



SJÖBO
KOMMUN

Diarienummer	2023-312
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2023-02-12
Antagen av KF	2024-05-22 §63
Laga kraft	2024-xx-xx
Genomförandetid	5 år



Detaljplan för fastigheten Stamhem 6

Sjöbo kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Antagandehandling 2024-03-28

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2024-03-28
- Planbeskrivning, 2024-03-28
- Samrådsredogörelse, 2023-11-27
- Granskningsutlåtande 2024-03-28
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-11-27
- Fastighetsförteckning, 2024-03-04
- Grundkarta, 2024-03-04

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Miljöteknisk markundersökning utvärdering, 2011-04-08
- Miljöteknisk markundersökning rapport, 2012-09-12

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. DETALJPLANENS SYFTE	7
2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
2.1 GENOMFÖRANDETID	9
2.2 KVARTERSMARK	9
2.3 BEFINTLIGT	9
3. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	10
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	10
4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
4.1 KOMMUNALA	11
4.1.1 DETALJPLAN	11
4.1.2 PLANBESKED	12
4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	12
4.2 REGIONALA	12
4.3 RIKSINTRESSEN	13
4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	13
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER	13
4.5.1 LUFT	13
4.5.2 VATTEN	13
4.5.3 BULLER	14
4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	15
4.7 MILJÖ	15
4.7.1 STRANDSKYDD	15
4.7.2 DAGVATTEN	15
4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET	15
4.8.1 OMGIVNINGSBULLER	15
4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR	15
4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	15
4.8.4 RISK FÖR EROSION, SKRED, RAS	16
4.8.5 FÖRORENAD MARK	16
4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	16
4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	16
4.11 KULTURMILJÖ	16
4.11.1 FORNLÄMNINGAR	16
4.11.2 BYGGNADSMINNEN	16
4.12 FYSISK MILJÖ	17
4.13 SOCIALA	18
4.14 TEKNIK	18
4.15 SERVICE	18
4.16 TRAFIK	18
5. PLANERINGSUNDERLAG	20
5.1 KOMMUNALA	20
5.1.1 DETALJPLAN	20
5.1.2 GRUNDKARTA	20
5.1.3 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN	20
5.1.4 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	20
5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	20

5.2 UTREDNINGAR.....	21
5.2.1 GEOTEKNISK UTREDNING.....	21
5.2.2 MARKMILJÖUTREDNING.....	21
6. KONSEKVENSER.....	23
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	23
6.2 NATUR.....	24
6.2.1 GRÖNOMRÅDE.....	24
6.2.2 LANDSKAPSBILD.....	24
6.2.3 NATURRESERVAT.....	24
6.3 MILJÖ.....	24
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.....	24
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING.....	24
6.3.3 DAGVATTEN.....	24
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER.....	24
6.4.1 LUFT.....	24
6.4.2 VATTEN.....	25
6.4.3 BULLER.....	25
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	25
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	25
6.5.2 ÖVERSVÄMNING.....	25
6.6 SOCIALA.....	25
6.6.1 BARN.....	25
6.6.2 JÄMLIKHET.....	25
6.7 RIKSINTRESSE.....	26
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	26
6.9 TRAFIK.....	26
6.9.1 MOTORTRAFIK.....	26
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	26
7. GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	27
7.1.1 GENOMFÖRANDETID.....	27
7.1.2 VA-LEDNINGAR.....	27
7.1.3 EL-LEDNINGAR.....	27
7.1.4 TELE/IT-LEDNINGAR.....	27
7.2 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	27
7.3 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR.....	27
7.3.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER.....	27
7.3.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING.....	27
7.3.3 RÄTTIGHETER.....	27
7.4 TEKNISKA FRÅGOR.....	28
7.4.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER.....	28
7.5 EKONOMISKA FRÅGOR.....	28
7.5.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING.....	28
7.5.2 PLANAVGIFT.....	28
7.6 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	29
7.6.1 EXPLOATERINGSAVTAL.....	29
7.6.2 TIDPLAN.....	29
8. FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN.....	30
9. MEDVERKANDE.....	31

1 DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med den förslagna detaljplanen är att möjliggöra byggnationen av ett skärmtak och en lagerbyggnad längs fastighetens södra gräns för att kunna lagra byggnadsställningar och annat material. Det aktuella området är för närvarande prickmark och får ej bebyggas. Förslaget innebär en ändring av markanvändningen från J industriändamål till Z verksamheter för hela planområdet. Markanvändning verksamheter innebär verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, vilket är i linje med befintlig verksamhet på tomten samt lämpligt med tanke på fastighetens centrala läge. Dessutom föreslås en anpassning av markens prickmark och markreservat för allmännyttiga ledningar på fastigheten för att överensstämma med befintliga ledningsdraineringar.

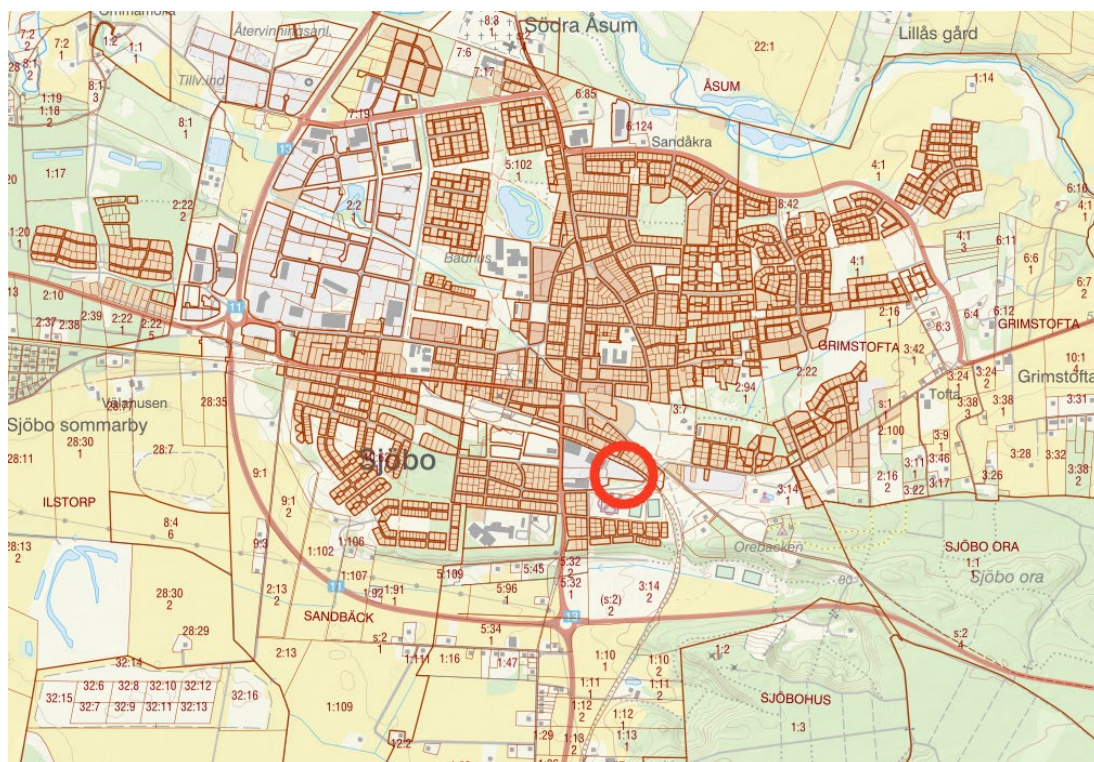


Fig 1. Orienteringskarta över Sjöbo tätort med planområdet i sydöstra delen.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planområdet omfattar ca 1 hektar och avgränsas av Östra Idrottsgatan i söder och banvallen i norr. Väster om planområdet finns resterande del av verksamhetsområdet Stamhem. Stamhem 6 är en kilformad fastighet som ligger i en svacka med en sluttande backe i söder och banvallen i norr. Fastigheten är omgärdad av ett stängsel och enda infarten till fastigheten är från närliggande industrifastighet Stamhem 3.

Befintlig verksamhetslokal har funnits på platsen sedan början av 1970-talet. Lokalen har inte använts som industri utan har varit ett lager och verkstad för övrig verksamhet i verksamhetsområdet Stamhem. Planområdet har inte ändrat karaktär sedan dess, (fig 2-5).



Fig 2. Flygfoto över Sjöbo bruk, Stamhem 1960.



Fig 3. Flygfoto över Sjöbo bruk, Stamhem 1975.



Fig 4. Flygfoto över Sjöbo bruk, Stamhem 2004.



Fig 5. Flygfoto över Sjöbo bruk, Stamhem 2022.

Västra halvan av planområdet består av verksamhetslokalen som byggdes ca 1970. Den östra halvan består av en större grusplan. Verksamheten bedriver byggverksamhet och används framförallt som lager av byggnadsmateriel. På fastigheten finns sortering av byggnadsmaterial. Denna sortering används både av L Nyström bygg AB och LENY Fastighets AB. Avfallet som blir över på fastigheten lämnas till godkända mottagare. Huvuddelen av verksamhetens avfall uppkommer och hanteras ute på respektive byggarbetsplats. Kemikalier som färg förvaras på fastigheten.

2.1 GENOMFÖRANDETID

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

2.2 KVARTERSMARK

Förslag på ny användning för planen:

- Verksamheter (Z), vilket innebär områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

Användningen verksamheter är bred och innehåller flera typer av verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lager, verkstäder, tillverkning. Även verksamheter som har lokaler för material eller utrustning så som byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice eller liknande. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor: Boverket (2023). *kvartersmark/verksamheter*. www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/ [2024-02-10].

2.3 BEFINTLIGT

Den användning som gäller inom planområdet idag är Industri (J). Den befintliga planen har även delar av "prickmark och u-område", det vill säga bestämmelse om att marken inte får bebyggas vilket utgör ett hinder för bebyggelse som innebär att eventuell expanderings av befintlig verksamhet längs fastighetens södra gräns inte kan utföras med den gällande planen.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användningsbestämmelser kvartersmark	Z	Verksamheter	Användningsbestämmelsen verksamheter (Z) Markanvändningen anpassas efter rådande omständigheter med rådande verksamhet. (Z) verksamheter har en mindre omgivningspåverkan i jämförelse med (J) industri vilket är att föredra på centralt belägen plats.
Egenskapsbestämmelser all kvartersmark	h ₁	Högsta totalhöjd är 9 meter	Bestämmelsen om högsta totalhöjd är anpassad till verksamhetens behov och de fysiska förhållandena på platsen, samtidigt som omgivningspåverkan minimeras. Högsta totalhöjd hindrar master och andra uppstickande byggnadsdelar som kan störa närboende.
Administrativa bestämmelser	-	Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet från det att planen vunnit laga kraft	Genomförandetiden är satt till den kortaste tiden 5 år. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken detaljplan är tänkt att genomföras. Detaljplanen bedöms kunna genomföras inom fem år eftersom det handlar om utveckling av en befintlig verksamhet.

///

Egenskapsbestämmelser kvartersmark	f1	Stödmur ska uppföras	För att säkerställa slänten söder om planområdet som är en del av fastigheten 3:14 och ägs av Sjöbo kommun.
	Prickad mark	Marken får inte förses med byggnad	För att reglera placeringen och omfattning av byggnation samt att det är olämplig att bygga för nära grannfastigheter.
	n1	Vegetation ska finnas	För att försköna för förbipasserande i området skapas en barriär av vegetation.
	n2	Dike dagvattenkassetter	Bestämmelsen är för att säkerställa möjligheten att bättre kunna ta om hand dagvatten genom förslagen teknisk lösning för att förhindra översvämning.
	n3	Område för fördröjningsdamm.	Bestämmelsen är för att säkerställa möjligheten att bättre kunna ta om hand dagvatten i en naturlig lågpunkt för att förhindra översvämning.
	u1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Bestämmelsen är för att säkerställa befintliga ledningar under mark.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

Planavtal för att upprätta detaljplanen har tecknats mellan kommunen och berörd exploatör som bekostar framtagandet av detaljplanen.

4.1.1 DETALJPLAN

Den gällande detaljplanen över planområdet är detaljplan 200, *Förslag till ändring och utökning av stadsplanen vid kv. Stamhem, idrottsplatsen m-fl inom Sjöbo köping*. Planen upprättades den 8 januari 1963 och vann laga kraft 28 april 1964, (fig 6). Detaljplanen är uppdelad i ett industriområde i norr med natur/park mellan idrottsplatsen och industriområdet med Stamhem 6. Samma uppdelning finns idag.

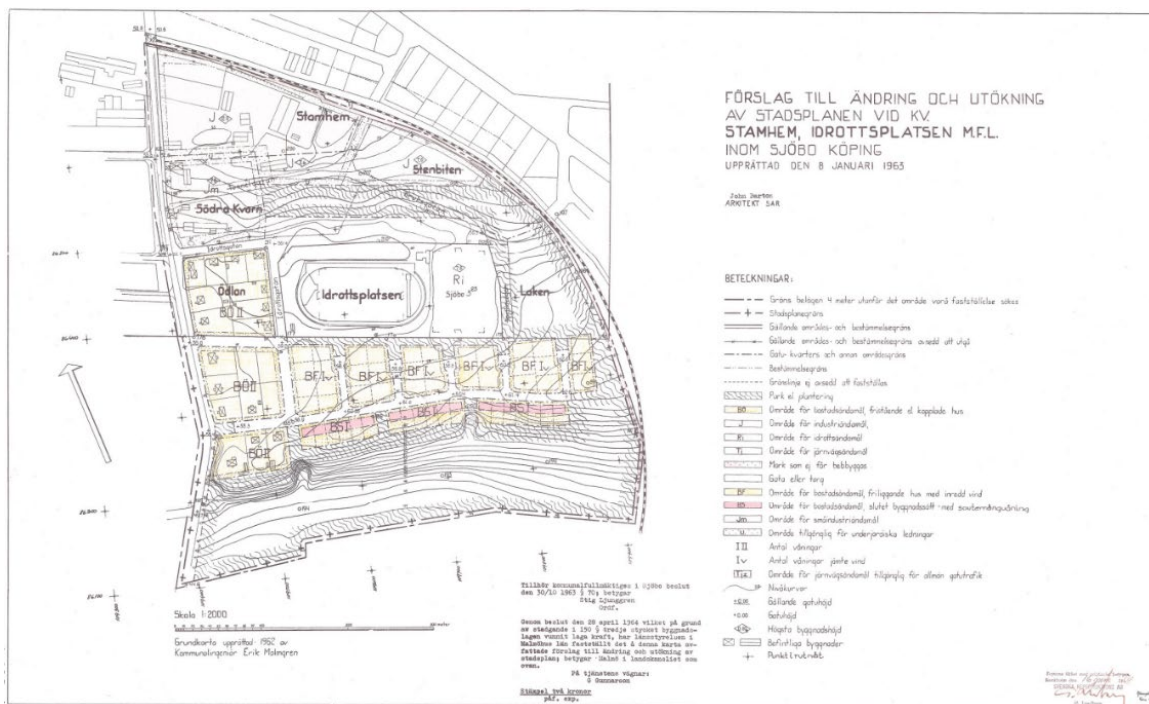


Fig 6. Gällande detaljplan 200 för Stamhem 6.

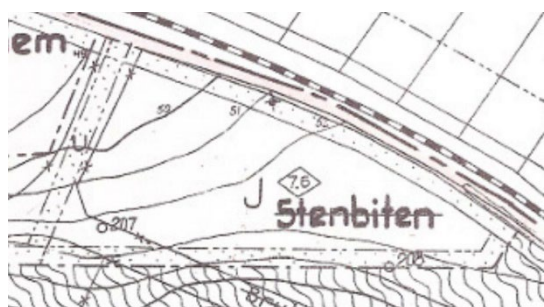


Fig 7. Gällande detaljplan 200 för Stamhem 6 inzoomad.

Användningen i gällande detaljplan är J industri med en högsta byggnadshöjd på 7.6 meter. U-området går genom planen från norr till söder, prickmarken ligger längs dagens fastighetsgräns med en bredd på sex meter, (fig 7). Gällande detaljplan är utan kvarvarande genomförandetid. Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

4.1.2 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-03-15 (§ 21) att bevilja positivt planbesked för Stamhem 6 och att ta fram en ny detaljplan för området. Syfte med planbeskedet var att pröva utvecklingsmöjligheter inom fastigheten så som att ta bort prickmarksområden, u- områden och se över möjligheten till alternativ in- och utfart.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Den gällande fördjupade översiktsplanen (*Fördjupad översiktsplan 2013*) gäller för planområdet. I den gällande fördjupade översiktsplanen är området markerat C1 Utvecklingsområde för centrumfunktioner, (fig 8) planförslaget saknar därför stöd i den gällande fördjupad översiktsplanen och efter samrådet handläggs detaljplanen med utökat förfarande. Det pågår ett arbete med en ny fördjupad översiktsplan över Sjöbo tätort där detta område behandlas.

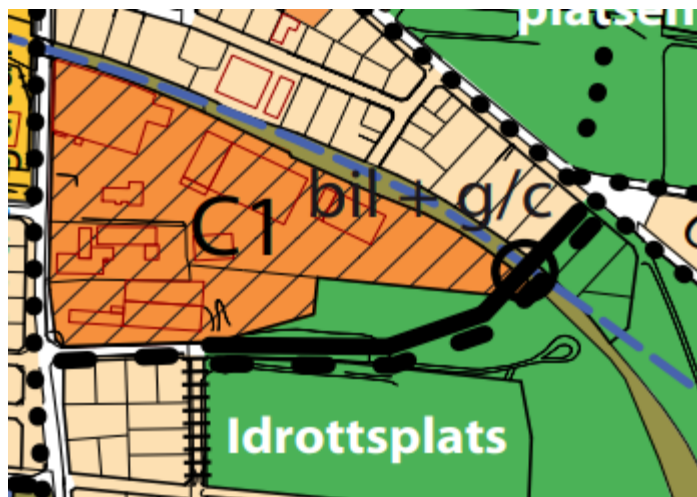


Fig 8. Markexploateringskarta från den fördjupade översiktsplanen 2013.

4.2 REGIONALA

Den 14 juni 2022 antog regionfullmäktige *Regionplan för Skåne 2022–2040*. Regionplanen ska ange de grunddrag för användningen av mark- och vattenområden och de riktlinjer för lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk som har betydelse för länet. Regionplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser i den kommunala planeringen.

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

4.3 RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen finns inom eller påverkas av aktuellt planområde. Planområdet angränsade tidigare i norr till framtida riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB, Simrishamnsbanan. Trafikverket har tagit bort Simrishamnsbanan som framtida riksintresse och Sjöbo kommun har numera rådighet över järnvägsreservatet. Kommunfullmäktige fattade 2023-09-27 § 137 beslut om att järnvägsreservatet behålls från västra kommungränsen fram till stationsläget i Sjöbo tätort, vid den nuvarande busstationen/resecentret.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

I miljöbalkens tredje kapitel listas typer av mark- och vattenområden som särskilt skyddsvärda. Inom planområdet finns inga av dessa typer av mark- och vattenområden och marken bedöms därmed förenligt med ändamålet verksamheter.

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

4.5.1 LUFT

Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Sjöbo kommun stor marginal till miljökvalitetsnormerna, vilka inte bedöms överskridas.

4.5.2 VATTEN

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster (SFS 2004:660) är ett juridiskt bindande styrmedel för att ange krav på vattnets kvalitet vid en viss tidpunkt. Planområdet ingår i delavrinningsområdet som mynnar i Vombsjön, (fig 9, 10). Huvudavrinningsområde för ytvatten är Kävlingeån. Kävlingeån (Vombsjön-Tranåsbäcken) (Björkaån/Åsumsån/Tolångaån) där den ekologiska statusen är måttlig och den kemiska statusen ej uppnår god. Vombsjön är en viktig dricksvattentillgång för länet. Möjlig påverkan kan ske genom infiltration till recipient grundvattenmagasin. Fler dagvattenlösningar möjliggörs för viss rening av dagvattnet vilket gör att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för Vombsjön och Kävlingeån eller grundvattenmagasinet inte försämras. Kommunen gör därför bedömningen att ingen negativ påverkan på ovan nämnda vattenförekomster som leder till överträdelser av fastställda miljökvalitetsnormer kommer att ske.

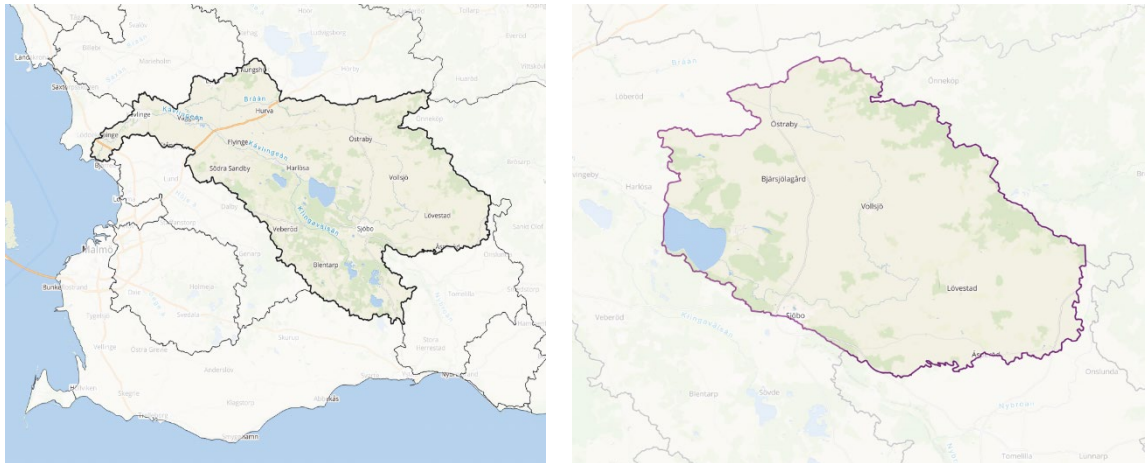


Fig 9, 10. Planområdet har avrinningsområde Kävlingeån (tv), delavrinningsområde är Vombsjön (th).

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
Kävlingeån	<i>måttlig</i>	<i>Uppnår ej god</i>
Avrinningsområde	Ekologisk status	Kemisk status
Revingehed	<i>God</i>	<i>God</i>
Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
Vombsänkan och Revingehed	<i>God</i>	<i>God</i>

4.5.3 BULLER

Eftersom ingen stadigvarande vistelse förekommer inom aktuell detaljplan utöver de som jobbar dagtid på verksamheten görs bedömningen att eventuellt förekommande omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Närheten till omgivande bostäder bedöms inte medför skadliga effekter på människors hälsa då banvallen norr om planområdet fungerar bullerdämmande till de gränsande bostäderna i norr. Sjöbo kommun har rådighet över vallen och den berörs inte av det här planförslaget.

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

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten i Sjöbo. Det innebär att kommunen har skyldighet att ta hand om fastighetens dagvatten. Nyligen har det anlagts flera brunnar på fastigheten för att klara större regnmängder som leder till ledningsnätet. Vid större skyfall ska vatten även kunna tas om hand inom planområdet. Planområdet kompletteras därför med möjlighet till dike och dagvattenkassetter för att klara av större skyfall som hundraårsregn.

Med dagvattenkassetter har marken chans att suga upp vatten från verksamheten snabbt om kommunens system är överbelastat. En fördröjningsyta på 230 m² kan uppföras på fastigheten för att lokalt kunna ta om hand om dagvattnet och eventuellt i framtiden kunna kopplas till kommunens dagvattensystem. Överblivet dagvatten som inte tas upp av kommunens dagvattensystem leds inte direkt ut, utan till ytor som är skapade för viss rening av dagvattnet vilket gör att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna inte försämras. Ytan för fördröjningsdamm är belägen i lågpunkten mellan höjden mot Östra Idrottsgatan och banvallen reglerat i plankartan med egenskapsbestämmelse *Område för fördröjningsdamm*.

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 OMGIVNINGSBULLER

Planområdet avgränsas till bostäderna i norr med en tre meter hög vall som fungerar bullerdämpande. Avståndet till bostäder närmst verksamheten är 30 meter.

4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet ligger skyddad inne i Sjöbo omgärdad av vallar utom räckhåll för risker och olyckor från trafik. Områdets belägenhet 300 meter från SÖRF Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund och har en god framkomlighet till området för räddningstjänst vid en eventuell olycka.

Risker för olyckor på platsen som skulle påverka de närliggande bostäderna i norr är minimala på grund av den större vall som avgränsar planområdet i norr. Det finns även ett stängsel som inhägnar området.

4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Det finns en viss risk för översvämning av planområdets östra del enligt Sjöbo tätorts framtagna skyfallskartering. Åtgärderna i planen bedöms vara tillräckliga för att hantera risken.

4.8.4 RISK FÖR EROSION, SKRED, RAS

Enligt utredningen för om ras, skred och erosion som Sjöbo kommun tagit fram *SJÖBO KOMMUN Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort Översiktlig bedömning av risk för ras, skred och erosion*. Av Markera (2022-03-30). Finns endast generella bedömningar på ras och skredrisker i Sjöbo tätort och inga specifika bedömningar för planområdet. Slutsatsen i rapporten är att förhållandena generellt är goda och att det förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom Sjöbo tätort i stort och då även vid planområdet. *Det finns relativt stora nivåskillnader men med relativt hög marklutning. De geotekniska förhållandena bedöms generellt vara mycket goda. Dominerande jordlager utgörs av isälvsavlagringar som sannolikt vilar på morän. Under rådande förhållanden skyddas slänter av befintlig vegetation och inga erosionsprocesser bedöms i nuläget pågå, (s.14).*

4.8.5 FÖRORENAD MARK

Riktvärdena för mindre känslig markanvändning överskrids inte inom planområdet. Inga kända eller misstänkta föroreningskällor finns inom planområdet. Kända föroreningskällor finns på grannfastigheten Stamhem 3. Läs mer under 5.2.2 MARKMILJÖUTREDNING.

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Området är beläget nordost om Romeleåsen och består till stora delar av flackt dallandskap. Landformen på området är gravsänka, med en berggrund som domineras av sedimentära bergarter såsom kalksten, lerskiffer och sandsten. De vanligast förekommande jordarterna är isälvsavlagringar och issjösediment. Markens ytskikt är av sand och grus och marken har goda infiltrationskvaliteter.

4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet är redan till stora delar hårdgjord genom att den är asfalterad. 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 detaljplaneprocessen.

4.11 KULTURMILJÖ

Ingen beaktansvärd kulturmiljö, fornlämning, byggnadsminne finns inom aktuellt planområde.

4.11.1 FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom aktuellt planområde.

4.11.2 BYGGNADSMINNEN

Inga byggnadsminnen finns inom aktuellt planområde.

4.12 FYSISK MILJÖ

Inom fastigheten Stamhem 6 finns en industrilokal från tidigt 1970-tal i ljust tegel, (fig 11). Byggnaden används till största del som lager men har även en mindre del med kontor, fikarum och omklädningsrum, lokalen är på 1440 m², (fig, 11) och golvbeläggningen är av betong. Tält för förvaring och en avlastningsplats med en station för sortering från byggnationer finns på fastigheten. Byggnaden har byggts om 2023 med en nyare kontorsdel med kök.

En av planeringsförutsättningarna är att kommunens befintliga ledningstråk går under byggnaden från norr till söder. I plankartan läggs ett u-område till från norr till söder under befintlig byggnad inom Stamhem 6 på samma sätt som i den gällande planen med det gällande servitutet för denna ledning. Byggnaden ska bestå och blir i och med antagandet av planen planstridig, vilket innebär att byggnaden inom u-området kan stå kvar men om det rivs får det inte byggas upp inom u-området igen.



Fig 11. Fastighetens huvudbyggnad. Fotot är taget från Stamhem 3 vid ingången till Stamhem 6.



Fig 12. Insidan av verksamhetslokalen är ett större öppet utrymme som används för förvaring av byggnadsmaterial, ställningar och verktyg.

4.13 SOCIALA

Planområdets närområde kännetecknas av de verksamheter och arbetsplatser inom byggindustrin som finns inom verksamhetsområdet Stamhem. I det lite bredare närområdet, finns bilservice, dagligvaruhandel, logistik, gym, post och kontorsverksamhet. För fotgängare som utgår från planområdet är det ungefär 500 meter till Sjöbo resecentrum och Sjöbo gamla torg. Det finns en gång- och cykelväg längs Södergatan som gränsar till verksamhetsområdet Stamhem.

4.14 TEKNIK

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA.

4.15 SERVICE

I närheten till planområdet finns det god tillgång till både kommunal och kommersiell service.

4.16 TRAFIK

Trafikmatning till Stamhem 6 kommer från Södergatan som är en del av det lokala gatunätet, (fig 13). Berörd väg är i gott skick och väl dimensionerade för en marginell ökning av trafik. Det befintliga gatunätet och hur man tar sig till området blir oförändrat. Infarten till området sker via Stamhem 3. Det finns ett väg servitut för väg och in- och utfart (Servitut 1265-1919.1). Stamhem 6 har i och med servitutet rätt att använda ett sex meter brett område genom Stamhem 3 för att få tillgång till fastigheten.

Detaljplanen berör inte gång- och cykelnätet i området. Gång- och cykelväg finns på Södergatan som ansluter till Stamhem 3.



Fig 13. Bilden visar vägar in till planområdet. Stamhem 6 är fastigheten längst åt höger i bilden. Ortofoto.

Stamhem 6 har ingen egen infart till planområdet. Frågan om en egen infart in till området har undersökts. Östra Idrottsgatan söder om planområdet är en utryckningsväg och lämpar sig inte för en ny infart in till området. Dagens servitut bedöms tillräckligt för fastighetens behov.

5 PLANERINGSUNDERLAG

Kommunens bedömning är att det inte föreligger något behov av särskilda utredningar inom ramen för detaljplanen utöver undersökning om betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att planområdet är av begränsad omfattning, att marken inom fastigheten redan är exploaterad, att planförslaget syftar att möjliggöra en utökning av befintlig verksamhet.

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

För en effektiv sammanfogning av detaljplanen med befintliga och omgivande detaljplaner tar planen hänsyn till både planområdets och närområdets detaljplan PLAN 200, *Förslag till ändring och utökning av stadsplanen vid kv. Stamhem, idrottsplatsen m-fl inom Sjöbo köping*. Den befintliga detaljplanens förutsättningar har legat till grund för omfattningen av aktuell detaljplan.

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta togs fram av Metria innan samrådet 2023-03-08 och uppdaterades av mättekniker på kommunen 2023-10-16 inför granskning och 2024-03-04 i och med att detaljplanen ska ut för antagande.

5.1.3 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram för aktuell detaljplan. Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av en miljökonsekvensbeskrivning. Relevanta konsekvenser till följd av planens genomförande kan i stället hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

5.1.4 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Ingen miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan togs i Samhällsbyggnadsnämnden 2023-12-12 §137. Samhällsbyggnadsnämndens beslut: *Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ett genomförande av detaljplanen för fastigheten Stamhem 6 i Sjöbo inte antas medföra betydande miljöpåverkan.*

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 GEOTEKNISK UTREDNING

En geoteknisk undersökning har tidigare gjorts av Geosyd AB daterad den 27 september 2003 för en del av området i samband med en tillbyggnad av lagerhall. Undersökningen omfattar undersökning ner till ca 3,4 meters djup. Jordarten är huvudsakligen mullhaltig fyllning och matjord åtföljt av sand i samt grus.

5.2.2 MARKMILJÖUTREDNING

Stamhem 6 ligger inom det äldre industriområdet kallat Sjöbo bruk eller Sjöbo gjuteri. Verksamheten startade 1897 under namnet Sjöboverken. De processer som utfördes utgjordes av sandberedning till gjuteri, smältning, gjutning, uppslagning, slipning och ytbehandling av gjutet gods. Här producerades golvbrunnar, flänsrördelar, gjutjärnsspisar. Sjöbo bruks gamla kärnverksamhet ligger idag inom fastigheten Stamhem 3 som är riskklassad klass 2. Närliggande fastighet är Stamhem 4 där bilfirman Thor Nilsson AB är belägen, fastigheten är riskklassad klass 3.

Inga för höga halter för bedömningen MKM (mindre känslig markanvändning) har hittats inom planområdet på fastigheten Stamhem 6.

Det har gjorts en MIFO inventering för Sjöbo bruk som idag är Stamhem 3, 4, 6 där planområdet ingår. Provtagningar har tagits 2011 och 2012 och bifogas i planhandlingarna. I rapporterna utgår man från MKM och det togs markprover och grundvattenprover på fastigheterna Stamhem 3, delar av Stamhem 4 och Stamhem 6. Stamhem 6 är undersökt 2011 och 2012.

Utanför planområdet togs grundvattenprover innehållande mycket låga halter av metaller, PAH och klorerade lösningsmedel. Inga för höga halter för MKM har hittats inom planområdet. Fem provtagningspunkter togs på fastigheten (fig 14). Se bifogade rapporter i planhandlingarna för ytterligare information.

Ytliga markprover har tagit inom planområdet och dessa ses av Sjöbo kommun som tillräckliga och att situationen vad gäller markföroreningar är tillräckligt utredd. Sjöbo kommun bedömer att marken är lämplig för det planerade ändamålet *Z Verksamheter* vilket är en liknande användning som *J Industri* som är den gällande användningen. Den planerade byggnationen med skärmtak och mindre lagerbyggnad är den enda delen av planområdet som öppnas upp för ny bebyggelse på platsen. Det är ett tidigare prickat område som har varit täckt av vegetation. Där bedöms det inte finnas några markföroreningar.

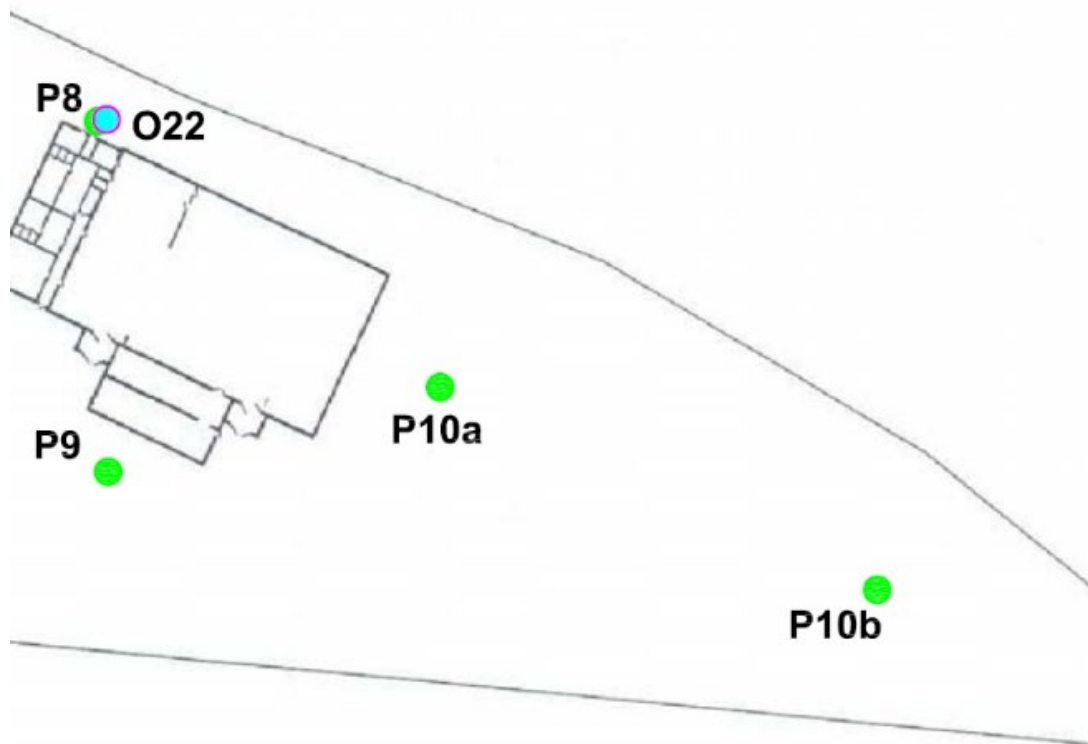


Fig 14. Provtagningspunkter inom planområdet.

En MIFO-inventering har gjorts av Länsstyrelsen i Skåne för Sjöbo bruk, rapport upprättad den 9 juni 2000, samt reviderad den 25 oktober 2005. Av rapporten framgår bland annat att trikloretylen använts vid tjärning av gjutna produkter.

Tillsynsbesök på fastigheten Stamhem 6 utfördes 2019-10-04. Verksamheten bedriver då som idag byggverksamhet. På fastigheten finns sortering av metall, wellpapp, brännbart, inert avfall (betong m.m.) och tryckimpregnerat. Denna sortering används både av L Nyström bygg AB och LENY Fastighets AB. Avfallet lämnas till godkända mottagare.

Kemikalier som hanteras och förvaras på fastigheten är primer, färg, avfettning, olja m.m. All hantering och förvaring sker inomhus. Alla kemikalier förvaras i ett separat rum och någon risk för läckage till omgivande mark och vatten finns inte.

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
Stamhem 6	Industri (j)	Ändrad användning till Z verksamheter. Konsekvensen innebär verksamheter med begränsad omgivningspåverkan i förhållande till (J) industri.

Rättigheter inom området				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
1265-1919.1	Avtalsservitut Väg Servitut för väg och in- och utfart. Stamhem 6 har rätt att använda ett sex meter brett område genom Stamhem 3 för att få tillgång till fastigheten	Stamhem:6	Stamhem:3	Inga
D-2023-00287952	Avtalsservitut Ledningsområde	Sandbäck 4:9, Kommunen	Stamhem:6	Inga
12-IM4-65/345.1	Avtalsservitut Ledningsområde	Grimstofta 2:86 kommunen	Stamhem:6	Inga

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Området består av en större inhägnad grusplan med stora buskage och lövträd runt omkring fastigheten. Den enda vegetationen som finns inom planområdet är gräset som leder upp till stängslet i övrigt så är området asfalterat, bebyggt eller grusbelagt. Konsekvensen blir att den gräsbeklädda delen vid den södra fastighetsgränsen försvinner och blir bebyggd. Vegetation ska finnas n1 blir en bestämmelse i plankartan som lägger till vegetation i det östra hörnet av planområdet.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka landskapsbilden då marken inom planområdet redan är exploaterad och ny byggnation längs fastigheten södra gräns inte kommer vara synlig för närboende eller längs Östra Idrottsgatan.

6.2.3 NATURRESERVAT

Aktuellt planförslag påverkar inte något naturreservat.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

6.3.2 MILJÖBEDÖMNING

Kommunen har undersökt om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen. Den sammantagna bedömningen av undersökningen av betydande miljöpåverkan är att detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

6.3.3 DAGVATTEN

Möjliggör för dagvattenlösningar. Inga konsekvenser med planförslaget.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Det finns en verksamhet på platsen redan idag, oförändrade konsekvenser i frågan om luft.

6.4.2 VATTEN

Dagvatten från planområdet kommer att tas om hand via kommunens ledningar då planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA vilket inte skiljer dig från gällande detaljplan. Detaljplanen medför ökade möjligheter för hantering av dagvatten som kan fördröjas inom planområdet, även en dagvattendamm kan anläggas. Bedömningen är att planerad åtgärd inte påverkar statusklassningen negativt.

6.4.3 BULLER

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte leda till bullernivåer med fara för olägenheter.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Planförslaget innebär en planändring från J industri till Z verksamheter vilket kan leda till en framtida förbättrad situation för de närboende i och med att användningen tillåter en mindre omgivningspåverkan. Planförslaget bedöms i stort ha oförändrade hälsokonsekvenser och risker för närboende och besökare.

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

På grund av bedömningen under avsnittet 6.4.3 *Buller* har ingen beräkning av omgivningsbuller eller bullerutredning tagits fram.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för översvämning inom planområdet och i dess närområde.

6.6 SOCIALA

Sammantaget bedöms utbyggnaden inom planområdet inte medföra betydande sociala konsekvenser. Att befintliga verksamheter ges möjlighet att utvecklas bedöms ha en positiv påverkan på människors möjligheter till arbete.

6.6.1 BARN

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

6.6.2 JÄMLIKHET

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

6.7 RIKSINTRESSE

Inga områden för riksintressen ligger inom planområdet, varför genomförandet av detaljplanen inte bedöms påverka något riksintresse.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 4.4 *Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken* finns inga av de särskilt skyddsvärda mark- och vattenområden som listas i miljöbalkens tredje kapitel inom planområdet, varför utbyggnaden inom planområdet inte bedöms påverka dessa typer av mark- och vattenområden.

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

Den utbyggnad av verksamheten som följer genomförandet av detaljplanen orsakar inte en större risk för ökad omgivningspåverkan i form av trafik.

6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

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

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1.1 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

7.1.2 VA-LEDNINGAR

En anslutning till det allmänna ledningsnätet finns inom planområdet. Servitut för ledningarna inom planområdet är upprättade. Ett u-område går genom befintlig byggnad, byggnaden ska bestå men blir planstridig.

7.1.3 EL-LEDNINGAR

Sjöbo Elnät AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Det finns inte möjlighet till någon större elanslutning på fastigheten idag då befintligt elnät finns på västra delen av Stamhem 3 eller vid närliggande marknadsplats. Om ytterligare elanslutning skall göras på Stamhem 6 krävs en del insatser, beroende på hur mycket effekt som efterfrågas.

7.1.4 TELE/IT-LEDNINGAR

Telia och Teleservice Skåne AB svarar för telenätet inom planområdet.

7.2 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Ingen allmän plats föreslås inom planområdet

7.3 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.3.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

7.3.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser som innebär att fastighetsindelningen ska ändras.

7.3.3 RÄTTIGHETER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser som innebär att gemensamhetsanläggningar eller rättigheter ska bildas, ändras eller upphöra att gälla.

7.4 TEKNISKA FRÅGOR

7.4.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

I plankartan finns bestämmelsen f_1 Stödmur ska uppföras för att förhindra ras och stora ingrepp på kommunens fastighet söder om området. Detta ska beaktas i bygglovsskedet.

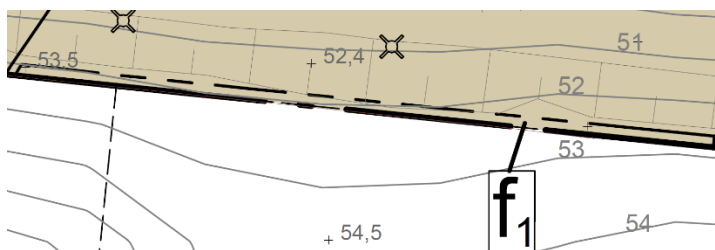


Fig 15. Södmur ska uppföras för att förhindra ras av höjden söder om fastigheten.

7.5 EKONOMISKA FRÅGOR

7.5.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, vilket regleras genom ett planavtal mellan exploatören och kommunen, avtalet reglerar åtaganden och kostnader för detaljplanearbetet.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

7.5.2 PLANAVGIFT

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

7.6 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.6.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas för aktuell detaljplan.

7.6.2 TIDPLAN

I samband med tecknandet av planavtalet gjorde kommunen bedömningen att detaljplanen förväntas kunna tas upp för antagande under våren 2024, under förutsättning att inga försvårande omständigheter uppkommer.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samråd	sommaren 2023
Granskning	vinter 2023
Antagande	våren 2024
Laga kraft	sommaren 2024

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

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

Nedan redogörs för de huvudsakliga förändringar som gjorts mellan samråd och granskning.

- Användningen *Detaljhandel utom handel med livsmedel* (H1) och *Kontor* (K) tas bort ur plankartan.
- Egenskapsbestämmelsen *Stödmur ska uppföras* görs tydligare i plankartan.
- Ett utökat resonemang kring markföroreningsfrågan förs i planbeskrivningen.
- Sekundär egenskapsgräns samt prickmark tas bort från u-områden.
- B1 mark ska vara genomsläpplig tas ur plankartan.
- Område för fördröjningsdam istället för fördröjningsdam om behov krävs.
- Utökad del i plankartan för n1 vegetation ska finnas.
- Del om u-området tas med i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen görs enligt en ny mall för att enklare kunna digitaliseras.

Endast mindre ändringar har gjorts efter granskningen i de antagandehandlingar som tagits fram. Dessa redogörs för nedan.

- Rubriken för genomförandetid ändras i legenden i plankartan.
- Sekundära egenskapslinjer tas bort från legenden i plankartan.

Utöver listade ändringar har redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

9 MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av Nils Hedenmo planarkitekt på strategienheten i samråd med representanter för berörda förvaltningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Sjöbo kommun

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategienheten

Nils Hedenmo
Planarkitekt