



2025-07-03
Dnr. SBN 2022:1443

DETALJPLAN för fastigheten Grimstofta 4:1 m.fl. fastigheter i Sjöbo

Sjöbo kommun, Skåne

Samrådsredogörelse

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 4 juli 2023 § 85 att godkänna förslag till detaljplan för samråd.

Planförslaget syftar till att pröva varierad bostadsbebyggelse inom området. Planen avses medge olika typer av bostadshus (marklägenheter/radhus/kedjehus och villatomter) samt innebära en utvecklad grönstruktur.

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 21 augusti - 29 september 2023.

Tillgänglighet och kungörelser

Planförslaget har tillgängliggjorts för allmänheten på följande sätt:

- Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse per post.
- Samrådshandlingar har under tiden för samråd funnits tillgängliga digitalt på Sjöbo kommuns hemsida och i utskrivet format på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Sjöbo bibliotek och på Sjöbo kommunhus.

Yttranden

Följande har inkommit med synpunkter:

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Kommunstyrelsen i Sjöbo kommun
Tekniska förvaltningen
Miljöenheten
Naturskyddsföreningen Färs
LENY Fastighets AB
Fastighetsägare - Gitarren 3
Fastighetsägare - Neptunus 3
Fastighetsägare - Neptunus 4

Följande har inte haft någon att erinran mot planförslaget:

Region Skåne
Trafikverket
Vård- och omsorgsnämnden
Sjöbo Elnät

Synpunkter och Samhällsbyggnadsnämndens bemötande

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande i kursiv stil.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Enligt historiska ortofoto kan Länsstyrelsen utläsa att stora delar av planområdet består av en jordbruksfastighet med omland. Länsstyrelsen anser med bakgrund av detta att det inte går att utesluta att marken kan vara förorenad då det kan finnas spår av pesticider från tidigare lantbruksdrift. Beskrivning av vad denna mark har använts till historiskt saknas likaså en bedömning om eventuell markförorening. Om misstanke om förorening kopplad till historisk verksamhet föreligger inom planområdet bör marken undersökas. Om marken visar sig vara förorenad, och en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram efter samrådet och visat att det inte finns några föroreningar över eller i närheten av naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Planbeskrivningen har uppdaterats med information och en bedömning.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Information om biotopskydd

Kommunen bedömer att muren inom planområdet inte omfattas av biotopskydd. Motivering saknas, och Länsstyrelsen finner att det inte är klarlagt om biotopskydd har upphört att gälla. Det framgår inte var stenmuren finns, vilket behöver förtydligas inför granskningsskedet, ex. på en karta i planbeskrivningen. Stora delar av planområdet har brukats under 2010-talet, och marken har inte övergått till någon annan aktiv markanvändning. Marken är fram till år 2021 registrerad som jordbruksblock i Jordbruksverkets databas. Delar av planområdet utgörs fortfarande av öppen mark, och kan brukas upp igen utan svårighet. Detta indikerar att marken är att betrakta som jordbruksmark, och att muren då uppfyller Naturvårdsverkets kriterier för biotopskyddade stenmurar. Om kommunen fortsatt gör bedömningen att muren inte är skyddad, behöver detta motiveras inför granskningsskedet.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:

Efter samrådet gjordes en ansökan om dispens för biotopskydd. I samband med det har Länsstyrelsen varit ute på plats och bedömt att muren inte omfattas av biotopskydd, Länsstyrelsens diarenummer 35343-2023. I beslutet beskrivs muren bland annat som svår att urskilja, kraftigt övervuxen och inom detaljplanerat område. En naturvärdesinventering har tagits fram efter samrådet som pekat ut flera naturvärdesträd samt värdearter i anslutning till muren. Detta i kombination med att muren utgör en naturlig gräns och förhåller sig i linje med övrig bebyggelse gör att kommunen ändå valt att anpassa det nya planförslaget till dess läge och valt att begränsa kvartersmarken utefter muren.

I västra delen av planområdet står flera träd i en linje i nordsydlig riktning, längs vad som liknar en äldre markväg. Ett av träden, en ek, ges skydd i planen med bestämmelsen n7. Flera av träden syns på flygbilder på 1970-talet. Träden står i övrigt öppet landskap, och kan uppfylla kriterierna för en

biotopskyddad allé om det rör sig om mer än fem träd. Kommunen behöver redogöra för om trädraden utgör en skyddad allé. I så fall behöver hänsyn tas till trädraden i planens utformning, och avverkning etc. är förbjudet utan dispens.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:

Trädslagen sett från norr till söder är körsbär, oxel, hägg, hagtorn, ek, oxel. De är av varierande storlek vilket tyder på att träden inte är planterade och kommunens bedömning är att de inte ingår i ett biotopskydd. Planbeskrivningen kompletteras med detta. Då flera av träden enligt naturvärdesinventeringen är naturvärdesträd har planförslaget omarbetats så att trädraden inte längre omfattas av kvartersmark utan är en del av allmän platsmark och därmed får bättre förutsättningar för att bevaras.

I östra delen av planområdet finns en trädrad längs Sandåkravägen. Om det rör sig om vuxna träd, kan de omfattas av biotopskydd för alléer. Kommunen behöver ta ställning till om trädraden är skyddad. Om träden är för små idag, bör kommunen beakta att skydd inträder när träden är vuxna och ex. hålla ett säkerhetsavstånd mellan träd och exploatering. Förbudet mot att skada alléträd omfattar rotzonen, vilket gör att det inte är tillåtet att t.ex. utföra grävarbeten eller anlägga ledningar och vägar nära träden.

Hänsyn till biotopskyddade objekt ska tas vid planläggning. Skyddade objekt som ex. stenmurar och alléer ska i första hand förses med skydd i detaljplanen så att de bevaras. Om åtgärder planeras som kan skada biotopskyddade objekt, ex. rasing av murar, krävs dispens från biotopskyddet. Dispens bör då sökas i god tid innan antagande. I annat fall riskerar detaljplanen att inte bli genomförbar i denna del.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Allén som löper längs med vägrenen bedöms i framtiden naturvärdesinventering inte omfattas av det generella biotopskyddet, enligt Naturvårdsverkets definition (Naturvårdsverket, 2014). Detta då samtliga träd är yngre än 30 år varav majoriteten har en stamdiameter under 20 cm. Den planerade bebyggelsen är trots detta lagd på ett avstånd så att allén inte bedöms påverkas och har möjlighet att växa sig stor.

Information om skyddade arter

I Artportalen har den fridlysta arten hedblomster noterats inom och i nära anslutning till planområdet i juli 2023. Enligt 8 § i artskyddsförordningen är det förbjudet att ex. skada eller ta bort exemplar av arten. Arten förekommer bl.a. i sandrika, störda miljöer som vägrenar samt gräsmarker, och sådana växtmiljöer kan finnas i planområdet. Kommunen behöver utreda om hedblomster förekommer inom planområdet, och kan påverkas av ett plangenomförande. Om det finns en risk att arten kan skadas, behöver kommunen samråda med Länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § miljöbalken kring påverkan eller ansöka om artskyddsdispens.

Artskyddet gäller alltid, även när en detaljplan har vunnit laga kraft. Kommunen bör vara uppmärksam på att de delar av en detaljplan som kan medföra skada på fridlysta arter inte kan genomföras om dispens saknas. Det finns inget formellt krav om att bestämmelserna om artskydd ska beaktas i ett ärende om detaljplan, men regelsystemet får anses förutsätta att tillräcklig information ändå skall finnas tillgänglig i ett planärende, genom en miljökonsekvensbeskrivning eller, om det är tillräckligt, genom utredning i enklare form (RÅ 2005:44). En detaljplan (och eventuell MKB) behöver innehålla en tillräcklig utredning av påverkan på skyddsvärda arter för att utgöra beslutsunderlag för om planen är genomförbar (se bl.a. MÖD's dom P 10706–21, samt MÖD 2014:4). Ett bristfälligt beslutsunderlag kan vara skäl för att ett beslut om att anta en detaljplan inte kan godtas, och upphävs (MÖD 2014:4).

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: En naturvärdesinventering har tagits fram som visar att Hedblomster förekommer inom planområdet i anslutning till redan anlagda vägar och vägrenar. Dessa bedöms inte påverkas negativt av planförslaget utan gynnas av att det är och kommer fortsätta vara vägrenar och parkmark som klipps. Ett hålträd förekommer inom inventeringsområdet som det inte går att utesluta att det nyttjas av fladdermöss som daggömma. Detta träd skyddas i detaljplanen och omfattas av naturmark. Planbeskrivning och Undersökning om betydande miljöpåverkan har kompletterats med detta.

Övriga naturvärden

Det är positivt att kommunen avser att ta hänsyn till naturvärden i planområdet och att bevara träd. Länsstyrelsen noterar att en större ek med högt bevarandevärde förses med skyddsbestämmelse, n7. Om trädet uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd, bör detta anges i planbeskrivningen. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att en anmälan om samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken ska göras för åtgärder som kan skada ett särskilt skyddsvärt träd.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Trädet bedöms i naturvärdesinventeringen som särskilt skyddsvärt. Planbeskrivningen och undersökningen om betydande miljöpåverkan kompletteras med detta.

Brukningsvärd jordbruksmark

Det ligger i Länsstyrelsen uppdrag att verka för att nationella mål får genomslag. Detta har bl.a. inneburit ett tydligt ställningstagande för en begränsad exploatering av jordbruksmark, samt ett mer effektivt utnyttjande av den mark som ändå exploateras. Länsstyrelsen anser att handlingarna inte tillräckligt motiverat behovet av att ta i anspråk jordbruksmark relaterat till hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen menar att kommunen på ett tydligare sätt behöver visa på att den föreslagna markanvändningen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse samt att detta intresse inte kan tillgodoses på annan plats utan att jordbruksmark tas i anspråk. I sammanhanget kan Länsstyrelsen konstatera att begreppet brukningsvärd inte i sig kan likställas med ett krav på ett storskaligt jordbruk samt att när jordbruksmark väl exploateras så försvinner den oåterkalleligt som möjlig resurs för odling och livsmedelsproduktion vilket är faktorer som behöver ingå i intresseavvägningen.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Delar av planområdet är registrerat av Jordbruksverket som jordbruksblock. Då planområdet ligger omgärdat av bostadsbebyggelse och ligger inom Sjöbo tätort och väster om Sandåkravägen är vår bedömning att markens ändamål är mest lämpad för bostadsbebyggelse och att det från en allmän synpunkt är god hushållning. Detta förstärks av att markanvändningen inom planområdet sedan tidigare är prövad och beslutad för bostadsändamål i den gällande detaljplanen samt även är planerad för bostadsändamål i gällande och pågående fördjupad översiktsplan.

Information om skyddsrum

Länsstyrelsen ställer sig positiva till Sjöbo kommuns bedömning att ett skyddsrum bör tillkomma inom planområdet.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Enligt Lag (2006:545) om skyddsrum 3 kap. 1 § är det den myndighet som regeringen utser som beslutar om byggande av skyddsrum.

Då det inte är kommunens uppdrag att bedöma behovet av skyddsrum har vi därför ändrat informationen i planbeskrivningen till detta. Planen är utformad på ett sätt så att möjligheten till att bygga skyddsrum inte begränsas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB. Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen Samhällsbyggnadsnämndens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10– 11 §§ PBL.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 14 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Planbeskrivningen har kompletterats med detta.

MARKANVISNINGSAVTAL?

Om kommunen avser att ingå markanvisningsavtal ska det huvudsakliga innehållet redovisas enligt 4 kap. 33 § 3 st 2. Delar av planen som skulle kunna förbättras (Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Inga markanvisningsavtal är planerade ännu.

PLANKARTA

Avvikelser i plankartan som kan förbättras:

- Kartan saknar utskriftsformat för rätt skala
- Begreppet tomt används
- Genomförandetiden har "fel" rubriknivå
- Begreppet byggnadshöjd används

Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt

kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser.

Eftersom genomförandetid enligt föreskrifterna inte är en planbestämmelse utan typ metadata, så är detta inte en egenskapsbestämmelse. Därför bör rubriken om genomförandetid stå längst ner som en egen kategori och inte se ut som att den är en egenskapsbestämmelse. I detta fall ser det inte uppenbart ut som en egenskapsbestämmelse men det skulle förtydligas ytterligare om rubriknivån är densamma som tex egenskapsbestämmelse för kvartersmark.

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd.

Läs gärna mer om detta på sidan om ”Höjd på byggnadsverk” i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Plankarta har redigerats efter synpunkterna.

KVARTERSNAMN?

Ska kvarteren inom planen få kvartersnamn?

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Ja men dessa regleras inte i planprocessen.

Kommunstyrelsen i Sjöbo kommun

Kommunstyrelsens beslut

Att i detaljplanering av nya bostadsområden använda tillgänglig mark på ett mer effektivt sätt, genom att se till helheten och ta hänsyn till hur närområdet är planerat i tidigare detaljplaner.

Reservationer

André af Geijerstam (SD), Mats Pålsson (SD), Staffan Olenskjöld (SD) och Leif Jönsson (SD) reserverar sig skriftligt mot beslutet (se nedan).

Skriftlig reservation i beslutsärende 2

Undertecknad reserverar sig mot kommunstyrelsens beslut då vi anser att Förvaltningens förslag var bättre. Kommunstyrelsens förslag innebär en förtätning och borttagning av grönytor vilket riskerar att leda till framtida översvämningar. Fler hårdgjorda ytor kan även leda till att området förlorar en del av sin karaktär och gör området mindre attraktivt.

Det leder även till minskade möjligheter till lek och rörelse för barn – detta bör beaktas då minskad rörelse bland barn anses leda till försämrad livskvalitet på längre sikt. Grönytor mitt inne i ett bostadsområde bidrar även till minskad psykisk ohälsa bland vuxna.

André af Geijerstam (SD) Oppositionsråd

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Planförslaget har reviderats till en högre täthet genom att:

- *Infartsväg till det västra kvarteret har flyttat västerut och möjliggör nu bebyggelse på båda sidor gatan.*
- *Det östra området har fått en ny vägdragning med en rundslinga istället för en säckgata för att möjliggöra för fler fastigheter på samma yta.*
- *Det södra parkstråket mot befintliga bostäder på galaxgatan har tagits bort för att istället ge utrymme till djupare bostadsfastigheter och bredda det öst-västliga parkstråket i norr för att möjliggöra för stora träd att etablera sig och knyta samman vegetationen i den västra delen av planområdet med vegetationen vid Kunskapsgatan öster om Sandåkravägen.*
- *Exploateringsgraden har ökat inom planområdet från ca 25% till 30% vilket är samma som i omkringliggande detaljplaner.*

Tekniska förvaltningen

Dagvatten, skyfall och grönstruktur (verksamhetsövergripande)

Tekniska förvaltningen har tidigare deltagit på möte angående hur vatten, spillvatten och dagvatten ska kunna lösas i området. Missuppfattning måste ha skett då planförslaget inte stämmer överens med förvaltningens tankar om VA-försörjningen i området. I bilaga 1 anges alternativa texter till planbeskrivningen som är bättre anpassade till möjliga VA-lösningar, men förvaltningen anser att en dagvattenutredning behöver tas fram för att ta fram ett konkret fungerande förslag. Texterna i bilaga 1 bygger i hög grad på de nuvarande texterna i planbeskrivningen, med vissa revideringar.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: En dagvattenutredning har tagits fram.

Tekniska förvaltningen anser att egenskapsbestämmelserna n1-n5 ska tas bort ur plankartan. Intentionerna med områdets grönstruktur och dagvattenlösningar kan förtydligas i planbeskrivning och planillustration utan att detaljstyras i plankartan. Egenskapsbestämmelserna försvårar detaljprojekteringen för områdets allmänna platsmark.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Egenskapsbestämmelserna har tagits bort från plankartan.

Tekniska förvaltningen anser att planenheten behöver genomföra en dagvattenutredning för att kontrollera att den lösning för grönstruktur i kombination med dagvatten- och skyfallshantering som planenheten beskriver kan fungera i praktiken.

- Bräddnivåerna och bräddlösningar från diken och onduleringar måste studeras så att de leder dagvatten som ej infiltrerar ut från området och ej påverkar befintliga eller framtida bostadsområden.

- Lösningen ska kunna fungera både för regn upp till 10-årsregn och för regn och skyfall större än det.

- Då regn större än 10-årsregn inte behöver omhändertas genom LOD inom kvartersmark måste dagvattenutredningen ta hänsyn till detta och för att veta vilket dagvattenflöde som ska kunna hanteras i park- och naturmark behöver dagvattenutredningen även precisera marknivåer inom kvartersmark.

- Plan för var dagvattenledningar i gatorna ska släppa uppsamlad dagvatten bör anges.

Först efter dagvattenutredningen genomförts kan en lösning tas fram för hur dag- och skyfallshanteringen med ledningar, svackdiken och onduleringar i kombination med

grönstruktur med träd och buskar ska se ut i planområdet.

Träd och buskar ska inte placeras ovan VA-ledningar eller så att igenväxning kan ske som förhindrar yttlig avrinning åt rätt håll.

Tekniska förvaltningen vill delta som diskussionspart vid framtagande av både dagvattenutredning och lösningen för området.

Tekniska förvaltningen kan se planenhetens intentioner med områdets grönstruktur, men är tveksamma till om det fungerar fullt ut. Marken i Sjöbo är så infiltrationsbenägen att det kan vara svårt att få växtlighet i onduleringar etc, som även måste vara vattentåliga, att överleva. Svackdiken med silning av dagvatten innan uppsamling fungerar, men är inte vackra under årets torra månader. Lösningen med onduleringar och svackdiken med buskar, träd och annan växtlighet kräver större anläggningskostnader och driftkostnader än traditionella gräsytor med buskar och träd. Då förvaltningen har ansträngd driftbudget för omhändertagande av parkytor föredras mer lättskötta ytor eller ytor som inte behöver underhåll alls. Driftansvarsfrågan för denna sortens dagvattenlösningar måste vara klarlagd innan dagvattenlösningen antas.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: En dagvattenutredning har tagits fram i samråd med tekniska förvaltningen.

Vatten och avlopp

Inget att erinra utöver vad som anges för dagvatten- och skyfallshanteringen.

Renhållning

Inom varje enskild fastighet behöver en anläggning för källsortering rymmas. De allmänna ytorna som ska trafikeras av servicefordon och avfallsfordon behöver dimensioneras för framkomlighet, utrymmesbehov och svängradier till varje enskild anläggning. Anläggningar som bygger på backande fordon i bostadsområdet ska undvikas.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Gatumåtten uppfyller dessa krav och inga backrörelser behövs i planområdet.

Gatu- och trafikmiljö

Ur trafiksäkerhets- och tillgänglighetssynpunkt anser tekniska förvaltningen att placeringen av lekplatsen är bättre på annan yta än den som är föreslagen. Det vore önskvärt att lekplatsen lätt nås från gång- och cykelvägar i området som inte innebär att gator behöver korsas oavsett vilket håll man kommer i från. Önskvärt är att uppmuntra barn och föräldrar att ta sig till lekplatsen med miljövänligt transportsätt. Ytterligare en anledning att se över dess placering. Dock vill tekniska förvaltningen skicka med att det på senare tid byggts parkeringar i anknytning till lekplatser med anledning att kunna ta hand om den trafik som genereras när lekplatserna blir besöksmål för besökare från hela kommunen och som då kommer dit med bil. Detta gäller även ur ett jämlikhetsperspektiv där det kan behövas parkering för rörelsehindrade i anslutning till lekplatsen för att den ska anses vara tillgänglig för alla. Det blir svårigheter att hantera parkeringsfrågan i efterhand om inte ytorna finns med i detaljplaneskedet.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Lekplatsen som kan placeras i den centrala parken är nu bättre placerad. En kommunal parkering byggs mittemot parken just nu och om en områdeslekplats skulle anläggas i parken finns det gott om parkeringar till denna.

Tekniska förvaltningen anser också att det i barnkonsekvensanalysen behöver förtydligas vilka gator som uppmuntrar till höga hastigheter. Det är oklart om det är befintliga gator eller gator som planeras att byggas i samband med utbyggnaden av detaljplanens område. Se även synpunkter avseende trafikytor i bilaga 1.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Efter diskussioner med tekniska förvaltningen har bedömningen om höga hastigheter i BKA:n tagits bort eftersom gatornas längd och bredd inte kan anses uppmuntra till höga hastigheter.

Drift

Allmän platsmark med tillhörande gator, cykelvägar, osv, behöver dimensioneras och utformas med drift- och underhåll i åtanke. Planen innebär ett utökat behov av resurser för drift- och underhåll i utemiljön. Dyra driftkostnader bör i möjligaste mån byggas bort. Snöröjning, snöupplag, möbleringsytor och belysning som påverkar utrymmesbehovet ska beaktas vid kommande projektering. Tekniska nämnden anser att det även behöver beaktas i planarbetet så att utrymmet finns till förfogande.

Ställningstagande

Förvaltningen avstyrker nuvarande förslag till detaljplan, men kan komma att tillstyrka om planen ändras enligt synpunkter nedan. Ny remissomgång önskas innan ansökan eventuellt kan tillstyrkas.

- En dagvatten- och skyfallsutredning för området ska utföras. I samband med detta tas ett förslag till en fungerande lösning fram som hanterar både vatten och växtlighet inom planområdet. Tekniska förvaltningen ska delta som diskussionspart vid detta arbete.
- Egenskapsbestämmelserna n1-n5 tas bort ur plankartan. Intentionen med området beskrivs i planbeskrivning och planillustration.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Ovan önskemål är bemötta.

Bilaga 1 – Förslag på alternativa texter för VA till Planbeskrivning. Bilaga 1 Förslag till alternativa texter för VA till planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Dagvatten (s.22) (Vi skulle placerat detta stycke före stycket om skyfallshantering), Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner från ytor såsom hustak, vägar, parkeringsplatser och stenläggningar. Mängden dagvatten som uppkommer beror exempelvis på nederbörd och avdunstning, men också på markytans egenskaper. Marken/jorden inom området bedöms ha mycket god infiltrationsförmåga. Hur dagvattenhanteringen planeras är av stor vikt dels för att minska risk för översvämningar, dels för att rena dagvattnet innan det når vattendrag (Grimstoftabäcken och Åsumsån) och för att minska risk för påverkan på vattentäkt i sydväst.

Större delen av planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten-gata. Det innebär att endast dagvatten från gator tas omhand av kommunen.

Eftersom kvartersmarken inte ligger inom verksamhetsområde för dagvatten kommer det inte vara möjligt att ansluta kvartersmarken till kommunala dagvattenledningar. Inom kvartersmarken behöver dagvatten hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten

(LOD). Fastighetsägarna ska se till att ett 10-årsregn ska kunna omhändertas inom kvartersmarken. Möjliga lösningar för dagvattenhantering är exempelvis dagvattenkassetter/stenkistor, fördröjnings-/utjämningsmagasin, infiltrationsdiken, vegetationsytor, gröna tak och genomsläpplig markbeläggning. Vid större regn än 10-årsregn kan vatten få rinna ut mot gator och de allmänna grönområdena. Skyfallshantering (s.21)

Kommunen ska kunna omhänderta dagvatten från gatorna upp till ett 10-årsregn och på samma sätt ska fastighetsägare klara att omhänderta ett 10-årsregn på sin tomtmark. Skyfallshanteringen avser hantering av de vattenmängder som uppstår vid regn större än ett 10-årsregn, då vatten från både tomtmark och gator börjar avrinna ytledes mot lågpunkterna i området.

Planområdet upplevs som relativt flackt. Markhöjderna ligger inom ett intervall på cirka tre meter. Marken lutar något från väster mot öster. Inom områdets västra del välver sig marken något.

Vattenskydd (s.21)

Planområdet är inte beläget inom vattenskyddsområde för grundvattentäkt, men ligger strax intill. Grimstoftabäcken som är mottagare för en del av dagvattnet från planområdet rinner in i vattenskyddsområdet.

PLANFÖRSLAG

Trafikytor (s.36)

De planerade gatorna för området ansluter i söder till Norrskensgatan. (Hastighetsbegränsningen för Norrskensgatan och för befintliga gator inom området i stort är 40 kilometer i timmen.)

Gatornas utformning i det nya området blir troligen främst enligt kommunens standardutformning, yta av asfalt med motveck vid sidorna. Där grönytor omger gator kan det bli aktuellt med asfalterade gator med lutning direkt ut mot gräsytor.

Dagvatten och skyfallshantering (s.38)

Lösningar för LOD inom kvartersmark ska kunna hantera alla regn med minst 10 års återkomsttid. Vid kraftigare regn eller skyfall kan det vatten från kvartersmark som inte får plats i kvartersmarkens dagvattenanläggningar få avledas mot kommunens mark. Dagvattenlösningens utformning och metoder inom kvartersmark ska redovisas i lovprocessen och byggprocessen (i bygglovshandlingar och i handlingar till tekniskt samråd). Privata anläggning för dagvatten ska också anmälas till kommunens miljöenhet. Lösning för avledning av vatten större än 10-årsregn till kommunens ytor ska presenteras för och godkännas av Tekniska förvaltningen.

Detaljplanen redovisar medgiven omfattning av bebyggande inom kvartersmarken och andel av kvartersmark/fastighet som ska vara genomsläpplig för dagvatten. Inom kvartersområdena ska andelen genomsläpplig mark vara 60 %.

Exempel:

- Kvarter förslag parhus: Fastighetsstorlek (tomtområde) 600 kvm. Största byggnadsarea 150 kvm. 40 % = 240 kvm får bebyggas och hårdgöras.
- Kvarter förslag radhus (kvarter väster om centralt parkområde med lekplats): Kvartersstorlek 4 704 kvm. Största byggnadsarea 1 300 kvm. 40 % = 1 882 kvm får bebyggas och hårdgöras.

- Kvarter förslag friliggande bostadshus: Fastighetsstorlek (tomtområde) 840 kvm.

Största byggnadsarea 200 kvm. 40 % = 336 kvm får bebyggas och hårdgöras.

Mark som ska vara genomsläpplig för dagvatten får inte hårdgöras med tätt material. Mark som är belagd med asfalt eller betongplattor är inte genomsläpplig. Genomsläpplig mark är mark med gräs eller singel. Trätrall över genomsläpplig mark (singel, makadam) betraktas som genomsläpplig yta. En typ av markbeläggning som till stor del är genomsläpplig är gräsarmering - betongstenar med hål/urtag/mellanrum för gräs. Glest lagda gångplattor med gräs eller singel i mellanrummen ger en delvis genomsläpplig markyta.

Kommunen har ansvar för omhändertagande av dagvatten från Samhällsbyggnadsnämndens gator i området.

Mängden vatten som släpps till Grimstoftabäcken är reglerad och får inte öka. Dagvatten från områdets vägar måste därför fördröjas eller infiltreras. Det är därför viktigt att vatten från kvartersmark inte leds ut till Samhällsbyggnadsnämndens gator eller grönområden annat än vid skyfall, eftersom dagvattenanläggningen då blir överbelastad då den inte är dimensionerad för den extra mängden vatten.

Omhändertagande av dagvatten från gatorna kommer att ske främst via brunnar och ledningar varifrån vattnet antingen infiltreras direkt eller avleds mot svackdiken, onduleringar i marken eller fördröjningsområden. Det kan även bli aktuellt med direktavrinning från gata till gräsytor där dagvattnet silas genom gräsyterna och därmed renas och infiltreras. Det vatten som inte infiltreras samlas därefter upp i svackdiken som är kopplade via kupolbrunnar till underliggande dagvattenledningar varifrån vatten kan infiltreras eller ledas till fördröjningsområden för infiltration. Där ledningar anläggs ska inga buskar eller träd planteras.

Friytan i den centrala delen av området föreslås bli nedsänkt, så kallad mångfunktionell yta, för att kunna ta emot och fördröja dagvatten vid häftiga regn. Även de föreslagna naturlika planteringarna i norr och söder avses ha en viktig roll för infiltrationen. De allmänna områden som avses ta emot dagvatten ska utformas så att vattnet vid skyfall, då marken blir mättad och magasinsytor blir fyllda, kan rinna av mot Grimstoftabäcken utan att bostadsfastigheter blir påverkade.

Detaljplanen innebär att infiltration av dagvatten ska ske inom parkområdena. Marken kan onduleras och lågpunkter kan förstärkas och bli infiltrationsområde där dagvatten kan fördröjas. Vatten avses att samlas upp, fördröjas, ledas och i så stor utsträckning som möjligt infiltreras inom planområdets gröna områden och stråk genom markfördjupningar och svackdiken. Markfördjupningar och svackdiken sammanlänkas genom markutformning så att vattnet kan rinna vidare inom grönstråken österut när de blir fyllda vid skyfall. Rörundergångar behövs under gator och gc-vägar. Inom planområdets östra parkområde (väster om Sandåkravägen) anläggs markfördjupningar varifrån vattnet får rinna via rörundergång under Norrskensgatan till dike väster om Sandåkravägen där vattnet ska infiltreras. En nödavledning från diket anläggs till Grimstoftabäcken eller vid ledning till östra sidan av Sandåkravägen. En alternativ lösning är att vattnet förs direkt via ledning under Sandåkravägen för infiltration i mark öster om vägen. Det infiltrerade vattnet kan därefter nå vattendraget Grimstoftabäcken i söder.

GENOMFÖRANDE

VA-ledningar

Kommunens VA-enhet bygger ut dricks- och spillvattenledningar (VA-ledningar) till

respektive fastighet. Befintliga VA-ledningar inom östra delen av området, längs med tidigare väg, läggs om till annat läge.

Dagvattenledningar kommer anläggas för uppsamling av dagvatten från gator. Beroende på utformning kan dagvattenledningarna vara täta eller kunna infiltrera. Dagvattenledningarna kan komma att mynna i de onduleringar och diken som anläggs för infiltration eller avledas direkt till infiltrationsområde. Onduleringar och diken för infiltration kommer inte ingå i den allmänna VA-anläggningen. Skötsel av grönytor, inkl onduleringar etc, ska ingå i den allmänna drift- och skötseln av grönytor.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Dessa synpunkter är nu inarbetade i planbeskrivningen.

Miljöenheten

VA

Vid installation av golvbrunnar i garage kan det krävas oljeavskiljare.

Dagvatten

Miljöenhetens tolkning av planhandlingarna är att området inte kommer att ligga inom verksamhetsområde för dagvatten utan att dagvatten ska tas omhand lokalt. Dagvatten från gator och andra allmänna ytor ska infiltreras eller ledas till t.ex. svackdiken där vattnet kan infiltrera. Dagvatten från kvartersmark ska tas omhand lokalt på respektive fastighet. Andelen genomsläpplig mark inom kvartersområde regleras i planen. Enligt planhandlingen (sid. 38) ska dagvattenlösningens utformning och metoder redovisas i lovprocessen och byggprocessen (i bygglovshandlingar och i handlingar till tekniskt samråd). Anläggning för dagvatten ska också anmälas till Samhällsbyggnadsnämndens miljöenhet. Miljöenheten anser att skrivningen "Anläggning för dagvatten ska också anmälas till Samhällsbyggnadsnämndens miljöenhet" ska ändras mot "Anläggning för dagvatten kan också behöva anmälas till Samhällsbyggnadsnämndens miljöenhet".

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Planbeskrivningen är kompletterad med denna informationen.

Förorenade områden

Inom del(ar) av fastigheten Grimstofta 4:1 har det tidigare bedrivits plantskola med uppdrivning av granplanter för skogsplantering. Verksamheten, fd Tofta plantskola bedöms ha varit aktiv från cirka 1940 fram till slutet av 1990-talet. Ett flertal undersökningar avseende föroreningar i mark kopplade till den tidigare plantskoleverksamheten har utförts. Utredningarna har utförts av Tyréns på uppdrag av Svenska Skogsplantor/Sveaskog som bedöms som ansvarig verksamhetsutövare enligt miljöbalken.

Som förväntat har framförallt DDT påvisats i mark vid utförda analyser. Högst halter DDT-halter har påvisats i närhet av de tidigare plantskolebyggnaderna på Grimstofta 2:16 och 2:98, men DDT över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) har även påvisats på odlingsfälten där del av Grimstofta 4:1 ingått. Några jordprover har dock inte tagits ut från tidigare odlingsfält inom just fastigheten Grimstofta 4:1, men utifrån resultat från utförda provtagningar görs bedömningen att odlingsfälten som ingått i den fd plantskolan, och där DDT hanterats, har en liknande föroreningsbild.

Miljöenheten har ett pågående ärende (MILSK.2015.1945) avseende föroreningssituationen inom fd Tofta plantskola och det finns mycket dokumentation upprättad avseende utförda undersökningar/historisk inventering av plantskolan m.m. Av dokumentationen framgår plantskolans geografiska utbredning. Miljöenheten kan inte se att den nu aktuella detaljplanen ligger inom området där plantskolans verksamhet bedrivits. Eftersom plantskolan dock haft odlingsfält på den aktuella fastigheten Grimstofta 4:1 vill miljöenheten uppmärksamma strategienheten på detta och att det bör vidtas viss försiktighet och förslagsvis kontrolleras ytterligare om planen kan påverkas av den historiska verksamheten på fd Tofta plantskola. Tillgängligt kartmaterial avseende de tidigare odlingsfältens utbredning är ganska översiktlig och kanske har Sveaskog Timber och/eller Tyréns mer detaljerad information.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: En markmiljöutredning har tagits fram efter samrådet som visat att inga föroreningar över gränsvärdena med risk för människor och miljö påträffats inom planområdet. Planbeskrivningen är kompletterad med denna informationen.

Naturskyddsföreningen Färs

har tagit del av förslag till detaljplan för del av fastigheten Grimstofta 4:1 och del av kvarteret Venus i Sjöbo, Sjöbo kommun. Planen omfattar en yta på drygt 7 hektar. För att på ett trovärdigt sätt kunna bedöma påverkan på naturmiljön krävs en naturvärdesinventering (NVI). Att en NVI ingår som ett av underlagen i ett exploateringsärende kan idag betraktas som standard.

I detaljplanen görs bedömningen att stenmuren inte omfattas av biotopskyddet. Enligt vår bedömning omfattas stenmuren av biotopskyddslagen, det generella biotopskyddet. Planområdet har tidigare varit jordbruksmark där stenmuren haft en funktion som hägnad.

Biotopskyddsbestämmelserna syftar till att långsiktigt bevara, utveckla och vid behov, sköta naturmiljöer med särskilt värde för djur och växtlivet i ett rationaliserat landskap. Biotoperna som omfattas av skyddet utgör spridningskorridorer och tillflyktsorter för djur och växter som annars har svårt att hitta livsmiljöer.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Efter samrådet gjordes en ansökan om dispens för biotopskydd. I samband med det har Länsstyrelsen varit ute på plats och bedömt att muren inte omfattas av biotopskydd, Länsstyrelsens diarenummer 35343-2023. I beslutet beskrivs muren bland annat som svår att urskilja, kraftigt övervuxen och inom detaljplanerat område. En naturvärdesinventering har tagits fram efter samrådet som pekat ut flera naturvärdesträd samt värdearter i anslutning till muren. Detta i kombination med att muren utgör en naturlig gräns och förhåller sig i linje med övrig bebyggelse gör att kommunen ändå valt att anpassa det nya planförslaget till dess läge och valt att begränsa kvarterensmarken utefter muren.

Under rubriken "Vegetation" beskrivs planerna för områdets parkmark. Målsättningen är att skapa en grön trädgårdsmiljö. Med tanke på redan befintliga fastigheter och kommande med tillhörande trädgårdssytor får denna typ av vegetation tillräcklig utbredning inom planområdet. Sett utifrån biologisk mångfald och ett hållbarhetsperspektiv, inte minst när det gäller skötselinsatser, skulle en mer "naturligt" utformad parkmark vara önskvärd. Endast inhemska arter, gärna lokalt material, bör användas vid etablering av ny vegetation. I texten nämns bl.a. häggmispel och blåstjärna. Hos dessa finns arter som betraktas som invasiva. I ljuset av de stora problem och kostnader som invasiva arter idag orsakar i samhället bör man undvika allt annat växtmaterial än inhemskt. Området som skall exploateras bör även inventeras på idag förekommande invasiva arter och eventuell handlingsplan för bekämpning av dessa skall redovisas.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Synpunkterna är en del av genomförandet och kan inte regleras i detaljplanen. Informationen vidareförmedlas till kommunens enhet för skötsel av gata och park.

Slutligen undrar Naturskyddsföreningen Färs hur Sjöbo kommun tänker kompensera bortfallet av den stora ytan av allemansrättslig mark?

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: En naturvärdesinventering har tagits fram och dess slutsatser har beaktats i granskningsförslaget. De stora ytorna med allmansrättslig mark var sedan tidigare planerade för bostäder. Detaljplaneförslaget föreslår mer allmän plats än den gällande detaljplanen då större hänsyn tas till befintliga förutsättningar så som naturvärdesträd. Kommunens förhoppning är också att den nya centrala parkmarken ska vara av högre kvalitet och på så sätt erbjuda något som inte finns sedan tidigare.

LENY Fastighets AB

Våra synpunkter är följande:

1. Tillåts gatuparkering för besökare till fastigheterna? Vår erfarenhet är att det blir problem när detta inte tillåts. Det kan anordnas gästparkeringar på tomterna med gruppbebyggelse, men dessa kommer sannolikt att nyttjas av besökare till villatomterna och till de som inte anordnat egna.
2. Det står att bedömningen är att ett skyddsrum behöver tillkomma. Finns det möjlighet i planen att ange inom vilket område ett ev skyddsrum skall placeras. Det kommer annars bli svårbedömt för framtida köpare och exploatörer att veta om just deras tomt är aktuell.
3. En lekplats skall anordnas enl. "barnkonsekvensanalysen". Den uppfattas anläggas av Sjöbo Kommun. Placeringen borde vara inom området markerad "park", men den är inte med på illustrationen. Det vore en fördel om den var illustrerad för att lättare få den att komma till utförande när området i övrigt bebyggs.
4. Benämningen h3 = 4,0m förefaller orimligt låg om taklutningen skall vara 14 grader och husen ca 10m breda.
5. Av de ca 70 st lägenheterna ligger ca 59 st inom tomter som har en plan som medger två våningar. Vår uppfattning är att efterfrågan på lägenheter i detta ytterområdesläge främst är efter marklägenheter i ett plan. Det kan finnas en efterfrågan radhus i två plan och det kan finnas en mindre efterfrågan på lägenheter utan uteplats på marken, men huvuddelen borde planeras efter marklägenheter i ett plan.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:

1. Gatuparkering styrs inte av detaljplanen. Målet med antagen parkeringsnorm är att även besöksparkering ska lösas inom kvartersmark. Det finns idag inga planer på att begränsa gatuparkeringen och då gäller 24-timmarsregeln på gator vilket regleras av den nationella trafikförordningen. Skulle ett behov av att begränsa gatuparkeringen uppstå så kan detta ske med lokala föreskrifter.
2. Enligt Lag (2006:545) om skyddsrum 3 kap. 1 § är det MSB som beslutar om placering och byggande av skyddsrum. Då det inte är kommunens uppdrag att bedöma behovet av skyddsrum har vi ändrat informationen i planbeskrivningen genom att ta bort kommunens bedömning. Planen är utformad på ett sätt så att möjligheten till att bygga skyddsrum inte begränsas eftersom källare tillåts. MSB har i dagsläget inte informerat om något behov av skyddsrum inom planområdet. Skulle det vara aktuellt med skyddsrum inom planområdet

kommer MSB informera om detta och den informationen förs sedan vidare vid en markförsäljning.

3. *Enligt gällande Lekplatsplan så är områdets behov av lekplats redan ombesörjt av lekplatsen nordväst om planområdet. Detaljplanen reglerar därför inte längre att det ska tillkomma en lekplats, möjligheten att anlägga en inom park eller natur kvarstår dock.*
4. *Planförslaget har justerats och tillåter högre byggnadshöjd.*
5. *Planförslaget har reviderats till att tillåta 30% BYA på fastigheten och illustrerar även fler marklägenheter.*

Fastighetsägare Gitarren 3:

Hejsan!

Ser fram emot bebyggelsen på Grimstofta 4:1

Dock undrar vi som bor på Gitarren 3 om det finns någon plan för grönområdet bakom vår tomt? Idag är det mest massa vildvuxet och hade gärna sett att det röjts upp, kanske en lekplats för hela områdets barn? Naturlekplats och skött grönområde med gräs? Kanske grillplats? Något mer tillgängligt än det är idag.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Planen för det naturområdet är att det ska fortsätta att erbjuda tätortsnära natur och växa fritt. Inom användningen natur ryms dock det som ni önskar med naturlekplats och grillplats men det finns inga planer i dagsläget på att anlägga något sådant inom området.

Fastighetsägare Neptunus 3 och 4:

Detaljplanen 2008 (nr P235 Detaljplan vunnit laga kraft 2008-02-28

Planens Syfte: "Friliggande enbostadshus på relativt stora tomter" Översiktliga planer: "Planen redovisar 79 tomter var av 2 för särskilt boende. " I dagsläget är 27 friliggande enbostadshus bebyggda. Bostäder: "Tomter inom Samhällsbyggnadsnämndens mark kommer att anvisas enskilda privatpersoner. Någon eller några gruppbebyggelser är inte planerad. Det får därför antas, att tomterna kommer att bebyggas med ett flertal olika hustyper och med varierande orientering och placering, allt inom planbestämmelsernas ramar. "

Förslag på ny Detaljplan Grimstofta 4:1 2023-07-04

Planens Svfte: "Syftet med detaljplanen är att pröva varierad bostadsbebyggelse inom området. Planen avses medge olika typer av bostadshus (marklägenheter/radhus/kedjehus och villatomter)"

Synpunkter

Enligt liggande förslag:

Kommer 42 friliggande enbostadshus att ersättas med endast 8 friliggande enbostadshus.

Resterande tomter kommer att ersättas med parhus, radhus och kedjehus.

"Detaljplanen redovisar att byggnadernas fasadmateriäl ska vara puts, tegel och trä"

Enligt gällande detaljplan så regleras ej fasadmaterialet, vilket stått kommunen fritt att pröva.

Begränsas fasadmaterialet avsevärt, vilket innebär att plåt eller underhållsfria skivor såsom cembritskivor, mineritskivor, rockpanel, oncewall m. m. ej tillåts.

"Fasadernas färgsättning ska vara inom det ljusa färgspektrat - vitt samt ljusa nyanser av

grått, brunt och gult". Enligt gällande detaljplan så regleras ej kulörsättningen, vilket stått kommunen fritt att prova. Begränsas fasadkulörerna avsevärt, vilket innebär att tex. röd, skogsgrönt, svart, mörkgrått m.m. ej tillåts.

"Byggnadernas takform ska vara sadeltak, ett tak med fal/ åt två håll. Sadeltaket kan vara både symmetriskt och asymmetriskt (tak med sidoförskjutennock vilket ger en kortare och en längre takyta). " Enligt gällande detaljplan så regleras ej byggnadens takform, vilket stått kommunen fritt att prova. Begränsas byggnadens takform avsevärt, vilket innebär att pulpettak, säteritak, valmat tak, flackt tak m.m. ej tillåts.

"Takmaterial ska vara tegel och falsad plåt samt för komplementbyggnaderna också sedum." Enligt gällande detaljplan så regleras ej byggnadens takmaterial, vilket stått kommunen fritt att pröva. Begränsas byggnadens takmaterial avsevärt, vilket innebär att betongpannor, korrigerad plåt, halmtak, enbart tegeltak, enbart plåttak, takpannor med interagerade solceller ej tillåts

Överklagande

Med anledning av ovanstående listade punkter så överklagar vi här med "DETALJPLAN förde/ Av fastigheten Grimstofta 4:1 i Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län" i sin helhet.

Vi anser att det är olämpligt att förändra 42 friliggande enbostadshus till endast 8 friliggande enbostadshus. Detta leder till att friliggande enbostadshus endast kan bebyggas på Sandbäck 4:10, Omma 2:22 m fl(Sjöbo Väst) fränsett de 8 som den nya detaljplanen tillåter.

Vi anser det också olämpligt att begränsa byggnadernas fasadmaterial, färgsättning, takform och takmaterial.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Planförslaget har reviderats efter samrådet. Bostadstyp regleras inom ett fåtal egenskapsområden inom detaljplanen för att styra så att området får en blandning av boendeformer, övriga tomter är fria att styckas av enligt marknadens efterfrågan. Illustrationskartan visar det maximala antalet bostäder som kan komma att byggas men det kan också vara så att det är enbostadshus som efterfrågas och då kommer de flesta tomter bebyggas med enbostadshus istället. Planförslaget möjliggör att 32 enbostadshus byggs.

Flera utformningsbestämmelser har tagits bort för att tillåta en större variation. Kravet på sadeltak på huvudbyggnad kvarstår för att få en sammanhållen karaktär på området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sjöbo kommun

Marie Rosdahl
Enhetschef
Strategienheten

Maja Håkansson
Planarkitekt