



SJÖBO
KOMMUN

DETALJPLAN för Blentarp 23:11 med flera fastigheter i Blentarp,
Sjöbo kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING



Blentarp 23:11 - Blentarpsgården.

Innehåll

PLANBESKED, PLANHÄNDELSER OCH PLANENS SYFTE	3
PLANPROCESS.....	4
HANDLINGAR.....	6
TIDPLAN.....	6
FOTON	7
MARKANVÄNDNING OCH MILJÖ.....	13
PLANDATA	13
STÄLLNINGSTAGANDE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR.....	17
PLANFÖRSLAG	38
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET.....	45
PLANENS KONSEKVENSER	46
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN	47
MEDVERKANDE	49

PLANBESKED, PLANHÄNDELSER OCH PLANENS SYFTE

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

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

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

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

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

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

Ändring av detaljplan för ändamålen vård och bostäder upprättades.

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

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

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

Utdrag ur samrådsyttranden

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

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

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

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

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

Planområde för ny detaljplan innefattar fastigheterna Blentarp 23:11, 18:120 (1) och 18:36 samt del av Blentarp 9:34 och 18:35.

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

Trafik- och trafikbullerutredning har genomförts under våren 2023.

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

Förslag till ny detaljplan prövar kvartersmark för bostäder/centrum samlingslokal/vård sjukvårdsboende och bostäder samt teknisk anläggning, och allmän plats för gång- och cykelväg samt gata.

PLANPROCESS

Plan- och bygglagen, PBL, anger bestämmelser för processen att ta fram en detaljplan.

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

Planförfarandet standardförfarande kan tillämpas om förslag till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras.

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

Standardförfarande



Samråd

Planhandlingarna skickas ut för samråd till myndigheter, berörda grannar och till andra som berörs av förslaget.

Efter samrådstiden sammanställs de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

Underrättelse

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och bearbetats utifrån den information som framkommit ska planförslaget vara tillgängligt för granskning. Inför granskningen anslår kommunen en underrättelse som informerar om planärendet och planprocessen.

Granskning

Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en möjlighet att lämna synpunkter.

Granskningsutlåtande

När granskningen är klar sammanställs de skriftliga synpunkter som har inkommit i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

Om planförslaget ändras väsentligt ska en ny granskning genomföras.

Antagande

Detaljplanen planeras att antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar, på delegation av kommunfullmäktige, om antagande av detaljplaner som inte är av stor vikt eller principiell betydelse.

De som skriftligt framfört sina synpunkter senast under granskningstiden har rätt att överklaga antagandebeslutet till mark- och miljödomstolen.

Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft när tiden för överklagande gått ut och ingen har överklagat planen eller när länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva antagandebeslutet.

När detaljplanen vunnit laga kraft kungörs det av kommunen.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

HANDLINGAR

Detaljplanförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Bilagor Undersökning betydande miljöpåverkan
 Trafikutredning
 Trafikbullerutredning
 Samrådsredogörelse för tidigare planförslag - förslag till ändring av detaljplan

Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande kommer att tillföras under planprocessens gång.

TIDPLAN

Beräknad tidplan för planprocess inklusive antagande:

Samråd	sommaren 2024
Granskning	hösten 2024
Antagande	vintern 2024

Tidplanen kan förändras under processens gång.

(Om ett remisskede exempelvis utmynnar i behov av utredning bedöms det innebära att planprocesstiden förlängs.)

FOTON

Foton september 2022 och mars 2023.

Foton av planområde - Strategienheten, E Ferlinger.



Blentarp 23:11 - Blentarpgården.





Blentarp 18:120 (1) - Tegelbruksvägen.





Blentarp 18:120 (1) - Lilla Gränd.



Gång- och cykelvägen, (Blentarpsgården till höger).



Blentarpsgården mot öster.



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

Miljöbilder/vyer från Google Street View.



Gamla Lundavägen - gamla pensionärshuset och Blentarpgården.



Skurupsvägen - Blentarpgården.



Skurupsvägen - Blentarpgården.



Blentarpsvägen - Blentarpsgården och gång-och cykelvägen.



Blentarpsvägen - gamla pensionärshuset.



Blentarpsvägen - gamla pensionärshuset och Lilla Gränd.

MARKANVÄNDNING OCH MILJÖ

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vatten.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken, MB, om hushållning med mark- och vattenområden. (Miljöbalkens grundläggande och särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten samt föreskrifter om miljö kvalitet.)

Planområdet bedöms inte vara känsligt ur ekologisk synpunkt eller omfattas av särskilda naturvärden. Detaljplanen föreslår ingen användning som bedöms innebära negativ påverkan på vattenskyddsområde. Miljö kvalitetsnorm för luft förväntas inte bli påverkad av förslaget. Dagvatten ska hanteras på ett sådant sätt att miljö kvalitetsnorm för vatten inte påverkas negativt.

Planområdet omfattas av kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet är beläget inom tillrinningsområde för vattentäkt.

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

Även om det finns dagvattenledningar i området behöver dagvatten från gröna områden inom kvartermarken hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten.

Dagvattenhantering innebärande infiltration och fördröjningsåtgärder bedöms inte medföra några negativa konsekvenser då ej hårdgjord mark har god infiltrationsförmåga.

Detaljplanen innefattar reglering för grönstruktur vilket bidrar till att förbättra den lokala miljön.

Bedömningen är att detaljplanen inte förväntas innebära en betydande miljö påverkan och att en miljö konsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

PLANDATA

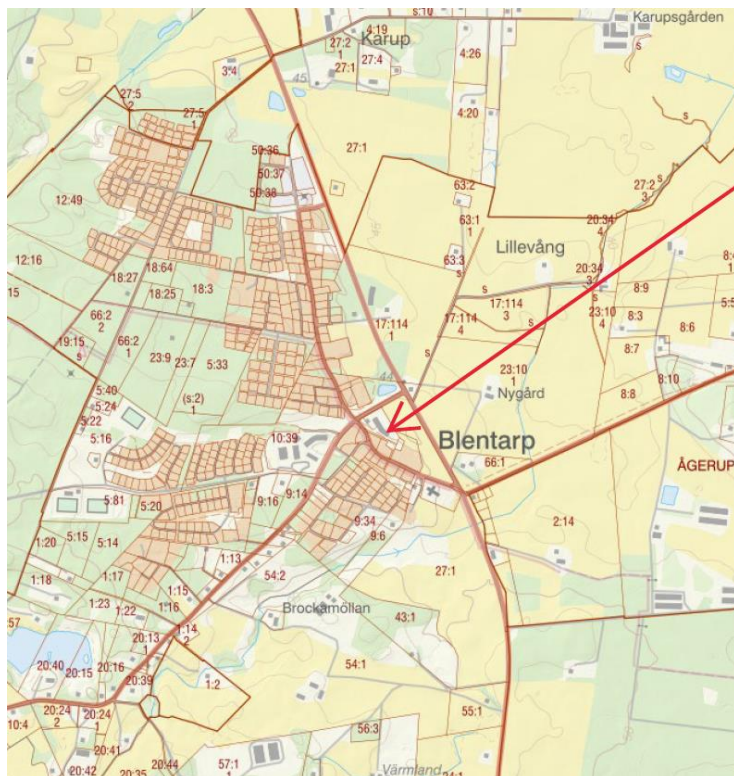
Lägesbeskrivning

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

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

Areal

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



Orienteringskarta med pilmarkering.



Flygfoto med markerat planområde.

Detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter i Blentarp,
Sjöbo kommun, Skåne län
Dnr PLAN.2022.1910

Planbeskrivning
Samrådshandling 2024-04-16



Flygfoto med markerat planområde och fastighetsbeteckningar.

Fastigheter och ägarförhållande

Planområdet omfattar fastigheterna Blentarp 23:11, 18:120 (1) och 18:36 samt del av Blentarp 9:34 och 18:35.

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

Blentarp 18:36 och 9:34 ägs av Sjöbo kommun.

Blentarp 18:35 ägs av Blentarpshem AB.

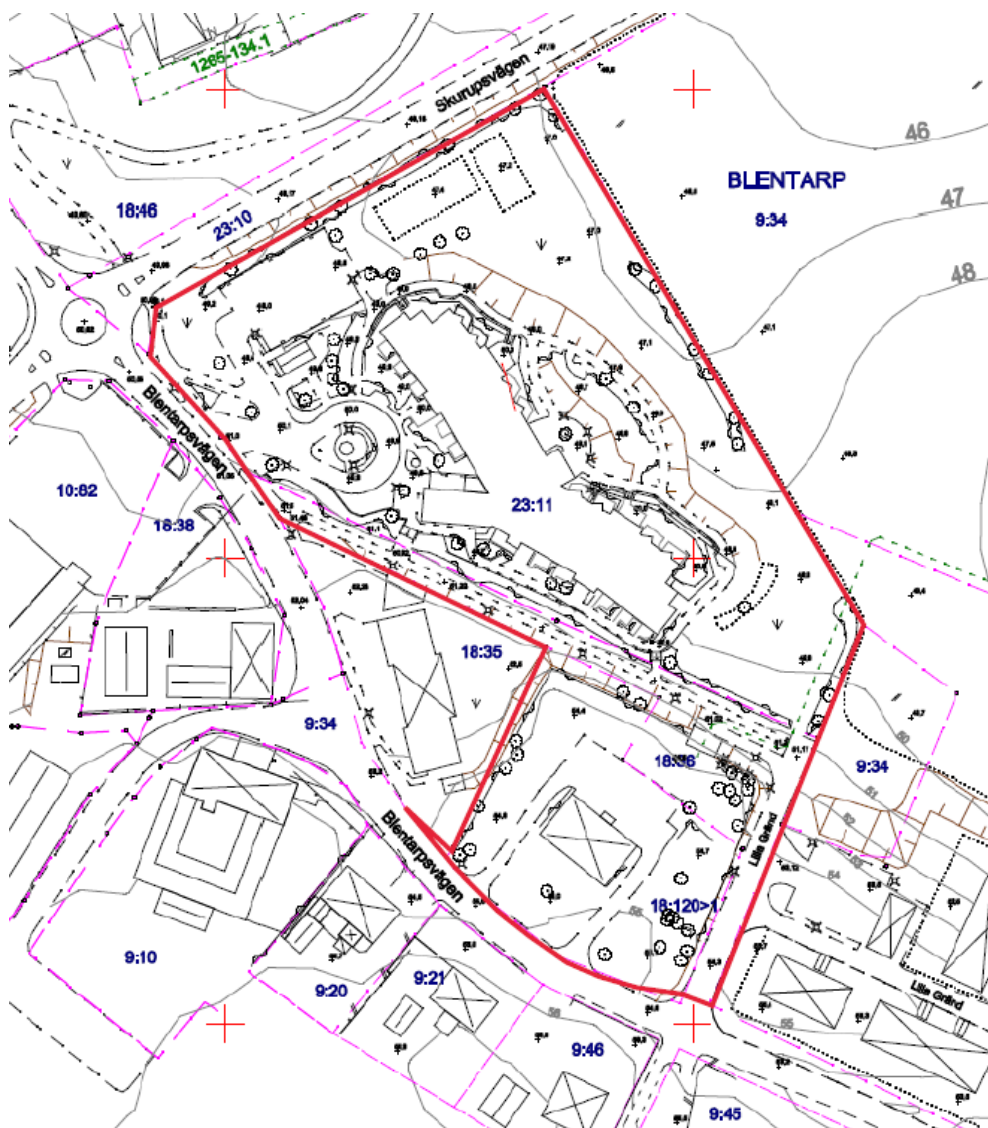
Fastigheten Blentarp 23:11 är bebyggd med en huvudbyggnad och en mindre sidobyggnad. Huvudbyggnadens byggnadsarea beräknas till knappt 1 500 kvadratmeter. Byggnaden, benämnd Blentarpsgården, uppfördes för drygt tjugo år sedan, under slutet av 1990-talet. Byggnaden uppfördes som äldreboende och dagcentral.

Byggnaden inrymmer lokaler för boende innefattande flertal boenderum med pentry och badrum, en bostadslägenhet, matrum, allrum och läsrum samt rum för dagcentrals-funktioner och hemtjänst. Det finns arton stycken boenderum och en lägenhet med två rum och kök.

Blentarpsgårdens funktion som äldreboende/särskilt boende för äldre stängdes ner under 2019. Lokalerna/rummen i byggnaden används av hemtjänsten, av ortens seniorer för aktiviteter, för utbildning samt också som flyktingboende.

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

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



Grundkarta med markerat planområde.

Grundkarta för området har upprättats som underlag för ny detaljplan.

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

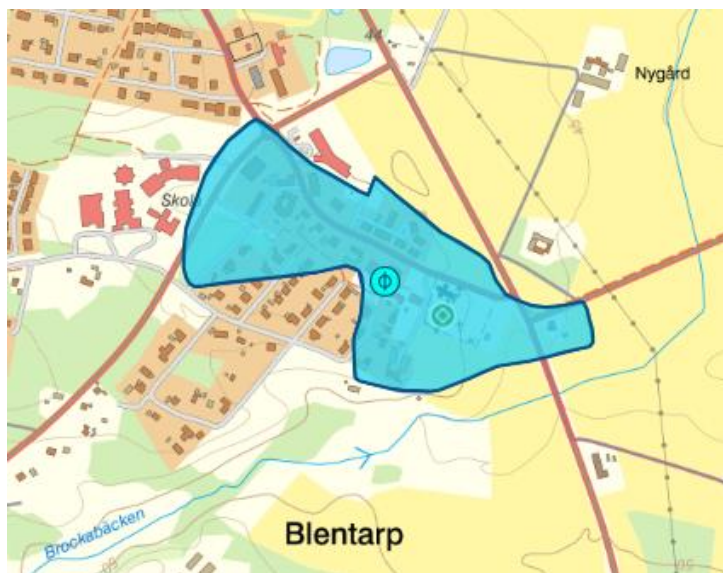
STÄLLNINGSTAGANDE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Fornlämningar

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

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

Fornsök Riksantikvarieämbetet - karta och beskrivning:



Bytomt ungefärlig utsträckning.

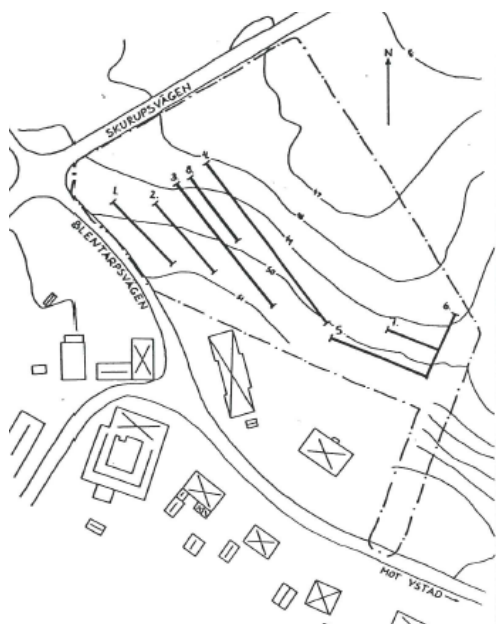
Blentarps by omnämns för första gången år 1333 i skriftliga källor. Området utgörs fortfarande av bebyggelse. Schaktundersökning nordväst om området gav gropar och fragmentariska bebyggelse lämningar från 17 - 1800-tal, sannolikt hörande till gatehus. Vidare påträffades en härdrest av förhistorisk karaktär.

Under detaljplanprocessen (för detaljplan från 1995/1997) för Blentarpsgården inom Blentarp 23:11 genomfördes hösten 1994 en arkeologisk utredning: Riksantikvarieämbetet. Dnr 421-2725-1994.

Utdrag ur/sammanfattning av utredning:

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

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



Karta med utredningsområde och schakt.

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

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

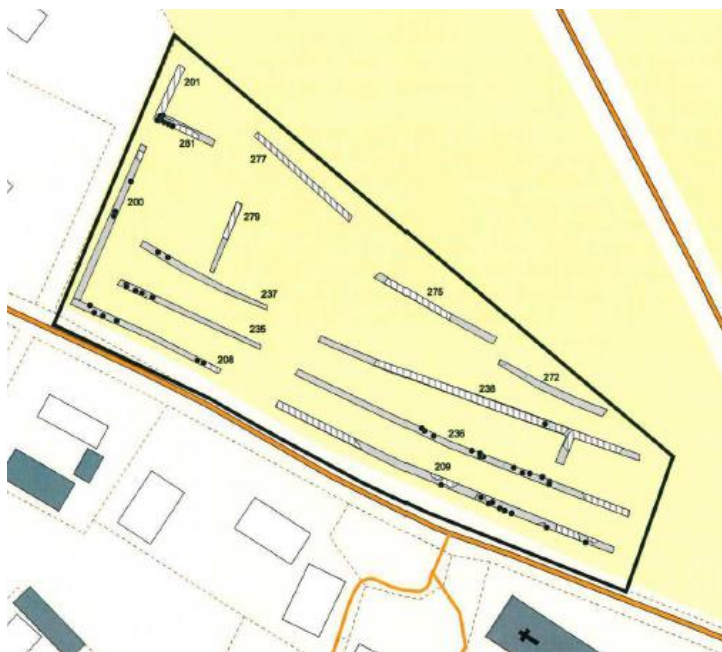
Utdrag ur/sammanfattning av undersökning:

Genomförandet av undersökningen innefattar sökschaktning och ytdokumentation i syfte att fastställa om och var äldre lämningar förekommer. Exploateringsområdet ligger i kuperad åkermark. Enligt historiska kartor har här legat ett antal gårdar och gatehus.

Förundersökningen visade att delar av området skadats av modernt jordbruk, att detta närmast helt utplånat de arkeologiska spåren. Det antikvariska värdet får här betraktas som mycket ringa. I undersökningsområdets norra och östra delar påträffades relativt väl bevarade lämningar från bebyggelse och järnhantering.



Karta med undersökningsområde (skrafferat område).



Karta med undersökningsområde och schakt.

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

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

Riksintresse, naturvärde och kulturmiljö

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

Landskapet omkring Blentarp betraktas som ett varierat landskap vilket består av områden med skog, åkrar och ängar samt sjöar och vattendrag.

Uppfattningen av landskapet påverkas av personliga faktorer som exempelvis upplevelser. Det finns gemensamma värderingar som många delar. Hit räknas bland annat landskapsbild, naturvärden och förutsättningar för rekreation. Det landskap som tilltalar flest är ett varierat landskap.

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

Skåneleden passerar Blentarp till stor del via Blentarpsvägen.



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

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

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram

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

Kulturmiljöprogrammet redovisar särskilt värdefulla områden och kulturmiljöstråk.

Kommunens bebyggelseinventering

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

Utdrag ur beskrivning för Blentarp:

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



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

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

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

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

Bebyggelsen i Blentarp är klassificerad i två värderingsnivåer:

Högt kulturhistoriskt egenvärde och miljövärde

Kulturhistoriskt värde

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

Byggnaderna inom planområdet är inte klassificerade.

Regionplan för Skåne

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

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

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

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

Barnkonventionen

Förenta nationernas konvention om barnens rättigheter antogs av FN 1989 och konventionen har godkänts av många länder. I Sverige gjordes konventionen till svensk lag som trädde i kraft 2020. Begreppet "barnets bästa" är konventionens grundpelare.

Kommunens policy för att stärka barns rättigheter och möjligheter - har som syfte att barnkonventionen ska vara vägledande så att verksamheter och beslut utformas för barns bästa.

Hur en plats ser ut, fungerar och används beror på olika processer och beslut.

Barnrättsperspektivet behöver finnas med genom hela samhällsbyggnadsprocessen för att barns bästa ska förverkligas i den byggda miljön.

I en detaljplan anges ramarna för hur ett område kan användas och planen påverkar därmed barns livsmiljöer. I detaljplanprocessen handlar barns rättigheter bland annat om att skapa goda livsmiljöer för alla barn.

Utemiljöer i en detaljplan kan omfatta både offentliga miljöer och bostadsgårdar. Oavsett behöver utemiljöer utformas så att de upplevs säkra och trygga.

Bedömning av miljöpåverkan

Enligt 5 kap 18 § Plan och bygglagen, PBL, ska de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program som finns i 6 kap 11, 18 och 22 §§ Miljöbalken, MB, tillämpas om detaljplanens genomförande kan antas medföra en omfattande miljöpåverkan.

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

(Bilaga - Undersökning betydande miljöpåverkan.)

Översiktsplan

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

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

Fördjupad översiktsplan

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



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta.

Orange = Centrum med handel, offentlig service och bostäder.

Gult = Område för bostäder.

Ljusgult = Befintlig bostadsbebyggelse.

Skrafferat = Kulturmiljöområde med bevarandevärde.

Grått = Jordbruksmark som bevaras.

Den fördjupade översiktsplanens förslag för Blentarpsvägen (söder om cirkulationsplatsen):
Minska genomfartstrafiken på vägen genom skyltning och införande av hastighetsdämpande åtgärder. Väster om kyrkan föreslås vägen få karaktär av så kallad gårdsgata. Längs sträckor inom centrumområdet till exempel längs Blentarpsvägen föreslås hastigheten bli 30 km/h.

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

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

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

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

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

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

Miljömål

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

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

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

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram 2022 - 2026 antogs av kommunfullmäktige 30 november 2022. Kommunens bostadsförsörjningsprogram utgörs av riktlinjer och underlag till riktlinjer. Syftet med programmet är att klargöra och beskriva hur kommunen ska arbeta med bostadsförsörjningen. Huvudmålet är att främja attraktivitet, hälsa och jämställdhet i bostadsutvecklingen. Exempel på delmål är varierat bostadsutbud samt bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön.

Grönstruktur- och naturvårdsprogram

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

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

Ekosystemtjänster

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

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

Klimat - Vegetation

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

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

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

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

Vegetation

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

Biotopskydd

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

Miljöbalken 7 kap 11 § anger att lätt igenkännbara områden ska utgöra biotopskyddsområde. Biotyper - lätt identifierbara biotoper som är skyddade som biotopskyddsområden i hela landet: Allé, källa med våtmark, odlingsröse, pilevall, småvatten och våtmark, stenmur samt åkerholme.

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

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

Artskydd

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

Geotekniska förhållanden

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

Radon

Radonprogram för Sjöbo kommun från 2006:

Markradon är den vanligaste orsaken till förhöjda halter i inomhusluften.

Mätning av radonhalter utförs i samband med nybyggnation inom riskområde.

Lågriskmark: <10 kBq/m³

Normalriskmark: 10 - 50 kBq/m³

Högriskmark: > 50 kBq/m³

(Becquerel, Bq, är enheten för radioaktivitet.)

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

På högrisk- eller normalriskmark ska husets grundkonstruktion antingen vara radonsäkert utförd (gäller högradonmark) eller radonskyddat utförd (gäller normalradonmark).

Riktvärdet för radon i inomhusluft är 200 Bq/m³. Är radonhalten högre är den en olägenhet för människors hälsa.

Trafik

Planområdet gränsar i sydväst till Blentarpsvägen. I nordväst gränsar planområdet till Skurupsvägen. I sydöst ansluter planområdet till bostadsområdet vid Lilla Gränd.

Hastighetsbegränsningen för Blentarpsvägen och Skurupsvägen är 40 kilometer i timmen. (Hastighetsbegränsning för del av Blentarpsvägen, för en sträcka av cirka 180 meter förbi område med kyrka och skolbyggnader, är 30 kilometer i timmen.)

Skurupsvägen genom Blentarp och Gamla Lundavägen öster om orten är vägar för tunga transporter och farligt gods.

Inom planområdet finns en gång- och cykelväg.

Fordonstrafiken till/från och inom planområdet består huvudsakligen av bilar.

Parkering

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

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller riktvärden för vägtrafikbuller.

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

Trafik- och trafikbullerutredning

Trafik- och trafikbullerutredning har genomförts under 2023.

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

Utdrag ur/sammanfattning av utredningar:

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

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

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

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



Bild från utredning - flygfoto med markering.

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

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

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

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

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

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

Allmänna och enskilda intressen

Plan- och bygglagen (PBL), 2 kapitlet, anger bestämmelser för planläggning (samt bygglov och förhandsbesked) avseende hushållning, hållbarhet och hänsyn:

Vid planprövning ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Planläggning ska syfta till att ett markområde används för de ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Planläggning ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter.

Planläggning ska främja

- en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder
- en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla grupper
- en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrig
- bostadsbyggande och utveckling av bostadsbestånd.

Huvudmannaskap

Huvudregeln om huvudmannaskap i plan- och bygglagen (PBL) anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. När allmänhetens tillträde till platserna är viktigt bör kommunen planlägga för kommunalt huvudmannaskap. Allmän platsmark är gator, gång- och cykelvägar, natur- och parkområden. Kommunen ordnar de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar för underhållet av de allmänna platserna.

Gestaltning

Boverkets redovisning avseende gestaltning i detaljplanering:

I gestaltungsarbetet blir flera av de allmänna intressena aktuella. Gestaltungsarbetet innebär också att hänsyn ska tas till omgivningen ur flera olika aspekter. Kommunen ska i detaljplaneringen, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Att främja innebär till stor del att på ett medvetet sätt skapa förutsättningar för nya värden, det vill säga att på en övergripande nivå gestalta miljöer som medför goda funktioner och upplevelser.

Tillgänglighet

Syftet med tillgänglighet, en tillgänglig/åtkomlig miljö, är att så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor.

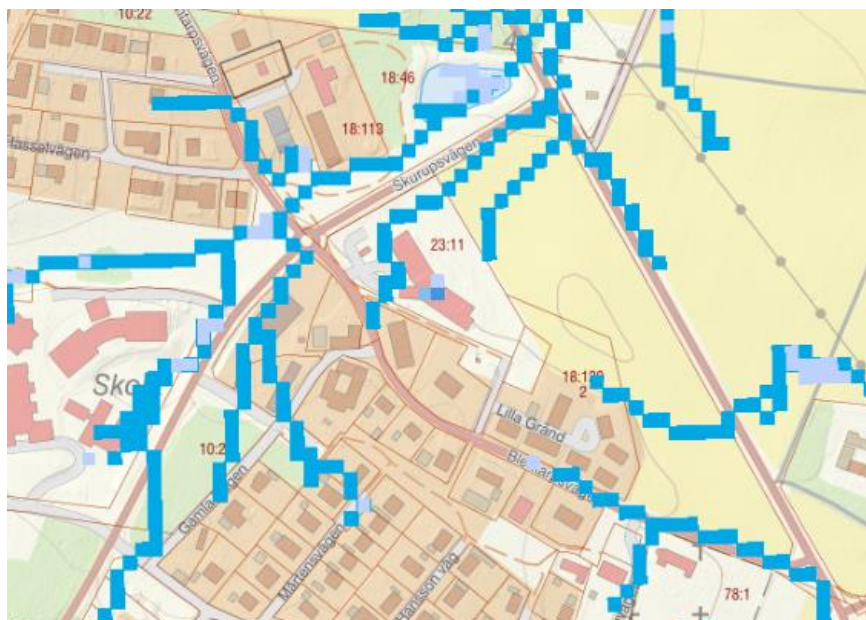
Byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Bebyggelse ska utformas enligt tillgänglighetskrav i Boverkets byggregler (BBR).

Lågpunktskartering

Lågpunktskartering för vatten redovisar stråk med lägre markzoner i området.

Karteringen visar tre nivåer för lågpunkter - ljusblått, blått och mörkblått där nyanserna representerar ytavrinning och lågpunkter.

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



Kommunens karta med lågpunktskartering.

Teknisk försörjning

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

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

Planområdet är beläget inom tillrinningsområde för vattentäkt.

Detaljplanen föreslår inte någon användning som bedöms innebära negativ påverkan på vattentäkt.

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

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

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

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

Dricksvatten

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

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

Spillvatten

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

Dagvatten

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

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

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

Skyfallshantering

Översvämningsrisk från skyfall går aldrig helt att undvika. Som ett minimum bör bebyggelse planläggas så att den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning är mindre än 1/100. Ett regns intensitet och varaktighet påverkar den totala regnvolymen som kan leda till översvämning. Effekten av ett förändrat klimat behöver beaktas.

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

Dikningsföretag

Ortsområdet för Blentarp och planområdet berörs inte av dikningsföretag.

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

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

Område

Planområdet är till stor del ett bebyggt och ianspråktaget område.



Karta med fastighetsbeteckningar och adresser.

Beskrivning av bebyggelseområde norr om Blentarpsvägen:

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

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

Flerbostadshuset (radhus) inom Blentarp 18:35, Blentarpsvägen 4A-4F, uppfördes under 1980-talet. Här fanns tidigare en byggnad som innehöll affär och bostad.

Bostadshusen (parhus och radhus) vid Lilla Gränd, inom Blentarp 18:120 (2), stod klara 2017.

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



Utdrag ur häradskartan.



Flygfoto 1940 - 47.

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



Flygfoto 1960.

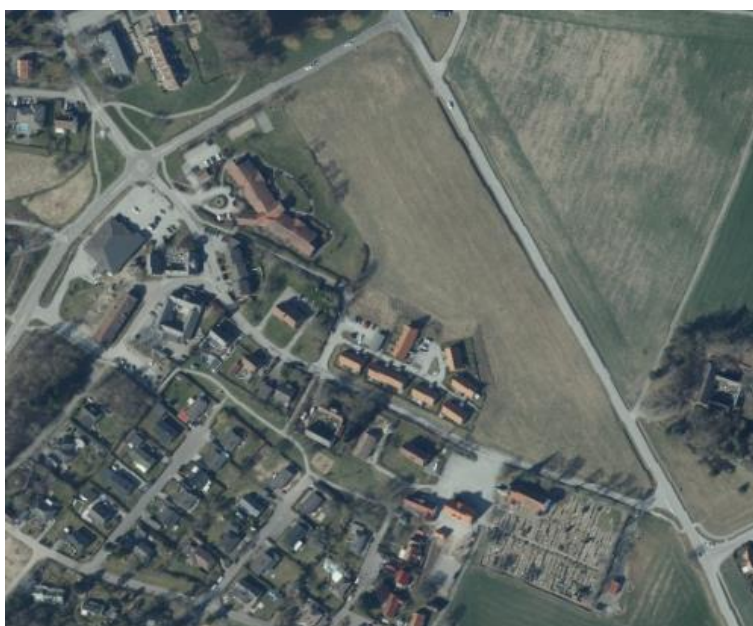
Flygfoto från 2000 visar att Blentarpsgården inom Blentarp 23:11 nyligen har uppförts.



Flygfoto 2000.

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

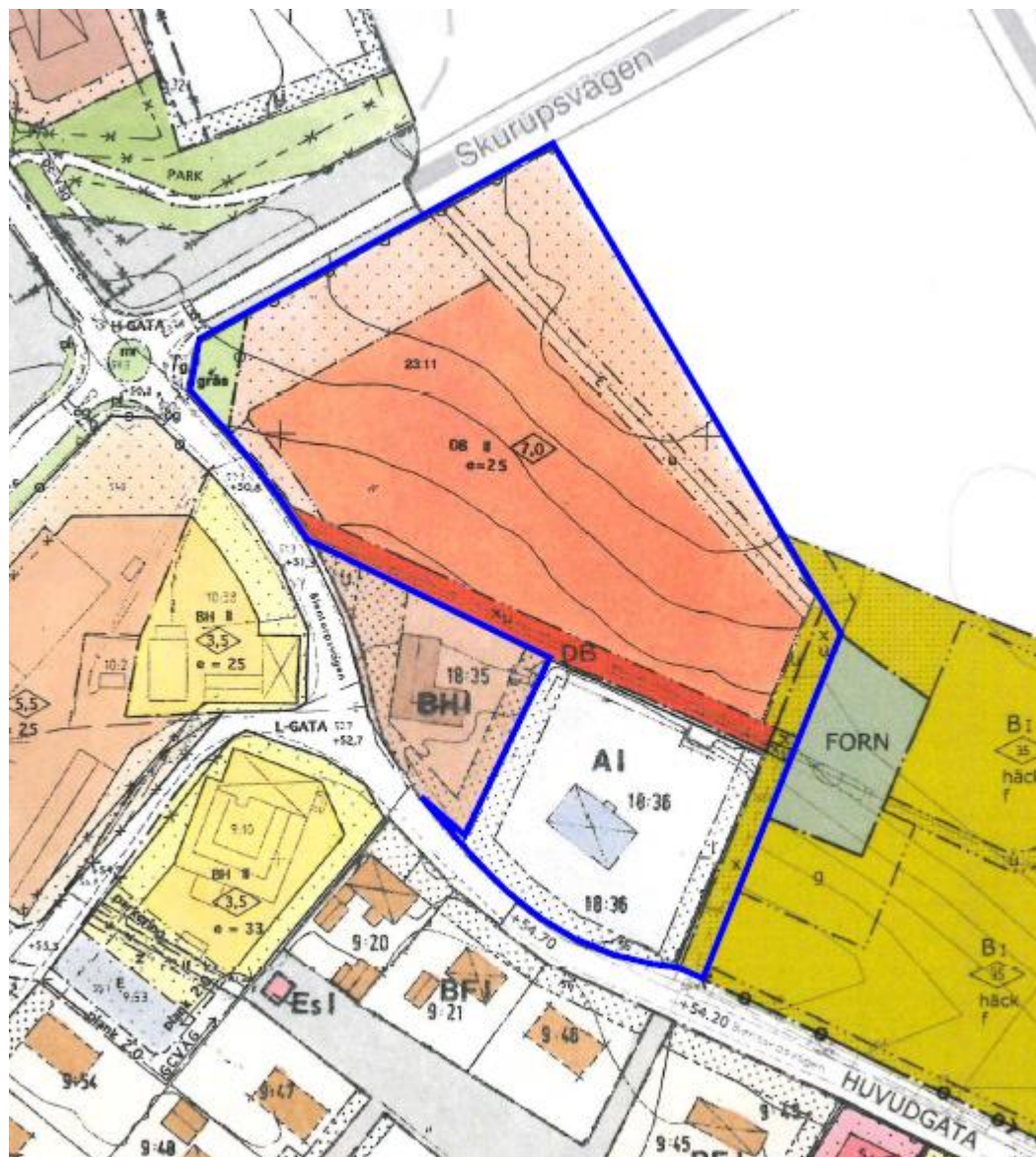
Flygfoto från nutid visar den befintliga situationen för det berörda området och området i stort.



Flygfoto nutid.

Detaljplaner

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



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

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

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

- Detaljplanen Blentarp 23:11, laga kraft 26 maj 1995/18 april 1997 - (kommunens nr P98) - anger kvartersmark för vård, bostäder för äldre (DB) för större delen av det berörda planområdet (och till en mindre del allmän platsmark gräsyta) för Blentarp 23:11.

Planbestämmelsen för kvartersmarken innefattar också att hänsyn ska tas till landskapsbild och kulturhistoriska värden.

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

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

Pågående markanvändning



Flygfoto med planområde.

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

Mark och vegetation

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

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

Topografi

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

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

Värdefulla träd

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

Område med träd inom norra delen av planområdet, vid gräns mot nordväst och nordöst, betraktas som biotopskyddsområde.

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

PLANFÖRSLAG

Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken inom planområdet, för gång- och cykelväg och gatumark.

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

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

Fornlämningar

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

Dagvatten

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

Ekosystemtjänster

Detaljplanen innebär att träd som representerar höga värden värnas.

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

Klimat - Vegetation

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

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

Skydd av träd

Inom planområdets norra del finns tretton relativt stora lövträd. Träden bedöms ha ett mycket stort miljövärde och ett högt bevarandevärde. Inom planområdet södra del finns ett stort träd, en blodbok, som representerar ett mycket stort miljö- och bevarandevärde.

Områden med träd inom planområdets norra och södra del ges ett juridiskt skydd i detaljplanen. Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk och ska vid sådant fall ersättas med nya träd. Införandet av planbestämmelsen säkerställer att träden - område med träd - bevaras.

Om ett träd behöver ersättas med ett nytt, behöver det nya trädet vara av större format.

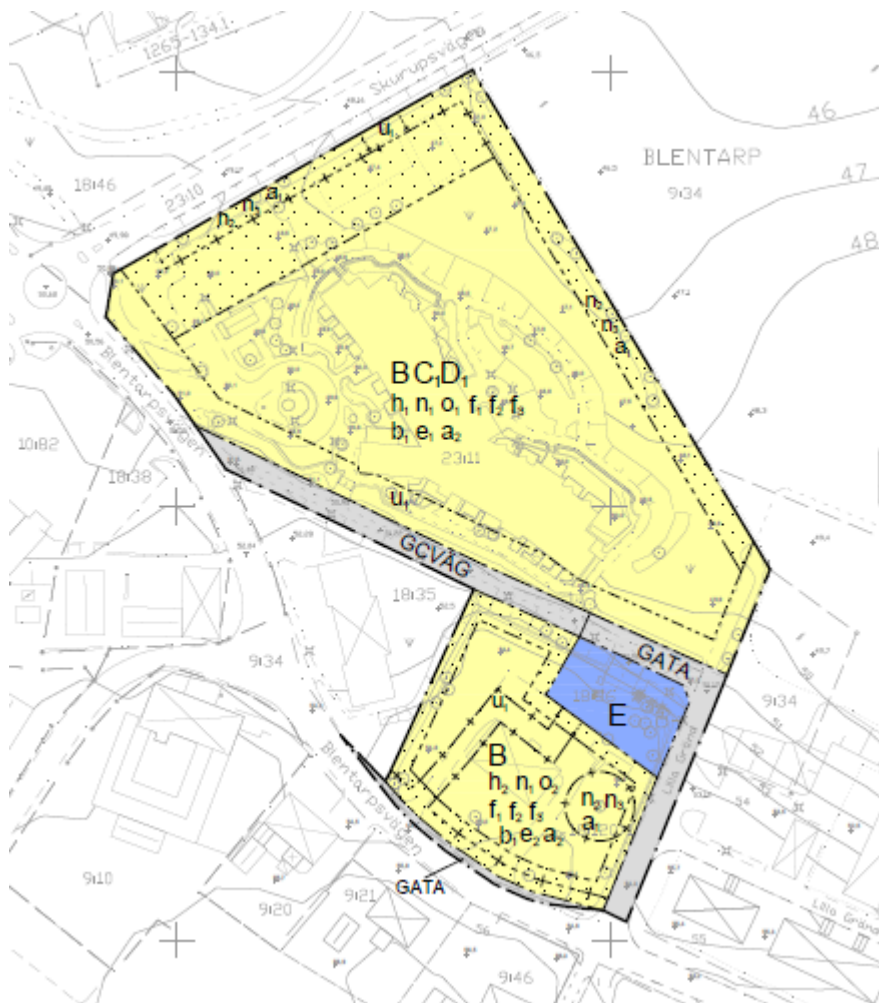
Trädens skyddsområde har beräknats av tjänstepersoner med grön kompetens på samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

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

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

Plankarta



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

Beskrivning av planförslag

Blentarp 23:11 - Bostäder Centrum₁ samlingslokal Vård₁ sjukvårdsboende

Blentarpsgården: Inrymmer arton stycken ett rum och kök och en stycken två rum och kök.

Önskad förändring är nitton lägenheter, ett boende med gemensamhetsytor. (Gemensamma utrymmen, allrum med flera rum, i väster och öster tas i anspråk. Centralt beläget gemensamt utrymme kvarstår. Skyddsrum i källare kvarstår.)

Blentarp 18:36 - Gång- och cykelväg samt Gata och Teknisk anläggning

Blentarp 18:120 (1) - Bostäder

Gamla pensionärshuset: Inrymmer sex lägenheter, fyra på bottenvåningen och två på vindsvåningen. Utökad byggrätt önskas för ytterligare två-tre lägenheter.

Ett stråkområde för gata längs Blentarpsvägen anges inom södra delen av planområdet. Detta område för gata föreslås eftersom gatumarkens bredd på platsen är snäv både i gällande detaljplaner och i verkligheten. En utvidgning för allmän platsmark innebär möjlighet till disponering för köryta och gångyta.

Planförslaget redovisar en struktur för planområdet som är tänkt att bestå av område för bostäder/samlingslokal/sjukvårdsboende och område för bostäder, område för teknisk anläggning samt områden för gång- och cykelväg och gata.

Planprojektet/planprövningen omfattar markanvändning för bebyggelse samt för gata och gång- och cykelväg.

Detaljplanens övergripande indelning - berörda fastigheter:

Allmän plats - del av Blentarp 18:36 samt mindre delar av Blentarp 9:34, Blentarp 18:35 och Blentarp 18:120 (1).

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

Markanvändning

Plankartan redovisar planområdets indelning med allmän platsmark för gata och gång- och cykelväg samt kvartersmark för bostäder, centrum, vård och teknisk anläggning.

Allmän plats

Gata

Gång- och cykelväg

Kvartersmark

Bostäder (B)

Centrum (C₁) = samlingslokal

Vård (D₁) = sjukvårdsboende

Teknisk anläggning (E)

Egenskaper

Plankartan reglerar också egenskaper för kvartersmark inom planområdet.

Egenskapsbestämmelserna reglerar markzoner som inte får bebyggas, utnyttjandegrad (största byggnadsarea), byggnaders höjd, form och utseende samt stråk för ledningar, skydd för träd och genomsläpplig mark.

Områden för gata samt gång- och cykelväg inom planområdet ansluter till gatumark, till Blentarpsvägen.

Gatumariken, Lilla Gränd, kopplar till kvartersmark för teknisk anläggning och till kvartersbebyggelsen i sydväst. Gatumariken möjliggör också koppling till kvartersmarken inom Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1).

In- och utfarter finns vid Blentarpsvägen.

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

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

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

Grundkartan samt ledningskontroll för området visar att det numera inte finns någon kraftledning i detta läge (nordväst-sydöstlig riktning). u-området kan därför tas bort och zonen för mark som inte får bebyggas (prickad mark) kan ändras (minskas).

Mark, stråk i nordväst-sydöstlig riktning längs Blentarpsvägen, anges som gatumarik och avses tillföras gatufastigheten Blentarp 9:34. Utökning av mark för gata ger möjlighet till förbättrat utrymme för fordon och gående.

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

Utnyttjandegrad/exploateringsgrad inom kvartersmark regleras.

Största medgivna byggnadsarea för kvartersområde i norr är 2 200 kvm. Kvartersområde BC1D1 har en areal på cirka 10 300 kvm. Befintlig byggnadsarea är cirka 1 500 kvm.

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

Andel av mark genomsläpplig för dagvatten regleras.

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

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

Gestaltning

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

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

Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns inom orten, vid Blentarpsvägen i höjd med Hasselvägen (norr om cirkulationsplatsen) och vid Smedjevägen (i norra delen av Blentarp).

Bussresor från och till Blentarp sker med busslinjen Veberöd-Blentarp-Sjöbo. Regionbuss trafikerar sträckan ett flertal gånger om dagen.

Trafik och träd

Inom fastigheten Blentarp 23:11, längs planområdets nordvästra gräns, finns flera större träd som skyddas i planförslaget. Träden utgör en fin ridå som kan och bör förstärkas.

Träd och vegetation ska placeras och skötas så att fri sikt uppfylls i anslutning till allmän väg. God sikt främjar trafiksäkerheten. I anslutning till Skurupsvägen, från en punkt 5 meter in från väggkant, behöver det vara fri sikt på 90 meter i båda riktningarna. Inom sikttriangeln får det inte förekomma växtlighet som överskrider en höjd av 0,6 meter.

Gång- och cykelvägar

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp/spillvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområden för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

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

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

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

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

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

Dagvatten

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

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

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

Att samla regnvatten i tunna vid stuprör för att använda torra dagar - skörda regnvatten - är ett sätt att ta hand om dagvatten.

Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut SMHI redovisar att ett kraftigt regn ger mer än 0,7 mm per 10 minuter eller mer än 4 mm på en timme samt att kraftiga regnskurar ger 2-8 mm per 10 minuter eller 10-50 mm på en timme.

En mm regn på en kvadratmeter hårdgjord yta ger en liter vatten. En kraftig regnskur på 20 mm innebär att en hårdgjord yta eller takyta på 50 kvm ger en kubikmeter vatten (50 kvm x 0,02 m).

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

Kvartersområde för Blentarp 23:11:

Andelen genomsläpplig mark ska vara 60 %. Arean för kvartersområde BC1D1 är cirka 10 300 kvm. Befintlig byggnadsarea cirka 1 500 kvm. Största medgivna byggnadsarea 2 200 kvm. 40 % = 4 120 kvm får bebyggas och hårdgöras. 6 180 kvm ska vara genomsläpplig mark.

Kvartersområde för Blentarp 18:120 (1):

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

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

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

Uppvärmning

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

Ledningar

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

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

EI

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

Tele/IT

Fiberkabel för bredband finns. Skanova har kablar i området.

Avfall/Sophämtning

Avfallshantering ska ske enligt Avfallsförordningen. Sophämtning sker enligt kommunens renhållningsordning. Avfall som inte ingår i sophämtningsabonnemang lämnas in på återvinningsstationer. Farligt avfall ska hanteras enligt gällande lagar och förordningar. Farligt avfall ska lämnas in på återvinningscentral. Fastighetsägare ska anordna lämpligt utrymme för hantering av sopor och avfall. Fastighetsägare och boende ansvarar för källsortering och hantering av avfall.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Markmiljö

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

Radon

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

Buller

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

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

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

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

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

Räddningstjänst

Kommunen och orten är inom i verksamhetsområde för Sydöstra Skånes

Räddningstjänstförbund där Sjöbo är en av medlemskommunerna. Förbundets station i Sjöbo är en station med räddningstjänst i beredskap.

Brandskydd

Alla byggnader behöver ha ett byggnadstekniskt brandskydd, hur höga kraven är beror på typ av byggnad och verksamhet. Boverkets byggregler (BBR) anger regler för brandskydd. Reglerna handlar om brandklasser och skydd mot brandspridning med mera.

Brandskyddsdocumentation ska upprättas för nya byggnader. Brandskydd behöver dokumenteras vid ändring av byggnad.

PLANENS KONSEKVENSER

Planläggning ska enligt plan- och bygglagen syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stadsbilden, kulturvärden, hushållning och trafikmiljö samt hälsoaspekter.

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

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

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

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN

Fastigheter

Planändret gäller fastigheterna Blentarp 23:11, 18:120 (1) och 18:36 samt del av Blentarp 9:34 och 18:35.

Fastigheterna Blentarp 23:11 och 18:120 (1) ägs av AB Sjöbohem. Blentarp 18:36 och 9:34 ägs av Sjöbo kommun. Blentarp 18:35 ägs av Blentarpshem AB.

Planprocess

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

Planekonomi

AB Sjöbohem (projektägaren) står för kostnaderna att upprätta detaljplan för området.

Planavtalet för planarbetet reglerar kostnadsfördelningen mellan kommunen och projektägaren.

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

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli klar under senare delen av 2024.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till tio år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Allmän platsmark och kvartersmark

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

Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken, för gatumark och gång- och cykelväg.

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

Fastighetsrättsliga frågor/fastighetsbildning

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

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

Ansvar

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

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

VA-ledningar

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

Åtkomst till kommunala ledningar sker genom säkring av ledningsområden - markreservat för allmännyttigt ändamål, att mark ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Ledningar kan behöva läggas om till annat läge.

EI

E.ON ansvarar för elnätet i området. Elkablar finns inom och i angränsning till planområdet. Eventuell flyttning eller ändring av anläggning bekostas av exploatör/byggherre.

Tele

Skanova / Telia Company har teleanläggningar i området.

Eventuell flyttning av anläggning bekostas av exploatör/byggherre.

Belysning

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

Geotekniska förutsättningar

Geotekniska förhållanden bedöms vara goda. Marktypen i området har generellt sett en hög genomsläpplighet och bärighet. Marken bedöms ha en god bebyggbarhet.

Fråga om eventuellt behov av geoteknisk undersökning prövas i samband med bygglöv.

Radon

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

Fornlämningar

Om fornlämningar skulle påträffas i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Ekonomiska frågor

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

Kommunens VA-enhet står för utbyggnad av VA-ledningar inom planområdet. Kostnaderna för detta tas upp genom anslutningsavgiften för VA.

Exploateringsavtal

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

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

Bygglov

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

MEDVERKANDE

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sjöbo kommun

Marie Rosdahl
Enhetschef
Strategienheten

Eva Ferlinger
Planarkitekt