



**SJÖBO**  
KOMMUN

**DETALJPLAN** för Laxen 4 m fl "Kv Bränneriet"  
i Sjöbo kommun, Skåne län

**PLANBESKRIVNING**

**ANTAGANDEHANDLING**



Upprättad 2020-10-13

## HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar.

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Undersökning betydande miljöpåverkan
- Fastighetsägarförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Barnkonsekvensanalys

Bilagor:

Trafikutredning Spritfabriken, Sigma Civil AB 2018-06-04

Parkeringsutredning Spritfabriken, Sigma Civil AB 2018-06-04

Dagvattenutredning Spritfabriken, Sigma Civil AB 2018-06-04

Parkeringshus i centrala Sjöbo, Lokaliserings- och volymutredning, Sigma Civil 2019-12-30

Bilagorna finns tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret i Sjöbo.

## Innehåll

|   |    |
|---|----|
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....                     | 4  |
| HUSHÅLLNING MED MARK 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN ..... | 4  |
| PLANDATA .....  | 5  |
| Lägesbestämning .....                                 | 5  |
| Areal .....   | 5  |
| Markägförhållanden .....                              | 6  |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....                     | 6  |
| Riksintressen och regionala intressen .....           | 6  |
| Översiktsplan .....                                   | 6  |
| Planprogram .....                                     | 6  |
| Detaljplaner .....                                    | 6  |
| Undersökning betydande miljöpåverkan .....            | 7  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....  | 8  |
| Bakgrund .....  | 8  |
| Pågående markanvändning .....                         | 8  |
| Natur .....   | 8  |
| Kultur .....  | 12 |
| PLANFÖRSLAG .....                                     | 15 |
| Bebyggelse .....                                      | 15 |
| Gator och trafik .....                                | 17 |
| Teknisk försörjning .....                             | 21 |
| MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET .....                       | 24 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....                              | 27 |
| Organisatoriska frågor .....                          | 27 |
| Genomförandetid .....                                 | 27 |
| Ansvarsfördelning, huvudmannaskap .....               | 27 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                      | 27 |
| Fastighetsbildning .....                              | 27 |
| Gemensamhetsanläggningar och x-servitut .....         | 27 |
| Ekonomiska frågor .....                               | 28 |
| Planekonomi .....                                     | 28 |
| Allmän platsmark .....                                | 28 |
| VA-ledningar .....                                    | 28 |
| Tekniska frågor .....                                 | 29 |
| Tekniska utredningar .....                            | 29 |
| MEDVERKANDE .....                                     | 29 |

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av cirka 400 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola i centrala Sjöbo.

Naturvärden att skydda inom planområdet är bland annat den enkelsidiga allé med lindar som finns längs Fabriksgatan. Större högväxande alléträd ska planteras längsmed entrégatorna i nordsydlig riktning. I den östra delen av planområdet finns uppvuxen blandskog. Marklov krävs för fällning av dessa träd.

Barnen i centrum, god arkitektur och smarta miljölösningar ska genomsyra planen.

Detaljplanen har ett hållbarhetsfokus med avseende på biologisk mångfald, förnybar energi och hantering av dagvatten.

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

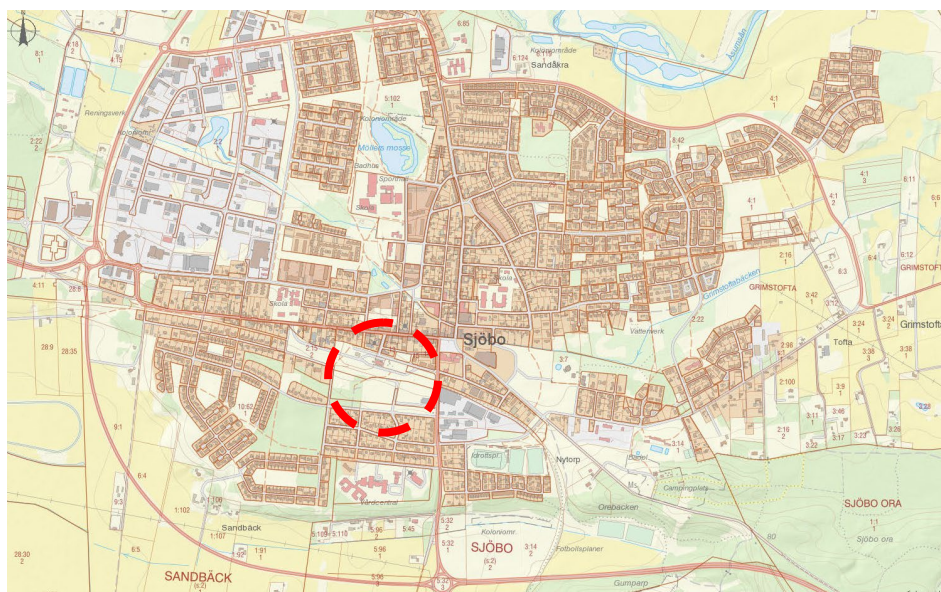
Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planens genomförande innebär inga åtgärder som berör något riksintresse, förutom området för den framtida Simrishamnsbanan. Den framtida Simrishamnsbanan är primärt avsedd för persontrafik och kommer endast i undantagsfall trafikeras av godståg.

Planområdet bedöms inte vara känsligt ur ekologisk synpunkt eller omfattas av särskilda naturvärden.

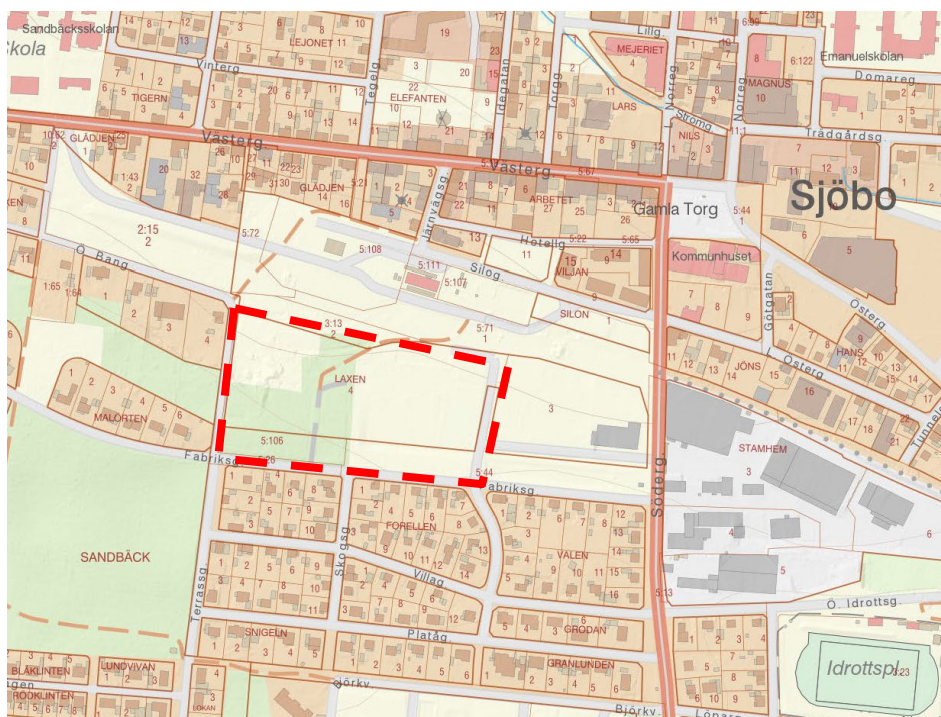
## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Sjöbo, direkt söder om befintligt resecentrum. Området avgränsas i söder av Fabriksgatan, i väster av Terrassgatan, i norr av Sjöbo resecentrum och i öster av Solgatan.



Orienteringskarta



Planområdet

### Areal

Planområdet omfattar ca 4,5 ha.

## Markägoförhållanden

Nästan all mark inom planområdet ägs av Sjöbo kommun; fastigheterna Laxen 4, Sjöbo 3:13, Sjöbo 5:106, Sjöbo 5:26 och Sjöbo 5:44, utom en mindre remsa av Laxen 3 längs Solgatans östra sida som ägs av C/O COOP butiker och stormarknader AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen och regionala intressen

Planområdet ligger delvis inom det område som omfattas av riksintresset för Simrishamnsbanan, men den största delen av planområdet ligger utanför. Simrishamnsbanan är ett utpekat riksintresse för spårbunden persontrafik mellan Malmö och Simrishamn som angränsar till planområdet i norr. Inga åtgärder får vidtas i järnvägens närhet som kan skada anläggningens funktion eller utnyttjande. Sjöbo kommun verkar för att järnvägstrafik ska återupptas på Simrishamnsbanan, sträckan Malmö – Staffanstorps – Dalby – Sjöbo – Tomelilla – Simrishamn.

### Översiktsplan

Denna detaljplan är ett led i omvandlingen av järnvägsområdet och ligger i linje med intentionerna i gällande översiktsplan. Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare. Enligt "Översiktsplan för Sjöbo kommun, ÖP 2009", antagen 2009-04-29, utpekades ändrad markanvändning för det här planområdet. I "Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort", antagen 2013-04-24, utpekades området som utbyggnadsområde för bostadsbebyggelse och centrumfunktioner.

### Planprogram

"Planprogram Spårområdet Sjöbo tätort", antagen av kommunstyrelsen 2014-10-15 ligger till grund för arbetet med strukturen och innehållet i denna detaljplan.

### Detaljplaner

De gällande stads- och detaljplaner som helt eller delvis omfattas av planområdet är:

- 1 (Stadsplan för Sjöbo municipalsamhälle, laga kraft 1927-02-18)
- 205 (Stadsplan för Kv. Laxen m.fl., laga kraft 1967-04-06) (eventuellt)
- 244 (Stadsplan för Kv. Laxen m.fl., laga kraft 1970-08-21)
- P155 (Detaljplan för Laxen 3, laga kraft 2005-01-07)
- P222 (Detaljplan för Sandbäck 2:15 m.fl., laga kraft 2007-05-25)
- 129 (Förslag till stadsplan för sydvästra delarna av Sjöbo köping 1966-06-29)

Planförslaget strider mot föreskriven markanvändning i stadsplan 244 (Stadsplan för Kv. Laxen m.fl., laga kraft 1970-08-21) och detaljplan P155 (Detaljplan för Laxen 3, laga kraft 2005-01-07) eftersom de äldre planerna innehåller byggrätter för industri- respektive handelsverksamheter på mark där programmet föreslår bostäder respektive centrumfunktioner.

## Undersökning betydande 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.

I "Planprogram Spårområdet Sjöbo tätort", antagen av kommunstyrelsen 2014-10-15, var den samlade bedömningen att ett genomförande av programförslaget kunde antas leda till betydande miljöpåverkan. Antagandet grundades på att utbyggnaden av järnvägen skulle innebära bland annat ingrepp i områden för riksintresse för natur i Sjöbo Ora, hur järnvägens utbyggnad skulle påverka kulturmiljön i centrala Sjöbo och hur buller- och barriäreffekter som uppstår på grund av järnvägen påverkar befintlig bostadsbebyggelse i Sjöbo. I bedömningen vägdes också in riskerna med en olycka i samband med transport av farligt gods antingen längs tåglinjen eller i mötet mellan ett tåg och fordonstrafik, men risken för en sådan olycka bedömdes som låg då tågets hastighet genom Sjöbo kommer att vara relativt låg och det är endast i ett begränsat antal punkter som tåg och övrig trafik kommer att korsas.

I det nu aktuella planförslaget finns inte järnvägen med utan det behandlar bara bebyggelsen söder om spårområdet kring den gamla stationen. Därmed är inte heller några av de faktorer som antogs leda till betydande miljöpåverkan med i denna detaljplan.

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Förändringen av markanvändningen berör ett område i Sjöbo tätort och medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljö kvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan och planprogrammet som tagits fram för spårområdet. Planförslaget ligger vidare i linje med kommunens ambition och de allmänna intressena att skapa möjlighet att bygga bostäder och etablera verksamheter.

Kommunen bedömer att planens tänkbara effekter på kort och lång sikt inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning för planens genomförande behöver därmed inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 12§.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Bakgrund

De tidigare verksamhetsområdena söder om resecentrum har efter att industribebyggelsen rivits legat öde och planer på en utveckling av bostadsbebyggelse inom området har arbetats in i både fördjupad översiktsplan och planprogram. Kommunstyrelsens arbetsutskott (KsAu) beslöt 2011-09-07 att upprätta planprogram för Spårområdet i Sjöbo (Dnr 2009.105-212).

Kommunfullmäktige tog beslutet om att påbörja arbetat med detaljplanen 2017-04-26.

I samband med att arbetat startade med denna detaljplan anlätades Stadstudio Arkitekter för att arbeta fram en bebyggelsestruktur för området. I detta arbete involverades även representanter för flera av kommunens förvaltningar för att få ett brett perspektiv på hur området bäst skulle disponeras.

### Pågående markanvändning

Stora delar av planområdet består idag av avrivna ytor där det tidigare funnits industribyggnader. I områdets västra del finns uppvuxen blandskog. Rester av den tidigare strukturen är synlig i form av gator och planteringar.

### Natur

#### 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.

#### Mark och vegetation

Längs Fabriksgatan finns en ca 50- årig enkelsidig allé med lindar som markerar gatan och utgör en gräns mot befintlig villabebyggelse i söder. Dessa träd ger karaktär till området och ska bibehållas. Det finns även en lindallé längs en del av Solgatan, men på grund av ledningsflytt och föreslagna nedfarter till underjordiska garage, kommer den inte att klara sig utan behöver tas ned och ersättas med nya stora träd. De träden som tas bort utgörs av en likvärdig biotop till lindarna längs Fabriksgatan.

Den västra delen av planområdet är ett skogbevuxet grönområde, delvis bevuxen med bl.a. hägg, lönn, bok, ek, lind och björk.



Naturvärdesinventering för planområdet har tagits fram av Calluna AB under 2016. I denna inventering har tre områden med naturvärden identifierats. Alla dessa områden ligger i planområdets västra del, den del som utgörs av skog och vegetation.

Området har klassats som naturvärdesklass 3 ("påtagligt naturvärde") resp naturvärdesklass 4 ("visst naturvärde") på en 4 gradig skala där naturvärdesklass 1 har "högst naturvärde" och naturvärdesklass 2 har "högt naturvärde".



Naturvärdesinventerat område.

### Fauna

I samband med den naturvärdesinventering som togs fram under 2016 hittades också en boplats för Större hackspett. Vid besök på platsen under 2017 och 2018 hittades inte hackspetten, som förmodligen flyttat. Skogsdungen är relativt ung men skulle eventuellt kunna nyttjas av fladdermöss som födosökslokal.

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

Dagvatten från planområdet hamnar förr eller senare i Åsumsån (en del av Kävlingeån).

Miljö kvalitetsnormer för vatten fastställs med stöd av miljöbalkens 5 kapitel samt i Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter HVMFS 2013:19 och HVMFS 2015:4. Miljö kvalitetsnormerna är en del av EU:s vattenförvaltning och ett verktyg för att ställa krav på vattnets kvalitet. Information om vattenförekomsternas klassning återfinns i webbportalen Vatteninformationssystem Sverige, VISS.



Åsumsån, norr om Sjöbo tätort.

Enligt klassning gjord utifrån EU:s vattendirektiv, har Åsumsån klassats till måttlig ekologisk status, samt god kemisk status (utan överallt överskridande ämnen). Åsumsån tillhör vattenförekomst Kävlingeån:- Vombsjön-Tranåsbäcken (Björkaån, Åsumsån, Tolångaån). Kvalitetskravet är att vattenförekomsten ska ha nått god ekologisk status till år 2027. Miljöproblem som nämns är bl a miljögifter och övergödning.

Bedömningen av ekologisk status baseras på de biologiska kvalitetsfaktorerna fisk och påväxtalger. Bedömningen är gjord enligt principen "sämst avgör" dvs den biologiska kvalitetsfaktorn med sämst statusklass avgör den sammanlagda bedömningen.

## Miljö kvalitetsnorm

2017-02-23 10:16 - Beslutad - Förvaltningscykel 2 (2010 - 2016)

### Ekologisk status

Kvalitetskrav

[Motivering till kvalitetskrav](#)

God ekologisk status 2027

### Kemisk ytvattenstatus

Kvalitetskrav

Undantag - Mindre stränga krav

[Bromerad difenyleter](#)

[Kvicksilver och kvicksilverföreningar](#)

God kemisk ytvattenstatus

Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus

Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus

Påväxt-kiselalger bedöms ha måttlig status och visar att vattendraget är näringspåverkat. Detta stöds även av vattenkemiska resultat. Fisk bedöms ha måttlig status och indikerar miljöproblem som rör organismers vandringsmöjligheter samt vattendragets flöde och form. (Vatteninformationssystem Sverige, VISS).

### Topografi

Marknivåerna inom området varierar mellan +56,6 i korsningen Fabriksgatan/Terrassgatan och cirka +52 m ö h i områdets nordöstra hörn. Planområdet sluttar från sydväst mot nordöst med i stort sett

hela höjdskillnaden i direkt anslutning till Fabriksgatan. Grundvattennivån är ca 8-9 meter under markytan.

### **Geotekniska förhållanden**

Marken är sandig och genomsläpplig inom planområdet. I dagsläget är stora ytor grästäckta, vilket kommer att förändras vid en exploatering då andelen hårdgjord markyta kommer öka. Detta ställer krav på utformningen av dräneringsytor som kan klara 10-, 50- och 100-årsregn. Enligt "Radonprogram för Sjöbo kommun" (2006) ligger planområdet inte inom kommunens radonriskområde. Området är förorenat på grund av tidigare industriell verksamhet inom planområdet och en mindre del ska saneras innan exploateringen kan starta.

## Kultur

Planområdet gränsar till de allra äldsta delarna av Sjöbo vilket framgår av utdrag ur både generalstabskartorna och den häradsekonomiska kartan från 1907-1915.

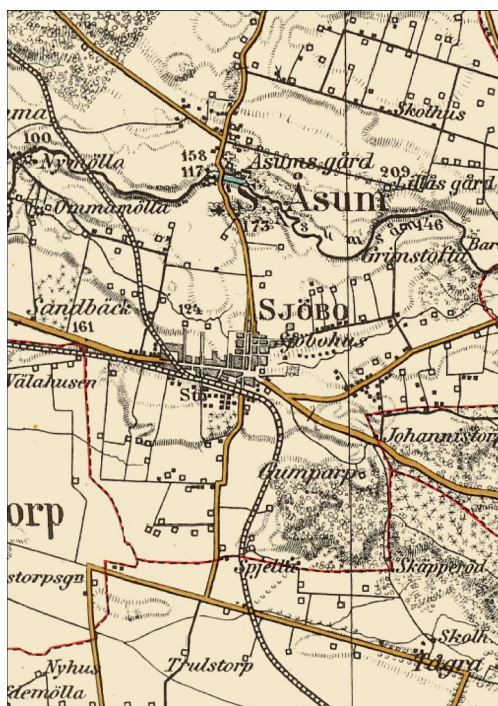
Det går att följa Sjöbos utveckling via gamla kartor, här nedan kan man tydligt se på de olika generalstabskartorna hur orten växer fram och hur det område denna detaljplan behandlar alltid legat i de centrala delarna.



Sjöbo 1864



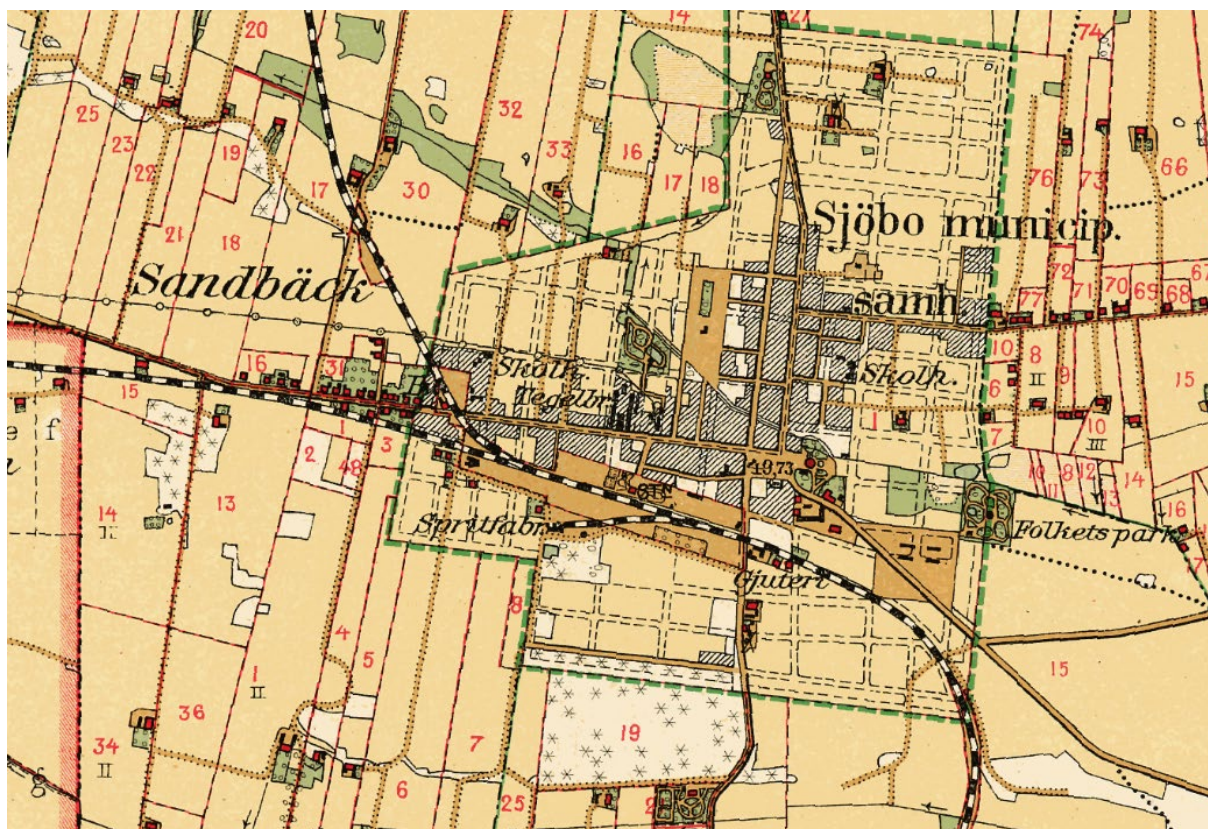
Sjöbo 1916



Sjöbo 1935



Sjöbo 1943

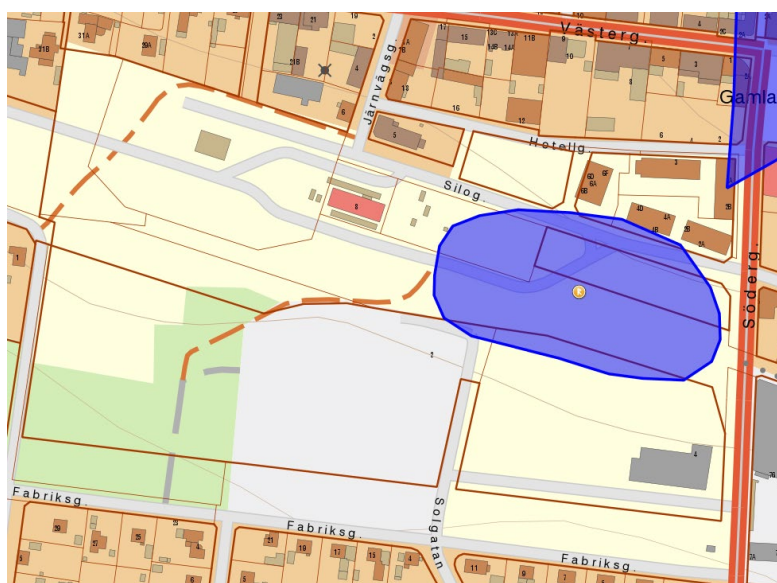


Häradsekonomska kartan 1907-1915.

Av kartan ovan framgår tätortens utveckling med de betydelsefulla järnvägsförbindelserna mot Lund, Eslöv och Tomelilla.

### Fornlämningar

En mindre del av planområdet nordöstra del berör vid gränsen Sjöbos gamla bytomt. Fornlämningen Södra Åsum 28:2 beskrivs av Riksantikvarieämbetet som att denna tomt kan vara Sjöbohus gamla bytomt, omnämnd år 1624. Äldsta namnbelägg är från år 1502.



Utdrag ur Riksantikvarieämbetets Forsök (<http://www.fmis.raa.se>).

Tillstånd till ingrepp i fast fornlämning enligt 2 kap. lag om kulturminnen(SFS 1988:950) ska begäras innan arbetena startar.

Om 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.

Hela området är sedan tidigare detaljplanelagt och marken har använts till spårområde och industri.

### **Stadsbild**

Området är väl synligt för alla som kommer in i Sjöbo via Resecentrum eller via Södergatan från söder. Eftersom den industribebyggelse som tidigare funnits inom planområdet är riven utgör området idag ett sår i Sjöbo tätort. Att bygga ihop de södra och norra delarna av Sjöbo tätort skulle vara väldigt välgörande.

En viktig förutsättning för att kunna genomföra denna detaljplan på ett så bra sätt som möjligt, är att bussparkeringen och ytorna för busstvätt och bussuppställning flyttas bort från området vid resecentrum, och erbjuds annan mer lämplig placering. Dessa stora asfalterade ytor utgör ett prominent och mindre estetiskt tilltalande tillskott i stadsbilden i centrala Sjöbo. Denna centrala mark borde kunna nyttjas på ett mycket mer effektivt och hållbart sätt, än för en sådan ytkrävande verksamhet. I samband med uppförandet av den mest norra och nordvästra bebyggelsen i Kv. Bränneriet, så bör denna fråga ha lösts, så att utemiljön kring dessa byggrätter och boendemiljön i denna del av området, kan bli attraktiv. Den nya gång- och cykelvägen längs med den västra infartsgatan i kvarteret, behöver förlängas och kopplas på de befintliga gång- och cykelvägstråken norr om området, främst mot målpunkten Resecentrum. Denna sammankoppling av gång- och cykelvägnätet kan inte ske om bussuppställningsytorna finns kvar och fortfarande används.

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse

#### Befintlig bebyggelse

Planområdet innehåller ingen befintlig bebyggelse. De industribyggnader som tidigare funnits på platsen har rivits, förutom en mindre betongplatta.

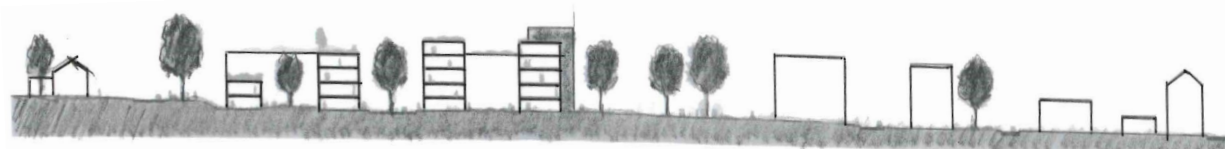
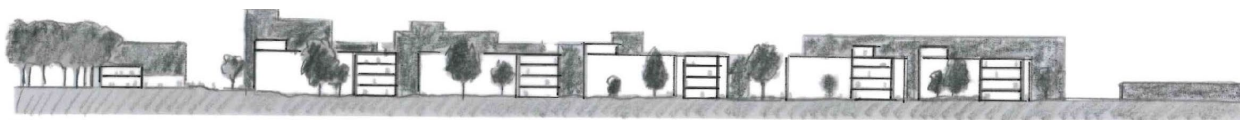
#### Framtida bebyggelse

Strukturen inom planområdet är anpassad för att koppla ihop södra och centrala Sjöbo, tvärs över det tidigare spårområdet. Den planerade bebyggelsen har anpassats till villorna söder om planområdet genom att lägre bebyggelse placerats i anslutning till Fabriksgatan, medan högre bebyggelse placerats i planområdets norra del, mot det framtida rekreationsstråket och resecentrum.



*Markerat område ingår i denna detaljplan. Illustrationen (Stadstudio arkitekter) visar den övergripande strukturen inom området. (Det är främst parkeringsytorna som har ändrats från denna tidiga illustration, medan bebyggelsestrukturen i stort är oförändrad.)*

Den föreslagna strukturen inom området bygger på småskaliga kvarter och gränder som kontrasterar till de tre större gatorna som löper i dels öst västlig riktning och i dels nord sydlig riktning genom planområdet. Dessa gator och gränder är tänkta att fungera som områdets golv som länkar samman både området och Sjöbo. Den nu aktuella delen innehåller cirka 400 bostäder i både radhus och flerbostadshus, från 2 till 7 våningar. Det finns också utrymme för en förskola i det sydvästra hörnet av planområdet.



*Sektioner genom området, överst från väst till öst med Nettos byggnad längst till höger och nederst från syd till norr med Fabriksgatan längst till vänster.*

### **Byggrätt**

Byggrätterna inom planområdet varierar med en tätare bebyggelse i de 6 kvarteren som ligger på ömse sidor av den centrala gatan. Här kan kommande kvarter bebyggas till mer än 50 % och våningsantalet varierar från 7 våningar i nordväst till 2 våningar mot Fabriksgatan. I den västra delen har en glesare bebyggelsestruktur föreslagits för att möta vegetationen i det befintliga skogsområdet och i förlängningen det skogsområde som finns sydväst om planområdet. I denna del kommer mindre än 50 % av tomtmarken bebyggas med bostäder upp till 4 våningar.

### **Tillgänglighet och trygghet**

Utformning av bebyggelse, parkområde, parkering, allmän platsmark etc ska följa gällande krav på tillgänglighet. Trygghet och tillgänglighet värnas genom husens placering i förhållande till både nya och befintliga gator samt omkringliggande bebyggelse. Den kommande bebyggelsen kommer att innebära att en tidigare ganska folktom och otrygg del av Sjöbo fylls med liv och rörelse under en stor del av dygnet. I och med att det planeras för både bostäder och verksamheter kommer området befolkas under en större del av dygnets timmar än om det skulle vara antingen bostäder eller verksamheter.

### **Gestaltning**

Arkitekturen och gestaltningen inom området är tänkt att ha en förankring i platsens historia och förstärka och förtäta Sjöbo centrum. Kommande bebyggelse får uppföras i tegel, puts eller trä. Tegel och puts är traditionella material i Sjöbo medan trä är mer ovanligt. Trä har valts för att det ska finnas möjlighet att tillföra något nytt och även för att ha möjlighet att göra viss anpassning till skogstemat i den västra delen av området.

Kommande bebyggelse kommer till en del ha växtbeklädda tak, detta för att taken ska vara en del i dagvattenhanteringen med fördröjning och infiltrering inom kvarteren. Bestämmelsen gör det också möjligt att anlägga takträdgårdar på delar av bebyggelsen. Det är även ett visuellt estetiskt inslag för de som bor i de högre husen att se ner på gröna vegetationsklädda taktytor.

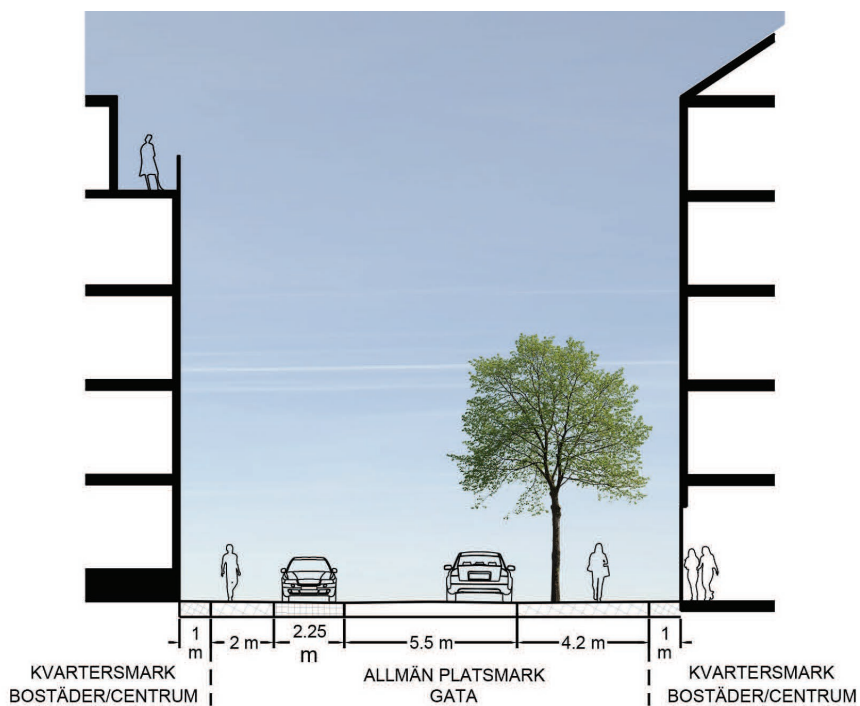


## Gator och trafik

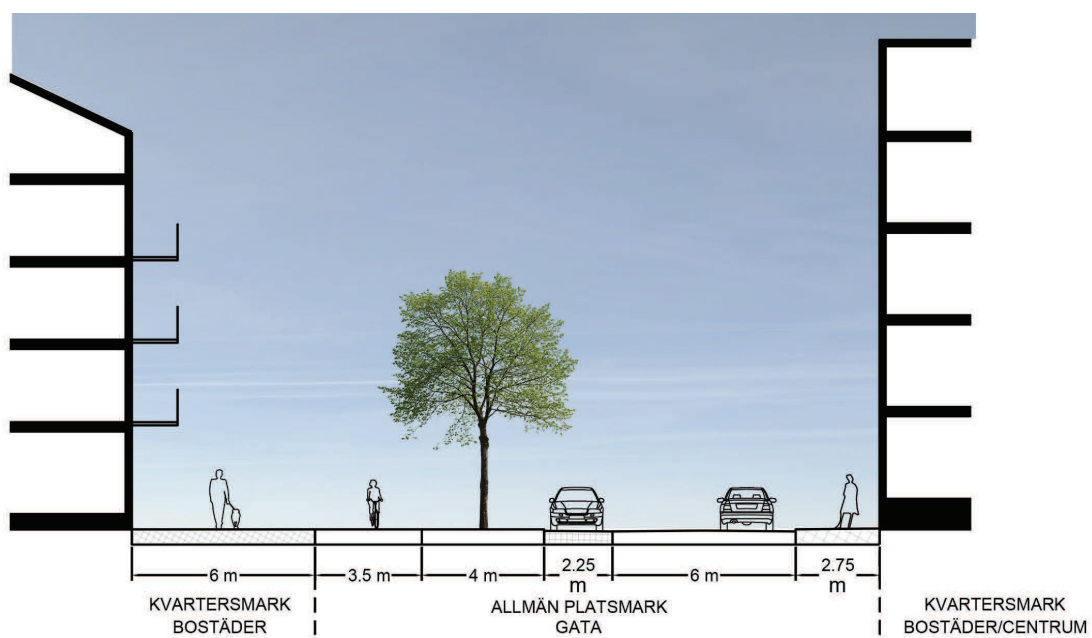
Inom planområdet skapas två nord-sydliga gator med en förbindande öst-västlig gata, dessa tre gator är avsedda för biltrafik men den öst-västliga gatan föreslås bli en gångfartsgata med trafik på de gående och cyklisters villkor. Gränder markerade med x i plankartan som leder norrut respektive söderut från den centrala gångfartsgatan, är främst avsedda för gående men även cyklister. De södra släppen ska även fungera som infart till radhusens parkeringar längst i söder. Gränderna i norr fungerar även som infart till eventuella tillgänglighetsparkeringar anordnade på gården. Endast gator markerade med blått nedan ansluter till Fabriksgatan.



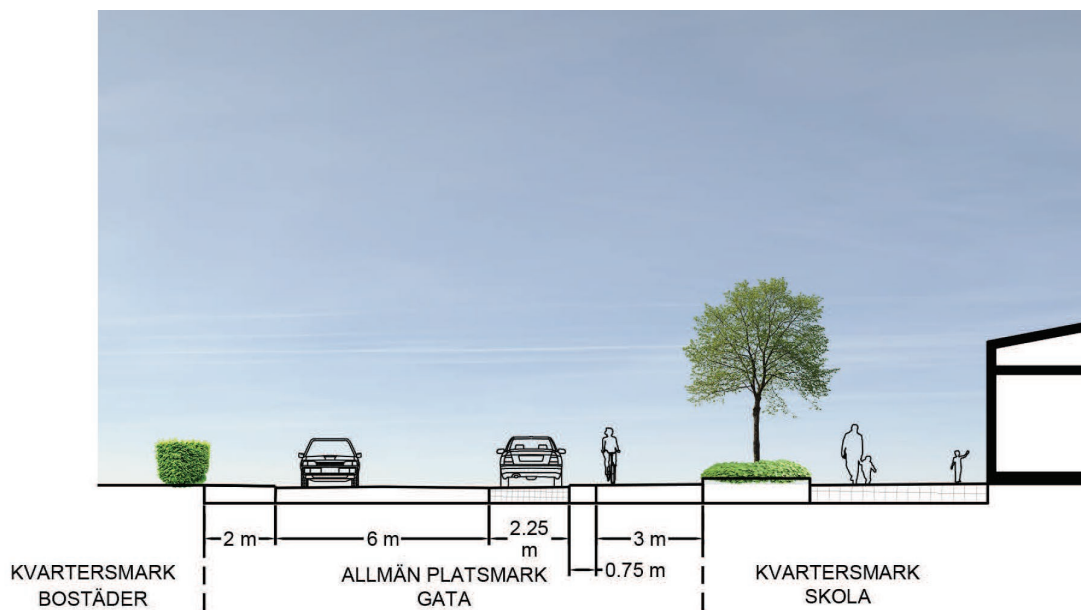
*Gator markerade med blått är avsedda för biltrafik. Gatan i östvästlig riktning får biltrafik dock endast ske på de gåendes villkor. Gränderna markerade med grönt är avsedda för gång- och cykeltrafik, men behörig biltrafik är tillåten, (som infart för boende i radhusen i söder, samt ev tillgänglighetsparkering på gårdarna).*



*Sektion genom den öst-västliga gatan i planområdets centrala del.*



*Sektion genom den nord-sydliga gatan i väster.*



*Sektion genom Fabriksgatan mellan villabebyggelsen och skolan.*

### **Biltrafik**

Planområdet ansluts till det allmänna vägnätet via Fabriksgatan. Inom området finns tre större gator avsedda för biltrafik. Dessa gator är försedda med trädplanteringar och parkeringsplatser.

Inom planområdet för Kv Bränneriet ingår knappt 400 nya bostäder. Bostadsbyggandet planeras bestå av en större andel lägenheter i flerbostadshus, samt en mindre andel radhus placerade längsmed Fabriksgatan. Antal lägenheter är beräknade efter en schablon om 90 m<sup>2</sup> per lägenhet.

Längsmed gångfartsgatan kommer det i bottenplan att finnas utrymme för mindre verksamheter, handel och servicefunktioner, såsom frisörsalong, pizzeria m.fl. Verksamheterna bedöms framförallt ha ett lokalt upptagningsområde samt ligga nära intill passerande gående och cyklister som är på väg hem från jobb eller andra aktiviteter.

I detaljplanen ingår även en ny förskola. För att beräkna trafikallstringen från den tänkta förskolan utgår trafikutredningen från en planerad bruttototalarea om 750 m<sup>2</sup> och information från kommunen om ett framtida elevantal på ca 70 barn. Utifrån den senaste statistiken från Skolverket (2017) gällande genomsnittlig personaltäthet om 5,2 st. barn per personal i förskolan, beräknas ett behov om 13 st. anställda.

Den bedömda trafikfördelningen är gjord under förutsättning att inga trafikstyrande åtgärder genomförs. Det finns dock anledning att se över de rutt-val som biltrafikanter mest sannolikt gör, både vid Fabriksgatan och Silogatan. Se Trafikutredning Spritfabriken, Sigma Civil AB 2018-06-04 för ytterligare information.

### **Tung trafik**

Planområdet planeras inte för tung trafik. De gator som finns inom området ska dock fungera för sopbilar, leveranser och annan tillfällig trafik med större fordon. Sopbilar ska endast köra på de två gatorna i nordsydlig riktning, där de kan vända vid vändplanerna i slutet av respektive gata. Sopbilen ska inte köra på gångfartsgatan.

### **Parkering**

Boendeparkering för flerbostadshusen löses i parkeringsanläggning/-ar som antingen uppförs i anslutning till Resecentrum cirka 100-150 meter norr om planområdet, alternativt i gemensamma underjordiska garage under respektive kvarter. I det fall det byggs ett eller flera p-hus vid resecentrum, så kommer denna trafik inte att belasta Fabriksgatan. De bostäder som uppförs som radhus kommer att ha tillgång till en parkeringsplats i anslutning till bostaden. Besöksparkering och angöringsparkering finns längs gatorna inom planområdet. Parkeringsplatserna ska utformas på ett sådant sätt att de erbjuder en säker avstigning.

För att räkna fram antalet parkeringar som krävs för bostäder och verksamheter inom planområdet har parkeringstal tagits fram, i samband med parkeringsutredningen. Parkeringstalen för detaljplanen beräknas som utgångspunkt genom att multiplicera antalet invånare per hushåll med bilinnehavet per invånare i kommunen. När närhet till kollektivtrafik, urbana funktioner, service och tillgänglighet med cykel och bil vägts in har det beräknade parkeringstalet för lägenheter satts till 0,8 (0,9 i kommunen) och för radhus satts till 1,3 (1,43 i kommunen). Detta gör att de cirka 400 lägenheterna i planområdet behöver cirka 373 parkeringsplatser. Till det kommer behovet av parkeringsplatser för besökande och anställda inom de verksamheter som planeras.

Det totala parkeringsbehovet för detaljplanen beräknas till ca 400 platser för boende, besökare, verksamheter och förskola. En förutsättning för att kunna hantera parkeringsbehovet är att boendeparkering och arbetsplatsparkering sker i en samlad lösning såsom underjordiskt garage och/eller parkeringshus. Besöksparkering sker främst inom detaljplanen, eller strax utanför, utomhus på gatumark. En bilplats kan nyttjas för flera olika parkeringsändamål om anspråken på platsen sker vid olika tidpunkter på dygnet, vilket ger en mer effektiv användning av parkeringsytorna. Ett sådant samnyttjande förutsätter att bilplatserna inte är reserverade för enskilda personer.

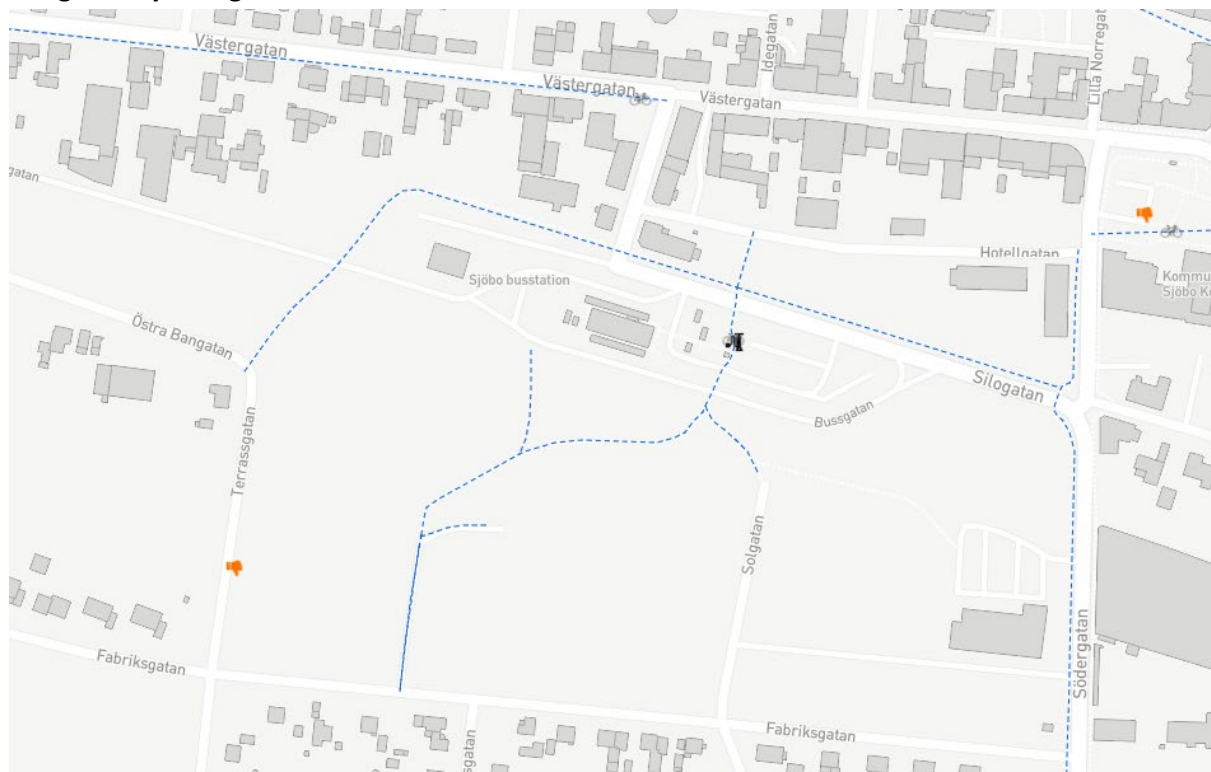
I lokaliserings- och volymutredningen (P-hus) har man räknat med två olika alternativ på parkeringstal; 0,9 som tidigare angivits i parkeringsutredningen för detaljplanen samt 0,6, som beräknats utifrån det extremt centrala läget, med resecentrum/kommunikationsnod ca 100-150 m bort från utbyggnadsområdet. Parkeringstalet 0,6 kan gälla under förutsättning att de framtida exploatörerna i Kv Bränneriet anordnar bilpool och elcykelpool, för sina boende. Detta säkerställs innan exploatering kan påbörjas, genom markanvisningstal.

För ytterligare information se Parkeringsutredning Spritfabriken, Sigma Civil AB 2018-06-04 samt Parkeringshus i centrala Sjöbo, Lokaliserings- och volymutredning, Sigma Civil 2019-12-30.

### **Kollektivtrafik**

Resecentrum i Sjöbo, cirka 150 meter norr om planområdet, trafikeras av ett stort antal busslinjer. Expressbussar trafikerar Malmö, Lund och Simrishamn, medan regionbussar trafikerar Veberöd, Ystad, Hörby, Tomelilla m.fl.

## Gång- och cykelvägar



*Befintliga cykelvägar i och i anslutning till planområdet.*

Särskilda gång- och cykelvägar finns längs Södergatan, öster om planområdet och Silogatan norr om planområdet. Den gång- och cykelväg som löper genom områdets skogskädda del i väster planeras läggas om i samband med genomförandet av detaljplanen. Nya cykelvägar planeras längsmed de två huvudgatorna i nordsydlig riktning. Dessa blir en förlängning av gatustrukturen i söder och kopplar sedan på det befintliga cykelstråket norr om området. I detaljplanen finns också utrymme för gång- och cykelväg längs Fabriksgatans norra sida. Gång- och cykelvägarna ska vid korsningspunkter för biltrafik utformas med hastighetsdämpande åtgärder för bilar.

## Teknisk försörjning

### Vatten/avlopp

Anslutningspunkter för både vatten och avlopp finns i Tegelgatans förlängning, norr om planområdet. Kapaciteten nedströms i spillvattennätet är inte tillräcklig och kapacitetshöjande åtgärder behöver vidtas för minst 500 m befintligt ledningsstråk. Dagvattnet från det nya bostadsområdet kan ledas ut till Grimstoftabäcken i Malenas park men utloppet behöver läggas om för att möta den ökade belastningen i ledningen.

### Dagvatten

Dagvattenutredning har tagits fram av Sigma Civil AB. Grundtanken med dagvattenhanteringen är att så mycket vatten som möjligt ska infiltreras ner i marken inom planområdet. I de fall där dagvattenmängderna blir så stora att infiltration inte hinns med kommer dagvatten släppas ut i det kommunala nätet för dagvattenhantering.

Vid beräkning har följande parametrar antagits och följts:

- Beräkning av dimensionerat regn sker i enlighet med Svenskt vatten P110.
- Klimatfaktorn är satt till 1,25 enligt Svenskt Vatten P110 avsnitt 1.8.3 "Bedömning av ökad nederbörd fram till år 2100".

I utredningen har området delats upp i 8 delområden, enligt bild nedan.



*Delområden i dagvattenutredningen.*

Målsättningen i utredningen är att om möjligt, ta hand om dagvattnet lokalt inom respektive fastighet. Utredningen bör visa förslag på ytor som kan omhänderta regn med återkomsttiden 10 år. Tabellen nedan redovisar vilken erforderlig fördröjningsvolym som krävs och hur stort magasin som det motsvarar med fördröjningsanläggningarna stenkista och dagvattenkassetter.

| Delområde     | Erforderlig Fördröjningsvolym [m <sup>3</sup> ] | Stenkista volym [m <sup>3</sup> ] | Dagvattenkassetter volym [m <sup>3</sup> ] |
|---------------|---|-----------------------------------|--|
| A             | 40  | 133                               | 42   |
| B             | 31  | 103                               | 32   |
| C             | 27  | 90                                | 28   |
| D             | 26  | 87                                | 27   |
| E             | 28  | 93                                | 29   |
| F             | 24  | 80                                | 25   |
| G             | 24  | 80                                | 25   |
| H             | 23  | 77                                | 24   |
| <b>Totalt</b> | <b>195</b>                                      | <b>650</b>                        | <b>203</b>                                 |

*Delområden och deras behov av fördröjningsvolym.*

Perkolationsmagasin föreslås för dagvattenhantering eftersom markförhållandena bedöms som mycket gynnsamma för infiltration. En bedömning av storleken på magasinens bottenarea har gjorts utifrån markens permeabilitet, se tabell nedan. Permeabiliteten är då satt till  $10^3$  m/s vilket motsvarar medelvärdet för mellansand. Skulle istället sanden vara grov eller finkorning skulle bottenarean kunna minska respektive öka med upptill en tiopotens. Samtliga magasin blir ca 2 m djupa om de utformas som ett rätblock utan släntlutning med bottenarean enligt tabell nedan.

| Delområde | Bottenarea [m <sup>2</sup> ] |
|-----------|------------------------------|
| A         | 65                           |
| B         | 50                           |
| C         | 45                           |
| D         | 45                           |
| E         | 40                           |
| F         | 40                           |
| G         | 40                           |
| H         | 40                           |

*Bottenarea hos perkolationsmagasin. Rosa fält kan eventuellt ha alternativa dagvattenlösningar utan magasin.*

### Extrema regn

Vid extrema regntillfällen kommer dagvattensystem inte kunna avleda allt dagvatten med en gång och riskerar att bli fulla. Detta gäller både för korta regn med hög intensitet och långa regn med låg intensitet. Vid dessa tillfällen kommer sekundära avrinningsvägar uppstå. Planområdet är beläget i en lågpunkt med risk för tillförande ytaavrinning från söder. Åtgärder för att minimera risken för skador, är att utföra höjdsättning av vägar och innergårdar omsorgsfullt. Eventuella nedfarter till underjordiskt garage bör förses med kantsten för att förhindra ytavrinning ner i garaget. En uppskattning av genererade dagvattenvolymer från planområdet presenteras i tabell nedan.

|                          | 100-årsregn,<br>10 min | 100-årsregn,<br>6 h | 100-årsregn,<br>12 h |
|--------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|
| I, intensitet[l/s*ha]    | 489                    | 39                  | 23                   |
| V, tot [m <sup>3</sup> ] | 670                    | 1900                | 2250                 |

Hur stor översvämningsyta som behövs är i detta läge svårt att beräkna. Laserdata över ett större område behövs för att göra en bedömning av hur stor yta som har tillrinning till översvämningsytan i parkstråket norr om planområdet. Efter en grov kontroll av markhöjderna mellan Tegelgatan och detaljplanegränsen kan marken behöva höjas vid den planerade översvämningsytan för att göra det möjligt att anlägga VA-ledningar. En höjning av marknivå kan leda till att den planerade dagvattenhanteringen i lågpunktsytan försvåras.

### Uppvärmning

Bebyggelsen inom området kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät med god kapacitet för behovet. En fjärrvärmeledning med tillräcklig kapacitet att täcka det fulla utbyggnadsbehovet ligger kvar i marken inom planområdet och avslutas i en brunn. Aktsamhet måste dock iakttagas vid projektering i området och hänsyn tas till den befintliga ledningens läge då den är inkopplad och "aktiv".

### EI

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät i centrala Sjöbo. Parkeringsytor inom planområdet föreslås förberedas för anslutning till laddningsstolpar.

### Tele/IT

Kabel för telefon och fiberkabel finns i närområdet, Tillkommande bebyggelse förutsätts kunna anslutas.

### Avfall och återvinning

Restavfall och matavfall samt fullständig källsortering föreslås hanteras på två separata platser för miljöhus/kvartersnära återvinning, placerade fristående utmed de två infartsgatorna. Förskoleverksamheten får ett eget miljöhus på sin fastighet. Detta medför att gångfartsgatan inte behöver trafikeras av renhållningsfordon.



*Exempel på underjordsbehållare*

## MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

### Buller

För detaljplanearbeten som påbörjats efter 2 januari 2015 gäller SFS 2015:216 "Förordning om trafikbuller". Den 1 juli 2017 trädde dessutom förordningsändringar i kraft. Dessa ändringar ska appliceras på planärenden som påbörjats från och med 2 januari 2015.

Riktvärdena sammanfattas i punktform nedan:

- högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader
- högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader då bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>



- om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid någon fasad behövs bullerskyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, maximal ljudnivå får överskridas högst fem gånger per natt mellan kl. 22.00 och 06.00.
- uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Bullersituationen kommer att bli mindre störande än vad den i dag tillåtna markanvändningen tillåter i gällande detaljplan, där markanvändningen är industri. Buller som denna typ av befintlig markanvändning tillåter, är bland annat industribuller och buller från tunga transporter.

Kvarterstrukturen kommer att ha en genomsläpplig karaktär i Kv Bränneriet, för att möjliggöra ett bra rörelsemönster för gång- och cykeltrafikanter genom det nya bostadsområdet, till och från målpunkter på vardera sida av kvarteret (t ex Resecentrum i norr och Vårdcentralen i söder). Rent stadsbyggnadsmässigt, så är det inte önskvärt med ett helt slutet estetiskt uttryck av byggnaderna mot resten av centrala Sjöbo och knutpunkten Resecentrum. Huskropparnas läge och svaga vridning (jämfört med helt rakt och slutet ut mot järnvägsreservatet), öppnar upp för en soligare och ljusare innegård med ökad västersol. Även ljusklimatet inomhus påverkas positivt som en konsekvens av de svagt vridna norra byggnaderna, då lägenheterna längs långsidan på dessa byggnader får mycket bättre förutsättningar för ökat ljusintag.

Även om kvarteret inte är helt slutet norrut, så är byggnaderna placerade så att innergårdarna och dess utemiljö till större delen är skyddade för eventuell bullerpåverkan norrifrån.

När nya järnvägar byggs finns det möjlighet att minska vibrationerna genom att stabilisera bankroppen och lägga in dämpande material. Detta bör göras genom Sjöbos centrala delar när/om järnvägen byggs.

Avståndet mellan de framtida järnvägsspåren och det nya utbyggnadsområdet är väl tilltaget, och i denna parkremsa finns gott om plats att anordna bullerdämpande installationer, ju närmre själva bullerkällan desto bättre. Bullerskärm bör sättas upp invid spår och perrong.

Vid behov, som en sista åtgärd för att minska eventuellt buller i lägenheter, kan tilläggsrutor monteras på fönstren som vetter mot bullerkällan. I bygglovskedet kommer dock efterses att fönster med god bullerdämpande effekt sätts in redan i nyproduktionsstadiet.

### **Barnperspektivet**

Enligt svensk lag måste en bedömning om barnets bästa göras i varje beslut som rör barn direkt eller indirekt. I planer eller projekt som rör barn direkt eller indirekt, så ska dessutom en barnkonsekvensanalys (så kallad BKA) upprättas. I denna detaljplan har barn och ungas perspektiv varit med i planeringen under hela planprocessen och resulterat i en struktur och utformning som vi bedömer gynna barn och unga. En BKA kommer att finnas tillgänglig inför antagandebeslutet av denna detaljplan.

Inom planområdet skapas utrymme för en förskola med tillhörande gård. För att skapa en så bra utemiljö för barnen som möjligt, så ska den sammanhängande friytan på gården vara minst 3000kvm. En stor del av gården är därför prickad, och får inte bebyggas. Detaljplanens avsikt är också att spara ut så många träd som möjligt i förskolans utemiljö, för att kunna klimatsäkra gården och ge goda förutsättningar för naturlig skugga under varma dagar. Byggrätten till förskolan är väl tilltagen, så att verksamheten med 3-4 avdelningar utan problem kan inrymmas i en enplansbyggnad, vilket bedöms som den bästa lösningen för barnen. Även inomhusytorna ska vara rymliga och väl tilltagna. Utöver förskolan finns ytor i natur- och parkområdena som kan lämpa sig för uppförande av lekplatser för barn och intressanta platser att vistas på för unga i alla åldrar. I kvalitetsprogrammet för områdets utemiljö, vilket utarbetas inför detaljplanens antagande, tas barn och ungas behov (t ex visuell tydlighet för god orienterbarhet) in i utformningen av de allmänna ytorna och i förslagen till materialval. Många barn och ungas skolväg löper rakt genom det nya utbyggnadsområdet, och det har därför varit viktigt att i detaljplanen förse det nya kvarteret med säkra GC-vägar, påkopplade till befintlig struktur, samt bra möjligheter till genomströmning till fots i nord-sydlig riktning, därav x-bestämmelsen mellan huskropparna i de inre kvarteren. Parkeringsfickorna på allmän mark/gata, har utformats så att backrörelser undviks, vilket minskar påkörningsrisk.

### **Markföroreningar**

Då det förekommit industriell verksamhet inom planområdet tidigare, har ett antal miljötekniska mark- och grundvattenundersökningar utförts. Senaste har en detaljerad miljöteknisk markundersökning motsvarande huvudstudie enligt Naturvårdsverkets kvalitetsmanual utförts av DGE Mark och Miljö. Resultat från utförd huvudstudie har redovisats i rapport "Huvudstudie Spårområdet, Sjöbo kommun Sjöbo, 2018-10-22". Huvudstudiens riskbedömning visar att största delen av planområdet inte har några markföroreningar som föranleder ett behov av avhjälpande (sanering), med undantag för ett delområde i den nordvästra delen av planområdet, där byggrätten för den högsta byggnaden samt två av de snedställda husen är placerade. Detta delområde utgör i sin tur en del av det som i huvudstudien benämns som Norra området. Planbestämmelse om att startbesked för bostäder och skola får endast ges under förutsättning att markens lämplighet säkerställts genom att markförorening slutligt avhjälpats, har införts på plankartan.

Det aktuella planområdet har således undersökts med avseende på potentiella markföroreningar. Resultat från utförd fördjupad riskbedömning visar på ett behov att avhjälpa markföroreningar inom den norra delen av planområdet. Innan avhjälpande åtgärder vidtas, ska en anmälan upprättas där föreslagna åtgärder, åtgärds mål, miljökontroll med mera redovisas, varefter tillsynsmyndigheten kommer att fatta beslut.

### **Radon**

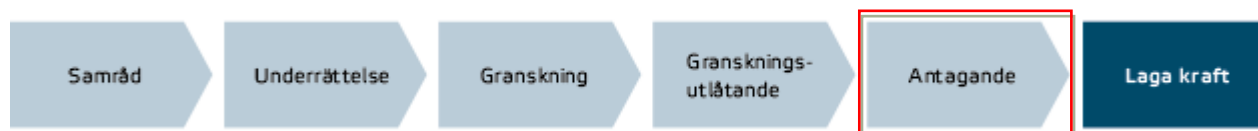
Sjöbo kommun har tagit fram ett Radonprogram och en karta som redovisar radonförekomsten inom kommunen. Planområdet ligger inte inom område med förhöjda riskvärden för markradon.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### Planprocessen

Planen genomförs med standardförfarande.



#### Markförvärv

Markförvärv av en mindre del av fastigheten Laxen 3 krävs för genomförande av den östra infartsvägen till det nya utbyggnadsområdet. En överenskommelse om fastighetsreglering ska ske. Kommunen ansöker sedan om fastighetsbildning. I det fall avtal inte träffas, så aktualiseras inlösenreglerna i PBL samt ersättningsreglerna i FBL.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och därmed ansvarig för utbyggnad och drift av gator samt natur- och parkmarken. Markanvisningsavtal ska skrivas mellan Sjöbo kommun som ägare av Laxen 4 och kommande exploatörer av den kvartersmark som skapas inom planområdet. Avtalet ska klargöra fördelningen av ansvar, skötsel av gemensamhetsanläggningar/servitut, samt kostnader mellan inblandade parter.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

En fastighet för skola samt flera fastigheter för bostäder kommer att bildas från Laxen 4. Gator och natur- och parkmark kommer tillföras den allmänna gatufastigheten Sjöbo 5:26.

Det norra och det södra området, avdelat av gångfartsgatan, avses fastighetsindelas i tre fastigheter (små kvarter), avdelade vid x-områdena, alternativt i två stora kvarter, (ett i norr och ett i söder). Det västra avlänga kvarteret norr om förskolan, fastighetsindelas beroende på intresserad exploatör, antingen i en stor fastighet (med tre byggrätter), eller i tre olika fastigheter, (en byggrätt per fastighet).

#### Gemensamhetsanläggningar och x-servitut

I detaljplanen finns två gemensamhetsanläggningar med bestämmelsen g. Dessa ska bebyggas med antingen miljöhus alternativt underjordiskt återvinningssystem. Dessa två platser ska tillsammans serva alla boende och eventuella verksamhetsutövare inom Kv Bränneriet-området, (förutom förskoleverksamheten som kommer att ha ett eget miljöhus på den egna fastigheten). Kommunen ansvarar för ansökan om anläggningsförättning, samt åtar sig att initialt stå för förättningskostnaderna. I samband med försäljning av de framtida tomterna och då även de tillhörande andelstalen i gemensamhetsanläggningarna, så kommer kostnaderna att fördelas på de deltagande nya fastigheterna. Ansvarsfördelning/andelsberäkning ska göras av Lantmäteriet,

gällande vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen samt deras andelstal. Lantmäteriet beslutar om andelstalsfördelning i en anläggningsföretning och de delägande fastigheterna står för skötsel och underhåll av anläggningarna.

Planen möjliggör byggnation av underjordiskt garage i både det norra kvarteret och det södra. Om det norra kvarteret blir en stor fastighet, och det södra en annan, så utgör byggnationen av underjordiskt garage under de båda fastigheterna inget organisatoriskt problem. Men om de nämnda kvarteren fastighetsindelas i respektive tre fastigheter, vilket nämnts som ett alternativ under "Fastighetsbildning" och beslut tas att underjordiskt garage ska byggas, så bör en gemensamhetsanläggning bildas för de gemensamma parkeringsytorna under bebyggelsen. Eventuellt behövs en 3D-fastighetsindelning göras.

En x-bestämmelse är lagd över genomfarterna genom kvarteren i nord-sydlig riktning för att säkra åtkomsten för allmän gång- och cykeltrafik, så att genomströmning kan ske på kvartersmark genom den nya bebyggelsen. X-bestämmelsen sträcker sig från allmän platsmark (Fabriksgränd), till en framtida allmän gata (Gångfartsgatan) och vidare till allmän platsmark, (parkstråket mot spårområdet). Stråken genom kvarteren ska anläggas och underhållas av respektive fastighetsägare. Genomförandet av x-områdena ska säkras genom avtalsservitut, mellan kommunen och respektive fastighetsägare.

### **Ekonomiska frågor**

Fastighetsbildning bekostas av Sjöbo kommun. Vid försäljning av de fastigheter som kommer att bildas inom planområdet, kommer kostnad för fastighetsbildning tas ut av kommande köpare. Sjöbo kommun bekostar anläggning och skötsel av ny gatemark samt park- och naturområde. Kommande exploatörer bekostar samtliga åtgärder samt skötsel inom den egna kvartersmarken. Övriga kostnader för exploatörerna består bland annat av plan- och förrättningskostnader samt kostnader för utredningar. Exploatörerna får även utgifter för bland annat anslutning av VA, uppvärmning, el och fiber. Kostnader för ledningsflytt kan uppkomma.

### **Planekonomi**

Sjöbo kommun genom Tekniska nämnden, står för samtliga kostnader i samband med upprättande och hantering av detaljplanen. Planavgift tas ut i samband med bygglovgivning och enligt antagen taxa.

### **Allmän platsmark**

Kommunen genomför och bekostar iordningställande av allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### **VA-ledningar**

Det nya området avses fastighetsindelas efter kvarter, så att kommunala VA-anslutningar kan ske kvartersvis. De interna VA-ledningarna inom varje kvarter blir då privata och u-områden för åtkomst av allmänna ledningar har därför inte lagts ut i plankartan.

Kommunen genomför och bekostar:

- anläggning för omhändertagande av dagvatten på allmän platsmark
- framdragande av huvudledningar i de större lokalatorna i planområdet för vatten och avlopp fram till anslutningspunkt i fastighetsgräns

Kommande fastighetsägare genomför och bekostar:

- vatten-, avlopps- och dagvattenanläggningar inom kvartersmark
- om fastigheter ska utföras med underjordiskt garage åvilar det fastighetsägaren att anordna pump för golvbrunnens avlopp.
- vattentrycket bedöms i stort vara tillräckligt, men i de 25 m höga husen kan trycket komma att understiga branschrekommendationen på 15 m vattenpelare i högsta tappställe och därför bör fastighetsägare installera anordningar för tryckstegring.

### **Tekniska frågor**

Geoteknisk utredning ska göras i samband med projektering av ny byggnad. Fördjupade utredningar, t ex som geoteknisk undersökning, radonmätning eller projektering ansvarar respektive byggherre/exploatör för.

En fjärrvärmeledning med tillräcklig kapacitet att täcka det fulla utbyggnadsbehovet ligger kvar i marken inom planområdet och avslutas i en brunn. Aktsamhet måste iakttagas vid projektering i området och hänsyn tas till den befintliga ledningens läge då den är inkopplad och "aktiv".

### **Tekniska utredningar**

Dagvattenutredning, trafikutredning, parkeringshus i centrala Sjöbo (lokaliserings- och volymutredning) och parkeringsutredning har tagits fram i samband med planarbetet. En studie av föroreningarna har gjorts av "Huvudstudie Spårområdet, Sjöbo kommun Sjöbo, 2018-10-22, av DGE Mark och miljö".

### **MEDVERKANDE**

Planförslaget har tagits fram av Sigma Civil AB/Johan Bergström och Gustav Karnell tillsammans med StadStudio Arkitekter, Åsa Bjurström Strategienheten, och i samråd med tjänstepersoner på stadsbyggnadsförvaltningen, tekniska förvaltningen och kommunledningsförvaltningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen Sjöbo kommun

Louise Andersson  
Enhetschef Strategienheten

Åsa Bjurström  
Planarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen Sjöbo kommun

Louise Andersson  
Enhetschef Strategienheten

Åsa Bjurström  
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktige i Sjöbo beslut  
2020-11-25, §157

Karina Hansson  
Kommundirektör

Att beslutet vunnit laga kraft 2020-12-25 betygar

Ingrid Nilsson  
Sekreterare