

SJÖBO KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 2021-07-06

Plats och tid Stadsbyggnadsförvaltningen, Ommavägen 30, tisdagen den 6 juli 2021 kl. 18:00

Beslutande Jörgen Ny,(C), ordförande
 Michael Smedberg (M),vice ordförande
 Cecilia Rosenqvist Perry (M)
 Thomas Nilsson (M)
 Christer Hovbrand (S)
 Camilla Windh (S), tjug ersättare för Sonya Jonasson (S)
 Simon Diaz (KD)
 Joakim Folkesson (SD)
 Lars-Wilhelm Larsson (SD)

Ersättare Therese Bengtsson (M)
 Leif Jönsson (SD)
 Niklas Håkansson (SD)

Tjänstemän och övriga Anders Lindén, enhetschef miljö
 Louise Andersson, enhetschef strategi
 Linnéa Elamzon, enhetschef bygglov
 Ingrid Nilsson, sekreterare
 Therese Parodi, projektledare, informerade om Vattenvård i Sydost, §§60-61
 Anna Grönwall, ekonom, §§60-62
 Lisa Löden, arkitekt, sommarpraktikant
 Per Håkansson, ordförande i Vattenrådet, Nybroån, Kabusaån, Tygeån, §§60-61

Utses att justera Simon Diaz och Camilla Windh

Underskrifter Sekreterare Paragrafer 60 - 74
 Ingrid Nilsson

Ordförande
 Jörgen Ny

Justerande
 Simon Diaz Camilla Windh

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Samhällsbyggnadsnämnden
 Sammanträdesdatum 2021-07-06
 Datum för anslags uppsättande 2021-07-08 Datum för anslags nedtagande 2021-07-30
 Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadsförvaltningen
 Underskrift
 Ingrid Nilsson

Beslut	Rubrik	Ärende	Sida
SBN § 60	Ändring av föredragningslista 2021-07-06		3
SBN § 61	Informationsärenden till Samhällsbyggnadsnämnden 2021-07-06		4
SBN § 62	Budgetredovisning per den 30 juni 2021		5
SBN § 63	Delegationsbeslut 2021-05-10 - 2021-06-20		6
SBN § 64	Rapporter, beslut och meddelande		7
SBN § 65	Kvalitetsprogram för Kv Bränneriet m fl i Sjöbo tätort		8 - 9
SBN § 66	Utsläpp av spillvatten till enskild avloppsanläggning - HOMMERYD 1:4		10 - 14
SBN § 67	Utredning om lägenhet tagen i bruk utan slutbesked - Rapphönan 17		15 - 17
SBN § 68	Utredning om ändrad användning från vårdboende till flerbostadshus utan bygglov- och startbesked - Aspen 3		18 - 21
SBN § 69	Utredning om att ha tagit enbostadshus i bruk utan slutbesked - Simläraren 3		22 - 24
SBN § 70	Utredning om olovlig fasadändring - Isbjörnen 10		25 - 27
SBN § 71	Utredning om olovliga byggnationer på fastigheten - Hemmestorp 9:53		28 - 32
SBN § 72	Ansökan - Fasadändring - Glasmästaren 2		33 - 41
SBN § 73	Ansökan - Nybyggnad av carport med förråd - Kvisten 1		42 - 51
SBN § 74	Ansökan - Nybyggnad av enbostadshus inkl. gäststuga och garage - Klamby 23:1		52 - 55

§60

Ärendenr ALL.2021.6

Ändring av föredragningslista 2021-07-06**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa föredragningslistan med följande ändringar:

Ärende BYGG.2021.406 - Ansökan om förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av stuga - Lövestad 37:62 utgår pga att ärendet ej är komplett.

Sammanfattning

Föredragningslistan är beslutad av ordföranden och utsänd med kallelsen (bilaga).

Nämnden kan på sammanträdet, med ett majoritetsbeslut lägga till eller ta bort ärenden.

§61

Ärendenr ALL.2021.9

Informationsärenden till Samhällsbyggnadsnämnden 2021-07-06

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar lägga informationen till handlingarna.

Informationspunkter

1. Projektledare Therese Parodi, informerar om projektet Vattenvård i Sydost.

§62

Ärendenr ALL.2021.2

Budgetredovisning per den 30 juni 2021**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna budgetuppföljningen per den 30 juni 2021, samt överlämna prognosen till ekonomiavdelningen.

Sammanfattning

Budgetuppföljning för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet per den 30 juni och utfallsprognos för 2021.

Skickas till

Kommunstyrelsen
Ekonomiavdelningen
Samhällsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen

Sjöbo kommun

Samhällsbyggnadsnämnden

Uppföljning Juni månad 2021

Tillhör nämndsbeslut 2021-07-06 SBN § 62 ALL.2021.2

Drift:

	Prognos för helåret t 2021	Kommun- bidrag helåret 2021	Prognos- tiserat resultat 2021
Verksamhet			
Politisk verksamhet	628	627	-0
Miljö- och hälsoskyddsverksamhet	6 120	6 253	133
Plan- och byggverksamhet	5 352	5 219	-133
Summa Verksamhet	12 100	12 100	0

Verksamhet

Prognosen för året indikerar på ett nollresultat för samhällsbyggnadsnämnden. Miljö- och hälsoskyddsverksamhet prognostiseras ett överskott om 0,1 mnkr medan plan- och byggverksamhet prognostiseras få ett underskott om 0,1 mnkr.

Miljö- och hälsoskyddsverksamhet

Prognosen för året indikerar på ett överskott om 0,1 mnkr. Under hösten kommer verksamheten förstärkas med en tillsvidare tjänst och en tidsbegränsad anställning som förväntas ge ett bra kompetenstillskott och ge utrymme för att minska tillsynsskulden. Kostnad för arbetskraft med tillkommande kostnader ökar med 0,6 mnkr och samtidigt beräknas intäkterna öka lika mycket.

Plan- och byggverksamhet

Prognosen indikerar på ett underskott om 0,1 mnkr. Under årets första halva har plan- och byggverksamheten haft en fortsatt hög arbetsbelastning och stort inflöde av ärenden. För att klara handläggningstiderna och samtidigt fortsätta visst utvecklingsarbete kommer verksamheten förstärkas under året. Kostnader för arbetskraft med tillkommande kostnader beräknas öka med 1,3 mnkr och intäkterna ökar med 1,1 mnkr. Resterande minskning av kostnader avser flera mindre poster.

Politisk verksamhet

Politisk verksamhet prognostiseras att vara i paritet med budgeten.

Investering:

	Prognos för helåret 2021	Kommun- bidrag helåret 2021	Prognos- tiserat resultat 2021
Verksamhet			
Plan- och byggverksamhet	700	700	-0
Summa Verksamhet	700	700	-0

Plan- och byggverksamhet

Prognosen för helåret indikerar på att investeringsmedlen kommer att förbrukas. I budgeten har avsatts medel till en ny bil och högupplösta ortofoto.

§63

Ärendenr ALL.2021.4

Delegationsbeslut 2021-05-10 - 2021-06-20**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar godkänna redovisningen av delegationsbesluten (bilaga).

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden har överlåtit en del av sin beslutanderätt till arbetsutskott, ordföranden och tjänstemän enligt en av Samhällsbyggnadsnämnden antagen delegationsordning 2019-04-16, § 50/19. Dessa beslut ska redovisas till Samhällsbyggnadsnämnden.

Redovisningen innebär inte att Samhällsbyggnadsnämnden får ompröva eller fastställa delegationsbesluten. Däremot kan Samhällsbyggnadsnämnden återkalla lämnad delegering.

Beslutsunderlag

Bilaga delegationslista

§64

Ärendenr ALL.2021.5

Rapporter, beslut och meddelande**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar lägga redovisningen till handlingarna.

Sammanfattning

Inkomna rapporter och beslut från övriga nämnder och styrelser i Sjöbo kommun samt rapporter från överprövande myndigheter ska varje månad rapporteras till Samhällsbyggnadsnämnden.

Beslutsunderlag**1. Dnr: BYGG.2020.2357**

Länsstyrelsens beslut 2021-05-03 - Överklagande av beslut avseende förhandsbesked på fastigheten Ilstorp 28:285, Sjöbo kommun.

2. Dnr: ALL.2021.8

Kommunfullmäktige beslut 2021-04-28 - Utökning av investeringsbudget och plan.

3. Dnr: ALL.2021.1312

Kommunfullmäktige beslut 2021-05-26, §88 - Översyn av politisk organisation mm inför mandatperioden 2023-2026.

4. Dnr: ALL.2021.121

Kommunstyrelsens beslut 2021-05-11, §98 Beslut om sammanträdesdagar för Kf och Ks under 2022.

5. Dnr: PLAN.2021.431

Kommunstyrelsens beslut 2021-05-11, §87 - Remissvar regionplan för Skåne 2022 2040 Yttrande med Lunds kommun.

6. Dnr: STRA.2021.1363

Kommunstyrelsens beslut 2021-06-02 -Godkännande av samarbetsavtal Kävlingeåns vattenvårdsprogram 2022-2027.

7. Dnr: LIVS.2021-1221

Kontrollnytt - Livsmedel.

8. Dnr:

Årsstämma 2021 - Protokoll - Skånes Luftvårdsförbunds förbundsstämma 2021-04-22.

§65

Ärendenr STRA.2021.77

Kvalitetsprogram för Kv Bränneriet m fl i Sjöbo tätort**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta Kvalitetsprogram för Kv Bränneriet m fl i Sjöbo tätort.

Sammanfattning

Kvalitetsprogrammet anger ramarna för gestaltningen av området. Tillsammans med detaljplanen kommer kvalitetsprogrammet att ligga till grund för utformningen av den offentliga utemiljön samt utgöra ett underlag till markanvisningen av kvarteren.

Beskrivning av ärendet

Kvalitetsprogrammet anger ramarna för gestaltningen av området och bidrar till att skapa en gemensam målbild för dess karaktär, innehåll och standard. Tillsammans med detaljplanen kommer kvalitetsprogrammet att ligga till grund för utformningen av den offentliga utemiljön. Programmet kommer också att utgöra ett underlag till markanvisningen av kvarteren, där programmet anger de ramar som gäller för att delta i förverkligandet av området. Även efterföljande bygglovsprövning kommer att stämmas av mot kvalitetsprogrammet. Med ett kvalitetsprogram ökar förutsättningarna för att intentionerna med området genomsyrar genomförandet i alla led.

Det centrala läget i direkt anslutning till resecentrum med tät bussförbindelse med bland annat Malmö och Lund, i kombination med närheten till naturen, gör kvarteret Bränneriet med flera till ett nyckelområde för Sjöbos fortsatta utveckling. Ett unikt tillfälle för Sjöbo kommun som därmed också innebär ett stort ansvar. Genom en väl gestaltad livsmiljö med höga arkitektoniska ambitioner, både vad gäller de offentliga rummen och de privata kvarteren skapas goda förutsättningar för en utveckling i önskad riktning, i enlighet med kommunens Vision 2034.

Beslutsunderlag

Kvalitetsprogram för Kv Bränneriet m fl i Sjöbo tätort

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden

SJÖBO KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2021-07-06

Åsa Bjurström
Samhällsbyggnadsnämnden

Referensgrupp:

karin@laserowantiques.com

charlotta.bond@vomb.se

linda@vasel.se

peder.lamm@vomb.se

nilskrummeab@gmail.com



KVALITETSPROGRAM

för Kv Bränneriet m fl i Sjöbo tätort

Antaget av kommunfullmäktige 2021-xx-xx

Antaget av:

Kommunfullmäktige 2021-XX-XX

Frantaget av:

Strategienheten, stadsbyggnadsförvaltningen

På uppdrag av:

Samhällsbyggnadsnämnden

Under ledning av:

Åsa Bjurström, planarkitekt

Ansvarig:

Louise Andersson, enhetschef strategienheten

Medverkande:

Inger Torstensdotter Åhlin, byggnadsantikvarie

Marie Rosdahl, planarkitekt

Referenspersoner:

Peder Lamm

Linda Vasel

Karin Laserow

Charlotta Bond

Henrik Andersson

Foton:

Om inget annat anges Åsa Bjurström, Marie Rosdahl,

Louise Andersson, Inger Torstensdotter Åhlin,

Jesper Andersson, Emilie Wieslander, Karin Görölin

INNEHÅLL

INLEDNING

TILLSAMMANS BYGGER VI FRAMTIDEN	4
Så här ska kvalitetsprogrammet användas	
SJÖBOS KÄNNETECKEN – SPÅR AV HISTORIA	5

GESTALNINGSPRINCIPER

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR	6
ÖVERGRIPANDE GESTALNINGSPRINCIPER	7
Husen	
Rummen mellan husen	
Vatten	
Hållbarhet	
Övrigt	
KVARTER OCH BEBYGGELSE	9
Generellt	
Norra och södra kvarteren	
Brynhusen	
Förskolan	
OFFENTLIG UTEMILJÖ	15
Generellt	
Entrégatorna	
Gångfartsgatan	
Parken	
Skogen	
MATERIAL OCH KULÖRER	18
VÄXTFÖRSLAG	20

INLEDNING



Spårområdet och det före detta industriområdet utgör idag ett "sår" i tätorten.



Det gamla stationshuset i tegel med järnvägshotellet i bakgrunden.



Fabriksgatan från väster. Trädraden med lindar är en befinlig kvalitet som ska bibehållas.

TILLSAMMANS BYGGER VI FRAMTIDEN

Kvalitetsprogrammet för kvarteret Bränneriet med flera anger ramarna för gestaltningen av området och bidrar till att skapa en gemensam målbild för dess karaktär, innehåll och standard. Detta är ett av flera viktiga steg på vägen för att skapa en attraktiv och långsiktigt hållbar "stadsdel".

Det centrala läget i direkt anslutning till resecentrum med tät bussförbindelse med bland annat Malmö och Lund, i kombination med närheten till naturen, gör kvarteret Bränneriet med flera till ett nyckelområde för Sjöbos fortsatta utveckling. Ett unikt tillfälle för Sjöbo kommun som därmed också innebär ett stort ansvar. Genom en väl gestaltad livsmiljö med höga arkitektoniska ambitioner, både vad gäller de offentliga rummen och de privata kvarteren skapas goda förutsättningar för en utveckling i önskad riktning, i enlighet med kommunens Vision 2034.

Så här ska kvalitetsprogrammet användas

Tillsammans med detaljplanen för området kommer kvalitetsprogrammet att ligga till grund för utformningen av den offentliga utemiljön. Programmet kommer också att utgöra ett underlag till markanvisningen av kvarteren, där programmet anger de ramar som gäller för att delta i förverkligandet av området. Även efterföljande bygglovsprövning kommer att stämmas av mot kvalitetsprogrammet.

Eftersom utbyggnaden av området sker under lång tid kommer kvalitetsprogrammet vid behov att kunna omformuleras.

SJÖBOS KÄNNETECKEN – SPÅR AV HISTORIA

Natur och tegel är två identitetskapande element som hållit måttet över tid i Sjöbo.

Naturen in på knuten

”Gröna värden” har historiskt sett haft en framskjuten position i Sjöbo. Orten har bland annat haft ett tätt grönt ”tak” i form av ett flertal stora trädalléer och den österrikiske 1800-talsarkitekten Camillo Sitte, som förespråkade terränganpassade väl gestaltade stadsplaner, har sannolikt varit en inspirationskälla till 1927 års stadsplan.

I stora delar av kommunen har de flesta tillgång till naturen in på knuten. En kvalitet som blir allt viktigare att värna i takt med att klimatet förändras och befolkningen ökar. I söder längs med Fabriksgatan finns en lindallé som är viktig att bevara samt en skogsdunge i väster som till stora delar ska bevaras och utgöra en viktig länk i ett sammanhängande grönstråk till ortens centrum.

Malena Perssons tegelbruk

År 1893 kom järnvägen till Sjöbo och med den följde flera industrier i direkt anslutning till tågstationen. Sjöbo hade som så många andra samhällen i Skåne ett eget tegelbruk. Upphovskvinnan till tegelbruket var Malena Persson. Malena stod bakom flertalet företag i Sjöbo i slutet av 1800-talet och i mångt och mycket var det hon som byggde upp orten. Leran som gav det röda teglet vid bränning bröts strax norr om Sjöbo i det som numera är Malenas park. Det röda teglet, i varierande tegelförband, präglar därmed också samhällets bebyggelse. Andra fasadmaterier med historisk koppling är puts och trävirke och en vanligt förekommande kulör på träbyggnader och detaljer i området var grön. Taken var till största del så kallade sadeltak med olika vinklar. I anslutning till det gamla spårområdet ligger den före detta Pyrusfabriken kvar i gult räfflat tegel och med stora avlånga grönmålade fönster.

Sedan järnvägens nerläggning på 1980-talet har de industrier som fanns på platsen antingen flyttat eller lagts ned och större delen av området har sedan dess varit ruderatmark.



Bränneriet, tidigt 1900-tal.



Allé längs Västergatan, tidigt 1900-tal.



En av tätortens mest välbevarade tegelbyggnader, tidigt 1900-tal.



Klassiskt gathus i tegel med grönt staket och klippta häckar.



Före detta Sjöbo bruk i gult tegel.

GESTALTNINGSPRINCIPER

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR

Den nya "stadsdelen" med ca 400 nya bostäder i form av radhus och flerbostadshus, viss handel och en förskola, kommer att ligga mycket centralt i nära anslutning till Resecentrum, butiker, restauranger, gym, naturområde och gröna stråk.

Området ska erbjuda en trygg och upplevelserik miljö för alla där gaturummen utformas på de gåendes villkor. Här ska man våga låta barnen gå eller cykla till skolan.

Tvåvånings radhus möter den befintliga villabebyggelsen i söder. Husen blir succesivt högre mot norr

där de högsta husen ansluter till ett centralt parkstråk. I gränsen mellan Fabriksgatan och de nya radhusen kommer den befintliga lindallén att utgöra en naturlig rumsskapande avgränsning mot befintliga bostäder samtidigt som de skapar rumslighet och rymd.

De två entrégatorna i nord-sydlig riktning kommer att kantas av stora alléträd. Gaturummet som förbinder entrégatorna blir en gångfartsgata med möjlighet till verksamheter som café och butiker utmed gatan. I de sammanhängande, till stor del bilfria stråken mellan Fabriksgatan och parkområdet i norr, skapas inbjudande möblerbara platsbildningar i anslutning till gångfartsgatan.



Illustration över området framtagen i samband med detaljplanen. Sedan illustrationen togs fram har förslaget utvecklats något, bland annat föreslås nu radhusentréerna ligga på den södra sidan av husen, se beskrivning i text längre fram i dokumentet. Illustration: Sigma Civil

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

Stora träd och gediget tegel ska knyta ihop området. Hållbarhet och långsiktighet är nyckelord.

Husen

Kvaliteter från tiden då området var ett industri- och spårområde inspirerar till kvalitetsprogrammets palett av material och färger. Områdets dominerande fastadmaterial ska vara tegel och trä, men även puts. Färgskalan ska bestå av jordtoner, detaljer kan även ha andra kulörer, där den primära är grön, se matris på s 19.

För att upplevelsen av stora byggnader ska göras mer småskaliga är det viktigt att skapa variation och liv i fasaderna till exempel genom vertikala brytningar i form av reliefer, en variation i material och/eller färg. Även fönstersättning och placering av balkonger påverkar upplevelsen.

Rummen mellan husen

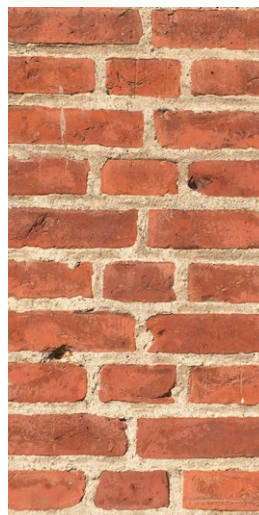
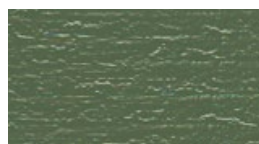
Området ska vara en grön stadsdel, både för upplevelsen, för den biologiska mångfalden och för att bygga det robusta samhälle som krävs för att stå rustade för ett förändrat klimat.

Stora träd svalkar och ger skugga vid värmeböljor, tar upp vatten när det regnar, binder koldioxid, bidrar till den biologiska mångfalden, gynnar nödvändiga pollinatörer och tillgängliggör ytligt grundvatten.

Träden är tillsammans med husen de viktigaste rumsskapande elementen. Alléträden ska därför vara högväxande och på sikt bilda tak över en del av gaturummen.

I den täta strukturen i gränderna mellan kvarteren, är gröna avgränsningar i form av klippta häckar att föredra. Upphöjda planteringar kan kombineras med sittplatser. På kvartersgårdarna bör även inslag av träd och buskar med ätliga frukter och bär förekomma. Trädplanteringar i sammanhängande växtbäddar ska eftersträvas. Träd från e-plantsortimentet prioriteras för att säkerställa att materialet har rätt utseende,

*Träd och tegel
– identitetsskapande
då som nu*



DAGVATTEN



hårdighet och sjukdomsresistens. Träd som kan ge upphov till allergi bör undvikas i boendemiljöer.

Vatten

Krontäckningen, trädkronornas ytterradie, är ett mått på tätortens klimatutjämnande effekt. Vid ett varmare klimat med häftiga regn som kommer mer intensivt, blir det viktigt att ha många stora träd som temporärt kan hejda flödet av vattnet. Träden ska ges goda förutsättningar att utvecklas. För att skapa bästa möjliga förutsättningar för etablering och tillväxt ska skelettjord användas i gatumiljön. Skelettjord en blandning av grov makadam och jord som möjliggör växtbäddar även under belastade ytor.

Genom att leda dagvatten i öppna system kan både ekologiska, biologiska och estetiska mervärden skapas. Dagvattnet kommer växterna och området till nytta, samtligt som dagvattenflödet minskar och fördröjs. Dessutom genomgår dagvattnet en naturlig rening genom sedimentation, filtrering i marken och växtupptag.

De vegetationsklädda taken, reglerade i detaljplanen, bidrar till dagvattenhanteringen.

Planteringsytorna längs med entrégatorna bör vara sammanhängande för att i så stor utsträckning som möjligt fördröja dagvatten.

Hållbarhet

Hållbarhet och långsiktighet ska vara i fokus avseende utformning och materialval. Projekt som kan visa på ett aktivt arbete t ex i form av klimatberäkningar, material- och konstruktionsval, cirkulärt byggande, transporter och energieffektivitet, premieras.

Övrigt

Nödvändiga installationer som värmepumpsaggregat och transformatorstationer, ska döljas. I första hand genom dess placering och i andra hand genom att ”bygga in” dem.

All eventuell skyltning ska vara diskret.



Översiktlig kvartersindelning.

KVARTER OCH BEBYGGELSE

Området är uppdelat i fyra kvarter, norr och söder om gångfartsgatan, brynhusen samt förskolan.

Generellt

Huvudbyggnader

En gestaltningsmässig variation mellan de olika kvarteren förespråkas. Byggnaderna får gärna ha ett samtida uttryck men med en förankring i Sjöbos historia. Fasadmateriel ska utgöras av tegel, puts, sten och/eller trä. Huvuddelen av färgsättningen av byggnaderna ska utföras i en färgskala av jordtoner i rött, gult, grått eller brunt, se material och färgpaletten på s 19-20.

För flerbostadshusen gäller att sockelhöjd, dvs. färdigt golv på bottenvåningen, som angränsar allmän platsmark eller prickmark, ska ligga 0,5 m – 1 m ovan anslutande marknivå och vara väl markerad, gärna i form av en utskjutande sockel. Trapphusen ska vara genomgående från gatusida till gårdssida. För husen som ligger längs med gångfartsgatan ska huvudentrén vara placerad på gatusidan.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader ska harmoniera färgmässigt med huvudbyggnad. Gärna med sedumtak.

Tak

Takmateriel får vara tegel, papp, band- och skivtäckt falsad plåt. De lägre flerfamiljshusen ska till minst hälften vara växtbeklädda med sedum. Takmateriel för radhusen är rött taktegel. Koppar och zink får inte användas som tak eller fasadmateriel.

Balkonger

Balkonger mot gata ska utföras indragna eller delvis indragna med ett överhäng på max 1 m. Balkonger ska i möjligaste mån förläggas i söder- eller västerläge.

Belysning

Belysningen bör vara nedåtriktad för att minimera risken att ljuset sprids uppåt och åt sidorna.

Detaljer

Cykelställ, insprängningsskydd, stamskydd, fågelsäkra papperskorgar, bänkar, belysningsstolpar med mera ska anpassas till området och väljas med omsorg.

Gränser

Det ska finnas en tydlig avgränsning mellan det som är offentligt, halvprivat och privat genom klippta häckar, staket eller lägre plank. I den täta strukturen i gränderna mellan kvarteren är gröna avgränsningar i form av häckar att föredra.

Att arbeta med markbeläggning i form av färg, material och mönster skapar variation och identitet.

Avfalls- och återvinningshantering

Avfalls- och återvinningshantering kommer att finnas på två ställen inom området. Antingen blir det miljöhus med växtbeklätt tak eller ett underjordiskt återvinningssystem. Utformningen blir viktig oavsett vilken lösning som väljs. Förskolan har plats för

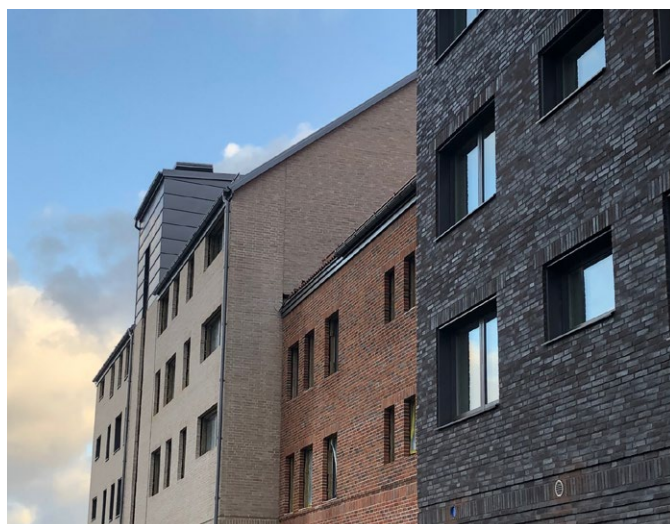
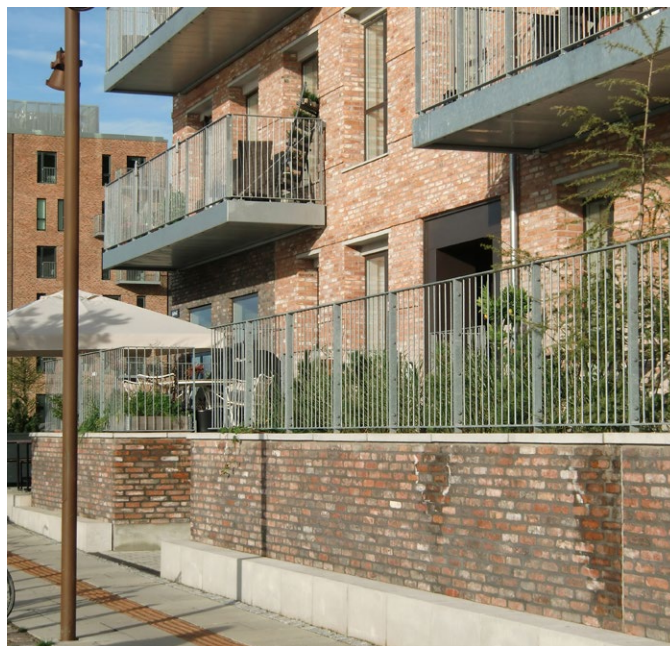
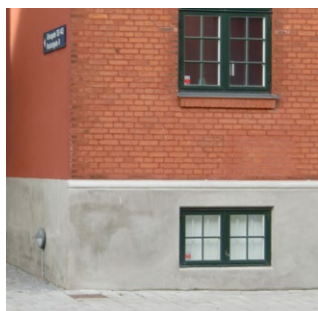
avfalls- och återvinningshantering på egen fastighet. Val av markbeläggning, inramning och belysning blir viktiga för att skapa en tilltalande, funktionell och trygg plats.

Parkering

Boendeparkering av bilar kommer företrädesvis att ske i underjordiska garage.

För att underlätta cykel som färdmedel samordnas cykelförvaring och bra cykelparkering i anslutning till entrén i markplan. Innergården ska lätt nås med genomgående portar. Det ska vara enkelt att ställa ifrån sig sin cykel. Alla kvarter ska innehålla säkra cykelparkeringar av hög kvalitet. Se även Mobilitetsnorm för Sjöbo tätort, antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2021-03-09.

BEBYGGELSE



Tillhör nämndsbeslut 2021-07-06 SBN § 65 STRA.2021.77

Foto: STADSSTUDIO



Tillhör nämndsbeslut 2021-07-06 SBN § 65 STRA.2021.77





Norra och södra kvarteren

Respektive kvarter är uppdelade i tre gårdar. I bottenvåningarna utmed den centrala gångfartsgatan ges utrymme för verksamheter i form av caféer med uteserveringar, butiker med mera. Huvudentréerna ska ligga vända mot gatan. Entréerna ska ges en omsorgsfull utformning och vara väl upplysta. Lägenheter i markplan ska ha tillgång till egen uteplats.

Radhusen, i det södra kvarteret, ska knyta an till den befintliga villabebyggelsen i söder avseende fasadmaterial, färger och skala. Både entré och en mindre uteplats föreslås på den södra sidan om radhusen men med en utgång till den gemensamma gården i norr.

Gränder och platsbildningar

Gränderna genom de norra och södra kvarteren i nord-sydlig riktning utformas och förvaltas av respektive fastighetsägare men ska vara tillgänglig för allmänheten. Här möts den halvprivata gränden med den offentliga gatan och den privata gården. Gränderna ska ha en enhetlig markbeläggning från parken i norr genom de norra kvarteren, över gångfartsgatan och vidare genom de södra kvarteren och fram till Fabriksgatan.

Där gränderna möter gångfartsgatan är utrymme lämnat för att möjliggöra platsbildningar. Dessa ytor kan med fördel möbleras med bänkar och bord med mera. Både här och längsmed gångfartsgatan ska utrymme ges till caféverksamhet med uteservering. Här blir det särskilt viktigt att tydliggöra platsbildningarna genom omsorgsfull bearbetning av markbeläggning och planteringar. Belysningen ska utgöras av lågt sittande armatur med nedåtriktat och väl avbländat ljus.

Gårdarna

Gårdarna ska präglas av lummig grönska och vara läskapande. Vid underjordiskt garage påverkas jorddjupet och därmed storleken på de träd som kan planteras. Med garage under husen blir det viktigt att gårdsbjälklagen utformas med ett planteringsbart djup om minst 1 m.

Delar av gården kan ges upphöjda planteringsytor som ytterligare kan kompensera jorddjupet till viss del. Spaljéer med klätterväxter, häckar, bersåer, pergolor, buskträd och träd kan användas för att skapa olika rum på gården. Gårdarna ska kunna nås från gårdssidan.

Gränser

Tydligt definierade gårdar ger en stark känsla av tillhörighet för de boende. För att ge gårdarna, som är öppna mot väster och slutna mot övriga väderstreck, en tydlig rumsavgränsning mot det offentliga rummet, föreslås i första hand klippt häck men även staket och låga plank får förekomma.



Brynhusen

De så kallade brynhusen kommer att ligga i skogspartiet i väster och ska till största del ha träfasad, företrädesvis med stående panel i en färgsättning som harmonierar med den inramande skogen.

Även här ska utrymme ges till små privata uteplatser för lägenheter i markplan.

GÅRDAR OCH GRÄNDER



GRÄNSER



Mellan husen

Husen ska ligga inbäddade i grönska med skoglig karaktär. Befintliga träd ska, efter besiktning av fackman, i möjligaste mån sparas. För att uppnå den eftersträlvade karaktären kommer en komplettering med nya träd- och buskträd, gärna med inslag av fruktträd, att krävas efter att husen har byggts.

Gränser

Gårdarna kommer att ligga på avstånd från entrégatan genom en avskiljande trädrad med gång- och cykelväg emellan. Häck eller stadsmässigt staket kan vara en lämplig avgränsning för att skapa det privata trädgårdsrummet.



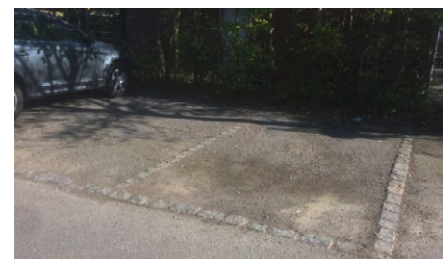
Förskolan

Förskolans fasad ska till största del bestå av trävirke, gärna stående panel, vilken med fördel kan kombineras med åtevunnet tegel.

Förskolegården

Träden på förskoletomten ska fungera som utemiljöns grundstomme och barnens lekmiljö ska integreras mellan träden. På så sätt skapas en miljö som uppmuntrar till utevistelse med spännande lekmöjligheter samtidigt som den ger svalka och ett naturligt skydd

MARKMATERIAL



för solens skadliga strålar. Besiktning av fackman ska göras för borttagning av träd som skulle kunna utgöra en fara. Alla material som kommer att användas i barnens lek miljö ska vara giftfria. En öppen dagvattenlösning kan bli ett spännande och pedagogiskt inslag i leken.

Gränser

Förskolan kommer att omgärdas av staket så att barnen inte kan ta sig ut på egen hand. Utrymmet vid entréer bör vara inskjutet och generöst tilltaget. De öppna partierna medför att gång- och cykelvägen hålls framkomlig utanför förskolan men ger även förutsättning för attraktiv lämning och hämtning med exempelvis lådcykel.



OFFENTLIG UTEMILJÖ

Den offentliga utemiljön, vårt gemensamma vardagsrum, består av gator, parker, naturmark, gränder och torg.

Generellt

Gaturum

Gaturummen ska utformas för trivsel och trygghet och på ett sådant sätt att det inbjuder till låga hastigheter genom området. De stora träden längsmed gatorna kommer att ha stor betydelse för det visuella intrycket, men också spela en viktig roll som temperaturreglare varma och soliga sommarkar.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar ska i möjligaste mån utformas som ett sammanhängande plant ”golv” utan hinder i form av kantstenar eller liknande.

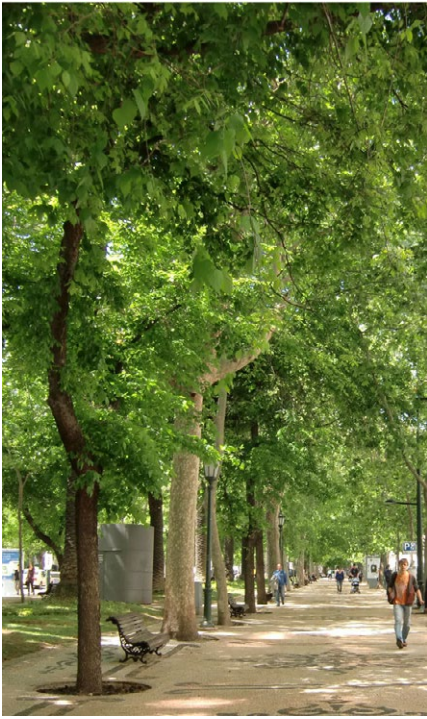
Parkering

Det ska vara enkelt att ställa ifrån sig sin cykel. Säkra cykelparkeringar av hög kvalitet ska finnas. Det är viktigt att det finns cykelparkeringar i direkt anslutning till tänkbara målpunkter och entréer och att möbler i det offentliga rummet såsom cykelställ utformas robust, funktionellt och estetiskt tilltalande.

Markparkeringen för bilar inom området kommer att vara korttidsparkering. Längs gångfartsområdet ska parkeringsfickorna ligga i avvikande markbeläggning mot omgivande ytor. Övriga parkeringsfickor inom området ska vara gräsarmerade, med undantag för parkering för rörelsehindrade.

Detaljer

Smide, cortenstål och varmfözinkad stål är exempel på material till utformningen av de offentliga utemiljöerna. Kulören på detaljer så som bänkar, insprängningsskydd, papperskorgar, lyktstolpar etc. ska vara buteljgrön, RAL 6007, se s 19. Enhetligt och omsorgsfullt gestaltat insprängningsskydd runt planteringar är önskvärt.



Entrégatorna

Entrégatorna ska utformas med alléplanteringar av stora rumsskapande träddarter. Alléträden ska vid plantering ha ett stamomfång av minst 20-25 cm. Korsningspunkter ska vara tydligt markerade och helst upphöjda för att få ner fordonens hastighet och prioritera de oskyddade trafikanternas övergångar. Utefter den västra entrégatan ska längsgående parkeringsplatser finnas. Vid vändplanen ska armerat gräs användas med mothållande plattbeläggning i mönster. Mitten av vändplanerna ska vara upphöjda, med en avgränsning av exempelvis cortenstål, där ytan planteras och förses med höga ställningar för klätterväxter. Gatubelysningen ska vara väl utbyggd och ge bra belysning vid gång- och cykelvägarna.

Gångfartsgatan

Gångfartsgatan blir det centrala stråket i området som binder samman entrégatorna. Gångfartsgatan ska vara ett publikt rum med torgkaraktär som tillåter lek och blandad trafik på de gåendes villkor. Huvudentréer placeras utmed gatan för att skapa en levande och aktiv miljö.

Gångfartsgatan bör utformas så att den är plan och sammanhängande utan kantstenar. Det ska finnas gott om utrymme för eventuella uteserveringar.

Markbeläggningen ska företrädesvis vara körbart marktegel och eventuellt grå betongsten, gärna återvunnen, med inslag av natursten.

I syfte att tydliggöra de allmänt tillgängliga rörelsestråken i nord-sydlig riktning ska dessa ha en enhetlig markbeläggning, från parken i norr genom de norra kvarteren, över gångfartsgatan, genom de södra kvarteren och fram till Fabriksgatan.

Besöks- och korttidsparkering placeras gles utmed gatan och samordnas med träd och gatmöbleringar i form av planteringskärll, sittplatser och cykelparkeringar.

Belysningsarmaturer ska ha väl avbländat nedåtriktat ljus med en höjd av 4-5 m.



Parken

Norr om de högre flerfamiljshusen finns ett parkstråk som till en viss del ingår i detaljplanen. Denna del ska integreras i det sammanhängande grön-/aktivitetsstråket som kommer att binda samman Kv Bränneriet med skogsområdet "Rallyskogen" i sydväst, och centrum. Parkstråket ska bidra till den biologiska mångfalden genom sin gestaltning och växtval. Det

ska även bidra med svalka och motverka konsekvenser av klimatförändringar såsom värmeeffekter och kraftiga skyfall. Värmeeffekter innebär att tätbebyggda områden med mycket hårdgjorda ytor blir svårare att kyla ner och blir varmare än sin omgivning. Träd och grönska lagrar däremot inte värme utan har en skuggande och avkylande effekt.

I parken blir det viktigt att skapa variation i utformning och växtval. Här behövs höga träd som kan harmoniera med de höga huskropparna, gärna med vintergröna inslag. Sittplatser, öppna och lite mer slutna rum, plats för lek och klippta gräsytor lämpliga för spontan lek och bollspel.



Skogen

I samband med slyröjning och borttagning av döda och sjuka träd kan med fördel stigar röjas fram. Vid gallring bör företrädesvis sykomorlönnen tas bort till förmån för inhemska arter som exempelvis bok, ek, skogslönn och hägg. Skogsdungen bör i övrigt förbli så naturlig som möjligt och tillåtas utvecklas över tid endast med återkommande gallringar som insats.

OFFENTLIG UTEMILJÖ

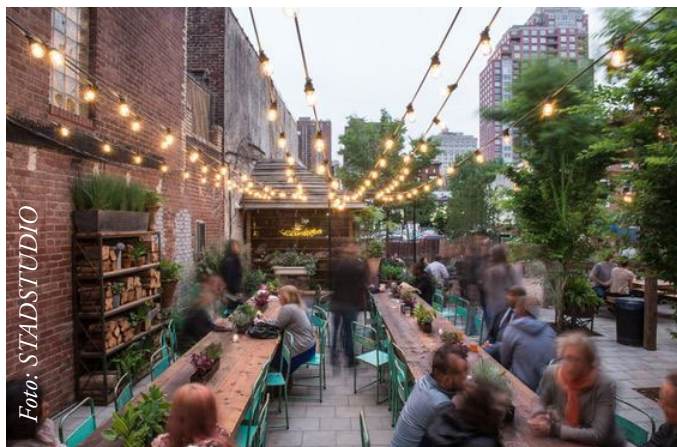
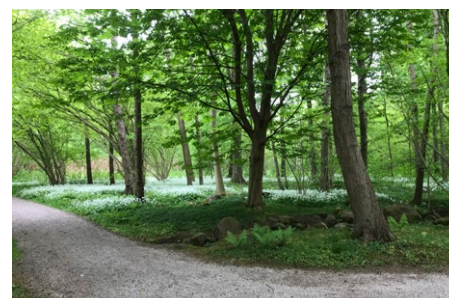


Foto: STADSTUDIO



Foto: STADSTUDIO



MATERIAL OCH KULÖRER

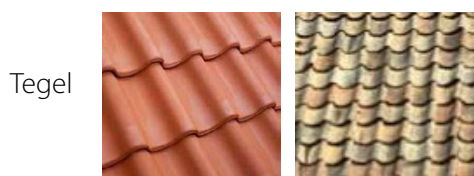
Fasader

Tegel			
	<i>Rött som historiskt</i>	<i>Gult som före detta Sjöbo bruk</i>	<i>Modernt i skiftande jordnära toner</i>
Trä			
	<i>Järnvitriol</i>	<i>Obränd terra NCS 5040-Y20R</i>	<i>Bränd umbra NCS 8505-Y80R</i>
Puts			
	<i>Tegelröda nyanser</i>	<i>Gulbruna nyanser</i>	<i>Varmvita nyanser</i>

Mark

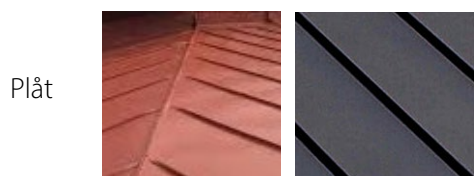
Tegel			
	<i>Rött</i>	<i>Gult</i>	<i>Skiftande jordnära toner</i>
Övrigt			
	<i>Stenmjöl</i>	<i>Gatsten</i>	<i>Grå betongsten, gärna återvunnen, i mönstersättning med andra material</i>

Tak



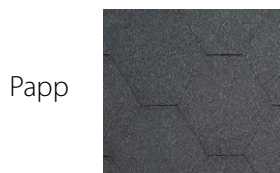
Rött oglaserat

Gult oglaserat

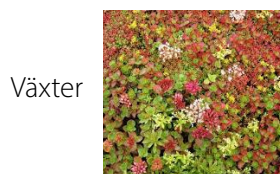


Tegelröd

Antracitgrå (bandfalsad skivplåt)



Antracitgrått/
svart



Sedum

Detaljer*



Övedsgrön

Obränd terra

NCS 5919 G37Y

NCS 5040-Y20R



Svart (smide)

Antracitgrått



Tegelröd

Cortenstål



Övedsgrön

Obränd terra

NCS 5919 G37Y

1A 5873 (RAÄ)

Detaljer i offentlig utemiljö**



Buteljgrön
RAL 6007



Buteljgrön
RAL 6007

Svart (smide)

Cortenstål

* Fönster, utemöbler, inspringskydd, stuprör och hängrännor, företrädesvis i samma kulör som taket, belysning, planteringskärl etc.

** Bänkar, inspringskydd, belysning, planteringskärl etc.

VÄXTFÖRSLAG

Växter lämpliga som klippt häck

Carpinus betulus fk Stenshuvud E
Avenbok

– *vacker året runt*

Fagus sylvatica fk Gottåsa E
Bok

– *vacker året runt*

Ligustrum vulgare var italicum ”Atrovirens”
Vintergrön liguster

– *behåller bladen långt in på vintern*

Större träd

Quercus rubra E
Rödek

– *friskt träd med fin höstfärg*

Tilia cordata ”Greenspire”
Skogslind

– *formstark och arkitektonisk*

Corylus colurna
Turkisk hassel

– *pyramidal krona*

Medelstora träd

Fraxinus ornus
Mannaask

– *vacker blomning och höstfärg*

Gleditsia triacanthos ”Skyline”
Korstörne

– *exotiska blad*

Prunus maackii ”Amber Beauty”
Gulbarkig hägg

– *vacker stam*

Alnus incana ”Laciniata”
Flikbladig gråal

– *vackra blad*

Sorbus aucuparia var. edulis
Sötrönn

– *genomgående stam, vacker enhetlig krona*

Acer negundo fk Alnarp E
Asklönn

– *vackra blad*

Tilia cordata ”Rancho”
Skogslind

– *för trånga utrymmen*

Mindre träd

Amelanchier laevis "Ballerina"
Kopparhäggmispel – *stora, goda ätliga bär*

Crataegus x persimilis "Splendens"
Sylhagtorn – *vacker även vintertid*

Malus tschonoskii
Cinnoberapel – *vacker höstfärg*

Prunus "Sunset Boulevard"
Japanskt körsbär – *för trånga utrymmen*

Barrväxter för park

Metasequoia glyptostroboides
Kinesisk sekvoja – *smalt pyramidalt träd med skira barr,
gärna i anslutning till dagvattendamm*

Pinus nigra
Svarttall – *vintergrön*

Låga marktäckande buskar

Cornus "Kelsey's Dwarf"
Tuvkornell – *kompakt buske med friskt bladverk*

Lonicera caerulea var. kamtshatica ANJA E
Blåbärstry – *kuddformat växtsätt, anspråkslös*

Spiraea betulifolia "Tor" E
Björkspirea – *tät med utbrett grenverk*

Perenner

Geranium x cantabrigiense "Karmina"
Liten flocknäva – *mörkrosa snabb marktäckning*

Geranium macrorrhizum "Spessart"
Flocknäva – *rosablommande*

Geranium mscrorrhizum "White Ness"
Flocknäva – *vitblommande*

Geranium "Rozanne"
Trädgårdsnäva – *blommar hela sommaren med blå blommor*

