



SJÖBO  
KOMMUN

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Diarienummer       | 2022.1443     |
| Planens beteckning | P298          |
| Påbörjad           | 2022-06-16    |
| Antagen av SBN     | 2026-02-03 §9 |
| Laga kraft         | 2026-03-04    |
| Genomförandetid    | 10 år         |



*Foto från området med den befintliga gång- och cykelvägen som bevaras.*

## Detaljplan för del av fastigheten Grimstofta 4:1 m.fl. fastigheter

Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län

### Planbeskrivning

Antagandehandling

2026-01-20

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

# PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta, antagandehandling 2026-01-20
- Planbeskrivning, antagandehandling 2026-01-20
- Illustrationskarta, antagandehandling 2026-01-20
- Granskningsutlåtande 2026-01-20
- Grundkarta 2025-07-01
- Fastighetsförteckning 2025-06-25

Följande handlingar ingår också i ärendet:

- Bilaga 1. Undersökning om betydande miljöpåverkan, granskningshandling 2025-07-03
- Bilaga 2. Barnkonsekvensanalys, granskningshandling 2025-07-03
- Bilaga 3. Dagvattenutredning *DVU Grimstofta, Sjöbo*, 2025-07-01, WSP Sverige AB
- Bilaga 4. Geoteknisk utredning *Översiktlig geoteknisk undersökning för utbyggnadsområde Grimstofta 4:1 i Sjöbo*, 2008-04-17, Geoexperten RS AB
- Bilaga 5. *Översiktlig Miljöteknisk Markundersökning DEL AV GRIMSTOFTA 4:1*, 2024-12-16, Ensucon AB
- Bilaga 6. *Naturvärdesinventering på delar av fastigheten Grimstofta 4:1 Inför planarbete, Sjöbo kommun*, 2024-10-01, Ekoll AB

## 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 förslag till ny detaljplan 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>1</b> | <b>DETALJPLANENS SYFTE .....</b>                        | <b>7</b>  |
| 1.1      | SYFTE.....                                              | 7         |
| <b>2</b> | <b>BESKRIVNING AV DETALJPLAN .....</b>                  | <b>8</b>  |
| 2.1      | HELA DETALJPLANEN .....                                 | 8         |
| 2.2      | GENOMFÖRANDETID.....                                    | 9         |
| 2.3      | ALLMÄN PLATS.....                                       | 9         |
| 2.3.1    | HUVUDMANNASKAP.....                                     | 10        |
| 2.4      | KVARTERSMARK .....                                      | 10        |
| 2.5      | BEFINTLIGT .....                                        | 11        |
| 2.6      | PLANFÖRFARANDE .....                                    | 11        |
| 2.7      | ÄRENDEINFORMATION .....                                 | 12        |
| <b>3</b> | <b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....</b>       | <b>13</b> |
| 3.1      | MOTIV TILL REGLERINGAR .....                            | 13        |
| <b>4</b> | <b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>                  | <b>16</b> |
| 4.1      | KOMMUNALA .....                                         | 16        |
| 4.1.1    | DETALJPLAN .....                                        | 16        |
| 4.1.2    | PLANBESKED.....                                         | 16        |
| 4.1.3    | ÖVERSIKTSPLAN .....                                     | 16        |
| 4.2      | REGIONALA.....                                          | 17        |
| 4.2.1    | REGIONPLAN .....                                        | 17        |
| 4.3      | RIKSINTRESSEN .....                                     | 17        |
| 4.4      | HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN..... | 17        |
| 4.4.1    | JORDBRUKSMARK .....                                     | 17        |
| 4.5      | MILJÖKVALITETSNORMER .....                              | 17        |
| 4.5.1    | LUFT.....                                               | 17        |
| 4.5.2    | VATTEN.....                                             | 17        |
| 4.5.3    | BULLER .....                                            | 18        |
| 4.6      | MELLANKOMMUNALA INTRESSEN .....                         | 18        |
| 4.7      | MILJÖ .....                                             | 18        |
| 4.7.1    | STRANDSKYDD.....                                        | 18        |
| 4.7.2    | DAGVATTEN .....                                         | 18        |
| 4.7.3    | Biotopskydd.....                                        | 19        |
| 4.7.4    | Naturvärde .....                                        | 19        |
| 4.8      | HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                | 22        |
| 4.8.1    | OMGIVNINGSBULLER .....                                  | 22        |
| 4.8.2    | RISK FÖR OLYCKOR .....                                  | 22        |
| 4.8.3    | RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....                              | 22        |
| 4.8.4    | RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION.....                    | 23        |
| 4.8.5    | FÖRORENAD MARK .....                                    | 23        |
| 4.9      | GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....                          | 23        |
| 4.10     | HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....                         | 24        |
| 4.11     | KULTURMILJÖ .....                                       | 24        |
| 4.11.1   | FORNLÄMNINGAR.....                                      | 24        |

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.12 FYSISK MILJÖ .....                                         | 24        |
| 4.13 SOCIALA .....                                              | 25        |
| 4.14 TEKNIK .....                                               | 25        |
| 4.15 SERVICE .....                                              | 26        |
| 4.16 TRAFIK .....                                               | 26        |
| <b>5 PLANERINGSUNDERLAG .....</b>                               | <b>27</b> |
| 5.1 KOMMUNALA .....                                             | 27        |
| 5.1.1 DETALJPLAN .....                                          | 27        |
| 5.1.2 GRUNDKARTA .....                                          | 27        |
| 5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN .....                                       | 27        |
| 5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN .....          | 27        |
| 5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....          | 27        |
| 5.1.6 Kommunal styrdokument .....                               | 27        |
| 5.2 UTREDNINGAR .....                                           | 28        |
| 5.2.1 BARNKONSEKVENSANALYS .....                                | 28        |
| 5.2.2 Dagvattenutredning .....                                  | 28        |
| 5.2.3 Geoteknisk underökning .....                              | 28        |
| 5.2.4 MARKMILJÖUTREDNING .....                                  | 28        |
| 5.2.5 NATURINVENTERING .....                                    | 28        |
| 5.2.6 Bullerkartläggning .....                                  | 28        |
| 5.3 REGIONALA .....                                             | 28        |
| 5.3.1 Regionplan .....                                          | 28        |
| <b>6 KONSEKVENSER .....</b>                                     | <b>29</b> |
| 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....                           | 29        |
| 6.2 NATUR .....                                                 | 29        |
| 6.2.1 GRÖNOMRÅDE .....                                          | 29        |
| 6.2.2 LANDSKAPSBILD .....                                       | 30        |
| 6.3 MILJÖ .....                                                 | 30        |
| 6.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN ..... | 30        |
| 6.3.2 STRANDSKYDD .....                                         | 30        |
| 6.3.3 DAGVATTEN .....                                           | 30        |
| 6.4 MILJÖKVALITETSNORMER .....                                  | 31        |
| 6.4.1 LUFT .....                                                | 31        |
| 6.4.2 VATTEN .....                                              | 31        |
| 6.4.3 BULLER .....                                              | 31        |
| 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                    | 32        |
| 6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER .....                       | 32        |
| 6.5.2 ÖVERSVÄMNING .....                                        | 33        |
| 6.5.3 OLYCKOR .....                                             | 34        |
| 6.5.4 RAS, SKRED OCH EROSION .....                              | 34        |
| 6.6 SOCIALA .....                                               | 34        |
| 6.6.1 BARN .....                                                | 35        |
| 6.6.2 JÄMLIKHET .....                                           | 35        |
| 6.7 RIKSINTRESSE .....                                          | 35        |
| 6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....    | 35        |
| 6.9 TRAFIK .....                                                | 35        |
| 6.9.1 MOTORTRAFIK .....                                         | 35        |
| 6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK .....                               | 36        |
| 6.10 KULTURMILJÖ .....                                          | 36        |
| <b>7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>                               | <b>37</b> |

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV .....                          | 37        |
| 7.1.1 INLÖSEN .....                                          | 37        |
| 7.2 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR.....                         | 37        |
| 7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER.....                  | 37        |
| 7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING .....                    | 37        |
| 7.2.3 RÄTTIGHETER .....                                      | 37        |
| 7.3 TEKNISKA FRÅGOR .....                                    | 37        |
| 7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER .....                                | 37        |
| 7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS .....                           | 38        |
| 7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP .....                      | 39        |
| 7.4 EKONOMISKA FRÅGOR .....                                  | 39        |
| 7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING .....                          | 39        |
| 7.4.2 PLANAVGIFT .....                                       | 40        |
| 7.4.3 DRIFT ALLMÄN PLATS.....                                | 40        |
| 7.4.4 DRIFT AV DRICKSVATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN ..... | 40        |
| 7.4.5 GATUKOSTNADER .....                                    | 40        |
| 7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....                              | 40        |
| 7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL.....                                | 40        |
| 7.5.2 MARKANVISNING .....                                    | 40        |
| 7.5.3 TIDPLAN.....                                           | 41        |
| <b>8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN.....</b>                     | <b>42</b> |
| <b>9 MEDVERKANDE .....</b>                                   | <b>44</b> |

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

## 1.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med en variation av bostadstyper. Syftet är också att öka krontäckningsgraden i området, ta hand om skyfall och planlägga en central områdespark samt utrymme för alléer längs Norrskensgatan och Sandåkravägen.

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLAN

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet ligger inom östra delen av Sjöbo tätort. Området är beläget väster om Sandåkravägen och nås från Norrskensgatan. Området gränsar till områden med friliggande enbostadshus. Planområdets areal är cirka 72 000 kvadratmeter. Planområdet omfattar del av fastigheten Grimstofta 4:1 och fastigheterna Venus 2, 3 och 4. Marken inom planområdet ägs av Sjöbo kommun.



Översiktskarta för Sjöbo tätort. Planområdets läge är markerat med svart punkt.

Området planläggs för bostäder och möjliggör för mellan 70-110 bostäder beroende på vilken bostadstyp som efterfrågas och byggs. Planförslaget förhåller sig till den befintliga gatustrukturen som finns i området med lokalgator som går i slingor och bildar tydliga bostadskvarter.

Planområdet är sedan tidigare detaljplanerat för enbostadshus men Sjöbo kommun ser ett behov av en större variation av bostadstyper, därför tillåts förutom friliggande enbostadshus även radhus och flerbostadshus. Bebyggelsen i området är reglerad till 1,5-2 våningar. Den befintliga gång- och cykelvägen i nordsydlig riktning ligger kvar och förblir oberörd av biltrafik. En områdespark placeras centralt och kommer ge området sin gröna karaktär, bidra till att uppnå krontäckningsgraden, erbjuda en mötesplats och lekplats samt fungera som översvämningssyta vid skyfall. Den västra delen av planområdet regleras som naturmark. Denna del är en viktig länk i tätortens gröna infrastruktur. För att även koppla ihop denna del med det gröna nätverket öster om Sandåkravägen föreslås ett bredare stråk med parkmark längs den befintliga gång- och cykelvägen som går i östvästlig riktning precis norr om planområdesgränsen. Detta parkstråk fungerar även som möjlig rinnvåg vid skyfall. Inom naturmarken finns flera naturvärdesträd som skyddas genom att fortsätta förvaltas av kommunen som allmän platsmark.



*Illustrationsbild som visar möjlig bebyggelse.*

## 2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

## 2.3 ALLMÄN PLATS

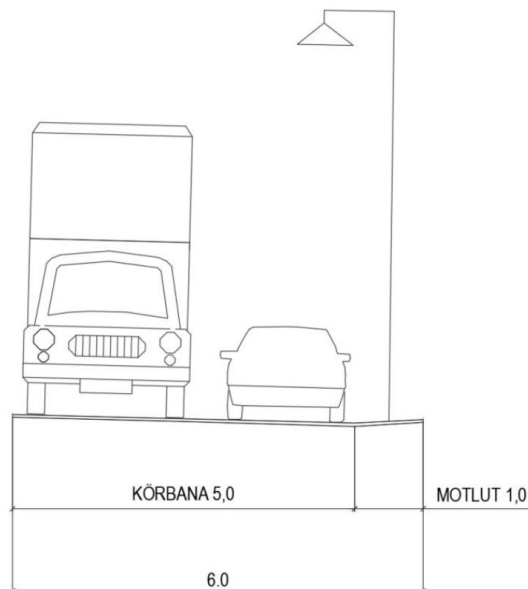
Planen innefattar:

- GATA - Gata för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.
- GC-VÄG - Gång- och cykelväg.
- PARK - Grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda.
- NATUR - Friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.

Även komplement till listade allmänna platser ingår i användningen.

Park- och naturmark kommer utöver att användas för rekreation fungera som dagvatten- och översvämningsytor.

Gatornas utformning i det nya området blir troligen främst enligt kommunens standardutformning, yta av asfalt med motveck vid ena sidan. Där grönytor omger gator kan det bli aktuellt med asfalterade gator med lutning direkt ut mot gräsytor.



*Sektion som visar Sjöbo kommuns standardutformning av lokalgator.*

### 2.3.1 HUVUDMANNASKAP

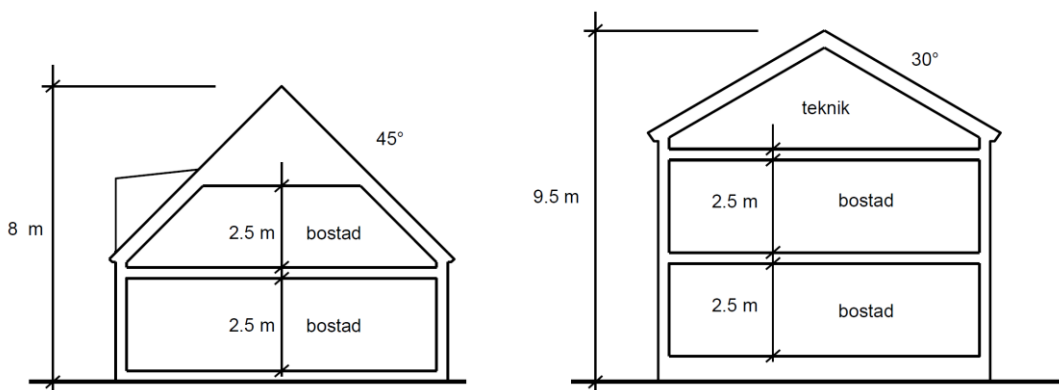
Allmänna platser inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

## 2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar:

- Bostäder (B) - avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

Även komplement till listade verksamheter så som till exempel garage, växthus, soprum med mera ingår i användningen.



*Sektioner som visar möjliga uppföranden med de tillåtna nockhöjderna.*

## 2.5 BEFINTLIGT

Planområdet består av före detta jordbruksmark som har stått i träda under flera år. Planområdet korsas i nord-sydlig riktning av en låg, övervuxen stenmur som historiskt legat på gränsen mellan två jordbruksfastigheter. Längs stenmuren finns flera uppvuxna träd varav ett bedömts som särskilt skyddsvärt naturvärdesträd och fem andra som naturvärdesträd. Området väster om stenmuren är trädbevuxen naturmark som hänger ihop med ett större vegetationsstråk utanför planområdet. Öster om stenmuren finns yngre sly och ängsmark.

Längre österut korsas planområdet av en gång-och cykelväg som ansluter till det övriga gång- och cykelvägnätet i Sjöbo. Längs cykelvägarna finns även befintlig nedgrävd infrastruktur för el, VA och bredband.

Inom planområdets östra del, längs Sandåkravägen, finns en enkelsidig allé med träd i varierande åldrar.



*Flygfoto som visar befintliga förhållanden.*

## 2.6 PLANFÖRFARANDE

Då planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan och inte vara av stort allmänt intresse tas detaljplanen fram med standardförfarande.

## 2.7 ÄRENDEINFORMATION

1. kommunens namn: Sjöbo kommun
2. detaljplanens namn: Detaljplan för del av fastigheterna Grimstofta 4:1 m.fl.
3. kommunens diarienummer för detaljplanen: PLAN 2022.1443
4. hänvisning till beslutsprotokollet: SBN 2025-02-03 §9
5. vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2022-06-16
6. vilket datum detaljplanen fick laga kraft: 2026-03-04

## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

| Kategori                             | Beteckning | Formulering        | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Användningsbestämmelser allmän plats | GATA       | Gata               | Gatorna ska förse kvartersmarken med tillfartsväg. Mindre delar av befintlig gatumark är med på Norrskensgatan för att ta med fastigheterna Venus 2, 3 och 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                      | GCVÄG      | Gång- och cykelväg | Gång- och cykelvägarna är delvis befintliga. Nya planeras för att koppla ihop med de nya bostadskvarteren med de befintliga gång- och cykelvägarna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                      | PARK       | Park               | <p>Parkmark med träd längs Norrskensgatan och infartsvägarna till kvarteren ökar krontäckningsgraden. I parkmarken planeras svackdiken för att omhänderta dagvatten samt eventuella föroreningar från gatorna. Alléer längs gator finns i flera bostadsområden i Grimstofta och bidrar till att ge en karaktär till området.</p> <p>Det centrala parkområdet som är nåbart för många utan att korsa biltrafik, fungerar som mötesplats och lekplats centralt i området. Den har också getts tillräckligt stor yta för att kunna utformas som en försänkt park med syfte att kunna ta hand om regnvatten från de västra delarna av planområdet.</p> <p>Parkmarken längs den norra planområdesgränsen, längs med den öst-västliga cykelvägen, avses planeras med träd och buskar. Bredden möjliggör att dessa kan växa sig stora och att en ny koppling till den gröna infrastrukturen öster om Sandåkravägen skapas.</p> |
|                                      | NATUR      | Natur              | <p>I planområdets västra del finns uppvuxen vegetation med större träd som planläggs som natur. Naturmark avses inte anläggas utan ska till stor del växa fritt. Det finns möjlighet till mindre anläggningar som lekplatser och promenadstråk inom användningen natur.</p> <p>I naturmarkens södra del har avsatts tillräckligt stor yta för att möjliggöra anläggning av en torrdamm i form av en försänkning för att hantera skyfallsvatten från planområdet som riskerar att översvämma fastigheten Gitarren 4 söder om planområdet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Användningsbestämmelse kvartersmark  | B          | Bostäder           | Inom området tillåts en variation av bostadsbebyggelse - friliggande hus, parhus, radhus och flerbostadshus möjliggörs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Kategori                                   | Beteckning        | Formulering                                                                                                  | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Egenskaps-<br>bestämmelser<br>allmän plats | Damm <sub>1</sub> | Damm eller torrdamm som skydd mot översvämning ska finnas.                                                   | I naturmarkens södra del avsätts tillräckligt stor yta för att möjliggöra anläggning av en torrdamm i form av en försänkning för att hantera skyfallsvatten från planområdet som riskerar att översvämma fastigheten Gitarren 4 söder om planområdet.                                                                                                                                      |
|                                            | Dike <sub>1</sub> | Dagvattendike som skydd mot översvämning ska finnas.                                                         | Längs gång- och cykelväg i nordöst samt mot Sandåkravägen ska diken som leder bort skyfallsvatten finnas.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Egenskaps-<br>bestämmelser<br>kvartersmark | Prickad<br>mark   | Marken får inte försees med byggnad.                                                                         | Styr placering av bebyggelse på det centrala området i den västra delen för att skapa ett tydligt gaturum och möjliggöra för en stig på kvartersmark. Där prickmark kombineras med egenskapsbestämmelsen m <sub>1</sub> reglerar den också möjligheten för skyfallsvatten att rinna genom kvartersmark för att undvika att skapa instängda områden. Parkering får anläggas inom prickmark. |
|                                            | h <sub>1</sub>    | Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter                                                                   | 8 meter i nockhöjd kombinerat med en utformningsbestämmelse om minsta takvinkel ger en byggrätt till 1,5-planshus men inte till hus med två fulla våningar.                                                                                                                                                                                                                                |
|                                            | h <sub>2</sub>    | Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4.5 meter                                                            | För att komplementbyggnader ska underkasta sig huvudbyggnader och inte bli för dominant i gaturummet regleras de till en lägre höjd.                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                            | h <sub>3</sub>    | Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9.5 meter                                                                 | Mot Sandåkravägen tillåts flerbostadshus i två våningar vilka ryms inom en nockhöjd på 9.5 meter.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                            | p <sub>1</sub>    | Huvudbyggnad ska placeras minst 4.5 meter från annan bostadsfastighet och minst 1.5 meter från allmän plats. | För att hålla avstånd till grannars bostadshus regleras avståndet så det blir minst 9 meter mellan dem. Avstånd till allmän plats regleras för att underhåll och ledningsdragningar ska ske på den egna fastigheten.                                                                                                                                                                       |
|                                            | p <sub>2</sub>    | Komplementbyggnad ska placeras minst 1.5 meter från fastighetsgräns.                                         | För att kunna underhålla komplementbyggnader från den egna fastigheten regleras minsta avståndet till fastighetsgräns.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                            | M <sub>1</sub>    | Fri rinnväg för skyfallsvatten ska finnas.                                                                   | För att inga instängda områden ska bildas ska regnvatten över 10-års regn kunna ledas genom kvartersmark till gata och parkmark. Bestämmelsen kompletteras med prickmark- <i>marken får inte försees med byggnad</i> . Inom dessa områden kan till exempel in- och utfart till parkering anläggas.                                                                                         |

| Kategori | Beteckning     | Formulering                                                                                                                       | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | M <sub>2</sub> | Fasad eller minst 2 meter högt bullerplank ska finnas mot minst 70% av fastighetsgränsen mot Sandåkravägen som skydd mot buller.  | Genom att bebygga längs Sandåkravägen skapas bullerskyddade rum för uteplatser som klarar riktlinjer för buller.                                                                                                                                                                                                                                                      |
|          | O <sub>1</sub> | Minsta takvinkel för huvudbyggnad 22 grader.                                                                                      | För att anpassa bebyggelsen till omgivande bostadsområde och hålla nere höjden på bebyggelsen men också för att ge det nya området en sammanhängande karaktär regleras takvinkeln i kombination med en utformningsbestämmelse om att huvudbyggnaden ska ha sadeltak eller valmat tak.                                                                                 |
|          | f <sub>1</sub> | Huvudbyggnad ska ha sadeltak eller valmat tak.                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|          | f <sub>2</sub> | Endast friliggande enbostadshus.                                                                                                  | Regleras för att uppnå syftet att skapa ett område med en variation av bostäder. För att möta den befintliga bebyggelsen på fastigheterna söder om planområdet får endast friliggande enbostadshus byggas på kvartersmarken som gränsar mot dem. Det regleras även i den sydöstra delen där fastigheter redan är avstyckade och serviser framdragna för enbostadshus. |
|          | f <sub>3</sub> | Endast radhus eller kedjehus.                                                                                                     | Regleras för att uppnå syftet att skapa ett område med en variation av bostäder.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|          | f <sub>4</sub> | Endast flerbostadshus.                                                                                                            | Regleras för att uppnå syftet att skapa ett område med en variation av bostäder.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|          | f <sub>5</sub> | Största längd på byggnad är 40 meter.                                                                                             | Regleras för att säkerställa en småskalig bebyggelsestruktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|          | b <sub>1</sub> | Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig                                                                              | För hantering och fördröjning av dagvatten samt för att minska risken för värmeöar regleras markens genomsläpplighet.                                                                                                                                                                                                                                                 |
|          | e <sub>1</sub> | Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.                                                          | Då området har många allmänna platser och mycket parkmark bedöms 30% vara ett effektivt markutnyttjande då det ger en bra balans mellan parkeringsbehov, friyta och bostadsbebyggelse samt även rymmer radhus och mindre flerbostadshus. Intelligande detaljplan har samma utnyttjandegrad.                                                                           |
|          | a <sub>1</sub> | Startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän lokalt omhändertagande av dagvatten för aktuell fastighet har kommit till stånd. | För att säkerställa lokalt omhändertagandet av dagvatten på kvartersmark.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|          | a <sub>2</sub> | Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.                                                                     | För att bygglovsenheten ska kunna följa upp reglering b <sub>1</sub> om markens genomsläpplighet behöver kravet för marklov utökas.                                                                                                                                                                                                                                   |

## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 KOMMUNALA

#### 4.1.1 DETALJPLAN

Det berörda området är detaljplanerat sedan tidigare med *Detaljplan för fastigheten Grimstofta 4:1 m fl*, laga kraft 28 februari 2008 (kommunens nr P235). Gällande detaljplan anger kvartersmark för bostäder och allmän platsmark för gata och park. Detaljplanens syfte är friliggande enbostadshus i 1 ½ plan på relativt stora tomter. Detaljplanen tillåter endast friliggande hus med en lägenhet per hus. Detaljplanens plankarta illustrerar 45 bostadstomter, 42 i norr och 3 i sydöst.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

#### 4.1.2 PLANBESKED

Planen har initierats av kommunstyrelsen i Sjöbo kommun. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 16 november 2021 § 121 att lämna ett positivt planbesked för del av fastigheten Grimstofta 4:1.

Planbeskedet redovisar att planläggningen ska ha ett tydligt hållbarhetsfokus samt att då planläggningen, i jämförelse med gällande plan, innebär en förtätning av området kommer det att ställa stora krav på:

- Begränsning av hårdgjorda ytor (krav på hur mycket av marken som måste vara infiltrerbar samt att marklov krävs för hårdgörande av ytor).
- Spara/utveckla vegetationsridåer i väster för vinddämpning och biologisk mångfald.
- Inbjudande yta/ytor för spontanidrott/vistelse/lek, vilka även kan fungera som mångfunktionell yta/ytor för klimatsäkring vid skyfall.
- Fina exemplar av ekar bör mätas in vilka kan sparas och integreras i den kommande planeringen/bebyggelsen.

#### 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24 är planområdet utpekad som *Utbyggnadsområde för bostadsbebyggelse med antagen detaljplan*.

Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan pågår och även i den pågående fördjupade översiktsplanen är markanvändningen utpekad för bostadsändamål.

Sjöbo kommuns bedömning är att planförslaget är förenligt med både gällande och pågående fördjupad översiktsplan.

## 4.2 REGIONALA

### 4.2.1 REGIONPLAN

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

I regionplanen är Sjöbo tätort utpekat som Strategisk nod och centralort. Det berörda planområdet berörs utöver det inte av något regionalt intresse så som grönstruktur.

Det är enligt regionplanen 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.

## 4.3 RIKSINTRESSEN

Området berörs inte av något riksintresse.

## 4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

### 4.4.1 JORDBRUKSMARK

Delar av planområdet är registrerat av Jordbruksverket som jordbruksblock. Då planområdet ligger omgärdat av bostadsbebyggelse och ligger inom Sjöbo tätort är bedömningen att markens ändamål är mest lämpad för bostadsbebyggelse och att det från en allmän synpunkt är god hushållning. Detta förstärks av att markanvändningen inom planområdet sedan tidigare är prövad och beslutad för bostadsändamål i den gällande detaljplanen. Markanvändningen är även planerad för bostadsändamål i gällande och pågående fördjupad översiktsplan.

## 4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

### 4.5.1 LUFT

Från och med maj 2010 finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar i luft (PM<sub>10</sub>/PM<sub>2,5</sub>), 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 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| Kävlingeån: Vombsjön-Tranåsbäcken<br>(Björkaån/Åsumsån/Tolångaån) | Måttlig            | Uppnår ej god |
| Grundvattenförekomst                                              | Kvantitativ status | Kemisk status |
| Vombsänkan                                                        | God                | God           |
| Eriksdal                                                          | God                | God           |
| Revingehed                                                        | God                | God           |

#### 4.5.3 BULLER

Enligt *Förordning om omgivningsbuller (2004:675)* krävs det att Trafikverket och större kommuner kartlägger buller och upprättar åtgärdsprogram vart femte år. Sjöbo kommun räknas inte till en större kommun (färre än 100 000 invånare) och har därför inget åtgärdsprogram för buller.

Planområdet påverkas av buller från Sandåkravägen vilket beskrivs mer under rubriken 6.5.1 *Beräkning av omgivningsbuller*.

## 4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Det finns inga mellankommunala planeringsförutsättningar som påverkar planförslaget.

## 4.7 MILJÖ

### 4.7.1 STRANDSKYDD

Det finns inget strandskydd inom området.

### 4.7.2 DAGVATTEN

Större delen av planområdet och angränsande områden i norr och söder ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. Det kommer därmed inte vara möjligt att ansluta kvartersmarken inom planområdet till kommunala dagvattenledningar. LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) gäller inom kvartersmarken. Lösningar för LOD inom kvartersmark ska kunna hantera alla regn med minst 10 års återkomsttid. För att startbesked för huvudbyggnad ska beviljas behöver LOD ha kommit till stånd för aktuell fastighet.

Vid kraftigare regn eller skyfall kan det vatten från kvartersmark som inte får plats i kvartersmarkens dagvattenanläggningar få avledas mot kommunens mark. Inom kvartersmark ska andelen genomsläpplig mark vara 60 % vilket bidrar till att mycket regn kan infiltrera direkt där det landar. Innan startbesked för huvudbyggnad kan ges ska LOD för aktuell fastighet ha kommit till stånd och dagvattenlösning ska även redovisas i bygglovshandlingar och i handlingar till tekniskt samråd. Anläggningar för dagvatten som är gemensamma för flera fastigheter till exempel dagvattenhantering på samlade parkeringsytor ska anmälas till kommunens miljöenhet.

Större delen av planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten-gata. Det innebär att endast dagvatten från gator tas omhand av kommunen.

Planområdet ligger inom ett kommunalt utredningsområde för vattenskydd: Grundvatten. Inom detta område ska bibehållen kemisk och kvantitativ status för vattnet eftersträvas.

#### 4.7.3 BIOTOPSKYDD

Planområdet kantas i öster av en ensidig allé längs Sandåkravägen. Allén består av olika stora oxel och körsbärsträd. Allén som löper längs med vägrenen bedöms inte omfattas av det generella biotopskyddet, enligt Naturvårdsverkets definition (Naturvårdsverket, 2014). Detta då samtliga träd är yngre än 30 år varav majoriteten har en stamdiameter under 20 cm.

I den västra delen av planområdet finns en stenrad som är 140 meter lång, 1m- 0,6 meter bred och 0- 0,3 meter hög. Stenraden består av olika stora naturstenar lagda i linje mellan tidigare odlade områden i nord-sydlig riktning. Länsstyrelsen i Skåne bedömer efter fältbesök 2024, diarienummer 35343-2023, att stenraden inte uppfyller definitionen för en biotopskyddad stenmur. I sin motivering skriver de att enligt Naturvårdsverkets biotopbeskrivning ska en stenmur utgöras av en uppbyggnad av på varandra lagda stenar som har en tydlig och långsträckt utformning i landskapet. Det bör normalt också finnas mer än ett enkelt lager med stenar. Länsstyrelsen har beskrivit att stenraden är svår att upptäcka i landskapet. Den är kraftigt övervuxen med gräs och kan bara bitvis anas som en låg vall i landskapet. Vid ett par platser kan enstaka stenar urskiljas i gräset, men det går inte längre att avgöra om den består av på varandra upplagda stenar och stenar i mer än ett enkelt lager. Den kringliggande marken inte är att bedöma som jordbruksmark då markanvändningen enligt länsstyrelsen sedan tidigare och framöver av kommunen är prövad och beslutad för bostadsmark genom detaljplan.

I stenraden finns också flera träd som bildar en rad. Trädslagen i trädraden sett från norr till söder är körsbär, oxel, hägg, hagtorn, ek, oxel. De är av varierande storlek vilket tyder på att träden inte är planterade och kommunens bedömning är att de inte ingår i ett biotopskydd.

#### 4.7.4 NATURVÄRDE

En naturvärdesinventering enligt standard SS 199000:2023 har utförts av Ekoll Ab år 2024. Inventeringen visar att vägkanten till Sandåkravägen innehåller ett stort antal av trafikverkets signalarter för artrika vägkanter och har klassats med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde).

Övrigt består planområdet av områden med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) eller lågt naturvärde.

Värdearter som har observerats under naturvärdesinventeringen är Blanksvart Trämyra, Hedblomster och Krushättemossa. Dessa har observerats vid den låga stenmuren samt i vägrenar.

Värdearten Hedblomster är fridlyst. Detta innebär att det enligt 8 § artskyddsförordningen är förbjudet att:

- plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna, och
- ta bort eller skada frön eller andra delar.

Observationer av Hedblomster inom planområdet har gjorts i anslutning till vägrenar och trampade stigar där förutsättningarna är gynnsamma för arten.



Bild från utredning – översikt av fynd vid inventering av värdearter. Ekoll AB, 2024



*Bild från utredning – översikt av tidigare rapporterade fynd av värdearter från Artportalen. Ekoll AB, 2024*

Enligt inventeringen är det sannolikt att fladdermöss rör sig i och omkring träd- och buskmarken i inventeringsområdets västra del, där det främsta syftet i så fall bedöms vara spridning till andra området och födosök. Några uppenbart lämpliga boträd för fladdermöss bedöms inte finnas inom inventeringsområdet.



*Bild från utredning - översikt över naturvärdesbiotoper. Ekoll AB, 2024*

Inventeringen visar också att flera naturvärdesträd förekommer längst med stenmuren i den västra delen. Dessa har ett bevarandevärde för fåglar och eventuellt förekommande fladdermöss. Det är även viktigt att undvika att i framtiden belysa dessa träd nattetid, något som kan utgöra en risk för störning av fram för allt fladdermöss. Ett av träden en flerstammig skogsek, har klassats som särskilt skyddsvärt naturvärdesträd enligt Naturvårdsverkets definition eftersom den har ett tydligt hål i huvudstammen. Vid risk för att ett särskilt skyddsvärt träd väsentligt påverkas bör en anmälan om samråd eller ansökan om dispens från fridlysningsbestämmelserna alltid göras hos länsstyrelsen. En väsentlig påverkan innebär: avverkning, toppkapning, kraftig beskärning, åtgärder som ger upphov till rotskador, uppförande av byggnad/anordning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen. Dessutom kan fridlysta arter nyttja trädet som livsmiljö, vilket kan kräva artskyddsdispens. Extra hänsyn bör även visas under fåglarnas häckningsperiod som i regel varar från mars till och med juni i de fall det förekommer hålträd oavsett om träden är särskilt skyddsvärda eller inte.

## 4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.8.1 OMGIVNINGSBULLER

För ny bostadsbebyggelse gäller riktlinjer för trafikbuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Planområdet berörs av buller över riktvärdena längs Sandåkravägen, se avsnitt 6.5.1 *Beräkning av omgivningsbuller*.

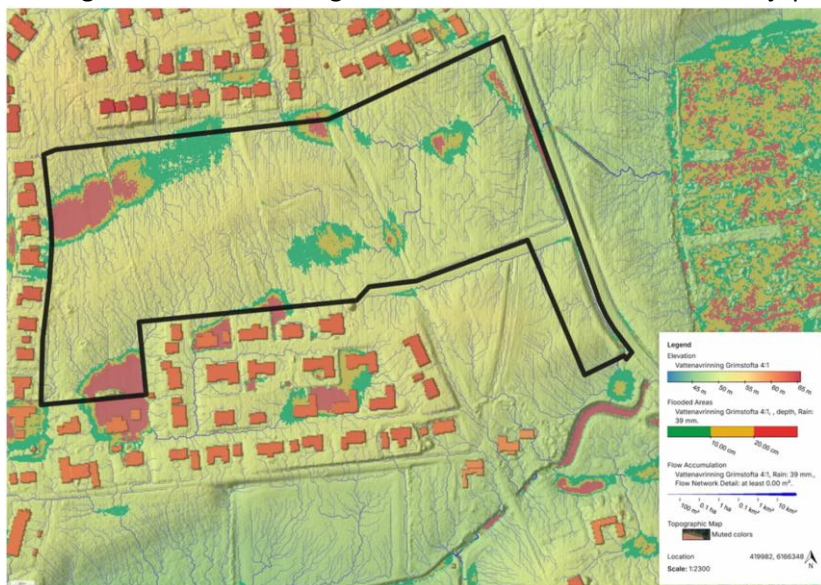
### 4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

Ingen risk för olyckor bedöms föreligga inom planområdet.

Enligt Lag (2006:545) om skyddsrum 3 kap. 1 § är det den myndighet som regeringen utser som beslutar om byggande av skyddsrum. Vid detaljplanens framtagande har Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) det uppdraget. Kommunen skall på begäran från MSB lämna upplysningar om planer för byggverksamhet i kommunen och om andra förhållanden av betydelse för myndighetens beslut i frågor om byggande av skyddsrum. MSB:s skyddsrumskarta visar att det finns flera tiotals skyddsrum inom Sjöbo tätort och att det finns skyddsrum norr och väster om det berörda planområdet inom Grimstofta 4:1. Detaljplanen utformas så att möjligheten till att bygga skyddsrum inte begränsas.

### 4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet, *DVU Grimstofta, Sjöbo 2025 07 01*, WSP. Enligt utredningen är nederbörden för planområdet uppmätt till ca 39 mm vid ett 100-årsregn. För den befintliga situationen finns det områden inom planområdet samt fastigheter utanför planområdet som drabbas av översvämning på grund av skyfall som faller inom planområdet vid ett 100-års regn. Vattendjupet varierar vid översvämningsområden mellan ca 20 – 85 cm och återfinns främst i västra planområdet. Se karta nedan för lågpunkter och rinnvägar vid ett 100-års regn. Vid de röda områdena är vattendjupet 20 cm eller mer.



*Skyfallskarta över planområdet för befintlig situation (WSP, 2025).*

En simulering i programmet Scalgo visar att vatten från planområdet riskerar att översvämma bostadsfastigheter söder om planområdet. Den visar också att där finns vissa lågpunkter att beakta vid planarbetet. Se avsnitt 6.5.2 för åtgärder.

#### 4.8.4 RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

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

#### 4.8.5 FÖRORENAD MARK

Tidigare markanvändning inom planområdet har varit jordbruksmark som tillhört en gård norr om planområdet. Det medför att en risk för föroreningar från bekämpningsmedel finns. En Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Ensucon, 2024) har visat att det inte finns några föroreningar över eller i närheten av naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning och ingen risk för föroreningar som kan påverka människor och miljöns hälsa bedöms föreligga.

Översiktliga miljötekniska markundersökningen (Ensucon, 2024) visar att det finns låga halter med DDT i ett samlingsprov i den västra delen (0,0038 mg/kg TS). Dessa är långt ifrån naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (0,1 mg/kg TS). Då den historiska markanvändningen har varit jordbruksfält och då ingen plantskola har bedrivits här antas förekomsten av DDT komma från jordbruksverksamheten och en besprutning av fälten alternativt att det har drivit med vinden från den före detta plantskolan söder om planområdet. Det finns inga kända risker för punktkällor och samlingsprovet bedöms därför ge en tillräckligt bra bild av föroreningssituationen.

En provpunkt visar en kadmiumhalt på 0,552 mg/kg TS vilket överskrider riktvärdet för mindre än ringa risk (MRR) men inte riktvärdet för känslig markanvändning (0,8 mg/kg TS). MRR är ett riktvärde för återvinning av avfall i anläggningsarbete vilket inte får överskridas vid bortförandet av massor. Om bortschaktning av massor ska ske behöver marken undersökas ytterligare och krav kan eventuellt ställas på sanering. Sjöbo tätort har naturligt höga halter av kadmium vilket kan vara orsaken till den höga halten.

Inga föroreningar som riskerar att påverka grundvattnet har påträffats.

### 4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt Jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU; uppgift hämtad 2025) består jordarten inom planområdet av isälvssediment. Planområdets mark består precis som stora delar av Sjöbo tätort av en hög andel sand.

Vid framtagandet av den förra detaljplanen togs en geoteknisk undersökning fram, *Översiktlig geoteknisk underökning för utbyggnadsområde Grimstofta 4:1 i Sjöbo*, 2008-04-17, Geoexperterna RS AB. I undersökningen framkommer det bland annat att:

- Förekommande jord har gynnsamma geotekniska egenskaper med god bärighet och ringa sättningsbenägenhet.

- Bostadshus kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, långsgående grundsulor eller plintar i naturligt lagrad jord eller ny kontrollerad fyllning.
- Ur geoteknisk synpunkt föreligger inga hinder för utförande av källare med färdigt golv på nivåer > +48,5.
- Jorden är lättschaktad med normal maskinutrustning. Sanden är dock relativt rasbenagen varför släntlutningar kan bli flackare än normalt.

Tätorten Sjöbo med omnejd inklusive planområdet ligger inte inom radonriskområde enligt Radonprogram för Sjöbo kommun från 2006.

Fråga om eventuellt behov av mer detaljerad geoteknisk undersökning och radonundersökning prövas i samband med bygglov.

## 4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Området har gynnsamma egenskaper för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom området. K-värdet (hydraulisk konduktivitet) i marken bedöms till i storleksordningen  $10^{-4} \text{ till } 10^{-5}$  m/sek (Geoexperten RS AB, 2008).

Inget dikningsföretag finns inom området men dagvatten från området släpps ut i Grimstoftabäcken som nedströms är ett dikningsföretag.

## 4.11 KULTURMILJÖ

Innan området bebyggdes var marken odlingsmark med gles bebyggelse i form av mindre gårdar. Marken har tidigare ägts av gården på Elsa 1 vilken tidigare nåddes via en tillfartsväg från Skolgatan och som korsar planområdet i nord-sydlig riktning. Det finns spår av tillfartsvägen kvar då marken här är hårdare packad.

Den låga stenraden är en lämning efter jordbruket som bedrivits här och visar en historia av rensning av stenar från åkermarkerna.

### 4.11.1 FORNLÄMNINGAR

Det finns inte någon registrerad fornlämning i området (Fornsök Riksantikvarieämbetet). Om fornlämningar (stenpackningar, härdar etc) skulle påträffas i samband med markarbeten ska dessa, enligt 2 kap 10 § Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## 4.12 FYSISK MILJÖ

Marken inom planområdet och inom angränsande närområden är relativt flack. Markens höjd i planområdet är inom intervallet 49-52 meter över havet.

Flygfoton över tid visar att bebyggelsen i området har tillkommit succesivt under de senaste decennierna, från 1980-talet och framåt. Utbyggnad av gator samt gång- och cykelvägar, grönsådd och grönområden samt bostadshus har skett från väster, från

tätortens centrum, mot öster. Utbyggnad av Sandåkravägens södra del med anslutning till Tolångavägen genomfördes runt 2004.

Innan området blev ängsområde användes marken som vall och åker. Marken inom området har under senare år, drygt tio år, ej odlats/brukats utan varit gräsmark där träd och buskage har tillkommit genom självsådd, västra delen av området har under senare år växt igen/förbuskats alltmer. Träd- och busk-arterna inom områdets västra del är ek, körsbär, björk, hägg, oxel och hagtorn. Flertalet träd är ekar. Träden inom områdets västra del är en viktig vegetationsridå. Det finns utrymme för stora träd att utvecklas inom området. Inom ängsmarken förekommer växter som harklöver, vadd, rölleka, fibbla, åkervinda, vitmåra, johannesört, kungsljus och blåklocka med flera samt olika sorters gräs som gröe-arter, hundäxing och timotej.



*Området norr om Norrskensgatan, från sydöst.*

## 4.13 SOCIALA

Avstånden är relativt korta till rekreationsområden och fritidsanläggningar. Befintliga och planerade gång- och cykelvägar inom området i stort och längs Tolångavägen innebär att det blir enkelt att förflytta sig som gående och som cyklist.

Upptrampade stigar vittnar om att många promenerar över området. Hemmasnickrade fotbollsmål visar att det även används för fotboll.

## 4.14 TEKNIK

Det berörda planområdet och området i stort ingår i kommunens verksamhetsområde för spillvatten.

Bebyggda områden i anslutning till planområdet ingår i verksamhetsområde för dricksvatten. Verksamhetsområde för dricksvatten kommer att inrättas för planområdet.

Större delen av planområdet och angränsande områden i norr och söder ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten och detta planeras inte att utvidgas. Det kommer därmed inte vara möjligt att ansluta kvartersmarken inom planområdet till kommunala dagvattenledningar. Dagvatten upp till regn med 10-års återkomsttid behöver tas omhand lokalt (LOD - Lokalt omhändertagande av dagvatten).

Längs befintliga vägar och gång- och cykelvägar i planområdet finns ledningar för dricks- och spillvatten, och kablar för el, tele och fiberkablar för bredband. Inga ledningar eller kablar finns inom det området som planeras bebyggas men goda möjligheter till anslutning finns då planområdet sedan tidigare är detaljplanerat för bostadsbebyggelse.

Sjöbo Elnät bedömer att den befintliga transformatorstationen norr om planområdet antagligen räcker till, annars kan en ny transformatorstation placeras söder om planområdet inom för ändamålet detaljplanerat område.

Fastighetsägare ska anordna lämpligt utrymme för avfallshantering. Fastighetsägare och boende ansvarar för källsortering och hantering av avfall.

Ytorna som ska trafikeras av servicefordon och avfallsfordon behöver dimensioneras för framkomlighet, utrymmesbehov och svängradier till varje enskild anläggning. Information om detta finns i kommunens gällande föreskrifter för avfallshantering, var vägbredd, fri höjd etc definieras. Anläggningar som bygger på backande fordon i bostadsområdet ska undvikas. Miljörum och kärl bör placeras så att inte renhållningsbilen är skymt vid tömning, till exempel vid kurva.

## 4.15 SERVICE

Samhällsservicen i Sjöbo tätort innehåller ett brett utbud av service och handel. Inom Sjöbo tätort finns vårdcentral och skolor, olika servicefunktioner och arbetsplatser samt mataffärer och andra dagligvarubutiker.

## 4.16 TRAFIK

Hastighetsbegränsningen för Norrskensgatan och för gatorna inom området i stort är 40 kilometer i timmen. Sandåkravägen öster om planområdet går från Tolångavägen i söder och sträcker sig till centrala Sjöbo i väster. Hastighetsbegränsningen för Sandåkravägen i öster är 60 kilometer i timmen.

Trafikmätning för Sandåkravägen från september 2022 redovisar:

- Sandåkravägen norr om Norrskensgatan - dygntrafik vardagar cirka 1 360 fordon varav 7,8 % tung trafik.
- Sandåkravägen söder om Norrskensgatan - dygntrafik vardagar cirka 1 400 fordon varav 7,6 % tung trafik.

Helgdagar var dygntrafiken lägre.

Sjöbo kommunen har en standardutförande för lokalgator vilket är en yta av asfalt med motveck längst med ena sidan.

Parkering ska ske inom kvartersmark för respektive fastighet.

## 5 PLANERINGSUNDERLAG

### 5.1 KOMMUNALA

#### 5.1.1 DETALJPLAN

- Plan nr P235, *Detaljplan för fastigheten Grimstofta 4:1 m fl*, laga kraft 28 februari 2008

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

#### 5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta daterad 2025-07-01 har tagits fram av Sjöbo kommun och biläggs handlingarna.

#### 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, Granskningshandling, 2025-07-04.* Undersökningen bilades planhandlingarna och gick att läsa på kommunens hemsida under tiden för samråd och granskning. Därefter har den arkiverats tillsammans med handlingarna hos kommunen.

#### 5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Samhällsbyggnadsnämnden fattade den 19 augusti 2025 §87 ett särskilt beslut om att planen inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

#### 5.1.6 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.

##### **Sjöbo Kulturplan 2022-2031**

*Sjöbo Kulturplan 2022-2031* antagen av kommunfullmäktige 30 mars 2022 § 32 och finns arkiverad på Sjöbo kommun.

##### **Lekplatsplan för Sjöbo kommuns lekplatser**

*Lekplatsplan för Sjöbo kommuns lekplatser* antogs av Tekniska nämnden 2018 § 64/18 och finns arkiverad hos kommunens tekniska förvaltning.

##### **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 BARNKONSEKVENSANALYS**

*Barnkonsekvensanalys 2025-07-03 har tagits fram av Sjöbo kommun och biläggs handlingarna.*

### **5.2.2 DAGVATTENUTREDNING**

*DVU Grimstofta, Sjöbo, 2025-07-01, WSP Sverige AB*

### **5.2.3 GEOTEKNISK UNDERÖKNING**

*Översiktlig geoteknisk undersökning för utbyggnadsområde Grimstofta 4:1 i Sjöbo, 2008-04-17, Geoexperten RS AB*

### **5.2.4 MARKMILJÖUTREDNING**

*Översiktlig Miljöteknisk Markundersökning DEL AV GRIMSTOFTA 4:1, 2024-12-16, Ensucon AB*

### **5.2.5 NATURINVENTERING**

*Naturvärdesinventering på delar av fastigheten Grimstofta 4:1 Inför planarbete, Sjöbo kommun, 2024-10-01, Ekoll AB*

### **5.2.6 BULLERKARTLÄGGNING**

*Bullerkartläggning Sjöbo kommun 2022, 2022-11-29, Efterklang Afry.*

## **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 inom planområdet avseende markanvändning och fastighetsbildning.

| Fastigheter inom området |                                                                                  |                                                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beteckning på kartan     | Nuvarande ändamål                                                                | Förändring vid planens genomförande                                                                                                |
| Grimstofta 4:1           | Planlagd mark för allmän platsmark och kvartersmark enligt detaljplan från 2008. | Förslag till ny detaljplan innefattar allmän platsmark och kvartersmark. Planen medför fastighetsbildning och fastighetsreglering. |
| Venus 2, 3 och 4         |                                                                                  |                                                                                                                                    |

| Mark- och anläggningssamfälligheter inom området |
|--------------------------------------------------|
| Inga kända                                       |

| Rättigheter inom området |
|--------------------------|
| Inga kända               |

### 6.2 NATUR

#### 6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Områden med stora naturvärden kommer att bibehållas och fortsätta skötas på ett sätt som gynnar den befintliga biotopen. Skogspartiet i den västra delen kommer fortsätta vara naturmark och föreslås även knytas ihop med vegetationsstråk öster om Sandåkravägen genom att den öst-västliga gång och cykelvägen får utrymme för träd och buskar.

Naturvärdesträd och stenmuren som är biotop för flera värdearter skyddas genom att planeras som allmänplats. Samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken ska hållas med länsstyrelsen för åtgärder som kan skada ett särskilt skyddsvärt träd.

Även de platser inom planområdet där Hedblomster har observerats skyddas genom att inkluderas i områden som planeras som allmänplats. Detta hanteras även i genomförandebeskrivningen. I naturvärdesinventeringen bedöms hedblomstren inte påverkas negativt av planförslaget utan gynnas av att det är och kommer fortsätta vara vägrenar och parkmark som klipps.

## 6.2.2 LANDSKAPSBILD

Planförslaget bedöms anpassas efter den rådande landskapsbilden där Sandåkravägen är kantad av bebyggelse. Höjder och utformning kommer inte särskilja sig från den befintliga bebyggelsen inom grannfastigheter.

## 6.3 MILJÖ

### 6.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN

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

Kvartersmarken inom planområdet är sedan tidigare planlagd för ändamålet bostäder. Den nya detaljplanen anger också ändamålet bostäder för kvartersmarken. Området berörs inte av riksintressen, naturskydd eller förordnande som strandskydd eller landskapsbildskydd.

Kommunens bedömning är att en ny detaljplan inte antas medföra betydande miljöpåverkan och att relevanta konsekvenser till följd av planens genomförande kan beskrivas och hanteras inom ramen för detaljplanarbetet, beslut 2025-08-19 §87. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande att de delar kommunens bedömning (Ärendebeteckning 402-26537-2023).

### 6.3.2 STRANDSKYDD

Området berörs inte av riksintresse för strandskydd.

### 6.3.3 DAGVATTEN

Då inget verksamhetsområde för dagvatten finns inom kvartersmark ska lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom kvartersmark kunna hantera alla regn med minst 10 års återkomsttid. Vid kraftigare regn eller skyfall kan det vatten från kvartersmark som inte får plats i kvartersmarkens dagvattenanläggningar få avledas mot kommunens mark. Inom kvartersmark ska andelen genomsläpplig mark vara 60 % vilket bidrar till att mycket regn kan infiltrera direkt där det landar. Startbesked för huvudbyggnad på kvartersmark får inte ges förrän LOD har kommit till stånd på aktuell fastighet. För bostadshus är vanliga stenistor en bra lösning, andra lösningar kan vara regnbäddar eller torrdammar. Anläggning för dagvatten som är gemensam för flera fastigheter, som till exempel infiltration av dagvatten från samlade parkeringsplatser, ska anmälas till Samhällsbyggnadsnämndens Miljöenhet.

Större delen av planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten-gata. Det innebär att kommunen har ansvar för omhändertagande av dagvatten från kommunens gator i området.

Planområdet ligger inom ett kommunalt utredningsområde för vattenskydd: Grundvatten. Inom detta område ska bibehållen kemisk och kvantitativ status för vattnet eftersträvas.

För att minimera antalet föroreningar som når Grimstoftabäcken ska dagvatten från allmän platsmark renas innan det når Grimstoftabäcken. Se även avsnitt 6.4.2 *Miljö kvalitetsnormer vatten*.

Västra delen av planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Detaljplanen anger här allmän plats för natur.

Park- och naturmark är dimensionerad för att ta emot större vattenmängder vid kraftiga skyfall, se avsnitt 6.5.2 översvämning.

## 6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

### 6.4.1 LUFT

Planförslaget innebär att trafikflödena kommer att öka till och från området. Sjöbo kommun har stor marginal till riktvärdena för miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft och bedömningen är att planförslaget inte leder till att riktvärden överskrids.

### 6.4.2 VATTEN

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet, *DVU Grimstofta, Sjöbo 2025 07 01*, WSP. Utredningen konstaterar att planförslaget innebär ökade trafikmängder och minskad genomsläpplighet i området. Utredningen redovisar att dagvattnet ska renas innan det når Grimstoftabäcken för att inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt. Eftersom fastighetsägare inom kvartersmark inte har möjlighet att koppla på sig på det kommunala dagvattennätet så kommer rening ske genom infiltration på de egna tomterna. Stenkistor som är den vanligaste metoden för att infiltrera dagvatten på bostadstomter ger tillräckligt med rening men även till exempel makadamdike, översilningsytor, biofilter, skelettjordskonstruktioner och torrdamm kan anläggas för infiltration. Dagvattenanläggningar vid samlade parkeringsytor ska anmälas till kommunens miljö enhet vilka granskar anläggningen och anger eventuellt försiktighetsmått för denna.

Även för allmän platsmark ska dagvattnet renas. Det är inte tillräckligt med en översilningsyta för reningen från den allmänna platsmarken men det finns flera ytor som är lämpliga och har gott om plats för åtgärder för infiltration och fördröjning. Detaljplanen säkerställer att ytorna är tillräckliga stora för att dessa anläggningar ska kunna uppföras. VA-huvudman och/eller huvudman för den kommunala driften ansvarar för genomförande och drift av anläggningarna.

### 6.4.3 BULLER

Miljö kvalitetsnormer för buller bedöms inte överskridas. Se avsnitt 6.5.1 *Beräkning av omgivningsbuller*.

## 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

För ny bostadsbebyggelse gäller riktlinjer för trafikbuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

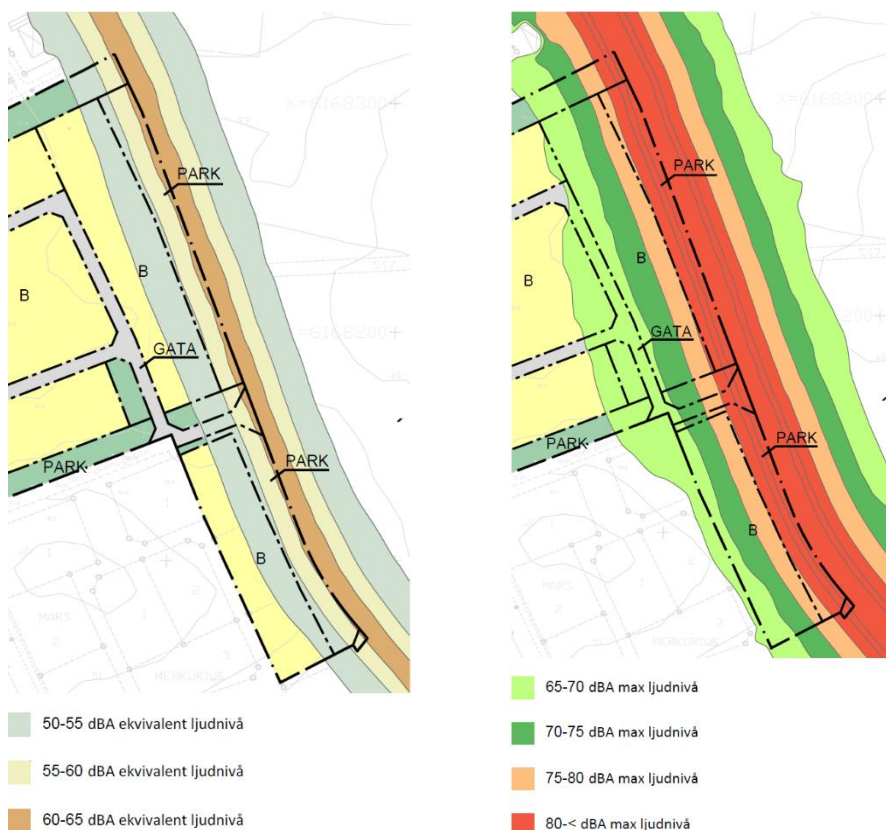
Inför framtagandet av den nya fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort har en bullerkartläggning tagits fram, *Bullerkartläggning Sjöbo kommun 2022, Efterklang*.

Kartläggningen har beräknat upp värdena till år 2040 och när dessa läggs ovan på plankartan visar de att:

- Riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad (> 60 dBA) inte överskrids inom kvartersmarken för bostäder.
- Riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån på uteplats (> 50 dBA) inte överskrids på bostadskvarterens västra sida.
- Riktvärdet för maximala nivå vid uteplatser överskrids (> 70 dBA) på bostadstomter närmast Sandåkravägen enligt kartläggningen då där inte finns någon bebyggelse som skärmar av. Kartläggningen visar också att där det finns befintliga bostäder längre norrut så skärmar bebyggelse effektivt av den maximala ljudnivån. Det bedöms därför möjligt att anlägga uteplatser som klarar riktvärdena på den västra sidan av den planerade bebyggelsen. På berörd kvartersmark regleras byggnaders placering i kombination med eventuellt bullerplank i plankartan.



Utsnitt från Bullerkartläggning Sjöbo kommun 2022 som visar att bebyggelse norr om planområdet skärmar av buller och möjliggör bullerfria uteplatser.



*Utsnittet visar värden från bullerkartläggning lagda ovan på plankartan. Till vänster redovisas den ekvivalenta ljudnivån 2040 och till höger redovisas den maximala ljudnivån 2040.*

## 6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Marken runt en byggnad ska anordnas enligt gällande lagstiftning så att byggnaden inte kan skadas av markytvatten eller markfukt. Marken bör luta från byggnaden. Lutningen bör vara minst 1:20 inom 3 meters avstånd.

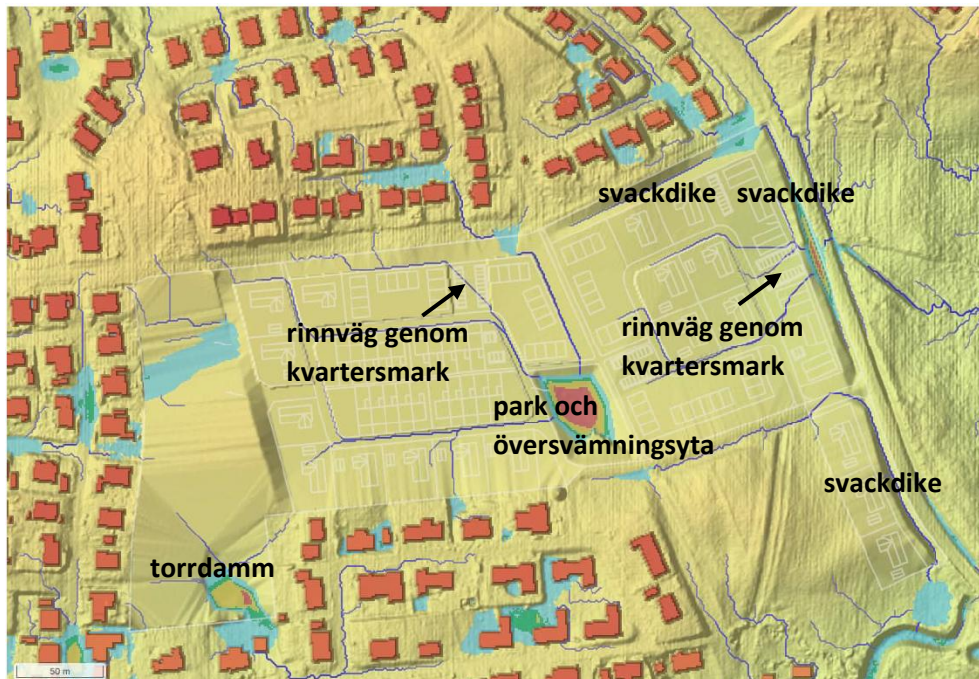
Den centrala parken i planområdet ges tillräckligt stor yta för att kunna utformas som en förstärkt park och fungera som en översvämningsyta som kan hantera en vattenvolym på 59 m<sup>3</sup>. Gatornas höjdsättning i den västra delen av området ska utformas på ett sådant sätt att skyfallsvatten avleds hit.

För att nya bostäder i norr och nordväst inte ska översvämmas säkerställs rinnvägar för skyfallsvatten från parkmarken genom kvartersmarken, längs gatan och till slut till översvämningsytan i den centrala parken. Även ett svackdike i nordöst som ansluts till befintligt svackdike anläggs för att skydda den östra delen av planområdet mot översvämmning. Gatorna i den östra delen av området ska också höjdsättas på ett sådant sätt att dagvatten leds längst gatorna och över det östra m<sub>1</sub>-området och ner mot det östra befintliga svackdiket.

Bostadshuset på fastigheten Gitarren 4, sydväst om planområdet, ligger på lägre höjd än kringliggande fastigheter. Vid stora skyfall finns det risk för översvämmning av denna fastighet med vatten som kommer från planområdet samt från fastigheterna vid Galaxgatan. För att

säkerställa att översvämning inte sker regleras att en torrdamm ska finnas i naturområdet norr om fastigheten. Tillräckligt stor yta avsätts för att möjliggöra en anläggning som kan hantera en vattenvolym på 7 m<sup>3</sup>.

Sandåkravägen är en viktig trafikled för till exempel räddningstjänsten. Denna kantas redan idag av väl tilltagna svackdiken vilka även säkerställs i den nya detaljplanen och ingen risk för översvämning av Sandåkravägen finns.



Skyfallskarta (100-års regn) över planområdet för framtida situation (SCALGO Live, 2025). 51 mm regn och vattendjup under 0,2 m visas i ljusblått. Grönt: vattendjup 0,2-0,3 m. Gult: vattendjup 0,3-0,5 m. Rött: vattendjup >0,5 m.

### 6.5.3 OLYCKOR

Genomförande av detaljplan bedöms inte innebära risk för olyckor.

### 6.5.4 RAS, SKRED OCH EROSION

Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära risk för ras, skred eller erosion.

## 6.6 SOCIALA

Detaljplanen möjliggör en varierad bostadsbebyggelse vilken möjliggör olika typer av bostadsformer inom samma kvarter. Hur stor variation det finns av bostadstyper och upplåtelseformer i ett område har betydelse för samhällsovergripande frågor om jämlikhet, tillit och sammanhållning. Genom att möta människor med olika bakgrund och i olika skeden i livet bidrar vi till att problem kopplade till utanförskap och segregation minskar.

Den befintliga gång- och cykelvägen är ett etablerat och välanvänt promenadstråk och den anlagda parken som placeras i direkt närhet till detta möjliggör för en pausplats där spontana möten kan ske i vardagen.

### 6.6.1 BARN

I Sjöbo utgörs cirka 20% av befolkningen av barn. Detaljplanen har tagit hänsyn till detta genom att säkerställa tillgång till bilfri gång- och cykeltrafik, tillräckligt med friyta och en central park som nås för fler än bara de som kommer bo inom planområdet. Parken kommer också vara tillräckligt stor för att rymma flera funktioner som tidigare har funnits på fälten, till exempel den på invånares initiativ iordningställda fotbollsplanen.

### 6.6.2 JÄMLIKHET

Variationen av bostadsbebyggelse har betydelse för jämlikheten då till exempel ett hyreshus kan erbjuda mindre kapitalstarka personer att bo i samma område som de som kan bygga en ny villa.

Att erbjuda ett bra gång- och cykelvägnät har också betydelse för jämlikheten då även de som inte har råd med bil eller inte har åldern för att köra enkelt kan röra sig i tätorten.

## 6.7 RIKSINTRESSE

Området berörs inte av riksintressen. Genomförande av detaljplan påverkar inte något riksintresse.

## 6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms inte vara i konflikt med miljöbalkens allmänna hushållningsregler för markanvändning.

## 6.9 TRAFIK

### 6.9.1 MOTORTRAFIK

De planerade gatorna för området ansluter i söder till Norrskensgatan.

Avståndet mellan planområdet och centrum (Gamla Torg), via gator och vägar, är cirka tre kilometer. Avståndet via gång- och cykelvägar är mindre än två kilometer.

För busslinjen Sjöbo-Tomelilla finns en busshållplats cirka 1 kilometer från planområdet. Avståndet via vägar och gator mellan planområdet och Sjöbo busstation är cirka 3 kilometer. Avståndet via gång- och cykelvägar och gator, som cyklist eller gående, är cirka 2,5 kilometer. Från busstationen avgår ett flertal bussar till bland annat till Lund, Ystad, Simrishamn och Hörby. Antalet busslinjer och turtider ger goda möjligheter till kollektiva resor till och från Sjöbo.

### 6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Befintliga gång- och cykelvägar finns inom området i stort. Gång- och cykelvägar tillkommer också inom planområdet för att sammankoppla bostadskvarteren med det befintliga vägnätet.

## 6.10 KULTURMILJÖ

Då den tidigare tillfartsvägen har blivit av med sin anslutning både till gården på fastigheten Elsa 1 och till Skolgatan bedöms den inte vara av sådant värde att hänsyn har tagits till den vid planeringen och den kommer därmed att försvinna även inom planområdet.

Den låga stenmuren som vittnar om tidigare fastighetsgräns mellan två jordbruksfastigheter avses bevaras och är planlagd som allmän platsmark.

## 7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### 7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

#### 7.1.1 INLÖSEN

Detaljplanen leder inte till något behov av inlösen av mark då samtlig mark som planläggs är kommunal.

### 7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

#### 7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

#### 7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Inom den berörda delen av fastigheten Grimstofta 4:1 kommer fastighetsbildning att genomföras utifrån detaljplanens struktur för allmän platsmark och kvartersmark. Kvartersmarken avses sedan styckas av i lämpligt stora fastigheter enligt efterfrågan.

Fastigheterna Venus 2-4 kommer att fastighetsregleras då del av dessa mot Sandåkravägen planläggs som allmän platsmark.

#### 7.2.3 RÄTTIGHETER

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

### 7.3 TEKNISKA FRÅGOR

#### 7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

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

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

Mer detaljerade bullerberäkningar som säkerställer att tillämpliga riktvärden följs kan behöva redovisas i samband med bygglov.

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Fastighetsägare ska anordna lämpligt utrymme för avfallshantering. För varje enskild fastighet ska ett eget avfallsabonnemang tecknas. För en- och tvåbostadshus är standardabonnemang 2 x 370 liter fyrackskärl (totalyta 1 x 2m). Om radhusen blir en brf eller liknande kan gemensam avfallsanläggning inrättas. Lämplig plats ska isåfall finnas för detta. För marklägenheterna är det högst troligt en gemensam anläggning för avfall som ska ordnas. Utrymme för detta behöver planeras för. Gemensamma miljörum ska ha

plats för samtliga avfallsfraktioner, troligtvis i enstaka kärl istället för fyrfackskärl; restavfall, matavfall, returpapper samt samtliga förpackningsfraktioner (papper, plast, metall, färgat samt ofärgat glas). I kommunens föreskrifter för avfall finns information kring utformning av miljörum.

Tänk på att placera utrymmena så att avstånd och framkomlighet för både boende och tömningschaufförer beaktas, dvs avstånd från bostad samt avstånd från bilens angöringsplats till miljörum inte blir för långt. För sopkärl grönt kärl (190 l, 370 l eller 660 l) samt brunt kärl (140 l) placerade på gångavstånd över 25 meter från avfallsfordonets uppställningsplats utgår tilläggsavgift per hämtningstillfälle. Kontakta gärna tekniska förvaltningens avfallsorganisation i ett tidigt skede för planering av avfallsutrymme. Fastighetsägare och boende ansvarar för källsortering och hantering av avfall.

Exploatören ansvarar för genomförandet inom kvartersmark. Exempel på vad genomförande inom kvartersmark kan innefatta: Marknivåförändring, angöring och parkering, vegetation, dagvattenhantering, tillgänglighet samt tekniska anläggningar och avfallshantering.

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

### 7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Sjöbo kommun ansvarar för att bygga ut, ställa i ordning och förvalta den allmänna platsmarken. Kommunen ordnar de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen.

Omfattning av utbyggnad av allmän plats bedöms vara:

- ca 750 meter gata
- ca 110 m gång- och cykelväg
- anläggande av park med försänkt översvämningsyta
- anläggande av torrdamm i naturmark
- plantering av ca 25 träd
- anläggning för rening av dagvatten från gator
- eventuellt lekplatsutrustning
- eventuellt konstverk
- bänkar och bord

Kommunen säkerställer i projektering och anläggning av allmänplatsmark att torrdammen i väster kan hantera en vattenvolym på 7 m<sup>3</sup> samt att det centrala parkområdet utformas nedsänkta med dimensioner som kan hantera en vattenvolym på 59 m<sup>3</sup>. I genomförandet ska också gatorna i områdets västra del höjsättas på ett sådant sätt att dagvatten avleds mot den centrala parken och att gator i områdets östra del avleds genom m<sub>1</sub>-område mot befintligt svackdike vid Sandåkravägen.

Då den fridlysta arten Hedblomster observerats på platser planlagda som allmän platsmark behöver hänsyn tas till detta vid projektering av byggvägar, ledningsdragning, materialupplag med mera. Fridlysningen innebär att det är förbjudet att:

- plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna, och
- ta bort eller skada frön eller andra delar.

### 7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Befintliga VA-ledningar inom östra delen av området, längs med tidigare samfärd väg, tas ur bruk och läggs om till annat läge. Övriga befintliga dricks-, spill- och dagvattenledningar samt erforderligt avstånd till dessa är förlagda inom allmän platsmark.

Kommunens VA-huvudman bygger vid behov ut dagvattenledningar och fördröjningsmagasin för uppsamling och infiltration av dagvatten från gator. Onduleringar och diken för infiltration kommer inte ingå i den allmänna VA-anläggningen. Anläggande och skötsel av grönytor, inklusive t.ex. översilningsytor, svackdiken och torrdammar, ska ingå i den allmänna drift- och skötseln av grönytor.

Kommunens VA-enhet bygger ut dricks- och spillvattenledningar till respektive fastighet.

Serviser till Venus 2-4 finns och är dimensionerade efter enfamiljshus.

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

Fastighetsägare av kvartersmark står för anläggning av dagvattenhantering upp till ett 10-årsregn inom sin fastighet. Startbesked för huvudbyggnad får inte ges förrän lokalt omhändertagande av dagvatten kommit till stånd på aktuell fastighet. För bostadshus är vanliga stenkistor en bra lösning, andra lösningar kan vara regnbäddar eller torrdammar. Anläggning för dagvatten som är gemensam för flera fastigheter, som till exempel infiltration av dagvatten från samlade parkeringsplatser, ska anmälas till Samhällsbyggnadsnämndens Miljöenhet.

Vid installation av golvbrunnar i garage kan det krävas oljeavskiljare.

## 7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

### 7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kommunen står för kostnaderna att upprätta detaljplan för området. Kommunen bekostar framtagande av utredningar till detaljplanen.

Fastighetsreglering, enligt detaljplanens indelning för allmän platsmark samt kvartersmark, initieras och bekostas av kommunen.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken, för gator, gång- och cykelvägar samt park- och naturmark. Huvudmannen för de allmänna platserna ansvarar för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna (den allmänna platsmarken). Kommunen

ordnar de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen.

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

Exploatör bekostar anläggningsavgift för anslutning till det kommunala ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten enligt gällande taxa. Exploatör bekostar och ansvarar för anläggning av dagvattenhantering/LOD och ledningar inom kvartersmark.

Kostnaden för kommunens VA-enhets utbyggnad av dricks- och spillvattenledningar till respektive fastighet tas upp genom anslutningsavgiften för VA för respektive fastighet.

#### **7.4.2 PLANAVGIFT**

Kommunen avser att ta ut planavgift i samband med bygglov.

#### **7.4.3 DRIFT ALLMÄN PLATS**

Kommunen ansvarar för skötseln av allmän platsmark.

#### **7.4.4 DRIFT AV DRICKSVATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN**

Sjöbo kommun står för drift av ledningar för dricksvatten och spillvatten samt dagvatten för gator.

Beroende på val av reningsåtgärd för dagvatten från allmänna platser kan driften av dagvattenlösning hamna antingen på VA-huvudmannen eller på den som är ansvarig för den kommunala driften.

Kostnadsansvar och kostnadsfördelning mellan kommunen och fastighetsägaren vid eventuell flytt av VA-ledningar regleras genom avtal.

Fastighetsägare av kvartersmark står för drift av dagvattenhantering inom sin fastighet som till exempel stenkista eller öppna dagvattenlösningar.

#### **7.4.5 GATUKOSTNADER**

Kommunen står för utbyggnad och underhåll av gator samt gång- och cykelvägar.

### **7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL**

Inget exploateringsavtal tas fram för genomförande av detaljplanen då Sjöbo kommun är fastighetsägare.

#### **7.5.2 MARKANVISNING**

Ingen markanvisning är avtalad eller planerad för kvartersmarken. Markanvisningar kan komma att ske genom direktanvisning, markanvisningstävling eller liknande. För att säkerställa ett grönt

område i enlighet med planen syfte föreslås krav på trädplantering och häckar kring samlade parkeringar i markanvisningar.

Vid eventuellt tecknande av markanvisningsavtal med exploatör kan kostnader för åtgärder på allmän platsmark utanför det markanvisade området tillkomma. Dessa kostnader kommer att fördelas genom nyttofördelning. Exempel på en sådan kostnad är en ombyggnation av korsningen mot Sandåkravägen, vilket kan bli aktuellt med anledning av den markanta trafikökning som följer av att antalet planerade bostäder i detaljplanen ökar från cirka 30–40 till 110 bostäder.

### 7.5.3 TIDPLAN

Beräknad tidplan för planprocess inklusive antagande:

|            |           |
|------------|-----------|
| Samråd     | höst 2023 |
| Granskning | höst 2025 |
| Antagande  | vår 2026  |

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

## 8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

Planförslaget har justerats på följande punkter mellan granskning och antagande:

- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om villkor för startbesked avseende att lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark ska ha kommit till stånd för aktuell fastighet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare information om den fridlysta värdearten Hedblomster.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande avfallshantering.
- Egenskapsbestämmelse med höjdangivelse har tagits bort från plankartan och planbeskrivning har i stället förtydligats med vilka vattenvolymer som detaljplanen möjliggör fördröjning av, dels i den centrala parken, dels i torrdammen i sydväst. Planbeskrivningen har även kompletterats med vart dagvatten från gator ska avledas med hjälp av höjdsättning.
- På plankartan har allmänplatsmark för nya gång- och cykelvägar breddats från 3 till 4 meter, för befintlig gång- och cykelväg har den breddats med en halvmeter österut, från 3 till 3,5 meter. Hörn på kvartersmark där gång- och cykelväg möter gata har även fasats av för att säkra fri sikt.
- Illustrationsplanen har reviderats så att den nordvästra fastighetens utfart tydligare ansluter mot gatan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande tillkommande kostnader vid eventuellt markanvisningsavtal.
- Utöver detta har förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Planförslaget förändrades på följande punkter mellan samråd och granskning:

- Kvartersmarken för bostäder har flyttat längre österut för att placera biotop för värdearter och naturvärdesträd inom allmän platsmark, natur.
- Infartsväg till det västra kvarteret har flyttat västerut och möjliggör nu bebyggelse på båda sidor gatan och minskar gatulängden med ca. 70 meter.
- Den centrala parkmarken har placerats så att den nås från gång-och cykelväg och mer tydligt även tillhör området söder om detaljplanen samt möjliggör samnyttjande av parkeringen direkt söder om parken om t.ex. en besökslekplats anläggs här i framtiden.
- Det östra området har fått en ny vägdragning med en rundslinga istället för en säckgata för att möjliggöra för fler fastigheter på samma yta.
- Det södra parkstråket mot befintliga bostäder på galaxgatan har tagits bort för att istället ge utrymme till djupare bostadsfastigheter och bredda det öst-västliga parkstråket i norr för att möjliggöra för stora träd att etablera sig och knyta samman vegetationen i den västra delen av planområdet med vegetationen vid Kunskapsgatan öster om Sandåkravägen.
- Parkmark har ersatts av kvartersmark för bostäder i de centrala delarna av det västra kvarteret. För att säkerställa ett grönt område föreslås krav på trädplantering i markanvisningar.

- Exploateringsgraden har ökat från ca 25% till 30% för vissa delar av planområdet vilket är samma exploateringsgrad som området i söder.
- Krav på lekplats styrs inte längre i detaljplanen då det enligt gällande lekplatsplan finns tillräckligt med lekplatser i närområdet. Möjligheten att anlägga en lekplats ryms alltid inom användningen park.
- Utformningsbestämmelser i allmän platsmark har ändrats för att inte styra dagvattenhanteringen för detaljerat.
- Utformningsbestämmelser kring material och färgsättning har tagits bort.
- Egenskapsbestämmelser för skydd mot översvämningar har redigerats.

## 9 MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av strategienheten i dialog med tjänstepersoner på samhällsbyggnadsförvaltningen och tekniska förvaltningen. Tidigare handläggande planarkitekter Eva Ferlinger och Maja Håkansson. Illustrationer är framtagna av Maja Håkansson.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Sjöbo kommun

Marie Rosdahl  
Enhetschef  
Strategienheten

Ellen Andersson  
Planarkitekt