



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-02-03

§9

Ärendenr PLAN.2022.1443

Beslut om antagande av detaljplan för Grimstofta 4:1 m fl fastigheter i Sjöbo

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar anta Detaljplan för fastigheten Grimstofta 4:1 m.fl. fastigheter i Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län.

Sammanfattning

Ett förslag till en ny detaljplan för fastigheten Grimstofta 4:1 med flera fastigheter har tagits fram med syfte att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med en större variation av bostadstyper än tidigare tillåtet, samt skapa utrymme för grönska och skyfallshantering.

Samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked för att pröva planläggning av marklägenheter/radhus/kedjehus, villatomter och gemensamhetslokal i Grimstofta 2021-11-16 §121.

Beskrivning av ärendet

Planområdet omfattar del av fastigheten Grimstofta 4:1 och fastigheterna Venus 2, 3 och 4. Marken inom planområdet ägs av Sjöbo kommun. Planområdet är sedan tidigare detaljplanerat för enbostadshus men Sjöbo kommun ser ett behov av att även tillåta radhus och flerbostadshus. Detaljplanens syfte är därför 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.

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 översvämningsyta vid skyfall.

Den västra delen av planområdet regleras som natur. 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 parkstråk längs den befintliga gång- och cykelvägen som går i öst-västlig riktning precis norr om planområdesgränsen. Det parkstråket fungerar även som möjlig rinnväg vid skyfall. Inom naturmarken finns flera naturvärdesträd som skyddas genom att fortsätta förvaltas av kommunen som allmän platsmark.



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-02-03

I gällande översiktsplan *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24 är planområdet utpekat som *Utbbyggnadsområde för bostadsbebyggelse med antagen detaljplan*. Kommunstyrelsen beslutade i samband med budgetbeslutet 2022 att den gällande fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort inte anses aktuell och att en ny ska tas fram. Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan pågår 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 och har därför tagits fram med standardförfarande.

Kommunen har undersökt om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen. Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av att en miljöbedömning görs och miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Relevanta konsekvenser till följd av planens genomförande kan i stället hanteras inom ramen för detaljplanearbetet. Undersökningen om betydande miljöpåverkan har samråtts med bland annat Länsstyrelsen under samrådstiden för detaljplanen. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande att Länsstyrelsen utifrån aktuellt underlag delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. Miljöbalken. Ett särskilt beslut om att planen inte antas innebära betydande miljöpåverkan togs av samhällsbyggnadsnämnden i Sjöbo kommun 2025-08-19 § 87.

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2023-08-21 till och med 2023-09-29 (efter samhällsbyggnadsnämndens beslut 2023-07-04 § 85). Vidare har detaljplanen varit föremål för granskning under tiden 2025-08-27 till och med 2025-09-24 (efter samhällsbyggnadsnämndens beslut 2025-08-19 § 87). Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse samt ett granskningsutlåtande. I planbeskrivningen redogörs för de huvudsakliga förändringarna och justeringarna som gjorts mellan de olika skedena. Nedan finns den del som rör justeringar som gjorts mellan granskning och antagande. Antagandehandlingar för detaljplan har upprättats som nu är underlag för beslut om godkännande inför antagande.

De justeringar som gjorts mellan granskning och antagande är följande:

- 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.



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-02-03

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.

Beslutsunderlag och bilagor

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 (planeringsunderlag):

- Bilaga 1. Undersökning om betydande miljöpåverkan, granskningshandling 2025-07-03
- Bilaga 2. Barnkonsekvensanalys, granskningshandling 2025-07-03
- Bilaga 3. Dagvattenutredning *DVU Grimstofta, Sjöbo*, 2025-06-10, 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



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-02-03

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Utvecklingsenheten
Tekniska nämnden
Strategienheten