



**SJÖBO**  
KOMMUN

**DETALJPLAN** för Björka 18:1 m fl, Sjöbo golfklubb, i Sjöbo, Sjöbo kommun,  
Skåne län

**PLANBESKRIVNING**

**ANTAGANDEHANDLING**



## HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar.

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsägarförteckning
- Granskningsyttrande
- Miljökonsekvensbeskrivning



*Planområdet angivet på ortofoto.*

## Innehåll

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
HUSHÅLLNING MED MARK 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN .....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning .....	4
Areal .....	5
Markägoförhållanden .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Riksintressen och regionala intressen .....	5
Översiktsplan .....	5
Detaljplaner .....	5
Bedömning av miljöpåverkan .....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	6
Bakgrund .....	6
Pågående markanvändning .....	6
Natur .....	6
Miljökvalitetsnormer vatten .....	7
Kultur .....	8
Ekosystemtjänster .....	9
PLANFÖRSLAG .....	9
Tillfällig vistelse .....	9
Bebyggelse .....	9
Markens vegetation .....	12
Gator och trafik .....	12
Teknisk försörjning .....	13
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET .....	14
PLANENS KONSEKVENSER .....	15
GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	15
Organisatoriska frågor .....	15
Tidplan .....	15
Planprocessen .....	15
Markförvärv .....	16
Genomförandetid .....	16
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap .....	16
Fastighetsrättsliga frågor .....	16
Fastighetsbildning .....	16
Ekonomiska frågor .....	16
Planekonomi .....	16
Allmän platsmark .....	17
Teleledningar .....	17
Tekniska frågor .....	17
Tekniska utredningar .....	17
Befintliga ledningar i mark .....	17
Gator, belysning .....	18
VA-anläggningar .....	18
MEDVERKANDE .....	18

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ny detaljplan upprättas för att möjliggöra fastighetsindelning inom befintligt detaljplanelagt område. Fastigheten Björka 18:1 ska delas i två fastigheter, där Sjöbo golfklubb avser köpa den avstyckade mindre fastigheten (på plankartan benämnd "Fastighet A"), med syfte att skapa byggrätter för bl a framtida övernattningsstugor och hotell/vandrarhem knutna till dess besöksverksamhet. Utbyggnad av befintliga byggnader, såsom klubbhus, restaurang samt maskinhall, möjliggörs även.

Syftet med detaljplanen är att anknyta de nya byggnaderna i materialval och utformning till bebyggelsen i den närbelägna Björka, vilken är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö.

Vidare är syftet att bevara skogskaraktären och den biologiska mångfalden inom området genom en varsam placering av de nya byggnaderna. Det ursprungliga syftet med skogsplanteringen var bland annat att binda sanden, och träden har nu även en viktig funktion att skapa lä och gynnsammare lokalklimat vilket kan förlänga golfsäsongen.

## HUSHÅLLNING MED MARK 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken om hushållning med mark- och vattenområden.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget öster om allmänna vägen nr 979 från väg 11 norrut mot Björka by, c:a 2,5 km väster om samhället Sjöbo.



Bild 1. Orienteringskarta



Bild 2. Planområdet

## Areal

Planområdet omfattar c:a 7 ha.

## Markägoförhållanden

Marken är privatägd.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen och regionala intressen

Söder om planområdet ligger ett riksintresse för kommunikation.

Norr om planområdet finns ett område utpekad av Länsstyrelsen som särskilt värdefull kulturmiljö, Björkaområdet. Det bevarandevärda i Björkaområdet är Björka, som representerar 1800-talets små kyrkbyar och oregelbundna placering av husen. Även översilningsområdet längs med Björkaån är av stort värde. Under den period ängavattning bedrevs var Övedsklosters verksamhet mest omfattande i Skåne. Få system finns bevarade idag och översilningssystemet längs Björkaån bör därför värnas.

### Översiktsplan

Av gällande översiktsplan för Sjöbo kommun, antagen 2009, framgår det att söder om planområdet är av riksintresse för kommunikation (järnväg), samt att hela planområdet ligger inom riksintresse för försvaret.

### Detaljplaner

Detaljplan P 133 (Laga kraft 2002-10-28) med utgången genomförandetid.

### Bedömning av miljöpåverkan

Enligt 5 kap 18 § PBL ska de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program som finns i 6 kap 11, 18 och 22 §§ MB tillämpas om detaljplanens genomförande kan antas medföra en omfattande miljöpåverkan. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att genomförande av denna detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ingen större förändring sker i markanvändningen, jämfört med nuläget. Planområdet är i dag planlagt för golfverksamhet, och föreslås så vara även i denna nya detaljplan. Utökningen av befintlig verksamhet är relativt blygsam, med maximalt 10 stugor och ett mindre hotell/vandrarhem med 15-16 rum, samt en smärre utbyggnadsmöjlighet av befintligt klubbhus och befintlig maskinhall (dvs garage för verksamhetens fordon). All föreslagen byggnation föreslås ske i anslutning till befintlig bebyggelse för golfverksamheten och vid befintlig infart-/utfartsväg.

Planförslagens omfattning bedöms inte vara av den storlek eller karaktär som medför betydande miljöpåverkan. Marken är redan planlagd för golfbana, och lämplighetsbedömningen för markens ändamål är därmed redan gjord sedan tidigare (2002). Vad detta planförslag innefattar är en möjlighet till avstyckning av en egen fastighet till golfverksamheten, samt en framtidssäkring av verksamhetens utveckling på sikt, med möjlighet att bygga 10 övernattningsstugor och ett hotell/vandrarhem med 15-16 rum.

För utförligare och mer information se bilaga "**Undersökning av betydande miljöpåverkan – en miljökonsekvensbeskrivning**", bifogat denna planbeskrivning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Bakgrund

Området detaljplanerades för anläggning av golfbana med tillhörande byggnader i början av 2000-talet.

Golfklubben vill utöka sin verksamhet genom att skapa byggrätter för olika former av övernattningsmöjligheter inom området. Golfklubben vill även häva administrativ bestämmelse som hindrar en avstyckning.

### Pågående markanvändning

#### Natur

##### Mark och vegetation

Vegetationen är relativt homogen och består av planterad tall, med visst inslag av lövträd, t ex björk, ek och hassel. Åldern på tallskogen är mellan 20 och 90 år. Mindre granbestånd förekommer också. I undervegetationen finns inslag av lövträd, bland annat rönn, björk, bok och ek. Fältskiktet består av en torrängsflora bestående av bland annat kruståtel och ljung.



*Bild 3. Grusväg genom tallskogen i golfbaneområdet*

Den befintliga vegetationen har i stor utsträckning bevarats och på ett naturligt sätt inlemmats i banan och bör ges fortsatta förutsättningar till att utvecklas till variationsrika bestånd mellan banorna. Banorna ingår dock inte i denna detaljplan utan är planlagda sedan tidigare med detaljplanen P133, vilken även i fortsättningen kommer att gälla för större delen av golfbanan.

Området är med undantag för greenerna allemansrättslig mark. Det finns möjlighet till promenader på befintliga och anlagda stigar mellan golfbanans olika ytor. Även ridning är tillåten på en anlagd ridslinga. Inom planområdet finns plats för hästekipage att parkera för i- och utlastning.

### **Skyddsplantering**

Inom området närmast den allmänna vägen Björkavägen, samt längs med riksväg 11, finns idag bibehållen vegetation som fungerar som skyddsplantering. Skyddszonen är planlagd redan i befintlig detaljplan från 2002, och har mellan väggkant och verksamhetens närmsta byggnad en bredd av 30m. Skyddsplanteringen går dock inte ända ut till väggkant, utan löper i fastighetsgränsen till Björka 18:1 (och framtida "Fastighet A"), vilken ligger ca 7 m in från Björkavägens väggkant. Skyddsplanteringen ligger därför utanför vägzonen på 5 m med krav på fri sikt, och påverkar inte anslutningen negativt.

### **Fauna**

Klövvt, rådjur och dovhjort finns i närområdet samt även en rik fågelfauna. Djurlivet är aktivt på alla delar av golfbanan förutom inom planområdet i nära anslutning till bebyggelsen.

### **Golfbanans utformning**

Placeringen av banorna stämmer inte helt överens med utformningsförslaget enligt illustration till gällande detaljplan från 2002. 18-hålsbanan har bland annat tagit den föreslagna 9-hålskortbanans ytor i anspråk. Idag finns följaktligen ingen 9-hålskortbana på området.

### **Topografi**

Inom planområdet är det små höjdvariationer då marken är relativt plan och ligger på ca +45 m ö h.

### **Geotekniska förhållanden**

Marken inom planområdet består till huvuddel av lätt sandjord. Behovet av geoteknisk undersökning prövas i samband med bygglov.

### **Beskrivning av miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN vatten) inom planområdet**

Björkaån/Åsumsån är nationellt utpekad som särskilt värdefullt vatten med en population av tjockskalig målarmussla och en värdefull stam av öring. Ån har, enligt klassning gjord utifrån EU:s vattendirektiv, måttlig ekologisk status. Kvalitetskravet är att den ska ha nått god ekologisk status till år 2021.

För att inte riskera påverkan på vattendraget i området när dagvattenmängden beräknas öka något pga en mindre andel ökade takytor, samt att inte hindra att kvalitetskraven för Björkaån/Åsumsån uppnås, ställs alltid krav på att dagvatten fördröjs med t.ex. genomsläpplig markbeläggning, fördröjning/utjämningsmagasin, gröna tak, säkrande av gräsytor eller busk- och trädplanteringar.

I denna detaljplan säkras detta bl a genom planbestämmelse för grusbeläggning på körslingor och eventuella uppställningsplatser. Planförslaget medför alltså ingen ökning av asfalterade ytor från

nuläget. Vidare finns en befintlig dagvattendamm/opsamlingsmagasin strax norr om planområdet, gott om befintliga träd och buskplanteringar (samt säkring av den vegetationsklädda skydds-zonen på 30 m med planbestämmelse), och gott om genomsläppliga gräsytor för lokal infiltration vid och kring den föreslagna exploateringen. För att säkra att större delen av ytorna inom planområdet förblir obebyggda och inte beläggs med parkeringsytor, samt att de även i fortsättningen kvarstår som genomsläppliga grönytor för infiltrering av dagvatten, så är en stor del av planområdet skyddat genom prickmark: *Marken får inte förses med byggnad, parkering får ej anordnas.*

Planbestämmelsen *b<sub>1</sub> – Marken får inte hårdgöras* – tydliggör ytterligare att dessa ytor ska lämnas orörda och gröna, tillgängliga för dagvatteninfiltration i den genomsläppliga sandiga jorden.

För att ytterligare säkra att MKN vatten inte påverkas negativt så har detaljplanen en planbestämmelse om villkor av lov, för byggnationen av både stugorna och vandrarhemmet/hotellet. Bygglov för dessa två utbyggnader kan inte fås förrän redovisning av planerad ökad vattenförsörjning och hantering av spillvatten, presenterats och kommit till stånd av exploitören/verksamhetsutövaren.

Planområdet bedöms ligga utanför influensområdet för närmsta grundvattentäkt.

För utförligare och mer information se bilaga **Undersökning av betydande miljöpåverkan – en miljökonsekvensbeskrivning.**

## Kultur

### Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom området. Under mark dolda stenåldersplatser kan dock påträffas med hänsyn till närheten till Björkaån och det sandiga underlaget. Fornlämningar kan uppträda som mörkfärgade gropar, eldstäder, sotfärgade jordlager mm. De planerade markingreppen i denna detaljplan är av begränsad omfattning, och en arkeologisk undersökning bedöms därför inte vara nödvändig. I det fall under mark dolda fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc) skulle framkomma i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § Lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

### Kulturmiljö

Planområdet ligger i nära anslutning till den unika kulturmiljön i Björka som innehar höga kulturmiljövärden. Detaljplanen ska ta hänsyn till dessa värden genom att söka liknande kvaliteter hos den nya bebyggelsen som uppkommer, genom fasadmateriell, typ av tak osv. Även översilningsområdet längs med Björkaån är av stort kulturhistoriskt värde. Under den period ängavattning bedrevs var Övedsklosters verksamhet mest omfattande i Skåne. Få system finns bevarade idag och översilningssystemet längs Björkaån bör därför värnas. Det är den sammantagna historiska kulturmiljön som ska värnas och tas hänsyn till.

### Landskapsbild

Strukturen i landskapet som omgärdar planområdet varierar med en öppen-sluten karaktär med vegetation mellan hålen som ger en rumslig uppbyggnad. Trädbeståndet består till största del av tall. För att skapa en mer varierad landskapsbild bör lövträden gallras fram och därmed skapa en högre andel lövträd. I vissa sydvända bryn finns en del ekar där fina exemplar bör gynnas och friställas för att på sikt kunna utvecklas till stora "sparbanksekar".



## Ekosystemtjänster

*”Ekosystemtjänster är ett begrepp som försöker fånga alla de produkter, tjänster och värden som vi får av naturen. Luften vi andas, vattnet vi dricker, maten vi äter, mediciner, bränslen, pollinering, men också de immateriella och känslomässiga värden vi får av naturen – allt kan räknas in bland ekosystemtjänsterna. Många av dessa naturens gratistjänster är omöjliga att ersätta med hjälp av teknik.”* (WWF:s definition av ekosystemtjänster)

Genom att få in varierad vegetation i så stor omfattning som möjligt skapas bättre förutsättningar för olika djurarter att trivas. För att till exempel få en bra pollinering av frukt och bär behövs det många olika insektsarter. För att de största pollinerarna bin och humlor ska frodas, så behövs blommande växter och träd. Detta bör man tänka på vid planteringar i planteringsbäddar mm kring klubbhuset och vid de övriga befintliga samt framtida byggnaderna. Blommorna får gärna ha en öppen blomma med synliga ståndare och pistiller, så att bina och humlorna kommer åt pollen/födan.

## PLANFÖRSLAG

### Tillfällig vistelse

I användning av kvartersmark innehåller detaljplanen två olika användningsbestämmelser;  
*R<sub>1</sub> – Golfbana med tillhörande klubbhus och servicebyggnader och miljöhus, med ’tillfällig vistelse’; såsom hotell/vandrarhem, övernattningsstugor samt uppställningsplatser för husbilar (PBL 4kap 5§ p.3)*

och

*R<sub>2</sub> - Golfbana, ej ’tillfällig vistelse’ (PBL 4kap 5§ p.3)*

Boverket anger under användningen R – Besöksverksamhet (här i denna planen specificerat som Golfbana), att hotell, vandrarhem och liknande som är avsett för tillfällig vistelse också ingår om de tillhör besöksanläggningen. Denna detaljplan har begränsat den huvudsakliga byggnationen, inklusive ’tillfällig vistelse’ dvs övernattningsmöjligheter, till de centrala delarna av golfbanan, i anslutning till befintlig bebyggelse.

### Bebyggelse

#### Befintlig bebyggelse

Idag är den befintliga bebyggelsen koncentrerad till den centrala delen av golfbanan och den består av ett klubbhus med lokaler för omklädning, servering, administration mm, byggt i två plan med en byggnadshöjd på 3,5 m och en byggnadsarea (BYA) på 382 m<sup>2</sup>. Maskinhall i en våning med högsta byggnadshöjd på 4,5 m och 680 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Nyligen uppfördes en förrådsbyggnad 190 m<sup>2</sup>, och ett annat förråd revs.

#### Framtida bebyggelse

Golfklubben önskar expandera och vill därmed kunna erbjuda besökande golfspelare övernattningsmöjligheter i form av hotell/vandrarhem, övernattningsstugor, samt uppställningsplats för husbilar.

För befintligt klubbhus önskas en utbyggnadsmöjlighet, främst för restaurangen och eventuellt tillskapandet av en konferenslokal i anslutning till klubbhuset. Utökad byggrätt tillskapas även till viss del för maskinhallen, för förrådsbyggnader samt för miljöhus.

### Byggrätt

Utnyttjandegraden har reglerats genom e-bestämmelser om *största byggnadsarea (BYA)* inom respektive egenskapsområde, samt bestämmelse om *högsta byggnadshöjd (m)*. Byggrätterna är förlagda till den centrala delen av golfbanan, i anslutning till befintlig bebyggelse och är som följer:

Klubbhus: byggrätten för klubbhus, med tillhörande restaurang och eventuellt framtida konferenslokal, utökas till att omfatta totalt 700 m<sup>2</sup> BYA. Byggnadshöjd max 4.0m.

Hotell/vandrarhem: byggrätten omfattar 450 m<sup>2</sup> BYA, med möjlighet att bygga i två våningar med en max byggnadshöjd på 6.0m.

Stugor: byggrätten omfattar totalt 550 m<sup>2</sup> BYA för stugområdet, fördelat på 10 stugor, där den största storleken för en stuga är 55 m<sup>2</sup> BYA. De avses uppföras i en våning, med max byggnadshöjd 3.0m. Inlämnade förslag på stugutformning, från exploatörens sida, redovisar en stuga på 51m<sup>2</sup> BYA. Om detta hålls, så blir det byggrätt över till ett litet miljöhus, som kan uppföras vid behov i framtiden.

Maskinhall: den totala byggrätten med den redan byggda hallen blir 1 100 m<sup>2</sup> BYA, i ett våningsplan, max byggnadshöjd 4.5m.

Förråds-/garagebyggnader: en total utbyggnad av förråd/garage till sammanlagt 500 m<sup>2</sup> på området, med max byggnadshöjd 3.5m.

Miljöhus: finns ett vid klubbhuset, som behöver byggas ut, vilket möjliggörs i planen. En framtida placering av ett litet miljöhus i stugområdet och/eller eventuellt på husbilsupställningsområdet möjliggörs även.

Befintlig studio: max 5.0m byggnadshöjd och möjliggörande av framtida väderskyddande utslagsplatser till driving rängen. Möjliggör även flytt av bollautomat. Byggrätten begränsas med planbestämmelsen  $b_2$  – *Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.*

### Villkor för bygglov

Följande två bestämmelser för villkor för bygglov gäller för byggnation av stugorna samt för byggnation av hotell/vandrarhem:

$a_1$  – *Bygglov får inte ges för nybyggnad av stugor/vandrarhem/hotell förrän redovisning av planerad ökad vattenförsörjning, och hantering av spillvatten, presenterats och kommit till stånd av exploatören/verksamhetsutövaren.*

Denna planbestämmelse är satt för att säkra att den framtida exploateringen inte medför någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten.

$a_2$  – *Bygglov får inte ges för nybyggnad av stugor/vandrarhem/hotell förrän ansökan om ändring av anslutning har inlämnats av verksamhetsutövaren och godkänts av Trafikverket.*

Denna planbestämmelse finns till för att säkra att utformningen av den befintliga infarts-/utfartsvägen till golfverksamheten ses över, innan utbyggnaden av stug- och hotell/vandrarhem-verksamheten kan komma till stånd.

Följande bestämmelse för villkor för bygglov gäller för alla om- eller eventuella tillbyggnader av maskinhallen:

$a_3$  – *Bygglov får inte ges för till- eller ombyggnad av maskinhall förrän oljeavskiljare installerats.*

### Placering

Plats anvisas för uppställning av husbilar (placeringsbestämmelser), med maximalt 19 platser där varje plats har en storlek av 10x6 m samt ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan varje husbil. Illustrationen nedan visar uppställningsplatserna som 10x10m för att innefatta de 4 meterna i avstånd mellan fordonen.



Bild 4. Illustrationsskiss uppställningsområdet för besökande husbilar

Övernattningsstugorna ska uppföras med minst 4 meter mellan varje stuga, av hänsyn till brandtekniska skäl. De nås via en körslinga i grus. Slingan får ej beläggas med asfalt. Samma bestämmelse gäller för körslingan inom ovan nämnda husbilsuppställningsområde, inklusive uppställningsplatserna. Illustrationsskissen nedan visar föreslagen placering av de 10 stugorna, med ett avstånd på 4 meter mellan varje, och den möjliga placeringen av ett mindre miljöhus vid in/utfarten till stugområdet.



Bild 5. Illustrationsskiss stugområdet

### Tillgänglighet

Byggnader ska uppfylla tillgänglighetskraven enligt gällande lagstiftning, vilken bevakas i samband med bygglovshandläggning.

### Gestaltning

Byggnaderna bör harmoniera med den för trakten traditionella byggnadstraditionen med material av trä, puts eller tegel och husen bör ha en lämplig takvinkel. Denna bedömning kommer att göras i samband med bygglovsprövningen.

För att säkra en passande utformning av den framtida bebyggelsen och ge stöd i bygglovskedet, har planen därför en planbestämmelse som lyder: *Byggnader ska utformas på ett sätt som passar in i miljön, samt uppföras med lämpligt fasadmateriäl, typ stenmateriäl (puts/tegel) eller trä, med hänvisning till området's närhet till värdefull kulturmiljö.*

De tio övernattningsstugorna ska uppföras med sadeltak, likaså den nya hotellbyggnaden/vandrarhemmet. Klubbstugan har sadeltak, och det blir ett bättre helhetsuttryck med en karaktär som bättre passar in i miljön när även stugorna och hotellbyggnaden har sadeltak. Taken inom planområdet ska inte utföras i koppar, bly eller zink.

### Markens vegetation

Detaljplanen innehåller bestämmelsen  $n_1$  - *Plantering ska finnas. Befintlig vegetation ska bibehållas som skyddsplantering.* Det gäller det befintliga området närmast den allmänna vägen, där ett 30 meter brett vegetationsbälte redan idag är planlagd som skyddsplantering. Planbestämmelsen  $b_1$  – *Marken får inte hårdgöras, i kombination med prickmark – Marken får inte förses med byggnad, parkering får ej anordnas,* säkrar stora grönytor kring de egenskapsområden som innehåller byggrätt.

### Gator och trafik

#### Trafikyor

Området har en infart från den allmänna vägen till Björka. Denna infart/utfart kan komma att behöva ändras i sin utformning, och en ansökan gällande ändrad anslutning ska därför göras till Trafikverket, innan byggnation av stugorna och/eller vandrarhemmet/hotellet kommer till stånd. För att säkra detta finns en planbestämmelse om villkor för lov på plankartan;  $a_2$  – *Bygglov får inte ges för nybyggnad av stugor/vandrarhem/hotell förrän ansökan om ändring av anslutning har inlämnats av verksamhetsutövaren och godkänts av Trafikverket.*

Vegetationsbältet med skyddsplantering i detaljplanen går inte ända ut till väggkant, utan löper i fastighetsgräns (Björka 18:1, framtida "Fastighet A"), vilken ligger ca 7 m in från Björkavägens väggkant. Vägzonen på 5 m med krav på fri sikt, ligger därför utanför detaljplanens område, och skyddsplanteringen påverkar därmed inte anslutningen negativt.

#### Biltrafik

Biltrafiken beräknas öka till en mindre del på grund av den utökade verksamheten med övernattningsmöjligheter. De totalt 10 stugorna och 15-16 hotellrummen medför endast en måttligt ökad trafikstring. En parkeringsräkning/inventering har skett i samband med planen. Befintligt antal parkeringsplatser bedöms vara tillräckligt även efter utbyggnaden.

### Tung trafik

Detaljplanen kommer inte att generera något större antal av tung trafik. Det kommer främst att röra sig om sophämtning och varutransporter.

### Parkering

All parkering för golfbanans behov ska ske på ytan avsedd för parkering centralt inom planområdet. Parkeringen är planlagd som  $n_3$ . I dagsläget är endast en körslinga inom parkeringsområdet asfalterad. Parkeringsplatserna är grusbelagda. För att säkra att detta förblir så även fortsättningsvis, så gäller bestämmelsen  $b_2$  – *Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig*, för hela parkeringsytan.

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger cirka 1200 m från golfklubbens klubbhus och restaurang.

### Gång- och cykelvägar

En trafiksäker möjlighet för oskyddade trafikanter att ta sig fram på småvägarna från tätorten (2,5 km) till golfbanan bör säkras. Det finns förråd på golfbanan där golfutrustning kan förvaras, vilket förenklar för cykling till och från aktiviteten.

### Teknisk försörjning

#### Vatten/avlopp

Vattenförsörjningen sker kommunalt. Omhändertagande av avlopp sker med hjälp av enskilda anläggningar. Ingen ny påkoppling till befintliga anläggningar får ske. Ny/nya avloppsanläggning/arska uppfylla gällande reningskrav och tillstånd sökas hos Samhällsbyggnadsnämnden.

Vattenuttag för bevattning av greenerna ska ske på ett sådant sätt att det inte påverkar befintliga vattendrag runtomkring banan. En planbestämmelse om villkor för lov; "*a<sub>1</sub> - Bygglov får inte ges för nybyggnad av stugor/vandrarhem/hotell förrän redovisning av planerad ökad vattenförsörjning, och hantering av spillvatten, presenterats och kommit till stånd av exploatören/verksamhetsutövaren*", finns på plankartan. För mer information om enskilda avlopp se bilaga **Undersökning av betydande miljöpåverkan – en miljökonsekvensbeskrivning**.

#### Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och infiltreras inom planområdet. Detta beräknas kunna ske utan problem, då större delen av planområdet består av genomsläppliga gröna ytor, med sandig lätt infiltrerbar jord. Det finns även en befintlig anlagd damm nordost om klubbhuset, strax utanför planområdet innan Björkaån, som fungerar som dagvattenuppsamling och regnvattenmagasin vid större nederbörd, och används för bevattning. Dammen är tät och är klädd med duk.

Vid eventuell förekomst av föroreningar i dagvatten från hårdgjorda ytor (asfalterade ytor för lagring/uppställning av fordon eller material som kan ha någon form av skadlig miljöpåverkan), ska detta avskiljas från dagvattnet med t.ex. oljeavskiljare och/eller för ändamålet godkänd rening.  $a_3$  – *Bygglov får inte ges för till- eller ombyggnad av maskinhall förrän oljeavskiljare installerats, är satt för att skydda marken och MKN vatten från eventuellt förorenad regnvattenavrinning från en av planområdets få hårdgjorda ytor.*

Andelen hårdgjorda ytor inom planområdet är dock ytterst liten. För att säkerställa att de körslingor och uppställningsplatser för husbilar som planeras att anläggas utförs i genomsläpplig grus, finns planbestämmelsen "*n<sub>4</sub> –körslinga och uppställningsplatser i grus, ej asfalt*" på plankartan.

Tillgängliga gröna ytor inom planområdet bedöms vara tillräckliga för att möjliggöra lokal infiltration av det svagt ökade flödet av dagvatten från de tillkommande takytorna vid maximal exploatering inom planområdet, totalt ca maximalt 1500 kvm BYA. För att säkra genomsläppliga gröna ytor inom planområdet så har bestämmelsen  $b_1$  – *Marken får inte hårdgöras* införts på befintliga vegetationsklädda områden och  $b_2$  – *Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig* har införts på den planlagda parkeringsytan. För mer utförlig hantering av dagvattenfrågan se bilaga **Undersökning av betydande miljöpåverkan – en miljökonsekvensbeskrivning**.

### Uppvärmning

Fastigheten ansvarar för sin egen värmeförsörjning. Möjlighet till solceller på tak ska finnas. Utformning och placering av dessa sker i samband med bygglov.

### EI

Befintligt elnät kan kopplas på.

### Avfall

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsförordningen. Fastighetsägaren svarar för sitt avfall och sin källsortering. Eventuellt farligt avfall ska omhändertas enligt gällande lagar och förordningar. Ett mindre miljöhus finns i anslutning till klubbhuset. Detta behöver byggas ut. Byggrätten har därför i detta detaljplaneförslag utökats. Detaljplanen möjliggör även byggnation av ett par nya mindre miljöhus för källsortering, som kan uppföras vid behov i framtiden.

## MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

### Buller

Det finns inga permanentboende i närheten av de delar av verksamheten som framkallar buller, dvs maskinhall, klubbhus, parkering och tillfart. Bebyggelsen planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som eventuellt kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

### Skyddsavstånd

Skyddsavståndet mellan golfbanans verksamhet och de allmänna vägarna hålls till 30 meter. Det planläggs genom en byggfri zon där endast plantering får finnas. *"Befintlig vegetation ska bibehållas som skyddsplantering"*. (På själva golfbanan, utanför planområdet, är avståndet ca 100 meter mellan närmsta bana i söder och riksväg 11. De två sydligaste banorna har dessutom slagriktning längs med eller bort från riksvägen.)

### Radon

Enligt "Radonprogrammet för Sjöbo kommun" (2006) utgör planområdet lågriskområde för radon.

### Barnperspektivet

För barn och ungdomar är den viktigaste aspekten i denna plan hur trafiksituationen ser ut, och trafiksäkerhet. Cykelpassager över vägar ska vara tydligt markerade. Det finns en lämplig väg att ta sig hit på cykel, via småvägarna från Sjöbo tätort (2,5 km), ända fram till golfbanan. Det hade gynnat alla besökare, inte bara barn och unga, om denna väg hade markerats ut/skyltats i samarbete mellan

de olika fastighetsägarna. Som nämnt tidigare i dokumentet så finns förråd på golfbanan där golfutrustning kan förvaras, vilket förenklar för cykling till och från aktiviteten, speciellt för barn och unga.

### Hälsokonsekvenser

Golf är en sport som innebär rörelse och motion, och har därför hälsobefrämjande effekter. Denna detaljplan är en del av golfklubbens expansionsplaner och förhoppningsvis blir en av konsekvenserna att det kan locka fler till golfen och till rörelse.

Inga negativa hälsoeffekter förväntas uppstå i och med genomförandet av denna detaljplan.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Ekologiska konsekvenser

Inga större negativa ekologiska konsekvenser beräknas uppstå i och med utbyggnaden som medges i denna detaljplan. Vissa träd kommer att behöva fällas i direkt anslutning till de nya byggnadernas fotavtryck. Uppförandet samt den exakta placeringen av byggnadskropparna ska göras med varsam hand och med hänsyn till de specifika förhållandena på platsen. På så sätt minimeras påverkan på naturmiljön i området. För **Miljökonsekvenser** se bilaga **Undersökning av betydande miljöpåverkan – en miljökonsekvensbeskrivning**.

### Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innehåller en fastighetsindelingsgräns som möjliggör avstyckning av fastigheten Björka 18:1. Denna gräns blir tvingande i och med antagandet av detaljplanen. Det innebär att en ekonomisk konsekvens av denna detaljplan kommer att bli att en lantmäteriförrättning/avstyckning/fastighetsbildning ska ansökas om och bekostas av sökanden.

### Sociala konsekvenser

En utökning av golfklubbens verksamhet stärker klubben och dess chanser till att bibehålla eller expandera sin servicenivå, med konsekvensen att förutsättningarna för det sociala umgänget och gemenskapen för medlemmar, såväl som andra golfbesökare, bibehålls och förbättras.

Golf är en jämställd sport som utövas av både kvinnor och män, flickor och pojkar. Genomförandet av denna detaljplan kan därför räkna hem positiva sociala effekter, inkl goda förutsättningar för ökad folkhälsa.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Planen beräknas antas till sommaren år 2020.

#### Planprocessen

Planen genomförs med standardförfarande. Detta planförslag kommer att vara ute på samråd under våren, varpå alla inkomna synpunkter sammanställs, beaktas och bemöts. Sedan kommer ett reviderat planförslag ut på granskning, under cirka 2 veckor, då man får tillfälle att tycka till och yttra sig en andra gång. Efter detta antas detaljplanen i Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet kungjorts av kommunen.

## Markförvärv

Kommunalt markförvärv erfordras ej.

Sjöbo Golfklubb kommer att förvärva en avstyckad del av fastigheten Björka 18:1, på plankartan utsatt som "Fastighet A", en nybildad fastighet, efter planens genomförande.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

## Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet, så varken kommunalt eller enskilt huvudmannaskap är aktuellt i detta fall.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Inom detaljplanen ska en ny fastighet bildas, på plankartan benämnd "Fastighet A", som ska utgöras av markområdet innanför dragen fastighetsindelingsgräns. Fastigheten Björka 18:1 ska delas i två fastigheter, där Sjöbo golfklubb avser köpa den avstyckade mindre fastigheten, som idag bl a innehåller besöksverksamhetens klubbhus, maskinhall och förrådsbyggnader. I lämplighetsprövning anses båda de framtida fastigheterna uppfylla 3 kap. 1 § Fastighetsbildningslagen.

Inga nya servitut bedöms behöva bildas för att både stamfastigheten (Björka 18:1) och den nya fastigheten (Fastighet A) ska fungera bra som självständiga fastigheter. Den nya fastigheten har t ex direktkontakt med Björkavägen där befintlig in- och utfart till Sjöbo golfklubbs verksamhet sker. Fastigheterna som bildas/ombildas blir alltså lämpliga för sina respektive ändamål, vilket här klargörs, då fastighetsindelingsbestämmelsen har en bindande verkan.

Detaljplanen innehåller en fastighetsindelingsbestämmelse, vilken är bindande för fastighetsägaren/-na och vars gräns/sträckning inte är justerbar efter att denna planen vunnit laga kraft: *Ny fastighet ska bildas och avstyckning ska ske utefter fastighetsindelingslinjens dragning (PBL 4kap 18§ andra stycket p.1)*

Fastighetsindelingsbestämmelser har använts för att huvudsyftet med denna detaljplan är att möjliggöra avstyckning av stamfastigheten, och både ägare och köpare är överens om den exakta gränsen, som anses viktig att slå fast i denna detaljplan. Nuvarande fastighetsägare och framtida införskaffare av Fastighet A, är informerade om och införstådda med att denna linje är bindande och ej justerbar när detaljplanen väl vunnit laga kraft.

Samfälligheten s:2, (en äldre samfällid väg som löper genom delar av Björka-området), är upplöst inom stora delar av fastigheten Björka 18:1. Däribland dess forna sträckning över den framtida fastigheten "Fastighet A". Samfälligheten s:2 löper alltså ej genom eller över det markområde som omfattas av fastighetsindelingsgränsen och som ska bli en ny fastighet.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Exploatören/Byggherren står för samtliga kostnader i samband med upprättande och hantering av detaljplanen. Byggherren bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande, och



senare i bygglovskedet. Planavtal har upprättats i januari 2019 mellan byggherren Sjöbo Golfklubb AB och Sjöbo kommun, genom dess Samhällsbyggnadsnämnd.

### Allmän platsmark

Allmän platsmark saknas inom planområdet.

### Teleledningar

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

### Tekniska frågor

#### Tekniska utredningar

Vidare utredningar, t.ex. geoteknisk undersökning eller projektering, utförs inte av kommunen.

Exploatören behöver lämna in uppgifter till kommunens VA-enhet gällande förväntad ökad vattenförbrukning, till följd av verksamhetens utbyggnad. Eventuellt behöver kapaciteten i kommunala ledningsnätet ökas, i och med den planerade utökningen av besöksverksamheten. Vidare dialog mellan exploatören och kommunens VA-enhet måste ske i samband med att bygglov sökes för planerad utbyggnad. Gällande VA-avtal kan behöva tecknas om.

#### Befintliga ledningar i mark

Anslutning till elnät och kommunalt vatten sker i befintliga serviser.

Skanova har kabelanläggningar inom och i anslutning till planområdet enligt nedan.



Bild 6. Skanovas ledningsnät i området

## Gator, belysning

Tillfartsvägen är asfaltbelagd, men har inte gatubelysning. Belysningsstolpar finns dock centralt placerade på verksamhetens parkeringsyta. Ett par stycken ljuspollare finns även utanför klubbhuset i riktning mot golfbanans första utslagsplats.

## VA-anläggningar

Vattenförsörjningen sker kommunalt. Omhändertagande av avlopp sker med hjälp av enskilda anläggningar. Ingen ny påkoppling till befintliga anläggningar får ske. Ny/nya avloppsanläggning/ar ska uppfylla gällande reningskrav och tillstånd sökas hos Samhällsbyggnadsnämnden.

För nyetableringar och bygglovspliktiga förändringar ska tvättanläggningar och spolplattor ha oljeavskiljare före inkoppling till avloppsanläggning. För verksamhet där fettavskiljare krävs för att minska risk för utsläpp av fett, ska typgodkänd fettavskiljare som är dimensionerad för den verksamhet som bedrivs, vara installerad. För mer information se bilaga **Undersökning av betydande miljöpåverkan – en miljökonsekvensbeskrivning**.

## MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av Marie Rosdahl och Åsa Bjurström, i samråd med tjänstepersoner på Stadsbyggnadsförvaltningen och Tekniska förvaltningen. Konsultfirman Sigma Civil har ritat plankartan.

Stadsbyggnadsförvaltningen Sjöbo kommun

Henrik Larsson  
Tf Enhetschef Strategienheten

Marie Rosdahl  
Planarkitekt