



Bild som visar planområdet i höjd med befintlig infart från Tolångavägen i östra delen av till planområdet.

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

Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Utökat förfarande
Antagandehandling
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2025-05-19

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta, Granskningshandling 2025-05-19
- Grundkarta, upprättad 2024-04-10 uppdaterad 2025-02-21
- Planbeskrivning, Granskningshandling 2025-05-19
- Samrådsredogörelse, 2025-02-26
- Granskningsutlåtande, 2025-05-19
- Fastighetsförteckning

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Bilaga 1. Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, Granskningshandling 2025-02-26
- Bilaga 2. Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning vid Sjöbo f d Vägstation, 2023-09-14, Sweco
- Bilaga 3. Sjöbo vägstation - Miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2010-02-16, Sweco
- Bilaga 4. Sjöbo vägstation - Kompletterande miljöteknisk markundersökning av vägstation i Sjöbo, fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2011-03-15, Sweco
- Bilaga 5. Kontrollprogram Sjöbo 3:60, 2015-10-09, Sweco
- Bilaga 6. Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar, 2023-07-04, Geoexperten AB
- Bilaga 7. Resultat av markradonmätning med spårfilm i kanister, 2023-07-14, Radonanalys -GJAB, Sweco Sverige AB,
- Bilaga 8. Trafikutredning Fritidsbacken, 2024-03-20, Sigma Civil
- Bilaga 9. Dagvattenutredning - Fritidsbacken Sjöbo 3:32, 2024-04-04, edge
- Bilaga 10. Bullerutredning Fritidsbacken, Sjöbo - Detaljplan - Nybyggnation Bostäder, 2024-11-29, Soniqa Akustik AB
- Bilaga 11. Anmälan om avhjälpandeåtgärder fastighet Sjöbo 3:32, 2024-12-09, Sweco
- Bilaga 12. Anmälan om avhjälpandeåtgärder fastighet Fredrik 1, 2025-05-14, Sweco
- Bilaga 13. Föreläggande med anledning av anmälan om avhjälpandeåtgärd Fredrik 1, 2025-05-16

Vad är en detaljplan?

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

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	7
1.1	SYFTE.....	7
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
2.1	HELA DETALJPLANEN	8
2.2	GENOMFÖRANDETID.....	9
2.3	ALLMÄN PLATS.....	9
2.4	KVARTERSMARK	9
2.4.1	GATOR OCH TRAFIK.....	10
2.4.2	GRÖNSTRUKTUR.....	11
2.4.3	PARKERING.....	12
2.4.4	DAGVATTEN	13
2.4.5	BYGGRÄTT	14
2.4.6	GESTALTNING BOSTADSOMRÅDET	14
2.4.7	TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
2.5	BEFINTLIGT	14
2.6	ÄRENDEINFORMATION.....	16
2.7	ANNAT	16
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	17
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	17
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	21
4.1	KOMMUNALA	21
4.1.1	DETALJPLAN	21
4.1.2	PLANBESKED.....	21
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	21
4.2	REGIONALA	21
4.2.1	REGIONPLAN	21
4.3	RIKSINTRESSEN	22
4.3.1	NATURVÅRD	22
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	22
4.5	MILJÖKVALITETSNORMER	22
4.5.1	LUFT.....	22
4.5.2	VATTEN.....	22
4.5.3	BULLER	23
4.6	MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	23
4.7	MILJÖ	23
4.7.1	STRANDSKYDD.....	23
4.7.2	DAGVATTEN	23
4.8	HÄLSA OCH SÄKERHET	24
4.8.1	OMGIVNINGSBULLER	24
4.8.2	RISK FÖR OLYCKOR.....	26
4.8.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	26
4.8.4	RISK FÖR EROSION	28
4.8.5	RISK FÖR SKRED.....	28
4.8.6	RISK FÖR RAS.....	28
4.8.7	FÖRORENAD MARK	28

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	34
4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	34
4.11 KULTURMILJÖ	35
4.12 FYSISK MILJÖ	35
4.13 SOCIALA	35
4.14 TEKNIK	36
4.15 SERVICE	36
4.16 TRAFIK	36
4.17 ANNAT	36
5 PLANERINGSUNDERLAG	37
5.1 KOMMUNALA	37
5.1.1 DETALJPLAN	37
5.1.2 GRUNDKARTA	37
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	37
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN	37
5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	37
5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	37
5.1.7 KOMMUNALA STYRDOKUMENT	37
5.2 UTREDNINGAR	38
5.2.1 DAGVATTENUTREDNING	38
5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING	38
5.2.3 MARKMILJÖUTREDNING	38
5.2.4 BULLERUTREDNING	38
5.2.5 RISKUTREDNING	38
5.2.6 TRAFIKUTREDNING	38
5.3 REGIONALA	39
5.3.1 REGIONPLAN	39
6 KONSEKVENSER	40
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	40
6.2 NATUR	40
6.2.1 GRÖNOMRÅDE	40
6.2.2 LANDSKAPSBILD	40
6.2.3 NATURRESERVAT	41
6.3 MILJÖ	41
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	41
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING	41
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	41
6.3.4 STRANDSKYDD	42
6.3.5 DAGVATTEN	42
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	42
6.4.1 LUFT	42
6.4.2 VATTEN	42
6.4.3 BULLER	42
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	42
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	42
6.5.2 ÖVERSVÄMNING	43
6.5.3 OLYCKOR	43
6.5.4 EROSION	43
6.5.5 SKRED	43
6.5.6 RAS	43
6.5.7 FÖRORENAD MARK	44

6.6 SOCIALA	44
6.6.1 BARN	44
6.6.2 JÄMLIKHET	44
6.7 RIKSINTRESSE	44
6.7.1 NATURVÅRD	44
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	45
6.9 TRAFIK	45
6.9.1 MOTORTRAFIK	45
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	45
6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	45
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	46
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	46
7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN	46
7.1.2 SKYLDIGHET INLÖSEN, STAT	46
7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN	46
7.1.4 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN	46
7.2 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR	46
7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER	46
7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	46
7.2.3 RÄTTIGHETER	46
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	46
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER	46
7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	47
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	47
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	47
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	47
7.4.2 PLANAVGIFT	48
7.4.3 ERSÄTTNINGSANSPRÅK	48
7.4.4 INLÖSEN	48
7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	48
7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS	48
7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	49
7.4.8 GATUKOSTNADER	49
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	49
7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL	49
7.5.2 TIDPLAN	49
8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN	50
9 MEDVERKANDE	52

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att området utvecklas till ett nytt bostadsområde för radhus/marklägenheter samt att planlägga befintligt bostadshus för befintlig markanvändning. Syftet är också att säkerställa lämplig omfattning, placering och utformning av bebyggelsen, säkerställa ytor för utemiljöer för de boende så som lekplats samt att bevara befintliga träd och bevara den trädbevuxna slänten.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet ligger öster om Sjöbo centrum och är cirka 29 000 kvm stort. Idag består den största delen av planområdet, fastigheten Sjöbo 3:32, av ett industriområde som mestadels nyttjas som lager och upplag. Övriga fastigheter inom planområdet är fastigheten Fredrik 1 med ett befintligt bostadshus samt del av Sjöbo 3:14 och del av Sjöbo S:2 som utgör befintlig gata, gång-och cykelväg samt naturområde i planens södra del.

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

Att området omvandlas till ett bostadsområde innebär en naturlig utveckling med tanke på platsens läge intill befintliga bostäder, rekreationsområdet Oran och närheten till Sjöbo centrum.

I gällande översiktsplan, *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24 är planområdet utpekad som *B: befintlig bostadsbebyggelse, J: befintligt verksamhetsområde och befintlig gång/cykelstråk*. Kommunstyrelsen beslutade i samband budgetbeslutet 2022 att den gällande fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort inte anses aktuell och att en ny ska tas fram. Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan pågår just nu och beslut om granskning väntas under våren och sommaren 2025.

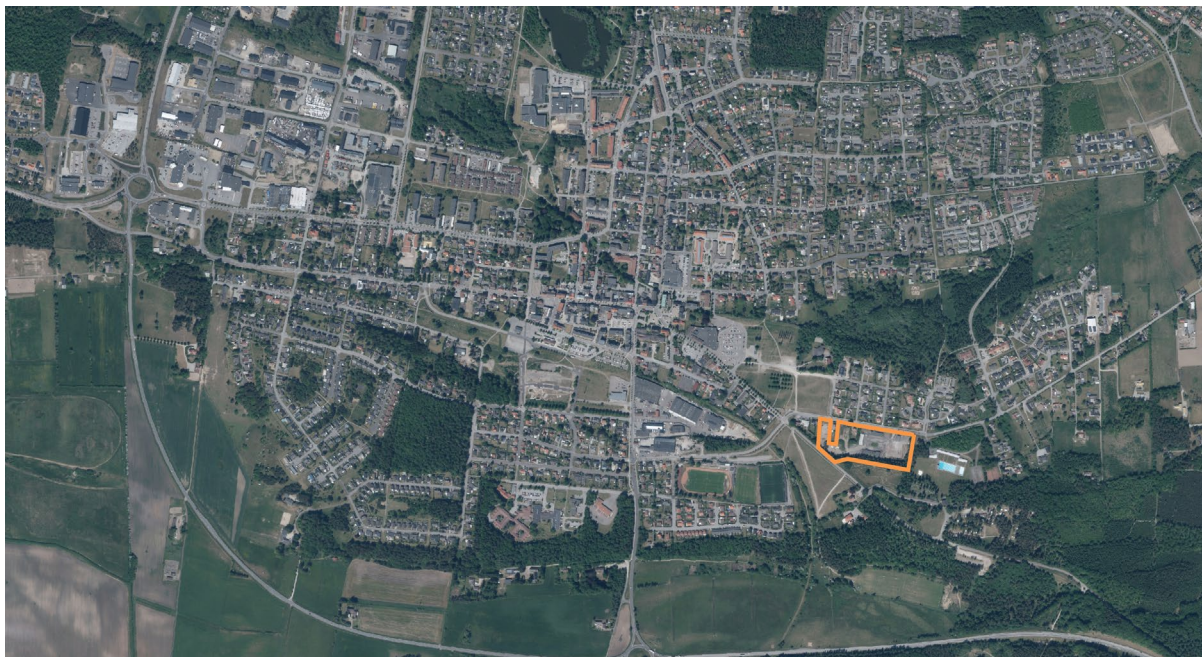
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-07-05 (§ 67) om positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan för ändring av industrimark till bostäder för fastigheten Sjöbo 3:32 m.fl. i Sjöbo kommun. Eftersom detaljplanen inte är i enlighet med den gällande fördjupade översiktsplanen tas planen fram med utökat förfarande.

Bebyggelsestrukturen på fastigheten Sjöbo 3:32 utgörs av ett bostadsområde med en bostadsgata som löper genom området med två anslutningar till Tolångavägen, en i den västra delen och en i den östra delen. I mitten av bostadsområdet leder ytterligare en bostadsgata vidare ner till de bostäder som ligger närmast Tolångavägen. Då det i denna del inte får anordnas anslutningar till Tolångavägen för att minska totala antalet utfarter till densamma, detta regleras i detaljplanen med utfartsförbud. För att möjliggöra sophämtning har en stoppficka lagts in som allmän plats, gata. Från bostadsgatorna nås parkeringsplatserna. Genom planområdet finns ett gångstråk som kopplar samman området i östvästlig riktning och skapar en genväg både inom området, till Tolångavägen i norr och rekreationsområdet Oran med friluftsbadet i öster. För att fotgängare ska kunna röra sig inom området och sedan vidare till de övergångsställen som planeras över Tolångavägen behövs gångbanor i ytterligare några lägen längs Tolångavägen, se illustrationsplanen.

Gemensamma ytor inom området finns i form av lekplats och möjlighet till mötesplatser och grillplats. I södra delen av planområdet finns en trädbevuxen slänt som sluttar ner mot bostadsområdet vilken bevaras i planförslaget. Ytterligare en sluttning finns sedan mellan

bostäderna och Tolångavägen i östra delen. I den västra delen finns en sluttning inom området och de två mindre markytorna mellan de befintliga villorna har en koppling direkt till Tolångavägen i norr.

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



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

2.2 GENOMFÖRANDETID

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

2.3 ALLMÄN PLATS

Några mindre ytor allmän plats finns inom planområdet. En del utgörs av en stoppficka utmed Tolångavägen för att möjliggöra sophantering och de andra delarna utgörs av delar av den befintliga gatan Östergatan som idag saknar detaljplan eller inte är planlagda för rätt ändamål. Tolångavägen kommer på några ställen kompletteras med gångbanor vilka inte ligger inom planområdet utan redan tillåts inom den befintliga detaljplanen för Tolångavägen.

2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar kvartersmark för bostadsändamål men rymmer även tekniska anläggningar i form av en transformatorstation i det lokala eldistributionsnätet.

2.4.1 GATOR OCH TRAFIK

Bebyggelsestrukturen på fastigheten Sjöbo 3:32 utgörs av ett bostadsområde med en bostadsgata som löper genom området med två anslutningar till Tolångavägen, en i den västra delen och en i den östra delen. I mitten av bostadsområdet leder ytterligare en bostadsgata vidare ner till de bostäder som ligger närmast Tolångavägen. Då det i denna del inte får anordnas anslutningar till Tolångavägen för att minska totala antalet utfarter till densamma, detta regleras i detaljplanen med utfartsförbud. För att möjliggöra sophämtning har en stoppficka lagts in som allmän plats, gata. Från bostadsgatorna nås parkeringsplatserna. Genom planområdet finns ett gångstråk som kopplar samman området i östvästlig riktning och skapar en genväg både inom området, till Tolångavägen i norr och rekreationsområdet Oran med friluftsbadet i öster. För att fotgängare ska kunna röra sig inom området och sedan vidare till de hastighetssäkrade passager som planeras över Tolångavägen behövs gångbanor i ytterligare några lägen längs Tolångavägen, se illustrationsplanen.

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

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

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

Med tanke på det låga flödet och gatans funktion bedöms blandtrafik mellan oskyddade trafikanter och motorfordonstrafiken vara möjligt. Detta stöds också av *Trafikplan för Sjöbo tätort, Sweco Infrastructure AB, 2013* som anger att separering av fotgängare förespråkas först vid flöden över 500 f/d och att det bedöms möjligt att skapa bra trafiksäkerhet på gator inom exempelvis villaområden utan separering. I trafikplanen lyfts att vägbredd är en viktig aspekt för trafiksäkerheten, således är det bra för gata med blandtrafik att vägbredden inte är bredare än 5 meter. Dock skulle utformningen kunna utvecklas för att ytterligare markera att låga hastigheter ska hållas, exempelvis genom avsmalningar eller chikaner som kan innehålla planteringar. Att genom fysiska åtgärder säkerställa låg hastighet ökar också tillgängligheten för vissa grupper av oskyddade trafikanter, till exempel personer med funktionsnedsättningar eller barn som ges bättre förutsättningar att röra sig självständigt inom området. Eventuella fysiska

åtgärder behöver dock utformas så att sopbil kan ta sig fram obehindrat. En annan möjlighet är att bredda vägbanan med yta för gående, vilket skulle öka gruppens tillgänglighet, trygghet och säkerhet. Ett övergripande mål i trafikplanen är att bygga för gång och att färre sträckor ska vara blandtrafik. Gångbanan kan lösas som upphöjd trottoar med kantsten eller kantstöd som anpassas vid specifika platser för att säkra tillgängligheten och behovet att korsa körbanan. De gående kan också separeras från fordonstrafiken (inkl. cykeltrafiken) med enklare metoder, till exempel linjemarkering, markbeläggning, pollare och/eller GCM-stöd. Inom detaljplanen ryms både alternativet med blandtrafik och bredare gatubredd med separerad gång-/cykeltrafik. Frågan blir aktuell vid projektering och bygglov.



Utsnitt av illustrationsplanen. Förslag på placering av nya/ombyggda hastighetssäkrade passager markeras med röda pilar.

Trafikutredningen föreslår tre hastighetssäkrade passager till den befintliga gång- och cykelbanan norr om Tolångavägen från planområdet. Efter framtagna trafikutredningar har placeringen av dessa tre kopplingar över Tolångavägen justerats för att bättre stödja även befintlig bebyggelse och målpunkter i planområdets närhet. En ombyggnation till en hastighetssäkrad passage föreslås i fyrvägs korsningen Tolångavägen/Östergatan/Östra idrottsgatan, denna nås via gång- och cykelväg norr om Tolångavägen. Ett nytt övergångsställe föreslås i västra delen av planområdet och dit leds fotgängare inom planområdet samt från de befintliga bostäderna genom att gångbana anläggs längs del av Tolångavägens södra sida. Den tredje hastighetssäkrade passagen föreslås öster om planområdet invid befintlig koppling vid Badgatan och för att nå detta planeras en gångbana i östra delen av planområdet och vidare på kommunal mark norr om Orebadet. De hastighetssäkrade passagerna presenteras i illustrationsplanen samt i utsnittet från denna ovan. Genomförande av åtgärderna som krävs på Tolångavägen kommer att regleras i ett exploateringsavtal som kommer undertecknas i samband med planens antagande.

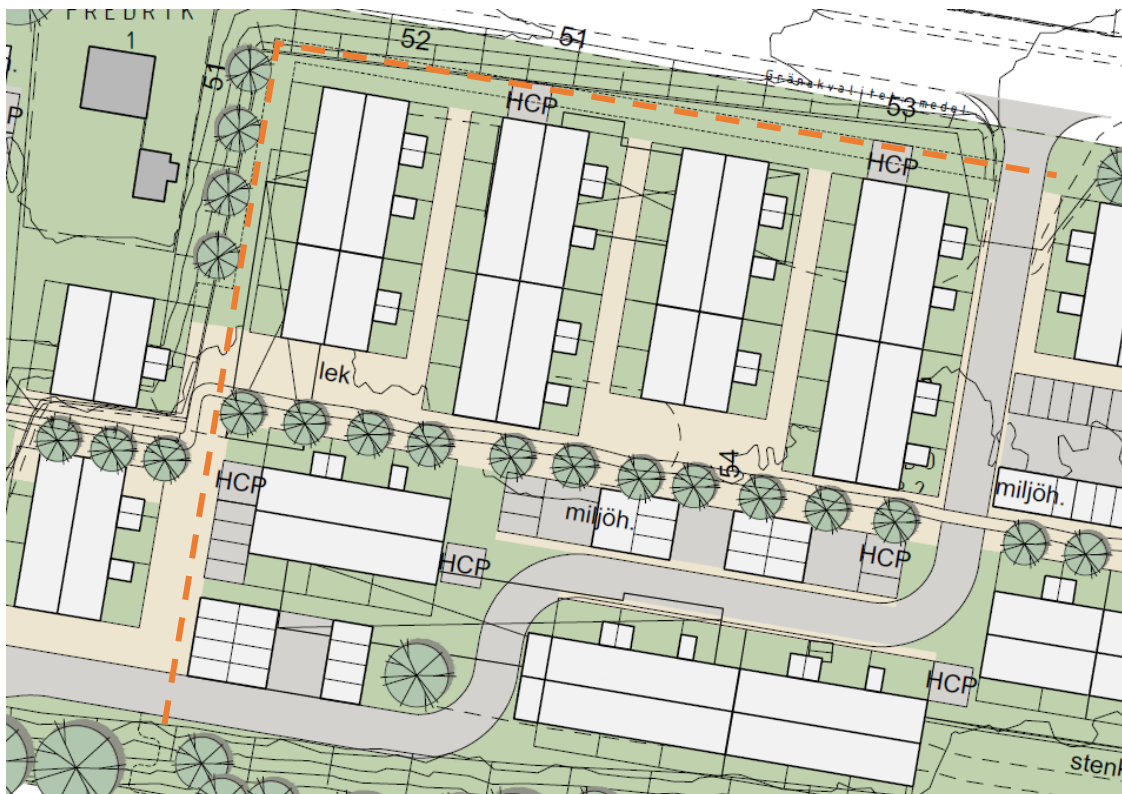
2.4.2 GRÖNSTRUKTUR

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

Det gångstråk som kopplar samman området i östvästlig riktning går längs med en enkelsidig trädallé som både skänker skugga och skapar gröna bostadsgårdar. Indrag i bebyggelsen längs gångbanan skapar gårdsrum som blir naturliga platser att uppehålla sig på för samvaro och lek. I östra delen av planområdet kan en grillplats anläggas i den del som är lite högre belägen med västerläge och kvällssol, här möjliggörs att en paviljong eller liknande byggs. I nordöstra delen av planområdet finns en trädrad/träddunge bestående av främst björkar som inte bedöms vara planterade och därför inte omfattas av biotopskydd. Träden ges inget formellt skydd i detaljplanen men den möjliggör att de finns kvar då planbestämmelser om begränsning av markens utnyttjande samt anordnande och vegetation reglerar att marken inte får bebyggas och att marken ska vara minst 95% genomsläpplig. Tre större bokar i västra delen av planområdet ges skydd och utrymme att växa. I södra och sydöstra delen av planområdet finns en trädbevuxen slänt som bevaras och föreslås skötas som naturmark. Planbestämmelser reglerar att marken inom släntområdet fortsatt ska vara genomsläpplig och att dess släntlutning och vegetation ska bibehållas.

2.4.3 PARKERING

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



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

2.4.4 DAGVATTEN

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

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



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

Eftersom planområdet är inom vattenskyddsområde blir det även viktigt att skilja på dagvatten som är rent och dagvatten som kan vara förorenat, det vill säga dagvatten från vägar och parkeringsplatser. Detta görs genom att det rena dagvattnet tillåts infiltrera medan det dagvattnet som kan vara förorenat leds via ett slutet ledningsnät till ett slutet magasin som sedan leds till det allmänna ledningsnätet. Eftersom marken lämpar sig för infiltration föreslås alla ytor med rent dagvattnet kopplas till olika öppna infiltrationsmagasin. Vid normalfallet kommer inget dagvatten att kopplas vidare från dessa till det allmänna ledningsnätet men i de fall marken är mättad och flödet överstiger vad magasinerna är dimensionerade för bräddas dagvattnet till det kommunala ledningsnätet. De öppna magasinerna föreslås förläggas i samband med trädplanteringar för att öka mängden vatten träden kan tillgodogöra sig. De öppna infiltrationsmagasinen ryms inom detaljplanen inom det gångstråk med trädallé som löper i östvästlig riktning. Slutet ledningsnät och slutna magasin är underjordiska och ryms inom kvartersmark.

2.4.5 BYGGRÄTT

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

Byggrätten inom Sjöbo 3:32 styrs av prickmark, att gavlar ska placeras ut mot Tolångavägen samt bestämmelse om att huvudbyggnad får vara max 12 meter bred. Detaljplanen möjliggör att cirka 70 bostäder kan byggas. Antalet kan bli både fler och färre beroende på hur fördelningen mellan storleken på lägenheterna blir. Uppskattningen på 70 bostäder bygger på att ungefär hälften av lägenheterna har två rum och kök och andra hälften tre rum och kök. Bostäderna tillåts framför allt vara en våning (högsta nockhöjd 6,5 meter) men i östra delen tillåts två våningar (högsta nockhöjd 9 meter). För det befintliga bostadshuset har högsta nockhöjd anpassats efter befintlig höjd samt utöver det visst utrymme för framtida utveckling.

2.4.6 GESTALTNING BOSTADSOMRÅDET

Bestämmelserna som reglerar placering av byggnaderna (se ovan under byggrätt) hänger även ihop med gestaltningen. Ytterligare regleras att huvudbyggnads entréer ska vara ut mot den nya bostadsgatan i den nordöstra delen av planområdet för att skapa ett tydligt gaturum. De nya bostäderna ska vara i form av radhus eller flerbostadshus och får vara max 12 meter breda. Syftet med detta är att styra byggnadernas form utan att styra upplåtelseform. För det befintliga bostadshuset styrs att det ska vara friliggande en- och tvåbostadshus. För den nya bebyggelsen gäller att huvudbyggnad ska ha sadeltak och en minsta takvinkel på 28 grader. För den befintliga bebyggelsen gäller även att huvudbyggnad ska ha sadeltak men med en minsta takvinkel på 35 grader.

I planområdets östra del finns en anlagd stenkant som fungerat som lastbrygga. Denna är ett kulturminne som visar vad platsen använts till historiskt och skyddas av planbestämmelse gällande varsamhet vilken reglerar att stenkant ska bibehållas.

2.4.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inom planområdet planläggs kvartersmark för utbyggnad av en transformatorstation i det lokala eldistributionsnätet. För att säkerställa genomförandet finns i detaljplanen ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, ett så kallat u-område, från Tolångavägen till området för den planerade transformatorstationen. För lågspänningsnät från transformatorstationen till de nya bostäderna inom planområdet krävs inga u-områden.

2.5 BEFINTLIGT

Idag består den största delen av planområdet, fastigheten Sjöbo 3:32, av ett industriområde som mestadels nyttjas som lager och upplag. Övriga fastigheter inom planområdet är fastigheten Fredrik 1 med ett befintligt bostadshus samt del av Sjöbo 3:14 och del av Sjöbo S:2 som utgör befintlig gata, gång-och cykelväg samt naturområde i planens södra del. I södra

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



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



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



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

2.6 ÄRENDEINFORMATION

1. kommunens namn: Sjöbo kommun
2. detaljplanens namn: Detaljplan för fastigheterna Sjöbo 3:32 m.fl., Fritidsbacken
3. kommunens diarienummer för detaljplanen: PLAN 2022.1732
4. hänvisning till beslutsprotokollet: KF 2025-06-18 §93
5. vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2022-08-16
6. vilket datum detaljplanen fick laga kraft: 2026-03-17

2.7 ANNAT

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

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

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användningsbestämmelser allmän plats	GATA	Gata	Gator ingår i lokalnätet inom en tätort. Mindre delar av befintlig gatumark för att skapa en helhet med närliggande gällande detaljplaner plus en ny stoppficka för sophantering längs Tolångavägen planläggs.
	NATUR	Natur	Användningen natur används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Mindre delar av befintlig naturmark planläggs för att skapa en helhet med närliggande gällande detaljplaner.
Egenskapsbestämmelser allmän plats	gc-väg ₁	Gång- och cykelväg	Område för gång-, cykel- och mopedtrafik.
	a ₁	Marklov får inte ges för anläggning förrän markföreningar har avhjälppts. (Begränsas av användningsgräns)	För att säkerställa att föreningar inom de berörda områdena inom planområdet avhjälpas innan planområdet byggs ut för bostadsändamål. Gäller inom allmän plats för GATA. Läs mer under 4.8.7 <i>Föreningar mark</i> .
	a ₂	Marklov krävs även för anläggning av gata. (Begränsas av användningsgräns)	För att kunna följa upp a ₁ behövs utökad lovplikt. Läs mer under 4.8.7 <i>Föreningar mark</i> .
Användningsbestämmelser kvartersmark	B	Bostäder	Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
	E ₁	Transformatorstation	Möjliggör anläggning av transformatorstation i det lokala eldistributionsnätet.
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	I aktuell detaljplan säkerställer prickmarken lämplig placering av byggnader utifrån närliggande fastigheter, trafikbuller och funktioner som behövs inom det nya bostadsområdet så som nya bostadsgator, grönt stråk genom området, lekplats/mötesplatser samt bevarande av slänt i söder.
	korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad.	I aktuell detaljplan säkerställer korsmarken att komplementbyggnader, garage och miljöhus möjliggörs i vissa lägen. I dessa lägen bedöms huvudbyggnader inte vara lämpliga.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	h ₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 6,5 meter	I aktuell plan planeras för bostäder med främst en våning och i vissa lägen två våningar för att anpassa den nya bebyggelsen till platsen och antalet bostäder till behov av mark för parkering. En högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 6.5 meter möjliggör en våning.
	h ₂	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter	I aktuell plan planeras för bostäder med främst en våning och i vissa lägen två våningar för att anpassa den nya bebyggelsen till platsen och antalet bostäder till behov av mark för parkering. En högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 9 meter möjliggör två våningar.
	h ₃	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är relativt låg då ingen takvinkel regleras och platta tak därmed kan göras.
	h ₄	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,8 meter	Högsta nockhöjd har anpassats efter befintlig bebyggelses höjder samt utöver det visst utrymme för framtida utveckling.
	n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	Träd är en viktig del av områdets karaktär, bidrar till biologisk mångfald, skänker skugga, bidrar till att hantera dagvatten med mera. För att säkerställa att tre större träd bevaras.
	n ₂	Trädrad ska finnas	För att säkerställa att trädrad planteras inom gångstråket i östvästlig riktning regleras att trädrad ska finnas.
	n ₃	Lekplats ska finnas	För att säkerställa att en lekplats byggs inom området och att den placeras centralt i området regleras att lekplats ska finnas.
	n ₄	Marken får inte användas för parkering undantaget tillgänglighetsanpassad parkering	För att säkerställa att delar av det nya bostadsområdet blir bilfritt men samtidigt möjliggöra att krav på tillgänglighetsparkering kan nås.
	n ₅	Marken får inte användas för parkering	För att säkerställa att yta ovanför befintlig stenkant avsedd för bostadsgård med möjlighet till exempelvis grillplats inte används för parkering.
	n ₆	Parkering ska vara hårdgjord (Begränsas av användningsgräns)	För att säkerställa att dagvatten som kan vara förorenat inte kan infiltreras ska parkeringsytor för bilar hårdgöras.
	u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	För att säkerställa ledningsdragning från yta planlagd för transformatorstation till allmän plats.
	p ₁	Byggnad ska placeras med gavel mot Tolångavägen	För att reglera bebyggelsestrukturen inom kvarteret.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	m ₁	Bullerskärm med 2 meters höjd ska anordnas vid uteplats för bostad närmast Tolångavägen	För att säkerställa att gällande riktlinjer för buller nås.
	m ₂	Släntlutning och vegetation bibehålls	För att säkerställa att den befintliga trädbevuxna slänten bevaras vilket innebär en åtgärd för att undvika risk för erosion och ras.
	linjesymbol	Utfartsförbud	För att säkerställa att antalet utfarter till Tolångavägen begränsas vilket är av vikt för trafiksäkerhet.
	o ₁	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 28 grader	För att säkerställa bebyggelsens utformning och undvika breda hus med låga tak.
	o ₂	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 35 grader	Minsta angiven takvinkel har anpassats utifrån befintlig bebyggelse och syftar till att behålla karaktären som finns längs Tolångavägen med sadeltak.
	f ₁	Endast radhus eller flerbostadshus	Syftet med detta är att styra byggnadernas form utan att styra upplåtelseform.
	f ₂	Endast friliggande en- eller tvåbostadshus	Att endast tillåta friliggande en- eller tvåbostadshus har anpassats utifrån befintlig bebyggelse.
	f ₃	Huvudbyggnads entré ska lokaliseras mot öst	Regleras i den nordöstra delen av planområdet för att skapa ett tydligt gaturum i den del som är en av entréerna till området.
	f ₄	Huvudbyggnads entré ska lokaliseras mot väst	Regleras i den nordöstra delen av planområdet för att skapa ett tydligt gaturum i den del som är en av entréerna till området.
	f ₅	Huvudbyggnad ska ha sadeltak	För att säkerställa bebyggelsens utformning och undvika breda hus med låga tak.
	f ₆	Huvudbyggnad får vara max 12 meter bred	Syftet med detta är att styra byggnadernas form utifrån föreslagen bebyggelsestruktur.
	b ₁	Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig	För att öka infiltration vilket utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även kan bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten vid skyfall.
	b ₂	Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig	För att öka infiltration vilket utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även kan bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
			risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten vid skyfall.
	b ₃	Minst 95 % av marken ska vara genomsläpplig	För att öka infiltration vilket utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även kan bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten vid skyfall. Även för att säkerställa att den befintliga trädbevuxna slänten bevaras vilket innebär en åtgärd för att undvika risk för erosion och ras. Procentsatsen på 95% är satt för att möjliggöra hårdgjord trappa/stig i vissa lägen inom området där bestämmelsen gäller.
	e ₁	Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean	Största byggnadsarea har anpassats utifrån befintlig bebyggelse samt utrymme för framtida utveckling.
	e ₂	Största byggnadsarea är 100 m ²	För att möjliggöra paviljongbyggnad eller liknande vid möjlig grillplats i östra delen av planområdet.
	k ₁	Stenkant ska bibehållas	För att bevara befintlig stenkant som berättar om platsens historia.
	a ₃	Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälppts.	För att säkerställa att föroreningar inom de berörda områdena inom planområdet avhjälpas innan planområdet byggs ut för bostadsändamål. Gäller inom delar av planområdets kvartersmark för B, bostäder. Läs mer under 4.8.7 Förorenad mark.
	a ₄	Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälppts. (Begränsas av användningsgräns)	För att säkerställa att föroreningar inom de berörda områdena inom planområdet avhjälpas innan planområdet byggs ut för bostadsändamål. Gäller inom kvartersmark för E ₁ Transformatorstation. Läs mer under 4.8.7 Förorenad mark.
	a ₅	Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.	För att kunna följa upp b ₁ , b ₂ och b ₃ behövs utökad lovplikt.
	a ₆	Marklov krävs även för fällning av träd.	För att kunna följa upp n ₁ behövs utökad lovplikt.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas av gällande detaljplan:

- Den östra delen av planområdet är planlagd för *småindustriändamål* och *park/plantering* i plan nr 308, Förslag till utvidgning av stadsplan för område vid Tolångavägen, laga kraft 23 februari 1972.

Den västra delen av planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Den befintliga detaljplanen ersätts i de delar som nu ingår i den nya detaljplanen men fortsätter att gälla i övriga delar.

4.1.2 PLANBESKED

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

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24 är planområdet utpekad som B: befintlig bostadsbebyggelse, J: befintligt verksamhetsområde och befintlig gång/cykelstråk. Kommunstyrelsen beslutade i samband budgetbeslutet 2022 att den gällande fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort inte anses aktuell och att en ny ska tas fram. Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan pågår just nu och beslut om granskning väntas under våren och sommaren 2025.

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONPLAN

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

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

Utvecklingsstrategin för Sjöbo regionalt är att:

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

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

4.3 RIKSINTRESSEN

4.3.1 NATURVÅRD

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

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

4.5.1 LUFT

Från och med maj 2010 finns 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 (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 större vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet.

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

4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Inga särskilda mellankommunala planeringsförutsättningar påverkar det aktuella planförslaget.

4.7 MILJÖ

4.7.1 STRANDSKYDD

Inget strandskydd finns inom aktuellt planområde.

4.7.2 DAGVATTEN

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

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

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

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 OMGIVNINGSBULLER

Planområdet ligger invid Tolångavägen som alstrar trafikbuller. Ingen källa till buller från verksamheter bedöms påverka planområdet. För ny bostadsbebyggelse gäller riktlinjer för trafikbuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den utgör grunden för bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt.

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

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

En bullerutredning för trafikbuller har tagits fram som underlag för detaljplanen, *Bullerutredning Fritidsbacken, Sjöbo - Detaljplan - Nybyggnation Bostäder, Soniq akustik, 2024-11-29*. Utredningen visar att beräknade bullernivåer vid fasader uppfyller riktvärde på högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. Riktvärden uppfylls utan restriktioner på planlösningar. Beräknade bullernivåer för enskilda uteplatser överskrider riktvärde på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och max 70 dBA maximal ljudnivå. För att uppfylla riktvärde vid varje enskild

uteplats för den tillkommande bebyggelsen bedöms avskärmande åtgärder krävas. Riktvärde beräknas innehållas då bullerskärm är två meter hög ovan mark samt utformning enligt kartbilderna nedan. För att säkerställa detta i detaljplanen reglerar planbestämmelse om skydd, m1, *Bullerskärm med 2 meters höjd ska anordnas vid uteplats för bostad närmast Tolångavägen*, i de tre lägen som bullerutredningen visar på. Se kartbild med utsnitt från bilaga maximal ljudnivå 2045 med åtgärder för att förtydliga vilka lägen som kräver bullerskärm nedan.

Befintliga bostäder omfattas inte av samma krav som nybyggnation. Äldre bostäder behöver ej åtgärdas då åtgärdsnivån är 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och för uteplats anges inga skyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått enligt infrastrukturproposition 1996/97:53. Befintlig bebyggelse som ligger angränsande till planområdet, samt i ett fall inom planområdet, bedöms vara uppförd innan år 1996 och därmed krävs inga åtgärder. Uteplats för befintliga bostäder bedöms ha goda möjligheter till att uppfylla nybyggnadskrav.

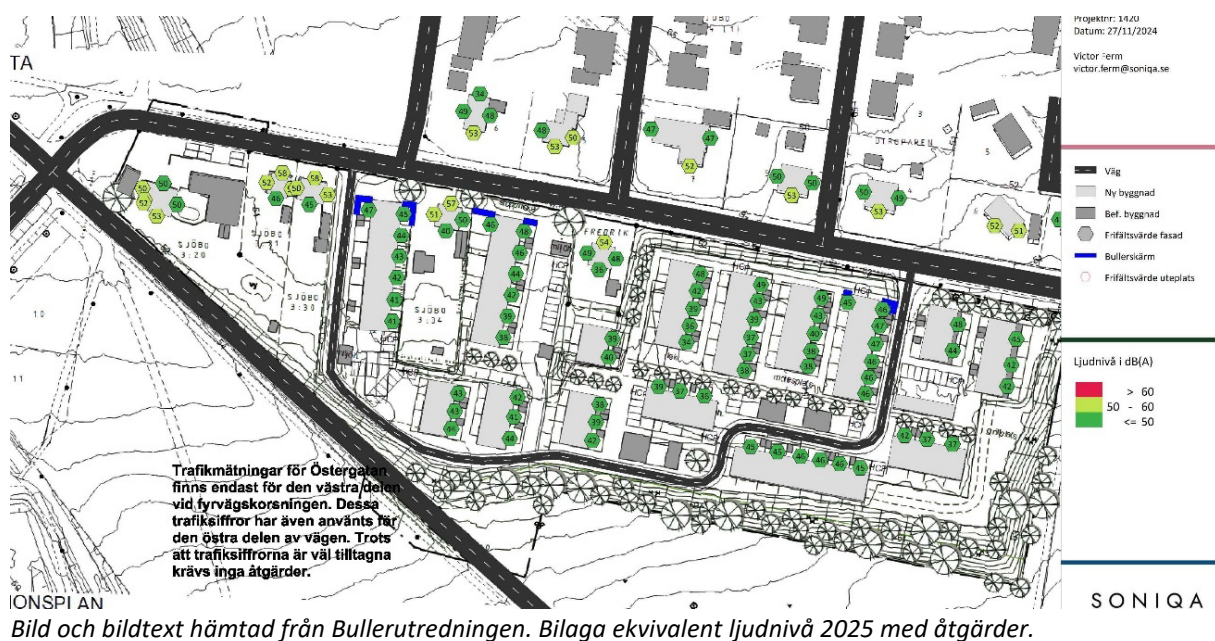


Bild och bildtext hämtad från Bullerutredningen. Bilaga ekvivalent ljudnivå 2025 med åtgärder.



Kartbild hämtad från Bullerutredningen. Bilaga maximal ljudnivå 2045 med åtgärder.



Kartbild hämtad från Bullerutredningen. Utsnitt från bilaga maximal ljudnivå 2045 med åtgärder för att förtydliga vilka lägen som kräver bullerskärm samt utformning av dessa, bullerskärm är illustrerad med blå linje.

4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

Ingen led för farligt gods finns inom närområdet.

4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

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

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

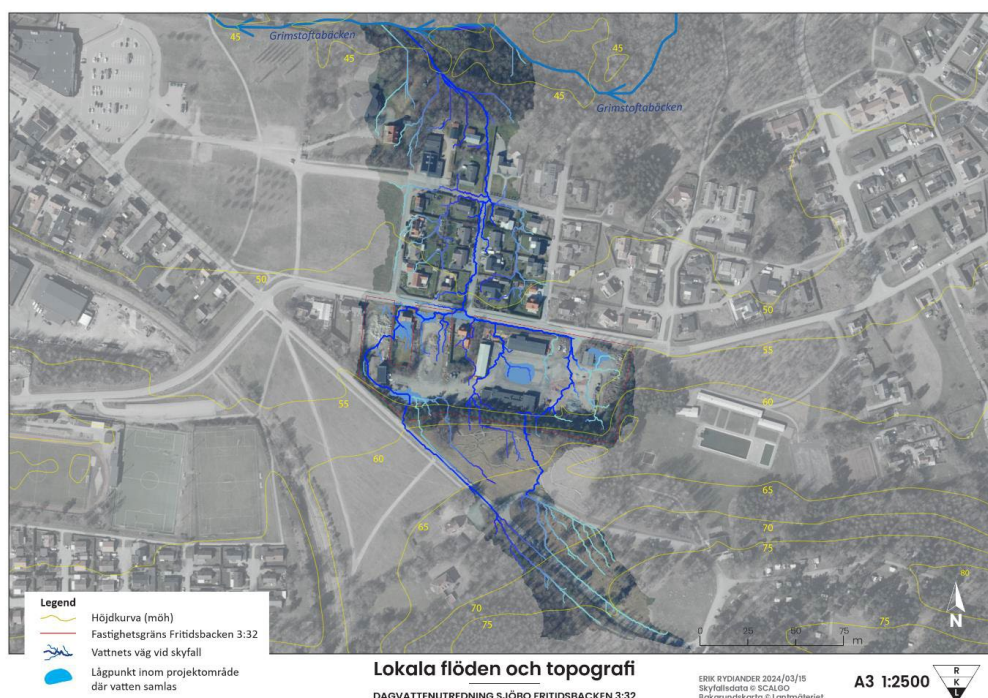


Bild och bildtext hämtad från dagvatten- och skyfallsutredningen. Utdrag från Scalgo och Lantmäteriet. Marknivåer varierar mellan +50 och +60 möh. inom planområdet. Planområdet är markerat med en röd streckad linje. Kartan redovisar det lokala avrinningsområdet vid ett 50mm skyfall och de lokala lågpunkter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

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

Situationen med stående vatten på fastigheten Sjöbo 3:34 inom område 1, se bild ovan och nedan, bedöms förbättras efter exploatering, då detta vatten fångas upp inom planområdet och leds ut till Tolångavägen.

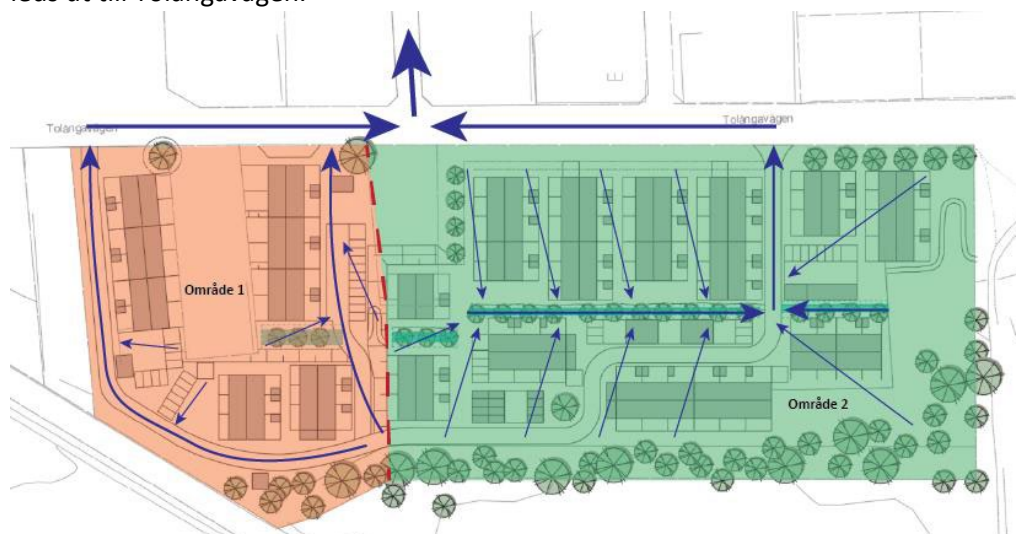


Bild och bildtext hämtad från dagvatten- och skyfallsutredningen. Hänvisningar på illustrationsplan.

4.8.4 RISK FÖR EROSION

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

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

4.8.5 RISK FÖR SKRED

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

4.8.6 RISK FÖR RAS

Enligt *Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar* utförd av Geoexperten AB 2023 så bedöms det inte föreligga risk för större ras vid nuvarande utseende. Rapporten rekommenderar följande åtgärder för att minimera risken för mindre ras samt erosion vid nederbörd:

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

4.8.7 FÖRORENAD MARK

Historiskt har det bedrivits verksamhet på fastigheten Sjöbo 3:32 i form av en vägstation med långvarig hantering av vägsalt, bitumen och drivmedel. Idag används området främst som uppställnings- och lagringsytor. Miljötekniska markundersökningar har tidigare gjorts. En kompletterande miljöteknisk markundersökning, *Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning vid Sjöbo f d Vägstation, 2023-09-14, Sweco*, har sedan tagits fram som underlag för detaljplanen. Föroreningar överskridande riktvärdena för KM har påträffats inom delar av fastigheten vilket erfordrar avhjälpandeåtgärder.

Eftersom föroreningar som kräver åtgärder identifierats inom Sjöbo 3:32 har en anmälan om avhjälpandeåtgärder gjorts inför kommande efterbehandling, *Anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd för fastighet Sjöbo 3:32, 2024-12-09, Sweco*. Anmälan innefattar resultat från en åtgärdsförberedande rutnätsprovtagning. Resultatet av denna presenteras bland annat som en schaktplan som visar föroreningarnas utbredning i yt- och djupled. Utifrån den villkoras i detaljplanen startbesked inom de delar av fastigheten som behöver avhjälpandeåtgärder innan

marken är lämplig för bostadsändamål. Schaktplanen utgör också ett underlag för vilka kostnader som avhjälpandeåtgärderna kan innebära för genomförandet av detaljplanen. De områden som kräver avhjälpandesåtgärder syns på schaktplan hämtad från *Anmälan om avhjälpandeåtgärder för Sjöbo 3:32* nedan.

De delar av Sjöbo 3:32 som inte omfattas av rutnätsprovtagningens utbredning utgörs främst av de södra och östra delarna av fastigheten. Detta beror på att området består av en brant trädbevuxen slänt. Slänten har en lutning på cirka fem höjdmeter på cirka tio meters bred markremsa i västra delen och bort åt cirka tio höjdmeter på en cirka 18 meters bred markremsa i östra. Markremsan/slänten har därmed inte kunnat användas för verksamhet och därmed inte heller förorenats av verksamhet som skett inom markremsan. Marken inom planområdet lutar mot norr och ytvattnet rinner norrut. I planförslaget regleras att slänten ej får förses med byggnad, ska ha en minsta genomsläpplighet på 95% samt att släntlutning och vegetation ska bibehållas med syfte att säkerställa att den bevaras vilket är en åtgärd för att undvika risk för erosion och ras. Bevarandet av slänten bidrar också till att öka infiltrationen vilket utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även kan bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten vid skyfall. Procentsatsen på 95% är satt för att möjliggöra hårdgjord trappa/stig i vissa lägen inom området där bestämmelsen gäller. Denna del av planområdet är i övrigt inte tänkt att användas som någon vistelseyta. Ytor för lekplats och mötesplatser finns i stället inom andra delar av planområdet. En mindre yta i norr omfattas inte heller av rutnätsprovtagningens utbredning och utgörs också denna av en slänt där samma resonemang som ovan gäller.

Generellt så finns alltid viss risk för ytavrinning men risken beror på föroreningskällan (om den är ovan mark eller ej), om marken är hårdgjord (asfalt) samt hur topografin ser ut. Påvisade halter är endast en liten bit över riktvärdena i de rutor där åtgärdsbehov konstaterats, undantaget en ruta (Ruta 23, blyhalter på 940 mg/kg TS). Det anses mot bakgrund av ovan osannolikt att eventuella föroreningar spridits till intilliggande bostadsfastigheter via ytavrinning utan att ännu högre halter påvisats inom Sjöbo 3:32. Avslutningsprov i schaktväggar i de rutor som vetter mot bostadsfastigheterna planeras och kan ge en indikation om restföroreningar mot bostadsfastigheterna finns. Spridning via grundvattnet från Sjöbo 3:32 anses inte sannolikt då föroreningarna endast påvisats i ytlig jord inom ett begränsat antal rutor.

För fastigheten Fredrik 1 samt del av Sjöbo 3:32, direkt söder om fastigheten Fredrik 1 som tidigare ingick i bostadsfastigheten Fredrik 1, har kompletterande miljötekniska markundersökningar gjorts för att undersöka om det finns någon förorening som kräver avhjälpandeåtgärder. Resultaten redovisas i *Anmälan om avhjälpandeåtgärder fastighet Fredrik 1, 2025-05-14, Sweco*. De undersökningar som gjorts är i form av rutnätsprovtagning i två rutor (benämnda 29 och 30, se schaktplan från anmälan om avhjälpandeåtgärder Fredrik 1 nedan) genom provgroppsgrävning. Samt provtagning för PCB genom ytlig provgroppsgrävning i 8 provgropar längs med de delar av fasader där det i Swecos materialinventering (Sweco, 2025) konstaterats finnas fogar innehållande PCB samt längs med de fasader där fogar bedömts kunna innehålla PCB inom Fredrik 1 samt Sjöbo 3:32.

Undersökningarna visar att det inom fastigheten Fredrik 1 (ruta 29) påträffats halter av PAH-H överskridande det generella riktvärdet för KM vid nivån 0-0,5 m djup. I tabellen nedan framgår

jämförelse av delriktvärden för hälsa, spridning till ytvatten, skydd av grundvatten och markmiljö.

Parameter	Uppmätt halt	Riktvärde spridning ytvatten	Riktvärde skydd av grundvatten	Riktvärde markmiljö	Riktvärde hälsorisk
PAH-H	2,6	150	5,3	2,5	1,1

I tabellen hämtad från Anmälan om avhjälpandeåtgärder fastighet Fredrik 1, bilaga 12, framgår jämförelse för de parametrar vars uppmätta halter överskrider KM i ruta 29. Tabellen avser jämförelse mot analysresultat från ruta 29 vid nivån 0-0,5 m. Delriktvärden som överskrids av uppmätt halt fetmarkeras. Halterna anges i mg/kg TS.

Utifrån tabellen ovan kan det konstateras att riktvärden för markmiljö och hälsorisk överskrids. Då det hälsoriskbaserade riktvärdet överskrids görs vidare jämförelser mot delriktvärden för hälsa, se tabellen nedan.

Parameter	PAH-H
Uppmätt halt	2,6
Intag av Jord	6,6
Hudkontakt jord/damm	11
Inandning damm	32
Inandning ånga	820
Intag av dricksvatten	28
Intag av växter	1,7

I tabellen hämtad från Anmälan om avhjälpandeåtgärder fastighet Fredrik 1, bilaga 12, framgår jämförelse med uppmätt halt i Ruta 29 vid nivån 0-0,5 m mot delriktvärden för hälsa (envägskoncentrationer). Delriktvärden som överskrids fetmarkeras. Halterna anges i mg/kg TS.

Utifrån tabellen ovan framgår att endast intag av växter överskrids för delriktvärden för hälsa. Då fastigheten nyttjas till bostadsändamål bedöms odling av ätbara växter kunna ske och därmed kan inte oacceptabla hälsorisker uteslutas på sikt. Uppmätt halt (2,6 mg/kg TS) överskrider även riktvärdet för skydd av markmiljö marginellt (2,5 mg/kg TS). Således kan inte effekter på markmiljön uteslutas.

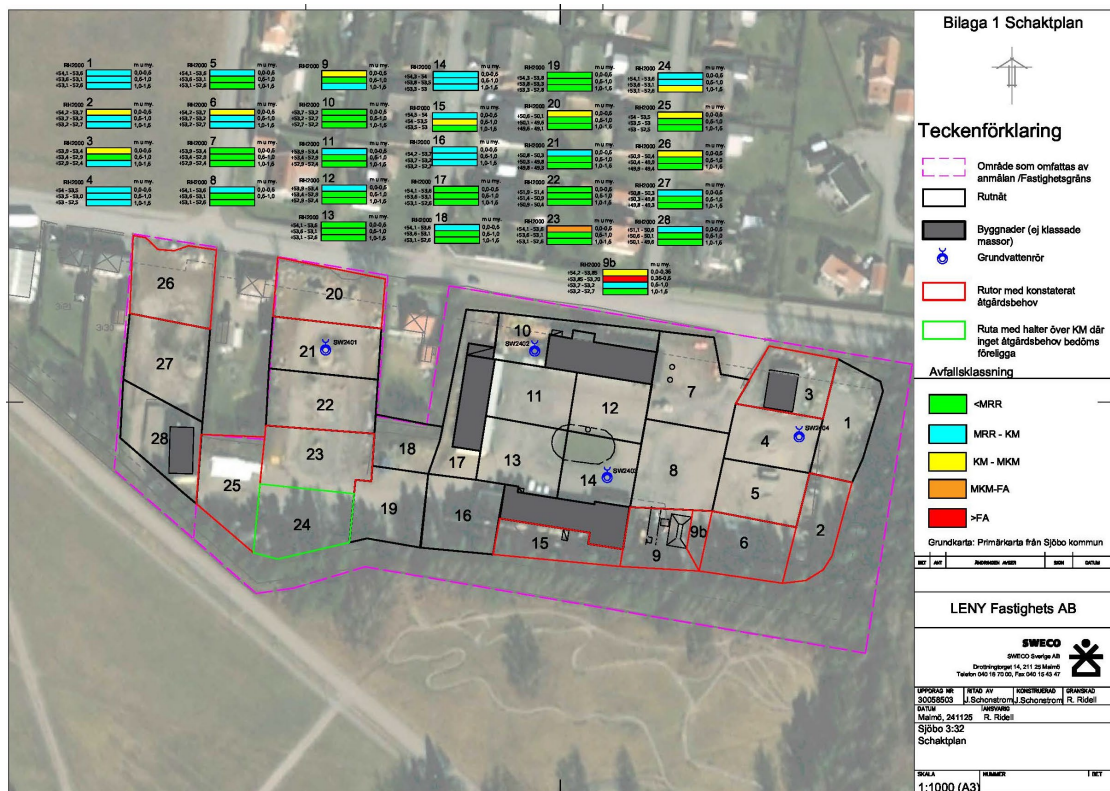
Åtgärdsbehov bedöms föreligga i ruta 29 vid nivån 0-0,5 m djup med anledning av påträffade halter överskrider delriktvärden för hälsa (intag av ätbara växter) samt för riktvärden för skydd av markmiljö. Halterna är avgränsade i djupled då underliggande jordprov underskrider riktvärdena för KM med mycket god marginal. Inom ruta 30 (den del av Sjöbo 3:32, direkt söder om Fredrik 1, som tidigare ingick i bostadsfastigheten Fredrik 1) påträffades inga föroreningar och därmed föreligger inget åtgärdsbehov.

Fastighetsägaren till Fredrik 1 är samma som till fastigheten Sjöbo 3:32 som nu utvecklas för nya bostäder. Fastighetsägaren har för avsikt att avhjälpa föroreningarna även inom Fredrik 1. Eftersom Fredrik 1 är en befintlig bostadsfastighet där ingen ändring ska göras går det inte att säkerställa avhjälpandeåtgärder genom reglering i detaljplanen med villkor för startbesked likt de ytor som behöver avhjälpandeåtgärder inom fastigheten Sjöbo 3:32. I stället säkerställs detta genom den anmälan om avhjälpandeåtgärder *Anmälan om avhjälpandeåtgärder fastighet Fredrik 1, 2025-05-14, Sweco*, bilaga 12, som fastighetsägaren med hjälp av en miljökonsult lämnat in samt beslutet om föreläggande, *Föreläggande med anledning av anmälan om avhjälpandeåtgärd Fredrik 1, 2025-05-16*, bilaga 13, som har fattats av tillsynsmyndigheten (miljöenheten på kommunen). Dessa utgör underlag för detaljplanen och kommunens bedömning att marken inom Fredrik 1 är lämplig för bostadsändamål.

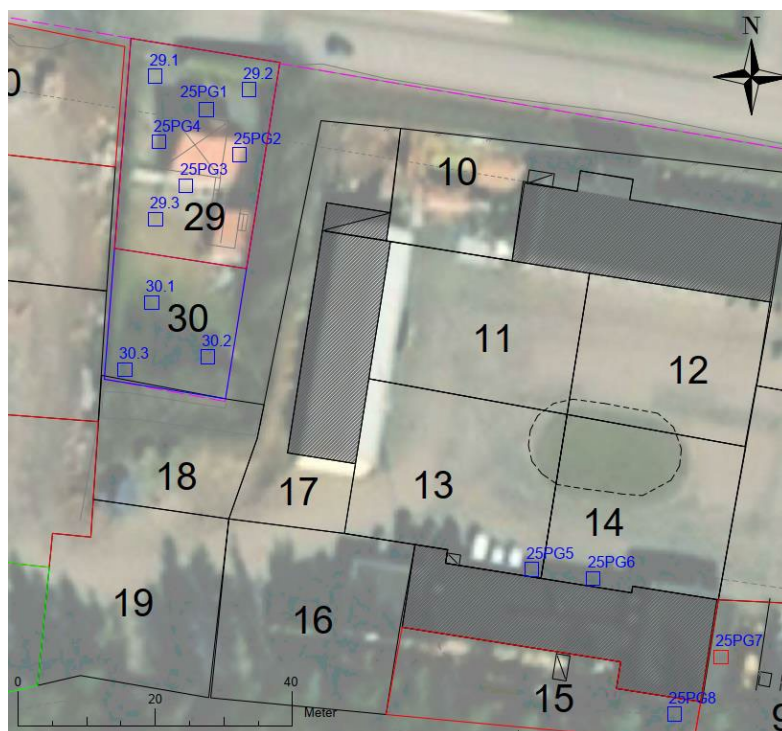
Den del inom Sjöbo 3:32 som planläggs för GATA invid Tolångavägen och ska fungera som en stoppficka för renhållningsfordon ligger inom ruta i genomförd rutnätsprovtagning där avhjälpandeåtgärder krävs. För att följa upp att detta sker regleras i plankartan ändrad lovplikt i form av att marklov krävs även för anläggning av gata, vilket normalt inte krävs i kommunen. Vidare regleras villkor för lov i form av att marklov inte får ges för anläggning förrän markföreningar har avhjälppts. Detta säkerställs parallellt också av det exploateringsavtal som kommunen tecknat med exploatören som äger fastigheten Sjöbo 3:32. I exploateringsavtalet framgår krav på att exploatören garanterar att överlåtelseområdet (alltså markytan för GATA) är sanerat och fritt från miljöföreningar, enligt riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) vid överlåtelse av marken.

Den stenkant som finns inom planområdet och bevaras genom planbestämmelse om varsamhet bedöms inte behöva undersökas miljötekniskt utan det räcker att den rengörs.

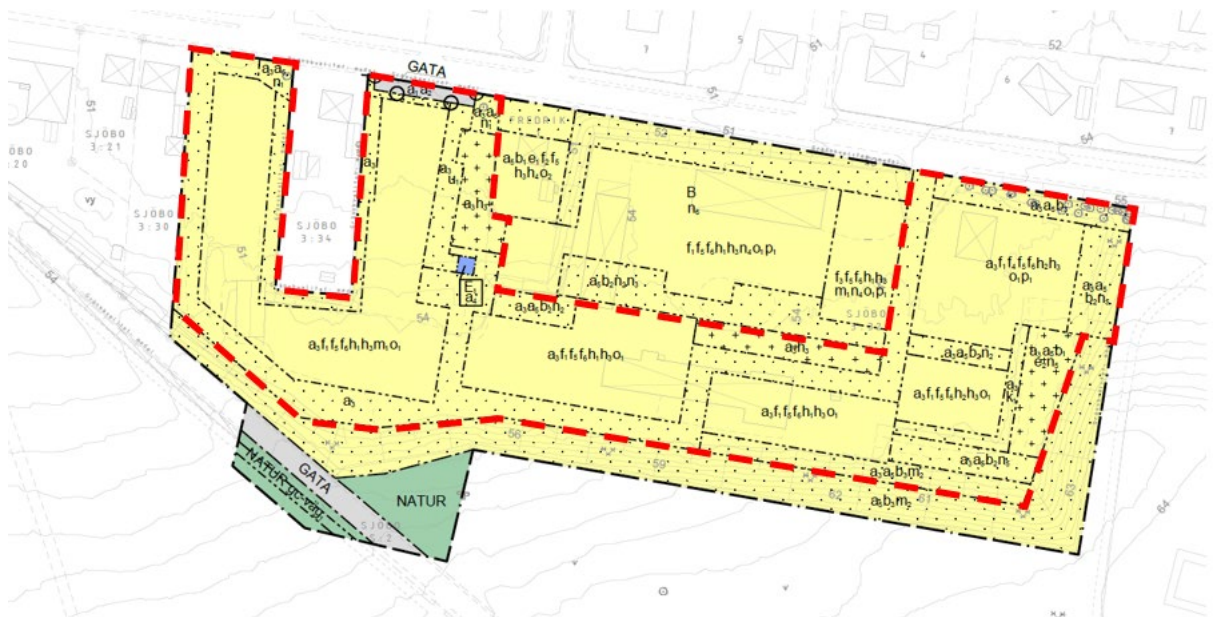
Eftersom en förorening slutligt avgränsas när den avhjälpas tas större områden kring de ytor som kräver avhjälpandeåtgärder inom fastigheten Sjöbo 3:32 med i det områden som omfattas av villkor för startbesked (egenskapsbestämmelse a3 och a4). Vid en schaktsanering tas slutprover på schaktväggar och schaktbotten. Detta påverkar hur stora schakten där massor avlägsnas blir. Då görs den slutliga avgränsningen. Föroreningarna bedöms alltså tillräckligt avgränsade för att gå vidare med avhjälpandeåtgärder genom schaktsanering. Villkoret för startbesked innebär att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföreningar har avhjälppts. De delar av planområdet där inga ytor är förorenade omfattas inte av villkor för startbesked. Se avgränsningen för villkor om startbesked på utdrag från plankartan nedan.



Schaktplan hämtad från Anmälan om avhjälpandeåtgärder för Sjöbo 3:32, bilaga 11. De områden som kräver avhjälpandeåtgärder syns i kartbilden med röd markering.



Schaktplan hämtad från Anmälan om avhjälpandeåtgärder för Fredrik 1, bilaga 12. Visar kompletterande provgropars lägen (blå text). Rödmarkerade rutor/individuella provgropar motsvarar enheter där halter påträffades överskridande riktvärden för KM. Den kompletterande provtagningen omfattade undersökning i två rutor; 29 och 30, samt individuella provgropar benämnda 25PG1-25PG8 i syfte att undersöka eventuell förekomst av PCB.



Utsnitt av plankartan där röd streckad linje visar avgränsningen för vilken del av planområdet som omfattas av villkor om startbesked kopplat till markföroreningar, planbestämmelserna a₁, a₂, a₃ och a₄.

För byggnader uppförda eller ombyggda under perioden 1956-1973 finns det risk för förekomst av PCB i byggnadsmaterial. Enligt naturvårdsverket har marken nedanför en fasad som innehåller eller har innehållit PCB-haltig fogmassa normalt halter av PCB i nivåer som ligger över naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. Markanvändning bostäder klassas som känslig markanvändning och inom planområdet planläggs för bostäder både inom fastigheten Sjöbo 3:32 och fastigheten Fredrik 1. Det finns flera byggnader med byggår under denna period inom fastigheten Sjöbo 3:32 medan huvudbyggnaden inom fastigheten Fredrik 1 är uppförd år 1946, dock kan ombyggnationer ha skett inom perioden 1956-1973.

För verksamhetsbyggnader ska PCB inventeras vilket har gjorts inför kommande rivning av byggnader inom fastigheten Sjöbo 3:32. I materialinventering som utförts inom fastigheten Sjöbo 3:32 har PCB konstaterats i fogar i dörrar i den norra fasaden av byggnad 9 (byggnaden som angränsar provtagningsrutorna 9 och 13-16). Viss risk för PCB bedömdes också föreligga i fogar till ett par fönster i den östra och södra delen av fasaden till verkstaden intill samma byggnad. Det är relativt få löpmeter fog där PCB identifierats. För att täcka in risk för att PCB spridits till marken från byggnader/tidigare byggnader har PCB analyserats i utförd rutnätsprovtagning för det ytligaste jordprovet (0-0,5 meter) i samtliga rutor och inga halter har påvisats. Vidare har marken varit hårdgjord med asfalt norr (invid där PCB konstaterats i mjukfogar vid ett par dörrar) samt öst om verkstadsdelen av byggnad 9 vilket begränsar risken för spridning till underliggande jord.

En- och tvåbostadshus är enligt förordningen om PCB m.m (SFS nr: 2007:19) undantagna från inventering av PCB och därmed är inte fastigheten Fredrik 1 inventerad. Huvudbyggnaden inom Fredrik 1 är uppförd år 1946 men eftersom ombyggnation kan ha gjorts har PCB undersökts i markprover kring byggnadernas fasader i de kompletterande miljötekniska markundersökningarna, resultaten redogörs i *Anmälan om avhjälpandeåtgärder fastighet Fredrik 1, 2025-05-14, Sweco*, bilaga 12, som gjorts. I den kompletterande provtagningen grävdes totalt 8 provgropar för provtagning för PCB inom Fredrik 1 och del av Sjöbo 3:32. Inga halter av PCB påträffades inom fastigheten Fredrik 1. PCB påträffades i punkt 25PG7 vid nivå

0,1-0,2 m djup överskridande riktvärdet för KM inom Ruta 9 (Sjöbo 3:32) där åtgärdsbehov tidigare konstaterats vid nivån 0-0,5 m djup. PCB-föroreningen kommer således omhändertas med planerade saneringsåtgärder för Ruta 9. I Ruta 9 i prov 0-0,5 m djup har PCB tidigare analyserats, men halterna har underskridit laboratoriets rapporteringsgränser. Detta indikerar att halterna av PCB avtar med djupet. Mot bakgrund av resultaten ovan, samt att sanering redan planeras för Ruta 9 ner till 0,5 m under markytan, bedöms inga kompletteringar krävas. I provgrop 25PG6 vid nivån 0,1-0,2 påträffades PCB, men halten underskred riktvärdet för KM. Karta över provgroparnas lägen framgår av schaktplan hämtad från *Anmälan om avhjälpandeåtgärder för Fredrik 1* ovan. Därmed bedöms frågan om risk för och hantering av PCB i markmiljö inom fastigheten Sjöbo 3:32 samt fastigheten Fredrik 1 vara hanterad.

Utifrån det som redogörs under punkt 4.8.7 *Förorenad mark* ovan bedömer kommunen föreslagen markanvändning lämplig inom planområdet som helhet.

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

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

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

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

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

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

4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

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

På grund av befintlig markanvändning och geotekniska förhållanden föreligger ingen misstanke om svåra hydrologiska förhållanden inom planområdet. Eftersom ingen sådan misstanke

föreligger har ingen hydrologisk utredning för aktuellt planområde tagits fram inom ramen för detaljplanen.

4.11 KULTURMILJÖ

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

4.12 FYSISK MILJÖ



Flygfoto över planområdet med omgivningar.

Arealen för planområdet är ungefär 29 000 kvm. Marken inom planområdet är idag hårdgjord till cirka 60 %. Planområdets södra gräns kantas av en trädbevuxen slänt. Det befintliga bostadsfastigheten har en uppvuxen trädgård.

4.13 SOCIALA

Sjöbo 3:32 är en industritomt som idag är arbetsplats till ett fåtal personer och används mestadels som lager och upplag. Övriga fastigheter inom planområdet är fastigheten Fredrik 1 med ett befintligt bostadshus samt del av Sjöbo 3:14 och del av Sjöbo S:2 som utgör befintlig gata, gång-och cykelväg samt naturområde i planens södra del.

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

4.14 TEKNIK

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

Stora delar av planområdet omfattas av kommunalt vattenskyddsområde.

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

Avfallshantering för befintligt bostadshus inom planområdet sker via Tolångavägen.

4.15 SERVICE

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

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

4.16 TRAFIK

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

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

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

4.17 ANNAT

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

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

- Plan nr 308, Förslag till utvidgning av stadsplan för område vid Tolångavägen, laga kraft 23 februari 1972.

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

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta daterad 2024-04-10 och uppdaterad 2025-02-21 har tagits fram av Sjöbo kommun och biläggs handlingarna och arkiveras sedan tillsammans med handlingarna hos kommunen.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

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

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Samrådshandling, 2024-05-07, Detaljplan för fastigheterna Sjöbo 3:32 m.fl., Fritidsbacken. Undersökningen biläggs planhandlingarna och arkiveras sedan tillsammans med handlingarna hos kommunen.

5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har tagits av Samhällsbyggnadsnämnden i Sjöbo kommun 2025-03-11 §22 och är arkiverad hos Sjöbo kommun.

5.1.7 KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Bostadsförsörjningsprogram

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

Lokala Miljömål

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

Mobilitetsnorm

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

Trafikplan

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

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 DAGVATTENUTREDNING

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

5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING

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

5.2.3 MARKMILJÖUTREDNING

- Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning vid Sjöbo f d Vägstation, 2023-09-14, Sweco
- Sjöbo vägstation - Miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2010-02-16, Sweco
- Sjöbo vägstation - Kompletterande miljöteknisk markundersökning av vägstation i Sjöbo, fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2011-03-15, Sweco
- Kontrollprogram Sjöbo 3:69, 2015-10-09, Sweco
- Anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd för fastighet Sjöbo 3:32, 2024-12-09, Sweco
- Anmälan om avhjälpandeåtgärder fastighet Fredrik 1, 2025-05-14, Sweco
- Föreläggande med anledning av anmälan om avhjälpandeåtgärd Fredrik 1, 2025-05-16

5.2.4 BULLERUTREDNING

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

Bullerutredning Fritidsbacken, Sjöbo - Detaljplan - Nybyggnation Bostäder, 2024-11-29, Soniq Akustik AB

5.2.5 RISKUTREDNING

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

5.2.6 TRAFIKUTREDNING

Trafikutredning Fritidsbacken, 2024-03-20, Sigma Civil

5.3 REGIONALA

5.3.1 REGIONPLAN

Regionplan för Skåne 2022–2040, Antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2022, Region Skåne

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Tabellen nedan visar en konsekvensbeskrivning för fastigheter, mark- och anläggningssamfälligheter och rättigheter inom detaljplaneområdet avseende fastighetsbildning, förändrad markanvändning samt bestämmelser om markens nyttjande.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
FREDRIK 1	Bostadsfastighet som är planlagd som småindustriändamål.	Planläggs som bostad.
SJÖBO 3:14	Kommunal gatu- och parkfastighet. Den del som ligger inom planområdet är ett område för väg och natur.	Planläggs som gata och natur.
SJÖBO 3:32	Industrifastighet delvis utan detaljplan och delvis planlagd för småindustri.	Planläggs för bostäder. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Servitut för transformatorstation.

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

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

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

6.2.2 LANDSKAPSBILD

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

6.2.3 NATURRESERVAT

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka något naturreservat.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

6.3.2 MILJÖBEDÖMNING

För aktuellt planförslag är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning inte har gjorts.

6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Ett särskilt beslut om att planen inte antas innebära betydande miljöpåverkan togs av samhällsbyggnadsnämnden i Sjöbo kommun 2025-03-11 §22.

Enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen ska skälen för bedömning om en plan inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan presenteras i planbeskrivningen. Kommunen har undersökt om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen. Nämnd undersökning är ett planeringsunderlag som hör till detaljplanen. Se även *5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken* samt *5.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan*.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan görs en sammanvägd bedömning och ett motiverat ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Nedan sammanfattas bedömningsgrunder, miljö- och kvalitetsmål samt miljökvalitetsnormer som berörs för aktuellt planområde.

Det berörda planområdet är planlagt och bebyggt för industriändamål. Nytt förslag till detaljplan innebär att området istället planläggs för bostadsändamål och en mindre del även för detaljhandel utom livsmedel.

Planområdet omfattas endast till mindre del av riksintresse för naturvård men bedöms i övrigt inte hysa några värdefulla natur- och kulturmiljövärden.

De risker som framkommit i undersökningen såsom föroreningar, trafikbuller och vattenskyddsområde hanteras i detaljplanearbetet.

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av att en miljöbedömning görs och miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Relevanta konsekvenser till följd av planens genomförande kan i stället hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan har samråtts med bland annat Länsstyrelsen under samrådstiden för detaljplanen. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande daterat 2024-08-26 att Länsstyrelsen utifrån aktuellt underlag delar 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

Inget strandskyddsområde berörs av aktuellt planförslag.

6.3.5 DAGVATTEN

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

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Planförslaget innebär att trafikflödena kommer att öka till och från området, men andelen tung trafik kommer minska. De ökade trafikflödena bedöms ha en försumbar påverkan på luftkvaliteten. Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Sjöbo kommun stor marginal till miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och kommunens bedömning är att planförslaget inte leder till att riktvärdena överskrids.

6.4.2 VATTEN

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

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

6.4.3 BULLER

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

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planområdet påverkas av trafikbuller från Tolångavägen. För att inte överskrida riktvärden för de nya bostäderna regleras detta i plankartan med planbestämmelse att bullerskydd vid uteplats ska anordnas vid gavel mot Tolångavägen i de tre lägen som berörs enligt

bullerutredningen samt prickmark närmast Tolångavägen. För de befintliga bostäderna innebär utbyggnaden av planområdet att bullernivåerna ökar någon decibel men ryms fortfarande inom gällande riktvärden. Se även 4.8.1 *Omgivningsbuller*.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

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

6.5.3 OLYCKOR

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

6.5.4 EROSION

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

Föreslagna åtgärder:

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

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

6.5.5 SKRED

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

6.5.6 RAS

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

Föreslagna åtgärder:

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

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

6.5.7 FÖRORENAD MARK

Inom planområdet finns förorenad mark, se även 4.8.7 *Förorenad mark*.

6.6 SOCIALA

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

6.6.1 BARN

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

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

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

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

6.6.2 JÄMLIKHET

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

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 NATURVÅRD

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

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

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

6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

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

6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Inga särskilda mellankommunala planeringsförutsättningar påverkar det aktuella planförslaget.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Detaljplanen leder inte till skyldighet till inlösen av huvudman.

7.1.2 SKYLDIGHET INLÖSEN, STAT

Detaljplanen leder inte till skyldighet till inlösen av staten.

7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

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

7.1.4 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

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

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

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

7.2.3 RÄTTIGHETER

Planförslaget innebär att åtkomst via väg till transformatorstation behöver säkerställas genom servitut. För att möjliggöra ledningsdragning till transformatorstationen finns ett u-område i detaljplanen. Sjöbo elnät kommer efter planens antagande att teckna ett ledningstillstånd med markägaren och ansöka om ledningsrätt.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

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

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

I samband med bygglov kan exploatören vid behov behöva redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs.

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet efter detaljplanen.

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

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

Område för teknisk anläggning reserverat för transformatorstationer finns inom planen.

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

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

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

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

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

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

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

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

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

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

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

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

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

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

Om fornlämning skulle påträffas och det skulle innebära ingrepp i den kräver tillstånd från länsstyrelsen. Exploatören ansvarar för tillståndsansökan samt bekostar de eventuella undersökningar som är nödvändiga.

När detaljplanen har vunnit laga kraft har exploatören rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

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

I samband med bygglov kan exploatören vid behov behöva redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs.

7.4.2 PLANAVGIFT

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

7.4.3 ERSÄTTNINGSPRÅK

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

7.4.4 INLÖSEN

Detaljplanen leder till att kommunen har rätt att lösa in den del av allmän plats gata som är inom Sjöbo 3:32 och utgör en stoppficka längs Tolångavägen. Denna ska ingå i det kommunala gatunätet. Detta innebär också att fastighetsägaren har rätt till att denna del av fastigheten löses in enligt plan- och bygglagen (2010:900). För mark som utifrån detaljplanens struktur och indelning för allmän platsmark behöver föras från exploatören till kommunen planeras en överenskommelse om fastighetsreglering upprättas och biläggas exploateringsavtalet.

7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS

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

- Snöröjning, grusning och grusupptagning av stoppficka längs Tolångavägen

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

7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Sjöbo kommun driftar avlopps nätet för dricks- och spillvatten samt dagvatten där kommunen är huvudman. Fastighetsägaren ansvarar för drift av internt ledningsnät.

7.4.8 GATUKOSTNADER

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

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

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

Exploateringsavtalet reglerar ansvarsförhållanden mellan kommunen och fastighetsägaren samt hanterar frågor relaterade till genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet kommer att reglera ansvar och kostnadsfördelning för fastighetsbildningsåtgärder för allmän plats i form av stoppficka (se även 7.4.4), byggnation av stoppficka samt de åtgärder som krävs på Tolångavägen för gång- och cykeltrafik.

När det gäller stoppfickan kommer exploatören att bekosta genomförandet utifrån standard för lokalgata enligt kommunens gällande grävbestämmelser. Övriga delar i detaljplanen som utgörs av allmän plats är befintliga.

När det gäller åtgärder för Tolångavägen handlar det om tre kopplingar/övergångsställen till den befintliga gång- och cykelbanan norr om Tolångavägen från planområdet (se även 3.4.1) där två är nybyggnation och ett är en ombyggnation. Exploatören kommer att bekosta genomförandet av dessa. Sjöbo kommun hänvisar ofta till Malmös tekniska handbok, den del som rör "Övergångsställen och andra passager", när det gäller projektering/byggnation av passager. Exempel som genomförts nyligen i Sjöbo är passager på Västergatan där ritningar finns att tillgå.

Ledningsdragningar är inte en del av exploateringsavtalet.

7.5.2 TIDPLAN

Detaljplanen bedöms antas under 2025 och om ingen överklagar vinner den därefter laga kraft, därefter kan utbyggnad påbörjas. Utbyggnad bedöms kunna färdigställas inom ramen för genomförandetiden som är fem år.

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

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

Förändringar mellan samråd och granskning:

- En bullerutredning har tagits fram. Avsnittet om omgivningsbuller har uppdaterats utifrån resultatet i denna och en planbestämmelse gällande skydd mot störningar som innebär att bullerskärm ska finnas har lagts till för de lägen som bullerutredningen visar på.
- Prickmark i norr mot Tolångavägen inom kvarteret i mitten av planområdet har flyttats ner något för att motsvara illustrationen och därmed även de lägen för bebyggelse som utretts i bullerutredningen.
Avsnittet om markföroreningar har uppdaterats utifrån resultatet i en ansökan om avhjälpandeåtgärder. Anmälan innefattar resultat från en åtgärdsförberedande rutnätsprovtagning. Resultatet av denna presenteras bland annat som en schaktplan som visar föroreningarnas utbredning i yt- och djupled. Utifrån detta har avgränsningen för planbestämmelse med villkor för startbesked justerats till att inte gälla inom de områden som inte har behov av avhjälpandeåtgärder.
- Inom framför allt området för slänten i södra delen av planområdet har planbestämmelse som reglerar andelen genomsläpplig yta justerats från att inte få hårdgöras alls till att 95 % av marken ska vara genomsläpplig för att exempelvis möjliggöra anläggande av trappa/stig i slänten.
- Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-område, har lagts till för att säkerställa ledningsdragningar till transformatorstationen.
- Planbestämmelse om krav på att anpassa bebyggelse till markens höjdförhållande (f_1) har tagits bort då den var svår att följa upp.
- Planbestämmelse gällande utnyttjandegrad på max 30 % av fastighetsarean för fastigheten Sjöbo 3:32 där de nya bostäderna planeras har tagits bort då det bedöms tillräckligt styrt av prickmark samt placeringsreglering och reglering av största bredd på byggnad. Planbestämmelsen finns krav för de befintliga bostäderna.
- Det har förtydligats i planhandlingarna att träd i nordöst inte omfattas av biotopskydd och dessa skyddas heller inte i detaljplanen. De möjliggörs dock att finnas kvar genom detaljplanen.
- Utöver detta har förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Förändringar mellan granskning och antagande:

- De befintliga bostadsfastigheterna Sjöbo 3:20, Sjöbo 3:21, Sjöbo 3:30 samt Sjöbo 3:34 har lyfts ur planområdet. Även en mindre markbit av Tolångavägen norr om fastigheten Sjöbo 3:20 har lyfts ur planområdet. Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats utifrån detta.
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning har gjorts inom fastigheten Fredrik 1 och del av fastigheten Sjöbo 3:32, söder om Fredrik 1, som tidigare ingick i Fredrik 1 har gjorts. Denna inkluderar även PCB inom Fredrik 1 samt några provpunkter inom Sjöbo 3.32.
- Avsnittet 4.8.7 Förorenad mark har uppdaterats utifrån den kompletterande miljötekniska markundersökningen samt med tydligare beskrivningar och bedömningar kring förorenad mark.
- Utöver detta har förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

9 MEDVERKANDE

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

Malin Töger
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategi

Maja Håkansson
Andrehandläggare, Planarkitekt