



Figuren visar planområdets omfattning (orange linje).

Detaljplan för fastigheten SIBYLLAN 1 m.fl., Förskolan Lekande Lätt i Sjöbo

Sjöbo kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Samrådshandling

2025-03-24

Utökat förfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, Samrådshandling 2025-03-24
- Grundkarta, 2025-03-05
- Planbeskrivning, Samrådshandling 2025-03-24
- Fastighetsförteckning, 2025-03-17

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Bilaga 1. Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-03-24, Sjöbo kommun
- Bilaga 2. PM Parkering, 2025-03-24, Akka planering

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Första steget är att ett detaljplaneförslag upprättas av kommunens tjänstepersoner, godkänns av politikerna i samhällsbyggnadsnämnden (SBN) och därefter skickas på samråd. Under samrådstiden ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av SBN ställs planförslaget ut för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat.

Mer detaljerad information om planprocessen finns på Sjöbo kommuns hemsida www.sjobo.se.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
1 DETALJPLANENS SYFTE	6
1.1 SYFTE.....	6
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
2.1 HELA DETALJPLANEN	7
2.2 GENOMFÖRANDETID	7
2.3 ALLMÄN PLATS.....	8
2.4 KVARTERSMARK	8
2.5 BEFINTLIGT	10
2.6 ÄRENDEINFORMATION	11
2.7 ANNAT	12
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	13
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	13
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	15
4.1 KOMMUNALA	15
4.1.1 DETALJPLAN	15
4.1.2 OMRÅDESBESTÄMMELSER	15
4.1.3 FÖRHANDSBESKED	15
4.1.4 PLANERINGSBESKED	15
4.1.5 PLANBESKED.....	16
4.1.6 PLANPROGRAM.....	16
4.1.7 ÖVERSIKTSPLAN	16
4.1.8 ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT.....	17
4.2 RIKSINTRESSEN	17
4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	17
4.3.1 JORDBRUKSMARK	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
4.4 MILJÖKVALITETSNORMER	18
4.4.1 LUFT.....	18
4.4.2 VATTEN.....	18
4.4.3 BULLER	18
4.5 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	19
4.6 MILJÖ	19
4.6.1 DAGVATTEN	19
4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET	19
4.7.1 OMGIVNINGSBULLER	19
4.7.2 FÖRORENAD MARK	19
4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	19
4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	20
4.10 KULTURMILJÖ	20
4.11 FYSISK MILJÖ	20
4.12 SOCIALA	22
4.13 TEKNIK	22
4.14 TRAFIK.....	22

4.15 ANNAT	Fel! Bokmärket är inte definierat.
5 PLANERINGSUNDERLAG	23
5.1 KOMMUNALA	23
5.1.1 DETALJPLAN	23
5.1.2 GRUNDKARTA.....	23
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	23
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN.....	23
5.2 UTREDNINGAR.....	24
5.2.1 DAGVATTENUTREDNING.....	24
5.2.2 BARNKONSEKVENSANALYS	Fel! Bokmärket är inte definierat.
6 KONSEKVENSER.....	25
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	25
6.2 NATUR.....	25
6.2.1 GRÖNOMRÅDE.....	25
6.3 MILJÖ	26
6.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900).....	26
6.3.2 DAGVATTEN	26
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	26
6.4.1 LUFT.....	26
6.4.2 VATTEN.....	26
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	27
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	27
6.5.2 ÖVERSVÄMNING	27
6.6 SOCIALA	27
6.7 RIKSINTRESSE.....	27
6.8 TRAFIK.....	27
6.8.1 MOTORTRAFIK.....	27
6.8.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	27
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	28
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	28
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	29
7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	29
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	29
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER	29
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	29
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	29
7.4.2 PLANAVGIFT	29
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	29
7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL.....	29
7.5.2 TIDPLAN.....	30
8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN.....	31
9 MEDVERKANDE	32

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förskoleverksamhet på fastigheten Sibyllan 1 i Sjöbo. Förskolans gård behöver utökas för att uppfylla Boverkets riktlinjer för utemiljö, därför regleras en del av naturmarken i norr genom ett markköp till förskolans fastighet. Detaljplanen är en anpassning och utgår ifrån rådande användning och omständigheter på platsen.

Detaljplanen ska även säkerställa möjligheten att omvandla fastigheten till bostäder i framtiden varför nuvarande medgiven användning för fastigheten kvarstår samtidigt som förskoleanvändningen tillkommer.

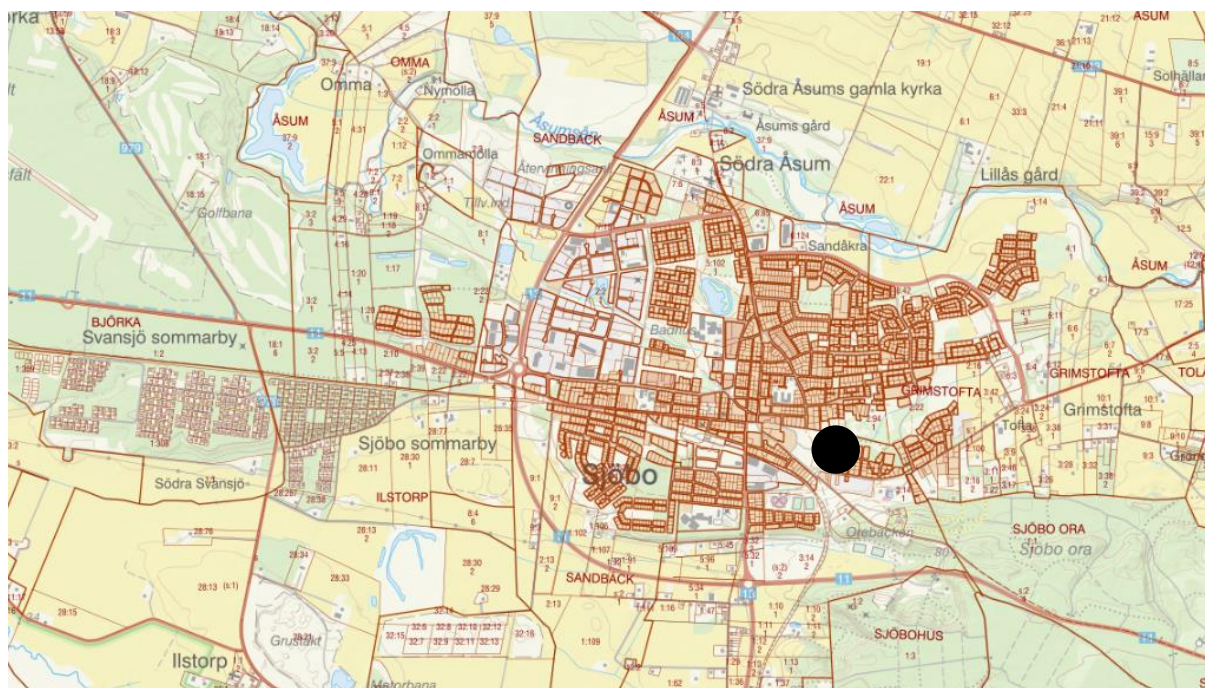
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Det huvudsakliga ändamålet med detaljplanen är att fastigheten Sibyllan 1 ska planläggas för S₁-Förskola. Förskolan Lekande Lätt Ekonomisk förening har varit verksam inom fastigheten Sibyllan 1 sedan årsskiftet 2016-2017 med stöd av ett tillfälligt bygglov. Det tillfälliga bygglovet löper ut i maj 2026 och för att förskolan ska kunna fortsätta bedriva verksamheten behöver markanvändningen läggas till i detaljplan som idag endast medger bostäder. I och med planläggningen behöver förskolans gård utökas för att uppfylla kraven på storleken på utemiljön som idag är för liten i förhållande till antalet barn på förskolan.

Förskolebyggnaden avses bibehållas i sitt nuvarande utförande. Arealen för planområdet är 3416 kvadratmeter. Fastigheten Sibyllan 1 ägs av den ekonomiska föreningen som bedriver förskoleverksamheten. Fastigheten Sjöbo 3:14 ägs av Sjöbo kommun.

Aktuellt planområde ligger inom sydöstra Sjöbos tätort, vid marknadsplatsen. Planområdet angränsar till Folkets park i väster och norr och bostadsbebyggelse i öster och söder. Fastigheten angränsar till Marknadsvägen i söder. En gång- och cykelbana fortsätter där Marknadsvägen slutar och löper vidare mot centrum. Cirka 100 meter från planområdet ligger Tolångavägen som ansluter till Östergatan mot centrum. Det tar cirka 10 minuter att gå från Sjöbo centrum till planområdet.



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

2.2 GENOMFÖRANDETID

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

2.3 ALLMÄN PLATS

Ingen allmän plats föreslås inom planområdet. Den norra delen av planområdet är del av Fastigheten Sjöbo 3:14 som är allmän plats, PARK i gällande detaljplan. Den allmänna platsen som innefattas i planområdet föreslås regleras till kvartersmark.

2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar:

- Förskola (S₁), vilket innebär område för förskoleverksamhet.
- Bostäder (B), vilket innebär område för bostäder.

2.4.1 BYGGRÄTT

Inom kvartersmarken föreslås en reglering av utnyttjadegrad som medger en största byggnadsarea på 670 kvadratmeter för huvudbyggnaden och 65 kvadratmeter för förrådsbyggnaden. Detta motiveras med att det motsvarar de befintliga byggnadernas storlek.

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är reglerad till 6 meter respektive 4 meter för komplementbyggnad vilket syftar till att bibehålla byggnadernas nuvarande höjder.

2.4.2 MARKENS ANORDNANDE

Med hänsyn till barnperspektivet, som innebär att barnens bästa ska prioriteras, behöver friytor för barnens utemiljö tillgodoses enligt gällande råd och rekommendationer. Friytor för barn är avsedda för lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet. Friytor bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden samt god luft- och ljudkvalitet. Grönska i barns miljö är viktig för deras hälsa och utveckling. Utevistelse och fysisk aktivitet i gröna och naturlika miljöer stimulerar barns lek och bidrar till bättre motorik vilket främjar barnens fokus för lärande. Det är av stor vikt att barnens utemiljö ger tillgång till naturlig skugga under varma dagar.

I gällande översiktsplan har kommunen tagit ställning till att Boverkets rekommendation om friytor för förskolor ska följas ”nya förskolor ska ha en friyta för lek och utevistelse på minst 40 m²/barn. Den totala ytan ska minst vara 3 000 m² oavsett antal barn. Möjlighet ska finnas till naturlig skuggning från träd.” I bedömningen av storlek och kvalitéer kan även ingå tillgång och tillgänglighet till närliggande lekområden med flera aktivitetsområden.

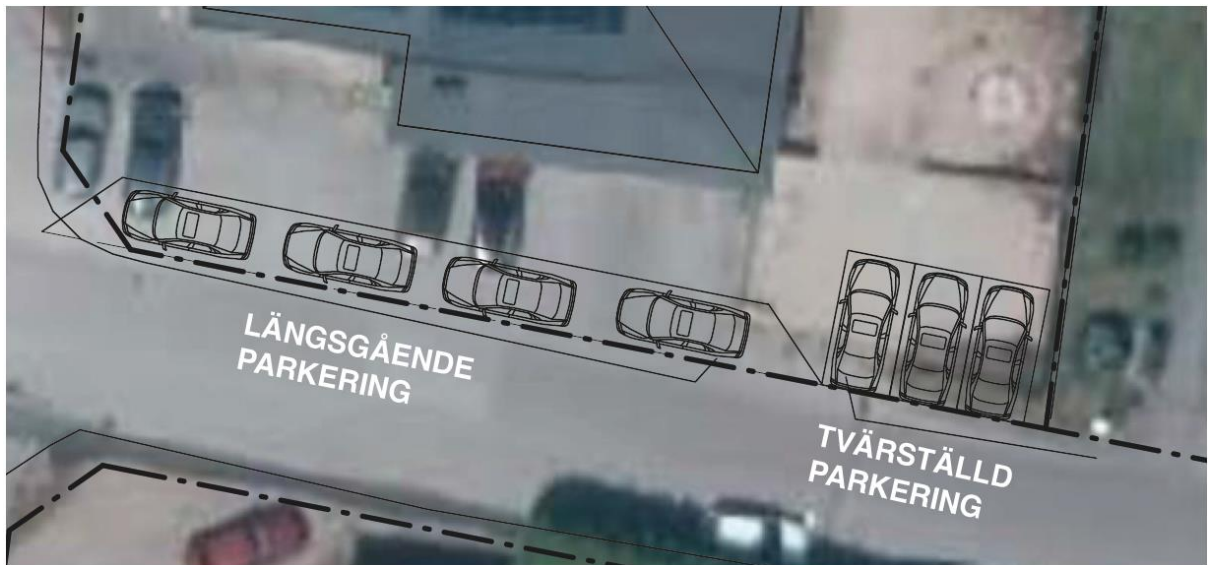
Med en justering av gårdsytan där naturmarken ingår i förskolans friyta uppgår den totala friytan till 2465 kvadratmeter vilket innebär en friyta per barn som uppfyller Boverkets riktlinjer för friyta för barnens lek och utevistelse. Eftersom den befintliga gårdsytan saknar träd och buskar kan den nya delen av fastigheten tillgodose rekommendationer om vegetativt innehåll.

		Behov av kvm friyta	Behov av kvm BTA per barn (inkl. idrott, kök, drift mm)
Förskola riktvärden		40	14
Förskolan Lekande Lätt	Antal barn	Behov av kvm friyta	Behov av kvm BTA
	40	1600	560
Planerad kvartersmark		Friyta kvm	BTA huvudbyggnad
Användningsområde Förskola		2465	670

I plankartan förses gårdsytan med planbestämmelser som reglerar att marken inte får förses med byggnader annat än exempelvis lektugor och skärmtak. Marken får delvis heller inte hårdgöras då det är viktigt att gårdsmiljön hålls växtbeklädd.

2.4.3 TRAFIK OCH PARKERING

Parkering och plats för angöringstrafik ska anordnas inom planområdet mot Marknadsvägen. Då förskolegården kan expandera norrut kan nya parkeringsplatser för personal anordnas i sydöst. Parkering och angöring till verksamheten ingår i användningen Förskola (S₁) och ryms inom användningen. Parkering utformas och dimensioneras utifrån kommunens krav på trafiksäker angöring vid lämning och hämtning och verksamhetens beskrivning av parkeringsbehovet. En parkeringsutredning har genomförts i samband med planarbetet (Akka planering, 2025). Utredningen utgår ifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv för barnen som går på förskolan och föreslår att fyra parkeringsplatser ska vara lämnings- och hämtningsplatser placerade längsgående med gatan. Mellan förskolebyggnaden och lämna-hämtazonen lämnas ett utrymme för en gångbana så barnen inte behöver röra sig i gaturummet. Tre tvärställda parkeringsplatser föreslås i fastighetens sydöstra hörn som avses för personalen, vilket säkerställer färre backningsrörelser ut på gatan än om parkeringsytan skulle vara avsedd för hämtning och lämning av barn.



Förslag på ny parkeringslösning utanför förskolans entré.

Leveranser och sophämtning till verksamheten kan stanna vid angöringen, men om det är fullt måste de stanna på Marknadsvägen då utrymmet inom planområdet är begränsat.

Marknadsvägen är dock inte en väg med genomfartstrafik så att stanna på vägen för att lasta/lossa eller hämta avfall bedöms inte innebära problem för arbetsmiljön då sophantering sker vid vägen och trafikflödet på vägen stoppas inte upp.

2.4.4 MARKFÖRORENINGAR

Marken består av fyllnadsmassor som har nyttjats för att jämna ut terrängens höjdskillnader. Eftersom massornas ursprung är okänt har en markmiljöteknisk undersökning har handlats upp av fastighetsägaren och resultatet av undersökningen kommer att tillföras handlingarna till granskning.

2.5 BEFINTLIGT

Idag består planområdet av en förskola och del av en skogsdunge. Förskolan flyttade in i lokalerna i årsskiftet 2016–2017 och innan dess bedrevs auktionsverksamhet på platsen. Inom fastigheten Sibyllan 1 finns en verksamhetsbyggnad och en komplementbyggnad. En av tillbyggnaderna är ett skyddsrum.

Förskolan har 3–4 grupper och mellan 35–40 barn. På förskolegården finns bland annat sandlåda och lekutrustning. Gården är inhägnad med trästaket och gunnebostängsel.



Flygfoto som visar planområdet med orange streckad linje.



*Förskolans entré, vy från söder. Naturområdet skymtar i bakgrunden.
Bild: Google Maps Street View.*

2.6 ÄRENDEINFORMATION

1. kommunens namn: Sjöbo kommun
2. detaljplanens namn: Detaljplan för fastigheten Sibyllan 1 m.fl.
3. kommunens diarienummer för detaljplanen: PLAN.2024.2244
4. hänvisning till beslutsprotokollet: -
5. vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2024-11-13

2.7 ANNAT

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

Rubriksättning och innehåll i aktuell planbeskrivning regleras i *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)* samt plan- och bygglagen (2010:900).

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användningsbestämmelser kvartersmark	S ₁	Förskola	Användningen skola ska tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Motivet till att använda användningsbestämmelsen Skola - förskola (S) är att uppnå syftet med aktuell detaljplan.
	B	Bostäder	Användningen bostäder kvarstår från tidigare detaljplan för att inte hindra en möjlig omvandling till bostadsändamål som exempelvis radhus i framtiden.
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	h ₁	Högsta nockhöjd är 6 meter för huvudbyggnad	Bestämmelsen om högsta nockhöjd är reglerad till befintliga byggnaders höjd (huvudbyggnad och komplementbyggnad).
	h ₂	Högsta nockhöjd 4 meter för komplementbyggnad	Bestämmelsen om högsta nockhöjd är reglerad till befintliga byggnaders höjd (huvudbyggnad och komplementbyggnad).
	"prickmark"	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen avser naturmarken i norr och parkeringsytan i söder.
	"korsprickad mark"	Marken får endast förses med lekstugor, mindre förråd och skärmtak. Förråd och skärmtak får ha en maximal storlek om 15 kvadratmeter vardera	Specificeringen av den korsprickade marken säkerställer att en förskolegård som uppfyller riktlinjerna från Boverket kan uppföras samt att det finns ytor för parkering och angöring i den södra delen av planområdet.
	n ₁	Parkering och angöring	I planområdets södra del, mot Marknadsvägen, behöver parkering och ytor för angöring anläggas med ett trafiksäkert utförande.
	u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Inom planområdets norra del finns en elledning
	b ₁	Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig	Gäller dagens gårdsyta för att uppfylla riktlinjer om maximal andel hårdgjord mark på förskolegård.
	b ₂	Minst 95 % av marken ska vara genomsläpplig	Gäller naturmarken i norr. Ytan ska fortsatt bestå av vegetation och får inte hårdgöras.
	a ₁	Markov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet	Bestämmelsen säkerställer att bestämmelser om markens genomsläpplighet efterlevs.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Administrativa bestämmelser	-	Genomförandetiden är fem år över hela planområdet fr.o.m att planen vunnit laga kraft	Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt). (4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900)).

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet är planlagt i stadsplan för område vid Tolångavägen i Sjöbo köping, fastställd 1972 med beteckning "308". Detaljplanen anger användningen "Bostadsändamål. Prickad mark får inte bebyggas. Fristående hus. Högst en fjärdedel av tomt får bebyggas. Högst en våning. Högsta byggnadshöjd 4 meter (höjd från mark till skärningspunkt mellan fasad och tak)". Även angränsande bebyggelse är planlagd för bostadsändamål. Skogen i norr har markanvändningen allmän plats "Park, plantering". Detaljplanens genomförandetid har löpt ut. Gällande detaljplan och fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan får laga kraft.



Utsnitt ur gällande detaljplan 308.

4.1.2 OMRÅDESBESTÄMMELSER

Inga områdesbestämmelser finns inom aktuellt planområde.

4.1.3 FÖRHANDBESKED

Inga förhandsbesked finns inom aktuellt planområde.

4.1.4 PLANERINGSBESKED

Inga planeringsbesked finns inom aktuellt planområde.

4.1.5 PLANBESKED

Förskolan Lekande lätt ekonomisk förening har ansökt om detaljplan som medger förskola. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-10-10 (§ 109) om positivt planbesked för att genom en ny detaljplan pröva ändrat och utökat ändamål för fastigheten Sibyllan 1 i Sjöbo.

4.1.6 PLANPROGRAM

Inget planprogram finns inom aktuellt planområde.

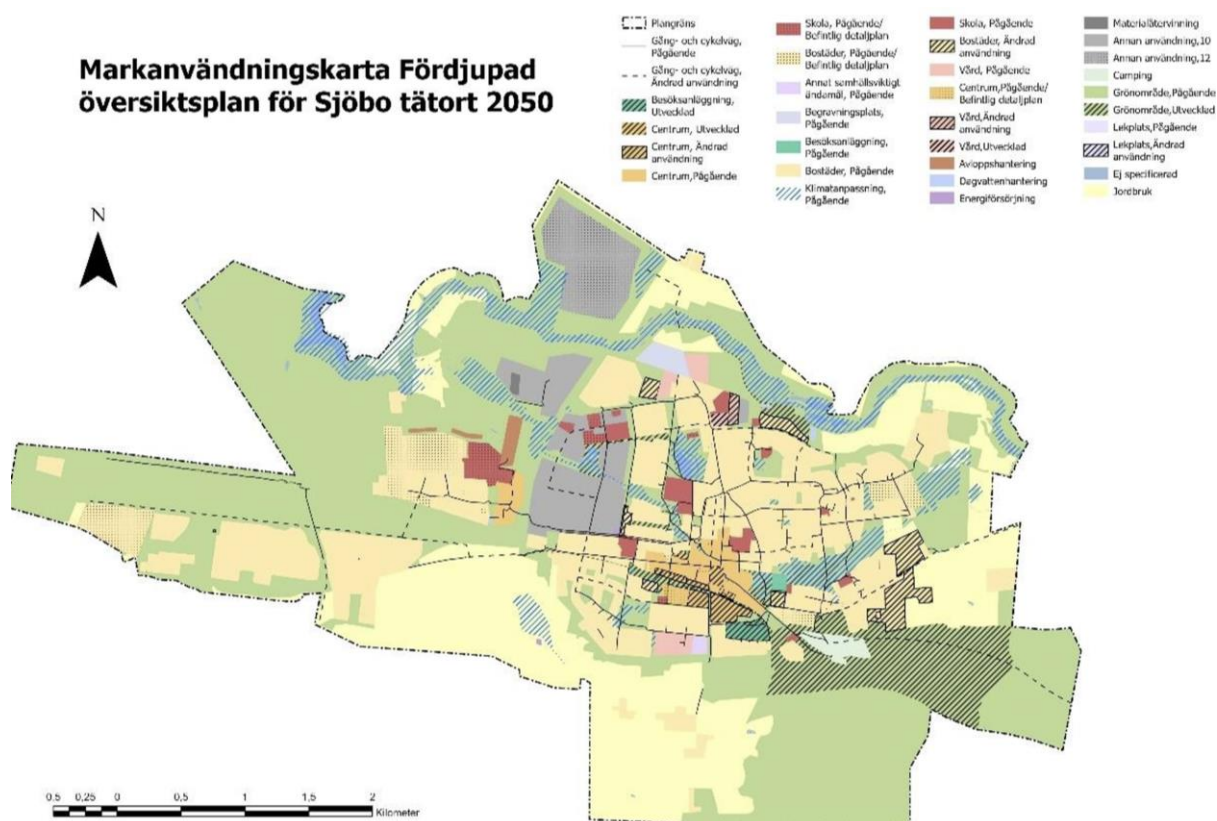
4.1.7 ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24 är planområdet utpekade som B: befintlig bostadsbebyggelse och en del av den norra delen av planområdet är utpekade som område för klimatanpassning samt grönområde. Kommunen bedömer att detaljplanen delvis är förenlig med översiktsplanen då den bibehåller användningen bostad. Tillägget med skolverksamhet innebär dock att detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen.

Ett arbete med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort pågår. Den nya fördjupade översiktsplanen var på samråd under sommaren 2024 och förväntad tid för granskning är sommaren 2025. Den nya fördjupade översiktsplanen anger markanvändningen skola och klimatanpassningsområde. Utpekade klimatanpassningsområden i mark- och vattenanvändningskartan ska inte exploateras eller hårdgöras.

I gällande översiktsplan "Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040", antagen av kommunfullmäktige 2022-06-22 anges planeringsprinciper för Sjöbo. Rörande förskolor står det att "Nya förskolor ska ha en friyta för lek och utevistelse på minst 40 m²/barn och nya grundskolor på minst 30 m²/barn. Den totala ytan ska minst vara 3 000 m² oavsett antal barn. Möjlighet ska finnas till naturlig skuggning från träd."

Markanvändningskarta Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050



Föreslagen markanvändningskarta från samrådshandlingen för den nya fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort.

4.1.8 ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Folkhälsoplan 2021 – 2025

I Sjöbo kommuns folkhälsoplan redovisas att för att ett barns behov av en god utemiljö ska tillgodoses behöver skol- och förskolegårdar planeras i enlighet med Boverkets och Folkhälsomyndighetens föreskrifter och rekommendationer.

4.2 RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen finns inom eller påverkas av aktuellt planområde.

4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs inte av något mark- eller vattenområden som omfattas av hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. MB

4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

4.4.1 LUFT

Från och med maj 2010 finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt Skånes Luftvårdsförbunds årsrapport för Sjöbo kommun 2022 Resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen visar att halter för samtliga parametrar ligger under miljö kvalitetsnormer (MKN) och underskrider även den nedre utvärderingströskeln (NUT).

4.4.2 VATTEN

Sjöbo kommun ingår i Södra Östersjöns vattendistrikt i vilket Vattenmyndigheten för Södra Östersjön ansvarar för arbetet med miljö kvalitetsnormerna för vatten. Vattenmyndigheten har tagit fram ett åtgärdsprogram för att miljö kvalitetsnormerna ska uppnås, Åtgärdsprogram för vatten 2022—2027 Södra Östersjöns vattendistrikt.

Tabellen visar vilka ytvattenförekomster, avrinningsområden och grundvattenförekomster som skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet. Statusklassningen är hämtad från länsstyrelsens tjänst Vatteninformationssystem Sverige (VISS):

Avrinningsområde	Ekologisk status	Kemisk status
Kävlingeån: Vombsjön-Tranåsbäcken (Björkaån/Åsumsån/Tolångaån)	Måttlig	Uppnår ej god
Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
Vombsänkan	God	God
Revingehed	God	God

4.4.3 BULLER

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en typ av målsättningsnorm. Förordningen anger att "det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa". Med omgivningsbuller avses buller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Enligt förordningen om omgivningsbuller krävs det att Trafikverket och större kommuner kartlägger buller och upprättar åtgärdsprogram vart femte år. Sjöbo kommun räknas inte till en större kommun (färre än 100 000 invånare) och har därför inget åtgärdsprogram för buller.

Buller beskrivs mer under rubrikerna 4.8.1 Omgivningsbuller och 6.4.3 Buller.

4.5 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Inga särskilda mellankommunala planeringsförutsättningar påverkar det aktuella planförslaget.

4.6 MILJÖ

4.6.1 DAGVATTEN

Hela planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten leds via kommunala dagvattenledningar till Grimstoftabäcken vilken sedan via Vombsjön och Kävlingeån går ut i Lommabukten.

Dagvatten i och runt planområdet rinner norrut. Då fastigheten norr om planområdet består av naturmark med sandig jord infiltreras dagvattnet här och påverkar bara planområdet vid kraftiga skyfall. Den branta, trädbevuxna slänten längst planområdets norra gräns infiltrerar det dagvatten som eventuellt kommer från angränsande fastighet i norr.

Planområdets östra del består av komplementbyggnad och asfalterade eller hårt packade grusade ytor där dagvattnet leds direkt till kommunala dagvattenledningar utan fördröjning.

4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.7.1 OMGIVNINGSBULLER

Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning för hantering av trafikbuller i barns utomhusmiljöer vid skolor, förskolor och fritidshem. Minst 50% av skolgårdens yta ska uppnå en ekvivalent ljudnivå på max 50 dBA och övriga vistelsezoner får uppnå maximalt 55 dBA. Riktvärdena gäller framför allt etablering av nya skolor. Om det vid en befintlig skolgård inte är ekonomiskt rimligt eller tekniskt möjligt att 50% av skolgården uppnås max 50 dBA bör då en mindre yta som klarar av kravet godkännas.

Planområdet ligger invid Marknadsvägen, en bostadsgata som troligtvis har låg påverkan på bullernivåerna i området. Ingen källa till buller från verksamheter bedöms påverka planområdet. Men hänsyn till detta bedöms att Naturvårdsverkets riktvärden kan uppnås inom skolgården.

4.7.2 FÖRORENAD MARK

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet men marken består av fyllnadsmassor med okänt innehåll varför en markteknisk undersökning kommer att genomföras till detaljplanens granskningsskede. Markens historiska användning (auktionsverk) innebär ingen anledning till att misstänka risk för markförorening från tidigare verksamhet.

4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

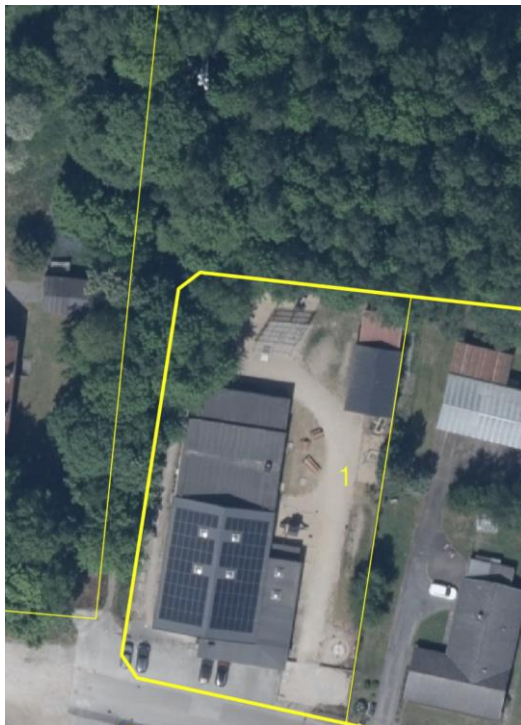
Enligt *Jordartskartan* från Sveriges geologiska undersökning (SGU; uppgift hämtad 2025) består jordarten inom planområdet av isälvsediment.

Marken inom planområdet är redan bebyggd och har varit det sen 1970 då den grundlades med fyllnadsmassor.

Det finns enligt kommunens radonriskprogram (2006) ingen radonrisk inom planområdet.

4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet är idag delvis hårdgjord och avrinner åt norr. Inom planområdet finns inga kända problem med de hydrologiska förhållandena.



Flygfoto över befintlig verksamhet där skolgården tydligt ses.

4.10 KULTURMILJÖ

Ingen beaktansvärd kulturmiljö, fornlämning, byggnadsminne eller kyrkligt kulturarv finns inom aktuellt planområde.

4.11 FYSISK MILJÖ

Arealen för planområdet är ungefär 3 500 kvm. Marken inom planområdet är idag redan delvis hårdgjord, med undantag för gräsytor och sandlådor samt en del i norra planområdet som idag utgör naturmark, cirka 980 kvm grönyta.

Förskolegården är öppen och omger förskolebyggnaden i norr och öster. På den västra sidan av byggnaden finns ett smalt grusat parti som leder från entrén till norrsidan av gården. Där finns flera lekställningar, gungor, rutschkana och en sandlåda under en pergola. Två mindre kullar har anlagts på gården vid markarbeten som gjordes vid övertagandet av fastigheten.



Östra delen av förskolegården.



Norra delen av förskolegården.

Inom och norr om planområdet finns ett grönområde. Grönytan är en grönkil med skog i centrala Sjöbo där Grimtoftabäcken rinner igenom. I skogsområdet finns det stigar och området har därmed ett rekreativvärde. Kommunen bedömer att naturmarken inom planområdet inte innehåller några höga naturvärden.

4.12 SOCIALA

Detaljplanen omfattar en befintlig förskoleverksamhet. I närområdet finns, förutom bostäder, Folkets park. Sjöbo centrum ligger nära, cirka 10 minuters promenad, där fler servicefunktioner finns. Det finns gång- och cykelvägar till planområdet. Till planområdet går det även att ta sig med bil via Tolångavägen.



Orienteringskarta. Cykelbanor är markerade med vita streck.

4.13 TEKNIK

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten. Planområdet är anslutet till det allmänna ledningsnätet för VA samt ledningsnätet för el och data. Verksamheten har själv installerat solceller på taket i samband med övertagandet av lokalen.

Avfallshantering sker i enlighet med kommunens föreskrifter om renhållning.

4.14 TRAFIK

Planområdet trafikeras från Marknadsvägen och Tolångavägen. I direkt anslutning till planområdet finns en gång- och cykelväg mot centrum. I planområdets västra gräns går en stig som leder ner till ett naturområde.

5 PLANERINGSUNDERLAG

Kommunen bedömer att detaljplanen ska besvara hur parkering ska hanteras på ett mer tillfredställande sätt ur trafiksäkerhetssynpunkt varför en parkeringsutredning har tagits fram i samband med samrådshandlingen. Utöver parkeringsutredningen ska en markmiljöteknisk undersökning genomföras till detaljplanens granskningsskede.

Kommunen har även genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan som nämns nedan. Utöver dessa utredningar bedömer kommunen att det inte föreligger något behov av särskilda utredningar inom ramen för detaljplanen. Bedömningen grundas på att planområdet är av begränsad omfattning, att marken inom fastigheten redan är exploaterad, att planförslaget syftar att möjliggöra en utökning av befintlig verksamhet och att ärendet är av enkel karaktär.

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

- Plan nr 308, Förslag till utvidgning av stadsplan för område vid Tolångavägen, laga kraft 23 februari 1972.

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

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta daterad 2025-03-05 har tagits fram av Sjöbo kommun och biläggs handlingarna.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort (FÖP 2013) antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24. Översiktsplaner finns att läsa på Sjöbo kommuns hemsida och är arkiverade hos Sjöbo kommun.

Ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort, beslutad om samråd av kommunstyrelsen 2024-06-05.

Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040 antagen av kommunfullmäktige 2022-06-22. Översiktsplanen finns att läsa på Sjöbo kommuns hemsida och är arkiverade hos Sjöbo kommun.

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med planläggningen. Undersökningen biläggs planhandlingarna och går att läsa på kommunens hemsida under tiden för samråd och granskning. Därefter arkiveras undersökningen tillsammans med handlingarna hos kommunen.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 PARKERINGSUTREDNING

Se avsnitt 2.4.3 TRAFIK OCH PARKERING

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Tabellen nedan visar en konsekvensbeskrivning för fastigheter, mark- och anläggningssamfälligheter och rättigheter inom detaljplaneområdet avseende fastighetsbildning, förändrad markanvändning samt bestämmelser om markens nyttjande.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Sjöbo 3:14	Kommunal parkfastighet	Cirka 960 kvm av fastigheten omfattas ändrad användning från park till förskola och bostad och kommer regleras till Sibyllan 1. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning.
Sibyllan 1	Förskola (gällande detaljplan 308 anger bostadsändamål)	Bekräftelse av nuvarande användning förskola samt kvarstående bostadsändamål.

Mark- och anläggningssamfälligheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Inga	-	-

Rättigheter inom området				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
Inga	-	-	-	-

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Grönområdet norr om förskolan utgör en grön kil i centrala Sjöbo där Grimtoftabäcken rinner igenom. I skogsområdet finns det stigar och området har ett rekreativvärde. Kommunen bedömer att ytan som tillförs förskolan inte innehåller några höga naturvärden. Grönområdets värde och funktion som helhet bedöms inte påverkas av planläggningen då det är en så pass liten del av området som planläggs som förskolegård och att stigen hamnar utanför planområdet. Också som kvartersmark ska grönytans karaktär bestå och marknivåerna ska bibehållas. Området som bedöms kunna tillföras förskolans område föreslås bli ett lekområde i utglesad skog med gläntor.

6.3 MILJÖ

6.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen ska skälen för bedömning om en plan inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan presenteras i planbeskrivningen. Kommunen har undersökt om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen. Nämnd undersökning är ett planeringsunderlag som hör till detaljplanen. Se även 5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken samt 5.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan görs en sammanvägd bedömning och ett motiverat ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Nedan sammanfattas bedömningsgrunder, miljö- och kvalitetsmål samt miljökvalitetsnormer som berörs för aktuellt planområde.

Detaljplanen omfattar en befintlig verksamhet (förskola). Detaljplanen möjliggör för att förskolan fortsatt kan bedrivas och att förskolans utemiljö kan förbättras genom att mark norr om förskolan planläggs som föreskolegård. Planområdet, eller närliggande områden, omfattas inte av några naturskydsområden eller övriga områden med natur- och kulturvärden. Verksamheten i sig innebär heller ingen påverkan på omgivningen i form av buller, risker eller påverkan på MKN vatten eller luftmiljö. Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av att en miljöbedömning görs och miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Undersökningen samråds med bland annat länsstyrelsen under samrådstiden för detaljplanen.

6.3.2 DAGVATTEN

Detaljplanen föranleder inga avsevärt förändrade markförhållanden eller ändrad hårdgöringsgrad. Kommunen bedömer att detaljplanen inte föranleder till några negativa konsekvenser gällande hantering av dagvatten.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Ingen påverkan på kvalitetsnormen för luft är väntad.

6.4.2 VATTEN

Ingen påverkan på kvalitetsnormen för vatten är väntad.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

På grund av bedömningen under avsnittet 6.4.3 *Buller* har ingen beräkning av omgivningsbuller eller bullerutredning tagits fram.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte öka risken för översvämning i dess närområde.

6.6 SOCIALA

Genomförande av detaljplanen innebär att en verksamhet som idag är välfungerade kan fortsätta bedrivas på platsen. Planläggningen innebär att förskoleverksamheten kan uppfylla ytkravet gällande utemiljöer vilket är positivt sett ur ett barnkonsekvensperspektiv.

6.7 RIKSINTRESSE

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

6.8 TRAFIK

6.8.1 MOTORTRAFIK

Ingen påverkan på motortrafik är att vänta som följd av genomförande av detaljplanen i och med att planläggningen omfattar en befintlig verksamhet som inte avser att expandera.

6.8.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Genom att detaljplanen föreslår en parkeringslösning som innebär färre backningsrörelser ut på Marknadsvägen förväntas trafiksäkerheten för förbipasserande gång- och cykeltrafikanter bli förbättrad.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Ingen allmän plats föreslås inom planområdet, men den del av Sjöbo 3:14 som idag är allmän plats (park) planläggs som förskola. Sjöbo 3:14 är en kommunalt ägd fastighet och den del som omfattas av planläggning, cirka 960 kvm, avses regleras till Sibyllan 1.



Kartutsnitt från Lantmäteriet. Gula linjer är befintliga fastighetsgränser. Orange yta visar mark som tillhör Sjöbo 3:14 och som planläggs som förskola och bostad.

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Cirka 960 kvm av Sjöbo 3:14 avses regleras till Sibyllan 1.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Räddningstjänsten har åtkomst till planområdet via Marknadsvägen. Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Exploatören ansvarar för genomförandet inom kvartersmark. Följande punkter är några exempel på vad genomförandet inom kvartersmark kan innefatta: anläggning av parkeringsyta, åtgärder av utemiljön på den befintliga förskolegården och tillgängliggörande av slänt inom naturmark i norra delen av planområdet.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, vilket regleras genom ett planavtal mellan exploatören och kommunen. Exploatören bekostar framtagandet av planeringsunderlag (utredningar) till detaljplanen.

Exploatören bekostar genomförandet inom kvartersmark inklusive bygglov samt erforderliga utredningar. När detaljplanen har vunnit laga kraft har exploatören rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

7.4.2 PLANAVGIFT

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

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas för aktuell detaljplan eftersom ingen allmän plats föreslås inom planområdet.

7.5.2 ÖVRIGA AVTAL

Ett fastighetsregleringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören gällande markköp av del av Sjöbo 3:14.

7.5.3 TIDPLAN

Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2026.

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

Här redogörs för de huvudsakliga förändringar som görs mellan samråd, granskning och antagande.

9 MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Sjöbo kommun genom Radar arkitektur och planering. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från Tekniska förvaltningen deltagit.

Malin Töger
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategi

Emelie Edström
Planarkitekt, Radar arkitektur och planering