



SJÖBO  
KOMMUN

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Diarienummer       | PLAN.2022.1450  |
| Planens beteckning | P302            |
| Påbörjad           | 2022-06-17      |
| Antagen av SBN     | 2026-08-25 § 64 |
| Laga kraft         | 2026-09-23      |
| Genomförandetid    | 5 år            |



*Foto som visar planområdet.*

# Detaljplan för Björkeröd 2:166 m.fl. fastigheter i Äsperöd

Sjöbo kommun, Skåne län

## Planbeskrivning

Standardförfarande  
Antagandehandling  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
2026-08-11

# PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2026-08-11
- Grundkarta, upprättad 2023-02-07 och uppdaterad 2026-02-10
- Planbeskrivning, 2026-08-11
- Samrådsredogörelse, 2026-02-27
- Granskningsutlåtande, 2026-08-11
- Fastighetsförteckning, 2026-02-10

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2024-01-18
- PM Provtagning inom fastigheterna Björkröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03.

## 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](http://www.sjobo.se).

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DETALJPLAN FÖR BJÖRKERÖD 2:166 M.FL. FASTIGHETER I ÄSPERÖD .....</b> | <b>1</b>  |
| <b>PLANBESKRIVNING .....</b>                                            | <b>1</b>  |
| <b>PLANHANDLINGAR .....</b>                                             | <b>2</b>  |
| <b>VAD ÄR EN DETALJPLAN? .....</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....</b>                                        | <b>4</b>  |
| <b>1 DETALJPLANENS SYFTE .....</b>                                      | <b>7</b>  |
| 1.1 SYFTE .....                                                         | 7         |
| <b>2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>                              | <b>8</b>  |
| 2.1 HELA DETALJPLANEN.....                                              | 8         |
| 2.2 GENOMFÖRANDETID .....                                               | 9         |
| 2.3 ALLMÄN PLATS .....                                                  | 9         |
| 2.3.1 HUVUDMANNASKAP .....                                              | 9         |
| 2.4 KVARTERSMARK .....                                                  | 9         |
| 2.5 BEFINTLIGT .....                                                    | 10        |
| 2.6 ÄRENDEINFORMATION .....                                             | 11        |
| 2.7 ANNAT .....                                                         | 11        |
| <b>3. MOTIV TILL REGLERINGAR .....</b>                                  | <b>12</b> |
| <b>4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>                                 | <b>14</b> |
| 4.1 KOMMUNALA.....                                                      | 14        |
| 4.1.1 DETALJPLAN .....                                                  | 14        |
| 4.1.2 PLANBESKED .....                                                  | 15        |
| 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN.....                                                | 15        |
| 4.2 REGIONALA .....                                                     | 15        |
| 4.2.1 REGIONPLAN.....                                                   | 15        |
| 4.3 RIKSINTRESSEN.....                                                  | 16        |
| 4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....            | 16        |
| 4.5 MILJÖKVALITETSNORMER.....                                           | 16        |
| 4.5.1 LUFT.....                                                         | 16        |
| 4.5.2 VATTEN .....                                                      | 16        |
| 4.5.3 BULLER.....                                                       | 17        |
| 4.6 MILJÖ .....                                                         | 17        |
| 4.6.1 STRANDSKYDD .....                                                 | 17        |
| 4.6.2 DAGVATTEN.....                                                    | 17        |
| 4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                            | 18        |
| 4.7.1 OMGIVNINGSBULLER.....                                             | 18        |
| 4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR .....                                            | 21        |
| 4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING .....                                       | 21        |
| 4.7.4 RISK FÖR EROSION .....                                            | 21        |
| 4.7.5 RISK FÖR SKRED .....                                              | 22        |
| 4.7.6 RISK FÖR RAS .....                                                | 22        |
| 4.7.7 FÖRORENAD MARK.....                                               | 22        |
| 4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....                                      | 25        |
| 4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....                                      | 26        |
| 4.10 KULTURMILJÖ.....                                                   | 26        |
| 4.10.1 FORNLÄMNINGAR .....                                              | 27        |

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.10.2 BYGGNADSMINNEN.....                                                | 27        |
| 4.10.3 KYRKLIGT KULTURARV.....                                            | 27        |
| 4.11 FYSISK MILJÖ .....                                                   | 28        |
| 4.12 SOCIALA.....                                                         | 28        |
| 4.13 TEKNIK.....                                                          | 28        |
| 4.14 SERVICE .....                                                        | 28        |
| 4.15 TRAFIK .....                                                         | 28        |
| <b>5 PLANERINGSUNDERLAG.....</b>                                          | <b>29</b> |
| 5.1 KOMMUNALA.....                                                        | 29        |
| 5.1.1 DETALJPLAN.....                                                     | 29        |
| 5.1.2 GRUNDKARTA .....                                                    | 29        |
| 5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN.....                                                  | 29        |
| 5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN .....                    | 29        |
| 5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING .....                                    | 29        |
| 5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....                    | 29        |
| 5.2 UTREDNINGAR .....                                                     | 30        |
| 5.2.1 MARKMILJÖUTREDNING .....                                            | 30        |
| 5.3 REGIONALA.....                                                        | 30        |
| 5.3.1 Regionplan.....                                                     | 30        |
| 5.3.2 Kulturmiljöprogram .....                                            | 30        |
| <b>6 KONSEKVENSER .....</b>                                               | <b>31</b> |
| 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....                                      | 31        |
| 6.2 NATUR.....                                                            | 33        |
| 6.2.1 GRÖNOMRÅDE .....                                                    | 33        |
| 6.2.2 LANDSKAPSBILD.....                                                  | 33        |
| 6.3 MILJÖ .....                                                           | 33        |
| 6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING .....                                    | 33        |
| 6.3.2 MILJÖBEDÖMNING.....                                                 | 33        |
| 6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)..... | 33        |
| 6.3.4 DAGVATTEN.....                                                      | 34        |
| 6.3.5 KULTURMILJÖ .....                                                   | 34        |
| 6.4 MILJÖKVALITETSNORMER.....                                             | 34        |
| 6.4.1 LUFT.....                                                           | 34        |
| 6.4.2 VATTEN .....                                                        | 34        |
| 6.4.3 BULLER.....                                                         | 35        |
| 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET.....                                               | 35        |
| 6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER .....                                 | 35        |
| 6.5.2 ÖVERSVÄMNING.....                                                   | 35        |
| 6.5.3 OLYCKOR.....                                                        | 36        |
| 6.5.4 EROSION .....                                                       | 36        |
| 6.5.5 SKRED.....                                                          | 36        |
| 6.5.6 RAS.....                                                            | 37        |
| 6.6 SOCIALA.....                                                          | 37        |
| 6.6.1 BARN.....                                                           | 37        |
| 6.6.2 JÄMLIKHET.....                                                      | 37        |
| 6.7 RIKSINTRESSE .....                                                    | 37        |
| 6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....              | 37        |
| 6.9 TRAFIK .....                                                          | 37        |
| 6.9.1 MOTORTRAFIK.....                                                    | 37        |
| 6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....                                          | 38        |

|          |                                              |           |
|----------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>7</b> | <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>              | <b>39</b> |
| 7.1      | MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV .....              | 39        |
| 7.1.1    | SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN .....           | 39        |
| 7.1.2    | RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN .....            | 39        |
| 7.1.3    | RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN ..... | 39        |
| 7.2      | FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR .....             | 39        |
| 7.2.1    | FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER .....       | 39        |
| 7.2.2    | FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING .....          | 39        |
| 7.2.3    | RÄTTIGHETER .....                            | 39        |
| 7.3      | TEKNISKA FRÅGOR .....                        | 39        |
| 7.3.1    | TEKNISKA ÅTGÄRDER .....                      | 39        |
| 7.3.2    | UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS .....                 | 40        |
| 7.3.3    | UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP .....            | 40        |
| 7.4      | EKONOMISKA FRÅGOR .....                      | 41        |
| 7.4.1    | PLANEKONOMISK BEDÖMNING .....                | 41        |
| 7.4.2    | PLANAVGIFT .....                             | 41        |
| 7.4.3    | ERSÄTTNINGANSPRÅK .....                      | 42        |
| 7.4.4    | INLÖSEN .....                                | 42        |
| 7.4.5    | GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR .....               | 42        |
| 7.4.6    | DRIFT ALLMÄN PLATS .....                     | 42        |
| 7.4.7    | DRIFT VATTEN OCH AVLOPP .....                | 42        |
| 7.4.8    | GATUKOSTNADER .....                          | 42        |
| 7.5      | ORGANISATORISKA FRÅGOR .....                 | 42        |
| 7.5.1    | EXPLOATERINGSAVTAL .....                     | 42        |
| 7.5.2    | TIDPLAN .....                                | 42        |
| 7.6      | KULTURVÄRDEN .....                           | 42        |
| <b>8</b> | <b>FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN .....</b>      | <b>43</b> |
| <b>9</b> | <b>MEDVERKANDE .....</b>                     | <b>44</b> |

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

## 1.1 SYFTE

Syftet med en ny detaljplan är att utvidga möjligheterna för detaljhandel och partihandel samt att reglera allmän plats för gata.

Planförslaget avses förbättra logistiken för lastning och lossning, in- och utfarter, transporter inom handelsområdet samt främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning mot Tegelbruksvägen.

Inom planområdet finns möjlighet för butiksyta och även möjlighet till komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår.

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

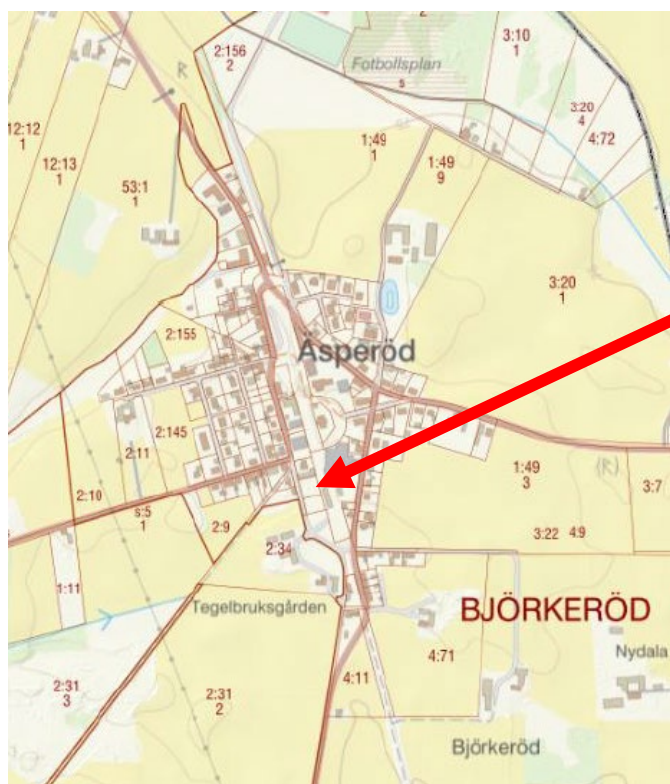
### 2.1 HELA DETALJPLANEN

Det huvudsakliga ändamålet med detaljplanen är att fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 som tidigare varit planlagda för bostadsändamål samt del av Björkeröd 1:61 del 4 som tidigare varit planlagd för kvartersmark odling och kvartersmark handel (utformad som en infart) ska planläggas för Detaljhandel (H) och Industri -partihandel (J1). En mindre del av Björkeröd 2:116 planläggs också för att se över mark som inte får bebyggas (prickmark). En mindre del planläggs som allmän plats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar.

Planförslaget möjliggör för befintlig verksamhet inom Björkeröd 2:166, Esperöds Byggshop, att expandera och förbättra logistiken till och från sin verksamhet.

Planförslaget möjliggör för bebyggelse så som till exempel lager- eller handelslokaler och upplag med en största byggnadsarea på 1200 kvm inom användningsområdet och med en nockhöjd på 8 meter. Med hänsyn till det centrala läget och för att inte påverka befintliga närliggande bostadsbebyggelse regleras störningsskydd i form av plank eller mur.

Planförslaget bedöms vara förenligt med den gällande översiktsplanen, *Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040*.



*Orienteringskarta med pilmarkering.*

## 2.2 GENOMFÖRANDETID

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

## 2.3 ALLMÄN PLATS

Planen innefattar:

- Gata (GATA)

Även komplement till listad allmän plats ingår i användningen.

### 2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Allmänna platser inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

## 2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar:

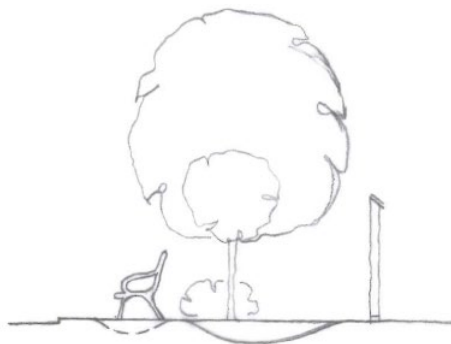
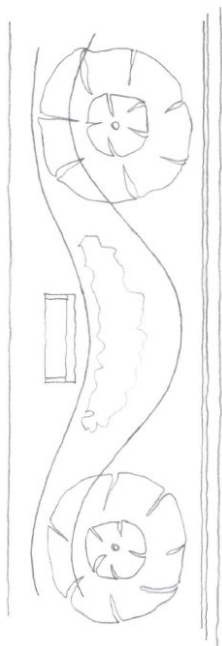
- Detaljhandel (H), vilket innebär områden för handel med varor och tjänster till framförallt privatpersoner.
- Industri - partihandel (J<sub>1</sub>), vilket innebär områden för partihandel och annan jämförlig verksamhet.

Även komplement till listade verksamheter ingår i användningen.

Inom kvartersmarken föreslås en reglering av utnyttjandegrad som medger en största byggnadsarea på 1200 kvm av användningsområdet. Det motsvarar ca 30 % av kvartersmarken inom planområdet. Detta möjliggör exempelvis att byggnader för lager som finns inom Björkeröd 2:166 kan ersättas inom det nya planområdet, exempelvis för att möjliggöra en bättre logistik inom verksamhetsområdet. Det möjliggör också för framtida expansion av verksamheten. Rivningslov och bygglov krävs för dessa åtgärder. Högsta nockhöjd på byggnad inom kvartersmarken är 8 meter, vilket syftar till att möjliggöra etablering av ändamålsenliga lokaler för detaljhandel.

Yttre zon inom kvartersmark parallell med Tegelbruksvägen innefattar svackdike, möjlighet för buskage, samt plank eller mur. Den västra delen av zonen med svackdike/markfördjupning är i huvudsak avsett för skyfallshantering för att minska risk för översvämning men bidrar även till infiltration, uppsamling och fördröjning av dagvatten. Lämpligt största djup för markondulering bedöms vara cirka 30 cm. Den östra delen av zonen med plank/mur är närmast verksamhetsområdet. Plankets/murens funktioner är dels en estetiskt miljömässig avgränsning, dels en avskärmning mellan bymiljö och verksamhetsområde där avsikten är att dämpa och reducera buller och damm samt strålkastarljus från verksamhetens trafik och transporter. Planket/muren kräver bygglov.

Kvartersmarkens yttre zoner får inte bebyggas i norr, väster och söder. Vissa markytor får ej förses med byggnadsverk (prickmark). Andra markytor får förses med mur eller plank.



*Skiss - vy/sektion och plan. Förslag till yttre zon inom kvartersmark parallell med Tegelbruksvägen med möjlighet till buskage, svackdike för skyfall samt plank/mur. Tidigare under planarbetet var tanken att träd skulle planteras inom zonen men på grund av befintliga ledningar är buskage mer lämpligt.*

In- och utfarter till bygghandeln finns vid Tegelbruksvägen/Byavägen och Snavavägen. Godstransporter till verksamhetsområde sker huvudsakligen söderifrån via Tegelbruksvägen.

Inom kvartersmark, inom Björkeröd 2:166 finns zoner med mark som behöver vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Zonerna är markreservat för allmännyttigt ändamål där markområdena är reserverade för underjordiska ledningar vilket säkerställs med planbestämmelse u<sub>1</sub> på plankartan.

## 2.5 BEFINTLIGT

Planområdet ligger inom mellersta och södra delen av orten Äsperöd. Området är beläget öster om Tegelbruksvägen. Stor del av planområdet består idag av grusade ytor och klippt gräs.

Bygghandeln i Äsperöd, som består av byggnader och transportytor samt lager och uppställning av material, finns huvudsakligen inom fastigheten Björkeröd 2:166. Bygghandeln har förvärvat de två angränsande bostadsfastigheterna och vill planlägga dem för att möjliggöra expansion av sin verksamhet. På en av fastigheterna fanns tidigare ett bostadshus som rivits.

Planområdets areal är cirka 4000 kvadratmeter.



*Flygfoto som visar planområdet.*

## 2.6 ÄRENDEINFORMATION

1. kommunens namn: Sjöbo kommun
2. detaljplanens namn: Detaljplan för Björkeröd 2:166 m.fl. fastigheter i Äsperöd
3. kommunens diarienummer för detaljplanen: PLAN 2022.1450
4. hänvisning till beslutsprotokollet: 2026-08-25 §64
5. vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2022-06-17
6. vilket datum detaljplanen fick laga kraft: 2026-09-23

## 2.7 ANNAT

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande då inga av kriterierna för ett utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § PBL bedöms vara uppfyllda för aktuellt planförslag.

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 REGLERINGAR

| Kategori                             | Beteckning     | Formulering                                             | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Användningsbestämmelser allmän plats | GATA           | Gata                                                    | En del av fastigheten Björkeröd 1:61 som idag är planlagd för kvartersmark odling och kvartersmark handel (utformad som en infart) planläggs för allmän plats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar.                                                                                                                                                  |
| Användningsbestämmelser kvartersmark | H              | Detaljhandel                                            | Möjliggör detaljhandel vilket även innefattar handel med skrymmande varor så som bygghandel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                      | J <sub>1</sub> | Partihandel                                             | Bygghandelen riktar sig både till företag och privatpersoner. Partihandel ingår inte i användningen Detaljhandel, utan ingår istället i användningarna verksamheter och industri. På platser där det är möjligt att tillåta både detaljhandel och partihandel görs detta genom en kombination av användningarna detaljhandel och en precisering av användningen industri till partihandel.                     |
| Egenskapsbestämmelser kvartersmark   | prickmark      | Marken får inte förses med byggnad.                     | I aktuell detaljplan säkerställer prickmarken lämplig placering av byggnader utifrån närliggande fastigheter och vägar. Mot befintlig bostadsfastigheten norr om planområdet finns prickmark inom en zon på 8 meters bredd, bland annat med hänsyn till brandskydd. Mot Tegelbruksvägen i sydvästra delen av planområdet där allmänplats gata planeras intill finns prickmark inom en zon på fem meters bredd. |
|                                      | h <sub>1</sub> | Högsta nockhöjd är 8 meter.                             | Högsta nockhöjd på syftar till att möjliggöra etablering av ändamålsenliga lokaler för detaljhandel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                      | u <sub>1</sub> | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. | Säkerställer tillgång till befintliga allmänna underjordiska ledningar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                      | f <sub>1</sub> | Plank ska vara av trä.                                  | Plankets funktion är dels en estetiskt miljömässig avgränsning och då bedöms trä vara ett bra materialval.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | b <sub>1</sub> | Marken ska vara genomsläpplig.                          | Att reglera markens genomsläpplighet bidrar till ökad 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 MKN-vatten vid skyfall.                                                        |

| Kategori | Beteckning     | Formulering                                                                                                | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                |                                                                                                            | Syftet är att säkerställa dessa markremsor för svackdike och eventuell vegetation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|          | b <sub>2</sub> | Plank eller mur ska finnas och vara minst 160 cm högt.                                                     | Plankets/murens funktioner är dels en estetiskt miljömässig avgränsning och dels en avskärmning mellan bymiljö och verksamhetsområde där avsikten är att dämpa och reducera buller och damm samt strålkastarljus från verksamhetens trafik och transporter. Zonen med krav på plank eller mur säkerställer även lämplig placering av byggnader utifrån närliggande fastigheter och vägar.<br><br>Utformning av plank regleras med f <sub>1</sub> . Utformning av mur har inte ansetts nödvändigt att reglera. |
|          | b <sub>3</sub> | Tät grind eller nedmonterbart plank ska finnas.                                                            | För att kombinera krav på plank eller mur och behov av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar finns krav att tät grind eller nedmonterbart plank ska finnas på aktuell plats.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|          | b <sub>4</sub> | Svackdike ska finnas och vara i snitt 3 dm djupt.                                                          | För att säkerställa infiltration/fördröjning av skyfall.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|          | e <sub>1</sub> | Största byggnadsarea är 1200 m <sup>2</sup> inom användningsområdet.                                       | För att möjliggöra utveckling av verksamheten. Motsvarar ca 30 % av kvartersmarken inom planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|          | a <sub>1</sub> | Startbesked får inte ges för detaljhandel eller partihandel förrän plank eller mur samt svackdike finns.   | För att säkerställa att plank eller mur uppförs samt att svackdike utförs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|          | a <sub>2</sub> | Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföreningar har avhjälppts. | Eftersom halter över MKM hittats inom del av planområdet behöver avhjälpandeåtgärder göras. Dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen. Därför säkerställs detta genom villkor för startbesked som reglerar att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföreningar har avhjälppts. I väsentlig ändring av markens användning ingår exempelvis schaktning och asfaltering.                                                   |
|          | a <sub>3</sub> | Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.                                              | För att kunna följa upp b <sub>1</sub> behövs utökad lovplikt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 KOMMUNALA

#### 4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas sedan tidigare av *Detaljplan för fd järnvägsområdet mm i Äsperöd och upphävande av detaljplan för del av Björkeröd 2:138 mm* vilken vann laga kraft 19 februari 1997 (kommunens nr P96).

Planområdet planlagt för:

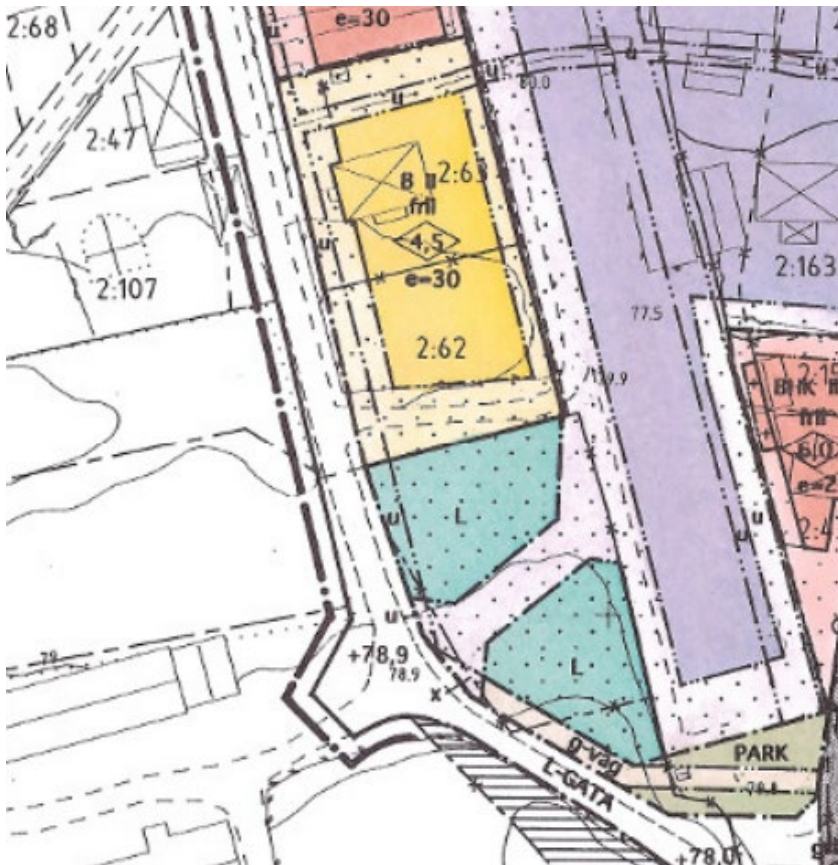
allmän plats

- gångväg

kvartersmark

- bostäder
- handel och småindustri och hantverk, ej störande för omgivningen
- odling

Utnyttjandegraden inom kvartersmark för bostäder är 30 %. Utnyttjandegraden inom kvartersmark för verksamhet är 33 %.



Utsnitt från detaljplan P96 över planområdet.

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

#### 4.1.2 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 14 december 2021 § 131 att lämna ett positivt planbesked för Björkeröd 2:166 med flera fastigheter i Äsperöd. I ansökan om planbesked framförs önskemål om ändring till industrimark och byggrätt samt förenkling av trafiksituation för Esperöds Byggshop.

Planbeskedet redovisar

- att skyddsåtgärder för att motverka störningar så som buller och stoftspredning ska vidtas.
- att Tegelbruksvägen som tidigare kantades av trädgårdar och grönyta ska planeras så att gaturummet upplevs attraktivt och omhändertaget.
- att andelen hårdgjord yta med hänsyn till dagvattenhantering ska beaktas.

#### 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

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

Översiktsplanens markanvändning för aktuellt planområde är *Sammanhängande bostadsbebyggelse, överordnat intresse, detaljplan* med beskrivningen av användningen som pågående med kontinuerlig utveckling och ändring. Markanvändningen är även *Kulturlandskap, sammanhängande kulturlandskap*. Markanvändningen sammanhängande kulturlandskap syftar till bibehållna kulturmiljövärden och hänsyn ska tas till kulturmiljövärdena i området vid bygglovsprövning och detaljplanering.

I översiktsplanens utvecklingsstrategi för bebyggelsestruktur anges att all ny sammanhängande bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintlig samhällsservice och att samtliga av kommunens tätorter anses ha tillgång till befintlig samhällsservice i form av kommunalt vatten och avlopp, hållplatslägen och förskolor.

Sjöbo kommuns bedömning är att detaljplaneförslaget är förenligt med gällande översiktsplan då hänsyn tas till befintliga förutsättningar och planförslaget avser att förbättra trafiksituationen och utveckla handelsmöjligheterna i den befintliga sammanhängande bebyggelsen. Hänsyn till kulturmiljövärdena i området hanteras inom ramen för detaljplanearbetet. Läs mer under *4.10 Kulturmiljö*.

## 4.2 REGIONALA

#### 4.2.1 REGIONPLAN

Den 14 juni 2022 antog regionfullmäktige *Regionplan för Skåne 2022–2040*.

I regionplanen berörs inte Äsperöd av någon utvecklingsstrategi.

## 4.3 RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen finns inom eller påverkas av aktuellt planområde.

## 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 Resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen visar 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) samt kompletterad med information från VA-huvudman:*

| Ytvattenförekomst    | Ekologisk status   | Kemisk status |
|----------------------|--------------------|---------------|
| -                    | -                  | -             |
| Avrinningsområde     | Ekologisk status   | Kemisk status |
| Nybroån              | Måttlig            | Uppnår ej god |
| Grundvattenförekomst | Kvantitativ status | Kemisk status |
| Äsperöd              | Begränsad          | God           |

### 4.5.3 BULLER

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

## 4.6 MILJÖ

### 4.6.1 STRANDSKYDD

Inget strandskydd finns inom aktuellt planområde.

### 4.6.2 DAGVATTEN

Hela planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten.

En översiktlig karta över höjdförhållandena i området visar att det finns lokala sänkor inom planområdet (se figur nedan). Markens ytskikt är hårdpackad grus, gräsmatta och asfalt. Dagvatten som rinner till sänkorna inom planområdet omhändertas genom ledningar inom kvartersmarken som leder eller har möjlighet att kunna leda vattnet vidare mot det befintliga dagvattenhanteringssystemet för området.



*Bild från Scalgo 2024 som visar planområdet (plangränsen har justerats något efter denna bild togs fram) med en lågpunkt centralt belägen. Mörkblå yta visar var vattendjupet är större än 25 cm vid en nederbörd på 100 mm.*

## 4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.7.1 OMGIVNINGSBULLER

Aktuellt planområde ligger i befintlig bebyggelse i byn Äsperöd. Närliggande befintliga bostäder är utformade på ett sådant sätt att komplementbyggnader till stor del avskärmar dem från det planerade verksamhetsområdet. Tyst sida och tyst uteplats uppnås vid samtliga befintliga bostäder. Bostaden på fastigheten Björkeröd 2:47 har en sida riktad mot verksamhetsområdet i dess nordöstra hörn. Byggnaden på fastigheten Björkeröd 2:107, som idag används som garage men tidigare har haft en lägenhet på övre våningen, har en sida riktad mot verksamhetsområdet.

Markanvändning i aktuell detaljplan är H, *detaljhandel*, och preciserade J<sub>1</sub>, *partihandel*. Eftersom tänkt verksamhet inom planområdet är en utökning av en befintlig verksamhet som vänder sig både till privatpersoner och företagare behöver både detaljhandel och partihandel tillåtas. Angränsande detaljplan för den befintliga verksamheten (Björkeröd 2:166) reglerar HJ<sub>1</sub>; *handel och småindustri och hantverk, ej störande för omgivningen*.

Enligt Boverkets handbok "PBL kunskapsbanken" innebär användningen H, *detaljhandel*, handel med varor och tjänster samt komplement till handelsverksamheten. Användningen J, *industri*, innebär produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet samt komplement till verksamheten. Om ett område kommer ha en funktion som dominerar användningen, har en stor betydelse för utformning av området eller innebär en betydande omgivningspåverkan kan användningen preciseras. Detta gäller även om kommunen vill avgränsa användningen till en viss funktion för att exempelvis undvika störningar. I aktuell detaljplan preciseras användningen till J<sub>1</sub>, *partihandel*, eftersom partihandel tillsammans med handel är det som kommer att dominera användningen. Preciseringsen innebär att störningar från mer störande industri undviks. Preciseringsen till partihandel skapar också en större förutsägbarhet för framtida användning inom planområdet.

Handel och partihandel kan innebära störningar men i betydligt mindre omfattning än annan typ av industri, exempelvis tillverkningsindustri. För handel och partihandel är det främst risk för trafikbuller i form av transporter till och från området som kan generera störningar men även lastning och lossning inom området kan generera störningar. Planförslaget medger viss typ av verksamhetsbuller i form av lastning och lossning av varor. Detta sker i begränsad omfattning. Detaljhandel och partihandel innebär normalt främst verksamhet dagtid varför risken för buller under kväll och natt är liten.

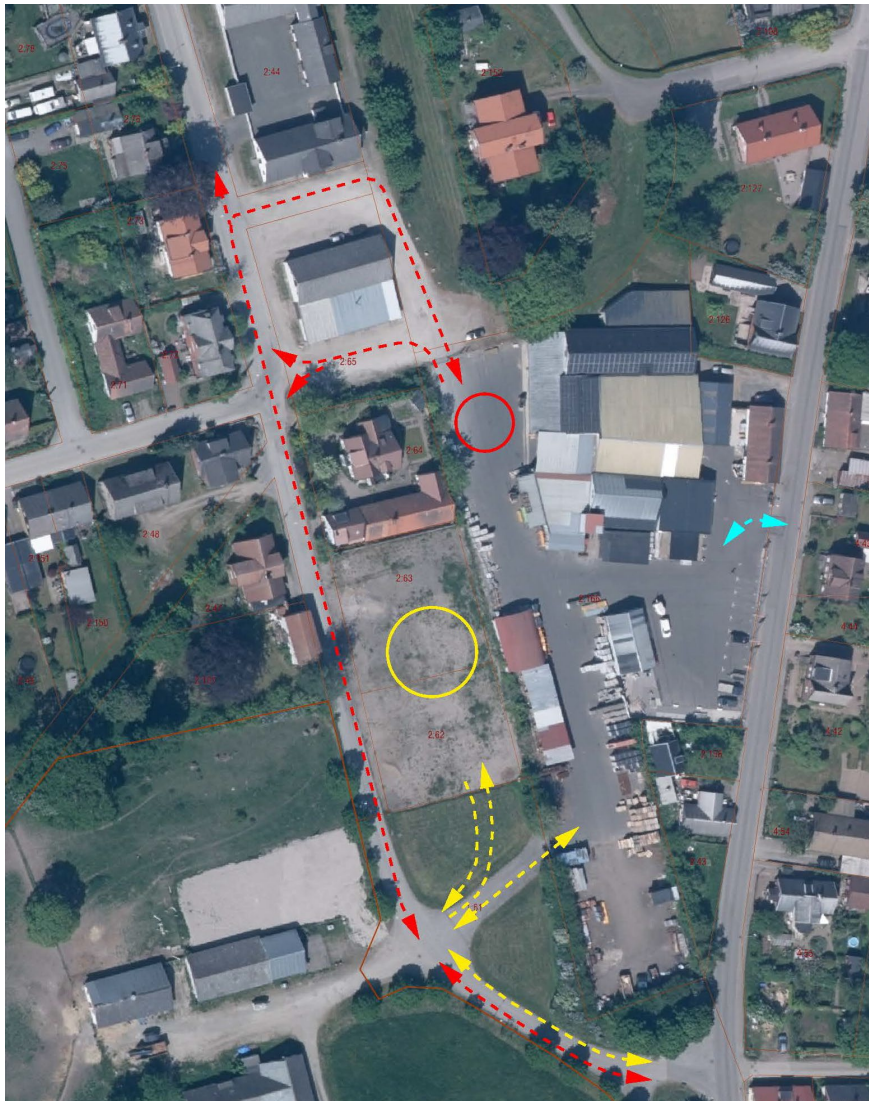
Dagens verksamhet som avses utvidgas är i form av en befintlig bygghandel, Esperöds byggshop, där lastning och lossning av virkesgoods och pallgoods görs. Material förflyttas också inom området med truck under dagtid. Ingen lös hantering av massor görs. I snitt kommer två till tre leveranser per dag under dagtid mellan kl 07:00 och 17:00 under måndag till fredag. Idag är lossningsplats inom befintligt verksamhetsområde (Björkeröd 2:166) men lossningsplatsen kommer att flyttas till planområdet i samband med den nya infarten. Inga kända olägenheter har uppstått på grund av den befintliga verksamheten och dess transporter.

Just bygghandel eller liknande kan ses som en av de verksamhet inom handel och partihandel som genererar mest buller. Annan verksamhet som ryms inom föreslagen användning och som skulle kunna påverka bullersituationen är om det i framtiden skulle etableras en livsmedelsbutik. En livsmedelsbutik skulle troligtvis innebära mer risk för trafikbuller då det blir en ökad personbilstrafik samt ökade leveranser med lastbilar. Det är också troligt att trafiken skulle genereras under en större del av dagen då öppettider generellt är längre för en livsmedelsbutik jämfört med en bygghandel. Dock skulle en livsmedelsbutik i stället innebära mindre risk för verksamhetsbuller då inte lastning, lossning och förflyttning av material med truck görs på samma sätt.

Mot Tegelbruksvägen regleras genom planbestämmelse att plank eller mur ska finnas och vara minst 160 cm högt ( $b_2$ ). Plankets/murens funktioner är dels en estetiskt miljömässig avgränsning och dels en avskärmning mellan bymiljö och verksamhetsområde där avsikten är att dämpa och reducera buller och damm samt strålkastarljus från verksamhetens trafik och transporter. I plankarten regleras att plank eller mur ska finnas innan startbesked får ges för detaljhandel eller partihandel. Även upplag, vilket är tänkt inom planområdet, kräver bygglov.

Persontrafik leds idag via Snavavägen till befintligt verksamhetsområde, ej inom planområdet, och kommer inte att förändras i och med aktuell detaljplan. På grund av det centrala läget och dagens begränsning av befintligt verksamhetsområde måste tunga transporter idag köra längre in i bykärnan till Björkeröd 2:65 (norr om planområdet längs Tegelbruksvägen/Byavägen) för att lossa gods. Konsekvensen av aktuell detaljplan är att bullersituationen bedöms minska för flertalet boende eftersom de tunga transporterna inte längre kommer behöva köra in till Björkeröd 2:65 för att lossa utan kan använda den nya infarten i sydvästra delen av planområdet.

Detaljplanen gör en bedömning av lämplig markanvändning. I bygglovet görs sedan en mer detaljerad bedömning där en verksamhetsbeskrivning lämnas in och aspekter som placering av lastkaj, placering av eventuella kylaggregat och liknande beaktas. Det finns aspekter som inte kan regleras varken i detaljplan eller bygglov, exempelvis öppettider. Det kan också uppstå störningar trots att hänsyn tagits i dessa tidigare skeenden. Skulle problem med störningar uppstå har närboende möjlighet att lämna ett klagomålsärende. Klagomålsärenden hanteras av kommunens miljöenhet som utreder klagomålet och tar kontakt med verksamheten och undersöker om verksamheten kan göra några åtgärder. Skulle det fortsatt vara problem efter utredning och åtgärder finns möjlighet för miljöenheten att förelägga verksamheten om ytterligare åtgärder. Det finns till exempel riktlinjer för verksamhetsbuller och trafikbuller och miljöenheten kan ställa krav på sådant som teknik, att transporter planeras om och så vidare.



Flygfotot visar befintlig in- och utfart för leveranser samt befintlig lossningsplats i rött (längs Tegelbruksvägen/Byvägen). Ny in- och utfart för leveranser samt ny lossningsplats (ej exakt läge) visas i gult (från Tegelbruksvägen). Befintlig in- och utfart för persontrafik visas i turkosblått, denna är inte tänkt att förändras (från Snavavägen).



Bild visar hur befintliga bostäder i huvudsak vänder sig bort från verksamhetsområdet. Byggnaden till vänster i bild, Björkeröd 2:107, används idag som garage med har tidigare haft en lägenhet på övre våningen.



*Flygfoto som visar var fasader för det befintliga bostäderna finns i förhållande till verksamhetsområdet.*

#### 4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR

Tranåsvägen och Snavavägen är transportleder för gods. Planområdet har minskats efter samrådet och gränsar inte till dessa vägar längre. Snavavägen är dock inom ett avstånd på mindre än 150 meter, som närmast är planområdet i dess sydöstra spets ca 20-25 meter. Planområdet i sin helhet ligger mer än 150 meter från Tranåsvägen. Eftersom verksamhetsområdet är befintligt och planområdet delvis är planlagt för handel och delvis för kvartersmark odling bedöms inte risken för olyckor förändras.

Inom Björkeröd 2:166 finns tillstånd för hantering av brandfarlig vara som gäller till och med 2028-01-04. Placeringen för skåpet för förvaring av den brandfarliga varan är i östra delen av fastigheten och flera byggnader ligger närmre skåpet än aktuellt planområde som inkluderar västra delen av Björkeröd 2:166 samt fastigheterna väster om, Björkeröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkeröd 1:61. Bedömningen är därför att det inte innebär någon risk kopplat till hanteringen av den brandfarliga varan inom aktuell detaljplan.

#### 4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt skyfallskartering finns en risk för översvämning inom planområdet då en lågpunkt återfinns centralt i planområdet.

#### 4.7.4 RISK FÖR EROSION

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2023; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för erosion inom planområdet.

#### 4.7.5 RISK FÖR SKRED

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2023; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för skred inom planområdet.

#### 4.7.6 RISK FÖR RAS

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2023; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för ras inom planområdet.

#### 4.7.7 FÖRORENAD MARK

För den del av planområdet som är lokaliserad inom det före detta spårområdet finns risk för markföroreningar, främst impregneringsmedel (koppar, krom, arsenik), tjära/kreosot (PAH) och bekämpningsmedel. Planområdet ligger i anslutning till det före detta området för tegelbruk som också är klassat som potentiellt förorenat område. En provtagning för att kartlägga eventuella markföroreningar i jord inom planområdet har utförts under maj 2025. Kompletterande provtagning utfördes sedan under oktober 2025. Resultat från utförda undersökningsåtgärder redovisas i *PM Provtagning inom fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkeröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03*.

Provtagningen har påvisat förorening av bensen, aromater, PAH-M och PAH-H över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM, minde känslig markanvändning. Föroreningen har påvisats i fyllnadsjord om 0-1 m u my i två provpunkter (25W08 och 25W12). Bensen som påträffas i provpunkt 25W08 ligger strax över riktvärdet för MKM och är avgränsad i sidled, men inte i djupled. Aromater, PAH-M och PAH-H som påträffas i provpunkt 25W12 är avgränsad i djupled men inte i sidled. Övriga analyserade prov visar på halter under aktuella jämförelsevärden.

Provpunkterna 25W01 till 25W06 ligger inom fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 och i dessa Resultat från provtagningen redovisas i punkter påträffas inga halter över riktvärdet för MKM. Inom den del av fastigheten Björkeröd 1:61 som har ingått i undersökningen ligger provpunkterna 25W07 till 25W12.

Enligt Naturvårdsverkets beräkningsverktyg styrs riktvärden av följande:

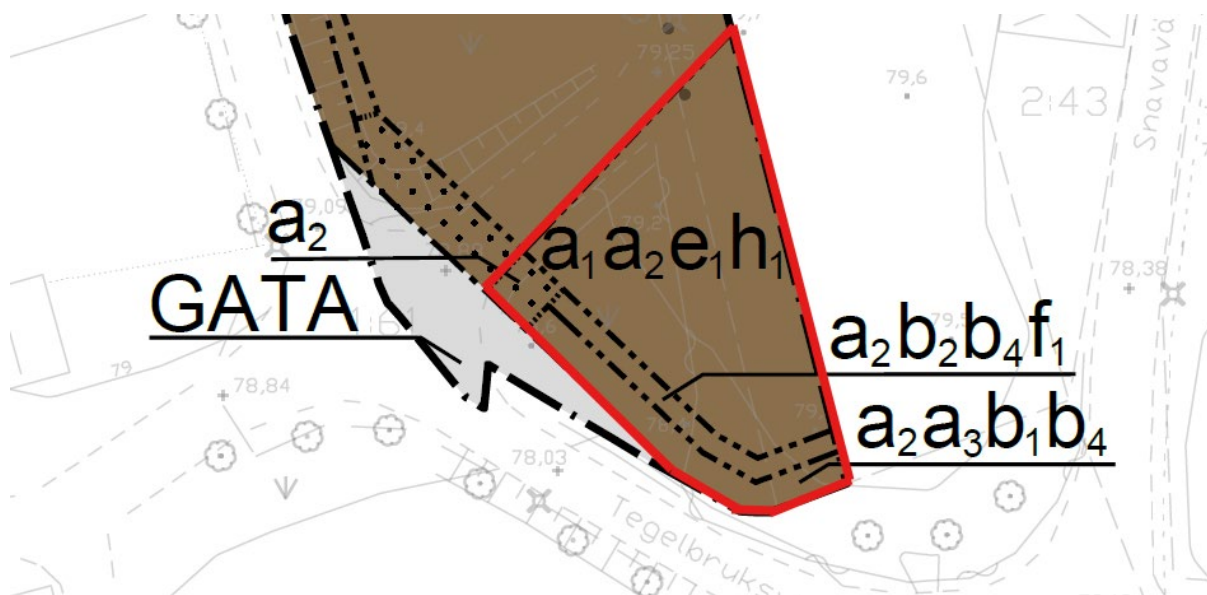
- Aromater – Skydd av markmiljö
- Bensen – Skydd av grundvatten
- PAH-M – Inandning av ångor
- PAH-H – Skydd av markmiljö.

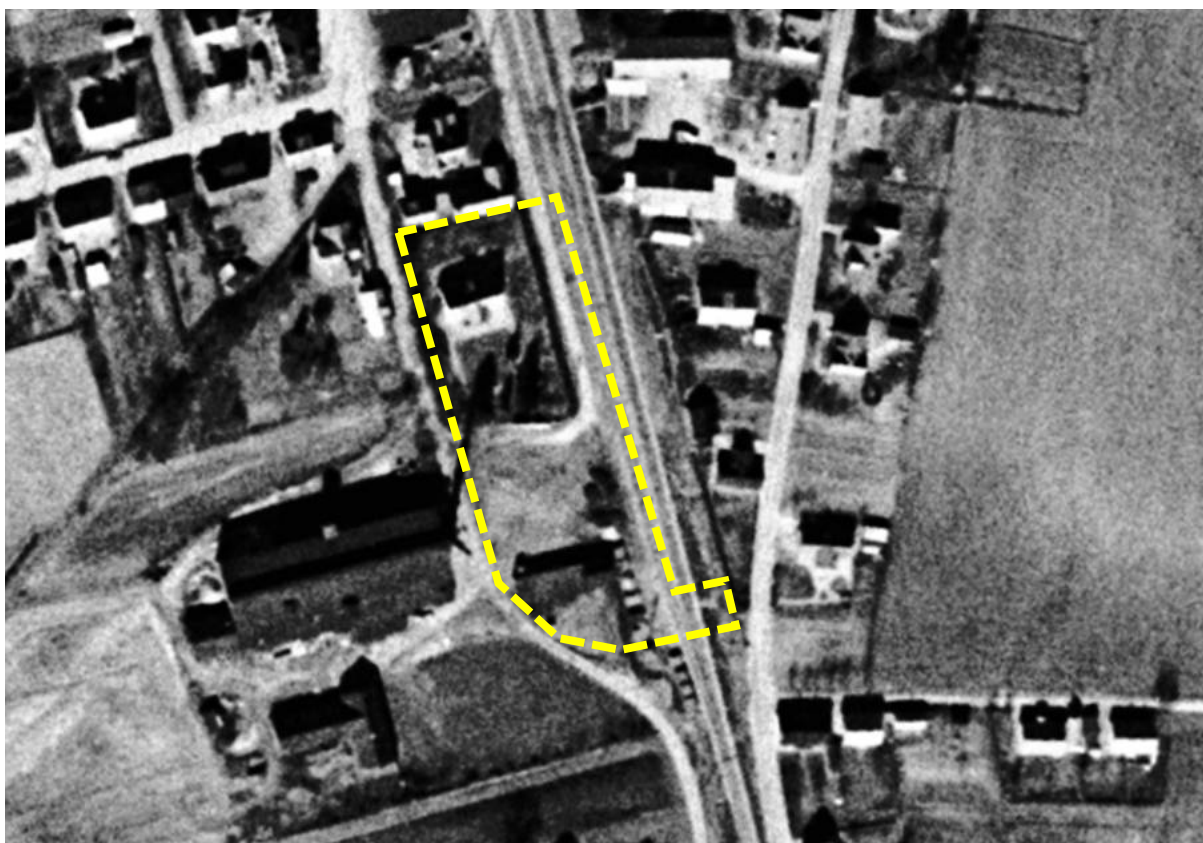
Eftersom halter över MKM hittats inom del av planområdet behöver avhjälpandeåtgärder utföras. Dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen. Därför säkerställs detta genom planbestämmelse med villkor för startbesked, a<sub>2</sub>, som reglerar att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats. I väsentlig ändring av markens användning ingår exempelvis schaktning och asfaltering. Hantering av kostnader för avhjälpandeåtgärderna beskrivs under 7.4.1 *Planekonomisk bedömning*.

Innan avhjälpandeåtgärder utförs ska en anmälan enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

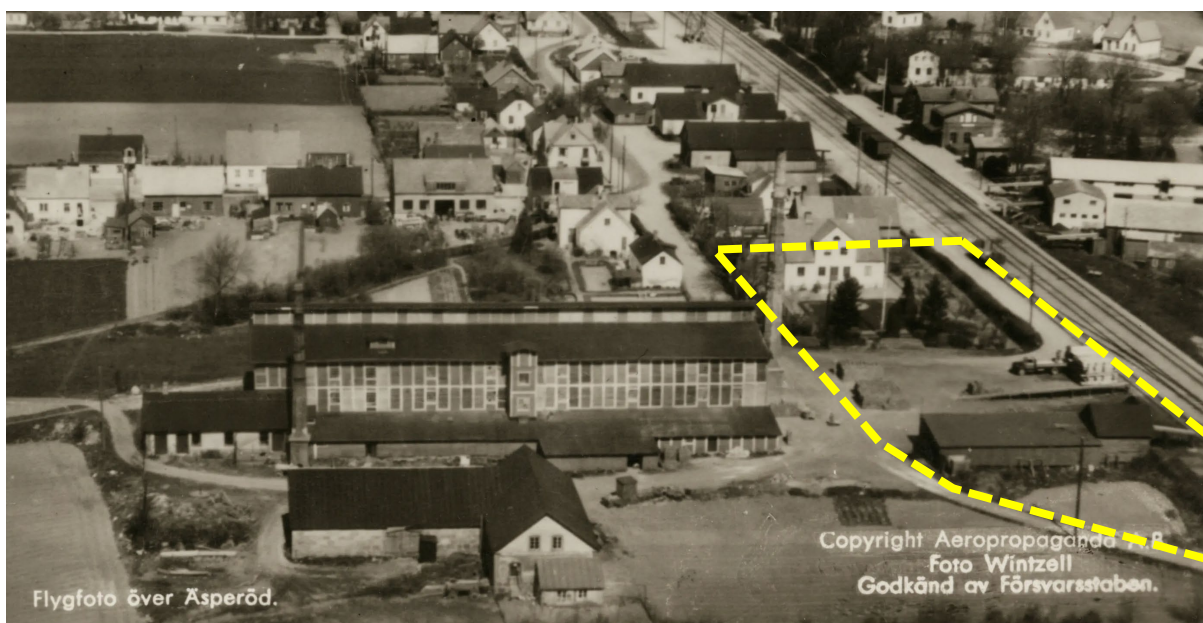


Kartbild undersökningsområde, utsnitt från PM Provtagnings inom fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkeröd 1:61, Äsperöd, 2025-11-03, WSP. Se legend till höger om kartbild.





*Flygfoto från 1960 som visar historisk markanvändning för planområdet (plangränsen har justerats något efter denna bild togs fram).*



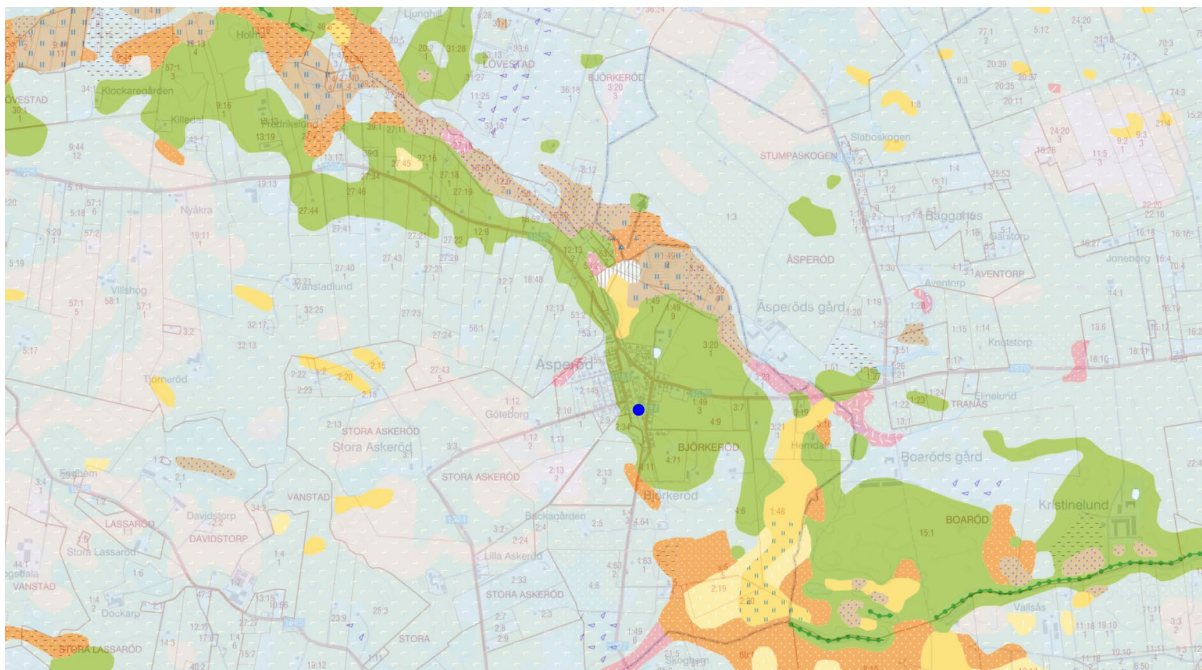
*Flygfoto över Äsperöd 1940-talet (Vykort Aeropropaganda Foto Wintzell) Perspektiv från söder. Tegelbruket till vänster i bild. Planområdet markerat med gul streckad linje (plangränsen har justerats något efter denna bild togs fram).*



*Utsnitt från Häradsekonomiska kartan 1910-15 som visar att Tegelbruksområdet tidigare gick hela vägen fram till spårområdet.*

## 4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt *Jordartskartan* från Sveriges geologiska undersökning (SGU; uppgift hämtad 2024) består jordarten inom planområdet av isälvsediment.



*Karta över jordarter, planområdet markerat med blå punkt.*

Det föreligger ingen misstanke om svåra geotekniska förhållanden inom planområdet då det sedan tidigare har varit bebyggt utan problem. Eftersom ingen sådan misstanke föreligger och inga högre byggnader avses uppföras har ingen geoteknisk utredning för aktuellt planområde tagits fram inom ramen för detaljplaneprocessen.

Området för isälvsediment är inte tillräckligt stort i Äsperöd för att ge stor tillgång till grundvatten.

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.

## 4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet är grusad eller gräsbevuxen och till liten del hårdgjord med asfalt.

På grund av befintlig markanvändning och geotekniska förhållanden föreligger ingen misstanke om svåra hydrologiska förhållanden inom planområdet. Eftersom ingen sådan misstanke föreligger har ingen hydrologisk utredning för aktuellt planområde tagits fram inom ramen för detaljplaneprocessen.

## 4.10 KULTURMILJÖ

Planområdet ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne; Kulturmiljöstråk Ystad-Eslövs järnväg.



*Karta med kulturmiljöstråk.*

Utdrag ur Länsstyrelsens beskrivning i kulturmiljöprogrammet:

*1865 öppnade sträckan Ystad-Bjarsjölagård och våren 1866 hela den 74 km långa*

*sträckan. Små samhällen bildades vid flera av stationerna. Vid stationerna uppstod också*

*en jordbruksanknuten industri. Huvudsakliga godsslag var foder, gödning, spannmål, sockerbetor, kalk och grus med mera. I järnvägstrafiken dominerade lantbruksprodukter söderifrån samt timmer och torv norrifrån. Ystad-Eslövs Järnväg förstatligades den 1 juli 1941 och SJ tog över driften. Sista persontåget Ystad-Eslöv gick 30 maj 1981. Banan revs 1984.*

#### *Motiv för bevarande*

*I stationssamhällena är inte bara stationshusen viktiga utan även övriga byggnader och anläggningar (lastkajer och perronger) med anknytning till järnvägen har stor betydelse, liksom den öppna plats som anger stationsområde.*

*Järnvägsbanan är en återspeglning av samhällsutvecklingen i stort. Det mödosamma och till stor del manuella anläggningsarbetet, etablerandet av kommunikationer som telegraf och telefon, samhällsbyggande och industrialisering, det abrupta slutet och stationssamhällenas omvandling till pendlarsamhällen till stor del baserade på privatbilism.*



*Flygfoto över Äsperöd 1939 (Vykort Flygtrafik Stockholm. Perspektiv från nordväst.*

#### **4.10.1 FORNLÄMNINGAR**

Inga kända fornlämningar finns inom aktuellt planområde.

#### **4.10.2 BYGGNADSMINNEN**

Inga byggnadsminnen finns inom aktuellt planområde.

#### **4.10.3 KYRKLIGT KULTURARV**

Inget kyrkligt kulturarv finns inom aktuellt planområde.

## 4.11 FYSISK MILJÖ

Marken inom planområdet är idag grusad, gräsbevuxen och asfalterad. Längst fastighetsgränsen i den sydöstra delen av planområdet finns ett buskage och längst i söder i planområdet träd.

## 4.12 SOCIALA

Planområdet är beläget i centrala Äsperöd. Verksamheten som avses utvecklas genom planläggningen (Esperöds byggshop) utgör en målpunkt inom orten. Björkeröd 2:63 var tidigare bebyggd med ett bostadshus som under lång tid förfallit och upplevts som otryggt.

## 4.13 TEKNIK

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA.

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

Avfallshantering för verksamheterna kan ske via Snavavägen eller via Tegelbruksvägen.

## 4.14 SERVICE

Planområdet ligger ca 10 km från dagligvaruhandel i Lövestad eller Tomelilla. Kommunal service finns i Sjöbo tätort som ligger ca. 17 km iväg.

Kommunen och orten är inom verksamhetsområde för Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund. Närmaste brandstation finns i Lövestad. Brandpost finns i planområdets närhet, vid Askarödsvägen väster om området.

## 4.15 TRAFIK

Planområdet kommer att trafikeras genom befintliga trafikanslutningar mot Tegelbruksvägen som är en kommunal väg.

Parkerings- och angöringsplatser till verksamheter inom planområdet ska rymmas inom kvartersmarken för aktuell detaljplan och/eller inom fastigheten där verksamheten är lokaliserad.

Busshållplats finns inom norra delen av orten. Hållplatsen nås via Byavägen. Bussresor från och till Äsperöd sker med busslinjen Sjöbo-Lövestad-Tomelilla. Regionbuss trafikerar sträckan några gånger om dagen på vardagar och anropsstyrd trafik en och två gånger om dagen på helgen.

## 5 PLANERINGSUNDERLAG

### 5.1 KOMMUNALA

#### 5.1.1 DETALJPLAN

- Plan nr P96 *Detaljplan för fd järnvägsområdet mm i Äsperöd och upphävande av detaljplan för del av Björkeröd 2:138 m m* vilken vann laga kraft 19 februari 1997.

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

#### 5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta, granskningshandling upprättad 2023-02-07 och uppdaterad 2026-02-10, har tagits fram av Sjöbo kommun och biläggs handlingarna.

#### 5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

*Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040* antagen av kommunfullmäktige 2022-06-22.

Översiktsplanen 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, 2024-01-18. Undersökningen biläggs planhandlingarna och går att läsa på kommunens hemsida under tiden för granskning. Därefter arkiveras de tillsammans med handlingarna hos kommunen.

#### 5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Då bedömningen är att detaljplaneförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan har ingen miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

#### 5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ett särskilt beslut om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte ska fattas inom ramen för samrådet, innan granskningen av detaljplanen. En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts, vilken kommit fram till att detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen har varit ute på samråd tillsammans med samrådsförslaget till detaljplanen och länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning.

## 5.2 UTREDNINGAR

### 5.2.1 MARKMILJÖUTREDNING

En provtagning för att kartlägga eventuella markföroreningar i jord inom planområdet har utförts under maj 2025. Kompletterande provtagning utfördes sedan under oktober 2025. Resultat från utförda undersökningsåtgärder redovisas i PM Provtagning inom fastigheterna Björkröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03. Se mer under 4.7.7 *Förorenad mark*.

## 5.3 REGIONALA

### 5.3.1 REGIONPLAN

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

### 5.3.2 KULTURMILJÖPROGRAM

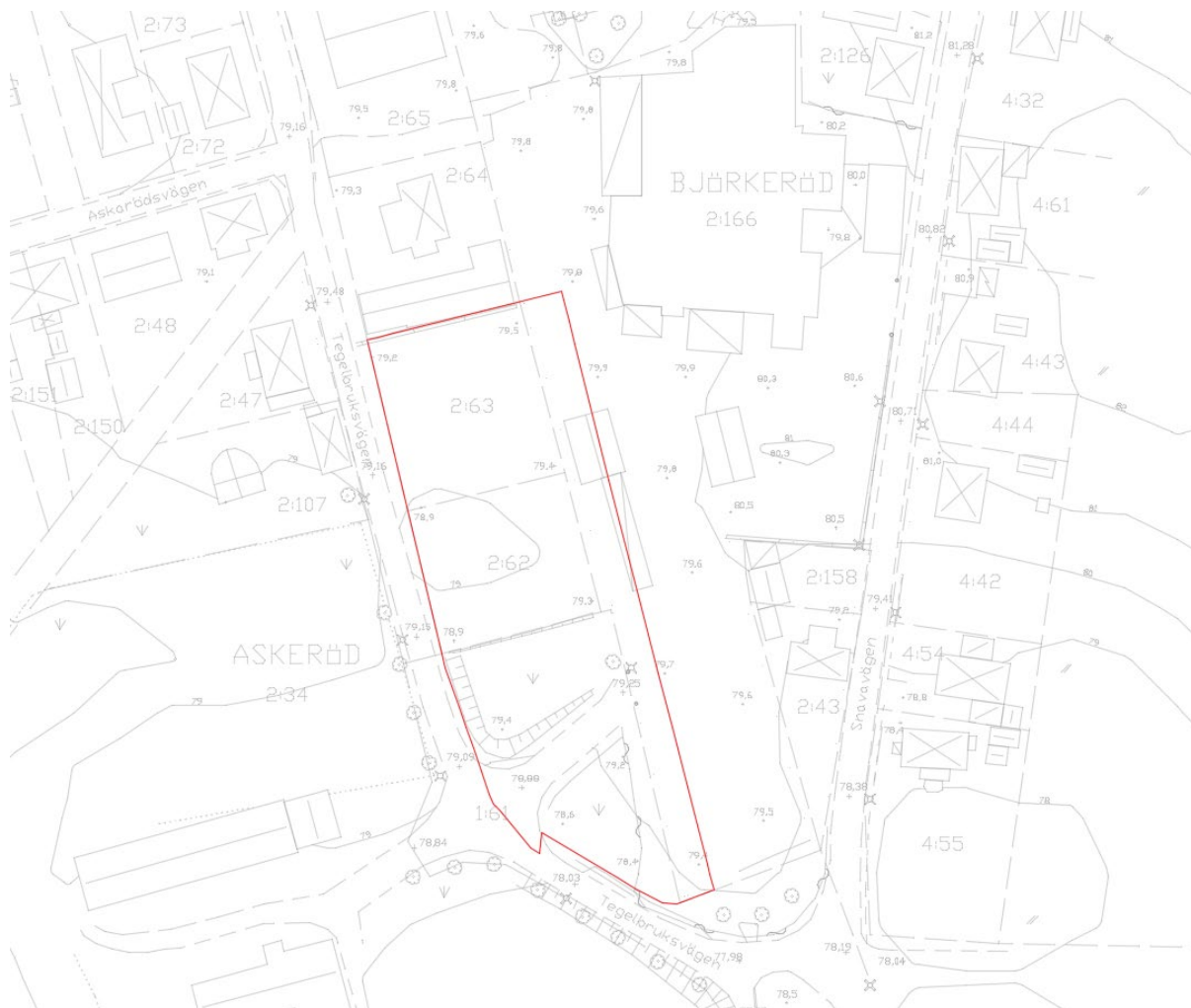
Kulturmiljöprogram: Ystad-Eslövs järnväg, Länsstyrelsen Skåne, 2006

## 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               | Nuvarande ändamål                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Förändring vid planens genomförande                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Björkeröd 2:166          | Befintligt handelsområde. Detaljplanelagt för kvartersmark; <i>handel och småindustri och hantverk, ej störande för omgivningen</i> . Omfattas i gällande detaljplan av prickmark, <i>marken får inte bebyggas</i> .                                                                                        | Del av fastigheten kommer att omfattas av ny detaljplan. Inom denna del kommer marken att få ändrad användning till detaljhandel och partihandel och inte längre omfattas av prickmark.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Björkeröd 1:61           | Kommunal gatu- och parkfastighet. Den del som ligger inom planområdet är gräs- och buskbevuxen samt asfalterad. Detaljplanelagd för kvartersmark; <i>handel och småindustri och hantverk, ej störande för omgivningen samt odling</i> . Samt en mycket liten markyta planlagd som allmänplats <i>park</i> . | Del av fastigheten kommer att omfattas av ny detaljplan. Inom denna del kommer marken att få ändrad användning till i huvudsak detaljhandel och partihandel medan en mindre del kommer att planläggas för allmänplats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Eftersom fastigheten redan är en kommunal gatu- och parkfastighet krävs inget avtal för inlösen. |
| Björkeröd 2:62           | Grusad yta. Detaljplanelagd för kvartersmark <i>bostäder</i> .                                                                                                                                                                                                                                              | Fastigheten kommer att omfattas av ny detaljplan. Ändrad användning till detaljhandel och partihandel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Björkeröd 2:63           | Grusad yta. Detaljplanelagd för kvartersmark <i>bostäder</i> .                                                                                                                                                                                                                                              | Fastigheten kommer att omfattas av ny detaljplan. Ändrad användning till detaljhandel och partihandel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



Utdrag ur grundkartan med plangräns i rött.

| Rättigheter inom området |                   |                                          |                                  |                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beteckning               | Nuvarande ändamål | Till förmån för                          | Belastar                         | Förändring vid planens genomförande                                                                                                                                                 |
| 12-IM4-76/335.1          | Kablar mm.        | Björkeröd 1:61                           | -                                | Bedöms ej påverkas negativt av planens genomförande då samtliga befintliga ledningar inom planområdet skyddas av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område). |
| 12-VAN407.1              | Väg               | Björkeröd 2:156<br>(Esperöds sportklubb) | Björkeröd 1:61<br>(Sjöbo kommun) | Bedöms ej vara inom den del av fastigheten Björkeröd 1:61 som är inom planområdet.                                                                                                  |

| Rättigheter inom området |                         |                                                    |                |                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beteckning               | Nuvarande ändamål       | Till förmån för                                    | Belastar       | Förändring vid planens genomförande                                                                                                                                                 |
| D202400455<br>339:1.1    | Elledning, elänläggning | Hallandsboda 1:82 samt Härnäs 91:94<br><br>(E.ON.) | Björkeröd 1:61 | Bedöms ej påverkas negativt av planens genomförande då samtliga befintliga ledningar inom planområdet skyddas av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område). |

## 6.2 NATUR

### 6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Planområdet innehåller en smal remsa med träd och buskar i den södra delen. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka befintliga grönområden på ett betydande sätt då det är i så begränsad omfattning. Detaljplaneförslaget avser att komplettera Tegelbruksvägen med svackdike och möjlig vegetation.

### 6.2.2 LANDSKAPSBILD

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt.

## 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)

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har under samrådet meddelat att de 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 DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten i området hanteras genom dagvattenbrunnar/dagvattenledningar och också genom infiltration i mark. Planens genomförande kommer leda till att andelen hårdgjord yta ökar vilket leder till ökade mängder dagvatten i ledningsnätet. Dagvattensystemet i Åsperöd har i nuvarande förhållanden god kapacitet.

Inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat. Förbindelsepunkten är gränsen mellan en allmän VA-anläggning och en VA-installation.

Planområdets genomsläpplighet regleras till viss del, bland annat för att fördröja och infiltrera dagvatten. Mark som ska vara genomsläpplig för dagvatten får inte hårdgöras med tätt material. Mark som är belagt med asfalt eller tätt lagda betongplattor är inte genomsläpplig. Genomsläpplig mark är exempelvis mark med gräs eller singel.

#### 6.3.5 KULTURMILJÖ

Planförslaget bedöms inte påverka Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne; Kulturmiljöstråk Ystad-Eslövs järnväg negativt. Planområdet ligger söder om stationsområdet och påverkar inte det öppna området som återfinns kring stationshuset och perrongen.

### 6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

#### 6.4.1 LUFT

Planförslaget med en möjlighet till utbyggnad av verksamhetsområdet innebär att trafikflödena kommer att öka till och från området. De ökade trafikflödena bedöms ha en försumbar, dock negativ, 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

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.

Planområdet är inom befintlig bebyggelse och är i sin helhet inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten som rinner till sänkorna inom planområdet omhändertas genom ledningar inom kvartersmarken som leder eller har möjlighet att kunna leda vattnet vidare mot det befintliga dagvattenhanteringssystemet för området. Då hårdgörandegraden ökar jämfört med befintlig markanvändning säkerställs att skyfallsmängder upp till 100 mm kan omhändertas

inom planområdet genom att marken närmast Tegelbruksvägen utformas genomsläppligt och som ett svackdike. Svackdiken utöver att fördröja och infiltrera vatten viss renande effekt. Vid händelse av skyfall som är större än 100 mm avvattnas området naturligt mot sydöst mot öppen jordbruksmark. Planförslaget bedöms med anledning av att det är inom verksamhetsområde för dagvatten och då skyfall hanteras med svackdiken inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

*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 |
| Nybroån              | Måttlig            | Uppnår ej god |
| Grundvattenförekomst | Kvantitativ status | Kemisk status |
| Äsperöd              | -                  | -             |

### 6.4.3 BULLER

Planförslaget medger viss typ av verksamhetsbuller i forma av lastning och lossning av varor. Detta sker i begränsad omfattning. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte leda till bullernivåer med fara för olägenheter av betydelse. Konsekvensen av planläggningen är att bullersituationen bedöms minska för flertalet boende eftersom de tunga transporterna inte längre kommer behöva köra in till Björkeröd 2:65 för att lasta. Detaljhandel med skrymmande varor innebär att inget buller alstras under kväll och natt.

Eftersom ingen stadigvarande vistelse förekommer inom aktuell detaljplan görs bedömningen att eventuellt förekommande omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa inom planområdet. Planerad verksamhet inom planområdet bedöms inte vara känsligt för omgivningsbuller.

## 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

På grund av bedömningen under avsnittet 6.7.1 *Omgivningsbuller* har ingen beräkning av omgivningsbuller eller bullerutredning tagits fram.

### 6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Då hårdgörandegraden ökar jämfört med befintlig markanvändning säkerställs att skyfallsmängder upp till 100 mm kan omhändertas inom planområdet genom att marken närmast Tegelbruksvägen utformas genomsläppligt och som ett svackdike. Vid händelse av

skyfall som är större än 100 mm avvattnas området naturligt mot sydöst mot öppen jordbruksmark. Skulle Tegelbruksvägen påverkas vid ett sådant tillfälle så finns Snavavägen som alternativ väg. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte medföra att risken för översvämning ökar.



*Scalco-genererad bild som visar hur vattenmängder över 25 cm samlas i svackdike då mark inom planområdet har hårdgjort linje (plangränsen har justerats något efter denna bild togs fram).*

### 6.5.3 OLYCKOR

Planens genomförande kommer leda till att mindre andel tunga transporter kör in i Äsperöd på Tegelbruksvägen och risken för olyckor bedöms därmed att minska.

### 6.5.4 EROSION

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för erosion i dess närområde.

### 6.5.5 SKRED

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för skred i dess närområde.

### 6.5.6 RAS

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för ras i dess närområde.

## 6.6 SOCIALA

Utbyggnaden kan påverka miljön nära bostadsområden, men eftersom påverkan sker i direkt anslutning till ett befintligt verksamhetsområde och eftersom planområdet redan är exploaterat bedöms miljöpåverkan inte vara betydande ur det sociala perspektivet.

Framförallt förväntas de sociala konsekvenserna av utbyggnaden vara positiva, på grund av minskad trafik i direkt anslutning till bostäder.

Utbyggnaden inom planområdet innebär inte en utökad barriäreffekt för fotgängare eller cyklisterna i närområdet.

Sammanlagt bedöms utbyggnaden inom planområdet inte medföra betydande sociala konsekvenser. Utbyggnaden bedöms ha en positiv påverkan på människors möjligheter till arbete.

### 6.6.1 BARN

Den ändrade markanvändningen med förbättrad logistik för tunga fordon bedöms vara positivt för barn eftersom andelen tunga transporter och därmed risken för olyckor och luftföroreningar i Äsperöd bedöms minska.

### 6.6.2 JÄMLIKHET

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

## 6.7 RIKSINTRESSE

Enligt 4.3 Riksintressen berörs inga områden för riksintressen av planområdet, varför genomförandet av detaljplanen inte bedöms påverka något riksintresse.

## 6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

## 6.9 TRAFIK

### 6.9.1 MOTORTRAFIK

Den ändrade markanvändningen innebär att tunga transporter kan angöra till handeln utan att passera Äsperöds bykärna. Utbyggnad av handelsverksamheten kan orsaka en utökad

omgivningspåverkan i form av ökad persontrafik. Då handeln redan är etablerad och syftet med planläggningen främst är att underlätta för de tunga transporterna så bedöms den risken vara av ringa påverkan.

### 6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Detaljhandel med skrymmande varor genererar lite gång- och cykeltrafik. Detaljplanens genomförande bedöms ha positiv inverkan på de lokalgator som finns i Äsperöd då andelen tunga transporter minskar på Tegelbruksvägen.

## 7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### 7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Det område inom den kommunala fastigheten Björkeröd 1:61 del 4 som planläggs för kvartersmark för detaljhandel och partihandel avses förvärfvas av exploatören. Den del som planläggs som allmän plats gata kommer fortsatt vara kommunal mark.

#### 7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Ingen skyldighet till inlösen finns planområdet.

#### 7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Ingen rätt till inlösen finns inom planområdet.

#### 7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

Ingen rätt till inlösen av rättighet finns inom planområdet.

### 7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

#### 7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

#### 7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Den förändrade regleringen av allmän platsmark och kvartersmark gör att fastighetsindelningen behöver regleras. Den del av den föreslagna detaljplanen som omfattas av allmän plats regleras till en kommunal gatufastighet. De delar som omfattas av kvartersmark kommer förvärfvas av ägaren till övrig kvartersmark inom planområdet.

#### 7.2.3 RÄTTIGHETER

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

I norra delen av planområdet säkerställs åtkomsten av allmännyttiga ledningar genom ett u-område.

### 7.3 TEKNISKA FRÅGOR

#### 7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

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

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet. Då planområdet och verksamheten

dimensioneras för att tunga transporter med skrymmande bedöms framkomligheten för renhållningsfordon vara god.

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

Eftersom halter över MKM hittats inom del av planområdet behöver avhjälpandeåtgärder göras. Dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen. Eftersom dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen säkerställs de via planbestämmelse med villkor för startbesked. Läs mer om kostnader under Läs mer om behovet av avhjälpandeåtgärder under 7.4 *Ekonomiska frågor* och 4.7.7. *Förorenad mark*.

### 7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgör allmän plats. Den allmänna platsen som finns inom planområdet är av begränsad omfattning och leder inte till att någon utbyggnad behöver ske.

### 7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

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

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

Planering av brandvattenförsörjning ska göras enligt publikationen Svenskt Vatten P114, Distribution av dricksvatten (2020). P114 beskriver de grundläggande förutsättningarna för planering av vattendistribution och pekar på vilka överväganden som behöver göras i samband med dimensionering och utformning. Publikationen innehåller funktionskrav, rekommendationer och lämpliga dimensioneringstal, ofta i form av ett spann. P114 är en revidering och hopslagning av Svenskt Vattens publikationer VAV P83 Allmänna vattenledningsnät från 2001, VAV P76 Vatten till brandsläckning från 1997 samt VAV P57 Tryckstegringsstationer som gavs ut 1985.

Brandvattenförsörjning ska utföras enligt det konventionella systemet som består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter. Vilken mängd vatten en brandpost behöver kunna leverera beror på vilken typ av bebyggelse som är tänkt. Dimensioneringen skall följa P114.

## 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 förrättningar som krävs för fastighetsreglering.

Markägaren står för de kostnader för avhjälpandeåtgärder som krävs inom del av fastigheten Björkeröd 1:61 inom planområdet. Eftersom dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen säkerställs de via planbestämmelse med villkor för startbesked och kostnaden kommer att regleras i det marköverlåtelseavtal som upprättas mellan markägaren (kommunen) och exploatören. Läs mer om behovet av avhjälpandeåtgärder under 4.7.7. *Förerenad mark*.

Exploatören bekostar anläggningsavgift VA för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet 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 exploaterings genomförande.

Exploatören bekostar eventuell 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.

Om fornlämning skulle påträffas och det skulle innebära ingrepp i den krävs 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 ERSÄTTNINGSANSPRÅK**

Ingen rätt till ersättningsanspråk finns inom planområdet.

### **7.4.4 INLÖSEN**

Ingen rätt eller skyldighet till inlösen finns inom planområdet.

### **7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Inga gemensamhetsanläggningar avses bildas.

### **7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS**

Kommunen är huvudman för och bekostar drift av allmän plats. Andelen allmän plats är begränsad och driften bedöms inte förändras från dagens situation.

### **7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP**

Området ingår i verksamhetsområdet för VA och detta sköts redan idag av kommunen.

### **7.4.8 GATUKOSTNADER**

Inga gatukostnader tillkommer.

## **7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL**

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Sjöbo kommun och Esperöds byggshop. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap x § plan- och bygglagen och ska undertecknas innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har med överlåtelse av mark att göra.

### **7.5.2 TIDPLAN**

Detaljplanen bedöms antas under 2026 och kan även vinna laga kraft under året om inga överklaganden inkommer. Efter ett laga kraft bedöm utbyggnad kunna färdigställas inom ramen för genomförandetiden som är fem år.

## **7.6 KULTURVÄRDEN**

Inom planområdet finns inga kulturvärden som påverkar planens genomförande.

## 8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

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

- Planområdets omfattning har minskats till att endast omfatta fastigheter i den södra delen av tidigare planområde vilka omfattar fastigheterna Björkeröd 2:62, Björkeröd 2:63, del av Björkeröd 2:116 samt del av Björkeröd 1:61. Planförslaget innebär ett utökat verksamhetsområde och angöring i sydväst. Markanvändning detaljhandel och partihandel. Markanvändning centrum och verksamheter är inte längre del av planförslaget.
- En smal remsa av planområdet som angränsar till Tegelbruksvägen planläggs som allmän plats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar.
- En provtagning för att kartlägga eventuella markföroreningar i jord inom planområdet har utförts under maj 2025. Kompletterande provtagning utfördes sedan under oktober 2025. Resultat från utförda undersökningsåtgärder redovisas i PM Provtagning inom fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkeröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03. Planbestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälps har lagts till inom del av planområdet för att säkerställa erforderliga avhjälpandeåtgärder och därigenom markens lämplighet för föreslagen markanvändning. Planbeskrivningen har även uppdaterats avseende förorenad mark.
- Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Nedan redogörs för de huvudsakliga förändringar som gjorts mellan granskning och antagande:

- Bestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande omformuleras från *marken får inte förses med byggnadsverk* i stället för att, som i granskningshandlingen, vara formulerad *marken får inte förses med byggnad* med hänsyn till brandskydd.
- Bestämmelsen b3, *minst 70% av marken ska vara genomsläpplig*, som i granskningshandlingen reglerade markens genomsläpplighet för markytan där plank/mur ska uppföras har tagits bort. Detta då planket/muren med anledning av erforderlig svängradie inom verksamhetsområdet kommer att behöva placeras i västra delen av markytan och kvarvarande yta i öster kommer att behöva hårdgöras.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med kompletterande beskrivningar och ett utvecklat resonemang kopplat till omgivningsbullen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information gällande brandvattenförsörjning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en bedömning kring tillståndet för hantering av brandfarlig vara på fastigheten 2:166.
- Planbeskrivningen har justerats avseende felaktigt gatunamn.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med kompletterande information angående grundvattentäkten Äsperöd.
- Tidigare skrivning om ersättningsanspråk har uppdaterats då ingen rätt till ersättningsanspråk finns inom planområdet.
- Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

## 9 MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Strategienheten i Sjöbo kommun. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från Bygglovsenheten, Miljöenheten och Tekniska förvaltningen deltagit. Eva Ferlinger och Maja Håkansson har tidigare varit handläggande planarkitekter för detaljplanen.

Malin Töger  
Planarkitekt

Marie Rosdahl  
Enhetschef Strategi