



SJÖBO
KOMMUN

DETALJPLAN för Björkeröd 2:166 med flera fastigheter i Äsperöd,
Sjöbo kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Foto augusti 2022.



Björkeröd 2:166 - Snavavägen.

Detaljplan för Björkeröd 2:166 med flera fastigheter i Äsperöd,
Sjöbo kommun, Skåne län
Dnr PLAN.2022.1450

Planbeskrivning
Samrådshandling 2024-01-18

Innehåll

PLANBESKED OCH PLANENS SYFTE	3
PLANPROCESS.....	4
HANDLINGAR.....	5
TIDPLAN.....	6
MARKANVÄNDNING OCH MILJÖ.....	7
PLANDATA	7
HISTORIA	11
STÄLLNINGSTAGANDE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
PLANFÖRSLAG	35
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET.....	43
PLANENS KONSEKVENSER	45
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN	45
MEDVERKANDE	47

(Foton av planområde i planbeskrivning - Strategienheten, E Ferlinger.)

PLANBESKED OCH PLANENS SYFTE

I ansökan om planbesked framförs önskemål om ändring till industrimark och byggrätt samt förenkling av trafiksituation för Esperöds Byggshop.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 14 december 2021 § 131 att lämna ett positivt planbesked för Björkeröd 2:166 med flera fastigheter i Äsperöd.

Planbeskedet redovisar

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

Syftet med en ny detaljplan är att pröva kvartersmark för verksamhet, handel, kontor och bostäder samt att reglera allmän plats för park och gata. Planen avses medge utvidgning av verksamhetsområde innebärande möjlighet till utveckling av verksamhet.

Avsikten med planen är till stor del att pröva utvidgning och utveckling av verksamhetsområde för bygghandeln i Äsperöd (Esperöds Byggshop).

Planprojektet/planprövningen innefattar markanvändning för bebyggelse, område för lagring och lossning, in- och utfarter, transporter, skydd mot buller och damm, grönstråk, träd/vegetation samt dagvattenhantering/genomsläpplig mark och bymiljö-hänsyn avseende utformning.

Inom planområdet finns område med byggnader för byggmarknad, lager och kontor med mera samt obebyggt område och områden med gräsmattor, träd och buskage.

I planområdet ingår fastigheterna Björkeröd 2:166, 2:44, 2:62, 2:63, 2:65, 2:141 samt del av Björkeröd 1:61, 2:145 och 2:64.

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 Björkeröd 2:166 med flera fastigheter i Äsperöd.

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 planförslaget 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

Bilaga Undersökning betydande miljöpåverkan

Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande kommer att tillföras under planprocessens gång.

TIDPLAN

Beräknad tidplan för planprocess inklusive antagande:

Samråd	våren 2024
Granskning	sommaren 2024
Antagande	hösten 2024

Tidplanen kan förändras under processens gång.

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

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.

Större delen av orten Äsperöd ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Även om det finns dagvattenledningar bör dagvatten inom kvartersmark också 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 mellersta och södra delen av orten Äsperöd. Området är beläget väster om Snavavägen samt öster om Byavägen och Tegelbruksvägen.

Bygghandeln i Äsperöd, som består av byggnader och transportytor samt lager och uppställning av material, finns huvudsakligen inom fastigheten Björkeröd 2:166.

Bygghandeln har växt fram dels inom kvartersområde och dels inom område som tidigare har varit järnvägsområde.

Sista tåget gick 1981. Järnvägen revs 1984.

Det före detta stationshuset är kvar, byggnaden är belägen norr om bygghandelns verksamhetsområde.

Areal

Planområdets areal är cirka 17 000 kvadratmeter / 1,7 hektar.



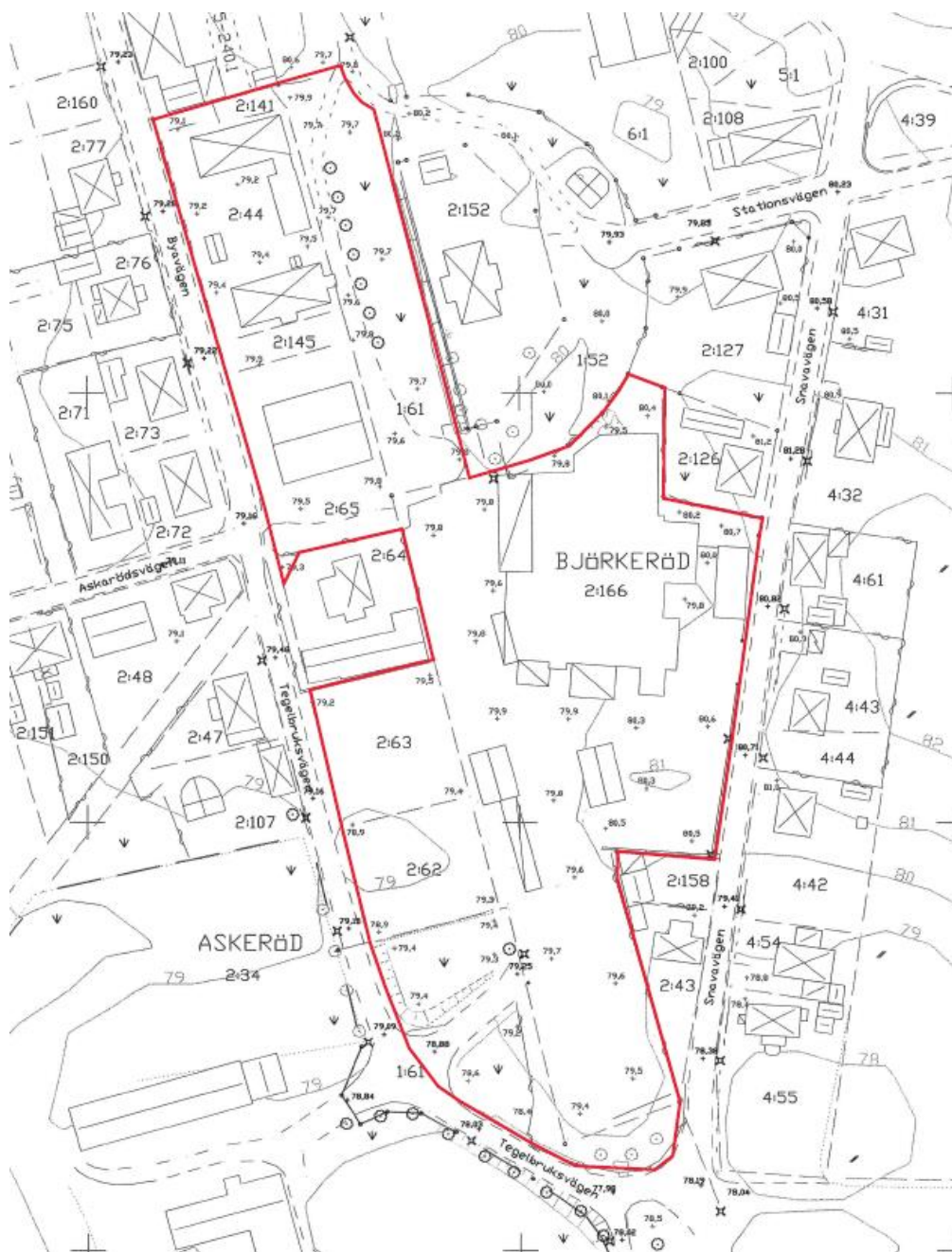
Orienteringskarta med pilmarkering.



Flygfoto med områdesmarkering.

Fastigheter och ägarförhållande

Planområdet omfattar fastigheterna Björkeröd 2:166, 2:44, 2:62, 2:63, 2:65, 2:141 samt del av Björkeröd 1:61, 2:145 och 2:64.



Grundkarta med markerat planområde.

Fastigheterna Björkeröd 2:166, 2:44 och 2:65 ägs av Esperöds Fastighets AB.

Björkeröd 2:62 och 2:63 ägs av E F E Persson Förvaltning AB.

Björkeröd 1:61 och 2:145 ägs av Sjöbo kommun.

Björkeröd 2:141 ägs av Trafikverket.

Björkeröd 2:64 är privatägd.



Björkeröd 1:61 - Tegelbruksvägen.



Björkeröd 2:44 och 2:65 - Byavägen.



Björkeröd 1:61 - Parkområde.

HISTORIA



Häradsekonomiska kartan 1910-15

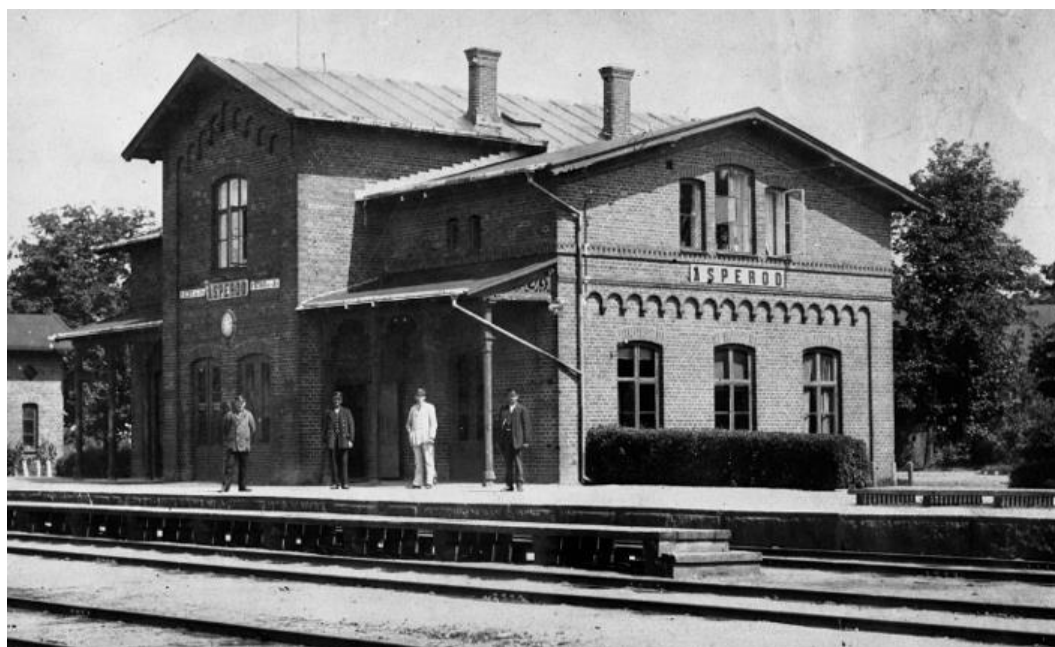


Foto Äsperöds station cirka 1916 (Fotograf Larsson)

Skrifter om Björkeröds by - Människornas Äsperöd av Lars-Elof Bengtsson beskriver området samt järnvägens och samhällets historia.

Häfte I	Björkeröd	1995
Häfte II	Enskiftet, Esperöds gård	1996
Häfte III	Järnvägen, stationssamhället	1997
Häfte IV	Esperöd/Äsperöd, Björkeröds gård	1998
Häfte V	Järnvägshotellet	1999

Sammanfattning av/utdrag ur skrifterna:

Längst ut i de östra delarna av Sjöbo kommun ligger ett område som i jordregistret benämns Björkeröd i Vanstads socken. I de västligaste delarna av detta område växte, med början på 1860-talet, Äsperöd upp. Men bebyggelse inom Björkeröds gränser har funnits långt tidigare. Under 1600-talet och något årtionde in på 1700-talet fanns det inom Björkerödsområdet några gårdar och ett mindre antal hus. Runt 1700-talets mitt bodde tio personer i byn. Något senare var antalet invånare drygt tjugo personer.

Skånes folkmängd steg under första hälften av 1800-talet med över 50 %. Befolkningsökningen var en följd av skifte, nyodling och ökad produktion av brödsäd och potatis samt av hemmansklyvning och avsöndringar. 1803 utfärdades enskiftesstadga för Skåne. Stadgan föreskrev att bönderna skulle flytta ut från byarna.

Innan järnvägens tillkomst var Vanstad och Skåne Tranås huvudorter längs landsvägen Malmö-Simrishamn. Däremellan låg Esperöds gård och Björkeröds by. Bygden var helt och hållet präglad av jordbruk.

Järnvägen skapade ny bygd och nya stationssamhällen. Äsperöd var ett sådant samhälle. Ystad-Eslövs järnväg skapade Äsperöd. I juni 1865 var banan utbyggd från Ystad till Äsperöd. Järnvägsstationen uppfördes 1865. Efter järnvägens tillkomst växte antalet invånare till att vara som mest drygt 600.

Esperöds järnvägshotell uppfördes 1866. (Björkeröd 6:1, Stationsvägen 6.) Hotellets festsal (annex) uppfördes 1910. 1928 byggdes scen och maskinrum för biomaskineri i hotellsalen. Festsalen byggdes om med ett ordentligt biograftrum och våren 1944 invigdes Äsperöds biograf. Under början av 1950-talet ändrades biograflokalen till festlokal.

Vid betlastning vid järnvägen var det många gånger kallt och ruggigt väder. Vid köbildning turades man om att passa varandras hästar för att kunna slinka in på hotellets ölhall för att värma sig. Vid framforsling av mjölk till mejeriet vintertid med hästanspända slädar samlades man på hotellet för en varm soppa. Handelsresande och handlare bodde på hotellet.

Återkommande middagar anordnades av bankerna, tegelbruket, mejeriet, lokalföreningen och kommunen. Föreningar hade årliga gillen och fester. Högtidskalas hölls på hotellet.

1971 var en av de största händelserna i hotellets och Äsperöds historia. Då spelade AB Ord och Bild in filmen Äppelkriget. Skådespelarna var gäster på hotellet. De flesta Äsperödsbor var statister i filmen.

Hotellet stängde julen 1971. I juni 1972 blev stationen en obemannad hållplats. Stationshuset såldes 1976. Det sista tåget gick 30 maj 1981.

Sjöbo kommun köpte 1985 kvarvarande del av stationsområdet samt cirka 400 meter av bandelen norrut. Området har förvandlats till en parkliknande miljö.



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



Flygfoto över Äsperöd 1953 (Vykort Flygtrafik Dals Långed)
Perspektiv från sydväst.



Flygfoto över Äsperöd 1940-talet (Vykort Aeropropaganda Foto Wintzell)
 Perspektiv från söder.
 (Tegelbruket i nedre del av bild.)



Foto Mejeriet och Folkskolan i Äsperöd cirka 1899 (Vykort, Fotograf Birger Ekelid, Järnvägmuseet)
 Vy från söder.

STÄLLNINGSTAGANDE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Fornlämningar

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

Riksantikvarieämbetet redovisar inte några fornlämningar för ortsområdet. För området i stort runt orten finns registrerade fornlämningar i form av boplatser och fyndplatser (Fornsök Riksantikvarieämbetet).

Väster och öster om Äsperöd redovisar Riksantikvarieämbetet fornlämningar i form av boplatser och bytomter/gårdstomter, det finns också fyndplatser i landskapet.

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

Riksintressen och kulturmiljö

Området berörs inte av riksintressen.

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram

Området ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne, ett regionalt kunskapsunderlag från 2006. Kulturmiljöprogrammet redovisar särskilt värdefulla områden och kulturmiljöstråk.

För Äsperöd redovisar kulturmiljöprogrammet kulturmiljöstråk Ystad-Eslövs järnväg:



Karta med kulturmiljöstråk.

Utdrag ur Länsstyrelsens beskrivning i kulturmiljöprogrammet:

Genom Ystad-Eslövs Järnvägsaktiebolag fick Ystad förbindelse med stambanan i Eslöv. Järnvägen drogs i en båge runt Vombsänkan och kom på vis att få ett stort omland och trafikunderlag.

Järnvägsbygget startade 1863. Claes Adelsköld vid Väg- och vattenbyggnadskåren projekterade banan och ritade alla stationshus. 1865 öppnade sträckan Ystad-Bjärsjölagård och våren 1866 hela den 74 km långa sträckan. Små samhällen bildades vid flera av stationerna. Vid stationerna uppstod också en jordbruksanknuten industri. Huvudsakliga godsslag var foder, gödning, spannmål, sockerbetor, kalk och grus med mera. I järnvägstrafiken dominerade lantbruksprodukter söderifrån samt timmer och torv norrifrån. Ystad-Eslövs Järnväg förstatligades den 1 juli 1941 och SJ tog över driften.

Sista persontåget Ystad-Eslöv gick 30 maj 1981. Banan revs 1984.

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

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

Kommunens bebyggelseinventering

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

Utdrag ur beskrivning för Äsperöd: I anslutning till stationerna uppstod nya samhällen.

Äsperöd med bland annat kalkfabrik, kvarn och mejeri blev ett av de större stationssamhällena. Rik tillgång på musselkalk i mossen vid Björkeröds gård var grunden till en omfattande brytning av kalk. Efter torkning och malning såldes kalken som gödningsmedel. Järnvägen drog även till sig ett stort antal hantverkare och handlare. Kring förra sekelskiftet fanns det bland annat urmakare, skomakare, slaktare, skraddare, smed, bagare och lanthandlare. Inom nuvarande byggmarknadens område fanns förr i tiden en åkerirörelse. Äsperöd hade ett eget tegelbruk som uppfördes 1867, driften lades ner i början av 1960-talet och bruket revs 1963. Mejeriet lades ner 1964.

Äsperöd med sitt stationshus och sin tegelbebyggelse har till stor del kvar sin ursprungliga prägel.

Bebyggelsen i Äsperöd är klassificerad i en tregradig värderingsskala: Högt kulturhistoriskt egenvärde och miljövärde. Kulturhistoriskt värde. Värdefull miljö.

Stationshuset är klassificerat som av högsta värde. Ett flertal andra byggnader inom orten är klassificerade i nästkommande värderingsnivå.

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 till detaljplan: 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 Äsperöd med omnejd är sammanhållen bebyggelse för orten samt kulturlandskap och areella näringar för omgivande område.

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.

Geotekniska förhållanden

För Äsperöd och för området i stort domineras berggrunden av sedimentära bergarter såsom kalksten, lerskiffer och sandsten. Jordarten består av isälvssediment vilket innefattar isälvsvlagringar. Markens ytskikt är 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.)

För att täcka in eventuella lokala variationer i markradonhalter definierades ett större sammanhängande område (radonriskområde) som utgörs av 20 % högradonmark, 70 % normalradonmark och resten lågradonmark. Området sträcker sig över Tolånga mot kommungränsen vid Heingeberg och inkluderar Vanstad, Lövestad och östra delen av Äsperöd. På högrisk- eller normalriskmark ska husets grundkonstruktion antingen vara radonsäkert utförd (gäller högradonmark) eller radonskyddat utförd (gäller normalradonmark). Större delen av Äsperöd inklusive planområdet är inom radonriskområde. Mätningar (underlag till radonprogram) för området Äsperöd redovisar nivåerna låg- och normalriskmark.

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

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.

Biotopskydd

Planområdet innehåller biotoptypen allé. Trädraden, bestående av sju lönnar, inom norra delen av planområdet betraktas som ett biotopskyddsområde.

Miljöbalken 7 kap 11 § anger att lätt igenkännbara områden ska utgöra biotopskyddsområde.

Naturvårdsverkets beskrivning och vägledning för biotopen Allé (utdrag och sammanfattning):
Biotoptyper - lätt identifierbara biotoper som är skyddade som biotopskyddsområden i hela landet: Trädallé, källa med våtmark, odlingsröse, pilevall, småvatten och våtmark, stenmur samt åkerholme.

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. 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.

Foto mars 2023.



Trädraden inom norra delen av planområdet.

Artskydd

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

Trafik

Planområdet gränsar i väster och söder till Byavägen och Tegelbruksvägen. I öster gränsar planområdet till Snavavägen. Hastighetsbegränsningen för Snavavägen och för övriga vägar inom Äsperöd är 40 kilometer i timmen.

Snavavägen är en av vägarna genom Äsperöd som är väg för tunga transporter och farligt gods. Norr om planområdet, och inom norra delen av planområdet, finns gång- och cykelväg.

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.

Trafiken till/från och inom planområdet består av bilar samt lastbilar och truckar.

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

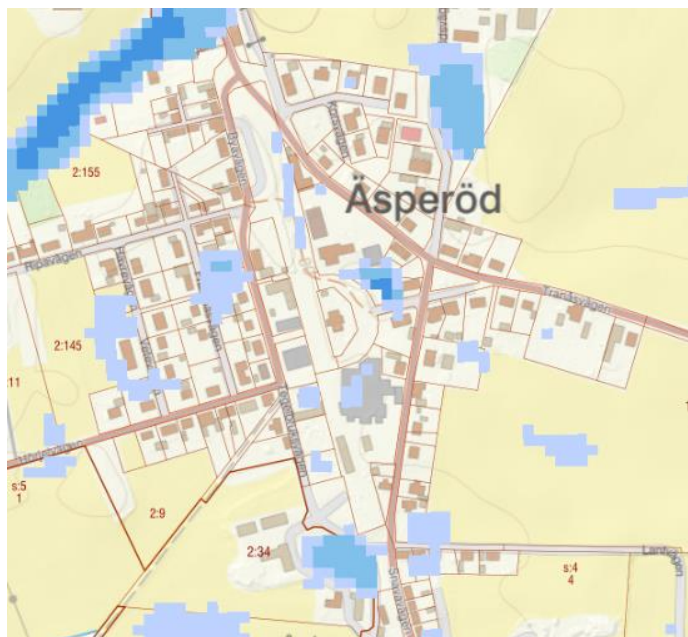
Syftet med tillgänglighet, en tillgänglig/åtkomlig miljö, är att så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor.

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 och inom orten. Skarteringen visar tre nivåer för lågpunkter - ljusblått, blått och mörkblått där ljusblått representerar den lägsta nivån.

Planområdet berörs av partier med lågpunkter. Grunda lågpunktspartier finns inom område för byggmarknad.



Kommunens karta med lågpunktskartering.

Teknisk försörjning

Äsperöd omfattas av kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Större delen av orten omfattas av verksamhetsområde för dagvatten.

Ledningar för dricksvatten och spillvatten samt dagvattenledningar finns inom och i anslutning till planområdet. Inom fastigheten Björkeröd 2:166 finns ledningar under befintliga byggnader.

Området och orten berörs inte av kommunalt vattenskyddsområde för grundvattentäkt.

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 är av stor vikt dels för att minska risk för översvämningar och dels för att filtrera dagvattnet.

Dagvatten i området hanteras genom dagvattenbrunnar/dagvattenledningar och också genom infiltration i mark. (Inom verksamhetsområdets asfalterade yta finns befintliga dagvattenbrunnar.)

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.

Planområdet upplevs som relativt flackt. Markhöjderna ligger inom ett intervall på cirka två meter. Marken lutar något från öster mot väster.

Dikningsföretag

Orten och planområdet berörs inte av dikningsföretag.

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.

Markmiljö

Mark inom planområdet har delvis varit järnvägsområde. Inom före detta spårområde kan marken eventuellt ha påverkats av järnvägsanvändningen.

Inom den del av planområdet som varit spårområde är befintlig och föreslagen markanvändningen park respektive verksamhet.



Flygfoto från 1975.

Väster om järnvägsstationen (inom övre del av bild) och kvartersområde söder därom syns järnvägsspår och en körväg.

Detaljplaner

Ortsområdet är detaljplanlagt. Det finns tre detaljplaner för Äsperöd. Detaljplanerna är från 1974, 1980 och 1997.

Marken inom planområdet, och området i stort, regleras av två detaljplaner. Detaljplanerna är från 1974 och 1997.

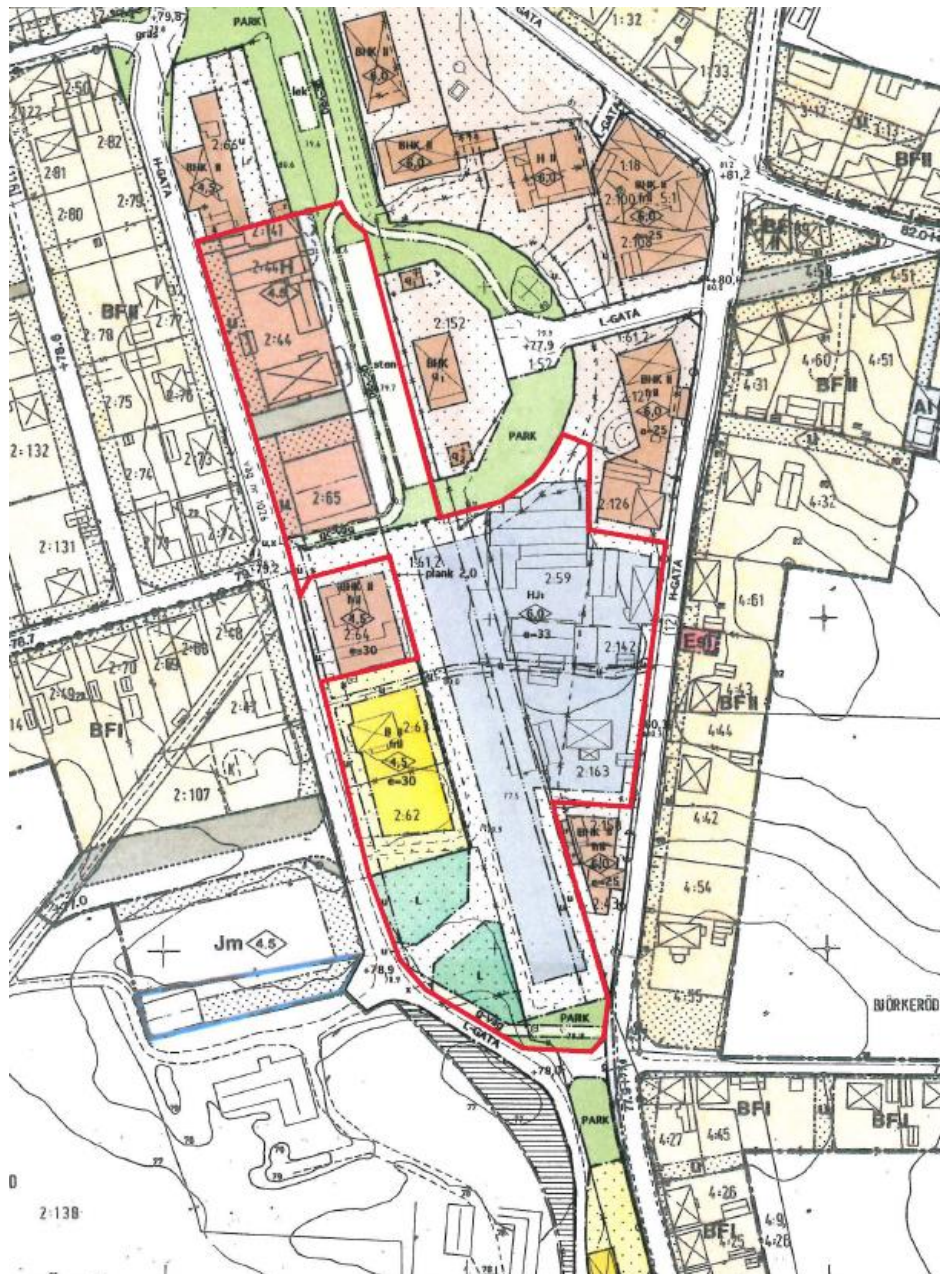


Bild av detaljplan-situationen för området i stort.

Sammanlagd bild av detaljplanerna från 1974 och 1997 samt gräns för planområde.

(Detaljplanen från 1980 gäller för ett mindre område, utanför bild, inom västra delen av Äsperöd.)

- Detaljplanen - Äsperöd, laga kraft 25 oktober 1974 - (kommunens nr 390) - anger allmän plats för park samt kvartersmark för handel och område för järnväg för del av det berörda planområdet i nordväst. Utnyttjandegraden för kvartersmarken är 25 %.

- Detaljplanen - järnvägsområdet mm i Äsperöd, laga kraft 19 februari 1997 - (kommunens nr P96) - anger allmän plats för park samt kvartersmark för bostäder, kvartersmark för handel, småindustri och hantverk samt kvartersmark för odling för del av det berörda planområdet. Utnyttjandegraden inom kvartersmark för bostäder är 30 %. Utnyttjandegraden inom kvartersmark för verksamhet är 33 %.



Karta med sammanlagd bild av de två detaljplanerna för planområdet, detaljplanerna från 1974 och 1997.



Karta med utsnitt av planområde där röd markering visar gränsläget mellan detaljplanerna från 1974 och 1997.

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.

Bakgrund



Äsperöd - flygfoto från 1960.

Bygghandeln i Äsperöd har växt fram och utvidgats dels inom kvartersområde och dels inom område som tidigare har varit järnvägsområde. Bygghandeln, som består av byggnader och transporttytor samt lager och uppställning av material, finns till största delen inom fastigheten Björkeröd 2:166. Verksamheten-bygghandeln har bedrivits under fyra decennier.

Tidigare verksamhet på platsen var Äsperöds Lokalförening. Lokalföreningar för lantmännen bedrev, och bedriver, verksamhet för lantbruk och odling (försäljning, lagring, uppköp).

För byggnaderna inom nordvästra delen av planområdet, inom fastigheterna Björkeröd 2:44 och 2:65, saknas det arkivritningar/arkivhandlingar. Byggnadernas utformning och utseende bör dock betyda att byggnaderna över tid har använts för verksamhet (lager, handel och hantverk). Byggnaden inom södra delen av Björkeröd 2:44 är ett bostadshus.



Äsperöd - flygfoto från nutid.

Det berörda området - planområdet - ansluter till/är nära vägar, park och bostadsbebyggelse i Äsperöd.



Flygfoto över berört område.

Bygglov-byggnation och rivningslov för del av det berörda området (Björkeröd 2:166):

Under 1980-talet tillkom flera byggnader/tillbyggnader för verksamhet, för byggmarknaden Esperöd byggshop, exempelvis lager och förråd.

2009 färdigställdes en tillbyggnad för utställning, den sydöstra delen av verksamhetsbyggnaden tillkom.

Under 2017 revs två byggnader, ett bostadshus och ett förråd, inom sydöstra delen av området. Tomtområdet ändrades därefter till verksamhetsområde för byggmarknaden.

Under 2020 revs en byggnad, ett bostadshus, inom sydvästra delen av området (hus och trädgård inom Björkeröd 2:63 och 2:62). Tomtområdet/marken är sedan dess en grusad yta.

Pågående markanvändning

Markområdet inom planområdet är till stor del verksamhetsområde för byggmarknad (Björkeröd 2:166 och 2:65).

Byggnaderna och marken inom fastigheten Björkeröd 2:166 används för byggmarknad innefattande butik, utställning, kontor, personalrum, förråd och lager samt ytor för in- och utfarter, körning, parkering, utställning, lager och upplag.

Byggnaden inom Björkeröd 2:65 används som lager för byggmarknaden.

Transporter av varor mellan Björkeröd 2:166 och 2:65 sker fortlöpande.

Byggnaderna inom Björkeröd 2:44 står delvis oanvända och används delvis som förråd.

Område mellan ovannämnda byggnader inom Björkeröd 2:44 och 2:65 samt gamla stationshuset är huvudsakligen parkområde med gräsmatta och träd (sju lönnar) samt gång- och cykelväg, det finns också köryta/grusyta.

Område norr om Björkeröd 2:44 är gräsbeväxt. Område mellan Björkeröd 2:44 och 2:65 är grusyta.

Område inom Björkeröd 2:62 och 2:63 är en oanvänd grusad yta. Parallellt med gräns i norr finns en äldre tegelmur.

Markområde i sydväst, inom Björkeröd 1:61, är dels gräsbeväxta ytor och dels en asfalterad tillfart som ansluter till byggmarknadens område. Inom gräsytorerna finns buskridåer längs gräns till verksamhetsområde.

Inom södra delen av planområdet finns buskage och tre stora träd (lönnar).



Karta med fastighetsbeteckningar.

Foton augusti 2022



Infart och entré till byggmarknad.



Del av område för Esperöds Byggshop.



Parkområde i norr, lagerbyggnad till höger, i bakgrunden verksamhetsområde.

Mark och vegetation

De gröna ytorna inom planområdet är gräsmark med träd och buskage. Träden inom området är lönnar.

Utanför planområdet, inom den angränsande fastigheten Björkeröd 1:52, finns ett stort äldre träd, en bok, som har ett stort miljövärde. Platsen med trädet finns söder om fastigheten med det före detta stationshuset. Björkeröd 1:52 (fastighetsägare Sjöbo kommun) gränsar i söder till Björkeröd 2:166. Även om platsen med bokträdet inte ingår i planområdet är det viktigt att uppmärksamma trädets höga miljövärde.

Topografi

Marken inom planområdet, och inom angränsande närområden, kan betraktas som relativt flack. Marknivån inom området är cirka 80 meter över nollplanet/medelhavsnivån. Markens höjder/höjdkurvor inom planområdet är i intervallet cirka 78,5-80,5 meter över havet.

Värdefulla träd

Inom planområdets norra del finns ett flertal relativt stora träd. Träden är sju till antalet och står i rad i nord-sydlig riktning. Trädens krondiameter är cirka 6 meter. Träden bedöms ha ett mycket högt bevarandevärde. Trädarten är lönn.

Området med träden betraktas som ett biotopskyddsområde.

Inom planområdets södra del finns tre stora träd. Trädarten är lönn. Området med träden bedöms representera ett mycket stort miljövärde. Trädens rotsystem bedöms i viss mån vara i konflikt med ledningar för dagvatten samt dricksvatten och spillvatten.

Foto mars 2023.



De bevarandevärda träden inom planområdets norra del.

PLANFÖRSLAG

Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken inom planområdet, för parkområden 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

Riksantikvarieämbetet redovisar inte några fornlämningar för planområdet, men om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas.

Dagvatten

Dagvatten inom planområdet hanteras och fördröjs dels genom dagvattenbrunnar/ dagvattenledningar och dels genom infiltration inom markytor med genomsläpplig mark, att vatten tränger ner i marken genom gräs och grus. Parkområden och grönstråk med träd och buskage inom planområdet bidrar till reglering och fördröjning av dagvatten.

Ekosystemtjänster

Detaljplanen innebär att träd som representerar höga värden värnas.

Befintliga och nya träd och buskar inom planområdet bidrar till att reglera lokalklimatet, till luftrening, pollinering samt bullerreduktion.

Den vegetation som tidigare fanns inom Björkeröd 2:62 och 2:63 (tidigare tomtområde med trädgård) kompenseras med nya träd och buskar längs Tegelbruksvägen.

Klimat - Vegetation

Verksamhetsområde och tomtområde inom det berörda området saknar större träd och buskage. Konsekvenser blir högre temperaturer och sämre förutsättningar vid skyfall.

För att minska risken för höga flöden i dagvattensystem vid skyfall behöver så mycket regnvatten som möjligt kunna infiltreras vilket sker dels genom grönstråk med vegetation och dels genom grusade ytor eller annan typ av genomsläpplig markyta.

Skydd av träd

Inom planområdets norra del finns sju relativt stora träd. Träden, som är lönnar, bedöms ha ett stort miljövärde och ett högt bevarandevärde.

Området med lönnarna 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, ska 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.

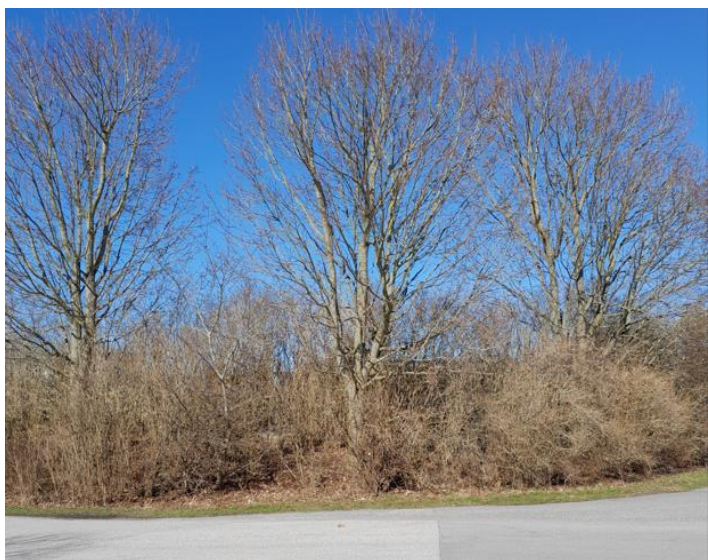
Området med träden betraktas som ett biotopskyddsområde. Inom ett biotopskyddsområde får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Träden ska värnas och skyddas. Naturvårdsverkets beskrivning och vägledning för biotopen Allé redovisar biototypens betydelse samt skötsel och skyddsåtgärder.

Inom planområdets södra del finns tre stora träd. Området med träden, som är lönnar, bedöms representera ett stort miljövärde. Träden är en viktig del av upplevelsen av södra infarten/entrén till byn. Att träd ska finnas inom markområdet anges i detaljplanen.

Foton mars 2023.



Björkeröd 1:61 - Parkområde, inom planområdets norra del.



Björkeröd 1:61 - Tegelbruksvägen, planområdets södra del med träd och buskage.

Beskrivning av planförslag

Planförslaget redovisar en struktur för planområdet som är tänkt att bestå av område för verksamhet (befintligt och utökat) med byggnader och markytor för uppställning och transporter, områden för bostäder, service och verksamhet samt grönstråk och grönområden med träd.

Planprojektet/planprövningen omfattar markanvändning innefattande bebyggelse, upplag, utrymme för lagring och lossning, in- och utfarter, transportangöring, skydd mot buller och damm, grönstråk, vegetation och träd samt dagvattenhantering.

Detaljplanens övergripande indelning:

Allmän plats - delar av Björkeröd 1:61 och 2:145 samt Björkeröd 2:141.

Kvartersmark - Björkeröd 2:166, 2:62, 2:63, del av Björkeröd 1:61, Björkeröd 2:44 och 2:65 samt mindre del av Björkeröd 2:64.

Markanvändning

Plankartan redovisar planområdets indelning med allmän platsmark för gata och park samt kvartersmark för bostäder, centrumfunktioner, detaljhandel och verksamheter.

Allmän plats

Gata

Park

Kvartersmark

Bostäder (B)

Centrum (C) = handel, service, samlingslokal, kontor

Detaljhandel (H) = detaljhandel med skrymmande varor

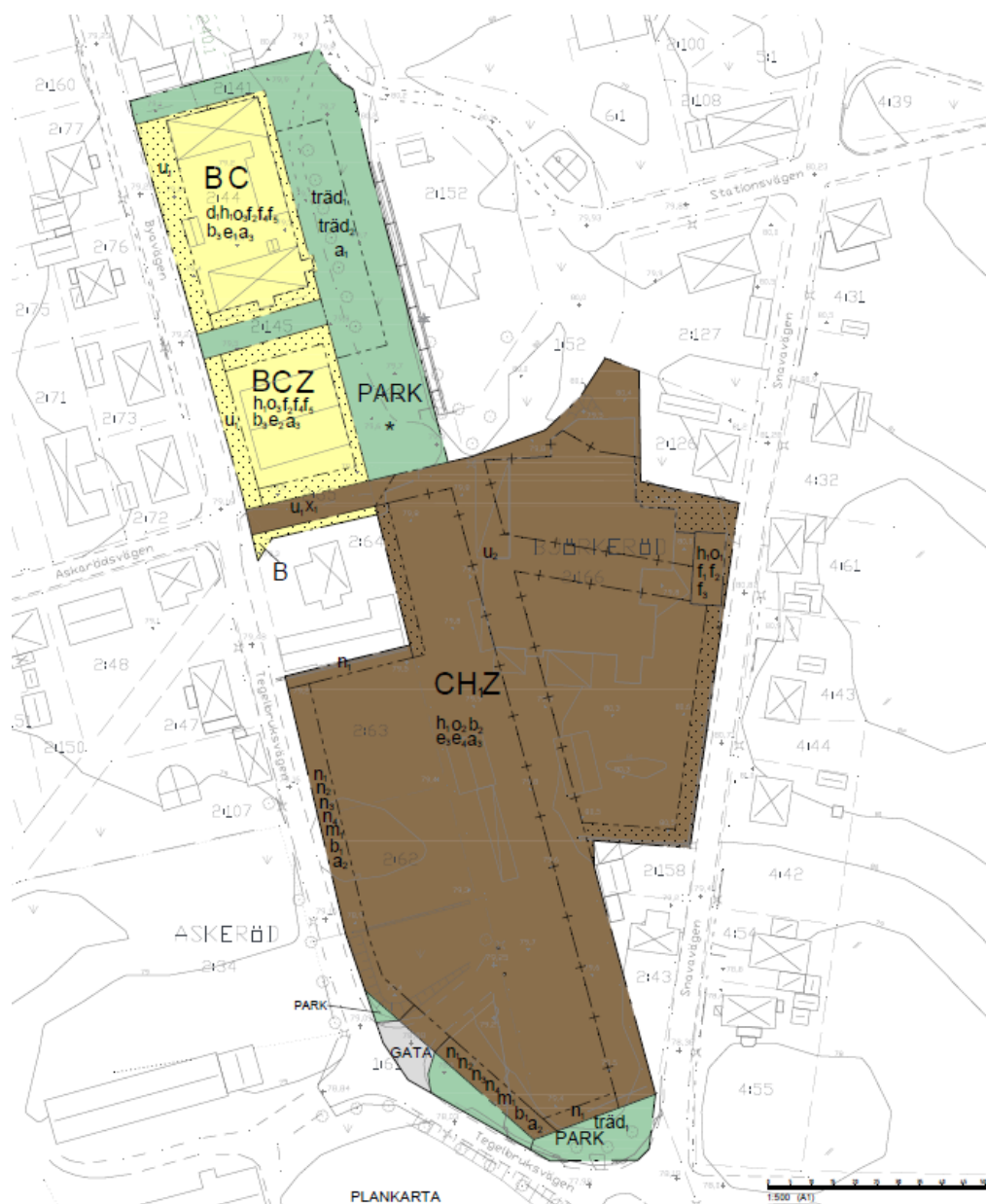
Verksamheter (Z) = verksamhet med begränsad omgivningspåverkan, service, lager, tillverkning, försäljning, kontor

Egenskaper

Plankartan reglerar också egenskaper för planområdet. Egenskapsbestämmelserna reglerar utnyttjandegrad (största byggnadsarea), vegetation, dagvatten, stråk för ledningar, bebyggelsens utformning och utseende med mera.

För den allmänna platsmarken finns bestämmelser som säkrar och skyddar träd.

För kvartersmarken finns bestämmelser för markens utformning och markreservat, för byggnaders form och utseende, om utnyttjandegrader och genomsläpplig mark samt för träd med flera bestämmelser.



Plankarta - detaljplan för Björkeröd 2:166 med flera fastigheter.

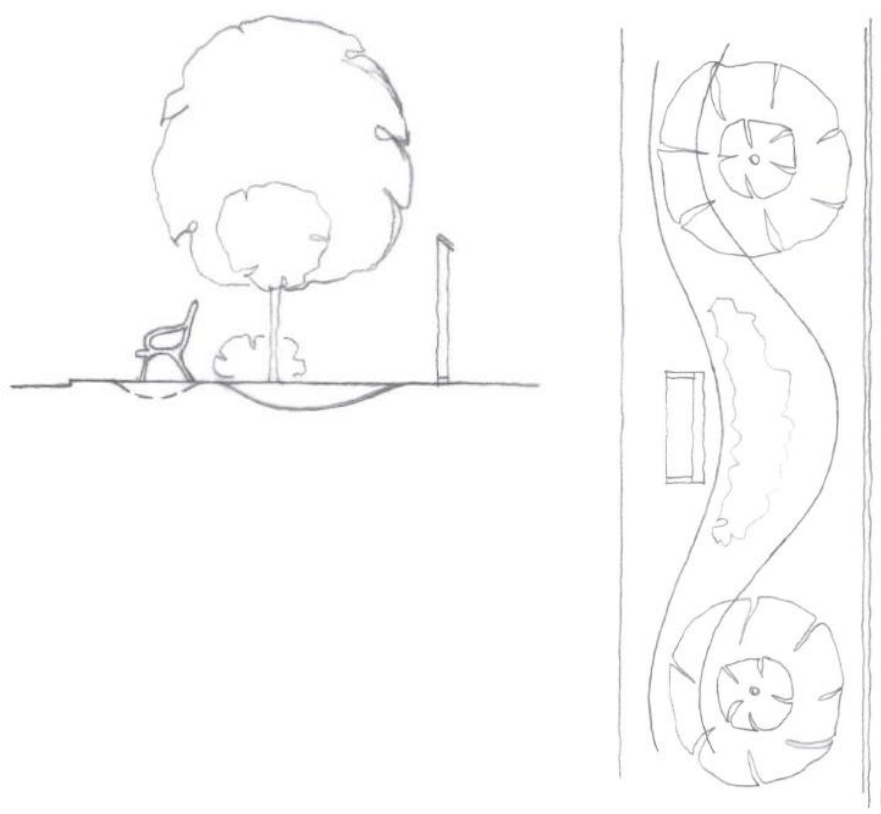
Parkmark i norr ansluter till parkmark och till Byavägen.

Inom områdena för parkmark finns i norr ett område med träd som skyddas och i söder ett område för träd. Inom området med träd i norr värnas träden och deras utrymme. Området med träd i söder regleras inte avseende placering av träd och antal träd.

Yttre zon inom kvartersmark parallell med Tegelbruksvägen innefattar träd och svackdike för dagvatten samt plank. Zonen med svackdike/markfördjupning är avsett för infiltration, uppsamling och fördröjning av regnvatten samt för att minska risken för översvämning. Lämpligt största djup för markondulering bedöms vara cirka 30 cm.

Upplägget inom zonen är att planket placeras på insidan, längst mot öster och närmast verksamhetsområdet. Träd och buskage samt svackdiken och plank planteras och anordnas inom zonen, mellan plangräns mot gatumark och zonen egenskapsgräns.

Plankets funktioner är dels en estetiskt miljömässig avgränsning och dels en avskärmning mellan bymiljö och verksamhetsområde där avsikten är att dämpa och reducera buller och damm samt strålkastarljus från verksamhetens trafik och transporter.



Skiss - vy/sektion och plan. (Skiss Strategienheten, E Ferlinger.)
Förslag till stråkområde för träd (och buskage), markfördjupning för dagvatten samt plank vid Tegelbruksvägen.
(Liten trädskrona = ungt träd. Stor trädskrona = äldre träd.)

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

Inom kvartersmark, inom Björkeröd 2:166 samt 2:44 och 2:65, finns zoner med mark som är tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. (Beteckning u_1 och u_2 i plankarta.) Zonerna är markreservat för allmännyttigt ändamål där markområdena är reserverade för ledningar (ledning för dricksvatten, spillvatten och dagvatten).

Kvartersområde i nordväst, mellan väg och verksamhetsområde, (mittemot Askarödsvägen), är tillgängligt för gång- och cykeltrafik. (Beteckning x_1 i plankarta.)

Kvartersmark för Björkeröd 2:44 utvidgas något för mellanrum mellan byggnad och gräns i söder. Kvartersmarken utvidgas lite för att omfatta bostadshusets veranda i öster. (Kvartersgräns i detaljplan från 1974 samt fastighetsgräns går igenom nämnda byggnadsdel.)

Foto augusti 2022.



Björkeröd 2:44 och 2:65 - Byavägen. (Före detta stationshuset i bakgrunden.)

Område söder om byggnaden inom Björkeröd 2:65 blir kvartersmark för bygghandel. Markområdet ger koppling mellan bygghandel och lager för bygghandel inom Björkeröd 2:65.

Mark, stråk i väst-östlig riktning och hörnområde (hörnavskärning enligt detaljplan från 1997), tillförs bostadsfastigheten Björkeröd 2:64. Utökning av mark för bostadsfastigheten ger möjlighet till utökning av trädgård mot norr. Markområdet ges användningsbestämmelse för bostäder.

Kvartersmarkens yttre zoner får inte bebyggas. Vissa markzoner får inte förses med byggnader. Andra markzoner får förses med mur eller plank.

Inom kvartersmarken längst i norr kan det vara en eller två fastigheter (tomter). Kvartersområdet är cirka 1 500 kvm. Minsta fastighetsstorlek regleras till 700 kvm för att medge två på ett ungefär lika stora fastigheter.

Utnyttjandegrad/exploateringsgrad inom kvartersmark regleras. För kvartersområdena vid Byavägen är största byggnadsarea 600 kvm respektive 450 kvm. Kvartersområdenas areor är cirka 1 500 kvm respektive cirka 1 100 kvm. För verksamhetsområdet (byggmarknaden) är största byggnadsarea 3 500 kvm och största area för upplag 1 500 kvm. (Befintlig byggnadsarea inom Björkeröd 2:166 beräknas vara cirka 2 500 kvm.) Områdets area är cirka 11 500 kvm.

Andel av mark genomsläpplig för dagvatten regleras.

För de norra kvartersområdena anges bestämmelser för utformning där traditionella material ska användas. Takmaterial - tegel, fibercement och plåt (sinus, falsad) eller pannplåt. Fasadmaterial - tegel, puts och trä. Takens form ska vara sadeltak.

För kontorshuset inom verksamhetsområdet, huset närmast Snavavägen, anges bestämmelser för att bibehålla huset form och utseende.

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

Gestaltning

Detaljplanens ambition är att möjliggöra ett område med en till bymiljön väl anpassad gestaltning och utformning av bebyggelse och mark.

Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns inom norra delen av orten. Hållplatsen nås via Byavägen. Bussresor från och till Äsperöd sker med busslinjen Sjöbo-Lövestad-Tomelilla. Regionbuss trafikerar sträckan ett flertal gånger om dagen (vardagar).

Gång- och cykelvägar

Befintliga gång- och cykelvägar finns inom norra delen av planområdet och norr om planområdet.

x-område i nordväst, mellan till planområdet angränsande väg och parkmark inom planområdet, reserveras för allmän gång- och cykeltrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp/spillvatten

Orten Äsperöd inklusive det berörda planområdet ingår i kommunens verksamhetsområden för dricksvatten och spillvatten.

Dagvatten

En stor del av orten är inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Inom och intill planområdet finns kommunala dagvattenledningar.

Dagvatten kan hanteras och fördröjas genom genomsläpplig mark, ondulering 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 bygglovshandlingar 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 av vattnet.

Att samla regnvatten i tunna vid stuprör för att använda torra dagar - skörda regnvatten - är ett sätt att ta hand om dagvatten. (Det är viktigt att se till att vatten kan rinna bort från husets grund när tunnan har blivit full.)

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 Björkeröd 2:44:

Andelen genomsläpplig mark ska vara 40 %. Fastighetsstorlek (tomtområde) blir cirka 1 500 kvm. Största byggnadsarea 600 kvm. 60 % = 900 kvm får bebyggas och hårdgöras. 600 kvm ska vara genomsläpplig mark.

Kvartersområde för Björkeröd 2:65:

Andelen genomsläpplig mark ska vara 40 %. Fastighetsstorlek (tomtområde) blir cirka 1 100 kvm. Största byggnadsarea 450 kvm. 60 % = 660 kvm får bebyggas och hårdgöras. 440 kvm ska vara genomsläpplig mark.

Kvartersmark för Björkeröd 2:166 med flera fastigheter (område för byggmarknad):

Andelen genomsläpplig mark ska vara 30 %. Verksamhetsområde cirka 11 500 kvm. Största byggnadsarea 3 500 kvm. 70 % = 8 050 kvm får bebyggas och hårdgöras. 3 450 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/urtag/mellanrum för gräs. Glest lagda gångplattor med gräs eller singel i mellanrummen ger en delvis genomsläpplig markyta.

Bedömningen är att dagvattenupplägget för området, 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).

Inom fastigheten Björkeröd 2:166 finns ledningar under befintliga byggnader. Vid nybyggnad får 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

Del av planområde har tidigare varit järnvägsområde. Marken inom det före detta spårområdet kan eventuellt ha påverkats av den dåvarande användningen.

För det före detta spårområdet redovisar förslag till ny detaljplan samma markanvändning som den befintliga markanvändning - parkmark och verksamhetsområde.

Markområdets tidigare användning under järnvägsepoken bedöms inte innebära olägenhet för människors hälsa eller för miljön. Markens användning framöver blir densamma som den är och har varit - som promenadområde och för gång- och cykeltrafik samt som verksamhetsområde. Parkmarken är inte avsedd för lekplatsanordningar.

Det kan troligen inte uteslutas att det kan finnas föroreningar i mark från den tidigare verksamheten, inom den före detta järnvägens spårområde.

Radon

Området och större delen av orten Äsperöd inklusive planområdet är inom radonriskområde. Mätningar (underlag till radonprogram) för området Äsperöd redovisar nivåerna låg- och normalriskmark.

Metoder för att sänka radonhalter i hus är tätning för att förhindra radon från marken (radonhaltig jordluft) att läcka in (radonsäker konstruktion) samt justering av ventilation och installation av mekanisk frånluft.

Buller

Trafiken som verksamheten (bygghandeln) alstrar bedöms, i och med möjlighet för utvidgning av verksamhet, innebära en mindre ökning av trafik till och från verksamhetsområdet.

Trafiken till och från verksamhetsområdet struktureras genom kopplingar (in- och utfarter) till Tegelbruksvägen och Snavavägen.

Hastighetsbegränsningen inom Äsperöd 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. Närmaste brandstation finns i Lövestad. Brandpost finns i planområdets närhet, vid Askarödsvägen väster om området.

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 parkområde med vegetation säkras samt att kvartersmarkens användningsmöjligheter breddas.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN

Fastigheter

Planärendet gäller fastigheterna Björkeröd 2:166, 2:44, 2:62, 2:63, 2:65, 2:141 samt del av Björkeröd 1:61, 2:145 och 2:64.

Fastigheterna Björkeröd 2:166, 2:44 och 2:65 ägs av Esperöds Fastighets AB. Björkeröd 2:62 och 2:63 ägs av E F E Persson Förvaltning AB. Björkeröd 2:64 är privatägd.

Björkeröd 2:141 ägs av Trafikverket. Kommunen äger Björkeröd 1:61 och 2:145.

Planprocess

Planförfarandet standardförfarande används som förfarande för prövning av detaljplan för Björkeröd 2:166 med flera fastigheter i Äsperöd.

Planekonomi

Esperöds Fastighets AB och E F E Persson Förvaltning AB (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 fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Allmän platsmark och kvartersmark

Detaljplanen omfattar allmän platsmark för gata och park samt kvartersmark för bostäder, centrum, detaljhandel och verksamheter.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken, för gatumark och parkmark.

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 ska ägas av kommunen. Markområde inom kvartersmark ska ägas av privata fastighetsägare.

Ansvar

Kommunen ansvarar genom tekniska förvaltningen för genomförande av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark.

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

VA-ledningar

Befintliga dricks- och spillvattenledningar (VA-ledningar) samt dagvattenledningar 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.

Belysning

Belysningsstolpar-gatubelysning finns längst med Snavavägen samt Tegelbruksvägen och Byavägen.

Geotekniska förutsättningar

Geotekniska förhållanden bedöms generellt 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 bygglov.

Radon

Radonskydd kan behövas för att säkerställa att riktvärden för radon inte överskrids.

Fornlämningar

Planområdet bedöms inte beröras av någon fornlämning.

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

Ekonomiska frågor

Fastighetsreglering, enligt detaljplanens indelning för parkmark och gatumark samt kvartersmark, initieras och bekostas av kommunen samt av fastighetsägare till Björkeröd 2:166, 2:44, 2:62, 2:63 och 2:65.

Kommunens VA-enhet står för utbyggnad av VA-ledningar till fastigheterna vid Byavägen. Kostnaderna för detta tas upp genom anslutningsavgiften för VA för respektive fastighet. Kostnad för eventuell flytt av befintliga ledningar inom fastigheten Björkeröd 2:166 fördelas mellan kommunen och fastighetsägaren.

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