



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

### **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 17 september 2024 § 97 att godkänna förslag till detaljplan för granskning.

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

Förslag till detaljplan har varit tillgängligt för granskning under tiden  
7 oktober - 25 oktober 2024.

Planförslaget har varit tillgängligt på kommunens hemsida, biblioteken i Sjöbo och Blentarp, kommunens kontaktcenter och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Granskningshandlingar: Plankarta, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse, samrådsredogörelse ändring av detaljplan samt trafikutredning och trafikbullerutredning.

Länsstyrelsen och lantmäteriet, berörda företag och organisationer samt sakägare/fastighetsägare och boende har genom inbjudan/underrättelse getts möjlighet till yttrande.

Inkomna yttranden:

**Länsstyrelsen**  
**Lantmäteriet**  
**Trafikverket**

**Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund**  
**E.ON**  
**Skanova Telia**  
**PostNord**  
**Vård- och omsorgsnämnden**  
**Familjenämnden**  
**Tekniska förvaltningen**  
**Fastighetsägare Dovhjortsvägen 28, Blentarp 67:31**

## **SAMMANFATTNING OCH KOMMENTARER**

Sammanfattning av och utdrag ur remissyttrande.

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

### **Länsstyrelsen:**

Sedan samrådsskedet har planhandlingarna förtydligats och kompletterats angående risk för översvämning samt människors hälsa - buller. Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några kvarstående synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

*Plan- och bygglagen PBL*

*11 kap.*

*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:**

Allmän plats skulle kunna kompletteras med egenskapsbestämmelse för gc-väg för att tydliggöra syftet.

För att göra avgränsningen tydligare kan användningsgräns och planområdesgräns ha en annan tjocklek än t ex egenskapsgränsen. Det gör planen enklare att tyda och följer Boverkets rekommendationer.

Noterar att planbeskrivningen kompletterats med de egenskapsbestämmelser som avses avgränsas genom sekundär egenskapsgräns.

Delar kommunens bedömning att det i detta fall är lämplig användning av sekundär egenskapsgräns. Föreslår dock att det kompletteras med den uppgiften i plankartan, som är det juridiskt bindande dokumentet. Detta kan t ex göras genom ett tillägg efter bestämmelseformuleringen i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

*Kommentar:*

*Plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelse för gång- och cykeltrafik inom allmän plats Park.*

*Gränslinjerna har något lite olika tjocklekar varför bedömningen är att linjerna kan vara oförändrade.*

*Bestämmelser om markens vegetation och markreservat samt ändrad lovplikt kompletteras med tillägg om sekundär egenskapsgräns.*

#### **Trafikverket:**

Anser till stor del att tidigare synpunkter är bemötta. Synpunkter nedan kvarstår.

Anser inte att behovet av en breddning av Blentarpsvägen är tillräckligt motiverat. 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. Detta bör framgå i genomförandebeskrivningen.

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

Detaljplanen innehåller en anslutning till statlig väg (Blentarpsvägen) där befintlig anslutning behöver justeras för att överensstämja med gällande krav enligt VGU (Vägar och gators utformning). För att ändra utformningen på en anslutning till statlig väg krävs anslutningstillstånd enligt väglagen. I god tid före genomförandet ska kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning.

Ställer sig frågande till varför inte gång- och cykelvägen regleras i detaljplanen.

I övrigt har Trafikverket inga synpunkter.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningens redovisning:*

*Inom södra delen av planområdet, längs Blentarpsvägen, anges ett stråkområde för gata.*

*Användningsområdet föreslås eftersom gatemarkens bredd på platsen är snäv både i gällande detaljplaner och i verkligheten. En utvidgning för allmän platsmark innebär möjlighet till disponering för köryta och gångyta. Utökning av mark för gata ger möjlighet till förbättrat utrymme för fordon och gående.*

*Bedömningen är att ovan nämnda förändring kan ge möjlighet till trafiksäkerhetshöjande åtgärder.*

*Användningsområde för gata, område för in- och utfart till Blentarp 23:11, utvidgas i plankartan för att möjliggöra justering av infart enligt regelverk för utformning.*

*Planbeskrivningen förtydligas och kompletteras enligt följande:*

*Kommunen ansvarar för ombyggnader och utbyggnad av allmän platsmark. Kontakt ska tas med Trafikverket för godkännande av detaljutformning för anslutning. Kostnad för breddning av Blentarpsvägen samt iordningställande/utbyggnad av infart från Blentarpsvägen till fastigheten Blentarp 23:11 ska regleras i avtal mellan kommunen och Trafikverket.*

*Vid behov av åtgärder på statlig väg ska en dialog föras med Trafikverket. Trafikverket ska godkänna detaljutformning för anslutning.*

*Plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelse för gång- och cykeltrafik inom allmän plats Park.*

#### **Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund:**

Har inget ytterligare att erinra.

#### **E.ON:**

Har inga ytterligare synpunkter att framföra.

#### **Skanova Telia:**

Har markförlagda teleanläggningar inom planområdet.

Önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Önskar samråd i ett tidigt skede för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas undanflyttningsåtgärder vidtas eller telekablar skyddas för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

#### *Kommentar:*

*Planbeskrivningen redovisar att det finns teleanläggningar i området och att eventuell flyttning av anläggning bekostas av exploatör/byggherre. Beskrivningen kompletteras med information om att eventuellt skydd av anläggning bekostas av exploatör/byggherre.*

#### **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 chaufförer och 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.

**Vård- och omsorgsnämnden:**

Behåller sin positiva inställning till detaljplanen och ser fortsatt positivt på att planen anpassas till nya förhållanden, inklusive möjligheten för vård och sjukvårdsboende.

**Familjenämnden:**

Det har efter samråd inte skett några förändringar i detaljplanen som påverkar familjenämndens tidigare yttrande. Familjenämnden har inget att erinra mot förslag om ny detaljplan.

Familjeförvaltningen noterar att en fastighetsägare i samrådsredogörelsen lämnat en synpunkt som rör fritidsgård. Förvaltningen tolkar synpunkten som en verksamhetsfråga, och synpunkten har inte någon inverkan på detaljplanen.

**Tekniska förvaltningen:**

"Grönstrukturen/vegetationen inom planområdet (träd och häckar) ska och bör bibehållas samt utvecklas."

Får inte hindra möjligheten att ta bort häckar och träd inom område för Teknisk anläggning (E).

VA-enheten har avtalsservitut för ledningar belägna inom u-område.

"Kommunens VA-enhet står för utbyggnad av VA-ledningar inom planområdet.

Kostnaderna för detta tas upp genom anslutningsavgiften för respektive fastighet."

Då VA redan är utbyggt inom området och de befintliga fastigheterna redan är anslutna till kommunalt VA, blir detta enbart aktuellt om avstyckningar av tomter sker inom området. VA-enheten kommer inte bygga ut ledningsnät inne på enskilda fastigheter. Avfallshantering ska ske enligt Avfallsförordningen, och utförandet specificeras i kommunens renhållningsordning. Fastighetsägare ska anordna lämpligt utrymme för hantering av avfall. Antal kärl, storlek och intervall för respektive fraktion bör anpassas efter antalet hushåll som använder respektive miljörum. Avfall från hushåll som inte ingår i hämtningsabonnemangen (grovavfall, farligt avfall, etc.) lämnas in på återvinningscentral. Verksamhetsavfall som inte ingår i kommunens hämtningsabonnemang ska hanteras enligt gällande lagar och förordningar.

"Befintliga områden för parkering inom Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1) bedöms inrymma behövliga parkeringsplatser för nuvarande situation. Planförslaget ger möjlighet för förändring av parkeringsområde för bil och cykel för boende så att framtida parkeringsbehov kan tillgodoses."

Om parkeringsområdet skulle behöva utökas anser gata/trafik att en eventuell utökning av parkeringsplatser för bil ska ske i anslutning till befintlig parkering i Blentarp 23:11 norra ände (mot Skurupsvägen).

"Vegetation ska planteras och skötas, föremål ska placeras, så att krav på fri sikt i anslutning till allmän väg uppfylls".

Ta bort bestämmelsen m1 samt vegetation ska planteras och skötas.

Förvaltningen tillstyrker under förutsättning att ovanstående synpunkter beaktas.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen kompletteras/förtydligas avseende*

- *grönstruktur/vegetation inom planområdet, för område med teknisk anläggning*
- *avtalsservitut för ledningar inom u-område*
- *VA (utbyggnad, anslutning) inom området*
- *avfallshantering*
- *parkering inom Blentarp 23:11*

*Planbestämmelse finns om att parkering ska placeras inom och invid befintlig parkeringsyta.*

*Planbestämmelse m1 avser krav på fri sikt. Bestämmelsen omformuleras till Krav på fri sikt i anslutning till allmän väg ska uppfyllas avseende växtlighet och föremål.*

### **Fastighetsägare Dovhjortsvägen 28, Blentarp 67:31**

Vill lämna synpunkter från oss och grannarna, vi vill se att det läggs fokus på barn och ungdomar i detta. Ett hus de kan vara på kvällarna t ex boningshuset samt att grönområdet/parken kan bli till någon rolig lekaktivitetspark för barn i flera åldrar. Till detta en säker vägövergång.

*Kommentar:*

*Byggnad/område för fritidsaktiviteter föreslås tillgodoses inom annan plats/annat område, kanske inom skolområdet i Blentarp. Detaljplanen möjliggör samlingslokal inom Blentarp 23:11. Vägen ingår inte i planen. (Trafikreglering görs inte i detaljplan utan genom trafikföreskrifter.)*

*Slutsats och sammanfattning:*

*Detaljplanen har bearbetats utifrån de aspekter som framkom under granskningen. Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats utifrån framförda synpunkter på och önskemål om planbestämmelser, formuleringar och beskrivningar. Önskemål från fastighetsägare Dovhjortsvägen 28, Blentarp 67:31 uppfylls delvis då detaljplanen möjliggör samlingslokal inom Blentarp 23:11. Framförda synpunkter har till största delen tillgodosetts.*

*Användningsområde för gata, område för in- och utfart till Blentarp 23:11, utvidgas i plankartan.*

*Tillkommande egenskapsbestämmelse för allmän plats Park gc-väg1 Gång- och cykeltrafik.*

*Ändrad-omformulerad egenskapsbestämmelse*

*m<sub>1</sub> och m<sub>2</sub>    Krav på fri sikt i anslutning till allmän väg ska uppfyllas avseende växtlighet och föremål.*

*Komplettering till egenskapsbestämmelser*

*Bestämmelser om markens vegetation och markreservat samt ändrad lovplikt kompletteras med tillägg om sekundär egenskapsgräns.*

*Egenskapsbestämmelser om vegetation justeras för anpassning till komplettering om sekundär egenskapsgräns.*

*Bestämmelser kompletteras också med tillägg om användningsgräns.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Sjöbo kommun

Marie Rosdahl  
Enhetschef  
Strategienheten

Eva Ferlinger  
Planarkitekt