



SJÖBO
KOMMUN

Diarienummer	2024.92
Planens beteckning	-
Påbörjad	2024-01-18
Antagen av SBN	-
Laga kraft	-
Genomförandetid	5 år



Foto på Per Perssons vall sedd från planområdets östra del.

Detaljplan för del av fastigheten Hemmestorp 4:48 Per Perssons vall i Hemmestorp

Sjöbo kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Standardförfarande
Samrådshandling
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-09-25

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2024-09-25
- Grundkarta, 2024-09-23
- Planbeskrivning, 2024-09-25
- Fastighetsförteckning, 2024-09-25

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2024-09-25

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Första steget är att ett detaljplaneförslag upprättas av kommunens tjänstepersoner, godkänns av politikerna i samhällsbyggnadsnämnden (SBN) och därefter skickas på samråd. Under samrådet ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av SBN ställs planförslaget ut för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Sjöbo kommuns hemsida www.sjobo.se.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	7
1.1	SYFTE	7
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
2.1	HELA DETALJPLANEN	8
2.2	GENOMFÖRANDETID	9
2.3	ALLMÄN PLATS	10
2.3.1	HUVUDMANNASKAP	10
2.4	KVARTERSMARK	10
2.5	BEFINTLIGT	10
2.6	ÄRENDEINFORMATION	11
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	12
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	15
4.1	KOMMUNALA	15
4.1.1	DETALJPLAN	15
4.1.2	FÖRHANDBESKED	15
4.1.3	PLANBESKED	16
4.1.4	ÖVERSIKTSPLAN	16
4.1.5	ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT	17
4.2	REGIONALA	17
4.2.1	REGIONPLAN	17
4.3	RIKSINTRESSEN	18
4.3.1	NATURVÅRD	18
4.3.2	FRILUFTSLIV	18
4.3.3	RÖRLIGT FRILUFTSLIV	19
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	19
4.5	MILJÖKVALITETSNORMER	19
4.5.1	LUFT	19
4.5.2	VATTEN	20
4.5.3	BULLER	20
4.6	MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	20
4.7	MILJÖ	20
4.7.1	STRANDSKYDD	20
4.7.2	DAGVATTEN	21
4.7.3	NYCKELBIOTOP INVENTERAD AV SKOGSSTYRELSEN	21
4.8	HÄLSA OCH SÄKERHET	22
4.8.1	OMGIVNINGSBULLER	22
4.8.2	RISK FÖR OLYCKOR	22
4.8.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	23
4.8.4	RISK FÖR EROSION	23
4.8.5	RISK FÖR SKRED	23
4.8.6	RISK FÖR RAS	23
4.8.7	FÖRORENAD MARK	23
4.9	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	23
4.10	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	23

4.11 KULTURMILJÖ	24
4.11.1 FORNLÄMNINGAR	24
4.12 FYSISK MILJÖ	24
4.13 SOCIALA	25
4.14 TEKNIK	25
4.15 SERVICE	26
4.16 TRAFIK	26
5 PLANERINGSUNDERLAG	27
5.1 KOMMUNALA	27
5.1.1 GRUNDKARTA	27
5.1.2 ÖVERSIKTSPLAN	27
5.1.3 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN	27
5.1.4 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	27
5.2 UTREDNINGAR	27
5.3 REGIONALA	27
5.3.1 REGIONPLAN	27
6 KONSEKVENSER	28
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	28
6.2 NATUR	28
6.2.1 GRÖNOMRÅDE	28
6.2.2 LANDSKAPSBILD	29
6.3 MILJÖ	29
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBEKRIVNING	29
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING	29
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	29
6.3.4 STRANDSKYDD	30
6.3.5 DAGVATTEN	30
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	30
6.4.1 LUFT	30
6.4.2 VATTEN	30
6.4.3 BULLER	31
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	31
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	31
6.5.2 ÖVERSVÄMNING	31
6.5.3 OLYCKOR	31
6.5.4 EROSION	31
6.5.5 SKRED	31
6.5.6 RAS	32
6.6 SOCIALA	32
6.6.1 BARN	32
6.6.2 JÄMLIKHET	32
6.7 RIKSINTRESSE	32
6.7.1 NATURVÅRD	32
6.7.2 FRILUFTSLIV	32
6.7.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV	32
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	33
6.9 TRAFIK	33
6.9.1 MOTORTRAFIK	33
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	33
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	34

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	34
7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN	34
7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN.....	34
7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN	34
7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR.....	34
7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER.....	34
7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	34
7.2.3 RÄTTIGHETER	34
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	34
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER	34
7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	35
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	35
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	35
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	35
7.4.2 PLANAVGIFT	36
7.4.3 ERSÄTTNINGSAKPRÅK	36
7.4.4 INLÖSEN	36
7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	37
7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS.....	37
7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	37
7.4.8 GATUKOSTNADER	37
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	37
7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL.....	37
7.5.2 MARKANVISNING	37
7.5.3 TIDPLAN.....	37
7.6 KULTURVÄRDEN	37
8 MEDVERKANDE	39

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse av fyra nya en- eller tvåbostadshus i skoglig miljö samt att planlägga befintligt enbostadshus.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

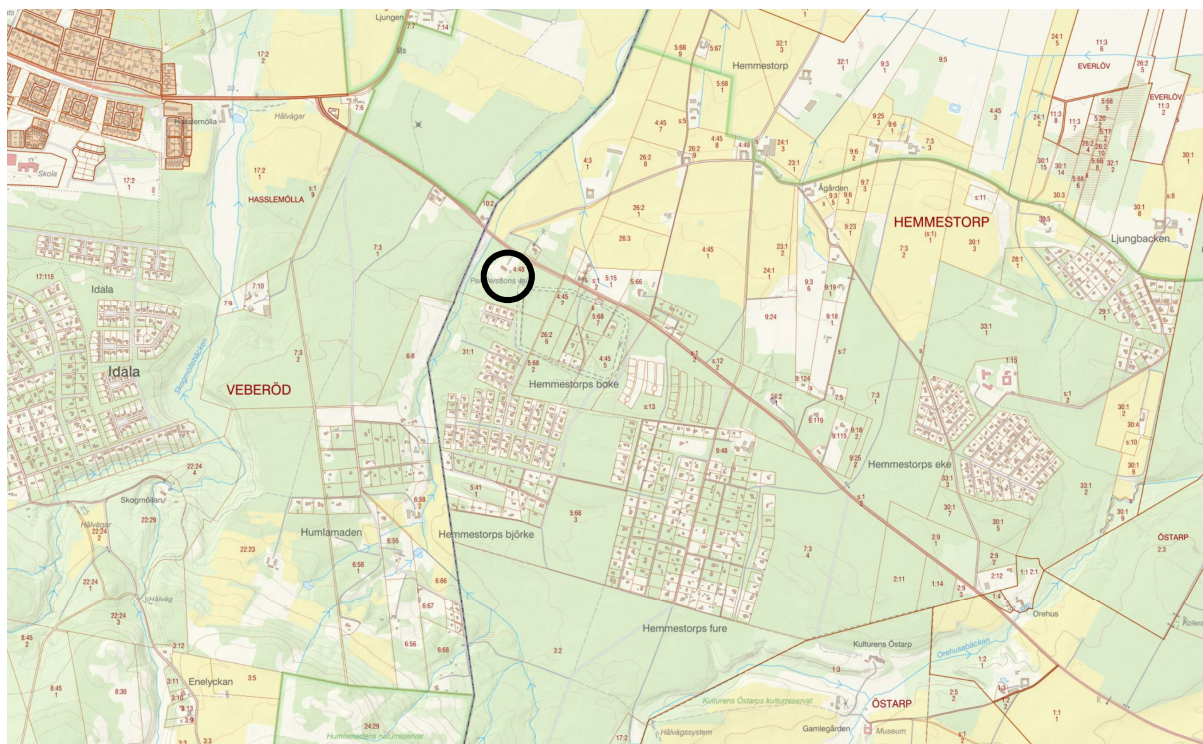
2.1 HELA DETALJPLANEN

Det huvudsakliga ändamålet med detaljplanen är att en stor bostadsfastighet ska planläggas för att möjliggöra bebyggelse av fyra nya en- eller tvåbostadshus. På fastigheten finns ett befintligt bostadshus samt komplementbyggnader som också planläggs för att samordna VA och väg samt säkerställa bebyggelsestrukturen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

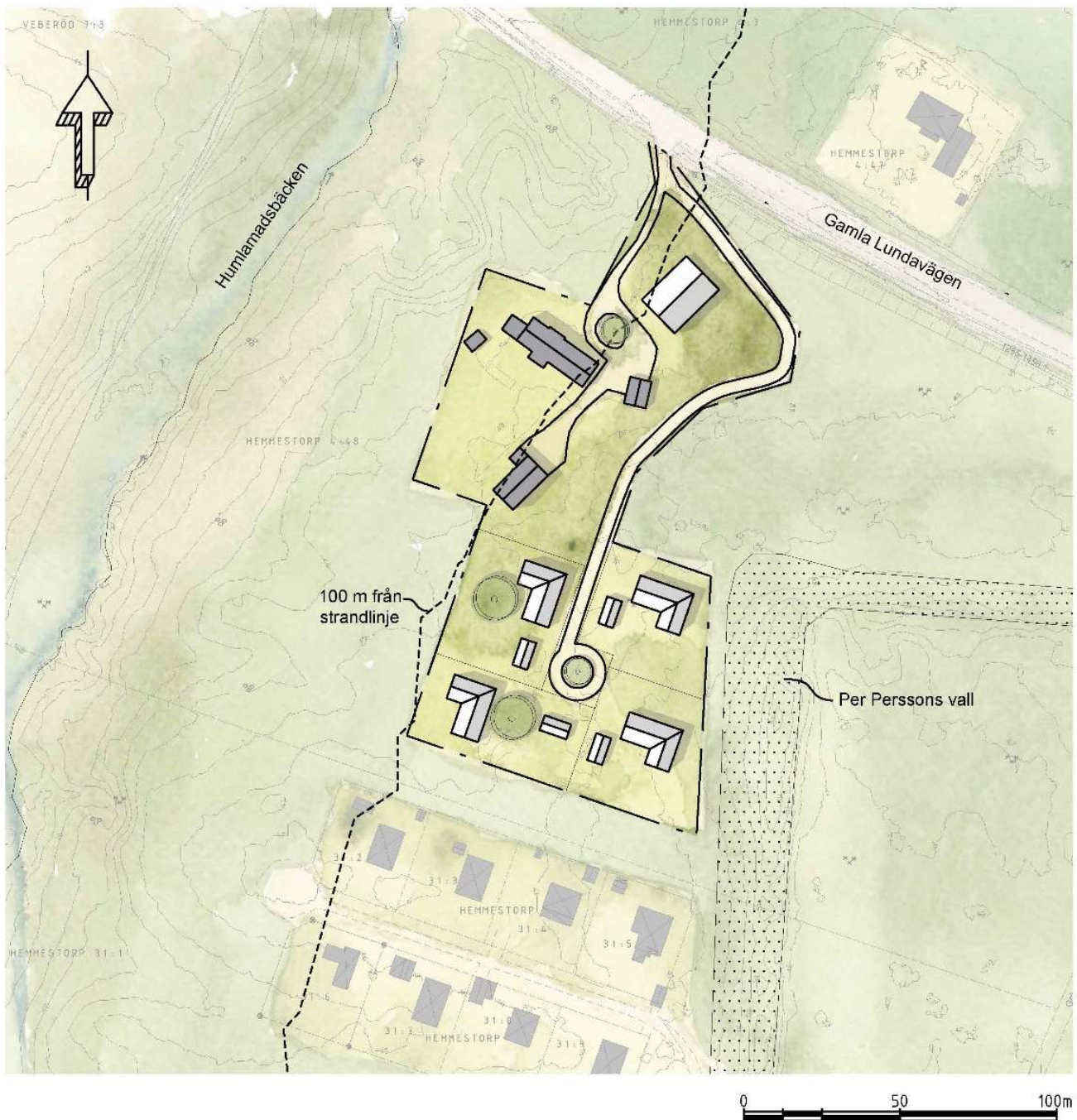
Arealen för planområdet är ungefär 14 500 kvm. Den fastighet som berörs av detaljplanen är del av Hemmestorp 4:48 vilken är en privatägd.

På fastigheten finns stora naturvärden, främst i den västra delen i anslutning till bäckravinerna, och flera riksintressen. För att värna dessa är det bara en begränsad del av fastigheten som planläggs med en placering och utformning som bedöms ha liten negativ påverkan på värdena. Ett släpp med natur till befintlig bostadsbebyggelse och fornlämningen Per Perssons vall som finns i nära anslutning till planområdet säkerställer att människor fortfarande kan röra sig i området.



Översiktskarta för Hemmestorp. Planområdets läge är markerat med svart ring.

Aktuellt planområde ligger i västra delen av Sjöbo kommun, på gränsen till Lunds kommun. I planområdets direkta närhet finns Hemmestorps fritidhusbebyggelse som utvecklats till permanentbostäder. Platsen ligger i anslutning till gamla Lundavägen och ca. 3 km från Veberöds centrum.



Illustrationskarta som visar ett exempel på hur planområdet är tänkt att bebyggas. Befintlig bebyggelse är skrafferad med grått och exempel på framtida bebyggelse är skrafferad med vitt.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

Planen innefattar:

- Gata (GATA), vilket innebär områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Allmänna platser inom planområdet har enskilt huvudmannaskap.

2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar:

- Bostäder

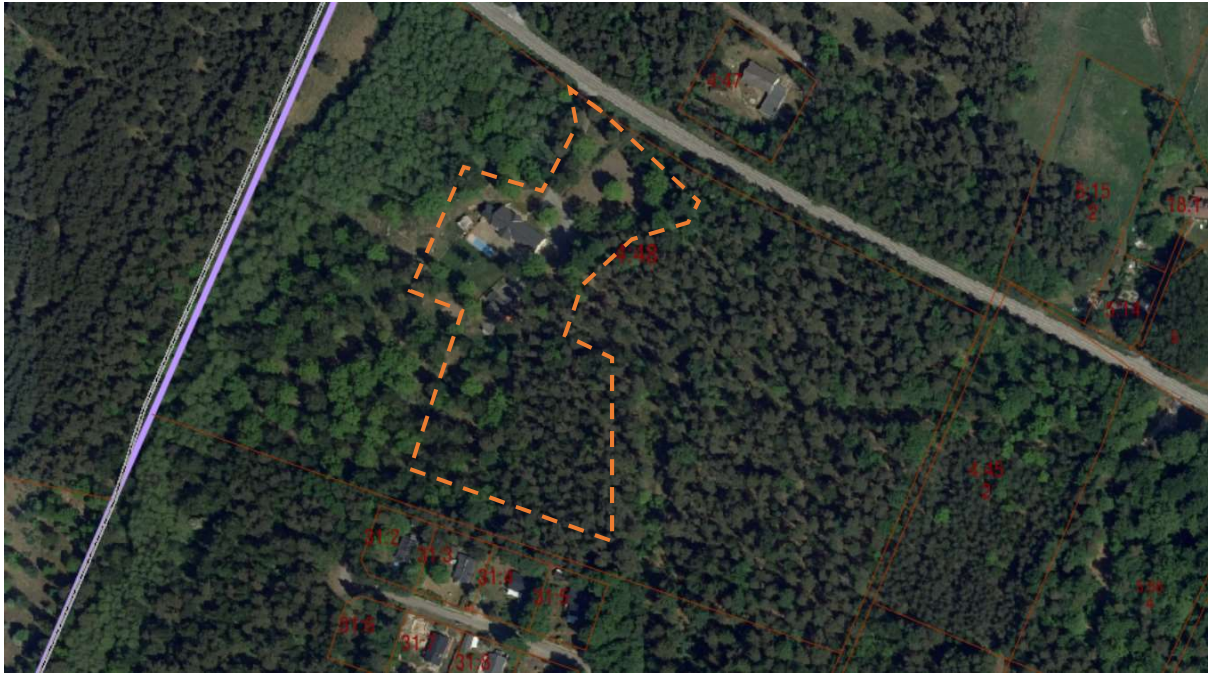
Inom kvartersmarken kommer fyra nya byggrätter för en- eller tvåbostadshus tillkomma. Dessa regleras för att anpassas till befintlig bebyggelsestruktur genom bland annat att högsta nockhöjd och byggnadshöjd begränsas, endast friliggande en- och tvåbostadshus tillåts med mera. Byggrätten och markens genomsläpplighet begränsas också för att ge utrymme till träd på tomterna.

Det befintliga bostadshuset kommer fortsätta ha en rymlig tomt på vilken det bedöms lämpligt att bedriva mindre verksamheter med begränsad omgivningspåverkan vilka kan rymmas inom användningsområdet bostäder. Verksamheten kan endast tillåtas om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende.

2.5 BEFINTLIGT

Idag består den största delen av planområdet av blandskog samt ett befintligt enbostadshus från 2007 med tillhörande komplementbyggnader som är inredda med snickeri och hundtrimningslokal. Öster om planområdet finns fornlämningen Per Perssons vall som är en mellan tre till fem meter hög sandvall vilken anlades för att hindra sandflykten i området under 1800-talet. Söder om planområdet finns bostadsområdet Hemmestorps Boke som består av fritidhusbebyggelse varav flera genom åren omvandlats till permanentbostäder. Väster om planområdet rinner Humlamadsbäcken i en djup trädbevuxen bäckfåra med höga naturvärden. Norr om planområdet går Gamla Lundavägen som är huvudleden mellan Blentarp/Sövde och Veberöd/ Lund/ Malmö.

Området är populärt för svampplockning och i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse finns vältrampade promenadstigar. Inom planområdet finns en mindre trampad stig som går från vallen och ner mot bäcken.



Flygfoto som visar planområdets ungefärliga utbredning med orange streckad linje.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

1. kommunens namn: Sjöbo kommun
2. detaljplanens namn: Detaljplan för del av fastigheten Hemmestorp 4:48
3. kommunens diarienummer för detaljplanen: PLAN 2024.92
4. hänvisning till beslutsprotokollet: -
5. vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2024-01-18
6. vilket datum detaljplanen fick laga kraft: -

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användningsbestämmelser allmän plats	GATA	Gata	Infartsvägen regleras som gata då den är avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan.
Egenskapsbestämmelser allmän plats	a ₁	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen	Då allmänheten inte bedöms ha tillgång till infartsvägen så finns det inget allmänt intresse att ha kommunal väghållning. De närliggande bostadsområdena i Hemmestorp har även de enskilt huvudmannaskap.
Användningsbestämmelser kvartersmark	B	Bostäder	Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	prickmark	Marken får inte förses med byggnadsverk.	I aktuell detaljplan säkerställer prickmarken lämplig placering av byggnadsverk utifrån närliggande fastigheter och trafikbuller och bevarande av vegetation och markförhållanden.
	korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad	I aktuell detaljplan säkerställer korsmarken att komplementbyggnader möjliggörs i ett läge där bostäder inte bedöms lämpliga på grund av trafikbuller. Komplementbyggnaden ska komplettera bostadshuset, här får inte en ny huvudbyggnad uppföras.
	d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 1400 m ²	För att möjliggöra skogstomter med bevarade träd ska tomterna vara av generös storlek. Egenskapsområdet är stort nog för att rymma 4 tomter om 1500 kvm vardera. Genom att begränsa tomtstorleken till 1400 kvm finns det möjlighet för en variation av tomtstorlekar.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	h ₁	Högsta nockhöjd är 8 meter	En högsta nockhöjd på 8 meter möjliggör 1,5-plans hus. En högsta nockhöjd på 8 meter möjliggör t.ex en maskinhall i den norra delen av planområdet.
	h ₂	Högsta byggnadshöjd är 3,7 meter	För att möjliggöra hus i en våning med flacka tak men inte byggnader i två fulla våningar begränsas även byggnadshöjden. 3,7 meter möjliggör för 1,5-plans hus.
	n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	Att bevara utvalda stora träd ger karaktär till området, erbjuder ekosystemtjänster och bibehåller naturvärden.
	p ₁	Byggnad ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns	För att skapa en friliggande bebyggelsestruktur regleras placeringen.
	a ₂	Strandskyddet är upphävt	Inom befintlig bostadstomt bedöms kvartersmarken redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den norra delen av kvartersmarken är avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg och bedöms därför inte heller här ha betydelse för strandskyddets syfte.
	f ₁	Endast friliggande en- eller tvåbostadshus	Att endast tillåta friliggande en- eller tvåbostadshus är för att anpassa tillkommande bostäder till befintlig bebyggelsestruktur.
	b ₁	Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig	En begräsning av hårdgjorda ytor möjliggör för dagvatten att infiltrera inom kvartersmarken vilket utgör en buffert vid skyfall samt är ett skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten. Regleringen säkerställer även att den skogliga karaktären i området bevaras.
	b ₂	Marken ska vara genomsläpplig	En begräsning av hårdgjorda ytor möjliggör för dagvatten att infiltrera inom kvartersmarken vilket utgör en buffert vid skyfall samt är ett skydd för att minska risk för negativ påverkan på

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
			<p>vattenskyddsområdet och MKN-vatten.</p> <p>Även för att säkerställa att den befintliga trädbevuxna slänten bevaras vilket innebär en åtgärd för att störning av ljuskällor till befintlig bostad.</p> <p>Där solitära träd pekats ut som bevarandevärda finns en skyddszon som inte får hårdgöras för att säkerställa att trädet får goda förutsättningar att fortsätta leva.</p>
	e ₁	Största byggnadsarea är 250 m ² per fastighet.	250 m ² möjliggör för t.ex. ett bostadshus på 190 kvm och ett garage på 60 kvm vilket är inom de vanligaste husleverantörernas storlekar. Begräsningen gör att det fortfarande finns stor tomtyta kvar så att träd kan rymmas inom tomten vilket är i linje med syftet för detaljplanen.
	e ₂	Största byggnadsarea är 530 m ² .	530 m ² rymmer befintlig bebyggelse inom egenskapsområdet.
	e ₃	Största byggnadsarea är 300 m ² .	Inom egenskapsområdet är det möjligt att bygga en komplementbyggnad på 300 m ² vilket bedöms lämpligt inom den stora bostadstomten.
	a ₃	Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.	För att samhällsbyggnadsnämnden ska kunna följa upp b1 och b2 behövs utökad lovplikt.
	a ₄	Marklov krävs även för fällning av träd.	För att samhällsbyggnadsnämnden ska kunna följa upp n ₁ behövs utökad lovplikt.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Området omfattas inte av någon tidigare detaljplan. Området gränsar i söder mot Byggnadsplan för fritidsbebyggelse å Hemmestorp 31 (plan nr 213) som planlagt för park/plantering och område för bostadsändamål (fritidsbebyggelse).



Utsnitt från angränsande byggnadsplan, Plan nr 213 som planlägger fritidsbebyggelse strax söder om planområdet.

4.1.2 FÖRHANDBESKED

2002-12-13 BN §301 gav Byggnadsnämnden i Sjöbo kommun ett negativt förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Hemmestorp 4:48 med hänvisning till att den planerade fastigheten låg i närheten av planlagt område och därför krävde detaljplan.

2003-03-03 gav Miljö- och byggnadsnämnden i Sjöbo kommun avslag på en bygglovsansökan avseende avstyckning och nybyggnad av enbostadshus och carport/förråd på fastigheten Hemmestorp 4:48 med hänvisning till att den planerade fastigheten låg i omedelbar närhet av planlagt område och därför bör prövas med ny detaljplan samt att den planerade bostaden endast låg 30 meter från grannfastighetens stall.

4.1.3 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-03-15 § 20 om positivt planbesked för fastigheten Hemmestorp 4:48 för att pröva planläggning av tre till fem mindre enbostadshus på fastigheten.

I planbeskedet framgår det att fornlämningen inte får påverkas vid exploatering, att den västra delen av fastigheten består av höga naturvärden och heller inte får påverkas av detaljplanen samt att det blir mycket viktigt att spara så mycket av skogen som möjligt genom regleringar i detaljplanen. Kommunens bedömning var att en god infrastruktur med nyanlagd cykelväg till Veberöd samt gångavstånd till busshållplats bidrar positivt till en planläggning samt att det i Sjöbo kommuns avtal med Va-syd finns utrymme och möjlighet att ansluta med spillvatten och dricksvatten via förbindelsepunkt som upprättas vid Vår väg.

4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan *Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040* är planområdet utpekade för markanvändningarna Areella näringar och Teknisk försörjning.

Då inget rationellt skogsbruk bedrivs här, inga större hårdgjorda ytor planläggs, den tillkommande bebyggelsen är av begränsad omfattning och håller avstånd från där de högsta naturvärdena finns utpekade samt då det finns goda möjligheter att samordna infrastruktur och då planläggning sker i anslutning till befintlig bebyggelse är Sjöbo kommuns bedömning att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Teknisk försörjning: Grundvatten: Särskilt skyddsvärt område inom Vombsänkan

Riktlinjer:

- Viktigt område för nybildning av grundvatten enligt SGU, det vill säga ett område inom grundvattenförekomsten där dagvatten lättare och snabbare tar sig ner i marken och möjliggör att grundvatten nybildas. Områdenas utbredning är ungefärlig.
- Inom och i anslutning till dessa områden bör nyanläggning av större hårdgjorda ytor begränsas. Områdena är också extra känsliga för föroreningar. Därför behöver särskild hänsyn tas vid exempelvis provning av miljöfarlig verksamhet.

Areella näringar (med naturvård som annat betydande intresse)

Riktlinjer:

- Det överordnade intresset i området är jord- och skogsbruksproduktion. Området hyser också många höga naturvärden som är av stor vikt att bibehålla och utveckla.
- Nya byggnader, andra anläggningar eller bygglovspliktiga markingrepp medges restriktivt med hänsyn till jord- och skogsbruksproduktionen och naturvärdena i området. Någon sakkunnig inom naturvårdsfrågor ska konsulteras vid bygglovsförfrågningar.

Följande aspekter är av stor vikt för den sammanvägda bedömningen om förhandsbesked/bygglov/planbesked:

- närheten till kollektivtrafik
- närheten till cykelväg
- möjligheten att ansluta till kommunalt vatten och avlopp
- närheten till befintlig detaljplan
- närheten till sammanhängande bebyggelse

- förutsättningarna för ett effektivt markutnyttjande vad gäller vägdragningar och dylikt
- möjligheten till samverkan med andra betydande intressen

4.1.5 ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Hållbart Sjöbo 2034

Punkter i de lokala miljömålen för Sjöbo kommun som förslaget till ny detaljplanen ska uppfylla:

- Nya detaljplaner ska innehålla dokumenterade klimatanpassningsåtgärder.
- För att planera för frisk luft, god strålmiljö och ljudmiljö är målet att bostadsområden ska ha en krontäckningsgrad på 30%.

Kommunens folkhälsoplan 2021-2024

Som grund för kommunens folkhälsoarbete ligger Folkhälsoplan 2021-2024. Nedan listas de mål vilka en övergripande samhällsplanering bedöms kunna påverka:

- Barnkonventionen genomsyrar kommunens arbete.
- Samhället är utformat så att det ger förutsättning för fysisk aktivitet.
- Barn och ungas förutsättningar att aktivera sig är goda.

Indikatorer som är kopplade till kommunens fysiska planering:

- Cykelväg i kommunen
- Barns behov av en god utemiljö
- Närhet till grönområde (parker och natur)

Föreskrifter för avfallshantering

Föreskrifterna reglerar bland annat avfallsutrymmen, installation och anläggande, hämtningsplats, drag- och transportväg och åtgärder inför hämtning.

Exempel på gällande föreskrifter som har bevakats i utformningen av detaljplanen är:

28 § Maximalt tillåtna dragväg är 40 meter för fyrfackskärl och 25 meter för andra kärl, om det inte finns särskilda skäl för undantag.

32 § Transportvägen ska inför hämtning ha fri sikt. Vägen ska ha en fri höjd på minst 4,7 meter. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om vägen inte är enkelriktad. Om vägen är enkelriktad och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, men den ska vara minst 3,5 meter.

33 §. Av säkerhets- och arbetsmiljöskäl ska backning med hämtningsfordonet i största möjliga mån minimeras. Vändplaner ska ha en radie på minst 9 meter.

En- och tvåbostadshus i Sjöbo kommun ska inneha abonnemang för fyrfackskärl (2 kärl à 370 liter) som tar upp en yta på totalt 1x2 m. Det bör således förberedas utrymme inom 5 meter från farbar väg för dessa för respektive fastighet.

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONPLAN

Den 14 juni 2022 antog regionfullmäktige *Regionplan för Skåne 2022–2040*.

I regionplanen är planområdet utpekade som Sammanhängande regionalt grönområde vilket beskrivs som Skånes befintliga regionala grönstruktur där ekologiska och rekreativa värden samverkar. Grönområdet utgörs av vegetationsbeksädda ytor och vattenområden som sjöar, åar och bäckdalar.

4.3 RIKSINTRESSEN

4.3.1 NATURVÅRD

Sandurområdet mellan Veberöd och Blentarp

Förutsättningar för bevarande:

- En begränsning av täktverksamhet och bebyggelse, fortsatt skogsbruk, erosionsdalarna skall skyddas.
- Fortsatt jordbruk med åkerbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement.
- Restaurering av igenvuxna naturbetesmarker

Områdets värden kan påverkas negativt av:

- minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift
- skogsplantering av jordbruksmark
- energiskogsodling
- igenväxning
- spridning av gifter eller gödselmedel
- nydikning
- luftledning
- vägdragningar

4.3.2 FRILUFTSLIV

Vomb och Klingavälsån

Huvudkriterier:

Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljö.

Stödkriterier:

- Intresseväckande natur- och kulturvärden
- Stillhet/tystnad/låg ljudnivå
- Tilltalande landskapsbild
- Omväxling
- Artrikedom
- Förekomsten av sammanhängande gröna stråk
- Förutsättningar för att vårda området
- Förekomst av brukningsvägar, stigar, vandringsleder med mera
- Möjligheterna att komma till och in i området samt att vistas i eller i anslutning till området

Friluftaktiviteter:

Vandring, strövande, promenader, skridskoåkning, bad, naturupplevelser, kulturupplevelser, fritidsfiske, bär- och svamplockning, geocaching, fågelskådning, ridning.

4.3.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne

Från motivering till riksintresse, motion till riksdagen 2000/01: MJ828:

Romeleåsen med omgivning är det mest närbelägna området för befolkningen i Malmö-Lundregionen. Mer än halva Skånes befolkning kan nå området inom en halvtimme med bil. Öresundsbron innebär också att de flesta invånare i Köpenhamn kan nå området inom en timme med bil. Det innebär naturligtvis att områdets betydelse för rekreation och friluftsliv är oerhört stort och det kommer självklart att öka i framtiden.

Själva grunden för värdena i området är omväxlingen mellan öppen jordbruksmark - åker, betesmark - och de lövskogsbevuxna områdena. Lövskogsbrynen, som ofta består av gamla träd, är oerhört värdefulla för landskapsbilden och för den biologiska mångfalden. Gamla vidkroniga träd som vuxit upp i betesmarker utgör värdefulla och nödvändiga biotoper - livsmiljöer - för många hotade arter. Men eftersom många betesmarker har skogsplanterats eller växer igen så försvinner dessa gamla träd.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs av riksintressen för naturvård, friluftsliv och rörligt friluftsliv och ska därmed enligt hushållningsbestämmelserna i 3 kap. MB 6 § så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

4.5.1 LUFT

Från och med maj 2010 finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt Skånes Luftvårdsförbunds årsrapport för Sjöbo kommun 2022 Resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen visar att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN) och underskrider även den nedre utvärderingströskeln (NUT).

4.5.2 VATTEN

Sjöbo kommun ingår i Södra Östersjöns vattendistrikt i vilket Vattenmyndigheten för Södra Östersjön ansvarar för arbetet med miljö kvalitetsnormerna för vatten. Vattenmyndigheten har tagit fram ett åtgärdsprogram för att miljö kvalitetsnormerna ska uppnås, Åtgärdsprogram för vatten 2022—2027 Södra Östersjöns vattendistrikt.

Tabellen visar vilka ytvattenförekomster, avrinningsområden och grundvattenförekomster som skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet. Statusklassningen är hämtad från länsstyrelsens tjänst Vatteninformationssystem Sverige (VISS):

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status
-	-	-
Avrinningsområde	Ekologisk status	Kemisk status
KLINGAVÄLSÅN: Kävlingeån-Sövdesjön	Måttlig	Uppnår ej god
Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
Romeleåsens östsluttning	God	God
Revingehed	God	God

4.5.3 BULLER

Enligt förordningen om omgivningsbuller krävs det att Trafikverket och större kommuner kartlägger buller och upprättar åtgärdsprogram vart femte år. Sjöbo kommun räknas inte till en större kommun (färre än 100 000 invånare) och har därför inget åtgärdsprogram för buller.

Buller beskrivs mer under rubrikerna 4.8.1 Omgivningsbuller och 6.4.3 Buller.

4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Inga särskilda mellankommunala planeringsförutsättningar påverkar det aktuella planförslaget.

4.7 MILJÖ

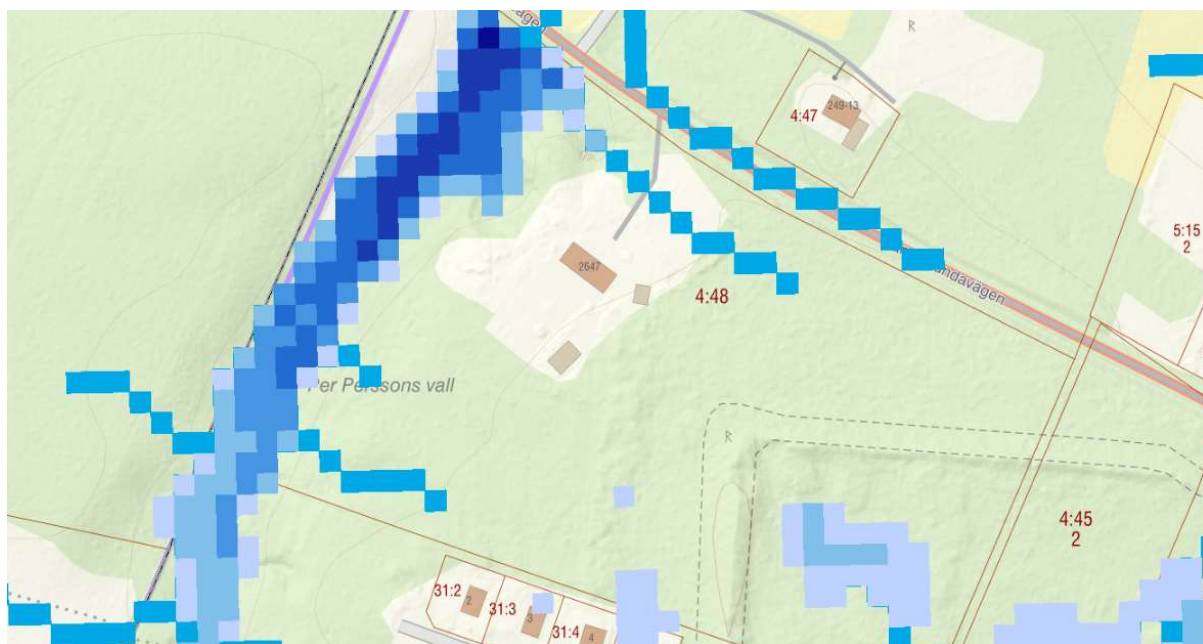
4.7.1 STRANDSKYDD

Huflamadsbäcken rinner väster om planområdet och delar av den befintliga bostadstomten befinner sig inom gränsen för det generella strandskyddet på 100 meter. Strandskyddet är upphävt genom ett beslut av länsstyrelsen 1996 men när en ny detaljplan tas fram inom 100 meter från strandkanten återupprättas strandskyddet och kommunen kan upphäva strandskyddet med den nya detaljplanen men det krävs det särskilda skäl enligt Miljöbalk (1998:808) 7 kap. 18 c, 18 d §§. För utbredning av strandskydd se illustrationskarta under avsnitt 2.1 Hela detaljplanen.

4.7.2 DAGVATTEN

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten.

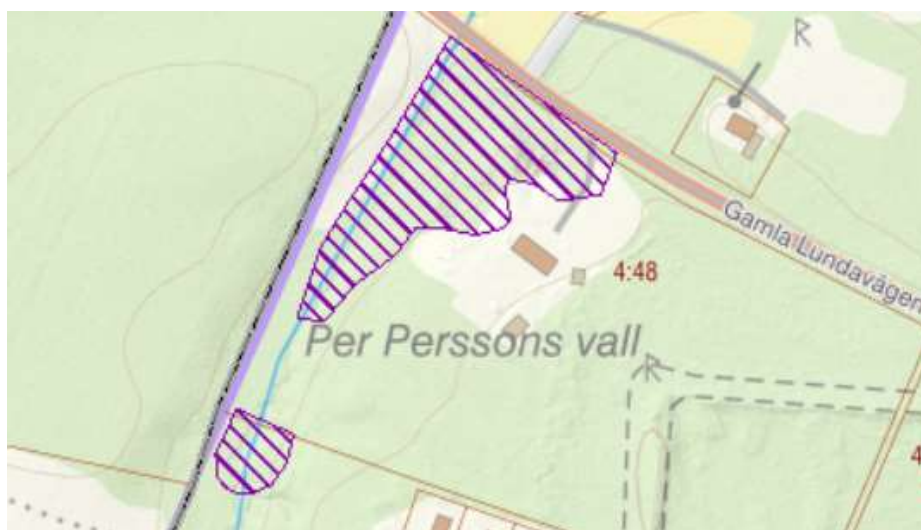
Dagvatten i och runt planområdet rinner mot nordväst till Humlamadsbäcken. Planområdet och dess omgivning består av skogsbevuxen sandig jord. Dagvatten har väldigt lätt att infiltreras här och påverkar bara planområdet vid extrema skyfall. Länsstyrelsens lågpunktskartering visar att det inte finns några lokala lågpunkter av betydelse inom planområdet (se figur nedan).



Figuren visar höjdförhållanden och en översiktlig lågpunktskartering för Hemmestorp 4:48.

4.7.3 NYCKELBIOTOP INVENTERAD AV SKOGSSTYRELSEN

Nyckelbiotop för Källpåverkad mark (KÄLLMARK) med Objektnamn: N 666-2002 ligger inom den norra delen av planområdet. En nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö idag har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns eller förväntas finnas rödlistade arter.



Kartutsnitt som visar var området för nyckelbiotopen är utpekad år 2002.

Inventeringen är utförd 2002 och efter det har fastigheten bebyggt och en infartsväg anlagts genom det utpekade nyckelbiotopsområdet. Sjöbo kommuns bedömning är därför att nyckelbiotopens utbredning har ändrats och att den del som omfattas av planområdet inte längre hyser de värden som är utpekade av Skogsstyrelsen. Området väster om infartsvägen har höga värden och påverkas inte av planläggningen.

Enligt sökning på SLU:s artdatabank har det 2002 noterats den rödlistade arten Ryl *Chimaphila umbellata* inom området men vid inventeringar 2008, 2013, 2019 och 2023 har dessa inte återfunnits.

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 OMGIVNINGSBULLER

Planområdet ligger i närheten av Gamla Lundavägen som är en landsväg med hastighetsbegränsning 80 km/h och vid en mätning 2015 årsmedelsdygnstrafik på 2427 trafikrörelser per dygn. Enligt boverket och Sveriges kommuner och landstings skrift *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* Behövs ett avstånd på 100 meter från vägens mitt för att uppnå 55 dB vid 5000 fordon. Då det finns en sandvall vid gamla lundavägen på två meter och då fordonstrafiken förmodligen inte är så hög som 5000 fordon i ÅDT är bedömningen att 55 dB uppnås tidigare än så.

För ny bostadsbebyggelse gäller riktlinjer för trafikbuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den utgör grunden för bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt.

Ingen källa till buller från verksamheter bedöms påverka planområdet.

För befintlig bostadsbebyggelse gäller Naturvårdsverkets *Riktvärden från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder från oktober 2016 med revidering juni 2017*. Dessa riktvärden ska tillämpas för befintliga byggnader vars detaljplaner inte planlagts efter Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216. Riktvärdet för buller från väg vid befintliga bostäder är 55 leq_{24h} dBA vid fasad men skyddsåtgärder inte behöver inte vidtas förrän buller från trafik överskrider 65 leq_{24h} dBA vid fasad.

Tyst sida och tyst uteplats uppnås vid samtliga befintliga bostäder.

4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet ligger inte vid någon led för farligt gods enligt Trafikverkets nationella vägdatas. Ingen särskild åtgärd eller analys tas därför fram för risken för olyckor med hänsyn till transport av farligt gods.

Områdets belägenhet nära Gamla Lundavägen innebär god framkomlighet till området för räddningstjänst vid en eventuell olycka.

4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

4.8.4 RISK FÖR EROSION

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2016–2018; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet.

4.8.5 RISK FÖR SKRED

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2016–2018; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet.

4.8.6 RISK FÖR RAS

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2016–2018; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet.

4.8.7 FÖRORENAD MARK

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Markens historiska användning är skogsbruk och hagmark innebär ingen anledning till att misstänka risk för markförorening inom området.

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt *Jordartskartan* från Sveriges geologiska undersökning (SGU; uppgift hämtad 2024) består jordarten inom planområdet av Isälvs sediment, sand.

På grund av denna bakgrund föreligger ingen misstanke om svåra geotekniska förhållanden inom planområdet. Eftersom ingen sådan misstanke föreligger har ingen geoteknisk utredning för aktuellt planområde tagits fram inom ramen för detaljplanprocessen.

4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet består av sand och har en god genomsläpplighet.

På grund av befintlig markanvändning och geotekniska förhållanden föreligger ingen misstanke om svåra hydrologiska förhållanden inom planområdet. Eftersom ingen sådan misstanke föreligger har ingen hydrologisk utredning för aktuellt planområde tagits fram inom ramen för detaljplanprocessen.

4.11 KULTURMILJÖ

4.11.1 FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Väster om planområdet ligger fornlämningen Per Persson vall (lämnings nr: L1989:1242 raa_nr_old: Everlov 8:1). Detta är en flera meter hög sandvall som anlades mellan åren 1824 och 1828 av rusthållaren Per Persson för att skapa en skyddad miljö att driva upp tallplantor i. Tallplantorna skulle sedan planteras ut för att förhindra den betydande sandflykten som orsakade stora problem för jordbruket i området. Vallen har en oregelbunden rektangulär form på ca 450 x 260 meter och är idag trädbevuxen med flera stora träd. Vallens västra sida som är närmast planområdet är relativt intakt medan den på de andra sidorna har blivit påverkad av bebyggelse och håltagning för infartsvägar.



Fotografi som visar vallen sedd från planområdet.

4.12 FYSISK MILJÖ

Arealen för planområdet är ungefär 14 500 kvm. Planområdet består av en befintlig bostadstomt med en huvudbyggnad samt tre komplementbyggnader. Delar av fastigheten har tidigare använts som hästhage vilket bland annat ett staket och glesare skog vittnar om. Den del av planområdet som tidigare har varit hagmark har börjat växa igen medan det längre västerut, utanför planområdet, fortfarande är gles mellan träden och öppet ner till. Planområdet består av blandskog där den sydvästra delen främst består av lövskog medan den norra och östra delen domineras av tall.



Fotografi taget i planområdets syd västra del och som visar dess vegetation.

4.13 SOCIALA

Planområdet ligger i närhet av Hemmestorps Boke och skogarna här används för rekreation.

4.14 TEKNIK

Planområdet omfattas inte av något kommunalt verksamhetsområde. Planområdet kan anslutas till Sjöbo kommuns allmänna ledningsnät för VA via förbindelsepunkt som upprättas vid Vårväg, cirka 300 meter öster om planområdet.

Avfallshantering sker vid bostadsbebyggelse och vändplats med tillräcklig vändradie skall finnas i anslutning till dem.

E.ON. är ledningsägare i området och har ledningar till befintligt bostadshus inom området.

Teleservice har fibernät fram till befintligt bostadshus.

Skanova har kopparnät inom planområdet, både till befintligt bostadshus och till de fastigheter som ligger strax söder om planområdet och ingår i Hemmestorps Boke.

Sjöbo kommun har VA-ledningar norr om Hemmestorp 4:48. Dessa ligger på ett sådant avstånd att varken ledningar eller ledningsrätt påverkas av planområdet.

4.15 SERVICE

Planområdet har finns tillgång till kommunal och kommersiell service i Veberöd som ligger ca 3 km bort eller i Blentarp som ligger ca 5 km bort.

4.16 TRAFIK

Planområdet kommer att dela utfart med den befintliga utfarten för Hemmestorp 4:48 på Gamla Lundavägen.

Gång och cykelväg till Veberöd finns i direkt anslutning. Cykelvägen är inte färdigutbyggd till Blentarp.

Parkerings- och angöringsplatser till bostäder inom planområdet ska rymmas inom kvartersmarken.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 GRUNDKARTA

Grundkarta daterad 2024-09-23 har tagits fram av Sjöbo kommun och biläggs handlingarna.

5.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040 antagen av kommunfullmäktige i Sjöbo kommun 2022-06-22. Översiktsplanen finns att läsa på Sjöbo kommuns hemsida och är arkiverade hos Sjöbo kommun.

5.1.3 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Samrådshandling, 2024-09-25, Detaljplan för del av fastigheten Hemmestorp 4:48, Per Perssons vall. Undersökningen biläggs planhandlingarna och går att läsa på kommunens hemsida under tiden för samråd och granskning. Därefter arkiveras de tillsammans med handlingarna hos kommunen.

5.1.4 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram och biläggs planhandlingarna, se *5.1.3 Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken*. Ett särskilt beslut om planen antas innebära betydande miljöpåverkan eller inte kommer sedan att fattas innan granskningen av detaljplanen.

5.2 UTREDNINGAR

Inga utredningar har tagits fram inom ramen för detaljplanen.

5.3 REGIONALA

5.3.1 REGIONPLAN

Regionplan för Skåne 2022–2040, Antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2022, Region Skåne

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Tabellen nedan visar en konsekvensbeskrivning för fastigheter, mark- och anläggningssamfälligheter och rättigheter inom detaljplaneområdet avseende fastighetsbildning, förändrad markanvändning samt bestämmelser om markens nyttjande.

Fastigheter inom planområdet		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Hemmestorp 4:48	Privat fastighet med ett bostadshus och skog.	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan och regleras till bostäder. Fastighetsbildning kommer att ske för nya bostadsfastigheter. Fastigheten kommer att belastas med gemensamhetsanläggning för VA och gata.

Mark- och anläggningssamfälligheter inom planområdet		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Inga kända	-	-

Rättigheter inom planområdet				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
1265-1458.1	Ledningsrätt Vatten och avlopp	Sjöbo kommun	Hemmestorp 4:48	Ingen förändring av rättigheten förväntas vid detaljplanens genomförande. Den nya ledningen för tillkommande bostäders VA får inte ligga inom huvudledningens ledningsrätt (3 meter från ledningen).

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Aktuellt planförslag innebär att oexploaterad skogsmark bebyggs och att naturen påverkas. Sjöbo kommuns bedömning är att exploateringen är av en begränsad omfattning och har tagit

hänsyn till friluftslivet, fornlämningen och strandskyddet i planarbetet och därför är påverkan på grönområdet acceptabel.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt då exploateringen är begränsad och skog runtomkring bevaras.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

För aktuellt planförslag är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram.

6.3.2 MILJÖBEDÖMNING

För aktuellt planförslag är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning inte har gjorts.

6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen ska skälen för bedömning om en plan inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan presenteras i planbeskrivningen. Kommunen har undersökt om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen. Nämnd undersökning är ett planeringsunderlag som hör till detaljplanen. Se även 5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken samt 5.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan görs en sammanvägd bedömning och ett motiverat ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Nedan sammanfattas bedömningsgrunder, miljö- och kvalitetsmål samt miljökvalitetsnormer som berörs för aktuellt planområde.

Det berörda planområdet är inte tidigare planlagt men delvis bebyggt för bostadsändamål. Nytt förslag till detaljplan innebär att området planläggs för bostadsändamål. Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, rörligt friluftsliv och friluftsliv samt av Skogsstyrelsen inventerad nyckelbiotop för källpåverkad mark. Då möjligheten att exploatera för bostadsbebyggelse begränsas i planförslaget och då det förhåller sig till befintlig bebyggelsestruktur är Sjöbo kommuns bedömning att planförslaget endast har försumbar påverkan på riksintressena. Då befintlig bostadstomt och infartsväg redan finns inom det utpekade området för nyckelbiotop är bedömningen att detta inte påverkas alls.

I närheten av planområdet ligger fornlämningen Per Persson vall (lämnings nr: L1989:1242 raa_nr_old: Everlöv 8:1). Vallen har medvetet lämnats utanför planområdet på ett avstånd från planerade bostadstomter och kommer fortsätta skötas likt den gör idag. Fornlämningen bedöms därför inte påverkas av planläggningen.

Då planförslaget är av begränsad omfattning samt reglerar utnyttjandegraden så att det finns goda möjligheter att infiltrera och rena dagvatten på tomtmarken är bedömningen att planförslaget inte har någon påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft, vatten och buller.

Strandskyddet upphävs inom redan ianspråktagen tomtmark och på den sida av infartsvägen som inte vetter mot strandlinjen vilket inte bedöms utgöra några konsekvenser för strandskyddets syften.

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av att en miljöbedömning görs och miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Undersökningen samråds med bland annat länsstyrelsen under samrådstiden för detaljplanen.

6.3.4 STRANDSKYDD

Strandskyddet är upphävt inom befintlig bostadstomt då kvartersmarken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Den norra delen av kvartersmarken är avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg och även här saknar strandskyddet syfte.

6.3.5 DAGVATTEN

Då hårdgörandegraden för planområdet begränsas och infiltrationskapaciteten i den sandiga jorden är mycket god är bedömningen att planförslagets påverkan på dag- och grundvattensituationen i området är försumbar.

Inget verksamhetsområde för området avses bildas och inom kvartersmark är fastighetsägare skyldiga att ta hand om sitt eget dagvatten. De stora tomterna bedöms ha goda förutsättningar för att infiltrera stora mängder dagvatten.

Inom allmän platsmark, gata, finns det utrymme att ta hand om dagvatten genom svackdike.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Planförslaget innebär att trafikflödena kommer att öka till och från området. De ökade trafikflödena bedöms ha en försumbar påverkan på luftkvaliteten.

Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Sjöbo kommun stor marginal till miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och kommunens bedömning är att riktvärdena inte överskrids.

6.4.2 VATTEN

Bedömningen är att planerad åtgärd inte påverkar statusklassningen negativt. Bedömningen grundas på att dagvattnet från området kommer att infiltrera på plats. Detta tillåter dels avlagring genom sedimentering av partikelbundna föroreningar, samt ökad möjlighet att kunna åtgärda eventuella flytande föroreningar innan de kommer fram till recipienten.

Genom att ansluta vägdagvatten till svackdiken möjliggörs fastläggning av föroreningar. Svackdiken har en renande förmåga eftersom de främst avskiljer sand och andra partiklar, på vilka föroreningar fastnar.

6.4.3 BULLER

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte leda till bullernivåer som överskrider miljö kvalitetsnormerna för buller då det endast är lite trafik som alstras av den tillkommande bebyggelsen och den planerade tillkommande bebyggelsen ligger på avvägt avstånd från Gamla Lundavägen.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planområdet ligger i närheten av Gamla Lundavägen som är en landsväg med hastighetsbegränsning 80 km/h och vid en mätning 2015 årsmedelsdygnstrafik på 2427 trafikrörelser per dygn. Enligt boverket och Sveriges kommuner och landstings skrift *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* Behövs ett avstånd på 100 meter från vägens mitt för att uppnå 55 dB vid 5000 fordon. Då det finns en sandvall vid gamla lundavägen på två meter och då fordonstrafiken förmodligen inte är så hög som 5000 fordon i ÅDT är bedömningen att 55 dB uppnås tidigare än så.

Ny bebyggelse placeras med en marginal på 110 meter från Gamla Lundavägen och ingen vidare bullerutredning har därför tagits fram.

Befintlig bostad ligger 75 meter från vägens mitt, har hälften av bostadsrummen och uteplatsen mot den tysta sidan och bedöms därför inte heller utsättas för bullernivåer som överskrider riktvärdena. Ny bostadsbebyggelse tillåts inte närmre gamla lundavägen än befintligt bostadshus.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för översvämning i dess närområde då byggrätterna är av begränsad omfattning och omges av skog, inga instängda områden bildas och markens genomsläpplighet är mycket god.

6.5.3 OLYCKOR

På grund av goda förutsättningar enligt 4.8.2 *Risk för olyckor* bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra en risk för olyckor.

6.5.4 EROSION

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för erosion i dess närområde.

6.5.5 SKRED

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för skred i dess närområde.

6.5.6 RAS

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för ras i dess närområde.

6.6 SOCIALA

Att tillfoga fyra nya bostadsfastigheter i ett område som redan har bebyggelse av liknande sort bedöms inte ha några negativa sociala effekter. Sammantaget bedöms utbyggnaden inom planområdet inte medföra betydande sociala konsekvenser då möjlighet att röra sig runt bostadsbebyggelsen kvarstår och de flitigast använda promenadstigarna behålls intakta.

6.6.1 BARN

Bostadsområdets placering med cykelavstånd till fritidsaktiviteter och skola, stora bostadstomter och direkt närhet till natur bedöms skapa en god uppväxtmiljö för barn.

6.6.2 JÄMLIKHET

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka jämlikhet på ett betydande sätt.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 NATURVÅRD

Planområdet berörs av riksintresse för naturvård, Sandurområdet mellan Veberöd och Blentarp. Värdeomdömet för riksintresset är att det är ett sandurområde med fossilt dynfält och representativt odlingslandskap.

Planområdet består inte av någon nu brukad betesmark utan den är igenvuxen. Planområdet består inte av någon erosionsdal och ligger i anslutning till redan befintlig bostadsbebyggelse. En exploatering med bostadsbebyggelse enligt planförslaget bedöms därför vara av sådan ringa omfattning att konsekvenserna för riksintresset är försumbara.

6.7.2 FRILUFTSLIV

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv, Vomb och Klingavälsån. Huvudkriterier är att det är ett område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljö.

I planområdets närhet finns flera vältrampade stigar och det är enkelt att ta sig ut i natur från de intilliggande bostadsområdena. Inom planområdet finns en mindre vältrampad promenadstig som bedöms kunna flyttas söderut i släppet mellan planerad bebyggelse och befintlig bebyggelse. Allmänheten bedöms fortfarande kunna röra sig fritt runt kvartersmarken och påverkan på riksintresset för friluftsliv bedöms vara försumbart.

6.7.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet berörs av riksintresse för, Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne.

Med samma motivation som under rubriken friluftsliv ovan så bedöms inte riksintresset för rörligt friluftsliv påverkas.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs av riksintressen för naturvård och friluftsliv och ska därmed enligt hushållningsbestämmelserna i 3 kap. MB 6 § så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Kommunens bedömning är att omfattningen av den planerade bebyggelsen är begränsad och därmed inte påtagligt skadar naturmiljön.

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

Genomförandet av detaljplanen bedöms ha ringa omgivningspåverkan i form av trafik då befintlig utfart används på Gamla Lundavägen.

Ny gata är dimensionerad för att sopbil ska kunna vända på vändplatsen med en radie på 9 meter.

6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Trafikanslutning för gång- och cykeltrafikanter kan tillgodoses av befintliga gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Ingen skyldighet till inlösen för huvudman finns.

7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

När detaljplanen har vunnit laga kraft ska en ansökan om att bilda en gemensamhetsanläggning för VA skickas in till Lantmäteriet och sedan inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning. Gemensamhetsanläggningen ges rätt till markåtkomst för ledningar genom Hemmestorp 4:45 del 2, Hemmestorp 5:68 del 4 och Hemmestorp S:1 vilka i sin tur ersätts för förlorad nyttjanderätt.

7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

Ingen rätt till inlösen av rättighet för kommunen finns.

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Kvartersmarken avses fastighetsbildas så att fyra nya fastigheter styckas av från stamfastigheten.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Planförslaget innehåller allmän platsmark för gata med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att en gemensamhetsanläggning med rättighet att använda infartsväg ska bildas.

Planförslaget innebär att en gemensamhetsanläggning med rättighet att ha en VA-ledningar genom fastigheterna Hemmestorp 4:45 del 2, Hemmestorp 5:68 del 4 och samfälligheten Hemmestorp s:1 ska bildas.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Brandvattenförsörjning i området ska anordnas i samråd med SÖRF. Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Grundundersökning/geoteknisk undersökning liksom radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet och ska tas fram och bekostas av exploatören.

I samband med bygglov kan exploatören vid behov behöva redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs.

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet efter detaljplanen.

Exploatören är skyldig att genomföra ledningskoll för att få reda på var ledningar och annan infrastruktur finns samt skydda dessa mot avgrävningar och eventuellt samordna flytt av dessa.

Vid nybyggnation av villor och radhus är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Vid enskilt huvudmannskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna.

Den allmänna platsen består av infartsväg och vändplan.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

En gemensamhetsanläggning som i sin tur samordnas genom en samfällighetsförening avses bildas för dricksvatten- och spillvattenanläggningen fram till anslutningen till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av ledningarna.

Ska området ha egen brandpost inne på området behöver dimensionen på ledningen in till området vara stor. VA-enheten behöver få information om detta i samband med att anslutning ska upprättas.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Nedan benämns exploatören vilken i detta fallet avser fastighetsägaren till Hemmestorp 4:48 eller extern part som avser exploatera de kommande byggrätterna inom detaljplanen.

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, vilket regleras genom ett planavtal mellan exploatören och kommunen.

Exploatören bekostar lantmäteriförrättningar för bildande av gemensamhetsanläggningar för infartsväg och dricksvatten- och spillvattenanläggning samt bildandet av samfällighetsföreningar till dessa.

Exploatören bekostar lantmäteriförrättning för avstyckning av fastigheter.

Exploatören eller delägare i gemensamhetsanläggning bekostar VA-anläggningsavgift för anslutning till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet enligt det VA-avtal som upprättas mellan samfälligheten och kommunen.

Exploatören eller delägare i gemensamhetsanläggning bekostar och ansvarar för anläggning och drift av dricksvatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkten för det kommunala ledningsnätet samt bekostar anslutningsavgiften till kommunen.

Exploatören bekostar flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga ledningars eller kabelanläggningars funktion.

Exploatören eller delägare i gemensamhetsanläggning ansvarar för att bygga ut allmän plats inom planområdet vilket i detta fallet avser anläggandet av infartsvägen och vändplanen.

Om fornlämning skulle påträffas och det skulle innebära ingrepp i den kräver tillstånd från länsstyrelsens. Exploatören ansvarar för tillståndsansökan samt bekostar de eventuella undersökningar som är nödvändiga.

När detaljplanen har vunnit laga kraft har exploatören rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

Grundundersökning/geoteknisk undersökning liksom radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet och ska tas fram och bekostas av exploatören.

I samband med bygglov kan exploatören vid behov behöva redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs.

Nätägaren ansvarar för att erforderliga nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

7.4.2 PLANAVGIFT

Kommunen avser inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

7.4.3 ERSÄTTNINGSPRÅK

Fastigheterna Hemmestorp 4:45 och samfälligheten Hemmestorp S:1 bedöms ha rätt till ersättningsanspråk enligt plan- och bygglagen (2010:900) där gemensamhetsanläggning för dricksvatten- och spillvatten inskränker på nyttjanderätten.

7.4.4 INLÖSEN

Planläggningen leder inte till någon rätt till inlösen av fastighet.

7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggningar avses bildas för infartsväg och dricksvatten- och spillvattenledningar. Dessa avses samordnas med hjälp av en samfällighetsförening.

7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS

Den allmänna platsen inom detaljplanen har enskilt huvudmannaskap och en samfällighetsförening som sköter driften av den avses bildas.

7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

En gemensamhetsanläggning kommer ansvara och finansiera drift och underhåll av ledningsnätet fram till anslutningspunkten för det kommunala ledningsnätet.

Gemensamhetsanläggningen ska årligen betala avgift för vatten och avlopp till kommunen enligt det VA-avtal som upprättas mellan kommunen och samfälligheten.

Fastighetsägare inom kvartersmark ansvarar själva för att sköta dagvattenhantering inom sin fastighet.

7.4.8 GATUKOSTNADER

Kostnader för att anlägga gata finansieras av exploatören eller delägande fastigheter i gemensamhetsanläggning.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Eftersom fastigheterna är belägna utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten måste ett VA-avtal upprättas mellan VA-enheten och gemensamhetsföreningen för anslutning av gemensamhetsanläggningen till det kommunala VA-nätet.

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas för aktuell detaljplan.

7.5.2 MARKANVISNING

Ingen markanvisning kommer att genomföras för aktuell detaljplan.

7.5.3 TIDPLAN

Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2025 och därefter kan utbyggnad påbörjas. Utbyggnad bedöms kunna färdigställas inom ramen för genomförandetiden som är fem år.

7.6 KULTURVÄRDEN

Inom planområdet finns inga utpekade kulturvärden.

I planområdets direkta närhet finns fornlämningen Per Perssons vall. Denna bedöms inte påverkas av exploateringen då den inte omfattas av detaljplanen, är av robust karaktär och skötseln av den kommer fortsätta likt den gör idag.

8 MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av planenheten i Sjöbo kommun.

Maja Håkansson
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategi