



SJÖBO
KOMMUN

Diarienummer	PLAN.2022.1732
Planens beteckning	-
Påbörjad	2022-08-16
Antagen av SBN	-
Laga kraft	-
Genomförandetid	5 år



Flygfotografi över planområdet med omgivningar.

Detaljplan för fastigheterna Sjöbo 3:32 m.fl. Fritidsbacken

Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Utökat förfarande
Samrådshandling
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-05-14

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta, Samrådshandling 2024-05-14
- Grundkarta, 2024-04-10
- Planbeskrivning, Samrådshandling 2024-05-14
- Fastighetsförteckning, 2024-04-10

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Bilaga 1. Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2024-05-07, Samrådshandling
- Bilaga 2. Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning vid Sjöbo f d Vägstation, 2023-09-14, Sweco
- Bilaga 3. Sjöbo vägstation - Miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2010-02-16, Sweco
- Bilaga 4. Sjöbo vägstation - Kompletterande miljöteknisk markundersökning av vägstation i Sjöbo, fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2011-03-15, Sweco
- Bilaga 5. Kontrollprogram Sjöbo 3:60, 2015-10-09, Sweco
- Bilaga 6. Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar, 2023-07-04, Geoexperten AB
- Bilaga 7. Resultat av markradonmätning med spårfilm i kanister, 2023-07-14, Radonanalys -GJAB, Sweco Sverige AB,
- Bilaga 8. Trafikutredning Fritidsbacken, 2024-03-20, Sigma Civil
- Bilaga 9. Dagvattenutredning - Fritidsbacken Sjöbo 3:32, 2024-04-04, edge

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 samrådstiden 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

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA SJÖBO 3:32 M.FL. FRITIDSBACKEN	1
PLANBESKRIVNING	1
PLANHANDLINGAR.....	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
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.....	9
2.4 KVARTERSMARK	9
2.4.1 GATOR OCH TRAFIK.....	9
2.4.2 GRÖNSTRUKTUR.....	11
2.4.3 PARKERING.....	12
2.4.4 DAGVATTEN	13
2.4.5 BYGGRÄTT	14
2.4.6 GESTALTNING BOSTADSOMRÅDET	14
2.4.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
2.5 BEFINTLIGT	15
2.6 ÄRENDEINFORMATION	18
2.7 ANNAT	18
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	19
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	19
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	23
4.1 KOMMUNALA	23
4.1.1 DETALJPLAN	23
4.1.2 OMRÅDESBESTÄMMELSER	23
4.1.3 FÖRHANDBESKED	23
4.1.4 PLANERINGSBESKED.....	24
4.1.5 PLANBESKED.....	24
4.1.6 PLANPROGRAM.....	24
4.1.7 ÖVERSIKTSPLAN	24
4.2 REGIONALA	24
4.2.1 REGIONPLAN	24
4.3 RIKSINTRESSEN	25
4.3.1 NATURVÅRD.....	25
4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	25
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER	25
4.5.1 LUFT.....	25
4.5.2 VATTEN.....	25
4.5.3 BULLER	26
4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	26
4.7 MILJÖ	26
4.7.1 STRANDSKYDD.....	26

4.7.2 DAGVATTEN	26
4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET	27
4.8.1 OMGIVNINGSBULLER	27
4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR	28
4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	29
4.8.4 RISK FÖR EROSION	30
4.8.5 RISK FÖR SKRED	30
4.8.6 RISK FÖR RAS	30
4.8.7 FÖRORENAD MARK	31
4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	32
4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	32
4.11 KULTURMILJÖ	33
4.12 FYSISK MILJÖ	33
4.13 SOCIALA	33
4.14 TEKNIK	33
4.15 SERVICE	34
4.16 TRAFIK	34
4.17 ANNAT	34
5 PLANERINGSUNDERLAG	35
5.1 KOMMUNALA	35
5.1.1 DETALJPLAN	35
5.1.2 GRUNDKARTA	35
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	35
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN	35
5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	35
5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	35
5.1.7 KOMMUNALA STYRDOKUMENT	35
5.2 UTREDNINGAR	36
5.2.1 DAGVATTENUTREDNING	36
5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING	36
5.2.3 MARKMILJÖUTREDNING	36
5.2.4 BULLERUTREDNING	36
5.2.5 RISKUTREDNING	36
5.2.6 TRAFIKUTREDNING	36
5.3 REGIONALA	37
5.3.1 REGIONPLAN	37
6 KONSEKVENSER	38
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	38
6.2 NATUR	39
6.2.1 GRÖNOMRÅDE	39
6.2.2 LANDSKAPSBILD	39
6.2.3 NATURRESERVAT	39
6.3 MILJÖ	39
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	39
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING	39
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	39
6.3.4 STRANDSKYDD	40
6.3.5 DAGVATTEN	40
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	40
6.4.1 LUFT	40
6.4.2 VATTEN	40

6.4.3 BULLER	40
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	41
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	41
6.5.2 ÖVERSVÄMNING	41
6.5.3 OLYCKOR	41
6.5.4 EROSION.....	41
6.5.5 SKRED.....	41
6.5.6 RAS	41
6.5.7 FÖRORENAD MARK	42
6.6 SOCIALA	42
6.6.1 BARN	42
6.6.2 JÄMLIKHET	42
6.7 RIKSINTRESSE.....	43
6.7.1 NATURVÅRD.....	43
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	43
6.9 TRAFIK.....	43
6.9.1 MOTORTRAFIK.....	43
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	43
6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	43
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	44
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	44
7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN	44
7.1.2 SKYLDIGHET INLÖSEN, STAT.....	44
7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN.....	44
7.1.4 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN	44
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	44
7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER.....	44
7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	44
7.2.3 RÄTTIGHETER	44
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	44
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER	44
7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	45
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	45
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	45
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING.....	45
7.4.2 PLANAVGIFT	46
7.4.3 ERSÄTTNINGANSPRÅK.....	46
7.4.4 INLÖSEN	46
7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	46
7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS.....	46
7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	46
7.4.8 GATUKOSTNADER	47
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	47
7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL.....	47
7.5.2 MARKANVISNING	47
7.5.3 TIDPLAN.....	47
8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN.....	48
9 MEDVERKANDE	49

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att området utvecklas till ett nytt bostadsområde för radhus/marklägenheter samt att planlägga befintlig bostadsbebyggelse och detaljhandel för befintlig markanvändning. Syftet är också att säkerställa lämplig omfattning, placering och utformning av bebyggelsen, säkerställa ytor för lekplats och mötesplatser, bevara befintliga träd och bevara den trädbevuxna slänten.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

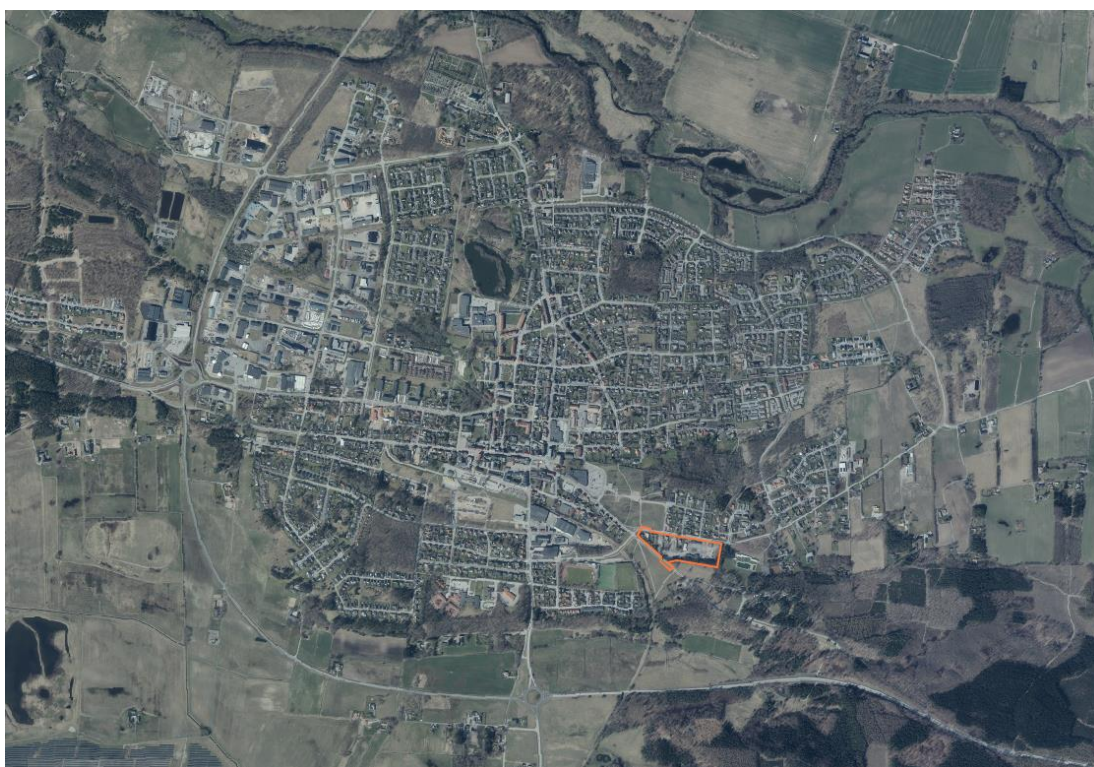
Planområdet ligger öster om Sjöbo centrum och är cirka 35 000 kvm stort. Idag består den största delen av planområdet, fastigheten Sjöbo 3:32, av ett industriområde som mestadels nyttjas som lager och upplag. Övriga fastigheter inom planområdet, Sjöbo 3:20, 3:21, 3:30, 3:34 och Fredrik 1, är bostäder och en blomsterbutik. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att området utvecklas till ett nytt bostadsområde för radhus/marklägenheter samt att planlägga befintlig bostadsbebyggelse och detaljhandel för befintlig markanvändning. Syftet är också att säkerställa lämplig omfattning, placering och utformning av bebyggelsen, säkerställa ytor för lekplats och mötesplatser, bevara befintliga träd och bevara den trädbevuxna slänten. Att området omvandlas till ett bostadsområde innebär en naturlig utveckling med tanke på platsens läge intill befintliga bostäder, rekreationsområdet Oran och närheten till Sjöbo centrum.

I gällande översiktsplan *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24 är planområdet utpekade som B: befintlig bostadsbebyggelse, J: befintligt verksamhetsområde och befintlig gång/cykelstråk. Kommunstyrelsen beslutade i samband budgetbeslutet 2022 att den gällande fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort inte anses aktuell och att en ny ska tas fram. Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan pågår just nu och beslut om samråd väntas under vår/sommar i år. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-07-05 (§ 67) om positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan för ändring av industrimark till bostäder för fastigheten Sjöbo 3:32 m.fl. i Sjöbo kommun. Eftersom detaljplanen inte är i enlighet med den gällande fördjupade översiktsplanen tas planen fram med utökat förfarande.

Bebyggelsestrukturen i planförslaget utgörs av ett bostadsområde med en bostadsgata som löper genom området med två utfarter från Tolångavägen, en i västra delen och en i östra delen, som kopplar an till parkeringsplatser. I mitten av bostadsområdet leder en bostadsgata vidare ner till de bostäder som ligger närmast Tolångavägen. I denna del får inte utfarter uppföras för att minska antalet utfarter till Tolångavägen och för att möjliggöra sophämtning har en stoppficka lagts in som allmän plats gata. Genom planområdet finns ett gångstråk som kopplar samman området i östvästlig riktning och skapar en genväg både inom området, till Tolångavägen i norr och rekreationsområdet Oran med friluftsbadet i öster. Gemensamma ytor inom området finns i form av lekplats och möjlighet till mötesplatser och grillplats.

I södra delen av planområdet finns en trädbevuxen slänt som sluttar ner mot bostadsområdet vilken bevaras i planförslaget. Ytterligare en sluttning finns sedan mellan bostäderna och Tolångavägen i östra delen. I den västra delen finns en sluttning inom området och de två mindre markytorna mellan de befintliga villorna har en koppling direkt till Tolångavägen i norr.

Detaljplanen möjliggör att cirka 70 bostäder kan byggas. Antalet kan bli både fler och färre beroende på hur fördelningen mellan storleken på lägenheterna blir. Uppskattningen på 70 bostäder bygger på att ungefär hälften av lägenheterna har två rum och kök och andra hälften tre rum och kök. Bostäderna tillåts framför allt vara en våning men i östra delen tillåts två våningar.



Översiktskarta för Sjöbo tätort. Planområdets läge är markerat med orange linje.

2.2 GENOMFÖRANDETID

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

2.3 ALLMÄN PLATS

Några mindre ytor allmän plats finns inom planområdet. En del utgörs av en stoppficka utmed Tolångavägen för att möjliggöra sophantering och de andra delarna utgörs av delar av Tolångavägen och Östergatan som idag saknar detaljplan eller inte är planlagda för rätt ändamål.

2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar främst kvartersmark för bostadsändamål men rymmer även detaljhandel (ej livsmedel) i en mindre del där det idag finns en befintlig butik och tekniska anläggningar i form av en transformatorstation i det lokala eldistributionsnätet.

2.4.1 GATOR OCH TRAFIK

Bebyggelsestrukturen i planförslaget utgörs av ett bostadsområde med en bostadsgata som löper genom området med två utfarter från Tolångavägen, en i västra delen och en i östra delen, som kopplar an till parkeringsplatser. I mitten av bostadsområdet leder en bostadsgata vidare ner till de bostäder som ligger närmast Tolångavägen. I denna del får inte utfarter uppföras för att minska antalet utfarter till Tolångavägen och för att möjliggöra sophämtning har en stoppficka lagts in som allmän plats gata. Genom planområdet finns ett gångstråk som

kopplar samman området i östvästlig riktning och skapar en genväg både inom området, till Tolångavägen i norr och rekreationsområdet Oran med friluftsbadet i öster.

En trafikutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen, *Trafikutredning Fritidsbacken, 2024-03-20, Sigma Civil*. Trafikutredningen hanterar trafikstringen för den planerade bebyggelsen och dess påverkan på befintligt trafiksystem, gör en översiktlig bedömning av trafikstrukturen inom planområdet och en bedömning av antalet anslutningar från planområdet till Tolångavägen inklusive deras placering/utformning och siktförhållande. Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik att ansluta till befintligt vägnät hanteras också.

För Tolångavägen uppskattas en trafikökning på 350 fordon per dygn. Detta bedöms inte medföra någon större påverkan då det är en relativt liten trafikökning jämfört med dagens dryga 3 000 fordon per dygn och utformningen idag är anpassad för trafik på dessa nivåer. För Östergatan respektive Östra Idrottsgatan innebär det en ökning på ungefär 200 respektive 140 fordon per dygn vilket gatorna bedöms kunna hantera med gatubredder på drygt 7 meter och separering av oskyddade trafikanter.

För anslutningarna från planområdet till Tolångavägen har en körspårsanalys gjorts i båda riktningarna och utformningen bedöms fungerande. För bostadsgatorna föreslås en vägbredd på cirka 5 meter vilket möjliggör med marginal för möte mellan två personbilar i utrymmesklass A med hastighetsgräns på max 40 km/tim (minimigräns är 4,55 meter). För mötet mellan personbil och sopbil (Los) innebär 5 meter dock utrymmesklass B. En lastbil och en personbil kan då mötas på raksträcka men behöver vänta in varandra i kurvor/svängar. För att säkerställa att radierna inom fastigheten fungerar för en sopbil (typfordon Los) har en körspårsanalys gjorts vilket visat att det är möjligt att ta sig fram men att möte inte fungerar för sopbil och personbil i svängarna.

Med tanke på det låga flödet och gatans funktion bedöms blandtrafik mellan oskyddade trafikanter och motorfordonstrafiken vara möjligt. Detta stöds också av *Trafikplan för Sjöbo tätort, Sweco Infrastructure AB, 2013* som anger att separering av fotgängare förespråkas först vid flöden över 500 f/d och att det bedöms möjligt att skapa bra trafiksäkerhet på gator inom exempelvis villaområden utan separering. I trafikplanen lyfts att vägbredd är en viktig aspekt för trafiksäkerheten, således är det bra för gata med blandtrafik att vägbredden inte är bredare än 5 meter. Dock skulle utformningen kunna utvecklas för att ytterligare markera att låga hastigheter ska hållas, exempelvis genom avsmalningar eller chikaner som kan innehålla planteringar. Att genom fysiska åtgärder säkerställa låg hastighet ökar också tillgängligheten för vissa grupper av oskyddade trafikanter, till exempel personer med funktionsnedsättningar eller barn som ges bättre förutsättningar att röra sig självständigt inom området. Eventuella fysiska åtgärder behöver dock utformas så att sopbil kan ta sig fram obehindrat. En annan möjlighet är att bredda vägbanan med yta för gående, vilket skulle öka gruppens tillgänglighet, trygghet och säkerhet. Ett övergripande mål i trafikplanen är att bygga för gång och att färre sträckor ska vara blandtrafik. Gångbanan kan lösas som upphöjd trottoar med kantsten eller kantstöd som anpassas vid specifika platser för att säkra tillgängligheten och behovet att korsa körbanan. De gående kan också separeras från fordonstrafiken (inkl. cykeltrafiken) med enklare metoder, till exempel linjemarkering, markbeläggning, pollare och/eller GCM-stöd. Inom detaljplanen ryms både alternativet med blandtrafik och bredare gatubredd med separerad gång-/cykeltrafik. Frågan blir aktuell vid projektering och bygglov.

Trafikutredningen föreslår raka kopplingar till den befintliga gång- och cykelbanan norr om Tolångavägen från planområdet. Tre kopplingar föreslås, en vid den västra och en vid den östra utfarten för biltrafik till området, samt en centralt i området. En placering centralt i området är på grund av topografin främst möjligt väster om fastigheten Fredrik 1. I detta läge planeras också en stoppficka och miljöhus vilket behöver beaktas då dragvägen för sopkärl inte får korsas av gång- och cykelbana. Sophusets placering behöver beaktas i samband med projektering och bygglov. Genomförande av åtgärderna som krävs på Tolångavägen kommer att regleras i ett exploateringsavtal som kommer undertecknas i samband med planens antagande.

Att skapa tydliga punkter att korsa Tolångavägen är i enlighet med kommunens trafikplan. I trafikplanen anges att då målpunkterna finns samlade till vissa lägen längs gatan rekommenderas de gående kunna korsa vid bestämda gångpassager. Trafikplanen beskriver också att det är av stor betydelse för cykelvägnätet att länkarna byggs samman i noderna med väl utformade passager eller god ledning i blandtrafikmiljöer för att uppnå en god kontinuitet och orienterbarhet i nätet. Att ge möjlighet att korsa rakt över gatan utan omvägar är i linje med detta.



Bild och bildtext från trafikutredningen: Förslag på kopplingar för de oskyddade trafikanterna.

2.4.2 GRÖNSTRUKTUR

Det nya bostadsområdet utgörs främst av kvartersmark vilket innebär att ytor tillgängliga för allmänheten är begränsade inom planområdet. Ytorna mellan husen kommer att vara i form av bostadsgårdar för vistelse, rekreation och lek för de boende inom området.

Det gångstråk som kopplar samman området i östvästlig riktning går längs med en enkelsidig trädallé som både skänker skugga och skapar gröna bostadsgårdar där några kan utformas som torg och utgöra mötesplatser. På ett av de här torgen ska en lekplats anläggas. I östra delen av planområdet kan en grillplats anläggas i den del som är lite högre belägen med västerläge och kvällssol, här möjliggörs att en paviljong eller liknande byggs. I nordöstra delen av planområdet bevaras en trädrad med björkar som troligtvis är biotopsskyddad. Tre större bokar i västra delen av planområdet ges skydd och utrymme att växa. I södra och sydöstra delen av planområdet finns en trädbevuxen slänt som bevaras och föreslås skötas som naturmark.

2.4.3 PARKERING

Parkerings- och angöringsplatser till bostäder och verksamheter inom planområdet ska rymmas inom kvartersmarken. Inom del av planområdet får parkering inte göras undantaget tillgänglighetsanpassad parkering, regleras med planbestämmelse. Detta kvarter är tänkt att vara bilfritt till förmån för gångstråk, mötesplatser och lekplats. Vid behov kan dock tillgänglighetsanpassade parkeringar och tillfart till dessa anordnas. Frågan bevakas i bygglovskedet.



Utsnitt av illustrationsplanen där orange streckad linje visar möjlighet till tillfart tillgänglighetsanpassade parkeringar.

För befintlig verksamheten inom fastigheten Sjöbo 3:20 finns en befintlig parkering som innebär backrörelser ut mot Tolångavägen. För att skapa en trafiksäkrare parkering föreslås att den ändras om enligt bild nedan med två utfarter mot Tolångavägen.



Utdrag ur illustrationsplanen som visar hur parkering kan anordnas inom fastigheten Sjöbo 3:20 med två utfarter (pilar) för att undvika backrörelser ut mot Tolångavägen.

2.4.4 DAGVATTEN

Området är kommunalt verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att VA-huvudmannen har ansvar för att ta emot allt dagvatten från området med undantag för stora flöden, så kallade skyfall. Skyfall ska efter exploatering kunna tas omhand inom privat kvartersmark och avledas på ett sätt som inte försämrar nuvarande situation.

Efter exploateringen kommer flödet av dagvatten som behöver avledas att minska eftersom andel hårdgjord mark minskar efter exploateringen jämfört med idag. Det innebär att belastningen på det allmänna ledningsnätet blir mindre bara genom att exploateringen genomförs. För att ytterligare minska flödet från planområdet föreslås åtgärder i framtiden dagvatten- och skyfallsutredning, *Dagvattenutredning - Fritidsbacken Sjöbo 3:32, 2024-04-04, edge*. Dessa kan ses som frivilliga eftersom området är inom kommunalt verksamhetsområde men kan utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten vid skyfall.

Eftersom planområdet är inom vattenskyddsområde blir det även viktigt att skilja på dagvatten som är rent och dagvatten som kan vara förorenat, det vill säga dagvatten från vägar och parkeringsplatser. Detta görs genom att det rena dagvattnet tillåts infiltrera medan det dagvattnet som kan vara förorenat leds via ett slutet ledningsnät till ett slutet magasin som sedan leds till det allmänna ledningsnätet. Eftersom marken lämpar sig för infiltration föreslås alla ytor med rent dagvattnet kopplas till olika öppna infiltrationsmagasin. Vid normalfallet kommer inget dagvatten att kopplas vidare från dessa till det allmänna ledningsnätet men i de

fall marken är mättad och flödet överstiger vad magasinen är dimensionerade för bräddas dagvattnet till det kommunala ledningsnätet. De öppna magasinen föreslås förläggas i samband med trädplanteringar för att öka mängden vatten träden kan tillgodogöra sig. De öppna infiltrationsmagasinen ryms inom detaljplanen inom det gångstråk med trädallé som löper i östvästlig riktning. Slutet ledningsnät och slutna magasin är underjordiska och ryms inom kvartersmark.



Bild hämtad från dagvatten- och skyfallsutredningen. Infiltrationsmagasin i turkost och täta magasin i orange.

2.4.5 BYGGRÄTT

Inom kvartersmarken för bostadsändamål regleras utnyttjandegraden genom prickmark (mark som inte får förses med byggnad), korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad) och bestämmelse om hur stor andel av fastighetsarean som får bebyggas (30%). Placering regleras framförallt genom prickmark men för del av planområdet finns också bestämmelser om att byggnad ska placeras med gavel mot Tolångavägen.

Byggrätten inom Sjöbo 3:32 är 30 % av fastighetsarean vilket motsvarar 7971 kvm byggnadsarea. Detaljplanen möjliggör att cirka 70 bostäder kan byggas. Antalet kan bli både fler och färre beroende på hur fördelningen mellan storleken på lägenheterna blir. Uppskattningen på 70 bostäder bygger på att ungefär hälften av lägenheterna har två rum och kök och andra hälften tre rum och kök. Bostäderna tillåts framför allt vara en våning (högsta nockhöjd 6,5 meter) men i östra delen tillåts två våningar (högsta nockhöjd 9 meter). För de befintliga bostäderna har högsta nockhöjder anpassats efter befintlig höjd samt utöver det visst utrymme för framtida utveckling.

2.4.6 GESTALTNING BOSTADSOMRÅDET

Bestämmelserna som reglerar placering av byggnaderna (se ovan under byggrätt) hänger även ihop med gestaltningen. Ytterligare regleras att huvudbyggnads entréer ska vara ut mot den nya bostadsgatan i den nordöstra delen av planområdet för att skapa ett tydligt gaturum. De nya bostäderna ska vara i form av radhus eller flerbostadshus och får vara max 12 meter breda. Syftet med detta är att styra byggnadernas form utan att styra upplåtelseform. För de befintliga bostäderna styrs att det ska vara friliggande en- och tvåbostadshus. Inom den västra delen av det nya bostadsområdet styrs att byggnad ska utformas efter markens befintliga

höjdförhållanden för att undvika att marken helt fylls upp eller schaktas ur. För den nya bebyggelsen gäller att huvudbyggnad ska ha sadeltak och en minsta takvinkel på 28 grader. För den befintliga bebyggelsen gäller även att huvudbyggnad ska ha sadeltak men med en minsta takvinkel på 35 grader.

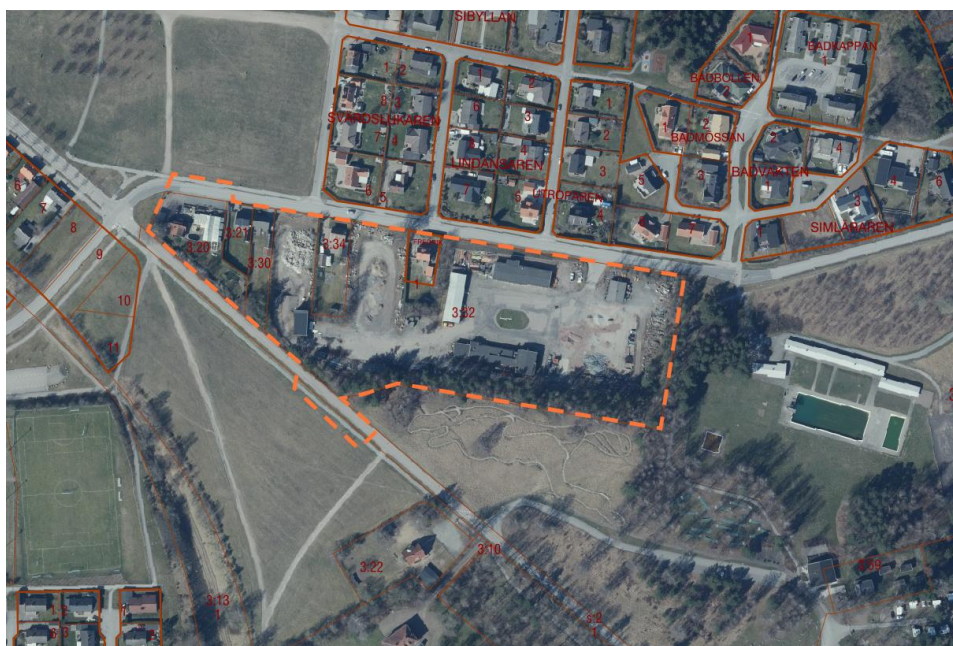
Planbestämmelse gällande varsamhet reglerar att stenkant ska bibehållas.

2.4.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inom planområdet planläggs kvartersmark för utbyggnad av en transformatorstation i det lokala eldistributionsnätet.

2.5 BEFINTLIGT

Idag består den största delen av planområdet, fastigheten Sjöbo 3:32, av ett industriområde som mestadels nyttjas som lager och upplag. Övriga fastigheter inom planområdet, Sjöbo 3:20, 3:21, 3:30, 3:34 och Fredrik 1, är bostäder och en blomsterbutik. I södra delen av planområdet finns en trädbevuxen slänt som sluttar ner mot bostadsområdet. Ytterligare en sluttning finns sedan mellan bostäderna och Tolångavägen i östra delen. I den västra delen finns en sluttning inom området och de två mindre markytorna mellan de befintliga villorna har en koppling direkt till Tolångavägen i norr.



Flygfoto som visar planområdet med orange streckad linje.



Planområdets östra delar sett från söder invid befintlig byggnad. Fotografi: Maja Håkansson.



Planområdets östra del sett från söder, bakom staketet i bildens mitt finns en slänt ner mot Tolångavägen. Fotografi: Maja Håkansson



Planområdets mellersta del sett från söder. Till höger om det stora trädet skymtas huvudbyggnad på fastigheten Fredrik 1. Fotografi: Maja Håkansson



Planområdets västra del sett från söder. Fotografi: Maja Håkansson



Planområdets östra del sett från norr. Stenkanten som bevaras i planförslaget och i bakgrunden den befintliga trädbevuxna slänten som också bevaras. Fotografi: Maja Håkansson

2.6 ÄRENDEINFORMATION

1. kommunens namn: Sjöbo kommun
2. detaljplanens namn: Detaljplan för fastigheterna Sjöbo 3:32 m.fl., Fritidsbacken
3. kommunens diarienummer för detaljplanen: PLAN 2022.1732
4. hänvisning till beslutsprotokollet: -
5. vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2022-08-16
6. vilket datum detaljplanen fick laga kraft: -

2.7 ANNAT

Detaljplanen handläggas med utökat förfarande då kriterierna enligt 5 kap. 7 § PBL bedöms vara uppfyllda för aktuellt planförslag eftersom det inte är i enlighet med gällande fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort.

Rubriksättning och innehåll i aktuell planbeskrivning regleras i *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)* samt plan- och bygglagen (2010:900).

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användningsbestämmelser allmän plats	GATA	Gata	Gator ingår i lokalnätet inom en tätort. Mindre delar av befintlig gatumark för att skapa en helhet med närliggande gällande detaljplaner plus en ny stoppficka för sophantering längs Tolångavägen planläggs.
	NATUR	Natur	Användningen natur används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Mindre delar av befintlig naturmark planläggs för att skapa en helhet med närliggande gällande detaljplaner.
Egenskapsbestämmelser allmän plats	gc-väg ₁	Gång- och cykelväg	Område för gång-, cykel- och mopedtrafik.
Användningsbestämmelser kvartersmark	B	Bostäder	Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
	E ₁	Transformatorstation	Möjliggör anläggning av transformatorstation i det lokala eldistributionsnätet.
	H ₁	Detaljhandel utom handel med livsmedel	Möjliggör detaljhandel utom handel med livsmedel i en mindre del av planområdet där det idag finns en befintlig blomsterbutik.
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	prickmark	Marken får inte förses med byggnad	I aktuell detaljplan säkerställer prickmarken lämplig placering av byggnader utifrån närliggande fastigheter, trafikbuller och funktioner som behövs inom det nya bostadsområdet så som nya bostadsgator, grönt stråk genom området, lekplats/mötesplatser samt bevarande av slänt i söder.
	korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad	I aktuell detaljplan säkerställer korsmarken att komplementbyggnader, garage och miljöhus möjliggörs i vissa lägen. I dessa lägen bedöms huvudbyggnader inte är lämpliga.
	h ₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 6,5 meter	I aktuell plan planeras för bostäder med främst en våning och i vissa lägen två våningar för att anpassa den nya bebyggelsen till platsen och antalet bostäder till behov av mark för parkering. En högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 6.5 meter möjliggör en våning.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	h ₂	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter	I aktuell plan planeras för bostäder med främst en våning och i vissa lägen två våningar för att anpassa den nya bebyggelsen till platsen och antalet bostäder till behov av mark för parkering. En högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 9 meter möjliggör två våningar.
	h ₃	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3 meter	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är relativt låg då ingen takvinkel regleras och platta tak därmed kan göras.
	h ₄	Högsta nockhöjd är 3 meter	Högsta nockhöjder har anpassats efter befintlig bebyggelses höjd samt utöver det visst utrymme för framtida utveckling.
	h ₅	Högsta nockhöjd är 7,5 meter	
	h ₆	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,6 meter	
	h ₇	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,8 meter	
	n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	
	n ₂	Trädrad ska finnas	För att säkerställa att trädrad planteras inom gångstråket i östvästlig riktning samt befintlig allé i nordöstra delen av planområdet bevaras regleras att trädrad ska finnas.
	n ₃	Lekplats ska finnas	För att säkerställa att en lekplats byggs inom området och att den placeras centralt regleras att lekplats ska finnas.
	n ₄	Marken får inte användas för parkering undantaget tillgänglighetsanpassad parkering	För att säkerställa att delar av det nya bostadsområdet blir bilfritt men samtidigt möjliggöra att krav på tillgänglighetsparkering kan nås.
	n ₅	Marken får inte användas för parkering	För att säkerställa att yta ovanför stenkant avsedd för bostadsgård med möjlighet till exempelvis grillplats inte används för parkering.
	n ₆	Parkering ska vara hårdgjord	För att säkerställa att dagvatten som kan vara förorenat inte kan infiltreras ska parkeringsytor hårdgöras.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	p ₁	Byggnad ska placeras med gavel mot Tolångavägen	För att reglera bebyggelsestrukturen inom kvarteret.
	m ₁	Bullerskydd vid uteplats ska anordnas vid gavel mot Tolångavägen	För att säkerställa att gällande riktlinjer för buller nås.
	m ₂	Släntlutning och vegetation bibehålls	För att säkerställa att den befintliga trädbevuxna slänten bevaras vilket innebär en åtgärd för att undvika risk för erosion och ras.
		Utfartsförbud	För att säkerställa att antalet utfarter till Tolångavägen begränsas vilket är av vikt för trafiksäkerhet.
	o ₁	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 28 grader	För att säkerställa bebyggelsens utformning och undvika breda hus med låga tak.
	o ₂	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 35 grader	Minska angiven takvinkel har anpassats utifrån befintlig bebyggelse.
	f ₁	Endast radhus eller flerbostadshus	Syftet med detta är att styra byggnadernas form utan att styra upplåtelseform.
	f ₂	Endast friliggande en- eller tvåbostadshus	Att endast tillåta friliggande en- eller tvåbostadshus har anpassats utifrån befintlig bebyggelse.
	f ₃	Huvudbyggnads entré ska lokaliseras mot öst	Regleras i den nordöstra delen av planområdet för att skapa ett tydligt gaturum.
	f ₄	Huvudbyggnads entré ska lokaliseras mot väst	Regleras i den nordöstra delen av planområdet för att skapa ett tydligt gaturum.
	f ₅	Huvudbyggnad ska ha sadeltak	För att säkerställa bebyggelsens utformning och undvika breda hus med låga tak.
	f ₆	Huvudbyggnad får vara max 12 meter bred	Syftet med detta är att styra byggnadernas form utifrån föreslagen bebyggelsestruktur.
	f ₇	Byggnad ska utformas efter markens befintliga förhållanden	Inom den västra delen av det nya bostadsområdet styrs att byggnad ska utformas efter markens befintliga höjdförhållanden för att undvika att marken helt fylls upp eller schaktas ur.
	b ₁	Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig	För att öka infiltration vilket utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även kan bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
			risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten vid skyfall.
	b ₂	Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig	För att öka infiltration vilket utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även kan bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten vid skyfall.
	b ₃	Marken ska vara genomsläpplig	För att öka infiltration vilket utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även kan bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten vid skyfall. Även för att säkerställa att den befintliga trädbevuxna slänten bevaras vilket innebär en åtgärd för att undvika risk för erosion och ras.
	e ₁	Största bygnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)	En bygnadsarea 30% ger möjlighet till en tät bebyggelse av radhus/marklägenheter men fredar samtidigt ytor för grönska, bostadsgårdar och ger utrymme för funktioner så som gator, parkeringar och miljöhus.
	e ₂	Största bygnadsarea är 100 m ²	För att möjliggöra paviljongbyggnad eller liknande vid möjlig grillplats i östra delen av planområdet.
	k ₁	Stenkant ska bibehållas	För att bevara befintlig stenkant som berättar om platsens historia.
	a ₁	Startbesked får inte ges för ny bebyggelse eller anläggning förrän markföroreningar har avhjälpats. (Begränsas av användningsgräns)	För att säkerställa att föroreningar inom området avhjälpas innan området byggs ut för bostadsändamål.
	a ₂	Marklov krävs även för fällning av träd.	För att kunna följa upp n ₁ behövs utökad lovplikt.
	a ₃	Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.	För att kunna följa upp b ₁ , b ₂ och b ₃ behövs utökad lovplikt.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

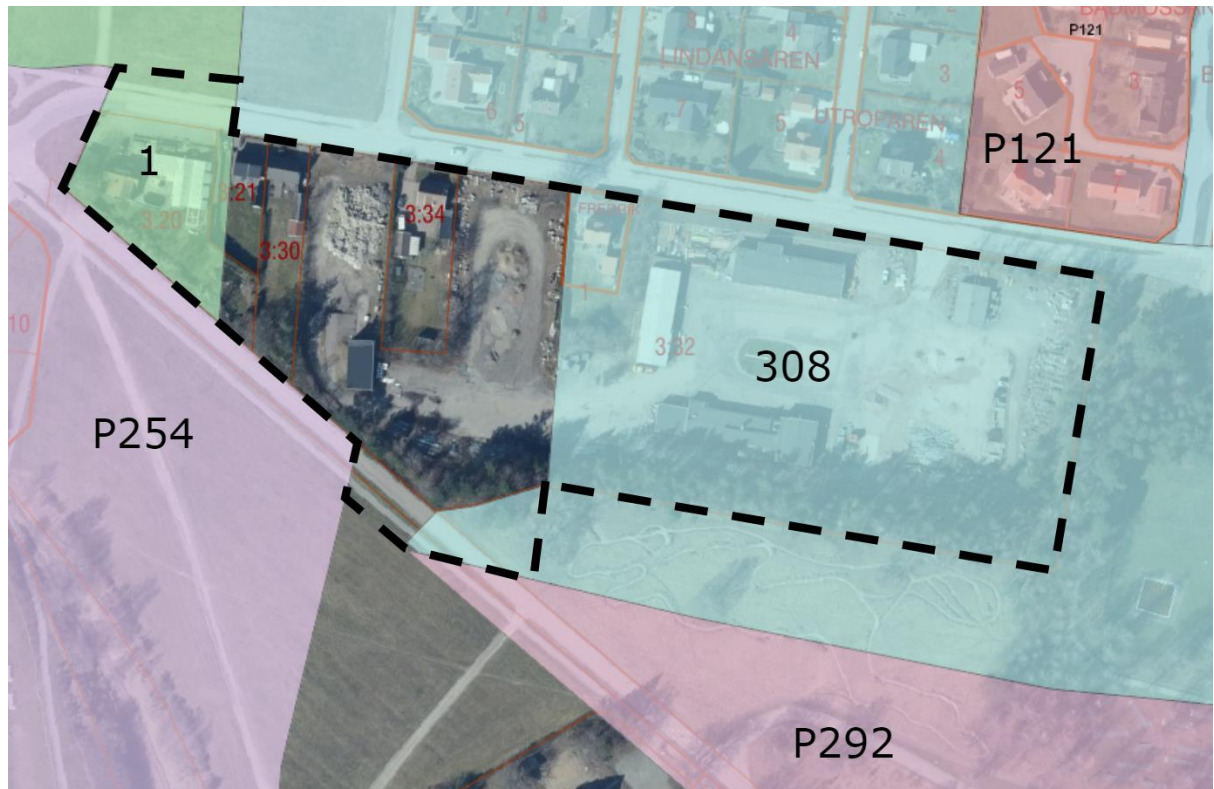
4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas av två detaljplaner:

- Den västra delen av planområdet är planlagd för *planteringar, öppna platser, idrotts- och lekplatser vilka alla skola anses som allmänna platser samt markområden, som ägs av samhället* i plan nr 1, Sjöbo municipalsamhälle, 18 feb 1927.
- Den östra delen av planområdet är planlagd för *småindustriändamål och park/plantering* i plan nr 308, Förslag till utvidgning av stadsplan för område vid Tolångavägen, laga kraft 23 februari 1972.

De centrala delarna av planområdet är inte detaljplanelagda sedan tidigare.



Karta över var de befintliga detaljplanerna finns.

4.1.2 OMRÅDESBESTÄMMELSER

Inga områdesbestämmelser finns inom aktuellt planområde.

4.1.3 FÖRHANDBESKED

Inga förhandsbesked finns inom aktuellt planområde.

4.1.4 PLANERINGSBESKED

Inga planeringsbesked finns inom aktuellt planområde.

4.1.5 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-07-05 (§ 67) om positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan för ändring av industrimark till bostäder för fastigheten 3:32 m.fl. i Sjöbo kommun.

4.1.6 PLANPROGRAM

Inget planprogram finns inom aktuellt planområde.

4.1.7 ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24 är planområdet utpekat som B: befintlig bostadsbebyggelse, J: befintligt verksamhetsområde och befintlig gång/cykelstråk. Kommunstyrelsen beslutade i samband budgetbeslutet 2022 att den gällande fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort inte anses aktuell och att en ny ska tas fram. Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan pågår just nu och beslut om samråd väntas under vår/sommar i år.

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONPLAN

Den 14 juni 2022 antog regionfullmäktige *Regionplan för Skåne 2022–2040*. I regionplanen är Sjöbo tätort utpekat som Strategisk nod och centralort. De strategiska noderna är enligt regionplanen väsentliga för en levande landsbygd och för att dra nytta av och utveckla Skånes flerkärnighet och unika kvaliteter. De bidrar inte minst till ett mer varierat utbud av attraktiva boende- och livsmiljöer i hela Skåne. Genom att utveckla de strategiska noderna kan ett bättre underlag för kollektivtrafik och service nås vilket minskar behov av bilresande och stärker det hållbara resandet.

Det är viktigt att från kommunalt och regionalt håll verka för att utveckla centralorterna och stärka deras funktion som serviceort och mötesplats. Viktiga utvecklingsfrågor handlar om levande centrum, attraktiva boenden, hållbar mobilitet samt god tillgänglighet med kollektivtrafik till närmaste regionala kärna eller tillväxtmotor.

Utvecklingsstrategin för Sjöbo regionalt är att:

- Verka för att de strategiska noderna kopplas samman med en eller flera regionala kärnor eller tillväxtmotorer så att effekterna av utvecklingen sprids till hela Skåne.
- Beakta och vidareutveckla de strategiska noderna i dialog och planering på regional och kommunal nivå. Verka för ökad samordning av resurser och samplanering av bebyggelse, gång-, cykel- och kollektivtrafik, service och rekreation.
- Utveckla attraktiva bytespunkter mellan transportslag i anslutning till de strategiska noderna.

Planförslaget anses förenligt med *Regionplan för Skåne 2022–2040* då marken redan är exploaterad och planläggningen innebär en utveckling av centralorten.

4.3 RIKSINTRESSEN

4.3.1 NATURVÅRD

En mindre del av planområdet i öster ligger inom riksintresse för naturvård (MB 3 kap 6)- Sjöbo Ora - Fyledalen - Nybroån med biflöden. Riksintressets värdeomdöme är för helheten de rika odlingslandskapet, naturbetesmarkerna och våtmarkerna. För området kring Sjöbo Ora vegetationen i de branta sluttningar där grundvatten sipprar fram särskilt intressant.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs inte av något mark- eller vattenområden som omfattas av hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. MB.

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

4.5.1 LUFT

Från och med maj 2010 finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljö kvalitetsnormer 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 visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljö kvalitetsnormer (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
Kävlingeån: Vombsjön- Tranåsbäcken (Björkaån/Åsumsån/Tolångaån)	Måttlig	Uppnår ej god
Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
Vombsänkan	God	God
Revingehed	God	God

4.5.3 BULLER

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en typ av målsättningsnorm. Förordningen anger att "det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa". Med omgivningsbuller avses buller från större vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet.

Planområdet omfattas inte av buller från någon av ovan nämnda källor.

4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Inga särskilda mellankommunala planeringsförutsättningar påverkar det aktuella planförslaget.

4.7 MILJÖ

4.7.1 STRANDSKYDD

Inget strandskydd finns inom aktuellt planområde.

4.7.2 DAGVATTEN

Hela planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten leds via kommunala dagvattenledningar till Grimstoftabäcken vilken sedan via Vombsjön och Kävlingeån går ut i Lommabukten.

Dagvatten i och runt planområdet rinner norrut. Då fastigheten söder om planområdet består av park och naturmark med sandig jord infiltreras dagvattnet här och påverkar bara planområdet vid kraftiga skyfall. Den branta, trädbevuxna slänten längst planområdets södra gräns infiltrerar det dagvatten som eventuellt kommer från angränsande fastighet i norr.

Planområdets östra del består av verkstadsbyggnader och asfalterade eller hårt packade grusade ytor där dagvattnet leds direkt till kommunala dagvattenledningar utan fördröjning. Planområdets västra del består av bostadstomter med uppvuxna trädgårdar med gräsmattor. Fastigheten Sjöbo 3:20 har en trädgårdsdamm.

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 OMGIVNINGSBULLER

Planområdet ligger invid Tolångavägen som alstrar trafikbuller. Ingen källa till buller från verksamheter bedöms påverka planområdet. 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.

Utomhus	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Buller från spårtrafik och vägar		
Vid bostadsfasad	60 ^{a)}	-
Vid fasad till bostad om högst 35 m ²	65	-
På uteplats (om sådan ska anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 ^{b)}
Ljudnivå vid bullerdämpad sida om 60 dBA överskrids (bostad är större än 35 m²)		
Vid fasad för hälften av bostadsrummen	55	70 ^{c)}
Förklaringar och avsteg		
<p>a. Om 60 dBA överskrids och bostaden är större än 35 m² ska hälften av bostadsrummen vara vända mot fasad där 55 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls</p> <p>b. Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</p> <p>c. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.</p>		

Tabellen redovisar riktvärden från förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216 rev 2017.

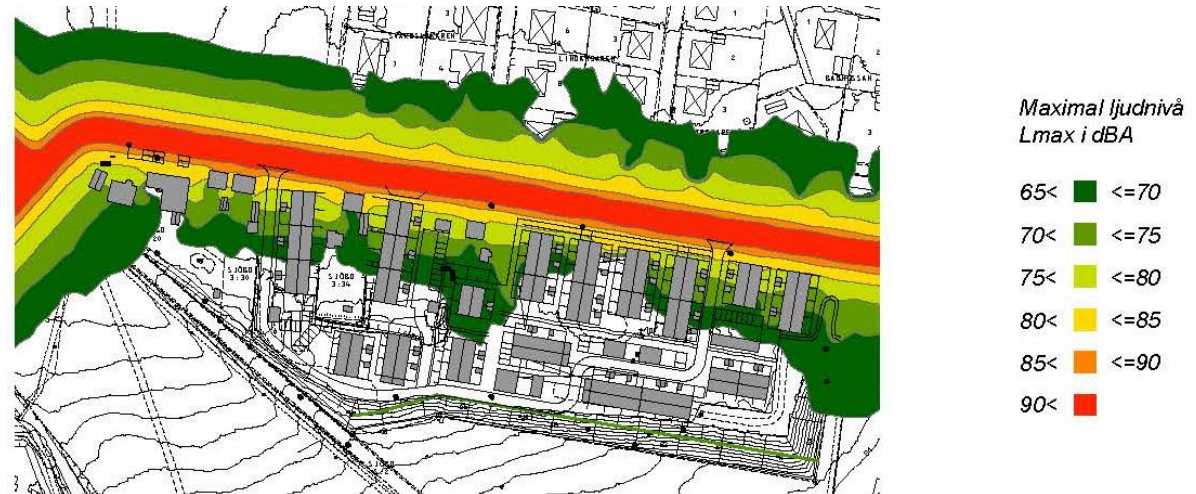
För befintlig bostadsbebyggelse gäller Naturvårdsverkets *Riktvärden från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder från oktober 2016 med revidering juni 2017*. Dessa riktvärden ska tillämpas för befintliga byggnader vars detalplaner inte planlagts efter Förordning om trafikbuller vid

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. Kartutsnittet nedan visar att vid fasad vid de befintliga bostäderna längst Tolångavägen alstras nivåer mellan 55-65 leq i dBA vilket överskrider Naturvårdsverkets riktvärde men inte överskrider nivån så att skyddsåtgärder kan krävas.

Tyst sida och tyst uteplats uppnås vid samtliga befintliga bostäder.



Kartutsnitt över utbredning av trafikbuller i planområdet 2040 (ekvivalent ljudnivå) från rapporten Sjöbo Bullerkartläggning utförd av AFRY 2022.



Kartutsnitt över utbredning av trafikbuller i planområdet 2040 (maximal ljudnivå) från rapporten Sjöbo Bullerkartläggning utförd av AFRY 2022.

4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

Ingen led för farligt gods finns inom närområdet.

4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt den dagvatten- och skyfallsutredning, *Dagvattenutredning - Fritidsbacken Sjöbo 3:32, 2024-04-04, edge*, som tagits fram finns det i dagsläget inga problem med översvämningar vid skyfall då det inte finns någon större lågpunkt eller instängt område inom planområdet.

Planområdet är i dagsläget till största del asfalterad och bebyggt med undantag för de nordvästra delarna som funderat som upplag samt de befintliga bostäderna. Marken söder om planområdet är högre beläget jämfört med planområdet vilket innebär att det finns en risk att skyfall söderifrån rinner in i planområdet. Skyfallets riktning får från en lokal höjdpunkt i söder till en lokal lågpunkt vid Grimstoftabäcken, se bild nedan. Inom planområdet finns några lokala lågpunkter där det idag samlas vatten vid skyfall innan detta rinner vidare ner mot Grimstoftabäcken.



Bild och bildtext hämtad från dagvatten- och skyfallsutredningen. Utdrag från Scalgo och Lantmäteriet. Marknivåer varierar mellan +50 och +60 möh. inom planområdet. Planområdet är markerat med en röd streckad linje. Kartan redovisar det lokala avrinningsområdet vid ett 50mm skyfall och de lokala lågpunkter som uppstår i samband med det.

Efter exploateringen kommer situationen att förbättras både inom planområdet och för det området dit avrinning sker då flödet av vatten vid skyfall som rinner inom och i från området kommer att minska eftersom andel hårdgjord mark minskar efter exploateringen jämfört med idag. Planförslaget innebär liknande höjder som i dagsläget och bedöms klara sig bra trots inflöde av ytvatten från söder. Ytvattnet föreslås hanteras via diken innan det leds runt området eller ut via vägarna. Låglinjer inom området idag rekommenderas att fortsatt vara låglinjer.

Situationen med stående vatten på fastigheten Sjöbo 3:34 inom område ett, se bild ovan och nedan, bedöms förbättras efter exploatering, då detta vatten fångas upp inom planområdet och leds ut till Tolångavägen.

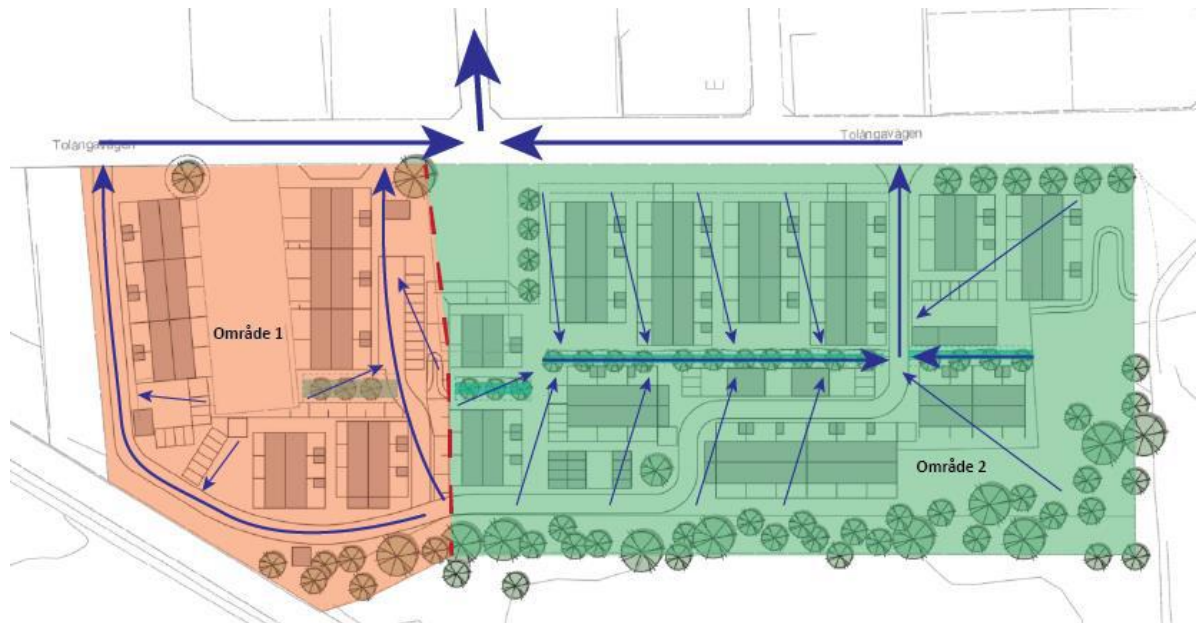


Bild och bildtext hämtad från dagvatten- och skyfallsutredningen. Hänvisningar på illustrationsplan.

4.8.4 RISK FÖR EROSION

Enligt *Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar* utförd av Geoexperten AB 2023 så är slänterna mot det högre liggande området söder om tomten förlagda med lutningar mellan ca 1:1,5 och 1:2. Slänterna är bevuxna med träd och buskar vars rotsystem förhindrar erosion vid kraftiga regn. Rapporten rekommenderar följande åtgärder för att minimera risken för mindre ras samt erosion vid nederbörd:

- Att de nuvarande släntlutningarna och vegetationen bibehålls.
- Att det installeras stödmurar i det fall schaktning utförs in i slänterna.
- Att det runt bostadshusen utförs en "plan" markremsa och att stödmur installeras om det erfordras schaktning in i slänten.
- Att stödmurarna förses med dränering vid basen.

4.8.5 RISK FÖR SKRED

Enligt *Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar* utförd av Geoexperten AB 2023 så bedöms det inte föreligga risk för större skred vid nuvarande utseende.

4.8.6 RISK FÖR RAS

Enligt *Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar* utförd av Geoexperten AB 2023 så bedöms det inte föreligga risk för större ras vid nuvarande

utseende. Rapporten rekommenderar följande åtgärder för att minimera risken för mindre ras samt erosion vid nederbörd:

- Att de nuvarande släntlutningarna och vegetationen bibehålls.
- Att det installeras stödmurar i det fall schaktning utförs in i slänterna.
- Att det runt bostadshusen utförs en "plan" markremsa och att stödmur installeras om det erfordras schaktning in i slänten.
- Att stödmurarna förses med dränering vid basen.

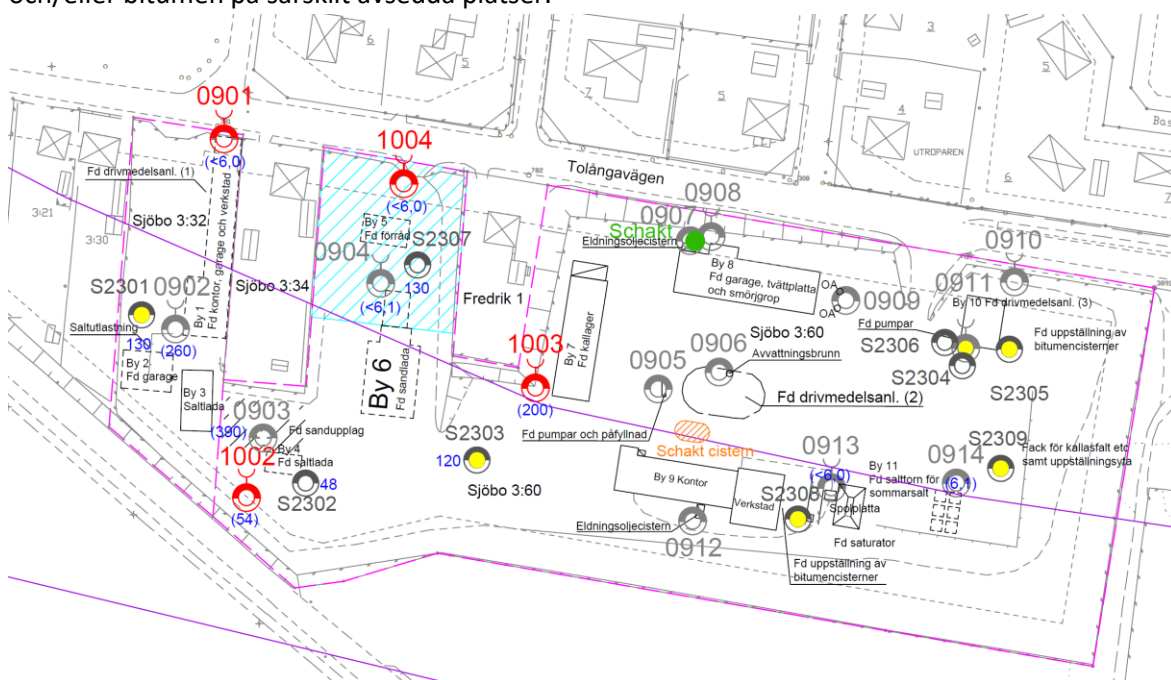
4.8.7 FÖRORENAD MARK

Historiskt har Svevia i samverkan med Vägverket bedrivit verksamhet på fastigheten i form av en vägstation, med långvarig hantering av vägsalt, bitumen och drivmedel. En kompletterande miljöteknisk markundersökning, *Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning vid Sjöbo f d Vägstation, 2023-09-14, Sweco*, har tagits fram som underlag för detaljplanen.

Idag används området främst som uppställnings- och lagringsytor. Mellan den gamla spolplattan och fickor för bland annat kallasfalt i den sydöstra delen av fastigheten finns ett materialupplag med diverse metall, rör och skrotdelar.

Byggnad 9, se bild nedan, som tidigare använts som kontor hyrs av hemvärnet, som även har uppställning av fordon på asfalten mellan verkstaden och spolplattan (vid punkt 0913, se bild nedan) där det tidigare stått bitumencisterner.

Föroreningar överskridande riktvärdena för KM har påträffats inom mindre delar av fastigheten (invid punkt S2301, S2303, S2305, S2308 och S2309, se bild nedan) vilket erfordrar efterbehandlingsåtgärder. Föroreningshalterna kopplas främst till hantering av asfalt och/eller bitumen på särskilt avsedda platser.



Utsnitt från *Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning vid Sjöbo f d Vägstation* som visar var föroreningar har påträffats.

Bostadsfastigheterna inom planområdet omfattas inte av den kompletterande miljötekniska markundersökningen. Fastigheterna Sjöbo 3:21, Sjöbo 3:30, Sjöbo 3:34 och Fredrik 1 bedöms inte ha någon risk för föroreningar då de nu och historiskt endast använts för bostadsändamål. Sjöbo 3:20 har historiskt sett inhyst en järnhandelsbutik. Järnhandelsbutiken kan ha hanterat kemikalier, men i mindre mängder och inomhus huvudsakligen, och bedöms därför inte som potentiellt förorenande verksamhet. Idag används fastigheten som bostad och blomsterhandel utan egen odling och bedöms därför inte som ett potentiellt förorenat område.

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt *Jordartskartan* från Sveriges geologiska undersökning (SGU; uppgift hämtad 2024) består jordarten inom planområdet av isälvsediment med ett jorddjup på 30-50 meter.

Enligt *Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar* utförd av Geoexperten AB 2023 bedöms byggnader inom planområdet kunna grundläggas på sedvanligt sätt med hel- eller kantförstyvade bottenplattor, längsgående grundsulor eller utbredda grundplattor i befintlig eller ny kontrollerad fyllning och/eller naturligt lagrad sand.

I ovan nämnda undersökning har provtagning av markförhållandena inom Sjöbo 3:32 utförts. Inom fastigheten utgörs jordlagren överst av fyllning med överbyggnadsmaterial (asfalt, grus, sand, bergkrossmaterial), matjordshaltig sand och sand med en tjocklek varierande mellan påträffat 0,3 meter och 3,5 meter. Fyllningen underlagras av naturlig sand och grusig sand till mer än undersökta djup. Sten förekommer i såväl fyllningen som i den naturliga jorden. Sanden tillhör materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1 enligt klassificering i anläggnings AMA.

I rapporten *Resultat av markradonmätning med spårfilm i kanister* utförd av Radonanalys GJAB 2023 uppges markradonhalterna vara inom boverkets normalriskvärde (10-50 kBq/m³). Vid normalrisk mark bör byggnader uppföras radonskyddade.

Geoteknisk undersökning liksom radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet som en del av rutinen för handläggning av bygglov och ska tas fram och bekostas av exploatör.

4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet är till stora delar redan hårdgjord genom att den är asfalterad eller genom hårt packat grus. Området bidrar därigenom till avrinning från området mot nedströms liggande områden.

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 detaljplanen.

4.11 KULTURMILJÖ

Planområdet ligger likt stora delar av Sjöbo tätort inom länsstyrelsens kulturmiljöprogram för särskilt värdefull kulturmiljö, Sjöbo-S Åsum. Planområdet ligger även delvis inom länsstyrelsens kulturmiljöstråk för Malmö-Simrishamns järnväg som löper längs hela den gamla banvallen genom Sjöbo tätort. De huvudsakliga bevarandevärdena i båda kulturmiljöprogrammen är att värna om den struktur och bymiljö som utvecklats längs järnvägen under tidigt 1900-tal. Att utveckla den befintliga industritomten till bostadsområde bedöms inte påverka kulturmiljön negativt då industrin inte bedöms ha varit tydligt knuten till järnvägen. Stenmuren som finns inom området och vittnar om tidigare användning bevaras genom varsamhetskrav.

4.12 FYSISK MILJÖ



Flygfoto över planområdet med omgivning.

Arealen för planområdet är ungefär 34 600 kvm. Marken inom planområdet är idag hårdgjord till cirka 60 %. Planområdets södra gräns kantas av en trädbevuxen slänt. De befintliga bostadsfastigheterna har uppvuxna trädgårdar.

4.13 SOCIALA

Sjöbo 3:32 är en industritomt som idag är arbetsplats till ett fåtal personer och används mestadels som lager och upplag. Övriga fastigheter inom planområdet är bostäder och en blomsterhandel som är ett besöksmål längs Tolångavägen.

Planområdets närområde kännetecknas av flera besöksmål så som Orebadet direkt norr om planområdet, Orans friluftsområde, marknadsplatsen, mountainbikeslinga och idrottsplatsen. På andra sidan Tolångavägen ligger ett bostadsområde med enbostadshus.

4.14 TEKNIK

Hela planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten, dricksvatten, och dagvatten.

Stora delar av planområdet omfattas av kommunalt vattenskyddsområde.

Planområdet kan anslutas till det allmänna ledningsnätet för VA samt ledningsnätet för el och data via Tolångavägen.

Avfallshantering för bostäderna inom planområdet sker via Tolångavägen.

4.15 SERVICE

Planområdet har finns god tillgång till både kommunal och kommersiell service.

Dagligvarubutik finns inom 400 meter, Gamla torg och Västergatan med butiker inom 600 meter.

4.16 TRAFIK

Norr om planområdet löper Tolångavägen, diagonalt och söder om finns Östergatan. I anslutning till planområdet är Tolångavägen cirka 7 meter bred och har tre anslutande gator i norr, vilka är Marknadstorget, Krämarevägen och Tivolivägen. Utöver de anslutande vägarna finns in- och utfart till befintliga bostäder och blomsterhandel.

Tolångavägen har kommunalt huvudmannaskap och hastighetsgränsen är 40 km/tim, vilket är den generella hastighetsgränsen i Sjöbo. En trafikmätning utfördes i september 2022 på Tolångavägen öster om planområdet. Trafikmätningen visade på en vardagsdygnstrafik (VDT) på 3 084 fordon av vilka 5,8 % utgjordes av tung trafik. Medelhastigheten var 42 km/tim och 85-percentilen 48 km/tim (Trafikia, 2022).

På Tolångavägens norra sida löper en kombinerad gång- och cykelbana som skiljs från körbanan med en kantstensrad och gräsremsa. Gång- och cykelbanan ansluter västerut mot gång- och cykelbanor vidare in mot centrum medan den österut främst ansluter till bebyggelse i norr och badet öster om fastigheten. Sjöbo busstation med resor mellan Sjöbo och bland annat Malmö, Lund och Ystad finns också väster om planområdet.

4.17 ANNAT

Fastighetsgränserna som ligger till grund för plangränserna inom aktuellt planförslag är av hög eller medelhög kvalitet och har ett medelfel om 0,05 respektive 0,25 meter.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

- Plan nr 1, Sjöbo municipalsamhälle, 18 feb 1927.
- Plan nr 308, Förslag till utvidgning av stadsplan för område vid Tolångavägen, laga kraft 23 februari 1972.

Gällande detaljplaner finns att läsa på Sjöbo kommuns hemsida och är arkiverade hos kommunen.

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta daterad 2024-04-10 har tagits fram av Sjöbo kommun och biläggs handlingarna.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort (FÖP 2013) antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24. Översiktsplaner finns att läsa på Sjöbo kommuns hemsida och är arkiverade hos Sjöbo kommun.

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Samrådshandling, 2024-05-07, Detaljplan för fastigheterna Sjöbo 3:32 m.fl., Fritidsbacken. Undersökningen biläggs planhandlingarna och går att läsa på kommunens hemsida under tiden för samråd och granskning. Därefter arkiveras de tillsammans med handlingarna hos kommunen.

5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Då planförslaget inte bedöms vara av betydande miljöpåverkan har inte någon miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram och biläggs planhandlingarna, se *5.1.4 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.

5.1.7 KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Bostadsförsörjningsprogram

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026, antagen av kommunfullmäktige 2022-11-30. Finns att läsa på Sjöbo kommuns hemsida och är arkiverat med Dnr:2021/223 och STRA.2019.2040.

Lokala Miljömål

Hållbart Sjöbo 2034, Del 1.2 Prioriteringar 2022-2025, Antagen av Kommunfullmäktige 2022-11-30 §123. Dokumentet är arkiverat hos kommunen med diarienummer STRA.2017.2092.

Mobilitetsnorm

Mobilitetsnorm för Sjöbo tätort, Samhällsbyggnadsnämnden Sjöbo kommun, 2021-03-09 §19. Dokumentet är arkiverat hos kommunen med diarienummer STRA.2019.1125.

Trafikplan

Trafikplan för Sjöbo tätort, Sweco Infrastructure AB, 2013-10-22. Trafikplanen togs fram av Tekniska förvaltningen och fastställdes av kommunfullmäktige i Sjöbo 2013-12-18. Dokumentet är arkiverat hos kommunen med diarienummer STRA.2013.747.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 DAGVATTENUTREDNING

Dagvattenutredning - Fritidsbacken Sjöbo 3:32, 2024-04-04, edge

5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING

Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar, 2023-07-04, Geoexperterna AB

5.2.3 MARKMILJÖUTREDNING

- Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning vid Sjöbo f d Vägstation, 2023-09-14, Sweco
- Sjöbo vägstation - Miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2010-02-16, Sweco
- Sjöbo vägstation - Kompletterande miljöteknisk markundersökning av vägstation i Sjöbo, fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2011-03-15, Sweco
- Kontrollprogram Sjöbo 3:69, 2015-10-09, Sweco

5.2.4 BULLERUTREDNING

Bullerkartläggning 2022 Sjöbo tätort, 2022-12-13, ÅF-Infrastructure AB

5.2.5 RISKUTREDNING

Resultat av markradonmätning med spårfilm i kanister, 2023-07-14, Radonanlys -GJAB, Sweco Sverige AB

5.2.6 TRAFIKUTREDNING

Trafikutredning Fritidsbacken, 2024-03-20, Sigma Civil

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 området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
FREDRIK 1	Bostadsfastighet som är planlagd som småindustriändamål.	Planläggs som bostad.
SJÖBO 3:14	Kommunal gatu- och parkfastighet som inom planområdet omfattas av plan nr 1. Den del som ligger inom planområdet är ett område för väg.	Planläggs som gata och natur.
SJÖBO 3:20	Bostad och verksamhet med detaljhandel (blomsterbutik) men är planlagd för park och plantering.	Planläggs som bostad och detaljhandel (utom livsmedel).
SJÖBO 3:21	Bostadsfastighet som saknar detaljplan.	Planläggs som bostad.
SJÖBO 3:30	Bostadsfastighet som saknar detaljplan.	Planläggs som bostad.
SJÖBO 3:32	Industrifastighet delvis utan detaljplan och delvis planlagd för småindustri.	Planläggs för bostäder. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Servitut för transformatorstation.
SJÖBO 3:34	Bostadsfastighet som saknar detaljplan.	Planläggs som bostad.

Mark- och anläggningssamfälligheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
SJÖBO S:2	Väg utan detaljplan	Planlagd gata.

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Aktuellt planförslag möjliggör att ett befintligt industriområde omvandlas till bostadsområde vilket innebär minskad hårdgörandegrad och ökad grönska. Detaljplanens genomförande bedöms därför ha en positiv inverkan på grönområden även om dessa utgörs av privat kvartersmark.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Planområdet berörs inte av landskapsbildsskydd dock finns ett område med landskapsbildsskydd sydöst om planområdet. Oavsett skydd eller inte kan åtgärder påverka landskaps- och stadsbild. Planområdet har en naturlig avgränsning genom dess placering och topografi. Ingen högre bebyggelse tillåts inom området och i den östra delen där något högre bebyggelse (två våningar) tillåts ramas den in av den befintliga slänten. Landskapsbilden bedöms inte påverkas negativt.

6.2.3 NATURRESERVAT

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka något naturreservat.

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 miljö kvalitetsnormer som berörs för aktuellt planområde.

Det berörda planområdet är planlagt och bebyggt för industriändamål. Nytt förslag till detaljplan innebär att området istället planläggs för bostadsändamål och en mindre del även för detaljhandel utom livsmedel. Planområdet omfattas endast till mindre del av riksintresse för naturvård och troligtvis ett biotopskydd inom planområdet men bedöms i övrigt inte hysa några värdefulla natur- och kulturmiljövärden. De risker som framkommit i undersökningen såsom föroreningar, trafikbuller och vattenskyddsområde hanteras i detaljplanearbetet.

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 samrådstitiden för detaljplanen.

6.3.4 STRANDSKYDD

Inget strandskyddsområde berörs av aktuellt planförslag.

6.3.5 DAGVATTEN

Planförslaget bedöms leda till att kvalitén på dagvattnet blir bättre än tidigare med den nya markanvändningen samt att mängden dagvatten som släpps till recipient minskas. *Se 2.4.4 Dagvatten samt 4.8.3 Risk för översvämning.*

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Planförslaget innebär att trafikflödena kommer att öka till och från området, men andelen tung trafik kommer minska. 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 planförslaget inte leder till att riktvärdena överskrids.

6.4.2 VATTEN

Området exploateras från att vara en industritomt och upplag till ett bostadsområde. Denna typ av område har generellt ett renare dagvatten än en industrifastighet. Mängden dagvatten som släpps ut till recipient minskas också från ett teoretiskt flöde på ca 400 l/s till 130 l/s vid dimensionerande regn. Detta då alla ytor utom körbana och parkeringar kommer att infiltrera istället för att släppas ut på ledningsnät.

Möjligheterna att uppnå MKN i recipient bör inte försämrats då volymen dagvatten som släpps ut är markant minskad, samt att föroreningsgraden av dagvattnet bör minska jämfört med befintligt.

6.4.3 BULLER

Planområdet omfattas inte av buller från någon av de källor som miljökvalitetsnormerna för buller avser att reglera.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planområdet påverkas av trafikbuller från Tolångavägen. För att inte överskrida riktvärden vid bostad regleras detta i plankartan med planbestämmelse att bullerskydd vid uteplats ska anordnas vid gavel mot Tolångavägen samt prickmark närmast Tolångavägen. Se även *4.8.1 Omgivningsbuller*.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för översvämning inom planområdet eller i dess närområde. Se även *4.8.3 Risk för översvämning*.

6.5.3 OLYCKOR

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära risk för olyckor och ingen risk för olyckor bedöms finnas inom planområdet.

6.5.4 EROSION

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för erosion i dess närområde förutsatt att åtgärder för att minimera risken för mindre ras samt erosion vid nederbörd vidtas. Se även *4.8 Hälsa och säkerhet*.

Föreslagna åtgärder:

- Att de nuvarande släntlutningarna och vegetationen bibehålls.
- Att det installeras stödmurar i det fall schaktning utförs in i slänterna.
- Att det runt bostadshusen utförs en "plan" markremsa och att stödmur installeras om det erfordras schaktning in i slänten.
- Att stödmurarna förses med dränering vid basen.

Åtgärderna regleras i detaljplanen genom följande planbestämmelser för släntområdet ; *m2 - Släntlutning och vegetation bibehålls, b3 - Marken ska vara genomsläpplig* samt prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad.

6.5.5 SKRED

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för skred i dess närområde. Se även *4.8 Hälsa och säkerhet*.

6.5.6 RAS

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för ras i dess närområde förutsatt att åtgärder för att minimera risken för mindre ras samt erosion vid nederbörd vidtas. Se även *4.8 Hälsa och säkerhet*.

Föreslagna åtgärder:

- Att de nuvarande släntlutningarna och vegetationen bibehålls.
- Att det installeras stödmurar i det fall schaktning utförs in i slänterna.

- Att det runt bostadshusen utförs en "plan" markkremsa och att stödmur installeras om det erfordras schaktning in i slänten.
- Att stödmurarna förses med dränering vid basen.

Åtgärderna regleras i detaljplanen genom följande planbestämmelser för släntområdet ; *m2 - Släntlutning och vegetation bibehålls, b3 - Marken ska vara genomsläpplig* samt prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad.

6.5.7 FÖRORENAD MARK

Inom planområdet finns förorenad mark, se även 4.8.7 *Förorenad mark*. I detaljplanen regleras därför med planbestämmelse att startbesked inte får ges för ny bebyggelse eller anläggning förrän markföroreningar har avhjälpats.

6.6 SOCIALA

Framför allt förväntas de sociala konsekvenserna av utbyggnaden vara positiva, på grund av tillkommande bostäder centralt i Sjöbo. De tillkommande bostäderna leder till ökat underlag för närliggande kommersiell och offentlig service samt kollektivtrafik.

6.6.1 BARN

Den ändrade markanvändningen från småindustri till bostad bedöms vara positivt för barn eftersom andelen tunga transporter och därmed risken för olyckor och luftföroreningar i närheten av friluftsbad, idrottsplats och centrum bedöms minska.

Bostadsområdets placering med direkt närhet till flera fritidsaktiviteter och gångavstånd till skola och förskola bedöms skapa en god uppväxtmiljö för barn.

För att barn ska kunna röra sig fritt och leka tryggt är det viktigt med bilfria zoner som är tydligt avgränsade från trafik. Det centrala gångstråket i det planerade radhusområdet möjliggör för barnen som bor i direkt närhet till det att själva röra sig mellan bostad och lekplats. De bostäder som ligger på andra sidan av den interna gatan har inte samma trygghet, god sikt och hastighetsbegränsande utformning är därför viktigt när vägen projekteras.

Hastighetssäkrade gång- och cykelöverfarter över Tolångavägen är viktiga för att barn på egen hand ska kunna ta sig till målpunkter som skola och idrottsträning. En trappa upp i slänten skulle möjliggöra för barn att ta sig från bostadsområdet till idrottsplatsen utan att behöva korsa Tolångavägen. Möjligheterna till att anlägga en trappa i slänten kommer att undersökas vidare under planprocessen.

6.6.2 JÄMLIKHET

Gång- och cykelvägar och närhet till kollektivtrafik gör att personer i fler samhällsklasser och åldrar får möjlighet till mobilitet. Dessa faktorer uppfyller planområdet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka jämlikhet på ett betydande sätt.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 NATURVÅRD

Enligt 4.3 *Riksintressen* berörs endast en mindre del av planområdet i öster av riksintresse för naturvård (MB 3 kap 6). Denna del består i huvudsak av en trädbevuxen slänt som kommer att bevaras, varför genomförandet av detaljplanen inte bedöms påverka något riksintresse negativt.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs inte av något mark- eller vattenområden som omfattas av hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. MB.

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

En trafikutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen, *Trafikutredning Fritidsbacken, 2024-03-20, Sigma Civil*. Se även 2.4.1 *Gator och trafik*. Trafikutredningen hanterar trafikallsträngen för den planerade bebyggelsen och dess påverkan på befintligt trafiksystem och gör en bedömning av antalet anslutningar från planområdet till Tolångavägen inklusive deras placering/utformning och siktförhållande. Bedömningen är att trafikökningen inte innebär någon större påverkan på befintligt trafiksystem då det handlar om relativt små trafikökningar jämfört med befintliga nivåer.

6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik att ansluta till befintligt vägnät hanteras också i framtagna trafikutredning som föreslår raka kopplingar till den befintliga gång- och cykelbanan norr om Tolångavägen från planområdet. Se även 2.4.1 *Gator och trafik*. Genomförande av åtgärderna som krävs på Tolångavägen kommer att regleras i ett exploateringsavtal som kommer undertecknas i samband med planens antagande.

6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Inga särskilda mellankommunala planeringsförutsättningar påverkar det aktuella planförslaget.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Detaljplanen leder inte till skyldighet till inlösen av huvudman.

7.1.2 SKYLDIGHET INLÖSEN, STAT

Detaljplanen leder inte till skyldighet till inlösen av staten.

7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Detaljplanen leder till att kommunen har rätt att lösa in den del av allmän plats gata som är inom Sjöbo 3:32 och utgör en stoppficka längs Tolångavägen. Denna ska ingå i det kommunala gatunätet.

7.1.4 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

Detaljplanen leder inte till rätt till inlösen av rättighet av kommun.

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Kvartersmarken avses fastighetsbildas till lämpliga fastighetsstorlekar. Del av Sjöbo 3:32 som i detaljplanen omfattas av allmän plats regleras till en kommunal gatufastighet.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Planförslaget innebär att åtkomst till transformatorstation behöver säkerställas genom servitut.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Exploatören ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

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 ansvarar för genomförandet inom kvartersmark. Följande punkter är några exempel på vad genomförandet inom kvartersmark kan innefatta: sanering av markföroreningar, erforderliga uppfyllnader, möjligheterna att hantera avfall, trafikförsörjning, avvattning och dagvattenhantering inom den egna fastigheten, möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området samt tekniska anläggningar såsom el-, tele- och dataanslutning för området.

Planområdet kan anslutas till det allmänna ledningsnätet för VA samt ledningsnätet för el och data via Tolångavägen.

Område för teknisk anläggning reserverat för transformatorstationer finns inom planen.

Ledningsägare ska meddelas i god tid innan några arbeten påbörjas i närheten av deras anläggningar.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift för den allmänna platsen (stoppficka längs Tolångavägen) med kommunalt huvudmannskap.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet är inom befintligt verksamhetsområde för färskvatten, spillvatten och dagvatten.

Brandvattenförsörjning i området ska anordnas i samråd med SÖRF. Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, vilket regleras genom ett planavtal mellan exploatören och kommunen. Exploatören bekostar framtagandet av planeringsunderlag (utredningar) till detaljplanen.

Exploatören bekostar eventuell sanering som kan komma att krävas inom planområdet.

Exploatören bekostar VA-anläggningsavgift för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnetet enligt gällande taxa. Exploatören bekostar och ansvarar för anläggning av vatten- och avloppsledning som enbart är till förmån för det aktuella exploateringsområdet.

Exploatören bekostar genomförandet inom kvartersmark inklusive erforderliga uppfyllnader, bygglov, tekniska anläggningar, anmälan samt erforderliga utredningar för exploaterings genomförande.

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

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

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmän plats inom planområdet. Se avsnittet 7.3.2 *Utbyggnad av allmän plats för omfattning*. Kostnader hanteras i det exploateringsavtal som kommer att tas fram.

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.

7.4.2 PLANAVGIFT

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

7.4.3 ERSÄTTNINGSPRÅK

Ingen fastighet bedöms ha rätt till ersättningsanspråk enligt plan- och bygglagen (2010:900).

7.4.4 INLÖSEN

Detaljplanen leder till att kommunen har rätt att lösa in den del av allmän plats gata som är inom Sjöbo 3:32 och utgör en stoppficka längs Tolångavägen. Denna ska ingå i det kommunala gatunätet. Detta innebär också att fastighetsägaren har rätt till att denna del av fastheten löses in enligt plan- och bygglagen (2010:900). Frågan kommer att hanteras i exploateringsavtal.

7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS

Tillkommande kostnader för drift av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är:

- Snöröjning, grusning och grusupptagning av stoppficka längs Tolångavägen

Övriga ytor som planläggs som allmän plats är befintliga och sköts redan idag av kommunen.

7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Sjöbo kommun driftar avloppsnätet för dricks- och spillvatten samt dagvatten där

kommunen är huvudman. Fastighetsägaren ansvarar för drift av internt ledningsnät.

7.4.8 GATUKOSTNADER

Kostnader för att anlägga stoppficka och åtgärder som krävs för Tolångavägen kopplat till gång- och cykeltrafik finansieras genom överenskommelse i exploateringsavtal.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Sjöbo kommun och exploatören. Exploateringsavtalet ska undertecknas innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har att göra med överlåtelse av mark, åtgärder som krävs på Tolångavägen för gång- cykeltrafik och bildande av servitut för åtkomst till transformatorstation.

7.5.2 MARKANVISNING

Ingen markanvisning kommer att genomföras för aktuell detaljplan då marken är privatägd.

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.

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

Här redogörs för de huvudsakliga förändringar som görs mellan samråd, granskning och antagande.

9 MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Sjöbo kommun. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från Tekniska förvaltningen deltagit.

Malin Töger
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategi

Maja Håkansson
Andrehandläggare, Planarkitekt