



SJÖBO
KOMMUN

Diarienummer	2022.1910
Planens beteckning	P297
Planbesked	2022-04-20
Antagande	2025-02-03
Laga kraft	2025-02-28
Genomförandetid	Tio år



Flygfoto med markerat planområde (röd linje).

Detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter

Blentarp, Sjöbo kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Antagandehandling
2024-11-25
Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, antagandehandling 2024-11-25
- Grundkarta, 2024-08-21 (kartunderlag för detaljplan)
- Planbeskrivning, antagandehandling 2024-11-25
- Granskningsutlåtande, 2024-11-25
- Samrådsredogörelse, 2024-09-02
- Samrådsredogörelse för förslag till ändring av detaljplan, 2024-03-28

Följande handlingar ingår också i ärendet:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, antagandehandling 2024-11-25
- Trafikutredning, 2023-05-26
- Trafikbullerutredning, 2023-05-26

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Första steget är att ett detaljplanförslag upprättas av kommunens tjänstepersoner, godkänns av politikerna i samhällsbyggnadsnämnden (SBN) och därefter skickas på samråd. Under samrådet ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av SBN ställs planförslaget ut för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLAN FÖR BLENTARP 23:11 MED FLERA FASTIGHETER I BLENTARP	1
PLANHANDLINGAR.....	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
1 DETALJPLANENS SYFTE	7
1.1 SYFTE.....	7
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
2.1 HELA DETALJPLANEN	8
2.2 GENOMFÖRANDETID.....	14
2.3 ALLMÄN PLATS.....	14
2.3.1 HUVUDMANNASKAP.....	14
2.4 KVARTERSMARK	14
2.4.1 GESTALTNING.....	14
2.4.2 GRÖNSTRUKTUR.....	14
2.4.3 GATOR OCH TRAFIK.....	14
2.4.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
2.4.5 DAGVATTEN	14
2.5 BEFINTLIGT	16
2.6 PLANFÖRFARANDE	20
2.7 ÄRENDEINFORMATION.....	20
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	24
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	24
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	28
4.1 KOMMUNALA	28
4.1.1 DETALJPLAN	28
4.1.2 OMRÅDESBESTÄMMELSER	28
4.1.3 FÖRHANDBESKED.....	28
4.1.4 PLANERINGSBESKED.....	28
4.1.5 PLANBESKED.....	28
4.1.6 PLANPROGRAM.....	28
4.1.7 ÖVERSIKTSPLAN	28
4.2 REGIONALA	29
4.2.1 REGIONPLAN	29
4.3 RIKSINTRESSEN	29
4.3.1 RÖRLIGT FRILUFTSLIV.....	29
4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	30
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER	30
4.5.1 LUFT.....	30
4.5.2 VATTEN.....	30
4.5.3 BULLER	31
4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	31
4.7 MILJÖ	31

4.7.1 STRANDSKYDD.....	31
4.7.2 DAGVATTEN	31
4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET	33
4.8.1 OMGIVNINGSBULLER	33
4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR	33
4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	33
4.8.4 RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION.....	34
4.8.5 MARK.....	34
4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	34
4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	35
4.11 KULTURMILJÖ	35
4.11.1 FORNLÄMNINGAR.....	36
4.12 FYSISK MILJÖ	39
4.13 SOCIALA	43
4.14 TEKNIK	43
4.15 SERVICE.....	46
4.16 TRAFIK.....	46
4.17 ANNAT	47
5 PLANERINGSUNDERLAG	49
5.1 KOMMUNALA	49
5.1.1 DETALJPLAN	49
5.1.2 GRUNDKARTA.....	50
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	51
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN.....	52
5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	52
5.1.6 KOMMUNALA STYRDOKUMENT	53
5.2 UTREDNINGAR	53
5.2.1 TRAFIKUTREDNING.....	53
5.2.2 KULTURMILJÖUTREDNING	55
5.3 REGIONALA	56
5.3.1 REGIONPLAN	56
6 KONSEKVENSER.....	58
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	58
6.2 NATUR.....	59
6.2.1 GRÖNOMRÅDE.....	59
6.2.2 LANDSKAPSBILD	59
6.3 MILJÖ	59
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	59
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING	59
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN	59
6.3.4 STRANDSKYDD.....	60
6.3.5 DAGVATTEN	60
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	60
6.4.1 LUFT.....	60
6.4.2 VATTEN.....	60
6.4.3 BULLER	61
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	61
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	61
6.5.2 ÖVERSVÄMNING	61
6.5.3 OLYCKOR	61
6.5.4 RAS, SKRED OCH EROSION	61

6.6 SOCIALA	61
6.6.1 BARN	61
6.6.2 JÄMLIKHET	61
6.7 RIKSINTRESSE	61
6.7.1 FRILUFTSLIV	62
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	62
6.9 TRAFIK	62
6.9.1 MOTORTRAFIK	62
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	62
6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	62
6.11 ANNAT	62
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	63
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	63
7.1.1 Inlösen	63
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	63
7.2.1 Fastighetsindelingsbestämmelser	63
7.2.2 Förändrad fastighetsindelning	63
7.2.3 Rättigheter	63
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	63
7.3.1 Tekniska åtgärder	63
7.3.2 Utbyggnad allmän plats	64
7.3.3 Utbyggnad vatten och spillvatten	65
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	65
7.4.1 Planekonomisk bedömning	65
7.4.2 Planavgift	66
7.4.3 Ersättningsanspråk	66
7.4.4 Inlösen	66
7.4.5 Gemensamhetsanläggningar	66
7.4.6 Drift allmän plats	66
7.4.7 Drift vatten och spillvatten	67
7.4.8 Gatukostnader	67
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	67
7.5.1 Exploateringsavtal	67
7.5.2 Markanvisning	67
7.5.3 Tidplan	67
7.6 UPPLYSNINGAR	68
7.7 ANNAT	68
8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN	70
9 MEDVERKANDE	72

1 DETALJPLANENS SYFTE

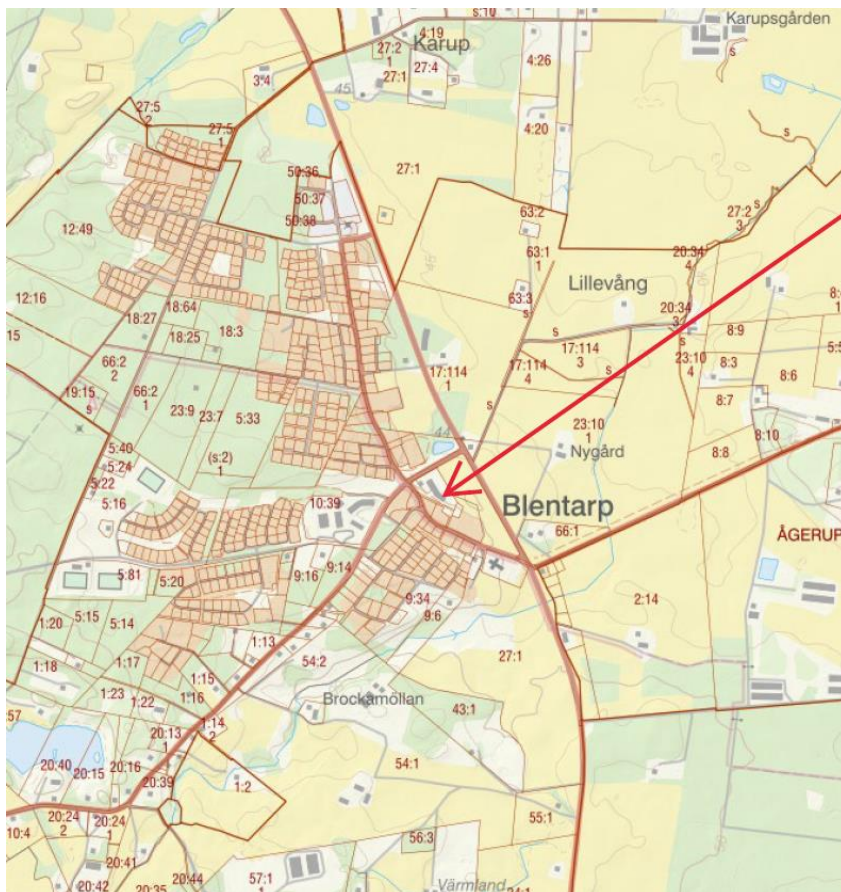
1.1 SYFTE

Avsikten med en ny detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter är att utvidga bostadsändamålet samt att reglera plansituationen för kvartersmarken och den allmänna platsmarken. Planens huvudsakliga syften är att möjliggöra ett allomfattande boende, att uppdatera markanvändningen, att ge förutsättningar för utveckling av bebyggelse och att värna och utveckla områdets grönstruktur.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet ligger inom östra delen av Blentarp. Området är beläget sydöst om Skurupsvägen och nordöst om Blentarpsvägen.



Orienteringskarta.

Planområdet, som till stor del är bebyggt, gränsar huvudsakligen till bebyggda områden och vägar inom orten. I nordöst gränsar planområdet till öppet landskap, till odlingsmark.

Planområdets areal är cirka 15 000 kvadratmeter / 1,5 hektar.

I planområdet ingår fastigheterna Blentarp 23:11, 18:120 (1) och 18:36.

Fastigheterna Blentarp 23:11 och 18:120 (1) ägs av AB Sjöbohem.

Blentarp 18:36 ägs av Sjöbo kommun.



Flygfoto med markerat planområde och fastighetsbeteckningar.

Inom fastigheten Blentarp 23:11 finns en huvudbyggnad och en mindre sidobyggnad. Huvudbyggnadens byggnadsarea beräknas till knappt 1 500 kvadratmeter. Byggnaden, benämnd Blentarpsgården, byggdes under slutet av 1990-talet. Byggnaden uppfördes som äldreboende och dagcentral.

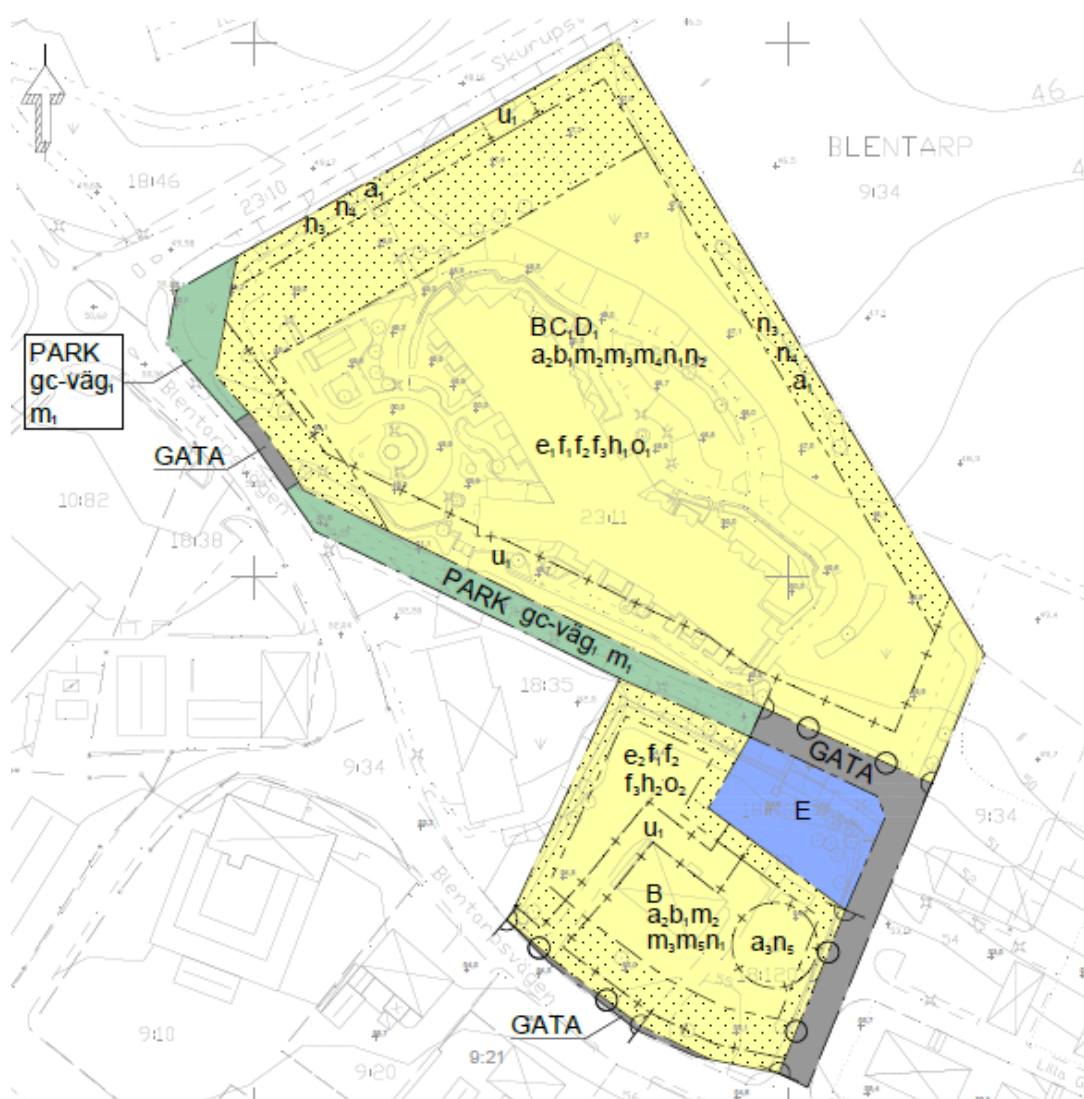
Byggnaden innehåller lokaler för boende innefattande ett flertal boenderum med pentry och badrum, en bostadslägenhet, matrum, allrum och läsrum samt rum för dagcentralfunktioner och hemtjänst. Det finns arton stycken boenderum och en lägenhet med två rum och kök. I byggnaden finns också ett skyddsrum.

Blentarpsgårdens funktion som äldreboende/särskilt boende för äldre avvecklades under 2019. Under en period av år 2023 användes del av byggnad för flyktingboende. Lokaler i byggnaden används av hemtjänsten, av ortens seniorer för aktiviteter och för utbildning.

Fastigheten Blentarp 18:120 (1) är bebyggd med ett flerbostadshus. Byggnaden uppfördes ursprungligen som ett bostadshus för äldre (gamla pensionärshuset). Byggnadens byggnadsarea beräknas till cirka 200 kvm. Flerbostadshuset bedöms ha uppförts under 1950-talet. Bostadshuset innehåller sex lägenheter.

Inom fastigheten Blentarp 18:36 finns en teknisk anläggning samt gång- och cykelväg/grönstråk och gatan Lilla Gränd.

Plankarta och planbestämmelser



Plankarta - detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter.

Blentarp 23:11

Bostäder Centrum₁ samlingslokal Vård₁ sjukvårdsboende.

Blentarpsgården innehåller arton stycken ett rum och kök och en stycken två rum och kök.

Önskad förändring är nitton lägenheter, ett hus för boende med gemensamhetsytor.

(Gemensamma utrymmen, allrum med flera rum, i väster och öster tas i anspråk. Centralt beläget gemensamt utrymme kvarstår. Skyddsrum i källare kvarstår.)

Västra delen av Blentarp 23:11 - Park inklusive gång- och cykelväg och Gata (reglering av anslutning).

Blentarp 18:36

Blentarp 18:36 - Park inklusive gång- och cykelväg samt Gata och Teknisk anläggning.

Blentarp 18:120 (1)

Blentarp 18:120 (1) - Bostäder.

Gamla pensionärshuset: Inrymmer sex lägenheter, fyra på bottenvåningen och två på vindsvåningen.

Utökad byggrätt önskas för ytterligare två-tre lägenheter.

Planområdets struktur

Detaljplanen redovisar en struktur för planområdet som består av område för bostäder/samlingslokal/sjukvårdsboende och område för bostäder, område för teknisk anläggning samt gata och områden för park inklusive gång- och cykelväg. (Gång och cykelväg betraktas som komplement inom park-användning.)

Detaljplanens övergripande indelning

Allmän plats - del av Blentarp 18:36 samt mindre delar av Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1).

Kvartersmark - Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1) samt del av Blentarp 18:36.

Plankarta

Planen redovisar planområdets indelning med allmän platsmark för gata och park samt kvartersmark för bostäder, centrum, vård och teknisk anläggning.

- Gata
- Park
- Bostäder (B)
- Centrum (C₁) = samlingslokal
- Vård (D₁) = sjukvårdsboende
- Teknisk anläggning (E)

Egenskapsbestämmelser

Planen definierar egenskaper om mark, vegetation, störningsskydd och utformning med mera:

- Fri sikt
- Gång- och cykelväg
- Mark som inte får bebyggas
- Byggnaders nockhöjd
- Utformning och placering av parkering
- Skydd för träd
- Område för ledningar
- Bullerskyddade uteplatser
- Markmodulering som skydd mot översvämning
- Utfartsförbud
- Utformning av huvudbyggnader
- Andel genomsläpplig mark
- Utnyttjandegrad
- Ändrad lovplikt

Egenskapsbestämmelserna reglerar markzoner som inte får bebyggas, utnyttjandegrad (största byggnadsarea), byggnaders höjd, form och utseende samt stråk för ledningar, skydd för träd, fri sikt, in- och utfartsförbud, parkering, bullerskyddade uteplatser samt genomsläpplig mark och markmodulering (skydd mot översvämning).

Avgränsning av egenskapsbestämmelser för mark som inte får förses med byggnad samt för träd och för ledningar redovisas med egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns. Sekundär gräns används på grund av överlappande reglering. Sekundär avgränsning görs för ledningsstråk (u₁) inom Blentarps 23:11 samt för ledningsstråk (u₁) och för träd (n₅) inom Blentarp 18:120 (1). Områden med sekundär gräns finns bland annat inom områden där mark inte får förses med byggnad (prickad mark).

Användningsområde för gata, område för in- och utfart till Blentarp 23:11, möjliggör justering av infart enligt regelverk för utformning (Vägar och gators utformning).

Parkmark och kvartersmark regleras för fri sikt i förhållande till allmän väg.

Gång- och cykelväg ingår inom användningsområde för park.

Markreservat för ledningar (u-område) tillgodoser behov för allmännyttiga ändamål (ledning) och begränsar annan användning av områdena.

Områden för gata och park inom planområdet ansluter till gatemark, till Blentarpsvägen.

Gatemarken, Lilla Gränd, kopplar till kvartersmark för teknisk anläggning och till kvartersbebyggelsen i sydväst.

In- och utfarter finns vid Blentarpsvägen.

In- och utfartsförbud finns mellan kvartersmark för bostadsändamål och allmän platsmark gata för Lilla Gränd.

Inom kvartersmark i norr och söder finns område med träd som skyddas. Inom områdena värnas träden och deras utrymme.

Grönstrukturen/vegetationen inom planområdet (träd och häckar) ska och bör bibehållas samt utvecklas.

Inriktning för grönstruktur/vegetation avser dock inte kvartersområde för Teknisk anläggning där behov av anpassning av mark för den tekniska användningen prioriteras. Inom detta användningsområde förhindras inte möjligheten att förändra vegetationen, att ta bort häckar och träd.

För Blentarp 23:11 finns planbestämmelse om att parkering ska placeras inom och invid befintlig parkeringsyta som är belägen inom fastighetens och planområdets norra del. Om område för bilparkering skulle behöva utökas ska utökning av parkeringsplatser ske i anslutning till befintlig parkering inom norra delen av Blentarp 23:11.

Inom kvartersmark, inom Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1), finns zoner med mark som är tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u-område). Zonerna är markreservat för allmännyttigt ändamål där markområdena är reserverade för ledningar.

Detaljplan för Blentarp 23:11 från 1995/1997 anger mark för allmänna underjordiska ledningar (u-område) och mark som inte får bebyggas (prickad mark) inom nordöstra delen av fastigheten.

Grundkarta samt ledningskontroll för området visar att det numera inte finns någon kraftledning i detta läge (nordväst-sydöstlig riktning).

I förslag till ny detaljplan tas därför u-området bort och zonen för mark som inte får bebyggas (prickad mark) ändras (minskas).

Markmodulering som skydd mot översvämning föreskrivs.

Ett stråkområde för gata längs Blentarpsvägen anges inom södra delen av planområdet, inom Blentarp 18:120 (1). Detta område för gata föreslås eftersom gatumarkens bredd på platsen är snäv både i gällande detaljplaner och i verkligheten. En utvidgning för allmän platsmark innebär möjlighet till disponering för köryta och gångyta. Utökning av mark för gata ger möjlighet till förbättrat utrymme för fordon och gående. Förändringen bedöms kunna ge möjlighet till trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Markstråket för gatumark, i nordväst-sydöstlig riktning längs Blentarpsvägen (i söder), avses tillhöra gatufastigheten Blentarp 9:34.

Inom kvartersmarkens yttre zoner får byggnader, eller delar av byggnader, inte uppföras (prickad mark).

Utnyttjandegrad/exploateringsgrad inom kvartersmark regleras.

Största medgivna byggnadsarea för kvartersområde i norr är 2 200 kvm. Kvartersområde BC₁D₁ har en areal på cirka 10 000 kvm. Befintlig byggnadsarea är cirka 1 500 kvm.

Största medgivna byggnadsarea för kvartersområde i söder är 500 kvm. Kvartersområde B har en areal på cirka 2 600 kvm. Befintlig byggnadsarea cirka 200 kvm.

Andel av mark genomsläpplig för dagvatten regleras för nämnda kvartersområden.

För kvartersområdena BC₁D₁ och B anges bestämmelser för utformning för huvudbyggnader. Fasadmaterial - tegel eller puts. Takmaterial - tegel. Takens form ska vara sadeltak.

Höjd för byggnader inom kvartersmarken regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

Planområdet innehåller allmän platsmark för gata och park.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Det är kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken inom planområdet.

Det är samma upplägg, avseende kommunalt ansvar och allmänt utnyttjande, för planområdet och för angränsande planlagd mark.

Eftersom huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap anges i lagen behöver det inte finnas någon planbestämmelse om huvudmannaskap.

2.4 KVARTERSMARK

Planen innehåller kvartersmark för bostäder, centrum-samlingslokal och vård-sjukvårdsboende samt teknisk anläggning.

2.4.1 GESTALTNING

Ambitionen är att detaljplanens reglering, i nutid och framtid, ska innebära ett område med en till ortsmiljön väl anpassad gestaltning och utformning av bebyggelse och mark.

2.4.2 GRÖNSTRUKTUR

Vegetationen inom fastigheterna Blentarp 23:11 och 18:120 (1) består av häckar, buskage och träd. Längs gång- och cykelvägen/grönstråket inom fastigheten Blentarp 18:36 finns vegetation i form av buskträd. Grönstrukturen ramar in och avgränsar samt representerar en viktig del av områdets karaktär. De större träden längs planområdets nordvästra och nordöstra gräns utgör en fin ridå. Det är viktigt att dessa träd ges fortsatt goda förutsättningar för en god utveckling. Det finns utrymme för stora träd att utvecklas inom planområdet.

2.4.3 GATOR OCH TRAFIK

En trafikutredning och trafikbulerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen.

I trafikutredningen framgår det att nya bostäder bedöms ge upphov till en dubbelt så stor trafikallsträng jämfört med det tidigare äldreboendet, att i förhållande till trafikökningen på det statliga vägnätet bedöms denna förändring endast vara marginell och att en ny detaljplan bedöms kunna genomföras utan att några åtgärder krävs i infrastrukturen.

I trafikbulerutredningen framgår det att bedömningen är att några bullerskyddande åtgärder inte krävs och att bostadsbyggnader är placerade/kan placeras på ett sådant sätt i förhållande till vägar att en tyst sida kan finnas/skapas.

Utredningarna redovisas i avsnitt 5.2.1.

Uteplatser (separata och/eller gemensamma) i bullerskyddade lägen finns/kan anordnas inom fastigheterna Blentarp 23:11 och 18:120 (1).

Planen reglerar att uteplatser ska förläggas i bullerskyddat läge.

Parkering ska ske inom kvartersmark.

2.4.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet omfattas av kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns inom och i anslutning till planområdet.

Planområdet är beläget inom tillrinningsområde för vattentäkt.

2.4.5 DAGVATTEN

Området är kommunalt verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att huvudmannen/kommunen har ansvar för att ta emot allt dagvatten från området med undantag för stora flöden, för skyfall.

Eftersom planområdet är inom tillrinningsområde för vattentäkt är det viktigt att skilja på rent dagvatten och dagvatten som kan vara förorenat, som dagvatten från vägar och parkeringsplatser.

Planområdet bedöms inte vara inom ett riskområde för översvämning.

Området har hitintills inte drabbats av översvämningar. Den genomsläppliga marken och dagvattenhanteringen i området samt marknivåer för området i stort och lägre område med damm norr om Skurupsvägen, bedöms innebära att regnvatten hanteras på ett betryggande sätt och att eventuell negativ påverkan vid skyfall motverkas.

Vid svåra skyfalls-situationer kan det eventuellt uppkomma temporära vattenansamlingar inom planområdet. Vattensamlingar bedöms dock inte kvarstå eftersom marknivåer och lutningsförhållanden gör att vattnet förs vidare i nordlig-nordöstlig riktning.

Planområdets struktur och marknivåer tillsammans med dagvattensystem och föreskrivna skyddsåtgärder i form av markmodulering (fördjupningar och förhöjning) inom kvartersmark bedöms säkerställa att avvattning vid skyfall sker på ett sådant sätt att det inte sker negativ påverkan på områden inom och invid planområdet. Bedömningen är att eventuell risk för påverkan på omgivningen vid skyfall minskar på grund av föreskrivna åtgärder.

Bedömningen är att den redovisade dagvattenhanteringen inte kommer att medföra några negativa konsekvenser som i sin tur skulle kunna riskera människors säkerhet.

2.5 BEFINTLIGT

Planområdet är till stor del ett ianspråktaget och bebyggt område.



Karta med fastighetsbeteckningar och adresser.

Beskrivning av bebyggelseområde norr om Blentarpsvägen:

Blentarpsgården inom Blentarp 23:11 uppfördes under slutet av 1990-talet.

Flerbostadshuset (gamla pensionärshuset) inom Blentarp 18:120 (1) bedöms vara från 1950-talet.

Flerbostadshuset (radhus) inom fastigheten Blentarp 18:35, som gränsar till planområdet, uppfördes under 1980-talet. Här fanns tidigare en byggnad som innehöll affär och bostad.

Bostadshuset (parhus och radhus) vid Lilla Gränd, inom Blentarp 18:120 (2) som gränsar till planområdet, stod klara 2017.

Häradskartan (häradsekonomska kartan producerades under perioden 1859 - 1934) visar att område motsvarande Blentarp 18:35 var bebyggt. Detsamma visar flygfoto 1940 - 47.



Utdrag ur häradskartan.



Flygfoto 1940 - 47.

Flygfoto från 1960 visar att flerbostadshuset inom Blentarp 18:120 (1) har tillkommit.



Flygfoto 1960.

Flygfoto från 2000 visar att Blentarpsgården inom Blentarp 23:11 nyligen har uppförts.



Flygfoto 2000.

Förbifart Blentarp (Gamla Lundavägen) tillkom för cirka femtio år sedan, då ändrades också Skurupsvägens dragning och vägens koppling till förbifarten tillkom.

Flygfoto från nutid visar den befintliga situationen för det berörda området och området i stort.



Flygfoto nutid.



Flygfoto med planområde.

Inom planområdet finns två områden med byggnader för boende - Blentarpsgården (äldreboende/servicehus) i norr och ett flerbostadshus (gamla pensionärshuset) i söder. Däremellan finns ett stråk med en gång- och cykelväg i nordväst-sydöstlig riktning. Inom planområdets östra del finns en teknisk anläggning. I sydöst finns en gata för angoring dels till teknisk anläggning och dels till bebyggelse öster om planområdet.

De gröna ytorna inom planområdet är gräsmark med träd, häckar och buskage samt planteringar.

Grönstrukturen ramar in och avgränsar samt representerar en viktig del av områdets karaktär.

Marken inom planområdet, och inom angränsande område, kan generellt sett beskrivas som fallande från söder mot norr. Markens höjder/höjdkurvor inom planområdet är i intervallet 47 - 55 meter över havet.

Inom södra delen av Blentarp 18:120 (1) är marknivån + 55 meter och inom norra delen av Blentarp 23:11 är nivån + 47. Inom område med gång- och cykelväg är nivån cirka + 51 meter.

Inom planområdets norra del, inom Blentarp 23:11, finns ett flertal relativt stora lövträd. Område med trädrader finns parallellt längs med gräns mot nordväst och nordöst. Träden är sammanlagt tretton till antalet. Träden bedöms ha ett mycket stort miljövärde och representera ett högt bevarandevärde.

Område med träd inom norra delen av planområdet, vid gräns mot nordväst och nordöst, betraktas som biotopskyddsområde för allé, för lövträd i enkel rad.

Inom planområdets södra del, inom Blentarp 18:120 (1), finns ett stort träd. Trädet är en blodbok. Trädet bedöms representera ett mycket högt miljö- och bevarandevärde. Trädets kron diameter är cirka femton meter.

2.6 PLANFÖRFARANDE

Planförfarandet standardförfarande används som förfarande vid prövning av ny detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter.

2.7 ÄRENDEINFORMATION

Ansökan om detaljplan för Blentarp 23:11 gällde att byggnaden Blentarpsgården också skulle få användas till vanliga bostäder. (Blentarpsgården - äldreboende/servicehus.)

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 20 april 2022 § 34 att lämna ett positivt planbesked för att genom en ny detaljplan pröva möjligheten att utöver vårdändamål även möjliggöra bostadsändamål för Blentarp 23:11.

AB Sjöbohem framförde att det som eftersträvas är boende i ett brett perspektiv.

Detaljplanen för Blentarp 23:11 från 1995/1997 anger ändamålen vård och bostäder för äldre.

Kommunens bedömning var att de planerade förändringarna kunde prövas och hanteras genom planprocessen ändring av detaljplan.

Ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av en ny detaljplan. Ändring i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter.

Ändring av detaljplan för ändamålen vård och bostäder upprättades.

Avsikten med ändring av detaljplan var att utvidga planens ändamål avseende boende. Ändring av detaljplan syftade till att möjliggöra ett allomfattande boende samt att reglera egenskapsgränser för ledningsområde och mark som inte får bebyggas.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 15 november 2022 § 109 att godkänna förslag till ändring av detaljplan för samråd.

Planförslaget var föremål för samråd under tiden 15 december 2022 - 20 januari 2023.

Utdrag ur samrådsyttranden

Länsstyrelsen: Då kommunen avser att ändra ändamålet för markanvändningen, att ändra huvudsyftet, bör det ske genom att planen ersätts med en ny detaljplan.

Trafikverket: Anser att kommunen ska genomföra en bullerutredning som säkerställer att bebyggelse klarar gällande riktvärden.

Tekniska förvaltningen: Ändringar i detaljplan får inte medföra ökad risk för förorening av grundvatten. Om parkeringsområde behöver utökas ska det ske i direkt anslutning till befintlig parkering. Dagvatten från parkering får inte infiltreras. Det ska inrättas u-område för va-ledningar. Det är av största vikt att vattentäkt skyddas. Gång- och cykelväg bör arbetas in i planen.

Remissvar från Länsstyrelsen, Trafikverket och Tekniska förvaltningen medförde behov av vidare bearbetning och utveckling av planärendet.

Det innebar sammantaget utvidgat planområde, komplettering och utredning samt att planreglering/planprövning sker genom ny detaljplan.

Struktur för detaljplanens avgränsning och reglering togs fram i dialog med AB Sjöbohem.

Trafik- och trafikbullerutredning genomfördes under våren 2023.

Planområde för ny detaljplan innefattade fastigheterna Blentarp 23:11, 18:120 (1) och 18:36 samt del av Blentarp 9:34.

Planens huvudsakliga syften är att möjliggöra ett allomfattande boende, att uppdatera markanvändningen, att ge förutsättningar för utveckling av bebyggelse och att värna och utveckla områdets grönstruktur.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 16 april 2024 § 41 att godkänna förslag till detaljplan för samråd.

Planförslaget var föremål för samråd under tiden 13 maj - 16 juni 2024.

Detaljplanförslaget vidarebearbetades utifrån den information och de synpunkter som framkom under samrådet.

Planförslaget förändrades för att tillgodose samråds-synpunkter om trafik, trafikbuller, uteplatser, dagvatten, översvämning, byggnadsfritt avstånd, fri sikt, gatumark, anslutningar, utfartsförbud och parkering och genomförandefrågor.

Planområde för ny detaljplan innefattar fastigheterna Blentarp 23:11, 18:120 (1) och 18:36.

Ändringar av plankarta och tillkommande/ändrade planbestämmelser inför granskningskede:

Allmän plats park respektive gata istället för kvartersmark för område i väster mot Blentarpsvägen.

Park inklusive gång- och cykelväg för stråkområde söder om Blentarp 23:11.

Gång och cykelväg betraktas som komplement inom park-användning.

Minskat stråkområde för gata i söder, söder om Blentarp 18:120 (1).

In- och utfartsförbud mot Blentarpsvägen (i söder) och mot Lilla Gränd.

Byggnadsfria zoner (prickmark) mot Blentarpsvägen.

Vegetation ska planteras och skötas så att krav på fri sikt i anslutning till allmän väg uppfylls.

Parkering ska vara inom och invid befintlig parkeringsyta inom Blentarp 23:11.

Uteplatser ska vara i bullerskyddat läge.

Markmodulering som skydd mot översvämning ska anordnas.

Bedömningen var att ändringar och tillägg ger ett granskningsförslag som utifrån olika planeringsaspekter representerar en god helhetslösning för planområdet.

Detaljplanens genomförande för markens användning bedöms inte innebära påtaglig skada eller olägenhet varken för allmänna eller enskilda intressen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 17 september 2024 § 97 att godkänna förslag till detaljplan för granskning.

Förslag till detaljplan var tillgängligt för granskning under tiden 7 oktober - 25 oktober 2024.

Detaljplanen har bearbetats utifrån de aspekter som framkom under granskningen. Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats utifrån framförda synpunkter på och önskemål om planbestämmelser, formuleringar och beskrivningar. Framförda synpunkter har till största delen tillgodosetts.

Antagandehandlingar har upprättats.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användningsbestämmelser allmän plats	GATA	Gata	En lokalgata som ingår i lokalnätet inom orten. Gatan är avsedd för fordonstrafik till teknisk anläggning och för befintlig bebyggelse i öster samt för gång- och cykeltrafik. Område för gata för anslutning till kvartersområde. Stråkområde för gata för vidgat gaturum.
	PARK	Park	Grönt område/stråk. Inom området finns gång- och cykelväg.
Användningsbestämmelser kvartersmark	B	Bostäder	Användningen Bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
	C ₁	Samlingslokal	Användningen Centrum avses sådan verksamhet som ligger centralt eller ska vara lätt att nå för många människor. Användningen är preciserad till att enbart tillåta samlingslokal.
	D ₁	Sjukvårdsboende	Användningen Vård avser all öppen och sluten vård som avser människor. Användningen är preciserad till att enbart tillåta sjukvårdsboende.
	E	Teknisk anläggning	Syftet med användningsområdet är teknisk anläggning för samhällsservice.
Egenskapsbestämmelser allmän plats	m ₁	Vegetation ska planteras och skötas, och föremål ska placeras, så att krav på fri sikt i anslutning till allmän väg uppfylls.	Säkerställa fri sikt i gatumiljö.
	gc-väg	Gång- och cykelväg.	Gång- och cykelväg inom allmän platsmark Park.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	Prickad mark	Marken får inte förses med byggnad.	Begränsar markens utnyttjande. Reglerar att yttre zoner inom kvartersmarken inte får bebyggas, att byggnader inte får uppföras inom prickad mark. (Byggnad = En varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar, som är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.)
	h1	Högsta nockhöjd är 8,5 meter.	Höjd på byggnadsverk. Bestämmelse som reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad. Nockhöjder är avvägda utifrån befintliga byggnader och befintlig bebyggelse.
	h2	Högsta nockhöjd är 10 meter.	
	n1	Parkering ska utformas så att föroreningar inte infiltreras i mark.	Markens anordnande. Skydd mot störning. Reglering för att motverka markförorening. Dagvatten från parkeringar får på grund av närhet till vattentäkt inte infiltreras, dagvattnet ska ledas till kommunala dagvattenledningar.
	n2	Parkering ska placeras inom och invid befintlig parkeringsyta.	Styrning av parkering till befintligt parkeringsområde.
	n3	Träd ska finnas.	Markens vegetation. Reglering för bibehållande av vegetation, för skydd av träd. Träd som är viktiga för miljön (upplevelse och klimat) - trädrader i nordväst och nordöst samt ett solitärt träd i söder. Träden och deras utrymme värnas. Bestämmelser om att vegetation kombineras med bestämmelse om marklovplikt för trädfällning.
	n4 n5	Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och ska vid sådant fall ersättas med nytt träd.	
	u1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Markreservat för allmännyttiga ändamål. Markreservat begränsar markens användning. Inom kvartersområde för Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1) finns zoner med mark som är tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	m2	Krav på fri sikt i anslutning till allmän väg ska uppfyllas avseende växtlighet och föremål.	Säkerställa fri sikt vid anslutningar till gata.
	m3	Uteplatser ska förläggas i bullerskyddat läge.	Styra placering av uteplatser till trafikbullerskyddade lägen.
	m4	Markfördjupningar som skydd mot översvämningar ska anordnas inom kvartersområde i nordöst.	Hantera och fördröja regnvatten vid skyfall.
	m5	Markförhöjning som skydd mot översvämning ska anordnas mot kvartersgräns i väster.	Styra och fördröja regnvatten vid skyfall.
	Utfartsförbud	Förbud mot in- och utfart.	Reglering av in- och utfarter mellan allmän platsmark och kvartersmark. Styrning av trafik till befintliga anslutningar.
	o1	Största takvinkel för huvudbyggnad är 23 grader.	Angivelse av takvinkel reglerar lutning i grader för tak. Takvinkeln har betydelse för byggnadsform och uppfattningen av höjd samt hur byggnaden upplevs i miljön. Största vinkel utgår från byggnadernas befintliga taklutningar inom Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1).
	o2	Största takvinkel för huvudbyggnad är 50 grader.	
	f1	Fasadmaterial för huvudbyggnad är tegel eller puts.	Utformning av byggnader. Reglering av material och form för att ta tillvara platsens förutsättningar och de befintliga byggnadernas karaktär och arkitektoniska uttryck.
	f2	Tak för huvudbyggnad ska utformas som sadeltak.	
	f3	Tak för huvudbyggnad ska vara av tegel.	
	b1	Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.	Bestämmelse om utförande. Reglering av markens genomsläpplighet för hantering och fördröjning av dagvatten. Del av mark ska vara genomsläpplig. Inom Blentarp 23:11 ska cirka 6200 m ² vara genomsläpplig mark. Inom Blentarp 18:120 (1) ska cirka 1600 m ² vara genomsläpplig mark. 40 % av marken inom områdena får bebyggas och hårdgöras.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	e1	Största byggnadsarea är 2200 m ² .	Utnyttjandegrad. Reglering av bebyggandets största omfattning på marken. Reglering för lämplig exploateringsnivå inom området. För Blentarp 23:11 är befintlig byggnadsarea cirka 1500 m ² och medgiven byggnadsarea 2200 m ² För Blentarp 18:120 (1) är befintlig byggnadsarea cirka 200 m ² och medgiven byggnadsarea 500 m ² .
	e2	Största byggnadsarea är 500 m ² .	
	a1 a3	Marklov krävs även för fällning av träd.	Ändrad-utökad lovplikt. Reglering för att pröva behov av trädfällning eftersom det finns behov av att skydda träd som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön. Se motivbeskrivning för n ₄ och n ₅ .
	a2	Marklov krävs även för markåtgärder som påverkar markens genomsläpplighet för dagvatten.	Ändrad-utökad lovplikt. Reglering för att pröva markåtgärder så att åtgärder inte kan komma att försämra markens genomsläpplighet. Genomsläpplig mark fördröjer dagvatten och tar hand om nederbörd vid kraftiga regn.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Det berörda området är detaljplanlagt sedan tidigare. Detaljplanerna anger kvartersmark huvudsakligen för vård, bostäder för äldre samt allmänt ändamål.

Området gränsar till planlagda områden förutom i norr och nordöst där marken är vägområde och odlingsmark.

Det finns ingen tomtindelning eller fastighetsplan för området.

4.1.2 OMRÅDESBESTÄMMELSER

Det finns inga områdesbestämmelser för området.

4.1.3 FÖRHANDBESKED

Det finns inga förhandsbesked för planområdet.

4.1.4 PLANERINGSBESKED

Det finns inga planeringsbesked för planområdet.

4.1.5 PLANBESKED

AB Sjöbohem ansökte om ändring av detaljplan för Blentarp 23:11 för att använda byggnaden Blentarpsgården också till vanliga bostäder. (Blentarpsgården – tidigare äldreboende/servicehus.)

Samhällsbyggnadsnämnden i Sjöbo kommun beslutade 20 april 2022 § 34 att lämna ett positivt planbesked för att genom en ny detaljplan pröva möjligheten att utöver vårdändamål även möjliggöra bostadsändamål för fastigheten Blentarp 23:11.

4.1.6 PLANPROGRAM

Det finns inget planprogram för planområdet.

4.1.7 ÖVERSIKTSPLAN

Kommunens översiktsplan omfattar inte Blentarp. För ortsområdet finns en fördjupad översiktsplan. Den fördjupad översiktsplanen för Blentarp redovisar markanvändning - centrum med handel, offentlig service och bostäder - för det berörda planområdet.

Detaljplanen följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONPLAN

Strategier och inriktningar i Regionplan för Skåne 2022-2040 redovisar att det är angeläget att planera för en god miljö, att grönstrukturen behöver vara en självklar del i den byggda miljön och att markhushållning behöver ske så effektivt som möjligt.

Detaljplanen anses förenligt med Regionplan för Skåne då marken redan är exploaterad och planläggningen innebär en utveckling av markanvändningen.

4.3 RIKSINTRESSEN

4.3.1 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Blentarp med omnejd omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv avseende sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen.

Landskapet omkring Blentarp betraktas som ett varierat landskap vilket består av områden med skog, åkrar och ängar samt sjöar och vattendrag. Uppfattningen av landskapet påverkas av personliga faktorer som exempelvis upplevelser. Det finns gemensamma värderingar som många delar. Hit räknas bland annat landskapsbild, naturvärden och förutsättningar för rekreation. Det landskap som tilltalar flest är ett varierat landskap.

Vandringsleden Skåneleden finns i området. Skåneleden ger vandrare möjlighet att uppleva Skånes omväxlande natur och kulturutbud. De första etapperna av Skåneleden invigdes 1978. Region Skåne är huvudman för leden och Stiftelsen Skånska Landskap ansvarar för förvaltningen. Skåneleden, etapp Blentarp-Snogeholm, passerar Blentarp och går sedan i öst-västlig riktning i landskapet.

Skåneleden passerar Blentarp till stor del via Blentarpsvägen.



Utdrag ur karta från hemsida för Skåneleden. Skåneleden Blentarp-Snogeholm = orange linje.

Miljöbalken 4 kap anger att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön men att detta inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalken innehåller grundläggande hushållningsbestämmelser och föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanläggning syftar till att pröva markens användning, det ändamål som markområdet är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Denna detaljplan reglerar mark och bebyggelse inom ianspråktaget Ortsområde.

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

4.5.1 LUFT

Från och med maj 2010 finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar i luft (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt Skånes Luftvårdsförbunds årsrapport för Sjöbo kommun 2022 visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN) och underskrider även den nedre utvärderingströskeln (NUT).

4.5.2 VATTEN

Sjöbo kommun ingår i Södra Östersjöns vattendistrikt i vilket Vattenmyndigheten för Södra Östersjön ansvarar för arbetet med miljökvalitetsnormerna för vatten.

Vattenmyndigheten har tagit fram ett åtgärdsprogram för att miljökvalitetsnormerna ska uppnås, Åtgärdsprogram för vatten 2022—2027 Södra Östersjöns vattendistrikt.

Tabellen visar vilka ytvattenförekomster, avrinningsområden och grundvattenförekomster som skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet.

Statusklassningen är hämtad från länsstyrelsens tjänst Vatteninformationssystem Sverige (VISS):

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status
-	-	-
Avrinningsområde	Ekologisk status	Kemisk status
Kävlingeån: Vombsjön- Tranåsbäcken (Björkaån/Åsumsån/Tolångaån)	Måttlig	Uppnår ej god
Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
Vombsänkan	God	God
Revingehed	God	God

4.5.3 BULLER

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

Trafikbullerutredning har genomförts.
Se avsnitt 5.2.1.

Bedömningen i utredningen är att byggnader kan uppföras i enlighet med förordningen om trafikbuller och att några bullerskyddande åtgärder inte krävs. Bostadsbyggnader i området är placerade/kan placeras på ett sådant sätt i förhållande till vägar att en tyst sida kan finnas/skapas.

Planområdet berörs inte av buller från järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet.

4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Det finns inga mellankommunala planeringsförutsättningar som påverkar detaljplanen.

4.7 MILJÖ

4.7.1 STRANDSKYDD

Det finns inget strandskydd inom planområdet eller inom Ortsområdet.

4.7.2 DAGVATTEN

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten kan hanteras och fördröjas genom genomsläpplig mark, modulering av mark (fördjupningar) och vegetation (träd och buskar). Möjliga lösningar för dagvattenhantering är dagvattenkassetter/stenkistor samt infiltrationsytor, vegetationsytor och genomsläpplig markbeläggning.

Utformning och metod för dagvattenlösning redovisas i lovprocess och byggprocess (i bygglovshandlingar och i handlingar till tekniskt samråd). Anläggning för dagvatten kan också behöva anmälas till kommunens miljöenhet.

En bra grundregel är att ha så få hårdgjorda ytor som möjligt i en trädgård, inom områden för kvartersmark. Där det behöver vara hårdgjord mark kan genomsläppliga material som grus, armerat gräs eller plattor med öppna fogar användas. Vatten kan avledas/rinna till ytor med buskar och träd vilka kan ta hand om en stor del dagvatten. Att samla regnvatten i tunna vid stuprör för att använda torra dagar - skörda regnvatten - är ett sätt att ta hand om dagvatten.

Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut SMHI redovisar att ett kraftigt regn ger mer än 0,7 mm per 10 minuter eller mer än 4 mm på en timme samt att kraftiga regnskuror ger 2-8 mm per 10 minuter eller 10-50 mm på en timme. En mm regn på en kvadratmeter hårdgjord yta ger en liter vatten. En kraftig regnskur på 20 mm innebär att en hårdgjord yta eller takyta på 50 kvm ger en kubikmeter vatten (50 kvm x 0,02 m).

Detaljplanen redovisar medgiven omfattning av bebyggande inom kvartersmarken och andel av kvartersmark/fastighet som ska vara genomsläpplig för dagvatten samt markmodulering som skydd mot översvämning.

Kvartersområde för Blentarp 23:11:

Andelen genomsläpplig mark ska vara 60 %. Arealen för kvartersområde BC₁D₁ är cirka 10 000 kvm. Befintlig byggnadsarea cirka 1 500 kvm. Största medgivna byggnadsarea 2 200 kvm.
40 % = 4 000 kvm får bebyggas och hårdgöras. 6 000 kvm ska vara genomsläpplig mark.

Kvartersområde för Blentarp 18:120 (1):

Andelen genomsläpplig mark ska vara 60 %. Arealen för kvartersområde B är cirka 2 600 kvm. Befintlig byggnadsarea cirka 200 kvm. Största medgivna byggnadsarea 500 kvm.
40 % = 1 040 kvm får bebyggas och hårdgöras. 1 560 kvm ska vara genomsläpplig mark.

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

Bedömningen är att dagvattenupplägget för planområdet, och reglering för genomsläpplig mark inom kvartersmark, också ska kunna hantera nederbörd av större omfattning.

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 OMGIVNINGSBULLER

Vägar som alstrar trafikbuller invid planområdet och i området är Skurupsvägen, Blentarpsvägen och Gamla Lundavägen.

Trafikbullerutredning har genomförts. Se avsnitt 5.2.1.

Ingen källa till buller från verksamheter bedöms påverka planområdet.

För ny bostadsbebyggelse gäller riktlinjer för trafikbuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den utgör grunden för bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt.

Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är då istället 65 dBA.

4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

Trafikverkets nationella vägdatabas (NVBD) redovisar att vägarna i området inte är rekommenderade vägar för farligt gods.

4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Bedömningen är att det inte ska bli några problem med översvämningar vid skyfall då det inte finns någon större lågpunkt eller instängt område inom planområdet.



Analyskarta från SCALGO (Scalable Algorithmics) visar att vid ett kraftigt regn kan regnvatten ansamlas inom område sydväst om byggnaden inom Blentarp 23:11. Berört område är delvis hårdgjort. Vatten från det berörda området omhändertas dels via dagvattensystem och dels genom markinfiltration. På grund av markens lutningsförhållanden förs eventuellt ansamlat vatten vidare till lägre marknivåer.

Planen reglerar att markmoduleringar som skydd mot översvämningar ska anordnas inom fastigheterna Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1).

Området har hitintills inte drabbats av översvämningar. Den genomsläppliga marken och dagvattenhanteringen i området samt marknivåer för området i stort och lägre område med damm norr om Skurupsvägen, bedöms innebära att regnvatten hanteras på ett betryggande sätt och att eventuell negativ påverkan vid skyfall motverkas. Framkomlighet för nyttotransporter på vägarna i området bedöms inte komma att påverkas vid skyfall eftersom vägbanornas lägen är i en högre nivå än intilliggande marknivå.

4.8.4 RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Enligt Statens geotekniska institut (SGI), kartvisningstjänst vägledning förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet eller i området i stort.

4.8.5 MARK

Det berörda markområdet är till stor del planlagd ianspråktagen kvartersmark. Ingen farlig verksamhet har bedrivits inom området. Marken bedöms, liksom vid tidigare planläggning, vara lämplig för känslig markanvändning - markanvändning för bostäder och vård.

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

För Blentarp och för området i stort domineras berggrunden av sedimentära bergarter. Jordarten består av isälvsediment vilket innefattar isälvsavlagringar. Markens ytskikt är delvis sand/grus. Marktypen har generellt sett en hög genomsläpplighet och bärighet. Inom området bedöms risken för ras, skred eller erosion som mycket låg. Geotekniska förhållanden bedöms generellt vara goda.

Radon

Radonprogram för Sjöbo kommun från 2006:

Markradon är den vanligaste orsaken till förhöjda halter i inomhusluften.

Mätning av radonhalter utförs i samband med nybyggnation inom riskområde.

Lågriskmark: <10 kBq/m³

Normalriskmark: 10 - 50 kBq/m³

Högriskmark: > 50 kBq/m³

(Becquerel, Bq, är enheten för radioaktivitet.)

Ortsområdet för Blentarp och området i stort utgörs av lågriskområde för markradon.

Geotekniska förhållanden bedöms vara goda. Marktypen i området har generellt sett en hög genomsläpplighet och bärighet. Marken bedöms ha en god bebyggbarhet. Fråga om eventuellt behov av geoteknisk undersökning prövas i samband med bygglov.

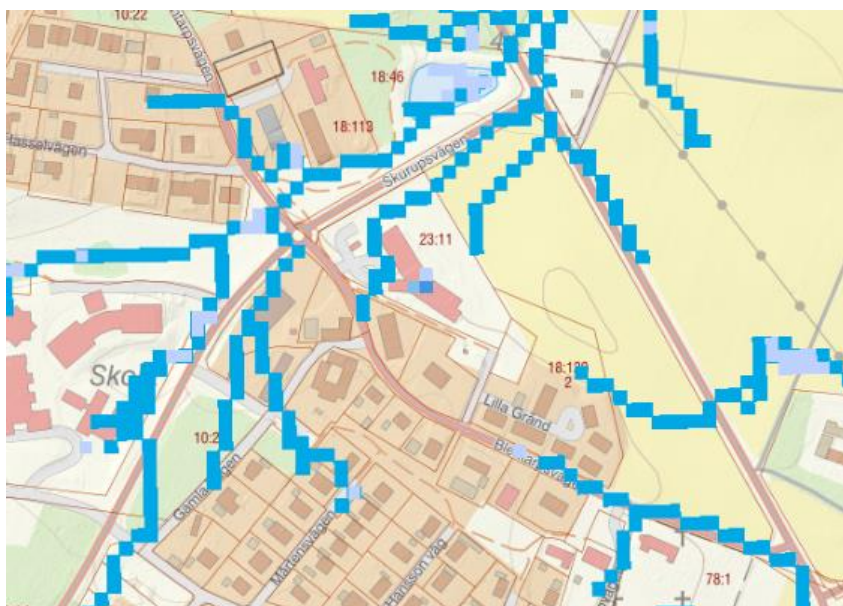
På högrisk- eller normalriskmark ska husets grundkonstruktion antingen vara radonsäkert utförd (gäller högradonmark) eller radonskyddat utförd (gäller normalradonmark). Riktvärdet för radon i inomhusluft är 200 Bq/m³. Är radonhalten högre är den en olägenhet för människors hälsa.

Radonskydd bedöms inte behövas eftersom området i stort utgörs av lågriskområde för markradon.

4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Lågpunktskartering för vatten redovisar stråk med lägre markzoner i området. Karteringen visar tre nivåer för lågpunkter - ljusblått, blått och mörkblått där nyanserna representerar ytavrinning och lågpunkter.

För planområdet redovisar karteringen både av ytavrinning och lågpunkter, huvudsakligen inom nordvästra delen av Blentarp 23:11.



Kommunens karta med lågpunktskartering.

4.11 KULTURMILJÖ

Det finns inga byggnadsminnen inom planområdet. Det finns inget kyrkligt kulturarv inom planområdet.

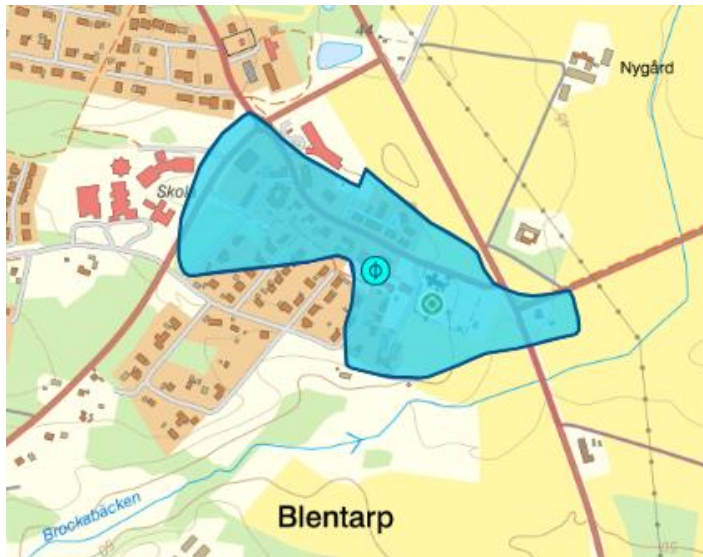
4.11.1 FORNLÄMNINGAR

Fornlämningar är lämningar efter människors verksamhet under forna tider.
Fornlämningar skyddas genom Kulturmiljölagen.

Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas.

Riksantikvarieämbetet redovisar bytomt/gårdstomt-möjlig fornlämning för södra delen av orten och del av planområdet.

Fornsök Riksantikvarieämbetet - karta och beskrivning:



Bytomt ungefärlig utsträckning.

Blentarps by omnämns för första gången år 1333 i skriftliga källor. Området utgörs fortfarande av bebyggelse. Schaktundersökning nordväst om området gav gropar och fragmentariska bebyggelse lämningar från 17 - 1800-tal, sannolikt hörande till gatehus. Vidare påträffades en härdrest av förhistorisk karaktär.

Under detaljplanprocessen (för detaljplan från 1995/1997) för Blentarpsgården inom Blentarp 23:11 genomfördes hösten 1994 en arkeologisk utredning:

Riksantikvarieämbetet. Dnr 421-2725-1994.

Utdrag ur/sammanfattning av utredning:

Blentarp är beläget vid Romeleåsens sluttning mot sydost som uppvisar en varierad landskapsbild med åkerfält, beteshagar och skogsdungar. Området uppvisar få kända fornlämningar.

Syftet med utredningen var att fastställa om det förekom fornlämningar. Inom utredningsområdet grävdes åtta sökschakt som banades av ned till steril botten vilken i huvudsak bestod av finkornig sand. Vid grävningen framkom gropar och fragmentariska bebyggelse lämningar från 17 - 1800-tal. Lämningarna kan troligen knytas till gathus utmed Blentarpsvägen. Lösfynd från 15 - 1700-tal i utredningsområdets östra del har sannolikt hamnat i området genom att matjord har förts på. En härdrest av förhistorisk karaktär framkom i nordväst.



Karta med utredningsområde och schakt.

Detaljplan för Blentarpsgården - Blentarp 23:11, laga kraft 26 maj 1995/18 april 1997 (kommunens nummer P98) - anger kvartersområde för vård och bostäder för äldre.

Under detaljplanprocessen för bebyggelseområde öster om nu aktuellt planområde genomfördes hösten 2007 en arkeologisk förundersökning: Riksantikvarieämbetet. Blentarps bytomt - järnhantering och gårdsbebyggelse. Dnr 244-2338-2007.

Utdrag ur/sammanfattning av undersökning:

Genomförandet av undersökningen innefattar sökschaktning och ytdokumentation i syfte att fastställa om och var äldre lämningar förekommer. Exploateringsområdet ligger i kuperad åkermark. Enligt historiska kartor har här legat ett antal gårdar och gatehus. Förundersökningen visade att delar av området skadats av modernt jordbruk, att detta närmast helt utplånat de arkeologiska spåren. Det antikvariska värdet får här betraktas som mycket ringa. I undersökningsområdets norra och östra delar påträffades relativt väl bevarade lämningar från bebyggelse och järnhantering.



Karta med undersökningsområde (skrafferat område).



Karta med undersökningsområde och schakt.

I detaljplan för bostadsbebyggelsen vid Lilla Gränd - Blentarp 9:34 med flera, laga kraft 27 september 2008 (kommunens nummer P243) - har ett fornlämningsområde avgränsats inom planområdet. Allmän platsmark för fornlämning är belägen nordväst om kvartersmark för bebyggelse.

Kulturmiljölagen, 2 kap 10 §, anger att om fornlämningar (stenpackningar, härdar etc) påträffas i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

4.12 FYSISK MILJÖ

Foton från planområdet, september 2022 och mars 2023.

Foton - Strategienheten, E Ferlinger.

Blentarp 23:11 - Blentarpgården.



Blentarp 18:120 (1).



Blentarp 18:120 (1) - Lilla Gränd.



Gång- och cykelvägen/grönstråk, (Blentarpgården till höger).



Blentarpgården mot öster.



Träd och häckar inom östra delen av Blentarp 23:11.



Miljöbilder/vyer från Google Street View.



Gamla Lundavägen - gamla pensionärshuset och Blentarpsgården.



Skurupsvägen - Blentarpsgården.



Skurupsvägen - Blentarpsgården.



Blentarpsvägen - Blentarpsgården och gång-och cykelvägen.



Blentarpsvägen - gamla pensionärshuset.



Blentarpsvägen - gamla pensionärshuset och Lilla Gränd.

Höjderna inom planområdet är varierande. Markhöjderna ligger inom ett intervall på cirka åtta meter. Marken lutar från söder mot norr. Högsta punkten är inom Blentarp 18:120 (1) vid Blentarpsvägen.

4.13 SOCIALA

Planområdets närområde består av fastigheter och byggnader huvudsakligen för bostäder. I närområdet finns också verksamheter och arbetsplatser för dagligvaruhandel, förskola och skola, bibliotek samt kyrka och pastorsexpedition.

4.14 TEKNIK

Planområdet omfattas av kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns inom och i anslutning till planområdet.

Detaljplanen redovisar medgiven omfattning av bebyggande inom kvartersmark och andel av kvartersmark/fastighet som ska vara genomsläpplig för dagvatten.

Eftersom planområdet är beläget inom tillrinningsområde för vattentäkt behöver fordonsparkeringar utformas så att föroreningar inte ska kunna infiltreras i mark.

Parkeringsytor behöver vara hårdgjorda och ha koppling till dagvattenledningar så att eventuella föroreningar från uppställningsplatser inte infiltreras.

Eventuella VA-anlutningar av garage eller carport ska samrådas med kommunens VA-enhet - om anlutningar tillåts och om de ska kopplas till dagvatten- eller spillvattenledning.

Underjordiska ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten säkras genom markreservat för allmännyttiga ledningar (u-område). Ledningar får inte överbyggas.

Planområdet är beläget inom tillrinningsområde för vattentäkt. Detaljplanen föreslår inte någon användning som bedöms innebära negativ påverkan på vattentäkt.

Dagvatten från parkering får inte infiltreras. Parkeringsytor ska vara kopplade till kommunens dagvattennät.

Även om planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten och det finns dagvattenledningar i området, behöver dagvatten från gröna områden inom kvartersmarken hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenhantering innebärande infiltration och fördröjningsåtgärder bedöms inte medföra några negativa konsekvenser då ej hårdgjord mark har god infiltrationsförmåga.

Dagvatten ska hanteras på ett sådant sätt att miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt.

Vattenskyddsområde för vattentäkt är ännu inte inrättat, men det är ändå av största vikt att vattentäkten skyddas. När vattenskyddsområde inrättas kommer planområdet omfattas av dess föreskrifter.

Dricksvatten

Blentarp försörjs med dricksvatten från tre olika grundvattenverk. Kapacitet finns för att klara planerad utbyggnad.

Planområdet är beläget inom en vattentäkts tillrinningsområde där grundvattnet inte har något naturligt skydd. Det finns ännu inget fastställt vattenskyddsområde.

Spillvatten

Sjöbo avloppsreningsverk tar emot spillvatten från orten Blentarp. Spillvattensystemet bedöms ha erforderlig kapacitet för att klara planerad utbyggnad för planområdet.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner från ytor som hustak, vägar, parkeringsplatser och stenläggningar. Mängden dagvatten som uppkommer beror exempelvis på nederbörd och avdunstning, men också på markytans egenskaper. Dagvattenhantering i dammar och dagvattenstråk är av stor vikt dels för att minska risk för översvämningar och dels för att filtrera dagvattnet från föroreningar.

Dagvatten inom planområdet ska hanteras genom anslutning till dagvattenbrunnar och dagvattenledningar, men också genom infiltration i mark. Dagvatten från parkeringar inom planområdet får på grund av närhet till vattentäkt inte infiltreras, utan dagvattnet ska ledas till kommunala dagvattenledningar. Dagvatten från ytor utan risk att förorenas får infiltreras i mark.

Dagvatten från planområdet som ansluts till kommunala ledningar avleds till utjämningsmagasin vid Skurupsvägen. Från utjämningsmagasinet leds vattnet till Klingavälsån.

Dikningsföretag

Ortsområdet för Blentarp och planområdet berörs inte av dikningsföretag.

(Närmsta dikningsföretag finns söder om Blentarp - dikningsföretag för del av område längs Brockabäcken avseende båtnadsområde för torrläggning av mark från 1919.)

Ett dikningsföretag är en samfällighet som bildades för att förbättra markavvattningen och vattenavledningen, oftast för att vinna ny odlingsmark. Dikningsföretag förekommer inom landsbygdsområden och påverkar också ofta bebyggda områden.

Uppvärmning

Ägare till befintliga och kommande byggnader inom planområdet ansvarar för värmeförsörjningen.

Ledningar

I området finns ledningar och kablar längs med ortens vägar samt parallellt med och också inom kvartersområden: Ledningar för dricksvatten och spillvatten samt dagvatten, ledningar för el, tele och IT (informationsteknik, internet).

Underjordiska ledningar för dricksvatten och spillvatten samt dagvatten säkras genom markreservat för allmännyttiga ledningar (u-område). Ledningar inte överbyggas.

Brandvatten

Det finns brandpost vid Blentarpsvägen (utanför Blentarpsvägen 4B) och det finns brandpost vid Lilla Gränd, utanför den tekniska anläggningen. Brandvattenkapacitet finns. Bedömningen är att behövt avstånd från uppställning tunga fordon till byggnad tillgodoses.

El

Befintligt elnät finns. E.ON har kablar i anslutning till och genom planområdet.

Tele/IT

Fiberkabel för bredband finns. Skanova har kablar i området.

Avfall/Sophämtning

Avfallshantering ska ske enligt Avfallsförordningen och kommunens renhållningsordning. Fastighetsägare ska anordna lämpligt utrymme för hantering av sopor och avfall. Antal kärl, storlek och intervall för respektive fraktion bör anpassas efter antalet hushåll som använder respektive miljörum. Fastighetsägare och boende ansvarar för källsortering och hantering av avfall.

Sophämtning sker enligt kommunens renhållningsordning. Avfall som inte ingår i sophämningsabonnemang (grovavfall, farligt avfall) lämnas in på återvinningscentral. Farligt avfall ska hanteras enligt gällande lagar och förordningar. Farligt avfall ska lämnas in på återvinningscentral.

Verksamhetsavfall som inte ingår i kommunens hämningsabonnemang ska hanteras enligt gällande lagar och förordningar.

4.15 SERVICE

Dagligvaruhandel finns i Blentarp.

4.16 TRAFIK

Planområdet gränsar i sydväst till Blentarpsvägen. I nordväst gränsar planområdet till Skurupsvägen. I sydöst gränsar planområdet till bostadsområdet vid Lilla Gränd. Hastighetsbegränsningen för Blentarpsvägen och Skurupsvägen är 40 kilometer i timmen. (Hastighetsbegränsning för del av Blentarpsvägen, för en sträcka av cirka 180 meter förbi område med kyrka och skolbyggnader, är 30 kilometer i timmen.) Skurupsvägen genom Blentarp och Gamla Lundavägen öster om orten är vägar för tunga transporter. Fordonstrafiken till/från och inom planområdet består huvudsakligen av bilar.

Befintliga områden för parkering inom Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1) bedöms inrymma behövliga parkeringsplatser för nuvarande situation. Detaljplanen ger möjlighet för förändring av parkeringsområde för bil och cykel för boende så att framtida parkeringsbehov kan tillgodoses.

Inom fastigheten Blentarp 23:11, längs planområdets nordvästra gräns, finns flera större träd som skyddas i detaljplanen. Träden utgör en fin ridå som kan och bör förstärkas. Träd och vegetation ska placeras och skötas så att fri sikt uppfylls i anslutning till allmän väg. God sikt främjar trafiksäkerheten. I anslutning till Skurupsvägen, från en punkt 5 meter in från vägkant, behöver det vara fri sikt på 90 meter i båda riktningarna. Inom sikttriangeln får det inte förekomma växtlighet som överskrider en höjd av 0,6 meter.

Befintliga gång- och cykelvägar finns inom planområdet och inom ortsområdet.

Busshållplatser finns inom orten, vid Blentarpvägen i höjd med Hasselvägen (norr om cirkulationsplatsen) och vid Smedjevägen (i norra delen av Blentarp). Bussresor från och till Blentarp sker med busslinjen Veberöd-Blentarp-Sjöbo. Regionbuss trafikerar sträckan ett flertal gånger om dagen.

4.17 ANNAT

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till välfärd och livskvalitet. Några exempel är dricksvatten, pollinering, träråvara, naturlig vattenreglering och naturupplevelser.

Träd har en mycket stor roll för upplevelsen av en miljö. Träd ger identitet till platser, vägar och parker och skapar ett stort skönhetsvärde. En annan viktig uppgift som träden har är som luftrenare och syreproducenter under växtsäsongen. Vegetation har en förmåga att binda skadliga partiklar till bladen och på så sätt minska halten av partiklar i luften. Trädens förmåga att lagra och hålla vatten är av vikt vid dagvattenhantering.

Klimat - Vegetation

Av plan- och bygglagen framgår att planering ska ske med beaktande av klimataspekter innebärande både behov att minska klimatpåverkan och behov av anpassning till ett förändrat klimat.

Ett framtida klimat med förmodad högre årsmedeltemperatur medför fler perioder med högre värme.

En varm dag kan temperaturen variera stort beroende på hur mycket/litet vegetation det finns i närområdet och hur hög vegetationen är. Bebyggda och hårdgjorda områden blir ofta väldigt varma.

Träd ger både skugga och avdunstning. I miljöer med och öppna och hårdgjorda ytor ökar värmen snabbare.

Vegetationen inom fastigheterna Blentarp 23:11 och 18:120 (1) består av häckar, buskage och träd. Längs gång- och cykelvägen/grönstråket inom fastigheten Blentarp 18:36 finns vegetation i form av buskträd. Grönstrukturen ramar in och avgränsar samt representerar en viktig del av områdets karaktär. De större träden längs planområdets nordvästra och nordöstra gräns utgör en fin ridå. Det är viktigt att dessa träd ges fortsatt goda förutsättningar till en god utveckling. Det finns utrymme för stora träd att utvecklas inom planområdet.

Biotopskydd

Planområdet innehåller biotoptypen allé. Område med trädrader inom norra delen av planområdet, träd vid gräns mot nordväst och nordöst, betraktas som biotopskyddsområde.

Miljöbalken 7 kap 11 § anger att lätt igenkännbara områden ska utgöra biotopskyddsområde.

Biotoptyper - lätt identifierbara biotoper som är skyddade som biotopskyddsområden i hela landet: Allé, källa med våtmark, odlingsröse, pilevall, småvatten och våtmark, stenmur samt åkerholme.

Naturvårdsverkets beskrivning och vägledning för biotopen Allé (utdrag och sammanfattning):

Beskrivning och motiv: En allé ska bestå av minst fem lövträd som är planterade i en enkel eller dubbel rad. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd. Förekommande trädslag kan variera. Biotopen omfattar hela trädradens längd. Område som ingår i biotopskyddsområde avgränsas normalt till bredden av trädrötternas utbredning. Det finns inte angivet något största eller minsta inbördes avstånd mellan enskilda träd. En rad med lövträd ska antingen vara belägen längs en väg, eller det som tidigare har utgjort en väg, eller i ett övrigt öppet landskap, och även i kanten av ett öppet landskap. I vissa fall bör även en gångväg kunna betraktas som väg. Alléer utgör viktiga restbiotoper i ett i övrigt rationaliserat landskap och har stor betydelse som tillflyktsorter, spridningskorridorer och ledlinjer för olika växt- och djurarter.

Om det finns risk för att naturmiljön skadas ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos länsstyrelsen.

Artskydd

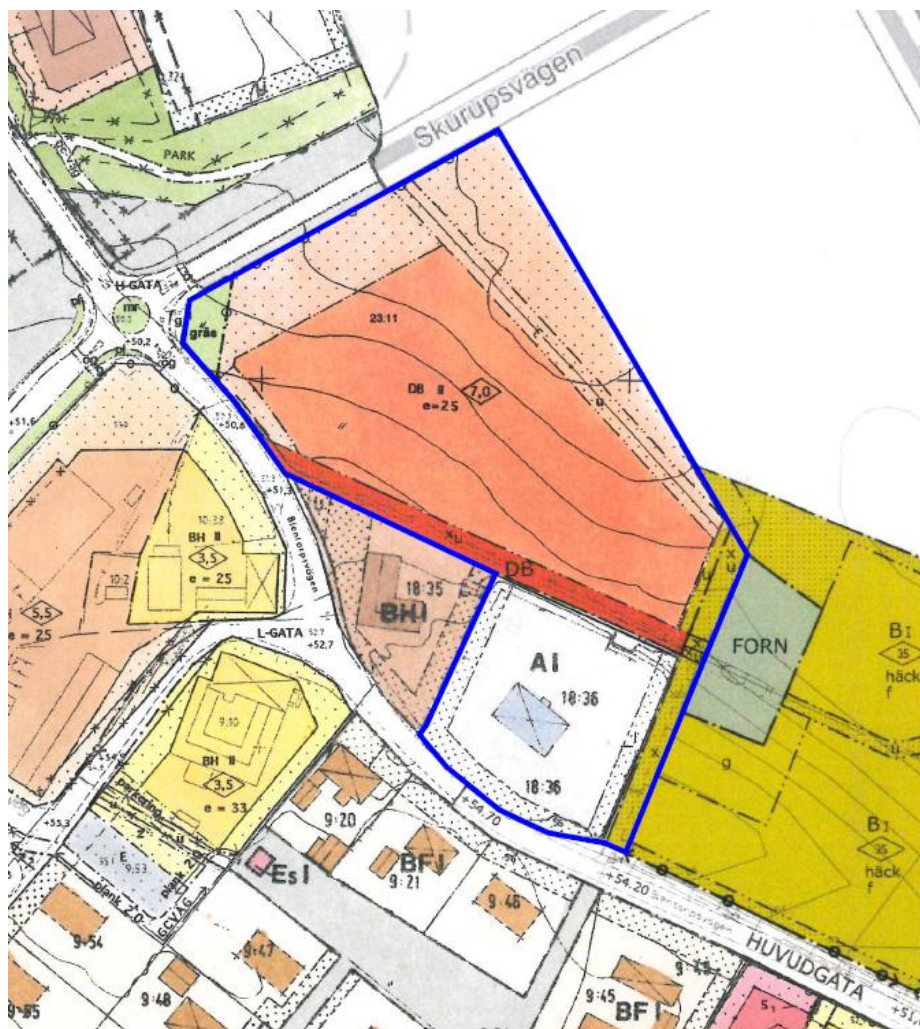
Artskyddsförordningen anger att vilda fåglar samt vissa växter och djurarter är fridlysta. Artportalen redovisar inte några rödlistade arter (flora och fauna) för planområdet.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Ortsområdet är detaljplanlagt. Marken inom planområdet regleras av tre detaljplaner. Detaljplanerna är från 1973 och 1995/1997 samt 2008.



Karta med detaljplan-situationen för området i stort (sammanställning av gällande detaljplaner) samt markerad gräns för planområde.

- Detaljplanen Blentarps by, fastställd 12 juli 1973 - (kommunens nr 358) - anger kvartersmark för allmänt ändamål (A) för del av det berörda planområdet i söder, för Blentarp 18:120 (1) och för del av Blentarp 18:36.

Med A betecknades enligt äldre lagstiftning all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun, statskyrka).

- Detaljplanen Blentarp 23:11, laga kraft 26 maj 1995/18 april 1997 - (kommunens nr P98)
- anger kvartersmark för vård, bostäder för äldre (DB) för större delen av det berörda planområdet (och till en mindre del allmän platsmark gräsyta) för Blentarp 23:11. Planbestämmelsen för kvartersmarken innefattar också att hänsyn ska tas till landskapsbild och kulturhistoriska värden.

- Detaljplanen Blentarp 9:34 med flera, laga kraft 27 september 2008 - (kommunens nr P243) - anger kvartersmark för bostäder (B) och vård, bostäder för äldre (DB) för mellersta och östra delen av det berörda planområdet. Mark inom kvartersområde är tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (x). Planens reglering innebär kvartersmark för bostäder för en mindre del av Blentarp 23:11 samt kvartersmark för vård, bostäder för äldre och kvartersmark för bostäder för del av Blentarp 18:36.

Om ny detaljplan antas och fastställs (vinner laga kraft) upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta 2024-08-21 är underlag för plankartan i detta detaljplanärende.



Grundkarta med markerat planområde.

Grundkarta för området har upprättats som underlag för ny detaljplan. Grundkartan visar den aktuella situationen för området med vägar, gång- och cykelväg, byggnader, in- och utfarter, körväg, parkering, gångvägar, uteplatser, vegetation (träd och häckar), slänter, spelplaner (boule-banor) och marknivåer.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040, ÖP 2040, antagen av kommunfullmäktige 22 juni 2022, omfattar hela kommunen med undantag för Sjöbo tätort och Blentarp där fördjupade översiktsplaner gäller parallellt.

Översiktsplanens grundläggande redovisning för området i stort runt orten Blentarp med närområde är areella näringar - jordbruk och skogsbruk.

Fördjupad översiktsplan för Blentarp, antagen 21 mars 2008, redovisar markanvändning - centrum med handel, offentlig service och bostäder - för det berörda planområdet norr om Blentarpsvägen, detsamma redovisas för område sydväst om Blentarpsvägen.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta.

Orange = Centrum med handel, offentlig service och bostäder.

Gult = Område för bostäder.

Ljuskult = Befintlig bostadsbebyggelse.

Skrafferat = Kulturmiljöområde med bevarandevärde.

Grått = Jordbruksmark som bevaras.

Den fördjupade översiktsplanens förslag för Blentarpsvägen (söder om cirkulationsplatsen):

Minska genomfartstrafiken på vägen genom skyltning och införande av hastighetsdämpande åtgärder. Väster om kyrkan föreslås vägen få karaktär av så kallad gårdsgata. Längs sträckor inom centrumområdet till exempel längs Blentarpsvägen föreslås hastigheten bli 30 km/h.

Genomförandestrategi FÖP Blentarp, upprättad 24 april 2023, syftar till att aktualisera och vägleda byutvecklingen enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Strategin sammanställer fem målområden: Mötesplatser och gemenskap. Lokal handel och service. Natur och rekreation. Sammanhängande bebyggelse. Rörelsemönster och trafikmiljö.

Genomförandestrategins målformuleringar för målområden (urval och utdrag utifrån berört planområde och ortsområde):

Vårda och levandegöra kulturmiljöer och kulturbyggnader. Verka för att landskapet och grönsstrukturen ska vara tongivande i gestaltningen av samhället. Skapa en tydlig och gestaltningsmässigt bearbetad entrépunkt till natur och rekreation intill centrum. Bredda bostadsutbudet avseende boende- och upplåtelseformer.

Strategin beskriver att en prioriterad nyckelfaktor är att bykvalitéer och struktur för attraktivitet uppmuntrar till fitness i för orten viktiga detaljer så att den byggda miljön över tid slår vakt om trivsel och charm som kan driva samhällets tillväxt.

Genomförandestrategins förslag för Blentarpsvägen (söder om cirkulationsplatsen): För att samla rörelser till ett stråk och samtidigt mjuka upp gaturummet bör vägen förse med en gång- och cykelbana fram till kyrkoområdet.

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram. Undersökningen är en bilaga till planhandlingarna.

Kommunens bedömning är att en ny detaljplan inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att det inte finns någon anledning att anta att det föreligger risk för betydande miljöpåverkan vid genomförande av en ny detaljplan. Därmed finns inget behov av en strategisk miljöbedömning. Relevanta konsekvenser till följd av planens genomförande kan beskrivas och hanteras inom ramen för detaljplanarbetet.

5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats eftersom bedömningen är att detaljplanen inte förväntas innebära en betydande miljöpåverkan.

5.1.6 KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Miljömål

Lokala miljömål för Sjöbo kommun - Hållbart Sjöbo 2034 - antogs av kommunfullmäktige 30 november 2022.

De tre fokusområdena är hållbara samhällen, hållbar mark- och vattenanvändning samt hållbar produktion och konsumtion.

Utdrag ur de lokala miljömålen: Klimatanpassningsområden i den fysiska miljön är av stor vikt. Tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden med hög kvalitet.

Arbete med ekosystemtjänster är en naturlig del i verksamheter.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram 2022 - 2026 antogs av kommunfullmäktige 30 november 2022. Kommunens bostadsförsörjningsprogram utgörs av riktlinjer och underlag till riktlinjer.

Syftet med programmet är att klargöra och beskriva hur kommunen ska arbeta med bostadsförsörjningen. Huvudmålet är att främja attraktivitet, hälsa och jämställdhet i bostadsutvecklingen. Exempel på delmål är varierat bostadsutbud samt bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön.

För att bostadsbehovet ska uppnås behöver cirka femtio lägenheter byggas per år.

Majoriteten av de nya bostäderna behöver tillkomma i Sjöbo tätort. Dock förväntas befolkningen öka även i övriga delområden, varpå planberedskapen i dessa områden behöver ses över.

Grönstruktur- och naturvårdsprogram

Kommunens grönstruktur- och naturvårdsprogram, Natur i Sjöbo, antaget av kommunfullmäktige 28 september 2016, beskriver övergripande mål och satsningar för att bevara och utveckla grönstruktur- och naturmiljövärden i kommunen. Programmets mål om att tillgodose behov av gröna miljöer innefattar bland annat att tillgängliggöra park och natur samt att skapa trygga grönområden och sammanhängande gröna stråk.

Programmet beskriver vikten av grönstrukturens betydelse - för hälsa och rekreation, som spridningskorridorer för arter samt för skuggverkan vid värmeböljor och för infiltration och fördröjning vid kraftiga regn.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 TRAFIKUTREDNING

Trafik- och trafikbullerutredning

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller riktvärden för vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad samt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

Trafik- och trafikbullerutredning har genomförts under 2023.

Utredningarna utgår från avsikten att, genom ny detaljplan, möjliggöra utvidgat bostadsändamål för Blentarp 23:11 och 18:120 (1).

Utdrag ur/sammanfattning av utredningar:

Trafikutredningen, 26 maj 2023, beskriver den nuvarande trafiksituationen och utreder hur en ny detaljplan kommer att påverka trafiksituationen.

Det berörda området omges av de tre vägarna Gamla Lundavägen, Skurupsvägen och Blentarpsvägen. Trafikverket är väghållare för dessa vägar. Skurupsvägen och Blentarpsvägen har i anslutning till planområdet en skyltad hastighet på 40 km/h. Gamla Lundavägen har en skyltad hastighet på 80 km/h.

Trafikmätningar har hämtats från Trafikverkets vägtrafikflödeskarta. Utifrån vägtrafikflödeskartan har en bedömning av trafikflödet gjorts. Trafikmätningar har räknats upp till år 2023 för att spegla befintlig trafiksituation samt till prognosår 2040.

Det tidigare äldreboendet bedöms generera mindre trafik än bostäder. Boende på äldreboende förflyttar sig inte i samma utsträckning som boende i bostäder. Samtidigt har äldreboendet anställda, besökare och leveranser som genererar en del trafik.

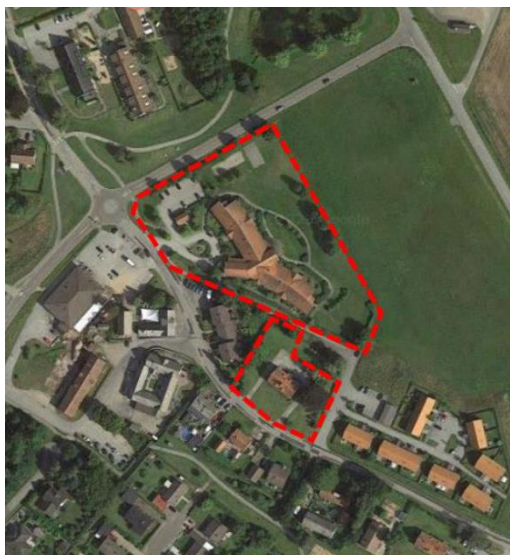


Bild från utredning - flygfoto med markering.

Trafikutredningen slutsats om trafikallsträng: Nya bostäder bedöms ge upphov till en dubbelt så stor trafikallsträng jämfört med det tidigare äldreboendet, från 30 fordon/dygn till 64 fordon/dygn. I förhållande till den generella trafikökningen på det statliga vägnätet bedöms denna förändring i trafiken endast vara marginell. En ny detaljplan bedöms därför kunna genomföras utan att några åtgärder krävs i infrastrukturen.

Trafikbullerutredningen, 26 maj 2023, utreder och beskriver bullersituationen för nuläget och prognosår 2040.

Riktvärden för trafikbuller är att ljudnivå 60 dBA vid en bostadsbyggnads fasad och ljudnivå 50 dBA vid uteplats inte bör överskridas.

Riktvärden enligt trafikbullerförordningen klaras både år 2023 och år 2040 förutsatt att uteplats läggs i bullerskyddat läge.

Befintliga bostäder får en ökning med 1 - 2 dBA framförallt på grund av den generella trafikökningen i området.

Skillnad i trafikallsträng mellan den gällande detaljplanen och den nya detaljplanen bedöms dock som så liten att den endast är marginell i förhållande till den generella trafikökningen på det statliga vägnätet.

Trafikbullerutredningen redovisar att skillnad i trafikallsträng mellan den gällande detaljplanen och den nya detaljplanen bedöms som marginell i förhållande till den generella trafikökningen på det statliga vägnätet samt att riktvärden enligt trafikbullerförordningen klaras förutsatt att uteplats läggs i bullerskyddat läge.

Trafikutredningen beskriver att en ny detaljplan bedöms kunna genomföras utan att några åtgärder krävs i infrastrukturen.

Trafiken till och från kvartersmarken inom planområdet sker genom in- och utfarter till Blentarpsvägen.

Hastighetsbegränsningen för Blentarpsvägen och Skurupsvägen invid planområdet är 40 kilometer i timmen.

Bedömningen är att byggnader kan uppföras i enlighet med förordningen om trafikbuller och att några bullerskyddande åtgärder inte krävs. Bostadsbyggnader i området är placerade/kan placeras på ett sådant sätt i förhållande till vägar att en tyst sida kan finnas/skapas.

5.2.2 KULTURMILJÖUTREDNING

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram

Blentarp och området i stort runt orten ingår inte i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne, ett regionalt kunskapsunderlag från 2006.

Kulturmiljöprogrammet redovisar särskilt värdefulla områden och kulturmiljöstråk.

Kommunens bebyggelseinventering

Kommunens bebyggelseinventering Bevarandevärda kulturmiljöer 1993 redovisar kulturhistoriskt värdefulla miljöer i kommunen.

Utdrag ur beskrivning för Blentarp:

Kyrkan med sitt fria och höga läge utgör ett riktmärke i landskapet. Kyrkans runda västtorn är speciellt och den intilliggande tegelbebyggelsen med skola, prästlöneboställe och bostadshus, alla uppförda 1931, utgör en unik miljö. Blentarps 1100-tals kyrka är märklig bland annat genom att det är en av de få skånska kyrkor som har ett runt torn. Tornet har en hög spånklädd spira. Till kyrkans särprägel hör även trappstegsgavlarna. 1755 fick kyrkan sitt nuvarande utseende då kyrkan förlängdes österut.



Skurupsvägen - Blentarps kyrka
Miljöbild/vy från Google Street View.

Före skiftet var Blentarp en stor by med 28 större och mindre gårdar samt 18 gatuhus. Idag finns endast ett fåtal icke utskiftade gårdar kvar.

En stor förändring för byn inträffade 1931 då en brand utbröt. Branden började i lärarbostaden och spreds sig till intilliggande hus. Skolan och samtliga hus längs gatan brann ner. Här finns sedan 1930-talet en enhetlig tegelbebyggelse.

Byns norra del, vilken under äldre tid huvudsakligen bestod av odlingsmark och gårdar, har under 1960-talet och framåt kompletterats med villabebyggelse.

Bebyggelsen i Blentarp är klassificerad i två värderingsnivåer:

Högt kulturhistoriskt egenvärde och miljövärde

Kulturhistoriskt värde

En gård vid Ekvägen i norra delen av Blentarp är klassificerad som av högsta värde. Ett flertal andra byggnader inom orten, bland annat bebyggelse vid Blentarpsvägen söder om planområdet, är klassificerade i nästkommande värderingsnivå. Tegelbebyggelse söder om Blentarpsvägen, bostadshus och skolbyggnad, är av kulturhistoriskt värde.

Byggnaderna inom planområdet är inte klassificerade.

5.3 REGIONALA

5.3.1 REGIONPLAN

Regionplan för Skåne 2022-2040 är en strategisk plan som redovisar utvecklingsstrategier och föreslår inriktningar som vägledning för planering:

Ett effektivt markutnyttjande med förtätad bebyggelse skapar förutsättningar för hållbara samhällen med hög servicegrad som inte har negativ påverkan på uppfyllelse av miljö kvalitetsnormerna för luft, buller och vatten.

Tilltalande livsmiljöer i städer och tätorter och på landsbygden är viktigt. Att planera för en god miljö är angeläget. Grönstrukturen behöver vara en självklar del i den byggda miljön.

Markhushållning behöver ske så effektivt som möjligt, det är avgörande att bebyggelse samplaneras med andra övergripande strukturer, såsom transportinfrastruktur, kollektivtrafik, grönstruktur och teknisk infrastruktur.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Tabellen nedan visar en konsekvensbeskrivning för fastigheter inom planområdet avseende markanvändning och fastighetsbildning.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Blentarp 23:11	Huvudsakligen kvartersmark för vård och bostäder för äldre. Allmän platsmark för gräsyta samt kvartersmark för bostäder.	Allmän platsmark för park och gata. Kvartersmark för bostäder, samlingsal och sjukvårdsboende. Medför fastighetsreglering.
Blentarp 18:120 (1)	Kvartersmark för allmänt ändamål. Allmän platsmark för gata.	Huvudsakligen kvartersmark för bostäder. Mindre del allmän platsmark för gata. Medför fastighetsreglering.
Blentarp 18:36	Kvartersmark för allmänt ändamål. Kvartersmark för vård och bostäder för äldre. Kvartersmark för bostäder.	Allmän platsmark för park och för gata. Kvartersmark för teknisk anläggning. Medför fastighetsbildning för kvartersmarks-område och fastighetsreglering.

Mark- och anläggningssamfälligheter inom området		
Benämning	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Inga kända		

Rättigheter inom området				
Benämning	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
Ledningsrätt			Blentarp 23:11	
Ledningsrätt			Blentarp 18:120 (1)	

Kommunens VA-enhet har avtalsservitut för ledningar belägna inom u-område.

(Fastighetsreglering behöver genomföras för område utanför planområdet. Södra hörnet av fastigheten Blentarp 18:120 (1), en mindre del av fastigheten närmast Blentarpsvägen, är planlagt som allmän plats gata enligt detaljplan från 2008.)

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Detaljplanen innebär att grönstrukturen inom planområdet värnas. Detaljplanens genomförande bedöms ha en positiv inverkan avseende gröna områden för området i stort även om grönstrukturen är inom kvartersmark.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Detaljplanen bedöms inte påverka landskapsbilden då kvartersmarken är bebyggd.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Bedömningen är att detaljplanen inte förväntas innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

6.3.2 MILJÖBEDÖMNING

Bedömningen är att genomförande av ny detaljplan för det berörda området inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

(Bilaga - Undersökning om betydande miljöpåverkan.)

6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN

Skälen för bedömning om en plan inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska presenteras i planbeskrivningen. Kommunen har undersökt om genomförande av detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är ett underlag som hör till detaljplanen.

Se även 5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan görs en sammanvägd bedömning och ett motiverat ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kvartersmarken inom planområdet är sedan tidigare planlagd för ändamålen vård/bostäder för äldre och bostäder samt allmänt ändamål. Den nya detaljplanen anger ändamålen bostäder/centrum samlingslokal/vård sjukvårdsboende och bostäder samt teknisk anläggning.

Avsikten med en ny detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter är att utvidga bostadsändamålet samt att reglera plansituationen för kvartersmarken och den allmänna platsmarken.

Området berörs inte av naturskydd eller förordnande (strandskydd, landskapsbildsskydd). Området i stort inklusive orten Blentarp omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv. Planområde är beläget inom tillrinningsområde för vattentäkt. Planområdet omfattas av kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Kommunens bedömning är att en ny detaljplan inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att det inte finns någon anledning att anta att det föreligger risk för betydande miljöpåverkan vid genomförande av en ny detaljplan. Därmed finns inget behov av en strategisk miljöbedömning. Relevanta konsekvenser till följd av planens genomförande kan beskrivas och hanteras inom ramen för detaljplanarbetet.

Bedömningen är att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av att en miljöbedömning görs och att en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Undersökningen samråds med bland annat Länsstyrelsen under samrådstiden för detaljplanen.

I samrådsyttrande 12 juni 2024 meddelar Länsstyrelsen följande avseende undersökning om betydandemiljöpåverkan:

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

6.3.4 STRANDSKYDD

Planområdet och ortsområdet i stort berörs inte av riksintresse för strandskydd.

6.3.5 DAGVATTEN

Marken inom planområdet är delvis bebyggd och delvis hårdgjord, en förhållandevis stor del av området är ytor med vegetation (träd, buskage och rabatter).

Detaljplanens reglering bedöms leda till minskad negativ påverkan på dagvattnet.

Se avsnitt 4.14.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Detaljplanen innebär att trafikflödena kommer att öka till och från området. De ökade trafikflödena bedöms ha en minimal påverkan på luftkvaliteten.

Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Sjöbo kommun stor marginal till miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och bedömningen är att detaljplanen inte leder till att riktvärden överskrids.

6.4.2 VATTEN

Dagvatten från markytor infiltreras. Dagvatten från parkeringar avses att kopplas till ledningsnät.

Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer i recipient bör inte försämrats då föroreningsgraden av dagvattnet bör minska jämfört med befintlig situation.

6.4.3 BULLER

Genomförande av detaljplan bedöms inte leda till bullernivåer med fara för olägenheter av betydelse.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planområdet påverkas av trafikbuller från vägarna i området. Riktvärden enligt trafikbullerförordningen klaras genom att uteplats läggs i bullerskyddat läge. Se avsnitt 4.8.1 och 5.2.1.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Genomförande av detaljplan bedöms inte öka risken för översvämning i planområdets närområde. Se avsnitt 4.8.3.

6.5.3 OLYCKOR

Genomförande av detaljplan bedöms inte innebära risk för olyckor. Ingen risk för olyckor bedöms finnas inom planområdet.

6.5.4 RAS, SKRED OCH EROSION

Genomförande av detaljplan bedöms inte innebära risk för ras, skred eller erosion. Se avsnitt 4.8 och 4.9.

6.6 SOCIALA

Detaljplanen möjliggör ett breddat bostadsändamål vilket bedöms medföra positiva sociala konsekvenser.

6.6.1 BARN

Genomförande av detaljplan bedöms inte påverka barnperspektivet på ett ogynnsamt sätt.

6.6.2 JÄMLIKHET

Genomförande av detaljplan bedöms inte påverka social jämlikhet.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 FRILUFTSLIV

Blentarp med omnejd omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv. Riksintresset utgör inte hinder för utveckling av tätort. Se avsnitt 4.3.1.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Detaljplanen är inte i konflikt med miljöbalkens allmänna hushållningsregler för markanvändning.

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

En trafikutredning har tagits fram. En ny detaljplan bedöms kunna genomföras utan att några åtgärder krävs i infrastrukturen.

Se avsnitt 5.2.1.

6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Befintlig gång- och cykelväg ansluter till befintligt vägnät.

6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Inga mellankommunala planeringsförutsättningar påverkar detaljplanen.

6.11 ANNAT

Upplägget och regleringen i detaljplanen innebär förändringar utifrån olika ämnesområden som fastigheter, miljö och trafik.

Konsekvenserna av detaljplanen är att kvartersmarkens användningsmöjligheter breddas, att gata och gång- och cykelväg blir allmän platsmark, att gatumark vidgas, att ledningsområden säkras samt att grönstrukturen värnas.

Ekosystemtjänster

Detaljplanen innebär att träd som representerar höga värden värnas.

Träd och buskar inom planområdet bidrar till att reglera lokalklimatet, till luftrening, pollinering samt bullerreduktion.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

7.1.1 INLÖSEN

Detaljplanen leder till att kommunen ska lösa in områden för allmän plats för gata och park.

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planärendet gäller fastigheterna Blentarp 23:11, 18:120 (1) och 18:36.

Fastigheterna Blentarp 23:11 och 18:120 (1) ägs av AB Sjöbohem. Blentarp 18:36 ägs av Sjöbo kommun.

Fastighetsreglering, enligt detaljplanens indelning för parkmark och gatumark samt kvartersmark, initieras och bekostas av kommunen samt av fastighetsägare till Blentarp 23:11 samt 18:120 (1).

Fastighetsreglering kommer att genomföras utifrån detaljplanens struktur och indelning för allmän platsmark och kvartersmark.

Markområde som ingår i allmän platsmark samt kvartersmark för teknisk anläggning ska ägas av kommunen.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser som innebär att gemensamhetsanläggningar eller rättigheter ska bildas.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

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

Kommunen och orten är inom i verksamhetsområde för Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund där Sjöbo är en av medlemskommunerna. Förbundets station i Sjöbo är en station med räddningstjänst i beredskap.

Planområdet är anslutet till det allmänna ledningsnätet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten samt ledningsnätet för el och data.

Dagvatten inom planområdet hanteras och fördröjs dels genom dagvattenbrunnar/ dagvattenledningar anslutna till kommunalt fördröjningsmagasin och dels genom infiltration genom markytor med genomsläpplig mark, det vill säga att vatten tränger ner i marken genom gräs och grus. Gräsytor samt träd och buskage inom planområdet bidrar till fördröjning av dagvatten. På grund av grundvattenskydd behöver parkeringsytor vara hårdgjorda och ha koppling till dagvattenledningar så att eventuella föroreningar inte infiltreras i mark.

Grundundersökning/geoteknisk undersökning liksom radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet och ska tas fram och bekostas av exploatör.

I samband med bygglov kan exploatör vid behov behöva redovisa att tillämpliga riktvärden följs.

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

Exploateringsavtal reglerar kostnadsansvar och kostnadsfördelning mellan kommunen och fastighetsägaren vid eventuell flytt av ledningar.

Avfallshantering ska ske enligt Avfallsförordningen. Utförandet specificeras i kommunens renhållningsordning.

Exploatör ansvarar för genomförande, för utbyggnad inom kvartersmark. Några exempel på vad genomförande inom kvartersmark kan innefatta: Tillbyggnad, marknivåförändring, angöring och parkering, dagvattenhantering, tillgänglighet samt tekniska anläggningar och avfallshantering.

Exploatör/byggherre ska redovisa utformning av kvartersmark, tillgänglighet samt avfallshantering och parkeringslösning samt vegetation med mera i samband med ansökan om bygglov.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Detaljplanen omfattar allmän platsmark för gata och park samt kvartersmark för bostäder, centrum, vård och teknisk anläggning.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken, för gatemark och park.

Huvudmannen ansvarar för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna (den allmänna platsmarken). Kommunen ordnar de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen.

Kommunen ansvarar för ombyggnader och utbyggnad av allmän platsmark.

Kostnad för breddning av Blentarpsvägen samt iordningställande/utbyggnad av infart från Blentarpsvägen till fastigheten Blentarp 23:11 ska regleras i avtal mellan kommunen och Trafikverket.

Vid behov av åtgärder på statlig väg ska dialog föras med Trafikverket.

Trafikverket ska godkänna detaljutformning för anslutning (in- och utfart).

Inom kvartersmark ansvarar exploatör för utbyggnad samt tillhörande kostnader.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH SPILLVATTEN

Befintliga dricks-, spill- och dagvattenledningar (VA-ledningar) finns inom och i angränsning till planområdet.

Åtkomst till kommunala ledningar sker genom säkring av ledningsområden - markreservat för allmännyttigt ändamål, att mark ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Ledningar kan behöva läggas om till annat läge.

Grundläggande är att kommunens VA-enhet står för utbyggnad av VA-ledningar inom ett planområde. Kostnader för detta tas upp genom anslutningsavgift för VA för respektive fastighet.

VA är dock utbyggt inom området och befintliga fastigheter är anslutna till kommunalt VA. Anslutningsavgift blir enbart aktuellt om avstyckning av tomter sker inom området.

VA-enheten kommer inte att bygga ut ledningsnät inne på enskilda fastigheter.

Exploateringsavtal reglerar kostnadsansvar och kostnadsfördelning mellan kommunen och fastighetsägaren vid eventuell flytt av ledningar.

Att brandvattenförsörjning är säkerställd ska redovisas i samband med bygglov.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Fastighetsreglering, enligt detaljplanens indelning för allmän platsmark samt kvartersmark, initieras och bekostas av kommunen samt av fastighetsägare till Blentarp 23:11 och 18:120 (1).

Kommunens VA-enhet står för utbyggnad av VA-ledningar inom planområdet.

Kostnaderna för detta tas upp genom anslutningsavgiften för VA för respektive fastighet.

AB Sjöbohem bekostar upprättande av detaljplan, vilket regleras genom ett planekonomiskt avtal. AB Sjöbohem bekostar framtagande av utredningar till detaljplanen.

AB Sjöbohem bekostar och ansvarar för anläggning av vatten- och avloppsledningar som är till förmån för kvartersmark inom Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1).

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmän plats inom planområdet.

Kommunen ansvarar genom tekniska förvaltningen för genomförande av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark samt den del som utgör kvartersmark för teknisk anläggning.

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom de delar som utgörs av kvartersmark.

Exploatör bekostar anläggningsavgift för anslutning till det kommunala ledningsnätet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten enligt gällande taxa. Exploatör bekostar och ansvarar för anläggning av ledningar som är till förmån för det planområdet.

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

Om fornlämning påträffas och det skulle innebära ingrepp krävs tillstånd från länsstyrelsens. Exploatör ansvarar för tillståndsansökan samt bekostar eventuella nödvändiga undersökningar.

7.4.2 PLANAVGIFT

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

7.4.3 ERSÄTTNINGSAKPRÅK

Ersättning bestäms enligt expropriationslagen. Det innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av inlösen.

7.4.4 INLÖSEN

Markområde som ingår i allmän platsmark samt kvartersmark för teknisk anläggning ska ägas av kommunen. Markområde inom övrig kvartersmark ska ägas av AB Sjöbohem.

Detaljplanen leder till att kommunen har rätt att lösa in del av allmän plats för gata inom Blentarp 18:120 (1). Delen ska ingå i det kommunala gatunätet. Frågan kommer att hanteras i exploateringsavtal.

7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS

Ytor som planläggs som allmän plats är till stor del mark som används för allmänt ändamål. Kommunen ansvarar för skötseln av ytorna.

7.4.7 DRIFT VATTEN OCH SPILLVATTEN

Kommunen står för drift av ledningar och nät för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

7.4.8 GATUKOSTNADER

Vid behov av eventuell åtgärd som kan påverka statlig väg ska dialog föras med Trafikverket.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Bedömningen är att ett exploateringsavtal behöver upprättas. Ett exploateringsavtal reglerar ansvarsförhållanden mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet hanterar frågor relaterade till genomförandet av detaljplanen.

Frågor som hanteras i ett exploateringsavtal är kostnader, mark, fastighetsförrättning, ledningar för dricksvatten och spillvatten samt dagvatten.

För mark som utifrån detaljplanens struktur och indelning för allmän platsmark och kvartersmark behöver föras från exploatören till kommunen eller motsatsvis planeras en överenskommelse om fastighetsreglering upprättas och biläggas exploateringsavtalet.

Kostnader för utbyggnad av allmän plats både inom och utanför planområdet kommer regleras genom exploateringsavtal. Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan planen antas av kommunfullmäktige eller av delegerad nämnd.

Exploateringsavtalet reglerar ansvarsförhållanden mellan kommunen och fastighetsägaren samt hanterar frågor relaterade till genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska även reglera ansvar och kostnadsfördelning för fastighetsbildningsåtgärder, underhållskostnader, ledningar för dricksvatten, spillvatten samt dagvattenhantering med mera.

Det är inte möjligt att i nuläget bestämma och beskriva exakt tidplan, standard, betalning eller krav på ersättning. Detta är aspekter som kommer att analyseras och förhandlas under avtalsskrivandets gång.

7.5.2 MARKANVISNING

Ingen markanvisning kommer att genomföras för denna detaljplan.

7.5.3 TIDPLAN

I beslut om planbesked, samhällsbyggnadsnämnden 20 april 2022 § 34, redovisas - detaljplanen påbörjas inom två år och preliminärt antagande av detaljplan under 2025.

Detaljplanen beräknas kunna bli klar under senare delen av 2024.

Beräknad tidplan för planprocess inklusive antagande:

Samråd	sommaren 2024
Granskning	hösten 2024
Antagande	vintern 2024

(Tidplanen kan förändras under processens gång. Om ett remisskede exempelvis utmynnar i behov av utredning bedöms det innebära att planprocesstiden förlängs.)

Genomförande av detaljplan beräknas ske inom ramen för genomförandetiden som är tio år.

7.6 UPPLYSNINGAR

Träd och buskage mildrar konsekvenser av högre temperaturer och vid skyfall.

För att minska risken för höga flöden i dagvattensystem vid skyfall behöver så mycket regnvatten som möjligt kunna infiltreras vilket sker genom genomsläpplig markyta (gräsytor) och vegetation (träd och buskage).

7.7 ANNAT

Skydd av träd

Inom planområdets norra del finns tretton relativt stora lövträd. Träden bedöms ha ett mycket stort miljövärde och ett högt bevarandevärde. Inom planområdet södra del finns ett stort träd, en blodbok, som representerar ett mycket stort miljö- och bevarandevärde. Områden med träd inom planområdets norra och södra del ges ett juridiskt skydd i detaljplanen. Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk och ska vid sådant fall ersättas med nya träd. Införandet av planbestämmelsen säkerställer att träden - område med träd - bevaras.

Om ett träd behöver ersättas med ett nytt, behöver det nya trädet vara av större format. Trädens skyddsområde har beräknats av tjänstepersoner med grön kompetens på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Syftet med skyddet är att bevara lövträden, lövträdens plats och livsutrymme samt att understryka deras värde och betydelse i sammanhanget. Träden är viktiga för miljön inom planområdet och de representerar en viktig del av områdets karaktär. Träden är också av stor vikt för upplevelsen av orten och entrén till orten. Att träd ska finnas inom markområdet anges i detaljplanen.

Inom område för träd i norr, inom fastigheten Blentarp 23:11, finns utrymme för ytterligare träd. Träden längs planområdets nordvästra och nordöstra gräns utgör en fin ridå som kan och bör förstärkas.

Område med träd inom Blentarp 23:11 betraktas som biotopskyddsområde. Inom ett biotopskyddsområde får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Träden ska värnas och skyddas. Naturvårdsverkets beskrivning och vägledning för biotopen Allé redovisar biotoptypens betydelse samt skötsel och skyddsåtgärder.

El

E.ON ansvarar för elnätet i området. Elkablar finns inom och i angränsning till planområdet.

Eventuell flyttning eller ändring av anläggning bekostas av exploatör/byggherre.

Tele

Skanova / Telia Company har teleanläggningar i området.

Eventuell flyttning och eventuellt skydd av anläggning bekostas av exploatör/byggherre.

Belysning

Belysningsstolpar-gatubelysning finns längst med Blentarpsvägen och Lilla Gränd samt längs med gång- och cykelvägen.

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

Redovisning av förändringar mellan samråd och granskning:

Detaljplanförslaget vidarebearbetades utifrån den information och de synpunkter som framkom under samrådet.

Planförslaget förändrades för att tillgodose samråds-synpunkter om trafik, uteplatser- trafikbuller, dagvatten-översvämning, genomförande, byggnadsfritt avstånd, fri sikt, gatumark, anslutningar, utfartsförbud och parkering.

Ändring av plankarta

- o Allmän plats för hörn-område i väster (inom Blentarp 23:11), allmän plats park (inklusive gång- och cykelväg) istället för kvartersmark. (Nu gällande detaljplan från 1997 anger allmän plats för detta område.)
- o Allmän plats park (inklusive gång- och cykelväg) istället för kvartersmark sydväst om Blentarp 23:11. (Gång och cykelväg betraktas som komplement inom park-användning.)
- o Allmän plats gata, istället för kvartersmark, för reglering av anslutning till Blentarp 23:11.
- o Allmän plats park (inklusive gång- och cykelväg) istället för allmän plats gång- och cykelväg söder om Blentarp 23:11. (Gång och cykelväg betraktas som komplement inom park-användning.)
- o Minskat stråkområde för gata i söder, söder om Blentarp 18:120 (1), förslag till gata inom mindre del av Blentarp 18:35 tas bort.
- o Tillkommande in- och utfartsförbud vid Blentarpsvägen (i söder) och vid Lilla Gränd.
- o Tilllägg av och utökat byggnadsfritt område mot Blentarpsvägen, zoner där byggnader inte får uppföras (prickad mark), tillkommande inom Blentarp 23:11 och breddat inom Blentarp 18:120 (1).
- o Breddat u-område inom nordvästra och sydöstra delen av Blentarp 23:11.

Ändring användningsbestämmelse

- o Användning allmän plats gång- och cykelväg utgår. Användning allmän plats park införs. (Gång och cykelväg betraktas som komplement inom park-användning.)

Tillkommande egenskapsbestämmelser

För allmän platsmark

- o Vegetation ska planteras och skötas, och föremål ska placeras, så att krav på fri sikt i anslutning till allmän väg uppfylls (m1).

För kvartersmark

- o Parkering ska placeras inom och invid befintlig parkeringsyta (n2).
- o Vegetation ska planteras och skötas, och föremål ska placeras, så att krav på fri sikt i anslutning till allmän väg uppfylls (m2).
- o Uteplatser ska förläggas i bullerskyddat läge (m3).
- o Markfördjupningar och markförhöjningar som skydd mot översvämning ska anordnas (m4, m5).
- o In-och utfartsförbud.

Redovisning av förändringar mellan granskning och antagande:

Detaljplanen har bearbetats utifrån de aspekter som framkom under granskningen. Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats utifrån framförda synpunkter på och önskemål om planbestämmelser, formuleringar och beskrivningar. Framförda synpunkter har till största delen tillgodosetts.

Användningsområde för gata, område för in- och utfart till Blentarp 23:11, utvidgas i plankartan.

Tillkommande egenskapsbestämmelse för allmän plats Park
gc-väg¹ Gång- och cykeltrafik.

Ändrad-omformulerad egenskapsbestämmelse
m₁ och m₂ Krav på fri sikt i anslutning till allmän väg ska uppfyllas avseende växtlighet och föremål.

Komplettering till egenskapsbestämmelser
Bestämmelser om markens vegetation och markreservat samt ändrad lovplikt kompletteras med tillägg om sekundär egenskapsgräns.

Egenskapsbestämmelser om vegetation justeras för anpassning till komplettering om sekundär egenskapsgräns.

Bestämmelser kompletteras också med tillägg om användningsgräns.

9 MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av strategienheten i dialog med tjänstepersoner på samhällsbyggnadsförvaltningen och tekniska förvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sjöbo kommun

Marie Rosdahl
Enhetschef
Strategienheten

Eva Ferlinger
Planarkitekt