



**SJÖBO**  
KOMMUN

Diarienummer	2021.2070
Planens beteckning	P295
Påbörjad	2021-09-30
Antagen av KF	2024-02-28 §14
Laga kraft	2024-04-12
Genomförandetid	5 år



## **DETALJPLAN för fastigheterna Arbetet 25 och 26 i Sjöbo**

Sjöbo kommun, Skåne län

### **Planbeskrivning**

Antagandehandling 2023-10-27

Utökat förfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

## PLANPROCESSEN

### Förfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Utökat förfarande



### Samråd

Inför samråd krävs en kungörelse. Ett förslag till detaljplan upprättas. Planhandlingarna skickas ut för samråd till berörda grannar, myndigheter, och till andra som berörs av förslaget. När samrådstiden är slut sammanställs de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

### Samrådsredogörelse

Efter samrådet ska kommunen göra en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen ska innehålla en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

### Underrättelse och granskning

När samrådet är klart ska kommunen i en underrättelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under en viss tid. Tiden för granskning ska vara minst tre veckor. Berörda grannar myndigheter och andra som har intresse av förslaget remitteras och kan under utställningstiden lämna in sina synpunkter till kommunen.

### Granskningsutlåtande

Ett granskningsutlåtande upprättas där inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras. Om planförslaget ändras väsentligt görs en ny granskning.

### Antagande

Detaljplanen antas därefter av kommunfullmäktige.

### Prövning

De som skriftligt framfört sina synpunkter under granskningskedet har rätt att överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen. Överklagandet sänds sedan till den instans som tagit beslutet.

### Laga kraft

Planen vinner laga kraft när tiden för överklagande gått ut och ingen har överklagat planen eller när länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva planbeslutet. I de fall då beslutet överklagats ska tvisterna lösas innan planen vinner laga kraft. När detaljplanen vunnit laga kraft kungörs det av kommunen i ortstidningen.

## HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar.

- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsägarförteckning

Bilagor:

Bilaga 1. Undersökning av betydande miljöpåverkan

Bilaga 2. Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman 2022, rev 2023

Bilaga 3. Sjöbo - PM Skyfall, Edge 2023

Bilaga 4. Parkeringsutredning, Kanozi Arkitekter 2022

Bilaga 5. Miljöteknisk markundersökning, Sweco 2003

Bilaga 6. Efterbehandling av f d bensinstation, Sweco 2004

## INNEHÅLL

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
HUSHÅLLNING MED MARK 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN .....	5
PLANDATA .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
Riksintressen och regionala intressen.....	6
Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2013 .....	6
Bostadsförsörjningsprogram .....	7
Detaljplaner .....	7
Tomtindelning .....	7
Bedömning av miljöpåverkan.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
Historia .....	8
Bakgrund .....	8
Pågående markanvändning.....	9
Markanvändning i angränsande områden .....	9
Natur.....	9
Beskrivning av miljö kvalitetsnormer för vatten inom planområdet.....	9
Topografi .....	10
Markföroreningar .....	10
Gatubild .....	12
Parkering .....	13
PLANFÖRSLAG .....	13
Bebyggelse.....	13
Gårdar och utemiljö .....	21
Gator och trafik .....	25
Teknisk försörjning .....	26
Barnperspektivet .....	28
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET.....	28
Risk för översvämning .....	28
Markföroreningar .....	29
Vattenskyddsområde och miljö kvalitetsnormer vatten.....	30
Buller .....	31
Radon .....	31
Luft.....	31
GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	31
Genomförandetid .....	31
Organisatoriska genomförandefrågor .....	31
Tekniska genomförandefrågor .....	32
Ekonomiska genomförandefrågor.....	32
Fastighetsrättsliga genomförandefrågor .....	34
MEDVERKANDE .....	35

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa ett tryggt, attraktivt och levande centrum i Sjöbo tätort genom att förtäta med bostadslägenheter och centrumfunktioner. Syftet är även att förstärka gaturummet vid Hotellgatan samt förbättra kopplingen mellan resecentrum och Västergatan för gångtrafikanter.

Planområdet omfattar fastigheterna Arbetet 25 och 26 i Sjöbo tätort. Planen tillåter bebyggelse i fyra och fem våningar vid Hotellgatan och Gamla Torg. Mot Västergatan tillåter planen två våningar och inredd vind vilket är samma byggnadshöjd och byggrätt som är tillåtet i gällande detaljplan. Parkering ska ske inom området och för att tillgodose parkeringsbehovet ger planen möjlighet till ett underjordiskt garage. Entréer och balkonger mot gata samt publika lokaler bidrar till att skapa trygghet och förstärka gaturummet.

## HUSHÅLLNING MED MARK 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN

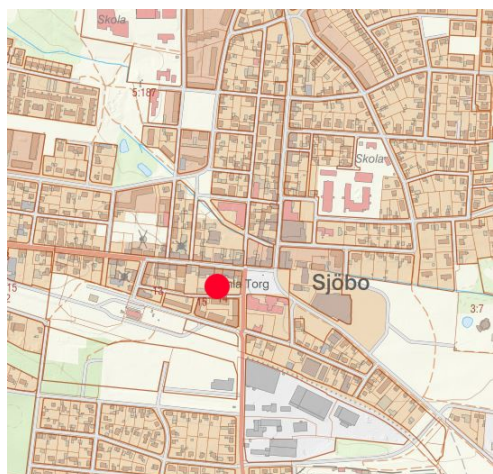
Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken om hushållning med mark- och vattenområden.

Planområdet bedöms inte vara känsligt ur ekologisk synpunkt eller omfattas av särskilda naturvärden. Detaljplanen föreslår ingen användning som innebär negativ påverkan på vattenskyddsområde. Miljökvalitetsnorm för luft förväntas inte bli påverkad av förslaget. Dagvatten ska hanteras på ett sådant sätt att miljökvalitetsnorm för vatten inte påverkas negativt.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget väster om Gamla Torg i centrala Sjöbo.



Orienteringskarta



Flygfoto över planområdet

### Areal

Planområdet omfattar ca 3900 m<sup>2</sup>.

**Markägoförhållanden**

Marken är privatägd.

**Fastighetsbestämning**

Då fastighetsgränserna bedömdes som osäkra har en fastighetsbestämning utförts av lantmäteriet under 2023, Ärendenummer: M23397.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Riksintressen och regionala intressen****Kulturmiljöprogram**

Området omfattas av länsstyrelsens kulturmiljöprogram Sjöbo – S Åsum för särskilt värdefull bebyggelse. Programmet beskriver planstrukturen i Sjöbo centralort som är karakteristisk för stationssamhällena som växte upp kring järnvägen efter sekelskiftet 1900. I kulturmiljöprogrammet pekas bland annat bebyggelsemönstret med hus placerade i direkt anslutning till gaturummet ut som bevarandevärd. I plankartan beaktas detta genom att byggrätten förläggs längst gatorna och i planbestämmelserna anges att huvudbyggnader ska placeras i fastighetsgräns.

Området omfattas även av Kulturmiljöprogram Sjöbo tätort, Kulturhistorisk översikt, delområde 1 (antagen 2014-02-26) som är framtagen av Regionmuseet i Kristianstad. De kulturhistoriska värdena i området beskrivs bland annat som att "Bostäder blandat med verksamhetslokaler visar på den småföretagaranda som präglar hela Sjöbo. Öppna gårdsmiljöer med komplementbyggnader ger ett varierat och levande uttryck vilket ger ett stort miljöskapande värde." Gårdshuset på arbetet 25 som är byggd i vinkel ut från huset mot Västergatan är ett bra exempel på detta och det tillsammans med miljön kring Hotellgatan omnämns i Kulturmiljöprogrammet.

**Fornlämningar**

Planområdet ligger till viss del inom fornlämning för Sjöbo gamla bytomt. L1989:6444  
Bytomt/gårdstomt RAÄ-nummer: Södra Åsum 28:1.

Ingrepp i fornlämning regleras i 2 kap Kulturmiljölagen (1988:950) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen. Vid mark /anläggningsarbeten inom och invid fornlämning krävs tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen, där Länsstyrelsen som villkor kan komma att ställa krav om arkeologisk åtgärd.

Om fornlämningar så som stenpackningar, härdar och skelettdelar etc. skulle framkomma i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

**Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2013**

I den Fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort, antagen 2013-04-24, har man tagit ställning till Sjöbo tätorts karaktär och hur den ska vidareutvecklas samt hur bostadsförsörjningen ska tillgodoses.

"Centralortskaraktären från tidigt 1900-tal representeras främst av miljöerna kring Västergatan och Gamla Torg. (...) Kommande utbyggnader och kompletteringar av centrala/småskaliga gatumiljöer bör utformas med hänsyn till dessa förutsättningar."

”Boende: Bostadsutbudet i Sjöbo tätort är koncentrerat till enfamiljshus och ett begränsat utbud av hyresrätter i flerfamiljshus. Det finns behov av att komplettera det befintliga utbudet med lägenheter för unga, bostadsrätter, seniorboende, trygghetsboende, LSS-lägenheter och gruppboendestäder. I huvudsak kommer dessa kompletteringar att ske i kollektivtrafik- och servicenära lägen. (...) På ett övergripande plan betyder detta bland annat att tätortens framtida utbyggnad ska planeras genom en förtätning av tätorten i kollektivtrafknära lägen, att trafikomläggningar ska planeras med hänsyn till framtida bostadstäta områden, genom restriktioner av bebyggelse nära vattenskyddsområden, genom högt ställda krav på stadsrummens arkitektoniska kvalitet och innehåll, att planeringen av serviceutbud (t.ex. kultur, skola, lek och fritid), infrastruktur och boendemiljöer ska göras utifrån att de ska vara tillgängliga för alla invånare och för att vara inkluderande och utvecklande för individen.”

## Bostadsförsörjningsprogram

Sjöbo kommuns bostadsförsörjningsprogram antogs 2022. I Sjöbo tätort finns en prognosticerad ökning av ca 640 hushåll fram till 2031. Det finns en stor planberedskap, framför allt inom ramen för detaljplanen Bränneriet som innehåller 400 bostäder i flerfamiljshus. Inom ramen för nya antagna detaljplaner planeras ca 530 i flerbostadshus och ca 350 i villor/radhus/marklägenheter/kedjehus. Bostadsbehovet kan enligt bostadsförsörjningsprogrammet antas vara mött, förutsatt att de planer som finns genomförs.

## Detaljplaner

Planområdet är tidigare detaljplanelagt:

- Arbetet 26 är tidigare detaljplanelagd med ”Detaljplan för Kv Viljan och del av Kv Arbetet m fl.” laga kraft 30 september 2011, tillåter maximalt tre våningar till en totalhöjd av 10 m, underjordiskt garage, bostäder och handel.
- Arbetet 25 är tidigare detaljplanelagd med ”Stadsplan nr1, Förslag till ändring av fastställda stadsplaner för Sjöbo municipalsamhälle” fastställd 18 februari 1927, medger slutet eller halvöppet byggnadssätt och byggnadshöjd 8,5m.

Planområdet gränsar till

- Väster: Stadsplanen för Sjöbo Municipalsamhälle, laga kraft 1927-02-18.
- Öster: Detaljplan för Sjöbo Centrum Sydöstra delen, laga kraft 1993-12-24.
- Söder: Detaljplan för kv. Viljan, del av kv. Arbetet m fl., P264, laga kraft 2011-09-30.
- Norr: Förslag till ändring av stadsplanen avseende gatuhöjderna för del av Västergatan i Sjöbo municipalsamhälle, laga kraft 1952-02-08.

## Tomtindelning

Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och motsvarar dagens fastighetsindelningsbestämmelser. För Arbetet 25 finns en tomtindelning, SA07, som när planförslaget vinner lagakraft upphör att gälla inom planområdet. För fastigheter utanför planområdet som berörs av tomtindelningen gäller den fortfarande.

## Bedömning av miljöpåverkan

Enligt 5 kap 18 § PBL ska de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program som finns i 6 kap 11, 18 och 22 §§ MB tillämpas om detaljplanens genomförande kan antas medföra en omfattande miljöpåverkan. Bedömningen är att genomförande

av denna detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Se bilaga 1, Undersökning av betydande miljöpåverkan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Historia

Planområdet tillhör de allra äldsta delarna av Sjöbo tätort där vägarna mellan Hörby, Tomelilla, Ystad och Malmö möttes. På 1740-talet flyttades tinget till Sjöbo från Åsum. Det gamla tingshuset bredvid gästgiveriet är från 1770 och är idag byns äldsta byggnad. Sjöbo bestod fram till mitten av 1800-talet av tio arrendegårdar under Övedskloster. Gårdarna friköptes och i samband med laga skifte flyttades större delen av dem ut från bykärnan. I samband med att skråväsendet avskaffades på 1860-talet tog Sjöbo marknad fart vilket startade en stark tillväxt och en ny typ av bebyggelsestruktur växte fram. 1893 anlände det första tåget till Sjöbo vilket ökade tillväxten ytterligare. Sjöbo tätort blev municipalsamhälle 1898 vilket innebar att där nu delvis fanns samma rättigheter och skyldigheter som i en stad vad gäller bland annat byggnadsreglering, renhållning, belysning och anläggning av gator. När den nya stadsplanen antogs 1903 skulle Gamla Torg bli större. På den västra halvan av torget, i kanten av planområdet, låg vid den tiden fortfarande en bondgård kvar vilken friköptes och revs. Torget kantas idag av byggnader från flera olika tidsepoker. Runt sekelskiftet byggdes gästgiveriet, det nya tingshuset som idag är kommunhus, och byggnaden inom fastigheten Nils 3. På 1960-talet fick sparbanken ett nytt kontorshus och på 1970-talet byggdes kommunhuset ut.

Arbetet 26 var under 1900-talet bebyggd med ett vitt, putsat enplanshus som tillsammans med sina komplementbyggnader innehållit bland annat bilförsäljning och verkstäder. Under senare delen av 1900-talet fanns här en bensinstation som lades ner 1985 och sanerades 2004. Arbetet 25 gränsar i norr mot Västergatan och är bebyggd med verksamhetslokaler. Gården och den delen av fastigheten som vetter mot Hotellgatan har historiskt varit lokaliserings för sekundärbyggnader så som verkstäder, lager och snickeri och idag finns här ett garage för fyra bilar.



Utdrag ur Skånska rekogniseringskartan från 1815



Utdrag ur Häradsekonomska kartan från 1915.

### Bakgrund

Fastighetsägaren vill bebygga den delen av fastigheterna som vetter mot Hotellgatan med flerbostadshus med verksamhetslokaler mot torget samt underjordiskt parkeringsgarage med högre exploatering än tidigare tillåtet och har därför ansökt om upprättandet av en ny detaljplan.



Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked 2021-04-20 där även möjligheten till att placera ett bibliotek mot torget var del av ansökan. När planarbetet påbörjades bedömdes planområdet inte vara lämpligt för lokalisering av bibliotek.

Strategienheten på Samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med fastighetsägaren och dennes arkitekter arbetat fram ett planförslag för området.

### **Pågående markanvändning**

Arbetet 26 är idag en grusad yta som används för parkering. På Arbetet 25 finns en låg byggnad i en våning med verksamhetslokaler som vetter mot Västergatan och som idag används av ett apotek samt en veterinär, asfalterade parkeringsplatser och en garagebyggnad.

### **Markanvändning i angränsande områden**

#### **Kvarteret Arbetet**

Fastigheterna utanför planområdet inom kvarteret är bebyggda med affärs-, kontors- och bostadshus i en till tre våningar. Obebyggda delar används till parkering, ytor för in- och utlastning och bostadsgårdar. Byggnaderna är från olika tidsepoker under 1900-talet. Fasadmaterial av puts och gult tegel samt plåt.

#### **Kvarteret Jakob**

Mot planområdets östra gräns ligger Kommunhuset med förvaltningslokaler, konsthall och bibliotek. Den närmast belägna bebyggelsen från sent 1970-tal är suterränghus i två våningar och har fasader i orange tegel, svarta fönster, röda plåtdetaljer och tak med mörkgrå betongpannor.

#### **Kvarteret Viljan**

De västra delarna av Kvarteret Viljan bebyggdes under slutet av 2010-talet med flerbostadshus i fyra till fem våningar med fasader med sockelvåning i granitkeramik och övre delarna i ljus puts. Byggnaderna har platta tak med artikulerade takutsprång och utkragande inglasade balkonger. Bostadsområdet med förgårdsmark är inhägnat av lågt galvaniserat stängselnät, gatten mellan husen är stängda med högre gallergrindar. Den östra delen av kvarteret är bebyggd med flerbostadshus i tre våningar där tredje våningen är indragen. Byggnaden har platt tak, fasad av puts och liggande träpanel i blå-lila och grå kulör och loftgångar av vitlackerat smide.

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Fastigheterna är idag till större delen bebyggda, asfalterade eller grusade.

### **Beskrivning av miljö kvalitetsnormer för vatten inom planområdet**

Syftet med miljö kvalitetsnormerna är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm. Grundregeln är att miljö kvalitetsnormen ska fastställas till god status, och att normen ska uppnås innan den aktuella förvaltningscykeln är slut.

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.

Planområdet ingår i avrinningsområde för ytvatten, Kävlingsån: (Vombsjön-Tranåsbäcken (Björkaån/Åsumsån/Tolångaån) där den ekologiska statusen är måttlig och den kemiska statusen ej uppnår god. Planområdet saknar förekomst av ytvatten, men dagvatten från området avleds mot Grimstoftabäcken. Hänsyn ska därför tas till MKN ytvatten avseende kemisk och ekologisk status.

Planområdet ingår också i två områden för grundvatten, Vombsänkan och Revingehed. För båda dessa områden är både den kemiska och den kvantitativa statusen god.

Påverkanskällor och konsekvenser för MKN vatten har beskrivits i gällande översiktsplan för Sjöbo kommun, ÖP 2040. Kvaliteten på grund- och ytvatten har störst risk att påverkas negativt av utsläpp eller ökat uttag från verksamheter så som lantbruk och industrier. Exploatering av bostäder kan få konsekvenser för vattenförekomster som används eller kan komma att användas för dricksvattenförsörjning, eller som utgör en känslig recipient. Eftersom uttag av vatten, särskilt grundvatten, kan komma att påverka förutsättningarna för bebyggelse kan bebyggelse nära en vattentäkt innebära begränsningar för framtida ökat vattenuttag.

I gällande översiktsplan, ÖP 2040, förespråkas lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom det innebär att grundvattenbildningen inte behöver minska även om ytor hårdgörs vid exploatering. Det är positivt både kvantitetsmässigt och kvalitetsmässigt (via reningen som det lokala omhändertagandet innebär). Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten inte kan krävas för kvartersmarken. Däremot kan krav ställas på skyddsåtgärder mot översvämning så som fördröjning inom kvartersmark.

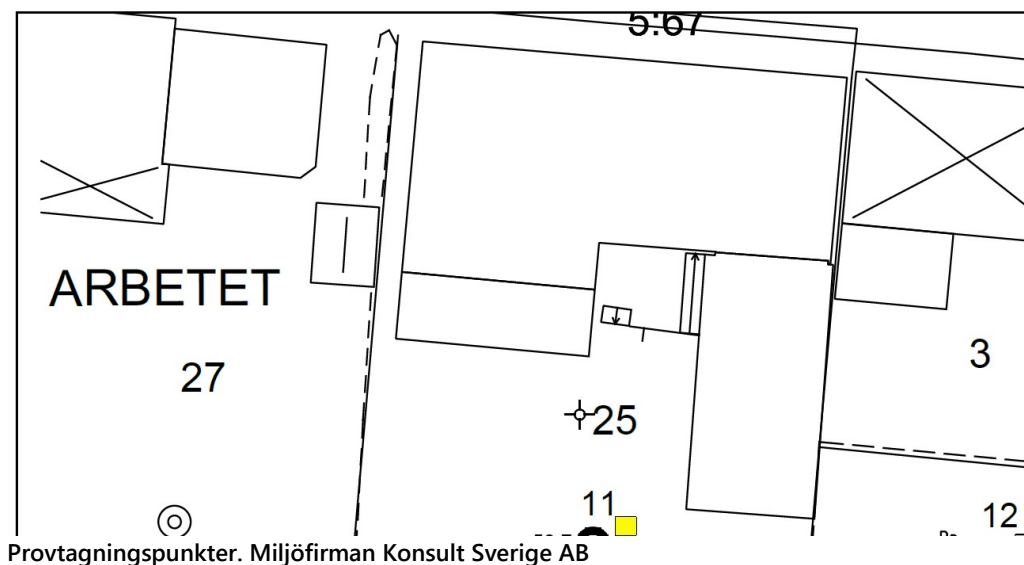
Dagens markanvändning består av bebyggelse och bilparkering på asfalterad och grusad yta. Den grusade ytan är hårt packad och därför förmodas mycket av de föroreningar som bilparkering alstrar sköljas med regnvattnet till det kommunala dagvattenledningarna.

## Topografi

Marknivån inom området sluttar ner mot norr. Höjdskillnaden är från +51 m ö h i planområdets sydöstra del och +49 m ö h i den nordvästra delen.

## Markföroreningar

På uppdrag av LENY Fastighets AB har rapporten *Miljöteknisk markundersökning kv Arbetet 25 och 26, Sjöbo* upprättad av Miljöfirman Konsult Sverige AB tagits fram, se bilaga 2. Resultaten i rapporten visar på föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning i fyllnadsmassorna som återfinns på planområdet men att naturlig mark under dessa ej bedöms vara förorenad.



- I punkt (2 och 11) påvisades oljekolväten av tunga alifater direkt under asfalten. Detta kan vara rester från asfalten som kontaminerat provet vid provtagningen då asfalten behövde malas sönder för att kunna ta jordprover.
- I prov från punkt 12 noterades oljekolväten av aromater C10-C35 i matjorden under bärlager.
- I matjordslager under bärlager påvisades föroreningar i punkt 3, 5, 7 och 12.
- I punkt 5 är även fyllning av sand förorenad, som finns direkt under matjorden.
- I punkt 7 och 9 påvisades fyllning till relativt stora djup 3,5 m respektive 2,8 m. I punkt 9 erhöles stopp som tyder på att fyllningen kan vara djupare. Den djupare fyllningen är förorenad i dessa två punkter enligt ett analyserat prov per punkt.

Påvisade föroreningar finns under asfalt eller övrigt hårdgjord yta medför att det ej finns någon direkt risk för människor eller miljö med befintlig markanvändning. Vid framtida byggnation kan påvisade föroreningar i jord däremot utgöra risker för människor och miljö och avhjälpandeåtgärder behöver utföras för att marken ska bedömas lämplig för bostäder. Det kan till exempel innebära att alla fyllnadsmassor ovan naturliga jordlager inom planområdets obebyggda yta saneras via urgrävning, alltså att fyllnadsmassorna grävs upp och transporteras bort för återvinning eller deponi.

Provtagning inom planområdets nordvästra är inte utförd då det, förutom att befintliga byggnader försvårar en provtagning, inte finns något i verksamhetshistoriken som tyder på föroreningar i mark inom den aktuella delen av Arbetet 25. Denna del av Arbetet 25 är sedan 1970-talet bebyggt med butikslokaler som idag innehåller veterinär och apotek. Tidigare hyresgäster har bland annat varit en sportbutik och en bank. Under 1900-talets första hälft fanns här ett envånings gatuhus placerat i fastighetsgränsen mot Västergatan innehållandes en järnhandelsbutik. Järnhandelsbutiken kan ha hanterat kemikalier, men i mindre mängder och inomhus huvudsakligen, och är därför inte listat som potentiellt förorenande verksamhet.

På fastighetens södra del finns även en garagebyggnad uppförd 1929. Fastighetens södra halva har enligt flygfoto från 1960 haft en trädgårdskaraktär med gräs, uppvuxna träd och några mindre uthus.

Inget grundvatten påträffades till 6 m under markytan vid *Miljöteknisk markundersökning kv Arbetet 25 och 26, Sjöbo* från Miljöfirman 2022 (bilaga 2) och inget vatten till 7,5 m under markytan vid en *Miljöteknisk markundersökning* som utfördes av Sweco 2003 (bilaga 5). Inga oljekolväten påträffades vid undersökningen 2003. Enligt saneringsrapporten *Efterbehandling av f d bensinstation* från Sweco 2004 (bilaga 6) påträffades endast en mindre mängd oljeförorenad jord, vilken schaktades ur och omhändertogs. Enligt rapporten berodde denna förorening troligtvis på ett läckage från ett rör som grävdes av vid själva saneringen. I övrigt påvisades inga tecken på förorening i mark i samband med utförd sanering och avetablering av markförlagda installationer som cisterner m.m. tillhörande den tidigare drivmedelsstationen. Det är därför enligt Miljöfirman inte troligt att oljekolväten spritt sig från drivmedelsstation till grundvattnet.

### Radon

Planområdet ligger inte inom radonriskområden enligt Radonprogram för Sjöbo kommun, 2006.

### Gatubild

Planområdet gränsar i öster till Gamla Torg. Torget har en nivåskillnad på 4 meter. Planområdets högsta läge är i samma nivå som torgets högsta punkt. Runt Gamla torg finns byggnader från flera olika tidsepoker representerade. Torgets rektangulära form bryts av inskjutande byggnadskroppar och upplevs på grund av nivåskillnad, oregelbunden trädplantering, korsande vägar och brokig byggnadshöjd som organiskt. Gamla Torg domineras av det före detta tingshuset som idag är kommunhus som ligger högt och centrerat.



Foto av Sjöbo kommunhus

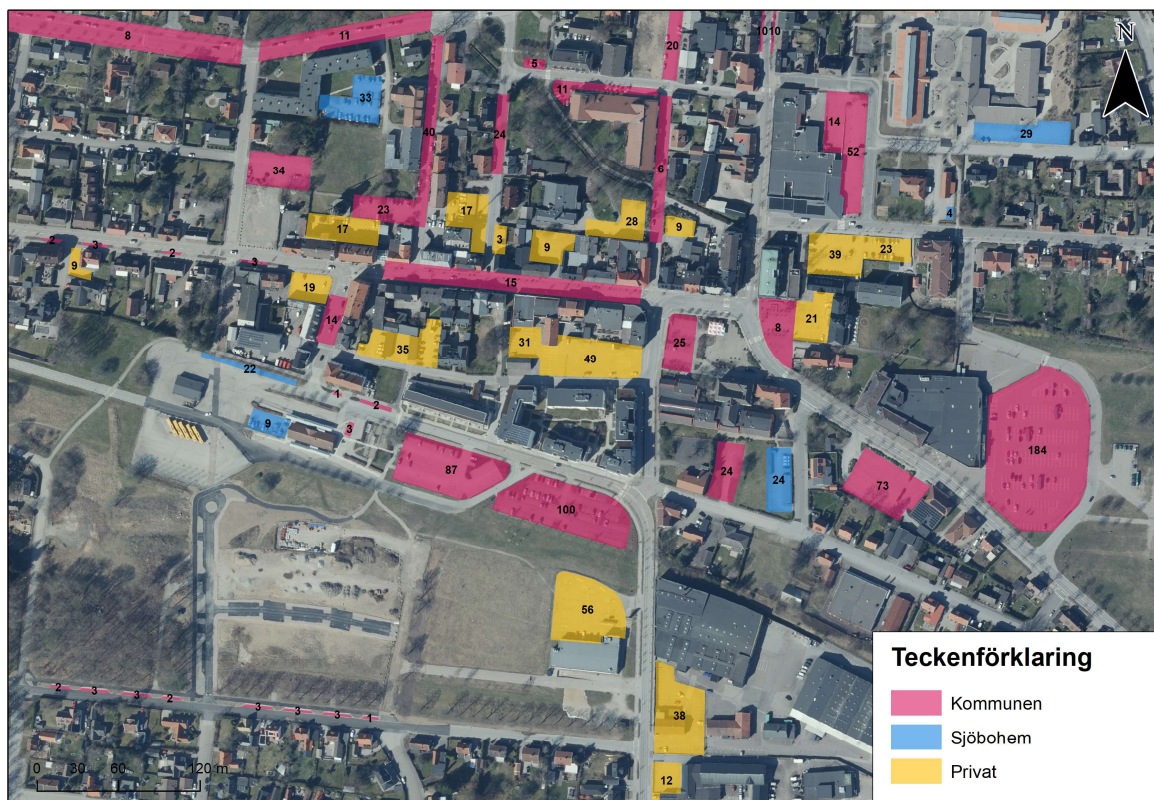
Södergatan väster om Gamla torg har idag karaktären av en trafikerad genomfartsled. Den kantas i söder vid kvarteret Viljan av en nyplanterad allé och är sluttar ner vid planområdet sluttande mot torget där den också breddas.

Hotellgatan har karaktären av en ekonomigata som serverar affärslokalerna på Västergatan och inrymmer också baksidan av det före detta Järnvägshotellet. Den kantas på flera ställen av lägre staket, har en öppen gårdsmiljö med god insyn där komplementbyggnader i olika skalor och tidsepoker blandas med parkeringsplatser och växtlighet. Husen på Hotellgatan är till skillnad från

hur det ser ut på övriga gator i centrala Sjöbo oftast indragna från gatan vilket ger utrymme till förgårdar och parkeringsplatser.

## Parkering

Planområdet tillhandhåller idag ca. 80 parkeringsplatser till centrala Sjöbo som används av boende, besökare och arbetstagare i området.



Kartläggning över parkeringsplatser i Sjöbo tätort

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse

#### Bebyggelsestruktur

Bebyggelsestrukturen grundar sig i en kvartersbildning som till största del är sluten ut mot gaturummet och öppet mot intilliggande fastighet i väster.

#### Användning

För att uppnå syftet att skapa ett tryggt och attraktivt centrum är det viktigt med tillgängliga och inbjudande bottenvåningar som främjar handel och publika verksamheter på rätt plats. Den huvudsakliga användningen i större delen av planområdet är däremot bostäder. Boendet bidrar till att befolka området vid de tider på dygnet då verksamheter har stängt. Denna användning säkras på plankartan med användningsbestämmelsen **B - Bostäder**. Dock ska den delen av planområdet som

vetter mot Gamla torg samt mot Västergatan innehålla centrumverksamheter i bottenvåningen. Detta regleras genom planbestämmelse **C - Centrumfunktion** i kombination med egenskapsbestämmelsen **s<sub>1</sub> - Byggnadens bottenvåning mot allmän plats får endast användas för centrumfunktioner.**

Syftet med planen är också att stärka kopplingen mellan resecentrum och Västergatan genom ett gångstråk i nord-sydlig riktning längst till väster i planområdet. Stråket föreslås bli allmän platsmark och regleras med användningsbestämmelsen **GCVÄG<sub>1</sub> - gångväg**. Då stråket har en lutning samt smalnar av mot Västergatan bedöms det ej vara lämpligt som cykelstråk.

För att säkerställa trafiksäkerheten och uppnå fullgoda sikttrianglar vid korsningen Hotellgatan och Södergatan behöver kvartersmark bli allmänplatsmark vilket regleras med användningsbestämmelsen **GATA**.

### Utnyttjandegrad

Inom kvartersmark begränsas byggnation genom prickmark och kryssmark i kombination med utnyttjandegraden i bruttoarea(**e<sub>1-2</sub>**). Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

Mot Västergatan tillåts bygga 1100 kvm i bruttoarea (BTA) vilket ger utrymme att bygga två våningar och vindsvåning och fortfarande ha en fullgod friyta på bostadsgården. Utnyttjandegraden begränsas också av höjdbestämmelser som säkerställer att bebyggelsen ut mot Västergatan anpassas till den befintliga gatubilden, se nedan. Befintlig bebyggelse inom detta användningsområde är vid detaljplanens framtagande en våning och ca 815 kvm i BTA.



För användningsområdet mot Hotellgatan och Södergatan tillåts 5650 kvm BTA ovan mark vilket ger utrymme att bygga en femte våning på ca. 1/3 av bygggrätten. Den femte våningen kan utformas som en volym eller delas upp i flera volymer. Eftersom detta användningsområde tillåter underjordiskt garage och eftersom garagets utbredning kan variera och inte ska reglera byggnaden ovan mark är denna utnyttjandegrad reglerad med bruttoarea ovan mark - BTA(o). BTA (o) är definierad i Svensk Standard SS 21054:2020, Area och volym för byggnader: *Area ovan mark omfattar utrymmen vars*

golv ligger helt över anslutande marknivå. Användningsområdet bedöms inrymma ca. 60 lägenheter i varierande storlekar.

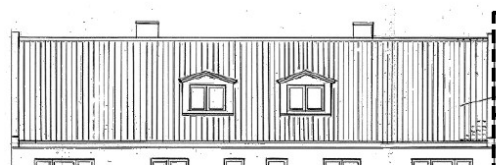
Inom prickmark får marken inte förses med byggnad, undantaget komplementbyggnad om 15 kvm för att möjliggöra framtida väderskydd för cyklar, växthus eller förråd. Utstickande byggnadsdelar som balkonger och burspråk får placeras så de skjuter ut över prickmark och kryssmark. Även loftgång och markterrasser får finnas över kryssmark. Inom kryssmark får marken anordnas för underjordisk parkering och byggas över med bjälklag samt 15 kvm komplementbyggnad för att möjliggöra till exempel växthus.

Prickmark på gård avser att behålla utrymmet kring gångvägen öppet. Prickmark mot Hotellgatan skapar en förgårdsmark och avser att ge plats för stuprör, dörruppslag och utkragande byggnadsdelar i kombination med att möjliggöra för växtlighet och bredda gaturummet på Hotellgatan.

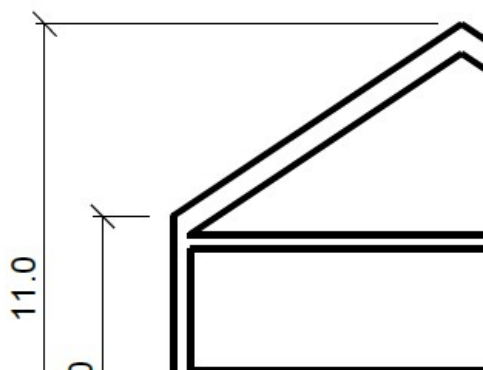
### Höjd

Samtliga byggnader ska kunna uppföras med träbjälklag, vilket generellt i dagsläget kräver cirka 0,3–0,4 meter mer utrymme per våningsplan på höjden än betongbjälklag. Höjden regleras därför inom kvartersmarken mot Hotellgatan genom höjdbestämmelser ( $h_{1.4}$ ) som reglerar högsta tillåtna nockhöjd samt byggnadshöjd.

Mot Västergatan önskas den befintliga tillåtna byggrätten i municipalplanen bevaras vilken medgav en höjd på 8,5 meter till takfoten, två våningar och vind inredd till 50%. För att bättre anpassa bebyggelsen till det som byggts och som idag utgör kulturmiljön längst Västergatan föreslås den tillåtna byggnadshöjden sänkas till ca 7 meter mot allmän plats men ger fortfarande utrymme till att bygga två våningar och en tredje våning med snedtak mot gatan. Byggnadshöjden regleras i kvartersmarken mot Västergatan genom en utformningsbestämmelse ( $h_1$ ) som reglerar högsta tillåtna byggnadshöjd mot allmän plats i kombination med ( $h_2$ ) som reglerar högsta tillåtna nockhöjd. Med en nockhöjd på ca 11 meter och byggnadshöjd på ca 7 meter kan befintlig enplans-bebyggelse finnas kvar utan att vara planstridigt. Man kan också bebygga tomten med ett hus med sadeltak mot gatan och tre våningar mot gården.

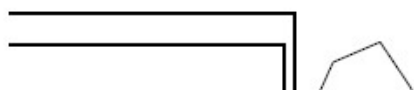


Elevation Västergatan

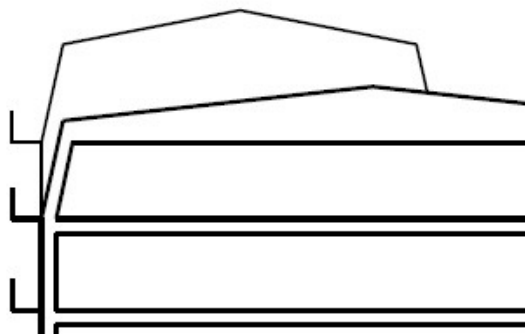


Sektion som redovisar möjlig bebyggelse på kvartersmarken mot Västergatan

Byggnadskroppen som planeras mot Hotellgatan och Gamla Torg är mot torget begränsad i höjd till fyra våningar genom höjdbestämmelse för nockhöjd ( $h_3$ ). Indraget från torget och mot Hotellgatan kan byggnaden på ett område begränsat av bruttoarean tillåtas var fem våningar men inte högre vilket begränsas av höjdbestämmelsen ( $h_4$ ). Den femte våningen möjliggör för installationsutrymmen och aggregat att integreras i gestaltningen och dessa ska rymmas inom den tillåtna volymen.



Sektion genom Hotellgatan







Fotomontage av föreslagen bebyggelse sedd från Södergatan in över Hotellgatan. Ambitionen med trädplanteringar som bilden visar kan inte utlovas till följd av ledningsstråk i Hotellgatan.

### Utformning

Gamla Torg har varit en samlingsplats för människor under århundranden och kommer förhoppningsvis även fortsätta vara så i flera generationer framöver. Västergatan är Sjöbos kommersiella centrum och är med sina näringsidkare en viktig mötesplats i kommunen. Det finns därmed flera goda skäl till att ställa höga krav på gestaltning, materialval, funktioner och anpassning till omgivningen. Brokigheten och de olika tidsåldrarna som finns representerade i byggnaderna kring torget möjliggör för vår tid att göra sitt avtryck. Den enskilde byggnaden bör både samverka med sin omgivning till en helhet och individuellt uttrycka sin särart. För att säkerställa att den planerade bebyggelsen tar hänsyn till kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö regleras utformningen för hela planområdet med följande egenskapsbestämmelsen **Huvudbyggnads fasadmateriäl ska övervägande vara av natursten och/eller tegel**. Det som talar för en högre bebyggelse än tidigare tillåtet är det intill belägna relativt nya hus på Hotellgatan (kvarteret Viljan) och att Gamla Torg skulle definieras bättre av en hög fasad och tydlig volym.

Ska solceller monteras på byggnaden ska dessa integreras i gestaltningen och följa fasadens rytm och proportioner vilket styrs med egenskapsbestämmelsen **Eventuell solcellsanläggning ska utformas enhetligt och med hänsyn till fasadens gestaltning**.

Inglasning av balkonger är något som upplevs som en höjd bostadskvallitet och önskas av många hyresgäster. Det är också något som kan förvanska huset om det påförs i efterhand, om det görs på eget initiativ av hyresgästerna med varierande utformning eller om det görs med färdiga system som inte tar hänsyn till den befintliga arkitekturen. Inom hela planområdet får balkonger glansas men är reglerat med egenskapsbestämmelsen **Inglasning av balkonger får ske med hänsyn tagen till gestaltning av fasad och i en enhetlig utformning**.



Fotomontage av föreslagen bebyggelse sedd från Gamla Torg



Fotomontage av föreslagen bebyggelse sedd från Hotellgatan från väster.



Material från omkringliggande bebyggelse

Sjöbo centrum har länge styrts av municipalplanen från tidigt 1900-tal där byggnadshöjden varit 8,5 meter. Därför består de flesta hus i närområdet av byggnader i 1–3 våningar. Den planerade byggnadskroppen som vetter mot Hotellgatan blir cirka 85 meter lång. För att bryta ner volymen och upplevelsen av antalet våningar och bättre anpassa byggnaden till platsen ska översta våningen gestaltas på ett sätt så den kan uppfattas som en inredd vind. Detta ska göras genom ett lutande fasad vars fönster och franska balkonger bildar kupor och regleras med egenskapsbestämmelsen **f<sub>1</sub>** - **Översta våningen ska gestaltas så att övervägande del uppfattas som del av tak och luta minst 80 grader.** Detta är en gestaltungsprincip som är upplockad från flera byggnader i Sjöbo tätort, bland annat bebyggelsen på Nils 3 och Sjöbo Gästgivargård.

**f<sub>2</sub>** - **Fasads ytterliv ska mot gata brytas med vertikala indrag.** Denna gestaltungsprincip ska bidra till en livfull fasad med skuggspel och volymverkan. Indragen kan skapa utrymme för bland annat balkonger.



Referensbild på gestaltning där översta våningen upplevs som tak. Citadells kajen av Skanska och Kanozi Arkitekter, Malmö.



Referensbilder på fastigheten Nils 3 till vänster och Sjöbo Gästgivargård till höger där översta våningen till viss del gestaltats som del av tak.

**Entréer till trapphus ska vara genomgående så att trapphus kan nås från offentligt rum och från gård.** Denna egenskapsbestämmelsen bidrar till att skapa ett händelserikt, intressant och tryggt gaturum samtidigt som de boende har god tillgång till sin privata utemiljö på gården.

För att värna den allmänna platsen och inte ta utrymme från trottoaren finns egenskapsbestämmelsen **Entrédörr får ej slå ut över allmän plats.**

Västergatan har kvar den karakteristiska bygnadsstrukturen från sekelskiftet där huvudbyggnader är placerade i fastighetsgränsen. Detta ger ett intimt och utmärkande gaturum vilket önskas bevaras. Detta regleras genom egenskapsbestämmelsen **p<sub>1</sub> - Huvudbyggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gata.**

### Dagsljus

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Krav på dagsljus i byggnader är en teknisk egenskap som ska uppfyllas för att ett startbesked ska kunna utfärdas i bygglovsskedet.

Förutsättningarna för att kunna uppfylla dagsljuskraven behöver dock studeras övergripande redan i detaljplaneskedet för att säkerställa att det kommer vara möjligt att utnyttja de föreslagna byggrätterna på det sätt som avses i planen.

Gaturummet för Hotellgatan blir med förgårdsmark 10 m brett. Bedömningen är att kraven går att uppfylla, men att det eventuellt kommer att krävas anpassningar kopplade till exempelvis fönsterstorlekar eller fasadernas utformning. Mer detaljerad redovisning av hur de framtida byggnaderna uppfyller krav på dagsljus ska visas i bygglovsskedet.



Fotomontage av föreslagen bebyggelse sedd från Södergatan norrut

## Gårdar och utemiljö

### Bostadsgård

Gården ska ges förutsättningar för att bli grön och den norra delen ska ges förutsättningar för minst ett stort träd vilket kontrolleras med egenskapsbestämmelsen  $n_1$  - **Mark ska förses med växtbädd som möjliggör minst ett stort träd.**

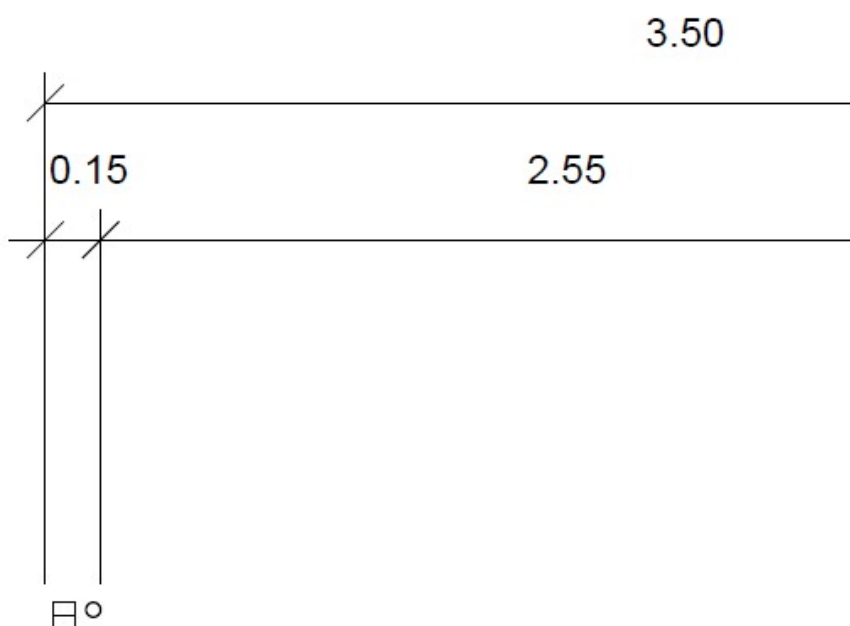
Då gårdsutrymmet är begränsat och friytan är viktigt, bland annat för barns behov av lek får garagenedfart inte finnas på gården. Detta regleras med egenskapsbestämmelsen  $f_4$  - **Nedfart till underjordiskt garage ska anordnas inom huvudbyggnad i fasad mot gata.**

För att infiltrera dagvatten och på så sätt minska belastningen på de kommunala dagvattenledningarna samt minska föroreningar till recipient ska de ytor som är möjliga att vara infiltrerbara få vara det. Då stor del av gården är underbyggd av underjordiskt garage är det inte möjligt att infiltrera dagvatten på den ytan (däremot kan växtbäddar, beklädnad med sedum mm ha en fördröjande och renande effekt). Prickmarken till väster i planområdet som är avsedd för parkering är infiltrerbar. Parkeringar kan här göras med till exempel gräsarmering och på så sätt vara

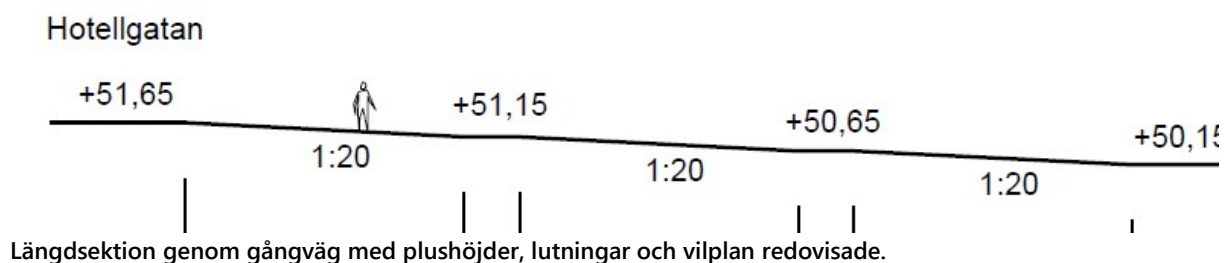
genomsläppliga. Detta regleras med planbestämmelsen **Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig**. Bebyggelsen i kvarterets södra del ska placeras med en meters förgårdsmark vilket möjliggör för växtlighet mot gatan.

### Gångväg

Gångvägen blir ett viktigt stråk som knyter samman stationsområdet och Västergatan för gående. Det finns en höjdskillnad på 1,6 m mellan Västergatan och Hotellgatan och gångvägen kommer därför bestå av flera ramper med mellanliggande vilplan. Den allmänna platsmarken ska utformas så den uppfyller gällande regelverk vad gäller anläggning av allmän platsmark och tillgänglighet. **Största lutning är 1:20**. Den ska utformas på ett omsorgsfullt och attraktivt sätt med möjlighet sittmöjligheter vid vilplanen.



Förslag på tvärsnitt genom gångväg



Längdsektion genom gångväg med plushöjder, lutningar och vilplan redovisade.

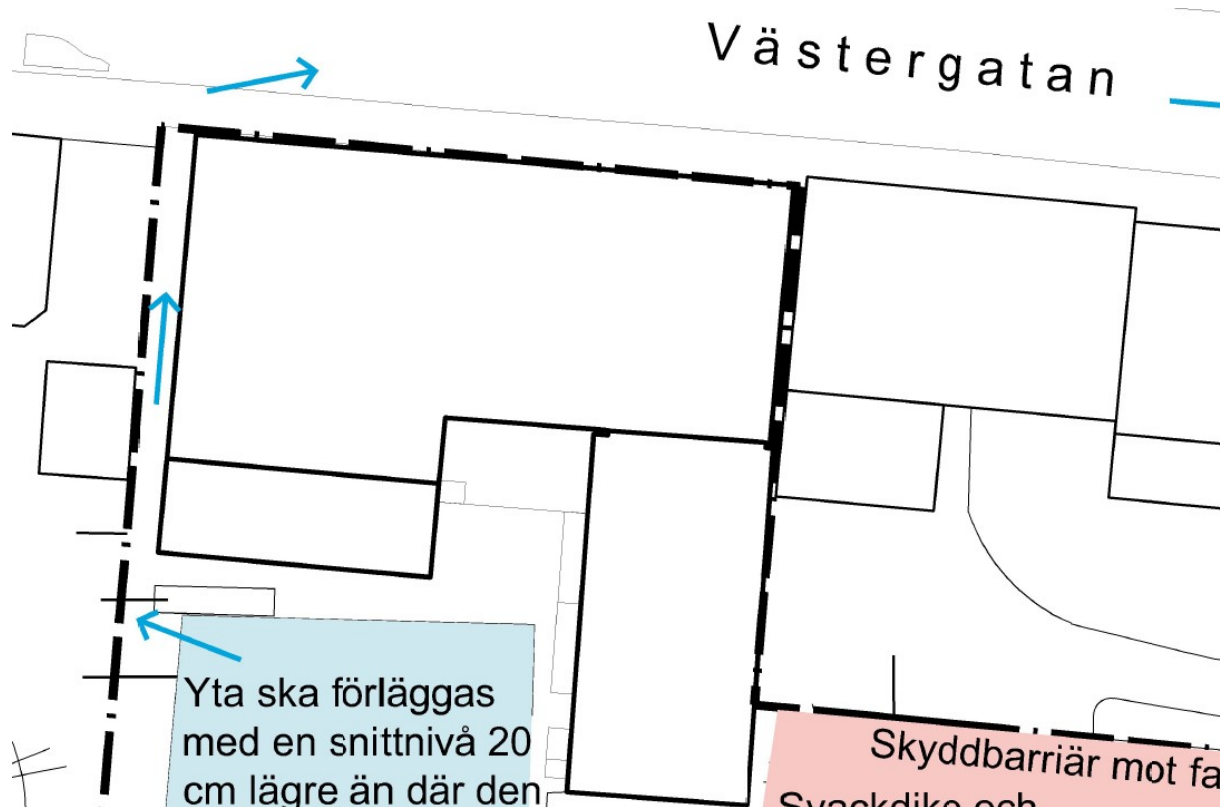
### Skydd mot översvämning

Ett PM om skyfall har gjorts i samband med planarbetet, se bilaga 3. Utredningen visar på lösningar och dimensionering av skyddsåtgärder mot skyfall.

Planområdet ligger inte inom område för lågpunkter eller ytavrinning enligt aktuell skyfallskartering. I befintligt utförande finns ingen tillgänglig skyfallsvolym på fastigheten. Vid exploatering finns det möjlighet att skapa skyfallsvolymer på fastigheten. Det finns även möjlighet att ändra befintliga skyfallsvägar så att dessa följer gatorna i stället för att skapa översvämningar på fastigheterna norr om Arbetet 25 och 26. Med föreslagna skyddsåtgärder kommer exploateringen att innebära en förbättring inom och utanför området. Skyfallsvatten kommer både före och efter exploatering att i slutändan röra sig till Grimstoftabäcken.

Skyddsåtgärd mot översvämning av planområdets södra del säkerställs med planbestämmelse **m<sub>1</sub> - Gårdsyta ska förläggas nedsänkt i snitt 1 dm under där den breddas ut för att fungera som yta för skyfallsfördröjning.** Med det utförande kan ca 80m<sup>3</sup> skyfallsvattenfördröjas på denna yta. Detta bör gå att utföra t.ex. med något tydligare svackdike och nedsänkta planteringar. Den norra delen av gården har inte källargarage under sig och kan där filtrera regnvattnet genom att vara genomsläppligt vilket regleras med egenskapsbestämmelsen **b<sub>2</sub> - Marken ska vara genomsläpplig.** Detta säkerställs även genom ändrad lovplikt med bestämmelsen att **a<sub>1</sub> - Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.** När gårdsytan vid kraftiga skyfall blir fullt rinner vattnet västerut till Hotellgatan. Bland annat för att fördröja regn och därmed minska risken för översvämning regleras källarbäklagets utformning på gården med **Minst 50% ska vara vegetationsbeklätt.**

Planområdets norra del skyddas mot översvämning då parkeringsytan också är en översvämningssyta vilket säkerställs genom att markens höjdsättning är reglerad med egenskapsbestämmelsen **m<sub>4</sub> - Mark ska höjdsättas med en snittnivå 2 dm under bräddnivån vid anslutande gångväg för att fungera som yta för skyfallsfördröjning.** Översvämningssytan ska fördröja och infiltrera regnvattnet genom att vara genomsläppligt vilket regleras med egenskapsbestämmelsen **b<sub>1</sub> - Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig.** Detta säkerställs även genom ändrad lovplikt med bestämmelsen att **a<sub>1</sub> - Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.** Lägsta punkten på parkeringsytan är 2 dm under anslutningspunkten för gångvägen i väster. Vid extrema regn som det kommunala dagvattenssystemet och skyddsåtgärderna mot skyfall inte klarar av kommer regnvatten breddas mot Västergatan via gångvägen längs den västra tomtgränsen.



Illustrationsbild över skyfallshantering. Svarta pilar visar befintlig breddningsväg via grannfastigheten. Blå och röda pilar visar framtida breddningsvägar. Mark inom den röda ytan ska förläggas med en snittnivå 10 cm lägre än där den ska breddas ut, då kan ca 80 m<sup>3</sup> skyfallsvattenfördröjas på denna yta. Detta bör gå att utföra t.ex. med något tydligare svackdike och nedsänkta planteringar. Mark inom den blå ytan ska förläggas i snitt 20 cm under där den ska breddas ut då kan ca 60 m<sup>3</sup> skyfallsvattenfördröjas på denna yta. För att undvika att skyfallsvatten som genereras utanför planområdet kommer in på fastigheten rekommenderas kantsten längs Hotellgatan.

För att undvika att lägre liggande fastigheter i och norr om planområdet översvämmas vid kraftiga skyfall föreslås skyddsåtgärd mot översvämning genom planbestämmelsen **m<sub>2</sub> - Skyddsbarriär mot översvämning ska finnas mot tomtgräns i norr**. Skyddsbarriären kan bestå av en stödmur, höjdsättning av marken eller liknande som stoppar vatten att rinna norrut.

För att undvika att parkeringsgarage översvämmas föreslås skyddsåtgärd mot översvämning **m<sub>3</sub> - infart till parkeringsgarage ska utformas så att skyfallsvatten inte kan rinna in i garaget**.

Det är viktigt att skydda eller ta bort entréerna på baksidan av befintlig bebyggelse på Arbetet 25. Entréerna är utsatta för översvämningsrisk i befintligt utförande. Det finns vid exploateringen möjlighet att förbättra denna situation genom att valla in entréerna och minimera mängden vatten som kan ta sig dit. Det är också viktigt att säkerställa att skyfallsvatten kan ta sig ut från den nya gården till Hotellgatan.

För att riskminimera kan takavvattning på nya byggnader vändas ut mot Hotellgatan och Södergatan. Den kvartersmark som finns mellan ny byggnad och Hotellgatan kan anläggas som nedsänkta planteringar till vilka stuprör bräddar vid regn större än dimensionerande regn. Det ger även en viss volym för att hantera skyfall.



## Gator och trafik

### Biltrafik

Utformning av kör- och friytor ska medverka till ett attraktivt och vackert centrumområde. Hotellgatan ingår inte i planområdet men är under ombyggnad och ska utformas som ett gångfartsområde där bland annat träd kommer att planteras i strategiska lägen så att gatan blir trivsamt och bilister tvingas hålla en låg hastighet. Gatunätet är detsamma som då området först bebyggdes under 1800-talet. För att inte ta friyta i anspråk och för att undvika att leda bilar in på gården så ska ut- och infart till underjordiskt garage placeras i fasad. Detta regleras med egenskapsbestämmelsen **f<sub>4</sub> - Nedfart till underjordiskt garage ska anordnas inom huvudbyggnad i fasad mot gata**. In- och utfart till gården sker även via Hotellgatan.

Planförslaget bedöms medföra fler antal fordon än tidigare. In- och utfart från fastigheten i väster erfordrar tydlig struktur med sikttrianglar ut mot Hotellgatan för att främja oskyddade trafikanters säkerhet. En sikttriangel är med i beräkningarna efter förutsättningen att det är gångfartstrafik på Hotellgatan.

### Tung trafik

Planförslaget innebär tillkomst av tung trafik i form av leveranser för två lokaler samt sophämtning. Angöringsplats för sopbil som uppfyller arbetsmiljökraven ska anläggas på Hotellgatan. Leveranser till befintliga lokaler på Västergatan som tidigare har angjort på lokalernas baksida via Hotellgatan kommer nu ske via Västergatan. Tre parkeringsplatser kommer regleras så att de utanför butikernas öppettider kommer utgöra en lastzon.

### Parkering

I gällande parkeringsnorm, Mobilitetsnorm för Sjöbo tätort (2021), anges att för bostäder i flerbostadshus är bilinnehavet och parkeringsbehovet beroende av faktorer som bostadens läge i tätorten, närheten till service, kollektivtrafikförsörjning, boendetäthet och lägenhetsstorlekar. Med hänsyn till detta finns det i Sjöbo kommuns mobilitetsnorm olika faktorer som ger reduktion på parkeringsnormen. Avsikten och ambitionen inom planområdet är att tillämpa olika åtgärder i syfte att skapa förutsättningar för ett minskat bilinnehav och därmed medge en reduktion av parkeringsnormen. Omfattningen av reduktionen beror på vilka typer av mobilitetsåtgärder som byggherrarna väljer att arbeta med.

Parkeringsbehovet finns redovisat i Parkeringsutredning för kv. Arbetet, se bilaga 4. Om byggherren väljer att exploatera den södra byggrätten fullt ut krävs samtliga reduktioner för att klara normen. Bilparkering för boende säkerställs genom underjordiskt garage samt parkering på gård. De tillkommande och befintliga verksamheternas parkering sker inne på gården och i parkeringsgaraget. Gårdsparkeringen samutnyttjas till viss del vilket ska säkerställas genom servitut.

Parkering för rörelsehindrade besökare till tillkommande verksamhetslokaler på Södergatan sker på kommunal mark på Gamla Torg och samutnyttjas med Biblioteket, detta ska säkerställas genom ett samutnyttjandeavtal.

Cykelparkering beräknas ske på gården och i cykelrum i markplan vid Hotellgatan.

Övriga fastigheter i kvarteret (Arbetet 1, 2 och 3) har tidigare till viss del använt sig av Arbetet 25 och 26 för parkering men kommer framåt lösa detta genom parkering för boende inom egen kvartersmark samt besökande på kommunal parkering.

### **Kollektivtrafik**

Sjöbo busstation ligger inom ca 200 m. Här passerar bland annat expressbusslinjer till Malmö, Lund, Ystad och Tomelilla, Simrishamn, samt skolbussar. Trafiktätheten ger goda möjligheter till kollektiva resor till och från Sjöbo.

### **Gång- och cykelvägar**

Hotellgatan planeras att bli en gångfartsgata. På Södergatan finns en anslutande cykelväg söderut. Nya cykelstråk planeras från södra Sjöbo, via det nya området söder om resecentrum (kvarteret Laxen mm) och via Hotellgatan till Västergatan och norrut vilket kommer att förbättra cykelmöjligheterna i Sjöbo tätort. På planområdet planeras en gångväg som knyter samman Hotellgatan och Västergatan. På grund av den befintliga bebyggelsen på Arbetet 25 är gångvägens bredd begränsad och därmed är den inte lämplig att använda för cykeltrafik.

Det finns planer på att bygga om Gamla Torg och Södergatan i framtiden vilket kan ändra förutsättningarna ut mot gatan. I avvaktan på detta förväntas ett övergångsställe anläggas på Gamla torg/(Södergatan) i samband med att Hotellgatan eventuellt byggs om.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vattenförsörjning och spillvatten**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ny bebyggelse kommer anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet på Hotellgatan. Befintlig bebyggelse är ansluten på Västergatan. Beroende på byggnadernas grundläggningsdjup kan det komma att krävas att dränerings- och spillvatten pumpas.

Brandvattenförsörjning för Arbetet 26 är ordnad med två brandposter inom 40 m från fastigheterna, en på Hotellgatan och en på Gamla Torg. Avstånd från brandpost till Arbetet 25 är ca 65 m från antingen Hotellgatan eller Västergatan. Om det är aktuellt med sprinkler i fastigheterna måste fastighetsägare ordna egen tank och trycksättning av sprinkler-systemet. VA-enheten kan aldrig garantera att vatten finns tillgängligt i alla lägen.

#### **Dagvatten**

Kvartersmarken ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala dagvattensystemet. Det kommunala dagvattensystemet har enligt lagen om vattentjänster skyldighet att hantera volymer upp till 10-års regn vilket Sjöbo kommuns ledningsnät i det aktuella området bedöms ha goda marginaler att klara av. De befintliga serviserna är inte dimensionerade för det nya flödet som exploateringen innebär. Exploatören av kvartersmarken kan välja att installera större serviser eller att anlägga ett fördröjningsmagasin i anslutning till servisen.

Stuprör ska inte inkräkta på allmän platsmark trots att byggnad placeras i fastighetsgräns mot Södergatan. Avvattningen kan istället ske mot förgårdsmarken på Hotellgatan eller mot gården. Den kvartersmark som finns mellan ny byggnad och Hotellgatan kan anläggas som nedsänkta planteringar till vilka stuprör bräddar vid regn större än dimensionerande regn. Det ger även en viss volym för att hantera skyfall.

Det ska finnas en servis för dagvatten per fastighet.

För att inte riskera halka och eventuella skador vid problem med infiltration vintertid ska dagvattnet från den allmänna platsmarken som består av gångväg kopplas till det kommunala dagvattennätet.

Den allmänna platsmarken är bred nog för att både gångväg och till exempel regnrabatter ska kunna anläggas vari fördröjning och infiltration av dagvatten kan ske.

Dräneringsvatten från byggnaden skall anslutas till fastighetens dagvattensystem. Endast eventuellt förorenat vatten från garage, som uppkommit genom att fordon fört det med sig in i garaget, får samlas upp och efter oljeavskiljning anslutas till spillvattennätet.

### Ledningar

Fjärrvärmeledningar med ledningsrätter finns i marken på båda fastigheterna Arbetet 25 och 26 samt i Hotellgatan och Södergatan. I samband med exploatering av kvartersmark kommer ledningar inom kvartersmark som försörjer Arbetet 3 och Arbetet 25 flyttas vilket kräver en omprövning av ledningsrätten. För att säkerställa placering och underlätta omprövningen har ett markreservat för underjordiska ledningar avsatts med planbestämmelsen **u<sub>1</sub> - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar** i plankartan. Fjärrvärmeledning i Hotellgatan avses ligga kvar och har enligt ledningsrätten ett skyddsavstånd till byggrätten på 2 meter.

Inom planområdet finns ledningsrätt för fjärrvärme, 1265-1246.1. Det beskrivs inte närmare hur ledningen påverkas av planläggningen och hur det är tänkt att lösas. För att flytta ledningen krävs en omprövning av ledningsrätten. Ledningsrättens placering är heller inte säkrad i detaljplanen och ledningen försörjer inte enbart en fastighet inom detaljplanen. En flytt av ledningen med tillhörande omprövningsförrättning kan underlättas med ett markreservat för underjordiska ledningar.

### Uppvärmning

Fastigheten ansvarar för sin egen värmeförsörjning.

### EI

Befintligt elnät kan kopplas på. Möjlighet till solceller på tak ska finnas. Utformning och placering av dessa sker i samband med bygglov.

### IT

Fiberkabel för bredband finns.

### Avfall

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsförordningen. Fastighetsägaren svarar för källsortering och hantering av eget avfall. Eventuellt farligt avfall ska omhändertas enligt gällande lagar och förordningar.

Befintliga verksamhetslokaler på Arbetet 25, Västergatan 7, tillåts placera sopkärl på gården vilket ger en dragväg på cirka 28 meter till Västergatan. Verksamheterna kan också dra sopkärlen till Västergatan på tömningsdagar. Vid eventuell om- eller nybyggnation ska avfallshantering prövas mot gällande arbetsmiljökrav.

I ny bebyggelse ska miljörum inrättas i nära anslutning till angöringsplats. Miljörum ska vara dimensionerade för fullgod miljösortering och utformas med god belysning, ventilation och fönster mot gata för att främja källsortering.

Tömning av eventuell fettavskiljare från restauranger i bottenvåningen mot torget sker mot Hotellgatan. Anslutningspunkt får inte sticka ut över allmän plats. Angöring av slambil ska kunna ske

utan att hindra trafiken. Tömningspunkt för fettavskiljare bör därför placeras så den nås från angöringsplats för sopbil.

Avfallshantering för angränsande fastigheter i kvarteret Arbetet, Arbetet 1, 2 och 3, sker idag på Arbetet 26. Vid planens genomförande kommer dessa fastigheter istället samordna sin sophantering på Arbetet 2.

## Barnperspektivet

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag i Sverige. För att säkerställa att barns rättigheter beaktas kan man i detaljplaneprocessen ta fram en barnkonsekvensanalys. Samhällsbyggnadsförvaltningen i Sjöbo kommun har gjort bedömningen att planen inte påverkar barn i en sådan omfattning att en utförlig barnkonsekvensanalys är aktuell.

Artiklar i barnkonventionen som är relevanta är artikel 31 som handlar om barnets rätt till lek, vila, fritid samt att delta i det kulturella och konstnärliga livet kan kopplas till utformningen av bostadsgården och dess friyta. Artikel 12 handlar om barns och ungas rätt att fritt uttrycka sina åsikter i alla frågor som rör dem och är direkt tillämplig vid samråd och granskning där metoder för att inhämta barns åsikter ska användas.

I denna detaljplan utgör den största barnrelaterade förändringarna att barn kommer bo i området som planläggs samt att många barn och ungas skolväg kommer gå via det nya gångstråket i planområdet. Barns utemiljö är viktig för deras utveckling, dess detaljutformning styrs i detaljplaneskedet i form av att friytans storlek fastställs samt att höjden på husen som påverkar utemiljöns tillgång till sol och skugga fastställs. Det är viktigt att bostadsgård och gångstråk utformas trafiksäkert och med så få backrörelser som möjligt från biltrafik.

## MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

### Risk för översvämning

Planområdet bedöms på grund av den sluttande topografin, långt avstånd till närmsta ytvatten och grundvattenytans nivå i förhållande till markytan inte vara inom ett riskområde för att översvämmas. Höjdsättning av gårdsytan ihop med skyddsåtgärd i form av en skyddsbarriär mot fastigheterna i norr säkerställer att avvattningen vid skyfall sker på ett sådant sätt att det inte bildas ett instängt område och att riskerna vid skyfall för närliggande bebyggelse bedöms minska vid en exploatering av planområdet.

Vatten från skyfall som det kommunala dagvattennätet inte kan hantera och som inte kan fördröjas leds bort från kvartersmarken och rinner ner mot Gamla Torg och vidare till lågpunkten i korsningen Norregatan och Trädgårdsgatan samt mot lågpunkten på parkeringen som finns på fastigheten Mårten 7. Här är Grimtoftabäcken kulverterad under gatan och det finns en känd översvämningssituation. Rapporten Sjöbo Skyfallskartering utförd av Sigma 2021 föreslår åtgärden att anlägga en rätt dimensionerad rännstensbrunn med dagvattenledning till Grimtoftabäcken och därigenom eliminera den översvämning som sker där. Då detta ligger utanför planområdet är inte åtgärden en del av detaljplanen. Då breddningen endast är aktuell vid extrema skyfall finns det risk att skyfallsvatten från planområdet är med och bidrar till att ovan nämnd lågpunkt blir översvämmad och därmed förhindrar framkomligheten för trafiken på Norregatan. Det finns andra gator att komma runt lågpunkten och därför medför den risken ingen risk för människors säkerhet. Vid sådana situationer finns det också en risk att byggnader nära lågpunkten drabbas av

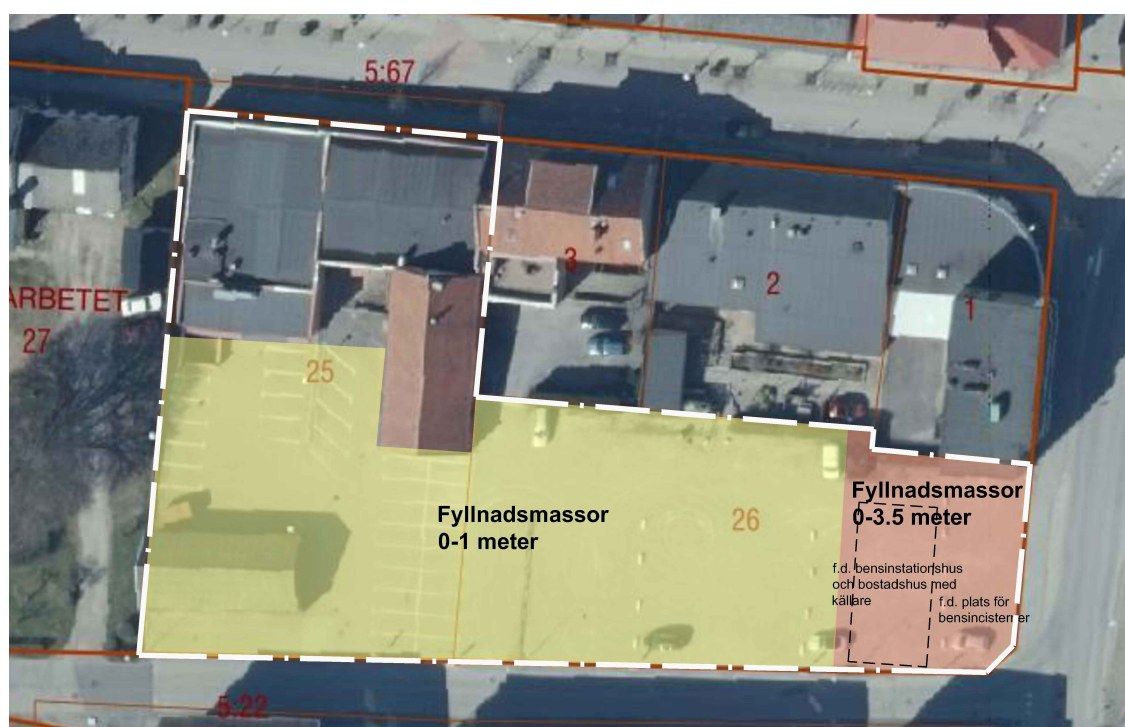
översvämningar men eftersom planområdet är relativt litet, centralt beläget och det förhåller sig till en befintlig situation med en tät bygnadsstruktur bedöms det inte rimligt att planlägga skyddsåtgärder mot översvämning med ännu större dimensioner än de åtgärder som är redovisade eftersom det skulle innebära en minskning av byggrätten. Byggrätten önskas hållas relativt hög för att åstadkomma en hög täthet i ett centralt, kollektivtrafiknära läge.

Det finns även planer på större åtgärder i form av stora översvämningssytor i anslutning till Grimstoftabäcken som det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort utreder. Dessa skulle minska risken för översvämning av lågpunkten vid Norregatan ytterligare.

## Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Arbetet 25 och 26, se avsnitt om markföroreningar under rubriken Förutsättningar.

Resultaten från utförd markundersökning visar på föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Påvisade föroreningar finns under asfalt eller övrigt hårdgjord yta medför att det ej finns någon direkt risk för människor eller miljö med befintlig markanvändning. Vid framtida byggnation kan påvisade föroreningar i jord däremot utgöra risker för människor och miljö och avhjälpandeåtgärder behöver utföras för att marken ska bedömas lämplig för bostäder. Detta regleras med villkor för startbesked inom område för konstaterade föroreningar: **a<sub>3</sub> och a<sub>4</sub>- Startbesked får inte ges för ny bebyggelse eller anläggning förrän markföroreningar har avhjälpats.** Avhjälpandeåtgärder kan till exempel vara att alla fyllnadsmassor inom planrådets obebyggda yta saneras via urgrävning, alltså att fyllnadsmassorna grävs upp och transporteras bort för återvinning eller deponi.



Karta över ungefärlig utbredning och djup av fyllnadsmassor som ska avhjälpas. Föroreningar har endast påvisats i fyllnadsmassor ovan naturliga jordlager. Fyllnadsmassor bedöms vara enkla att identifiera och avgränsa mot underliggande jord.

Det som planläggs som allmänplatsmark, gångvägen längst västerut, är registrerat som ett förorenat område hos Sjöbo kommun vilket innebär att när gångvägen ska anläggas kommer krav på utredning av vilka efterbehandlingsåtgärder som är miljömässigt motiverade samt eventuella avhjälpandeåtgärder ställas på Sjöbo kommun enligt 10 kap. miljöbalken.

Det bedöms inte finnas någon risk att inomhusmiljön påverkas av eventuella föroreningar efter den f d bensinstationen som funnits på platsen. Grundvattnet befinner sig flera meter under källargaragets lägsta punkt samtidigt som tidigare utförd miljöteknisk markundersökning samt utförd miljökontrollprovtagning vid avhjälpande och avetablering av markförlagda installationer inte visar på några föroreningar i mark kopplade till den tidigare drivmedelsstationen. De föroreningar som påträffats har funnits i fyllnadsmassorna, vilka avhjälpas innan startbesked kan ges.

All hantering av förorenad jord/grundvatten är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell efterbehandling påbörjas. Saneringsarbetet ska utföras enligt gällande regelverk vilket är utformat på ett sådant sätt att utförarna och omgivningen inte ska påverkas eller utsättas för risker så som att föroreningar sprids med damm eller regnvatten vid saneringen. Därför bedöms saneringsarbetet inte innebära någon risk för människor eller miljö.

## **Vattenskyddsområde och miljökvalitetsnormer vatten**

Planområdet ingår i förslag till utökat vattenskyddsområde i fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort, FÖP 2013.

Planområdet ingår i avrinningsområde för ytvatten, Kävlingeån: (Vombsjön-Tranåsbäcken (Björkaån/Åsumsån/Tolångaån) där den ekologiska statusen är måttlig och den kemiska statusen ej uppnår god. Planområdet saknar förekomst av ytvatten, men dagvatten från området avleds mot Grimstoftabäcken som sedan rinner ut i Åsumsån och till slut Kävlingeån.

Planområdet ingår också i två områden för grundvatten, Vombsänkan och Revingehed. För båda dessa områden är både den kemiska och den kvantitativa statusen god. Den kvantitativa statusen bedöms inte påverkas nybildningen av grundvatten är den samma då även vattnet som tas hand om av det kommunala ledningsnätet till slut blir grundvatten.

Föroreningar har endast återfunnits i fyllnadsmassor och inte i naturlig jord. Den förorenade fyllningsmassan inom planområdet bedöms inte påverka varken yt- eller grundvattenförekomsten eftersom den förorenade marken ska saneras enligt gällande miljölagstiftning. Detta säkerställs genom att startbesked ej får ges innan föroreningar har avhjälpats. All hantering av förorenad jord/grundvatten är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en efterbehandling påbörjas. Tillsynsmyndigheten har ansvar att sanering sker enligt gällande lagstiftning och på ett betryggande sätt.

Dagens markanvändning består av bebyggelse och bilparkering på asfalterad och grusad yta. Den grusade ytan är hårt packad och därför förmodas mycket av de föroreningar som bilparkering alstrar sköljas med regnvattnet till de kommunala dagvattenledningarna. Dagvattnets föroreningsgrad bedöms inte öka då den nuvarande markanvändningen till stor del består av bilparkering som genererar mer föroreningar än bostadsbebyggelse. Eventuellt vatten från fordon får i garaget samlas

upp och efter oljeavskiljning anslutas till kommunens spillvattennät. Det innebär att detta vattnet kommer gå igenom vattenreningsverk innan det släpps ut till recipient till skillnad från dagens situation där ytvatten leds bort i dagvattennätet som rinner ut i Grimstoftabäcken.

En högre exploatering än tidigare innebär ett ökat behov av resor vilket kan leda till mer biltrafik vilket i sin tur blir en belastning för miljön i stort. Planförslaget är förenligt med strategin i Sjöbo kommuns Översiktsplan 2040 att förtäta i stationsnära lägen vilket ökar underlaget för kollektivtrafiken och kan leda till ökad turtäthet och förbättrade kommunikationer. Detta skulle leda till att underlätta för kommuninvånare att resa kollektivt, vilket skulle kunna minska utsläppen av förorenande ämnen från biltrafiken.

För allmän platsmark kommer dagvatten kopplas direkt till det kommunala dagvattennätet. Ytan består av gångväg och bedöms på grund av sin begränsade yta inte ha betydande påverkan på yt- och grundvatten.

### **Buller**

Trafiken kring planområdet består till stor del av personbilstrafik samt enstaka leveranser och sophämningsfordon. Hotellgatan kommer att bli en gångfartsgata där fordon ska framföras i gångfartshastighet. Södergatan kommer att få ett nytt övergångsställe i anslutning till planområdet med hastighetsreducerande åtgärder. Detta innebär att hastigheterna kring bostadsområdena är låga och därmed inte bedöms alstra störande buller. Kollektivtrafiken som till stor del består av regionbussar till och från resecentrum går på Silogatan söder om kvarteret Viljan. Bebyggelsen på kvarteret Viljan bedöms agera bullerskydd så att störande bullernivåer ej uppnås. Bostäder och arbetsplatser ska uppfylla gällande lagstiftning och föreskrifter vilket prövas i bygglovsprocessen.

### **Radon**

Planområdet ligger inte inom radonriskområden enligt Radonprogram för Sjöbo kommun, 2006. Eftersom radon är farligt för hälsan är det dock fastighetsägarens ansvar att undersöka och minimera risker för boende genom att kontrollera att radonhalter inte överstiger riktvärdet.

### **Luft**

Ventilation och avgaser och från fordon i garage ska ledas ut utan påverkan på boendemiljön.

## **GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Organisatoriska genomförandefrågor**

Sjöbo kommun ansvarar genom tekniska förvaltningen för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark och vilka kommer få kommunalt huvudmannaskap. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark.

Frågor om markköp, lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna inom detaljplaneområdet. De delar som avtalas genom exploateringsavtal redovisas under ekonomiska genomförandefrågor.

Parkering för rörelsehindrade för tillkommande verksamhetslokaler på Södergatan sker på kommunal mark på Gamla Torg och samutnyttjas med Biblioteket, detta ska säkerställas genom ett samutnyttjandeavtal.

### **Tekniska genomförandefrågor**

Ingrepp i fornlämning regleras i Kulturmiljölagen (1988:950) om kulturminnen med mera och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen. Vid mark-/anläggningsarbeten inom fornlämning krävs tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen, där Länsstyrelsen som villkor kan komma att ställa krav om arkeologisk åtgärd.

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av fastighetsägare i samband med bebyggande av området.

Exploatören bär ansvar för att hantera efterbehandlingen av det konstaterade markföroreningarna inom kvartersmarken. Ett exploateringsavtal mellan Sjöbo kommun och fastighetsägaren säkerställer att exploatören av kvartersmarken även står för de eventuella kostnaderna att efterbehandla den mark som ska markförvärfas till allmän platsmark. En åtgärdsförberedande undersökning har genomförts och tillsynsmyndigheten har meddelat att den kan ligga som underlag för en anmälan om avhjälpandeåtgärder. Rapporten konstaterar att föroreningar finns i fyllnadsmassor, se avsnitt om Markföroreningar under rubriken Förutsättningar för omfattning. Avhjälpandeåtgärder som är aktuella enligt rapporten är sanering genom urgrävning av befintliga fyllnadsmassor vilket innebär att fyllnadsmassornas ska grävas ur och transporteras bort för återvinning eller deponi. För att möjliggöra bygglov innan sanering är utförd är villkoret sanering ska ske innan startbesked med som bestämmelse i plankartan. I samband med startbesked ska säkerställas att området är sanerat för ändamålet. All hantering av förorenad jord/grundvatten är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en efterbehandling påbörjas.

Området är beläget inom normal insatstid för räddningstjänsten. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan. Om tillgängligheten inte kan säkerställas, till exempel på grund av trädplantering på gata eller att stegutrymning inte är möjlig på grund av att direkt tillgång till fasad inte finns, krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan, till exempel genom klassade trapphus eller genom att ytterligare oberoende utrymningsvägar anordnas. Tillgängligheten för räddningstjänsten säkerställs slutligt i bygglovskedet. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med tekniska förvaltningen. Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

I samband med bygglov ska byggherren redovisa mer detaljerade bullerberäkningar, gällande trafikbuller, för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs.

Luftutsläpp från parkeringsgarage ska ledas bort så att det inte ansamlas på bostadsgården.

### **Ekonomiska genomförandefrågor**

#### **Planavtal**

Leny Fastighets AB har initierat planen och står för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen enligt planavtal tecknat i februari 2022.



### **Exploateringsavtal**

En förutsättning för att detaljplanen ska antas är att ett exploateringsavtal är tecknat mellan Sjöbo kommun och exploatören av kvartersmarken. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak hur markförvärv av kvartersmark till allmän platsmark ska ske och nedan kostnader inom allmän platsmark som exploatören ska stå för.

- Kostnad för att avhjälpa eventuella markföroreningar inom kvartersmark och allmänplatsmark ska bekostas av exploatören av kvartersmarken.
- Ombyggnad av parkeringsfickor till parkeringsfickor och lastzon på allmän platsmark på Västergatan bekostas av exploatören av kvartersmarken.
- Tillkomst av ramp på allmän platsmark bekostas av exploatören av kvartersmarken.

### **Exploatören av kvartersmarks åtaganden**

Fastighetsbestämning bekostas av exploatören av kvartersmarken.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele-, eller elledningar inom och utanför planområdet som sker till följd av exploateringen av kvartersmarken bekostas av exploatören av kvartersmarken.

Kostnad för att avhjälpa markföroreningar inom kvartersmark ska bekostas av exploatören av kvartersmarken.

Ombyggnad av parkeringsfickor till parkeringsfickor och lastzon på allmän platsmark på Västergatan bekostas av exploatören av kvartersmarken på Hotellgatan vilket fastställs i exploateringsavtal.

Tillkomst av ramp på allmän platsmark för att jämna ut nivåskillnad till lokal på Västergatan bekostas av exploatören av kvartersmarken vilket fastställs i exploateringsavtal.

Exploatören av kvartersmark ska lämna in en ansökan om anslutning för tillkommande lägenheter till VA-enheten i samband med att bygglov söks. Avgiften beräknas enligt gällande VA-taxa utifrån antalet tillkommande lägenheter. Exploatören kommer även faktureras kostnader för flytt/byte av servisledning vid behov av detta. Eventuella felkopplade ledningar som behöver flyttas/kopplas om inom fastighet bekostas av exploatören av kvartersmarken.

Kommande exploatörer bekostar samtliga åtgärder samt skötsel inom den egna kvartersmarken.

### **Sjöbo kommuns åtaganden**

Det är kommunens rätt att lösa in allmän platsmark enligt 6 kap. 13 § PBL och att det också är kommunens skyldighet att på fastighetsägarens begäran lösa in enligt 14 kap. 14 § PBL.

Sjöbo kommun bekostar anläggning och skötsel av allmän platsmark.

### **Sjöbo kommuns VA-enhet kommer på sin bekostnad för planens genomförande:**

- se över ventiler och brandposter.
- ta bort de gamla servisanslutningar som finns till fastigheterna och som inte ska användas.

- genomföra en utredning av kopplings-/anslutningsförhållanden på de befintliga fastigheterna för att se till att inga av de gamla serviserna som tas bort har några anslutningar till sig och se till så att dagvatten inte är kopplat till spillvattenledningarna.

## Fastighetsrättsliga genomförandeåtgärder

### Fastighetsbildning

En fastighetsbestämning har utförts av lantmäteriet för att säkra gränserna för planområdet, ärendenummer: M23397

Planområdet omfattas av en tomtindelning, SA07. Tomtindelningen upphör att gälla inom planområdet men är fortfarande gällande för fastigheterna utanför planområdet.

Fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsreglering. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av Sjöbo kommun ägd gatumarksfastighet. Detta gäller samtlig allmän plats då den idag tillhör kvartersmark. Efter fastighetsreglering ansöker Sjöbo kommun om fastighetsbildning.

Fastighetsreglering ska mellan Arbetet 1 och Arbetet 26 för att möjliggöra byggnation i direkt anslutning till byggnaden på Arbetet 1.

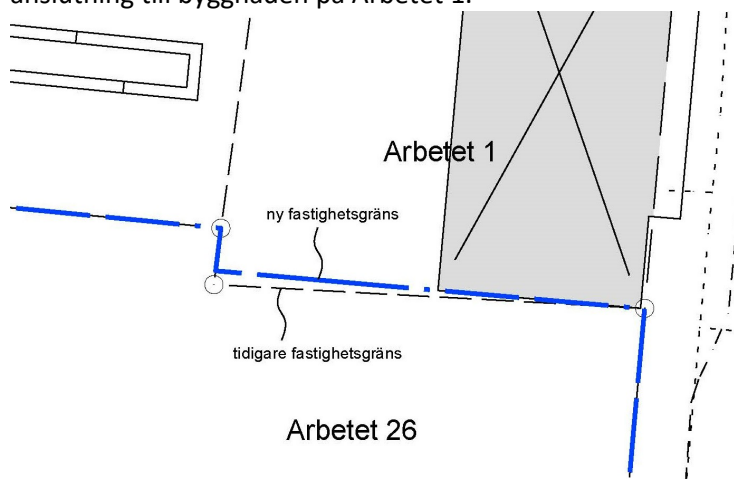


Illustration över den remsa som ska fastighetsregleras från Arbetet 1 till Arbetet 26.

Kvartersmarken förmodas delas in i två fastigheter som separeras i användningsgränsen. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark så som parkering, körytor och dragväg för sophämtning bildas gemensamhetsanläggningar i den mån de behövs. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Ledningar som kommer att förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av servitut och ledningsrätt tas av fastighetsägare alternativt berörd ledningshavare. Ansökningar om förändringar och nybildningar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet finns ledningsrätt för fjärrvärme, 1265-1246.1. Ledningen behöver flyttas och för det krävs en omprövning av ledningsrätten. Ledningsrättens nya placering är säkrad i detaljplanen med ett markreserat för underjordiska ledningar.

Parkering för rörelsehindrade för tillkommande verksamhetslokaler på Södergatan sker på kommunal mark på Gamla Torg och samutnyttjas med Biblioteket. För detta ska ett samutnyttjandeavtal skrivas.

## **MEDVERKANDE**

Detaljplanen har handlagts av Samhällsbyggnadsförvaltningen i samarbete med LENY Fastighets AB och Kanozi Arkitekter. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har även tjänstepersoner från Tekniska förvaltningen deltagit. Fotomontage i planbeskrivningen har tagits fram av LENY Fastighets AB och Kanozi Arkitekter. Övriga illustrationer har tagits fram av Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Sjöbo kommun

Marie Rosdahl  
Enhetschef Strategienheten

Maja Håkansson  
Planarkitekt