



SJÖBO
KOMMUN

2025-02-26
Dnr. PLAN 2022.1732

DETALJPLAN för fastigheterna Sjöbo 3:32 m.fl. Fritidsbacken

Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län

Samrådsredogörelse

Samrådstid

Efter Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2024-05-21 § 59 har förslag till rubricerad detaljplan, daterad 2024-05-14, varit föremål för samråd under tiden 2024-05-28 till och med 2024-06-25.

Tillgänglighet och kungörelser

Planförslaget har tillgängliggjorts för allmänheten på följande sätt:

- Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse per post.
- Samråd har kungjorts i Ystad Allehanda och Skånska Dagbladet.
- Samrådshandlingar har under tiden för samråd funnits tillgängliga digitalt på Sjöbo kommuns hemsida och i utskrivet format på Sjöbo Bibliotek och på Sjöbo Kommunhus.
- Information om att samråd har anslagits på Sjöbo kommuns anslagstavla.

Yttranden

16 yttranden har inkommit. Följande har inte haft någon att erinran mot planförslaget under samrådet:

E.ON Energidistribution AB

Försvarsmakten

Trafikverket

Region Skåne

Skanova

Synpunkter och kommentarer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Miljökvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning

Av planhandlingarna framgår att kommunen vidtar åtgärder för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna för vatten inte försämras. Exempelvis skriver kommunen på sidan 13. i planbeskrivningen att ”eftersom planområdet är inom vattenskyddsområde blir det även viktigt att skilja på dagvatten som är rent och dagvatten som kan vara förorenat, det vill säga dagvatten från vägar och parkeringsplatser. Detta görs genom att det rena dagvattnet tillåts infiltrera medan det dagvattnet som kan vara förorenat leds via ett slutet ledningsnät till ett slutet magasin som sedan leds till det allmänna ledningsnätet.”. Om detta är åtgärder som är förutsättningar för att säkerställa att miljökvalitetsnormer för vatten inte försämras eller för att hantera dagvatten behöver dessa åtgärder säkerställas i plankartan.

Människors hälsa – buller

I planbeskrivningen anger kommunen att ny bostadsbebyggelse följer riktvärden för buller. Av planhandlingarna gör dock Länsstyrelsen tolkningen att det inom de reglerade byggrätterna är möjliga att placera byggnaderna närmare Tolångavägen än på det sätt byggnaderna redovisas i utsnittet på sidan 28 i planbeskrivningen. Länsstyrelsen delar därför inte kommunens bedömning om att nya byggrätter för bostadsbebyggelse klarar riktlinjerna för trafikbuller, då nya byggrätter realiseras inom områden där buller överskrids.

Länsstyrelsen menar därför att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. I det fall det finns flera bullerkällor behöver beräkningen ta hänsyn till detta. Värdet för buller beräknas till den

gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att bullerutredningen är framtagen med prognosår 2040. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska bullerutredningar ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Trafikverkets senaste basprognos sträcker sig till 2045. Länsstyrelsen menar att bullerutredningen behöver utgå ifrån den senaste basprognosen för 2045.

Människors hälsa – markföroreningar

Av planhandlingarna kan Länsstyrelsen utläsa att det påvisats föroreningar i jord inom detaljplaneområdet. Länsstyrelsen håller med om att det är lämpligt med villkor för startbesked i planhandlingarna, men det kvarter inom detaljplanen som nu omfattas av villkoren för startbesked stämmer inte överens med de områden där föroreningar påvisats. Detta bör åtgärdas. Enligt 4 kap. 32 § PBL får detaljplanen inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. Om inte någon förorening föreligger ska inte heller planbestämmelse om villkorat bygglov finnas.

Länsstyrelsen menar att markens lämplighet ska vara utredd i planprocessen och att förekomsten av eventuella föroreningar ska hanteras i detaljplanen. Länsstyrelsen efterlyser därför ett tydligare ställningstagande och motivering kring kommunens bedömning av huruvida marken är lämplig för föreslaget ändamål. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Länsstyrelsen saknar en bedömning av, vilka avhjälpande åtgärder som planeras att ske. Därmed kan länsstyrelsen inte göra en rimlighetsbedömning av om detaljplanen är genomförbar. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL. Det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken inom den allmänna platsmarken undersöks och bedöms.

Även om de befintliga bostadshusen ska bevaras, ska ändamålet för hela planområdet lämplighetsprövas. Därför anser Länsstyrelsen att en historisk inventering av övriga delar av detaljplaneområdet, som ännu inte undersökts, behöver göras. Om den historiska inventeringen indikerar att det finns en sannolikhet för att det förekommer föroreningar i mark eller grundvatten inom detaljplaneområdet, som skulle kunna utföra en risk för människors hälsa eller säkerhet, ska hela detaljplaneområdet undersökas genom en miljöteknisk markundersökning. Detta för att säkerställa att området är lämpligt för planerad markanvändning.

Kring byggnader som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953–1973 föreligger risk att PCB förekommer i mark. Även om PCB sedan dess kan ha avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beakta detta i den historiska inventeringen av byggnaderna.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Råd om planteknik/planförfarande

I planhandlingarna refererar kommunen både till riktvärden för buller vid existerande bostadsbebyggelse och ny bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen anser att det inte tydligt framgår av

planhandlingarna vilken bebyggelse som är existerande och vilken bebyggelse som är ny. Illustrationen är i detta avseende otydlig. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen utifrån tydlighetskravet enligt 4 kap. 32 § plan- och bygglagen att förtydliga handlingarna kopplat till detta

Information om biotopskydd

I nordöstra delen av planområdet finns en trädrad längs vägen. Träden verkar uppfylla kriterierna för biotopskyddade alléer och är då skyddade, med förbud mot ex. avverkning och grävning inom rotzonen. En detaljplan ska så långt som möjligt utformas för att behålla skyddade biotoper samt undvika skada. Om dispens från förbudet är en förutsättning för att kunna genomföra planen, bör dispens sökas tidigt i planprocessen. Det finns ingen garanti att dispens kan lämnas.

För att omfattas av biotopskyddet för alléer behöver träden vara planterade. Kommunen bör inför granskningsskedet ange om träden är planterade eller inte.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning, människors hälsa – buller och människors hälsa – markföroreningar , varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11§§ PBL.

Kommentar:

Miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning

Eftersom området är inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp kan krav inte ställas på att dagvatten ska infiltreras utan VA-huvudmannen är skyldig att ta emot allt dagvatten, både rent och sådant som kan vara förorenat. Det är dock positivt om rent dagvatten infiltreras på platsen då det både bidrar till minskad belastning på det allmänna ledningsnätet och till grundvattenbildning. Åtgärderna är alltså inte en förutsättning för att säkerställa att miljö kvalitetsnormer för vatten inte försämras eller för att kunna hantera dagvatten inom planområdet och säkerställs därför inte i plankartan. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Människors hälsa – buller

En bullerutredning har tagits fram till granskningen och planhandlingarna har reviderats efter dess resultat.

Människors hälsa – markföroreningar

För vilka markytor villkor för startbesked med hänvisning till markföroreningar ska gälla ses över för att inte reglera markytor som inte är förorenade.

Föroreningar överskridande riktvärdena för KM har påträffats inom delar av fastigheten Sjöbo 3:32 vilket erfordrar efterbehandlingsåtgärder. Punkterna är spridda inom planområdet.

Efterbehandlingsåtgärder bedöms av ekonomiska- och tekniska skäl kunna utföras som en schaktsanering. Eftersom föroreningar som kräver åtgärder identifierats har en anmälan om avhjälpandeåtgärder gjorts inför kommande efterbehandling. Anmälan innefattar resultat från en åtgärdsförberedande rutnätsprovtagning. Resultatet av denna presenteras bland annat som en schaktplan som visar föroreningarnas utbredning i yt- och djupled. Utifrån den villkoras i detaljplanen startbesked inom de delar av fastigheten som behöver avhjälpandeåtgärder innan marken är lämplig för bostadsändamål. Schaktplanen utgör också ett underlag för vilka kostnader som avhjälpandeåtgärderna kan innebära för genomförandet av detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

En historisk översiktlig inventering med en bedömning om föroreningsrisken har gjorts för samtliga fastigheter inom planområdet som inte ingår i markmiljöundersökningen. Detta redovisas i planbeskrivningen under 4.8.7 FÖRORENAD MARK och har tagits fram av miljöenheten på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivningen kompletteras även med information kring hur risken för PCB hanterats inom ramen för detaljplanen.

Råd om planteknik/planförfarande

Illustrationsplanen förtydligas genom att visa skillnad på ny och tillkommande bebyggelse.

Information om biotopskydd

Trädraden i nordöstra delen av planområdet bedöms inte omfattas av biotopsskydd då träden inte bedöms vara planterade. Bevarande av trädraden möjliggörs genom att marken utgörs av prickmark samt planbestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig vilket innebär att marken inte får bebyggas eller hårdgöras. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS

På sidan. 44 har kommunen angett att detaljplanen inte leder till någon skyldighet att inlösa mark. Kommunen har både rätt (6 kap. 13 § PBL) och skyldighet (14 kap. 14 §) att lösa in mark som är allmän plats. Det gäller all allmän plats i detaljplanen.

LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I OCH KONSEKVENSER AV EXPLOATERINGSAVTAL

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär.

Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras. vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor) vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

UNDERLÄTTA KARTANS LÄSLIGHET

Lantmäteriet rekommenderar att grundkartan görs mindre framträdande för att underlätta att tyda vilka linjer som hör till grundkartan respektive plankartan. Det är viktigt för planens tydlighet att dessa är enkla att skilja från varandra. Lantmäteriet rekommenderar även att vägarna märks ut på grundkartan. Tex. Hänvisar man i planbeskrivningen till Tolångavägen men den förekommer inte i kartan.

Delar av planen som bör förbättras

E-OMRÅDE

E-området är placerat inom kvartersmark och det finns inte beskrivet hur huvudmannen för e-området ska ta sig dit för underhåll.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

BEFINTLIGA PLANER

Avsnittet rörande befintliga planer kan med fördel kompletteras med vad som händer med planerna när den nya planen antas.

GENOMFÖRANDE AV LEKPLATS

Det noteras att planen reglerar lekplats inom kvartersmark. Det kan dock konstateras att det inte finns några genomförandemedel i detaljplanen för lekplatsen från kommunens sida.

SÄKRA GRÄNSER?

Lantmäteriet noterar att kommunen uppger att gränserna har hög noggrannhet. Lantmäteriet uppfattar det som att uppgifterna är från DRKs kvalitetsvisning. Här kan påminnas om att det inom kommunernas tätorter kan vara missvisande eftersom det inte är säkert att gränserna mättes in när lägesosäkerheten sattes. Lantmäteriet har vid tillfället för granskning tyvärr inte tillgång till akterna

(intern och extern begränsning) för aktuella fastigheter men kan konstatera att den ursprungliga fastighetsbildningen typiskt sett är äldre. Om det finns någon osäkerhet kring gränserna kan det krävas fastighetsbestämning eftersom fastighetsgränserna inte har någon verkan på planbestämmelserna.

Om gränserna har tillkommit vid senare fastighetsbildning eller om man återfinner ursprungliga markeringar behövs typiskt sett inte fastighetsbestämning

Kommentar:

Inlösen av allmän plats

Under 7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN i planbeskrivningen framgår att detaljplanen leder till att kommunen har rätt att lösa in den del av allmän plats gata som är inom Sjöbo 3:32 och utgör en stoppficka längs Tolångavägen. Denna ska ingå i det kommunala gatunätet. Att kommunen som huvudman även har skyldighet att lösa in denna kompletteras i planbeskrivningen.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

Planbeskrivningen kompletteras med tydligare redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtalet.

Underlätta kartans läslighet

Plankartan ses över för att tydliggöra vilka linjer som hör till grundkartan. Gatunamn läggs till i illustrationskartan som finns på samma ritning som plankartan. Grundkartan finns även med som en separat handling för att underlätta läsbarhet.

E-område

Under 7.2.3 RÄTTIGHETER i planbeskrivningen framgår att planförslaget innebär att åtkomst till transformatorstation behöver säkerställas genom servitut.

Befintliga planer

De befintliga detaljplanerna ersätts i de delar som nu ingår i den nya detaljplanen men fortsätter att gälla i övriga delar. Planbeskrivningen kompletteras med detta förtydligande.

Genomförande av lekplats

Lekplatsen är inom privat kvartersmark och kommer inte att vara kommunalägd eller underhållas av kommunen.

Säkra gränser?

Uppgifterna om gränsernas noggrannhet utgår ifrån inmätning där de flesta gränspunkter kunnat lokaliseras. Vilka gränspunkter som återfunnits framgår av grundkartan. Bedömningen är att de gränspunkter som inte återfunnits inte påverkar planens genomförande efter att en mindre justering görs vid fastigheten Sjöbo 3:34 till granskningshandlingarna. Beskrivningen av fastighetsgränsernas kvalitet, hög eller medelhög, utgår sedan i från de intervallerna som gränskvaliteten delas in ifrån hos Lantmäteriet. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Sjöbo Elnät AB

Ang förslag till detaljplanen så behöver vi förlägga matningskabel till/från transformatorstationen som är detaljplanerad inom området. Primärt behövs kabelväg från öster men för att få redundans behöver vi även gå mot marknadsplatsen. Vid detaljplaneringen måste även ett lsp-nät byggas inom området med kablar och skåp. Det är viktigt att det tas hänsyn till dessa på ett tidigt stadie.

Kommentar:

För att i detaljplanen säkerställa genomförandet läggs ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, ett så kallat u-område, in i plankartan från Tolångavägen till området för den planerade transformatorstationen. För lågspänningsnät från transformatorstationen till de nya bostäderna inom planområdet krävs inga u-områden. Plankartan och planbeskrivningen uppdateras utifrån detta.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Frågan hanteras i efterföljande byggskede och informationen skickas vidare till exploitören.

SÖRF

I planbeskrivningen framgår det under punkten 7.3.1 tekniska frågor, att tillträde för räddningstjänstens fordon skall anordnas och under punkten 7.3.3 utbyggnad vatten och avlopp, att brandvatten skall anordnas i samråd med SÖRF. Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Det finns en brandpost strax öster om korsningen Tolångavägen och Marknadstorget men funktion och flöde är okänd. Räddningstjänsten anser att:

Brandvatten:

Brandvatten bör finnas tillgängligt i området enligt VAV-norm P114. Detta avser såväl avstånd till brandpost som kapacitet.

Tillgänglighet:

Tillfartsvägar bör utformas i området så att avståndet är högst 50 meter från uppställningsplats av tunga fordon till byggnad.

I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra på förslag till detaljplan.

Kommentar:

Brandvatten

Hanteras i efterföljande byggskede.

Tillgänglighet

Det finns utrymme för att tillfartsvägar och möjliga uppställningsplatser kan ordnas inom högst 50 meter från byggnader inom ramen för planen. Att detta sedan utförs kontrolleras i bygglovskedet.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ställer sig positiv till förslaget.

Familjenämnden

Familjeförvaltningen anser att den ändrade markanvändningen från småindustri till bostad är en positiv utveckling då bostadsområdets placering med direkt närhet och gångavstånd till skola och förskola bedöms skapa en god uppväxtmiljö för barn. Skolvägen är viktig i barnets och elevens vardag och för dess utveckling till att självständigt röra sig i trafiken och samhället. Det är eftersträvänsvärt att barn på egen hand ska kunna ta sig till målpunkter som skola. Familjeförvaltningen vill därför uttrycka en önskan om att Tolångavägen, i samband med det nya bostadsområdet, utformas på ett

trafiksäkert sätt. Trots att större delen av Tolångavägen är utanför plangränsen är det en viktig vidhängande del som behöver tas i hänsyn till i fråga om trafiksäkerhet.

Familjeförvaltningen har därutom ingen erinran och ställer sig positivt till planförslaget.

Kommentar:

Att på ett trafiksäkert sätt kunna ta sig över Tolångavägen från bostadsområdet för gående och cyklister kommer att hanteras inom ramen för detaljplanearbetet och regleras i det exploateringsavtal som kommer att tas fram.

Tekniska nämnden

Vatten och avlopp

Förvaltningen har varit en diskussionspart avseende VA-frågor vid framtagandet av planen.

Förvaltningen ser mycket positivt på det dagvattensystem som planeras och som skiljer på förorenat och icke förorenat dagvatten och fördröjer dagvattenavrinningen från planområdet. Stor hänsyn har tagits till att området ligger inom vattenskyddsområde.

Förvaltningen anser att ledningsnätet inom fastigheten ska vara helt privat och vid en eventuell framtida avstyckning av tomter ska en samfällighet för VA upprättas så att en enda anslutningspunkt för VA består även i framtiden för området. Detta bör regleras i ett exploateringsavtal.

Renhållning

För specifika mått och förfaranden hänvisas till Sjöbo kommuns avfallsföreskrifter, och specifikt § 15 Ny- och ombyggnation, §§ 16–24 Utrymmen, installation och anläggande samt §§ 25–34 Hämtningsplats, drag- och transportväg

Ur säkerhetssynpunkt bör inte renhållningsbilen behöva stanna i skymd kurva. Två av miljöhusen ligger i anslutning till kurva. Lämplig ficka vid väg, markering eller liknande är lämpligt så att renhållningsbilen inte står olämpligt och skymt till.

Gatu- och trafikmiljö

För att säkerställa säker passage för oskyddade trafikanter behövs åtgärder på Tolångavägen. Åtgärder och kostnadsfördelning ska regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsförhållande

Under avsnitt 7.3.2 samt 7.4.1 står det att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats, det bör istället stå att utbyggnaden av allmän plats ska regleras i exploateringsavtal. Detta för att förtydliga att det är exploateringsavtalet som styr om exploatör eller kommun ansvarar för just själva utbyggnaden av allmän plats.

Exploateringsingenjör har varit en diskussionspart avseende fastighetsrättsliga frågor vid framtagandet av planen och har därför inte mer att erinra.

Kommentar:

Vatten och avlopp

Frågor om vatten och avlopp hanteras i det exploateringsavtal som kommer att tas fram innan planens antagande.

Renhållning

Miljöhusens placering i illustrationsplanen ses över så att renhållningsbilen inte behöver stanna i skymd kurva.

Gatu- och trafikmiljö

Ett exploateringsavtal kommer att tas fram innan planens antagande.

Fastighetsförhållande

Planbeskrivningen kompletteras med tydligare redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtalet.

Fastighetsägare Sjöbo 3:21

SYNPUNKTER GÄLLANDE FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA SJÖBO 3:32 M.FL.
FRITIDSBACKEN, SJÖBO, SJÖBO KOMMUN, SKÅNE LÄN

Jag är fastighetsägare till fastigheten Sjöbo, Sjöbo 3:21 och har synpunkter gällande ovanstående förslag på ny detaljplan.

Synpunkt 1

Redan i dagsläget har vi en del trafikproblem när vi ska komma till och från fastigheterna på Tolångavägen 2, 4 och 6. Våra utfarter som inte är möjliga att ändra gör att vi antingen måste backa ut eller in på våra fastigheter till Tolångavägen. Blomsteraffären har ganska många kunder per dag och det är ofta som det är mycket nära olyckor när bilarna ska ut på Tolångavägen.

Enligt förslaget ska det bli en utfart från Fritidsbacken i väster granne med Sjöbo 3:30, Tolångavägen 4. Uppskattningsvis kommer det komma ca 250 bilar/dygn denna väg då detta blir den naturliga till

och utfarten från området. De som bor i östra delen av området är troligtvis de enda som kommer använda den andra infarten.

Dessutom enligt prognosen kommer trafiken öka med 10% på Tolångavägen på en väg som redan har en stor belastning. Mellan Blomsteraffären och Fritidsbackens utfart är 40 meter. Med antalet bilar som ska till och ifrån Blomsteraffären och den nya utfarten från Fritidsbacken kommer vi som bor på denna sträcka mellan dessa fastigheter ha stora problem att komma ut eller in på Tolångavägen mellan klockan 06.00 till klockan 18.00 på dagen. Detta innebär att olycksrisken ökar markant. Dessutom är Tolångavägen sedan kort tid tillbaka en huvudled. När förslaget upprättades var det inte huvudled.

På en huvudled bör man inte skapa nya trafikproblem utan i stället försöka förebygga dem.

Mitt förslag är att den västra utfarten från fritidsbacken stryks helt och hållet. Ett alternativ kan vara att en utfart läggs på fastigheten Fredrik 1 som nuvarande ägare köpt för att kunna skapa det nya bostadsområdet.

Synpunkt 2

Enligt utskick i punkt 4:8 gällande omgivningsbuller så står det att en uteplats som anordnas i anslutning till bostad har en ekvivalent ljudnivå på 50 dBa.

Under mätning söndagen 2024-06-16 kl 9.30-10.30 på uteplatsen på Tolångavägen 4 var där ett snittvärde på 68 dBa. Under denna mätning kom det inga tunga fordon och trafiken är betydligt mindre än under dagtid en vardag.

Med att anlägga den planerade västra utfarten på Fritidsbacken kommer omgivningsbuller öka frekvent då ljudet är högre vid acceleration och inbromsning och dessutom kommer det vara trafik som står i köbildning utanför våra fastigheter.

Dessutom ökas trafikmängden med 10% vilket också kommer öka omgivningsbuller. Vid en ny detaljplan är det högst relevant att se till att nuvarande fastigheter och uteplatser på dessa inte får ökat omgivningsbuller.

Förutom ökat omgivningsbuller kommer föroreningar från bilavgaser öka från dessa fordon vilket också är en mycket stor oro då det inte är hälsofrämjande.

Avslutningsvis är gällande förslag inget positivt för kringliggande fastighetsägare då detta förslag påverkar fastighetspriserna negativt.

Jag är mycket positiv till att det görs något nytt på fastigheten Sjöbo 3:32 men det måste vara något som är positivt för hela området och kringliggande fastigheter. Att anlägga 65-70 bostäder på ett område som gräsar till ett av Sjöbos friluftsområde upp till en huvudled är förödande. Här borde anläggas färre bostäder som passar in i miljön och som även bidrar till något bra för kringliggande fritidsanläggning, camping och natur.

Kommentar:

Utfarternas läge har studerats igen och efter övervägande har placeringen av den västra infarten behållits på samma läge som vid samrådsskedet. Anledningar till detta är att det nya bostadsområdet behöver två in- och utfarter för att samtliga nya bostäder behöver vara inom tillräckligt avstånd från sophantering och tillgängliga för räddningsfordon. En placering av en utfart närmre Sjöbo 3:34 skulle innebära att det skyddsvärda trädet som finns där skulle riskera att inte klara sig och på grund av höjdskillnader längre in på fastigheten Sjöbo 2:32 skulle även vägdragningen bli längre och svårare att lösa. Då placeringen längst västerut även har pekats ut som lämplig i trafikutredningen och inga risker för olyckor har identifierats i denna, anser kommunen att utfarten bör ligga kvar på föreslaget läge.

En bullerutredning har tagits fram vilken har hanterat de frågor kring bullerpåverkan som detaljplanen riskerar att ge upphov till. För de befintliga bostäderna innebär utbyggnaden av planområdet att bullernivåerna ökar någon decibel men ryms fortfarande inom gällande riktvärden.

Planförslaget innebär att trafikflödena kommer att öka till och från området, men andelen tung trafik kommer att minska. De ökade trafikflödena bedöms ha en försumbar påverkan på luftkvaliteten. Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Sjöbo kommun stor marginal till miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och kommunens bedömning är att planförslaget inte leder till att riktvärdena överskrids.

Fastighetsägare Sjöbo 3:30

Jag bor på Tolångavägen 6 och min fastighet kommer att vägar på 3 sidor. Trafiken på till Orebacken är liten och träden skyddar. Men trafiken på Tolångavägen är hög och hastigheten ligger mellan 30-120kmh och ljudet är högt både fram och bak. Gannen mätte ljudet på sin uteplats en söndag förmiddag under 10min kom upp 63 decibel. Bara bilar inga bussar, lastbilar, traktor, motorcyklar och nu vill ni lägga en längs min trädgård.

Om ni bygger vägen där hur kommer det att påverka värdet på min fastighet?

Varför kan ni inte bygga som ni har gjort på Törnedal och Grönsakområdet?

Att ni vill bygga hyreshus är bra men vägen är inte bra!

Kommentar:

Dagens lagstiftning kräver att det finns tillgängliga parkeringsplatser högst 25 meter från bostadens entré. Den kräver också att det ska finnas möjlighet för sophantering högst 50 meter från bostaden och att man ska komma åt samtliga bostäder med räddningsfordon. Dessa kraven gör att man inte kan anlägga bilfria områden med en samlad parkering vid infarten på samma sätt som tidigare.

Utfarternas läge har studerats igen och efter övervägande har placeringen av den västra infarten behållits på samma läge som vid samrådsskedet. Anledningar till detta är att det nya bostadsområdet behöver två in- och utfarter för att samtliga nya bostäder behöver vara inom tillräckligt avstånd från sophantering och tillgängliga för räddningsfordon. En placering av en utfart närmre Sjöbo 3:34 skulle innebära att det skyddsvärda trädet som finns där skulle riskera att inte klara sig och på grund av höjdskillnader längre in på fastigheten Sjöbo 2:32 skulle även vägdragningen bli längre och svårare att lösa. Då placeringen längst västerut även har pekats ut som

lämplig i trafikutredningen och inga risker för olyckor har identifierats i denna anser kommunen att den bör ligga kvar där.

Tolångavägen är en huvudled som är utformad på ett sätt så att den inbjuder till höga hastigheter idag. För att genomföra detaljplanen behöver trafiksäkra övergångsställen anläggas på Tolångavägen. Dessa kommer utformas hastighetssäkrade vilket kommer innebära att man inte kan passera dem fortare än 30 km/h. Genomförandet av detaljplanen kommer därför att innebära att den faktiska hastigheten och därmed friktionsljudet från bildäcken kommer att minska. Den tillkommande in-och utfarten från det nya bostadsområdet möter Tolångavägen på ett sätt som gör att hastigheterna måste hållas nere här, vilket gör att endast motorljud hörs från den tillkommande vägen. Detta i kombination med att ni har komplementbyggnader längs fastighetsgränsen mot det nya bostadsområdet, samt att där finns en slybevuxen höjdskillnad på 1-2 meter som bildar en naturlig avskiljare mellan tomterna, gör att den sammantagna bedömningen är att läget för er fastighet inte försämras påtagligt. Läget kan till och med bedömas förbättras då grannfastigheten inte längre kommer vara planlagd för småindustri med den tunga trafik och risk för buller det medför.

Fastighetsägare Sjöbo 3:34

Hej. Anser att det är för många byggnader kring min fastighet 3:34.

Kommentar:

Kommunens uppgift är att säkerställa den mest lämpliga markanvändningen. Placeringen av fastigheten Sjöbo 2:32 centralt i Sjöbo tätort med närhet till service, Oran med mera gör det motiverat att anlägga en tätare bebyggelse än vad till exempel enbostadshus hade inneburit. Både gällande översiktsplan och regionplan förespråkar en förtätning av centralorten. Er fastighet ligger lika centralt beläget, och det gör att på det läget bedöms en förtätning av denna omfattningen vara en utveckling som kommer förr eller senare. Då endast en våning tillåts så bedöms de tillkommande bostäderna inte innebära att någon olägenhet i form av insyn kommer att uppstå.

För att säkerställa avstånd från fastighetsgräns för den nya bebyggelsen kompletteras plankartan med en bestämmelse om att ny bebyggelse ska ligga minst 3 meter från fastighetsgräns, vilket motsvarar illustrationsplanens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Sjöbo kommun

Marie Rosdahl

Enhetschef Strategienheten

Malin Töger

Planarkitekt