teknisk anläggning samt allmän plats för gata och gång- och cykelväg. Avsikten med planförslaget är att reglera plansituationen för området, att möjliggöra utveckling av bebyggelse och att värna områdets grönstruktur.

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 13 maj - 16 juni 2024.

Kommunen har samrått med länsstyrelsen och lantmäteriet. Kommunen har berett berörda företag och organisationer samt sakägare/fastighetsägare och boende tillfälle till samråd.

Inkomna yttranden:

**Region Skåne**  
**Länsstyrelsen**  
**Lantmäteriet**  
**Trafikverket**  
**Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund**  
**E.ON**  
**PostNord**  
**Tekniska nämnden**  
**Vård- och omsorgsnämnden**  
**Familjenämnden**  
**Fastighetsägare – Dovhjortsvägen 28, Blentarp 67:31**

## SAMMANFATTNING OCH KOMMENTARER

Sammanfattning av och utdrag ur remissyttrande.

*Kommunens-samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer och förtydligande samt slutsats och sammanfattning i kursiv stil.*

### **Region Skåne:**

Avstår från att yttra sig.

I handläggningen av ärendet har enheten för regional planering samt Regionfastigheter deltagit.

### **Länsstyrelsen:**

Det finns inget krav i plan- och bygglagen om att en uteplats ska finnas, men om det finns bör minst en uteplats uppfylla riktvärden i förordningen (om buller). Uteplatser till bostäder kan vara såväl balkonger som anordnade platser på egen tomt eller på en gemensam yta. Efterfrågar förtydligande om detaljplanen avser möjliggöra uteplatser samt vilka bullernivåer dessa beräknas utsättas för.

Anser att situationen vad gäller skyfall och dagvatten måste redovisas och kommunen måste visa att bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning. Planbeskrivningen behöver tydligare redogöra för hur skyfall både i nuläget och i ett förändrat klimat ska hanteras inom planområdet. Ett framtida klimat i denna fråga betyder ett 100-årsregn med en klimatfaktor på minst 1,2. Kan inte vattenmängderna hanteras inom planområdet bör det framgå hur detta vatten påverkar nedströms områden. Om stora skyfallsmängder ansamlas vid gator kan även räddningstjänstens framkomlighet behöva belysas i form av till exempel påverkan på utryckningsvägar. Om det krävs åtgärder för att hantera skyfall och dagvatten inom området eller om planförslaget kan öka översvämningsrisken för kringliggande områden måste detta redovisas. Behov av eventuella åtgärder behöver säkerställas i planen. Saknar en tydlig mening om syfte med detaljplanen. Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till. Utifrån tydlighetskravet är det lämpligt att tydligt och kort beskriva vad detaljplanen möjliggör och innebär.

Delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende människors hälsa-buller samt risk för översvämning, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11§§ PBL.

*Kommentarer:*

*Uteplatser (separata och/eller gemensamma) i bullerskyddade lägen finns/kan anordnas inom fastigheterna Blentarp 23:11 och 18:120 (1).*

*Planens kompletteras med planbestämmelser om reglering för bullerskyddat läge för uteplatser samt om markmodulering som skydd mot översvämning.*

*Området har hitintills inte drabbats av översvämningar. Den genomsläppliga marken och dagvattenhanteringen i området samt marknivåer för området i stort och lägre område med damm norr om Skurupsvägen, bedöms innebära att regnvatten hanteras på ett betryggande sätt och att eventuell negativ påverkan vid skyfall motverkas.*

*Framkomlighet för nyttotransporter på vägarna i området bedöms inte komma att påverkas vid skyfall utifrån ovan nämnda och eftersom vägbanornas lägen är i en högre nivå än intilliggande marknivå.*

*Plan- och bygglagen*

*10 §: Länsstyrelsen ska överpröva kommunens beslut, om beslutet kan antas innebära att 3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,*

*5. en bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.*

*11 §: Länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser i dess helhet, om beslutet har en sådan innebörd som anges i 10 §.*

**Lantmäteriet:**

Av planbeskrivningen framgår att exploateringsavtal behöver upprättas. Innehåll redovisas inte på ett konkret sätt.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

Bedömer att handlingarna inte är tillräckligt tydliga.

Redovisningen behöver vara konkret kring exempelvis: Vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse. Vilka fysiska anläggningar som ska utföras och vilken standard de ska ha. Åtagande om att betala eller inte kräva ersättning. Tidplan för utbyggnad av anläggningar. Om exploatör ska ställa säkerhet för åtagande.

En egenskapsgräns känns inte igen. Det anges inte vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Om sekundär egenskapsgräns används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Det kan framgå i planbestämmelselistan.

Konstaterar att u-område endast på ett ställe sammanfaller med befintlig ledningsrätt.

Det bildas ingen rättighet genom u-område i plan. För att säkerställa att ledningar får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Om u-områden avser reservat för befintliga avtalsservitut kan planbeskrivningen kompletteras med den informationen.

*Kommentarer:**Information om innehåll i exploateringsavtal kompletteras.**Beskrivning av sekundära egenskapsgränser tillförs i planbeskrivningens avsnitt om beskrivning av planförslag.***Trafikverket:**

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 784 (Skurupsvägen) samt väg 794 (Blentarpsvägen).

Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Anser att plankartan ska kompletteras med prickmark motsvarande det byggnadsfria avståndet.

Planområdet sträcker sig över delar av väg 794 (Blentarpsvägen) och föreslår användningen gata för del av vägområdet. Planområdet behöver justeras så att ingen del av vägområdet ingår. Vid behov av åtgärder på statlig väg ska en dialog föras med Trafikverket och ett finansierings- och genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket ska vara tecknat innan planen förs till antagande.

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

Förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploitören. Den genomförda bullerutredningen visar att uteplatser måste placeras på tyst sida för att klara gällande riktvärden. Anser att detta ska regleras i plankartan.

Det framgår inte av plankartan hur anslutning till Blentarp 23:11 sker. Anslutningen behöver planläggas och förtydligas. Den befintliga anslutningen är mycket bred och ligger inte vinkelrätt mot vägen, något som med fördel kan justeras i detaljplanen.

Godkänner inte att nya anslutningar anläggs till väg 794 och anser därför att plankartan ska förses med utfartsförbud med undantag för befintliga anslutningar.

Gång- och cykelvägen planläggs på ett sätt som skapar en ny anslutning till väg 794 vilket inte stämmer överens med hur befintlig cykelväg är placerad. Kommer inte godkänna att cykelvägen ansluter till väg 794, den bör planläggas med samma placering som befintlig cykelväg.

Av plankartan framgår att träd ska finnas inom planområdet. Träd och andra siktskymmande föremål ska placeras så att kravet på fri sikt uppfylls i anslutningarna till allmän väg. I anslutning till väg 794 ska det, från en punkt 5 meter in från vägkant, säkerhetsställas en fri sikt på 90 meter i båda riktningar. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd om 0,6 meter. Krav på fri sikt enligt VGU ska framgå i plankartan.

Trafikverket har i övrigt inga synpunkter.

*Kommentar:*

*Plankartan indelning för allmän platsmark och kvartersmark ändras - allmän plats park för område i väster, gata för anslutning i väster, park istället för gc-väg. (Gång- och cykelväg ingår som komplement inom användningen park.) Område för gata i söder minskas. In- och utfartsförbud införs i söder.*

*Planens kompletteras med planbestämmelser om reglering för byggnadsfritt avstånd och för bullerskyddat läge för uteplatser samt för fri sikt i anslutning till allmän väg.*

*Enligt Boverket kan en planbestämmelse om stängsel, utfart och annan utgång inte reglera förhållanden utanför planområdet och kan därför inte anges i planområdesgräns. Bestämmelsen reglerar förhållanden mellan två användningsområden och båda användningsområdena måste finnas inom samma plan. I de fall då ett planområde gränsar mot statlig väg så hanteras frågor om utfart och stängsel enligt bestämmelser i väglagen.*

**Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund:**

Befintliga dricks-, spill- och dagvattenledningar finns inom och i angränsning till planområdet.

Brandvatten bör finnas tillgängligt i området enligt VAV-norm P114. Det avser såväl avstånd till brandpost som kapacitet.

Tillfartsvägar bör utformas så att avståndet är högst 50 meter från uppställningsplats av tunga fordon till byggnad.

*Kommentar:*

*Det finns brandpost vid Blentarpsvägen (utanför Blentarpsvägen 4B) och det finns brandpost vid Lilla Gränd, utanför den tekniska anläggningen. Brandvattenkapacitet finns. Bedömningen är att behövligt avstånd från uppställning tunga fordon till byggnad tillgodoses.*

*VAV-norm P114 beskriver de grundläggande förutsättningarna för planering av vattendistribution och pekar på vilka överväganden som behöver göras i samband med dimensionering och utformning.*

**E.ON:**

Har tagit del av handlingar i ärendet. Har inga synpunkter att framföra.

**PostNord:**

Tillhandahåller posttjänsten vilket innebär att Postnord ska godkänna placering och standard på postmottagningsfunktionen.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för brevbärare.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska post tas emot i en fastighetsbox på entréplan.

**Tekniska nämnden:**

VA-enheten har granskat handlingarna och har inget att erinra.

Vid utformning av miljörum eller liknande ska det tas i åtanke hur många hushåll som nyttjar respektive miljörum för att säkerställa att kärll och intervall är tillräckliga. Max tillåtna dragväg för sorteringskärll är 25 meter, vilket bör hållas i åtanke vid utformning av eventuella miljörum.

Utfartsförbud bör ritas in längs med fastighetsgränsen i söder mot gc-vägen och i sydöst. Planen får inte leda till ökad motortrafik på Lilla Gränd. All trafik till och från fastigheten ska ske via befintlig in- och utfart från Blentarpvägen. Parkering till fastigheten ska ske på befintlig parkeringsyta som vetter mot Skurupsvägen.

Exploateringsavtal ska undertecknas innan detaljplanens antagande.

*Kommentar:*

*Angöringsstrukturen, rundkörningen inom Blentarp 23:11 innebär att behövt avstånd för sophämtning tillgodoses.*

*In- och utfartsförbud införs mellan kvartersmark och allmän platsmark gata för Lilla Gränd.*

*Planens kompletteras med planbestämmelse för Blentarp 23:11 om att parkering ska placeras inom och invid befintlig parkeringsyta.*

**Vård- och omsorgsnämnden:**

Ser positivt på att ändringen av planen anpassas till nya förhållanden då planen prövas för bland annat vård- och sjukvårdsboende.

**Familjenämnden:**

Vid tidpunkten för samrådsyttrande över ändring av detaljplan hyrde familjeförvaltningen delar av Blentarpsgården för att fullfölja sitt uppdrag kopplat till EU:s massflyktsdirektiv gällande personer från Ukraina. Massflyktsdirektivet gällde fram till och med den 4 mars 2023. I dagsläget nyttjar familjenämnden inte några lokaler inom berörda fastigheter. Familjenämndens tidigare yttrade: "Förslag till ändring av detaljplan för Blentarpsgården tar hänsyn till bevarande av grönstruktur i området, möjligheten att komplettera med växthus är positivt ur boendemiljöaspekt. Detaljplanen från 2008 reglerar gång- och cykelväg, vilket är av vikt för invånarnas möjligheter att ta sig säkert till familjeförvaltningens verksamheter belägna inom Blentarp 10:39 (förskola, skola, fritids och bibliotek). Familjenämnden har därmed inget att erinra mot förslag till ändring av detaljplan för Blentarp 23:11."

Utvidgning av planområde och förändringen till ny detaljplan påverkar inte familjenämnden som står fast vid sitt tidigare yttrande. Familjenämnden har inget att erinra mot förslag till ny detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter.

**Fastighetsägare – Dohjortsvägen 28, Blentarp 67:31**

Det hade varit bra att veta vad bostäderna som ska tillkomma ska användas till. Viktigt för byn är en fritidsgård till ungdomarna. Det finns ingenstans för barnen att ta vägen på eftermiddag och kvällar. Det är av yttersta vikt att de får en lokal. Det gamla boningshuset kan bli en jättefin fritidsgård eller så kan någon befintlig eller ny lokal/byggnad disponeras för detta ändamål.

*Kommentarer:*

*Behov av lokal för fritidsändamål föreslås tillgodoses inom skolområdet i Blentarp. (Fritidslokal för barn och ungdomar har funnits på skolan-Storkskolan).*

*Slutsats:*

*Detaljplanförslaget har vidarebearbetat utifrån den information och de synpunkter som framkommit under samrådet.*

*Planförslaget har förändrats för att tillgodose samråds-synpunkter om trafik, uteplatser- trafikbuller, dagvatten-översvämning, genomförande, byggnadsfritt avstånd, fri sikt, gatumark, anslutningar, utfartsförbud och parkering.*

*Bedömningen är att ändringar och tillägg ger ett granskningsförslag som utifrån olika planeringsaspekter representerar en god helhetslösning för planområdet.*

*Sammanfattning:**Ändring av plankarta*

- *Allmän plats för hörn-område i väster (inom Blentarp 23:11), allmän plats park inklusive gång- och cykelväg istället för kvartersmark. (Nu gällande detaljplan från 1997 anger allmän plats för detta område.)*
- *Allmän plats gata för reglering av anslutning till Blentarp 23:11.*
- *Park (inklusive gång- och cykelväg) istället för gång- och cykelväg söder om Blentarp 23:11. (Gång och cykelväg betraktas som komplement inom park-användning.)*
- *Minskat stråkområde för gata i söder, söder om Blentarp 18:120 (1), del av Blentarp 18:35 stryks.*
- *In- och utfartsförbud vid Blentarpsvägen (i söder) och mot Lilla Gränd.*
- *Tillägg av och utökat byggnadsfritt område mot Blentarpsvägen, zoner där byggnader inte får uppföras (prickad mark), tillkommande inom Blentarp 23:11 och breddat inom Blentarp 18:120 (1).*

*Ändring användningsbestämmelse*

- *Användning allmän plats gång- och cykelväg utgår. Användning allmän plats park tillkommer. (Gång och cykelväg betraktas som komplement inom park-användning.)*

Tillkommande egenskapsbestämmelser*För allmän platsmark*

- *Vegetation ska planteras och skötas, och föremål ska placeras, så att krav på fri sikt i anslutning till allmän väg uppfylls (m<sub>1</sub>).*

*För kvartersmark*

- *Parkering ska placeras inom och invid befintlig parkeringsyta (n<sub>2</sub>).*
- *Vegetation ska planteras och skötas, och föremål ska placeras, så att krav på fri sikt i anslutning till allmän väg uppfylls (m<sub>2</sub>).*
- *Uteplatser ska förläggas i bullerskyddat läge (m<sub>3</sub>).*
- *Markfördjupningar och markförhöjningar som skydd mot översvämning ska anordnas (m<sub>4</sub>, m<sub>5</sub>).*
- *In-och utfartsförbud.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sjöbo kommun

Marie Rosdahl  
Enhetschef  
Strategienheten

Eva Ferlinger  
Planarkitekt