



**SJÖBO**  
KOMMUN

**DETALJPLAN** för del av fastigheten Grimstofa 4:1 i Sjöbo, Sjöbo kommun,  
Skåne län

**PLANBESKRIVNING**

**SAMRÅDSHANDLING**

Foton juli 2022.



Området från sydöst, från Sandåkravägen.



Västra delen av området från söder.



Östra delen av området från söder.



Området från nordöst.

## Innehåll

PLANBESKED OCH PLANENS SYFTE .....	4
PLANPROCESSEN .....	4
HANDLINGAR.....	6
TIDPLAN.....	6
MARKANVÄNDNING OCH MILJÖ.....	7
PLANDATA .....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	16
PLANFÖRSLAG .....	28
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET.....	40
PLANENS KONSEKVENSER .....	41
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN .....	41
MEDVERKANDE .....	43

Foto juli 2022.



Östra delen av området från nordöst.

(Foton av/från planområde i planbeskrivning - Eva Ferlinger.)

## PLANBESKED OCH PLANENS SYFTE

Planen har initierats av kommunen, av kommunstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 16 november 2021 § 121 att lämna ett positivt planbesked för del av fastigheten Grimstofta 4:1.

Planbeskedet redovisar att planläggningen ska ha ett tydligt hållbarhetsfokus samt att då planläggningen, i jämförelse med gällande plan, innebär en förtätning av området kommer det att ställa stora krav på:

- Begränsning av hårdgjorda ytor (krav på hur mycket av marken som måste vara infiltrerbar samt att marklov krävs för hårdgörande av ytor).
- Spara/utveckla vegetationsridåer för vinddämpning och biologisk mångfald.
- Inbjudande yta/ytor för spontanidrott/vistelse/lek, vilka även kan fungera som mångfunktionell yta/ytor för klimatsäkring vid skyfall (omhändertagande av dagvatten).
- Fina exemplar av ekar bör mätas in vilka kan sparas och integreras i den kommande planeringen/bebyggelsen.

Syftet med detaljplanen är att pröva varierad bostadsbebyggelse inom området. Planen avses medge olika typer av bostadshus (marklägenheter/radhus/kedjehus och villatomter) samt innebära en utvecklad grönstruktur.

Planområdet är obebyggt.

## PLANPROCESSEN

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 del av fastigheten Grimstofta 4:1 i Sjöbo.

## Standardförfarande



### Samråd

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

Efter samrådstiden sammanställs de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

### Underrättelse

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

### Granskning

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

### Granskningsutlåtande

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

Om planförslaget ändras väsentligt ska en ny granskning genomföras.

### Antagande

Detaljplanen planeras att antas av samhällsbyggnadsnämnden.

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

De som skriftligt framfört sina synpunkter under granskningsskedet 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.

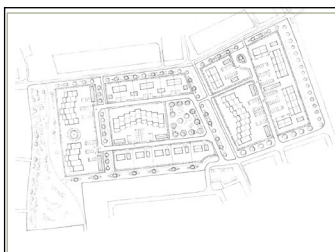
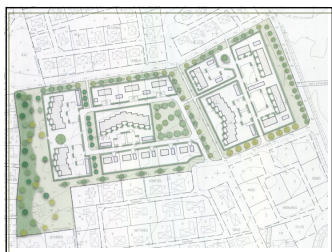
## Genomförandetid

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

## HANDLINGAR

Detaljplanförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planillustration
- Planbeskrivning med genomförande frågor och bild-bilaga illustration



Miniatyrbilder av planillustration och bild-bilaga illustration

Bilagor    Undersökning betydande miljöpåverkan  
              Barnkonsekvensanalys

Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande kommer att tillföras under planprocessens gång.

## TIDPLAN

Beräknad tidplan för planprocess inklusive antagande:

Samråd	sommaren/hösten 2023
Granskning	vintern/våren 2024
Antagande	sommaren/hösten 2024

Tidplanen kan förändras under processens gång.



## MARKANVÄNDNING OCH MILJÖ

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

Markanvändningen inom det aktuella området prövades vid framtagande av detaljplan, laga kraft 28 februari 2008.

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 planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten-gata. Det innebär att endast dagvatten från gator tas omhand av kommunen. Inom kvartersmarken behöver dagvatten hanteras genom LOD lokalt omhändertagande av dagvatten. Västra delen av planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Detaljplanen anger här huvudsakligen allmän plats för natur och till en mindre del kvartersmark. Dagvattenhantering innefattande infiltration, bortledning och fördröjningsåtgärder bedöms inte medföra några negativa konsekvenser då marken/jorden har mycket god infiltrationsförmåga.

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

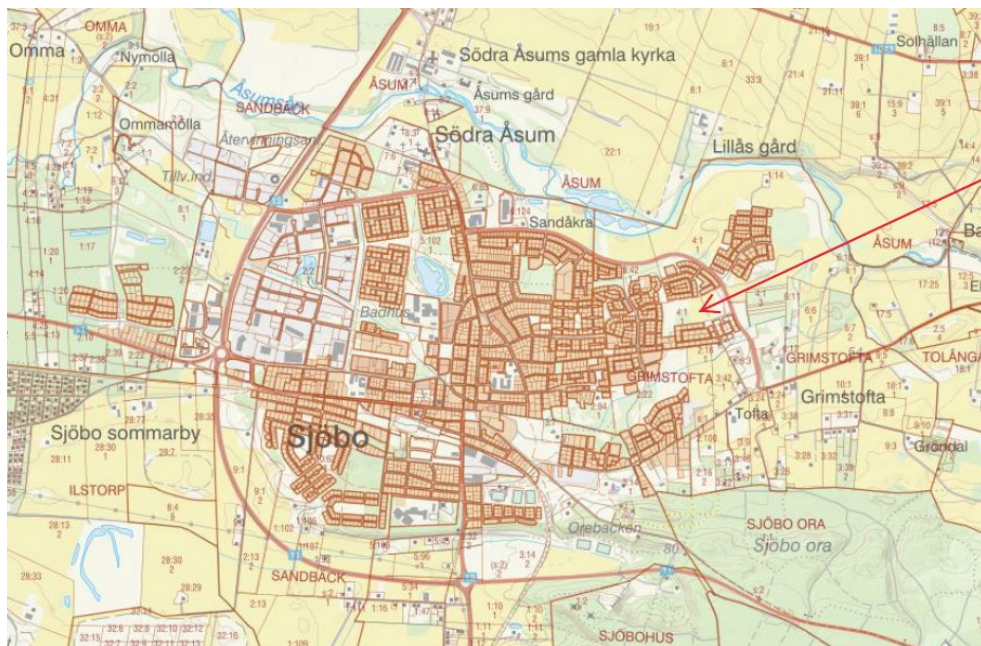
## PLANDATA

### Lägesbeskrivning

Planområdet ligger inom östra delen av Sjöbo tätort. Området är beläget väster om Sandåkravägen och nås från Norrskensgatan. Området gränsar i norr, väster och söder till områden bebyggda med friliggande enbostadshus. I söder gränsar området också till område med obebyggda villatomter. I öster gränsar området till Sandåkravägen.

### Areal

Planområdets areal är cirka 72 000 kvadratmeter / 7,2 hektar. Arealen för den större delen av planområdet, området norr om Norrskensgatan och kvarteret Kometen, är cirka 67 000 kvadratmeter / 6,7 hektar.



Orienteringskarta med pilmarkering.



Flygfoto med markerat planområde.



### **Fastighet och ägarförhållande**

Planområdet omfattar del av fastigheten Grimstofta 4:1 och del av kvarteret Venus. Marken ägs av Sjöbo kommun.

Foton juli 2022.



Området från sydöst.



Området från söder, gång- och cykelvägen mot norr.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Regionplan för Skåne

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

Tilltalande livsmiljöer i städer och tätorter och på landsbygden är viktigt. Nya miljöer som skapas behöver vara socialt hållbara. Den fysiska planeringen måste bidra till att utveckla miljöer som uppmuntrar till fysisk aktivitet och sociala möten. Det offentliga rummet spelar en viktig roll för möten människor emellan. För att hushålla med marken och använda den så effektivt som möjligt är det avgörande att bebyggelsen samplaneras med andra övergripande befintliga strukturer som gator, bebyggelse och grönstruktur. Det är viktigt att huvuddelen av bebyggelseutvecklingen sker genom förtätning i strategiska lägen och utifrån befintliga strukturer. Utvecklingen av bebyggelsen i Skåne ska bidra till att skapa inkluderande, väl gestaltade, långsiktigt hållbara och hälsofrämjande livsmiljöer. Det är viktigt med närhet till grönområden av bra kvalitet.

### Riksintressen och regionala intressen

Området berörs inte av riksintressen.

Området ingår inte i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne, ett regionalt kunskapsunderlag från 2006.

Bebyggelseområde väster om berört område redovisas som del av särskilt värdefull kulturmiljö för Sjöbo-Södra Åsum.

Området ingår inte i kommunens kulturmiljöprogram för Sjöbo tätort, ett vägledande dokument antaget 26 februari 2014. Programmet är framtaget av Regionmuseet Kristianstad.

Det finns inte någon registrerad fornlämning i området (Fornsök Riksantikvarieämbetet).

Bedömningen är att området inte berörs av någon fornlämning.

Riksantikvarieämbetet redovisar fornlämning i form av en bytomt/gårdstomt för område beläget norr om berört 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 avseende kommunikation, klimat, grönområden:

Andelen cykel- och gångvägar ska öka. 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. Säkerställa hållbar och miljöanpassad skötsel av parker och tätortsnära natur.

### **Översiktsplan och fördjupad 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.

Den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort, antagen av kommunfullmäktige 24 april 2013, redovisar utbyggnadsområde för bostadsbebyggelse för området.

I pågående arbete med struktur för ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort med omnejd redovisas det berörda området som bostadsområde.

Tidigare översiktsplan för Sjöbo kommun, ÖP 2009, redovisade markanvändning för bostäder för området.

### **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.

### **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.

Det beräknade bostadsbehovet för kommunen är cirka 50 lägenheter per år och att majoriteten av de nya bostäderna behöver tillkomma i Sjöbo tätort samt att planberedskapen i vissa fall behöver anpassas för att möta kommande behov.

För Sjöbo tätort finns en prognosticerad ökning av cirka 365 hushåll fram till 2032. Det finns en stor planberedskap, framför allt inom ramen för detaljplan Laxen 4 med flera, kv Bränneriet, laga kraft 2020-12-25. Den totala planberedskapen ger en god marginal fram till 2031.

### Trafikplan

Trafikplan för Sjöbo tätort från 2013 syftar till att stödja ett långsiktigt hållbart transportsystem där gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras. Trafikplanen redovisar bland annat förutsättningar för gång- och cykelvägar, innebärande att gång- och cykelvägen norr om planområdet är definierat som ett huvudstråk för förflyttning, motion och flanering. Trafikplanen föreslår belysning för gång- och cykelväg inom det berörda området. Långdangsgatan som går i nord-sydlig riktning, cirka 150 meter från planområdets västra gräns, föreslås förstärkas som grönt stråk.

### Trafik

Hastighetsbegränsningen för Norrskensgatan och för gatorna inom området i stort är 40 kilometer i timmen.

Sandåkravägen öster om planområdet går från Tolångavägen i söder och sträcker sig till centrala Sjöbo i väster. Hastighetsbegränsningen för Sandåkravägen i öster är 60 kilometer i timmen.

Trafikmätning för Sandåkravägen från september 2022 redovisar:

Sandåkravägen norr om Norrskensgatan - dygntrafik vardagar cirka 1 360 fordon varav 7,8 % tung trafik.

Sandåkravägen söder om Norrskensgatan - dygntrafik vardagar cirka 1 400 fordon varav 7,6 % tung trafik.

Helgdagar var dygntrafiken lägre.

### Trafikbuller

I kommunens pågående arbete med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort har en bullerkartläggning tagits fram under 2022. Trafikbuller från vägtrafik i centrala Sjöbo har beräknats för nuläget 2022 samt för prognos år 2040.

Bullerutredningen ska ligga till grund för fortsatt översiktsplanering och detaljplaneläggning av bostäder, skolor och andra miljöer som kan påverkas negativt av förhöjd ekvivalenta värden och maxvärden avseende buller från vägtrafik.

Utredningens redovisning av beräknad ekvivalent ljudnivå (medelljudnivån under en given tidsperiod) och bullerutbredning för Sandåkravägen 2022:

Ekvivalenta ljudnivåer i dBA

Grönt 50-55

Gult 55-60



Bullerkartering Sandåkravägen 2022.

Prognos för trafikmängd 2040 är en trafikökning med cirka 22 procent.

Bullerprognosen innebär en förhållandevis mindre breddning av ljudnivå-stråket (50-60 dBA) med cirka 5 meter.

### Riktvärden trafikbuller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder:

Ljudnivå utomhus vid fasad - ekvivalent ljudnivå 60 dBA

Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad - ekvivalent ljudnivå 50 dBA

### Mobilitetsnorm/parkeringsnorm

Mobilitetsnorm för Sjöbo tätort antogs 9 mars 2021. Normen behandlar parkering på kvartersmark.

Mobilitetsnormen gäller som vägledning vid detaljplanläggning och bygglov.

På kvartersmark är det markägaren som ansvarar för att det parkeringsbehov, både för bil och cykel, som förväntas uppkomma från den planerade exploateringen tillgodoses.

Sjöbo kommun använder sig av en mobilitetsnorm med flexibla parkeringstal, med möjlighet till reduktion av antalet bilparkeringsplatser som exploatören behöver anordna, vid nyttjande av så kallade mobilitetstjänster.





Detaljplanens reglering av kvartersmarken (sammanfattning/utdrag):

Markzon bredd 4,5 meter mot gata får inte bebyggas (prickad mark). Största byggnadsyta 30 procent av fastighet. Minsta tomtstorlek 1000 kvm. På tomt får en huvudbyggnad och en sidobyggnad uppföras. Huvudbyggnad får innehålla en lägenhet. Byggnad får inte uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Sidobyggnad får placeras 1 meter från gräns till angränsande tomt. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 4 meter. (Byggnadshöjd = Höjd från medelmarknivå till skärningspunkt mellan fasadplan och ett plan som med 45 graders lutning berör byggnadens tak.) Högst två våningar. Högsta byggnadshöjd 2,8 meter för sidobyggnad. Friliggande hus.

Området som helhet, angränsande områden invid berört område, är detaljplanlagt.

Planområdet gränsar till följande detaljplaner (kommunens nummer):

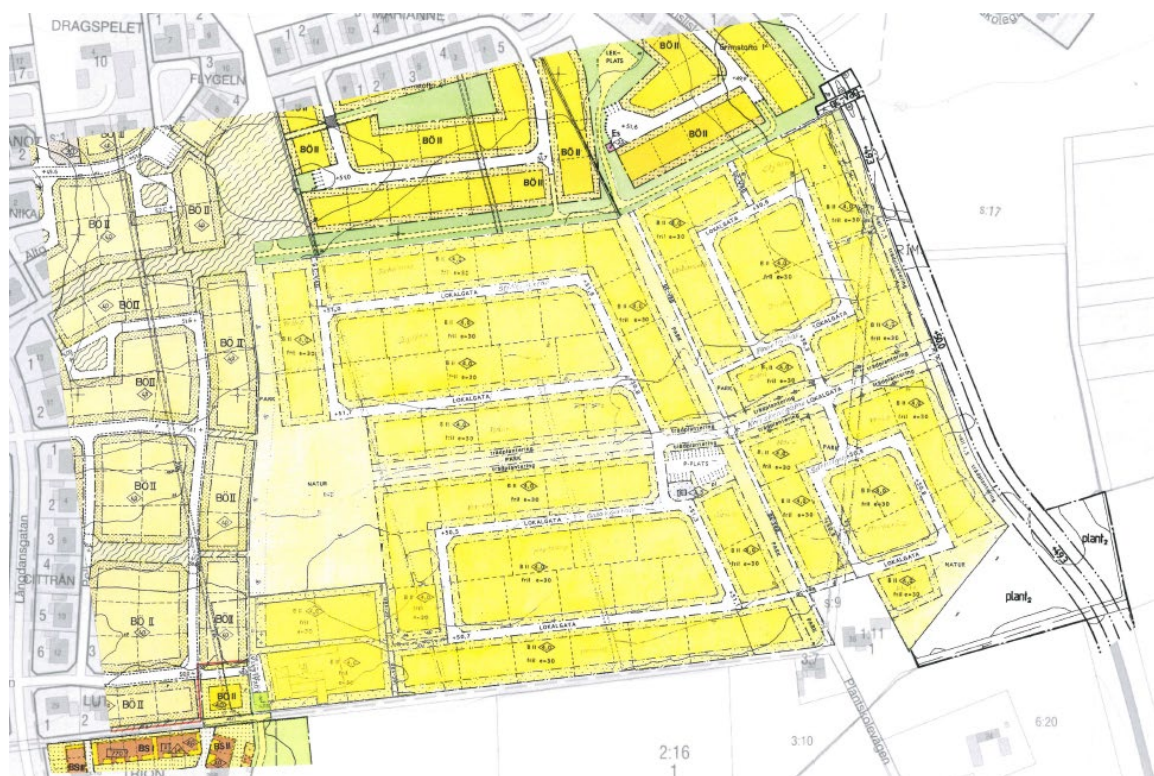
Söder: Detaljplan för Grimstofta 4:1 m fl, laga kraft 2008-02-28. (P235), del av samma detaljplan som gäller för planområdet.

Sydväst: Detaljplan för Grimstofta 8:31 m fl, laga kraft 2009-01-19. (P245)

Väster: Detaljplan/stadsplan för område norr om Grimstoftabäcken, Grimstofta 8:40 m fl, laga kraft 1980-02-07. (520)

Norr: Detaljplan/stadsplan för område inom Grimstofta 4:1 m fl, laga kraft 1985-03-18. (P05)

Öster: Detaljplan för del av Sandåkravägen, laga kraft 2005-10-01. (P174)



Karta med inlagda plankartor från detaljplaner i området (planmosaik).

### **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.

### **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.

Utemiljöns värde är av hög betydelse för kvaliteten på barns livsmiljöer. Utemiljöer i en detaljplan kan omfatta både offentliga miljöer och bostadsgårdar. Oavsett behöver utemiljöer utformas så att de upplevs säkra och trygga.

En barnkonsekvensanalys har genomförts. De bedömda riskerna för barnen är biltrafik och trafikfaror. Åtgärdsförslag är bland annat trottoarer, hastighetsdämpande gatuutformning och trafiksäkert utförda korsningar.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Historia/Bakgrund**

Området i stort är utbyggt förutom det berörda området och ett område sydöst om Norrskensgatan för vilket det pågår förberedelser inför teknisk utbyggnad.

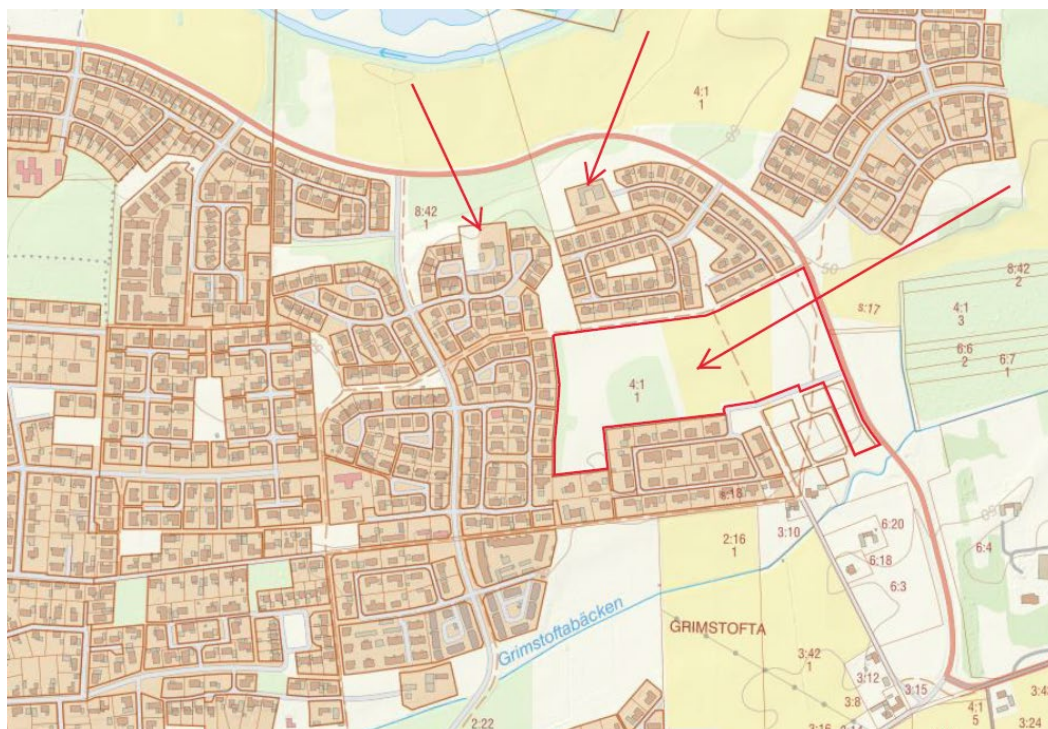
Flygfoton över tid visar att bebyggelsen i området har tillkommit succesivt under de senaste decennierna, från 1980-talet och framåt. Utbyggnad av gator samt gång- och cykelvägar, grönstråk och grönområden samt bostadshus har skett från väster, från tätortens centrum, mot öster. Utbyggnad av Sandåkravägens södra del med anslutning till Tolångavägen genomfördes för cirka femton år sedan.

Innan området bebyggdes var marken odlingsmark med gles bebyggelse i form av mindre gårdar. Flera gårdar finns kvar i området, bland annat i kvarteren Dragspelet och Elsa.





Flygfoto från 1975. Pil till vänster - Gamla Torg i Sjöbo. Pil till höger markerar planområdets centrum.



Aktuell karta. Övre pil till vänster - kv Dragspelet. Övre pil till höger - kv Elsa. Röd gräns för planområde, pil markerar planområdets centrum.

Marken inom det berörda området, inom del av fastigheten Grimstofta 4:1, har under senare tid varit grönområde/ängsmark där gräset inom de yttre zonerna har klippts. Vegetationsstråk i nord-sydlig riktning, inom västra delen av planområdet, har tillkommit genom plantering i samband med utbyggnad. Ytterligare träd och buskage har tillkommit genom spontan tillväxt inom den västra delen av området. Innan området blev ängsområde användes marken som vall och åker.

### **Pågående markanvändning**

Markområdet inom planområdet är huvudsakligen grönområde/ängsmark med träd och buskage i väster. Genom området finns en gång- och cykelväg som går i nord-sydlig riktning. Inom östra delen av området finns en markväg/stig (en före detta väg till gårdar i området).

Foton juli 2022.



Gång- och cykelvägen genom området, från söder.



Markvägen i området, från norr.



### **Mark och vegetation**

Ängsmark med träd och buskage. Träd- och busk-arterna inom området är ek, körsbär, björk, hägg, oxel och hagtorn. Flertalet träd är ekar.

### **Fauna**

Fågelliv samt mindre djurorganismer som exempelvis insekter.

### **Flora**

Ängsmarkens växter är - utifrån besök på plats under augusti 2022 - harklöver, vädd, rölleka, fibbla, åkervinda, vitmåra, johannesört, kungsljus och blåklocka med flera samt olika sorters gräs som gröe-arter, hundäxing och timotej.

### **Artskydd**

Bedömningen är att det inte förekommer några värdefulla eller skyddsvärda arter (flora och fauna) i området. Artdatabanken Artportalen redovisar inga fynd av rödlistade arter.

### **Biotopskydd**

Området betraktas inte som ett biotopskyddsområde. Området bedöms inte innehålla biotoptyper.

Ett biotopskyddsområde är en skyddsform som kan användas för små mark- och vattenområden, så kallade biotoper, områden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter.

Biototyper - lätt identifierbara små biotoper som är skyddade som biotopskyddsområden i hela landet: Trädallé, källa med våtmark, odlingsröse, pilevall, småvatten och våtmark, stenvall samt åkerholme.

Det finns en låg enkel delvis raserad stenvall i nord-sydlig riktning inom västra delen av området. Muren har tillkommit under den tid då marken inom området odlades. Bedömningen är att muren inte omfattas av biotopskydd. För att en stenvall ska omfattas av biotopskyddsbestämmelserna ska minst en sida av muren gränsa till jordbruksmark. Utbyggnad av området innebär att stenvallen behöver tas bort.

Stenar i rad eller i hög har stor betydelse som miljöer och skydd för växter och djur exempelvis lavar, mossor, grodor och insekter. För att gynna ett rikt växt- och djurliv ska stenarna i stenvallen därför samlas till en stenformation - ett stenröse eller en stenrad (rak eller kurvad) - inom planområdets västra del, inom detaljplanens naturområde.

Foto april 2023.



Stenmur inom västra delen av området.

### **Topografi**

Marken inom planområdet, och inom angränsande närområden, kan betraktas som relativt flack. Marknivån inom området är cirka 50 meter över nollplanet/medelhavsnivån. Markens höjder/höjdkurvor i planområdet är inom intervallet 49-52 meter över havet.

### **Geotekniska förhållanden**

För området i stort dominerar berggrunden av sedimentära bergarter såsom kalksten, lerskiffer och sandsten. Jordarten består av isälvsediment vilket innefattar isälvsavlagringar. Markens ytskikt är sand/grus. Marktypen har generellt sett en hög genomsläpplighet och bärighet.

Planbeskrivningen i detaljplan laga kraft 28 februari 2008 redovisar att geoteknisk undersökning resulterat i att marken har mycket god byggbarhet.

Inom området bedöms risken för ras, skred eller erosion som mycket låg.

Planbeskrivningen redovisar också att det för området gäller låg risk för markradon.

Tätorten Sjöbo med omnejd inklusive planområdet ligger inte inom radonriskområde enligt Radonprogram för Sjöbo kommun från 2006.

Fråga om eventuellt behov av geoteknisk undersökning och radonundersökning prövas i samband med bygglov.

I kommunens pågående arbete med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort har en översiktlig analys avseende risk för ras, skred och erosion tagits fram under våren 2022. Bedömning för Sjöbo tätort med närområde, för bebyggd och obebyggd mark: Naturliga jordlager utgörs av friktionsjord bestående av sand och silt, troligen överlagrande morän. Mindre områden med organisk jord kan förekomma. Inom stora delar av området bedöms risken för ras, skred eller erosion som mycket låg. Geotekniska förhållanden bedöms generellt vara goda.

### **Skyfallskartering**

I kommunens pågående arbete med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort har en skyfallskartering tagits fram under 2022. Denna utredning om skyfall identifierar lågpunkter och översvämningssområden inom Sjöbo och hanterar utvalda riskområden med analyser av dagsläget och förslag till förbättringar och lösningar av problem som uppkommer till följd av skyfall. Sjöbo ligger i en dalgång med ett större vattendrag, Åsumsån, belägen norr om centrala Sjöbo, vattnet i ån rinner västerut.

Det berörda planområdet inom Grimstofta är inte utpekad som ett lågpunktsområde. Området i stort är delvis redovisat som ett avrinningsområde vid 100-årsregn. Inom planområdet finns lägre markpartier där det skulle kunna bli problem vid översvämning.

### **Skyfallshantering**

Förslagna åtgärder för planområdet är infiltration, bortledning och fördröjningsåtgärder för vatten. Planförslaget visar och möjliggör åtgärder för skyfallshantering.

Avsedd åtgärdsmodell för området: Planområdet upplevs som relativt flackt. Markhöjderna ligger inom ett intervall på cirka tre meter. Marken lutar något från väster mot öster. Inom områdets västra del välver sig marken något.

Vatten avses att ledas, samlas och infiltreras inom planområdets gröna områden och stråk genom markfördjupningar och svackdiken. Vattnet förs i östlig riktning via diken och rörundergångar under gator och gc-vägar till markfördjupningar inom planområdets östra parkområde (väster om Sandåkravägen). Vattnets vidare väg föreslås ske via rörundergång under Norrskensgatan för att sedan infiltreras i dike väster om Sandåkravägen. Ytterligare en möjlighet är att vattnets vidare väg skulle kunna ske via rörundergång under Sandåkravägen för att infiltreras i mark öster om vägen. Det infiltrerade vattnet kan därefter nå vattendraget Grimstoftabäcken i söder.

### **Vattenskydd**

Planområdet är inte inom vattenskyddsområde för grundvattentäkt.

Vattenskyddsområden inom och vid Sjöbo tätort berör tätortens centrala/sydöstra del samt ett område öster om orten.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN vatten)**

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten är ett juridiskt bindande styrmedel för att ange krav på vattnets kvalitet. Syftet med miljö kvalitetsnormerna är att säkra vattenkvaliteten.

Vattenförvaltningsförordningen (SFS 2004:660) anger miljö kvalitetsnormer/krav för ytvatten, konstgjorda ytvatten och grundvatten, att vatten ska upprätthålla god status.

Cirka 200 meter söder om planområdet finns vattendraget Grimstoftabäcken. Vattnet i bäcken rinner från öster till väster. Väster om Ommamölla ansluter vattendraget till Åsumsån.

Björkaån/Åsumsån är nationellt utpekad som särskilt värdefullt vatten med en population av tjockskalig målarmussla och en värdefull stam av öring.

För att inte riskera påverkan på vattendraget i området när dagvattenmängden beräknas öka på grund av ökad mängd hårdgjord yta, samt för att inte hindra att kvalitetskraven för Björkaån/Åsumsån uppnås, ställs krav på att dagvatten fördröjs med till exempel genomsläpplig markbeläggning, fördröjningsområde/utjämningsmagasin, gröna tak, säkrande av gräsytor eller busk- och trädplanteringar.

I databasen VISS Vatteninformationssystem Sverige finns klassningar för Sveriges sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten. Databasen redovisar att området ingår i område för kemiskt grundvatten med kvalitetskrav. Hela Sjöbo tätort med omnejd ingår i utpekad område för kemisk kvalitativ status-grundvatten.

### **Dagvatten**

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner från ytor såsom hustak, vägar, parkeringsplatser och stenläggningar. Mängden dagvatten som uppkommer beror exempelvis på nederbörd och avdunstning, men också på markytans egenskaper. Marken/jorden inom området bedöms ha mycket god infiltrationsförmåga. Dagvattenhanteringen är av stor vikt dels för att minska risk för översvämningar och dels för att filtrera dagvattnet innan det når vattendrag (Grimstoftabäcken och Åsumsån) och för att minska risk för påverkan på vattentäkt i sydväst.

Detaljplanen innefattar redovisning av hantering för lokalt omhändertagande av dagvatten. Större delen av planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten-gata. Det innebär att endast dagvatten från gator tas omhand av kommunen. Inom kvartersmarken behöver dagvatten hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten ska hanteras och fördröjas genom genomsläpplig mark, fördröjningsområden, ondulering av mark (fördjupningar), bortledning och vegetation (träd och buskar) samt svackdiken.

### **Fornlämningar**

Riksantikvarieämbetet redovisar inga fornlämningar för området. Om fornlämningar (stenpackningar, härdar etc) skulle påträffas i samband med markarbeten ska dessa, enligt 2 kap 10 § Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## Landskapsbild

Planområdet består av ängsmark med träd och buskage inom den västra delen av området. Flertalet träd är ekar. I väster, öster om befintlig bebyggelse, finns en uppvuxen vindskyddande ridå av lövträd. Planområdet gränsar till bebyggda kvartersområden samt till gång- och cykelväg, gata och väg. Landskapsområdet öster om Sandåkravägen består av ängsmark och skogsmark.

Foton juli 2022.



Träd och buskage inom västra delen av området.



Ängsmark inom området.

Inom områdets västra del finns flera stora träd och buskträd. Ett av de stora träden står i den låga stenmur som går i nord-sydlig riktning genom området. Trädet är en ek som bedöms ha ett mycket högt bevarandevärde. Trädets krondiameter är cirka 12 meter. Eken ges ett juridiskt skydd (n7) i den nya detaljplanen. Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och ska vid sådant fall ersättas med nytt träd. Införandet av planbestämmelsen säkerställer att trädet bevaras.



Om trädet behöver ersättas med ett nytt, behöver det nya trädet vara av större format. Skyddszonen för trädet sätts till ett område med diametern 20 meter. Trädets skyddsområde har beräknats av tjänstepersoner med grön kompetens på stadsbyggnadsförvaltningen. Syftet med skyddet är att bevara trädet, trädets plats och livsutrymme samt att understryka dess värde och betydelse i sammanhanget.

Foto april 2023.



Den bevarandevärda eken inom områdets västra del.

### **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.

Ekosystemtjänster kommer att påverkas av utbyggnad av område, av exploatering.

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 från trafik. Gröna områden och stråk inom av planområdet bidrar till rening och reglering av dagvatten. Dagvatten avses att fördröjas inom planområdet.

## Klimat - Träd/buskar

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 värmekartläggning har utförts för Sjöbo med omnejd. Kartläggning har gjorts utifrån satellitdata från sommarperioderna under åren 2013 till 2021. Värmekarteringen visar temperaturindelning för olika områden.

En varm dag kan temperaturen variera stort beroende på hur mycket/litet vegetation det finns i närområdet och hur hög vegetationen är. Öppna gräsbevuxna fält blir varmare än skog. Bebyggda och hårdgjorda områden blir ofta väldigt varma, vilket också syns i karteringen där ortsområde framträder som varmare än omgivningen.

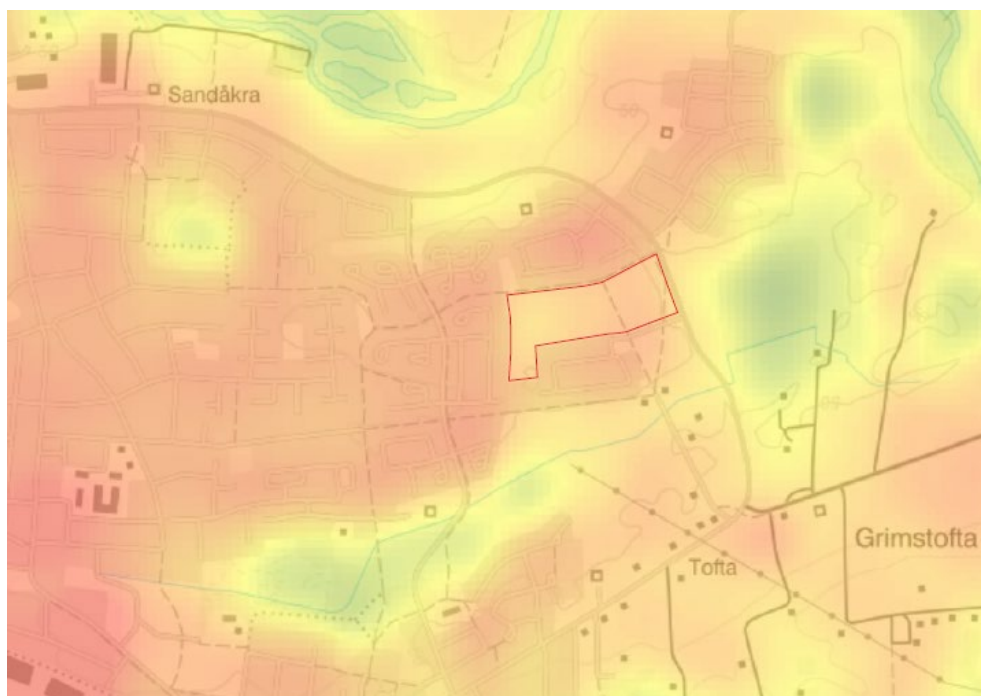


Bild av värmekartering som visar trädens betydelse för regleringen av övertemperaturer. Bild: Geografiska Informationsbyrån, rapport värmekartläggning 2021. Röd gräns för del av planområde, för område norr om Norrskensgatan och kvarteret Kometen.

Kartans färger och nyanser åskådliggör de relativa skillnaderna mellan olika bebyggelsemiljöer och marktyper. Svalast är områden med vattendrag, äng och skog samt park - färg grönt/gult, temperatur drygt 20 till nära 30 grader. Varmast är områden med bebyggelse och gator/vägar - färg orange, temperatur på över 30 grader.

Träd ger både skugga och avdunstning, två viktiga faktorer som förklarar att skog är svalare än gräsmark. Mycket träd i bostadsområden ger svalare ute- och innetemperaturer. Både dagar och nätter blir svalare. I miljöer med få träd och stora öppna och hårdgjorda ytor ökar värmen snabbare.

Värmekarteringen visar hur planområdet i norr, väster och söder omges av värmeöar och hur viktigt det är att spara ridån i väster och skapa förutsättningar för träd och vegetation i detaljplanen.

De flesta bebyggda tomter i området saknar större träd och buskage. Detta får konsekvenser så som högre temperaturer, lägre biologisk mångfald och sämre förutsättningar vid skyfall. För att minska risken för höga flöden i dagvattensystem vid skyfall behöver så mycket regnvatten som möjligt kunna infiltreras inom tomter.

### **Regel om grönska**

3-30-300 är en regel, en planeringsstrategi, som har tagits fram för att veta hur mycket växter en stad, en ort behöver:

3 träd ska synas från alla bostadshus.

30 procent trädkrontäckningsgrad ska finnas i bostadsområden (del av yta som skuggas av trädkronor).

300 meter - längsta avstånd från bostad till grönområde.

Syftet med regeln är att förtydliga behovet av grönska i städer. Regeln informerar om hur mycket grönska som behövs för att en stad ska fungera väl.

Växter är viktiga för både fysiskt och psykiskt välbefinnande. Växter behövs för att städer ska klara regn, vind och värme samt för att ta upp skadliga partiklar i luften.

Regeln 3-30-300 ger tydliga mål att följa. Arbetsättet fungerar oavsett om det gäller en mindre tätort eller en storstad.

(Regeln har lanserats av Cecil Konijnendijk, professor i urban forestry i British Columbia.)

Ambitionen är att regeln 3-30-300 ska uppnås inom område för del av Grimstofta 4:1 i Sjöbo genom de förutsättningar som detaljplanen ger samt utifrån de sammanhang som området i stort representerar.

### **Trädens betydelse**

Träden i tätorten har en mycket stor roll för upplevelsen av miljön. Träden ger identitet till platser, gator, parker och torg 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. Sett över hela året är städsegröna växter effektivast då de behåller bladverket året om, medan lövfällande växter är avsevärt mer effektiva under sommarhalvåret. Även barrträd har förmåga att rena luften.

### **Allmänna och enskilda intressen**

Plan- och bygglagen (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.

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

Den allmänna platsmarken i detaljplan för del av Grimstofta 4:1 har kommunalt huvudmannaskap eftersom allmänheten ska utnyttja de allmänna platserna.

För planområdet och för angränsande planlagd mark är det samma upplägg avseende kommunalt ansvar och allmänt utnyttjande.

### Fysisk miljö

BoTryggt2030 (2020 Stiftelsen Tryggare Sverige) är ett nationellt koncept med syfte att presentera brottsförebyggande och trygghetsskapande riktlinjer för den fysiska miljön.

Konceptets riktlinjer anger krav på hur den fysiska miljön ska utformas och förvaltas.

Riktlinjerna handlar både om säkerhet och trygghet. Att bygga in trygghet innefattar bland annat överblickbarhet, orienterbarhet och god social miljö exempelvis en trivsam offentlig miljö. Utgångspunkter för trygghet i relation till den fysiska miljön är mänsklig skala, gestaltning och utformning, materialval med mera. Detaljplanering fastlägger planstruktur och samband inom ett planområde och i förhållande till angränsande områden. Konceptet understryker vikten av att säkerställa god belysning i ett område vilket ger bra överskådlighet och trygghet.

Detaljplan för del av Grimstofta 4:1 möjliggör en blandning av bostäder, sammanhållen markanvändning, hopkopplad utformning av gator samt gång- och cykelväg, proportioner i mänsklig skala för kvarter och bebyggelse samt inramande gröstruktur.

Bedömningen är att planförslaget medger möjligheter för goda lösningar utifrån BoTryggt2030 konceptets riktlinjer för gestaltning och tydlighet av infrastruktur (basstruktur), orienterbarhet, relation mellan ytor, tillgänglig fysisk miljö, vistelsemöjligheter/sittplatser i det offentliga rummet, balanserad densitet i området (byggnader och öppna ytor i en mänsklig skala) och tilltalande bebyggelseutformning.



## Skydd för civilbefolkningen

Regeringens utredning - Ett stärkt skydd för civilbefolkningen vid höjd beredskap (7 november 2022): Utredningens uppdrag har sin bakgrund i ett försämrat säkerhetspolitiskt läge i Sveriges närområde, vilket föranlett en återuppbyggnad av det civila försvaret. Skyddsrumssintressena kan behöva beaktas inte bara i detaljplaner där skyddsrum är belägna, utan även i angränsande områden. Det behöver inte nödvändigtvis framgå av detaljplanen att uppförande av skyddsrum är tillåtet, eftersom detta bedöms kunna ingå i de flesta användningar som anges i detaljplanen. Skyddsrum har ansetts vara förenliga med vilken annan användning som helst, oavsett om kvartersmarken är avsedd för bostäder, industrier eller kontor. I en detaljplan som endast avser bostäder finns det inte något planmässigt hinder för att uppföra skyddsrum.

Ett skyddsrum är en del av en byggnad eller annan anläggning med förstärkta väggar, tak, golv och dörrar som kan stå emot bland annat tryckvåg, splitter och brand.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB:s skyddsrumskarta, visar att det finns flera tiotals skyddsrum inom Sjöbo tätort och att det finns skyddsrum norr och väster om det berörda planområdet inom Grimstofta 4:1.

Bedömningen är att ett nytt större skyddsrum bör tillkomma inom planområdet.

## Service

Avståndet mellan planområdet och centrum (Gamla Torg), via gator och vägar, är cirka tre kilometer. Avståndet via gång- och cykelvägar är mindre än två kilometer. Tätortens samhällsservice innehåller ett brett utbud av service och handel. Inom Sjöbo tätort finns vårdcentral och skolor, olika servicefunktioner och arbetsplatser samt mataffärer och andra dagligvarubutiker.

## PLANFÖRSLAG

### Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken inom planområdet, för gator, gång- och cykelvägar, natur- och parkområden.

### Bebyggelse

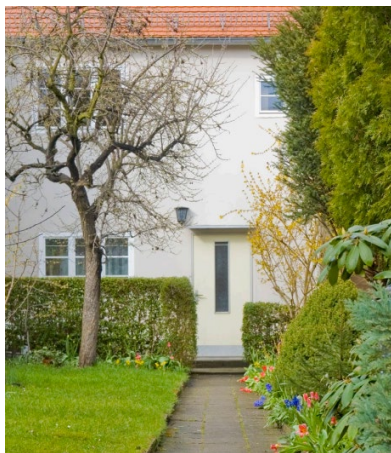
Planförslaget redovisar en struktur för planområdet som är tänkt att bestå av radhus, flerbostadshus, parhus och friliggande hus samt grönområde/aktivitetsområde, grönstråk med träd/vegetation. Den föreslagna strukturen utgår från visionen om en trädgårdsstadsmodell.

### Trädgårdsstaden

Idén om trädgårdsstaden har sitt ursprung i Storbritannien under 1800-talets sista årtionde som ett alternativ till de täta och trånga raderna med radhus som växte fram i stadskärnorna i takt med industrialismen. Trädgårdsstadens idéer spreds i hela Europa.

En trädgårdsstad är ett samhälle, ett ortsområde, med småskalig bebyggelse bestående av varierad bebyggelse - småhus och radhus samt flerfamiljshus. Trädgårdsstaden karaktäriseras av gröna gårdar/områden, trädgårdar och trädplanterade stråk. En grön stadsdel, ett grönt ortsområde som innefattar gemensamma mötesplatser, grönska, odlingsmöjligheter, lekplatser och tillvaratagande av befintlig växtlighet.

Bilder ur Den moderna trädgårdsstaden av Jenny Åkesson, examensarbete 2008, Sveriges Lantbruksuniversitet



Trädgård i Hellerau Gartenstadt,  
Dresden, Tyskland  
(Foton - Jenny Åkesson)



Lokalgata i Gamla Enskede

Gamla Enskede blev den första svenska trädgårdsstaden. Stadsplanen för Gamla Enskede (1907) skapades av arkitekten Per Olof Hallman. Några kännetecknande drag för den svenska trädgårdsstaden är måttlig täthet, låga hus, trädgårdar till alla hus och traditionella gator, torg och platser.

Begreppet trädgårdsstaden, som i Sverige har sitt ursprung i det tidiga 1900-talet, är en god förebild för ett bra stadsbyggande. Trädgårdsstads-modellen ger förutsättningar för gröna kvalitéer och representerar en hållbar och småskalig kvartersstruktur. Orsakerna till trädgårdsstadens popularitet bedöms vara småskaligheten samt trädgårdar och gröna miljöer, där värdet av det gröna representerar hållbar utveckling och kvalité.

### Gröna bostadsområden

Exempel på tilltalande och inspirerande gröna ortsmiljöer i Sjöbo kommun, i Blentarp och i Sjöbo:

Miljöbilderna/vyerna är hämtade från Google Maps-Google Street View.



Blentarp, Prästavägen



Blentarp, Vindvägen





Blentarp, Trastgatan



Sjöbo, Mäster Nilsgatan



Sjöbo, Skrågatan



## Beskrivning av planförslag

Detaljplanens illustrerade upplägg redovisar sju kvarter med olika typer av bostadshus.

Bebyggelse: Radhus inom tre kvartersområden. Flerbostadshus inom två kvartersområden. Ett kvarter för parhus och ett kvarter för friliggande hus. Kvartersområden inramade med häckar. Gator samt gång- och cykelväg: Två gator ansluter till Norrskensgatan - en återvändsgata inom östra delen av området och en rundkörningsgata inom västra delen av området. Befintlig gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning. Nya gång- och cykelvägar kopplas till befintliga gång- och cykelvägar.

Park och natur: Mellanrum och grönsstråk med träd och buskage samt ett större grönområde i väster. Vegetationen inom parkområdet avses vara rader och partier av träd, solitära träd samt buskträd och buskage av olika format och utbredning. Inom parkområde redovisas områden för sittplatser, lek och idrott samt gångstigar. Område i väster med befintlig vegetationsridå/ träd- och buskridå betraktas som naturområde.

Illustration - se Planbeskrivning bild-bilaga - visar exempel på möjlig bebyggelse och föreslagen vegetation inom planområdet.

I illustrationen ingår inte området söder om Norrskensgatan där detaljplanen reglerar kvartersområde och gränser.

## Byggrätter

Detaljplanen möjliggör 55 bostadslägenheter beräknat utifrån en lägenhet per illustrerad bostadsenhet. Inom två kvartersområden i öster medges dock flerbostadshus (tvåvåningshus) vilket innebär 30 lägenheter inom dessa kvarter. Inom övriga kvarter medges ett och ett halvt plans bostadshus i form av friliggande hus, parhus och radhus, vilket representerar 40 lägenheter. Beräknat utifrån flerbostadshus (i öster) med två plan kan det för området helhet och sammanlagt tillkomma 70 bostadslägenheter. Utöver beräknat antal lägenheter medger detaljplanen vindsinredning för bostadshusen.

(Detaljplanen från 2008 illustrerar 42 bostadstomter.)

## Gestaltning

Boverket redovisar följande 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 här 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.



Exempel på trädgårdsrum vid radhus, Norra Fäladen i Lund (april 2023). (Foton - Åsa Bjurström)

Detaljplanens ambition är att möjliggöra en estetiskt väl utformad samt väl sammanhållen byggnadsgestaltning, ett område med tilltalande arkitektur och markutformning, ett bostadsområde med ett välkomnande helhetsintryck.

Detaljplanen redovisar en grönstruktur både för parkområden och kvartersområden.

Detaljplanen redovisar att byggnadernas fasadmateriäl ska vara puts, tegel och trä. Materialen kan användas enhetligt eller blandat.

Fasadernas utformning ska innefatta horisontell och vertikal artikulering genom listverk och omfattningar, gesimser (listverk mellan fasad och tak) och hörnmarkeringar samt indragna och utskjutande (konkava och konvexa) fasadytor, exempel nischer och utstickande delar.

Artikuleringen ger fasaderna ljus- och skuggspel samt livfullhet och variation. Bearbetade fasader är en viktig del av husens uttryck och utseende.

Fasadernas färgsättning ska vara inom det ljusa färgspektrat - vitt samt ljusa nyanser av grått, brunt och gult.

Byggnadernas takform ska vara sadeltak, ett tak med fall åt två håll. Sadeltaket kan vara både symmetriskt och asymmetriskt (tak med sidoförskjuten nock vilket ger en kortare och en längre takyta).

Takmaterial ska vara tegel och falsad plåt samt för komplementbyggnaderna också sedum.

### **Tillgänglighet**

Byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Bebyggelse ska utformas enligt tillgänglighetskrav i Boverkets byggregler, BBR. Utformningskrav för tillgänglighet prövas i bygglov.

## Markens vegetation

### Park och natur

Område med träd och buskage inom planområdets västra del ska fortsättningsvis fungera som en vindskyddande flerskiktad ridå av träd och buskar. Område med träd och buskage öster om ridån avses att glesas ut där företrädesvis fina exemplar av ekar bör sparas ut som fristående solitärträd. Inom planområdets gröna områden avses artrikedom främjas genom variation av träd och buskar samt inslag av artrik äng. Dessa ängsytor avses gynna pollinatörer/insekter.

Inom det centralt belägna parkområdet ska område för lek och aktivitet samt mötesplats anläggas. Plantering inom området avses skapa rumsavgränsningar och funktioner för lek och sittplatser med lä/vindskydd. Inom parkområdet behöver också plats för cykelparkering finnas, för uppställning av cyklar av olika slag (vuxencyklar, barncyklar och lådcyklar).

Gångstråk inom parkområden anläggs antingen genom grusade gångar eller genom klippta gräsgångar.

Dagvatten ska ledas till markfördjupningar med planteringar. Dagvatten till vegetationsgroparna med naturlika planteringar medför minskat bevattningsbehov och goda livsbetingelser för träd och buskar. Buskplanteringarna ska bestå av buskage med god slutenhet.



Exempel på markfördjupningar (svackdiken) med planteringar. (Foton - Åsa Bjurström)

Planillustration - se separat handling/ritning - visar föreslagen vegetationsstruktur och exempel på möjlig bebyggelse inom planområdet.

## Vegetation

Området ska främja en grön trädgårdsstadsmiljö där bra utrymmen för växtligheten ska ges så att målet om ett grönskande ortsområde kan uppnås. Detaljplanen redovisar en grönstruktur både för parkområden och kvartersområden. Planområdets grönstruktur avses bestå av flerskiktade naturlika planteringar, friväxande större och mindre träd, fruktträd och prydnadsbuskar samt förslagsvis även prydnadsgräs, perenner (fleråriga prydnadsväxter) och även blomsterlökar (snödroppe, blåstjärna, narciss med flera). Friväxande eller klippta häckar avses inrama kvarteren. Ängsmarkens arter ökas genom insådd av nya örter.

Vegetationsstrukturen bör i huvudsak följa illustrationens/planillustrationens redovisning.

De befintliga träd- och buskarterna inom området är ek, körsbär, björk, hägg, oxel och hagtorn. Flertalet träd är ekar.

Upplägget är att västra delen av planområdet ska vara planlagt som naturmark, vilket innebär att trädridån i väster ska vara kvar och att ett lämpligt urval träd och buskar inom den västra delen ska sparas.

Om det är möjligt bör också befintliga träd sparas i norr och söder inom de stråk-områden som är avsedda att bli parkmark, i väst-östlig riktning.

Förslag till växter för parkområden och parkstråk:

Träd: Avenbok, skogslind, fågelbär, lärk, rönn, italiensk al, japansk hybridalm, korstörne, kärrek, himalayabjörk, kinesisk sekvoja, pil, rosenapel, äppelträd och mullbärsträd.

Buskar/buskträd: Vide, skogsolvon, skogskornell, hägg, häggmispel, bukettapel, liguster, måbär och hassel.

Gräs: Tuvrör, glansmiskantus och hirs.

## Etablering av träd

Goda förutsättningar för etablering träd är viktigt. En plantering och därefter begränsad skötsel kan i en parkmiljö ge goda resultat. För att ge nyplanterade träd goda förutsättningar krävs bra växtbäddar och växtutrymme. Trädens naturliga och biologiska behov behöver tillgodoses. Det krävs att jorden fungerar biologiskt och innehåller organiskt material samt att grundläggande behov (vatten, näring, solljus) för växter uppfylls.

## Skötsel av grönytor

Detaljplanen redovisar inriktning för planområdets karaktär - en vision/framtidsbild om en trädgårdsstadsmoell.

Bedömningen är att en skötselplan bör tas fram för området. Skötselplanen bör innehålla beskrivningar av grönytor, dess karaktärer och värden samt skötselinsatser för gräsytor, ängsytor, buskage och träd med mera. Insatserna bör beskriva bland annat städning, klippning, beskärning samt jordförbättring för etablering och underhåll av växter.



## Konstnärlig utsmyckning

I Sverige finns det sedan relativt lång tid en uttalad ambition att låta en procent av byggkostnaden avsättas till konstnärlig utsmyckning. Tillvägagångssättet kallas enprocentsregeln. (Regeln är inte lagstadgad.) Enprocentsregeln är en ekonomisk princip för investeringar som innebär att en procent av budgeten vid ny-, om- och tillbyggnationer av fastigheter, infrastruktur och offentliga miljöer investeras i konstnärlig gestaltning. Många av Sveriges kommuner och landets regioner tillämpar enprocentsregeln som finansieringsmodell för offentlig konst, för konstnärlig gestaltning.

Kommunens kulturambition redovisas i Sjöbo Kulturplan 2022-2031, antagen 30 mars 2022: Kulturplanen anger en inriktning för konst- och kulturutvecklingen inom kommunens förvaltningar och bolag samt i dialogen med kommunens samverkanspartners, som regionen, civilsamhället och näringslivet. Sjöbo ska vara en kommun där det är nära till service och kultur i alla delar av kommunen. I byggandet och utvecklandet av Sjöbo kommun ska kulturen vara en tydlig del av planerna och genomförandet på alla nivåer. Kulturen ska byggas in i samhället både fysiskt, socialt och digitalt och ska vara en aspekt inom all planering, utformning och genomförande av det offentliga rummet. Sjöbo kommun och de kommunala bolagen tillämpar minst enprocentsregeln. Enprocentsregeln anger att en procent av budgeten vid ny, om- och tillbyggnation ska avsättas för konstnärlig gestaltning.

Detaljplanen redovisar ett centralt parkområde/grönområde med träd och buskage. Området är avsett för lek, aktiviteter och avkoppling.

Det centrala parkområdet bedöms vara en lämplig plats för konstnärlig utsmyckning, förslagsvis utsmyckning med fast konst till exempel skulpturer.

## Gator och trafik

### Trafik

Detaljplanen kommer att medföra fler fordon i området. Tung trafik för sophämtning tillkommer. Sandåkravägen öster om planområdet går från Tolångavägen i söder och sträcker sig till centrala Sjöbo i väster. (Hastighetsbegränsningen för Sandåkravägen är 60 kilometer i timmen.)

### Trafikytor

De planerade gatorna för området ansluter i söder till Norrskensgatan. (Hastighetsbegränsningen för Norrskensgatan och för befintliga gator inom området i stort är 40 kilometer i timmen.)

Gatornas utformning i det nya området blir troligen enligt kommunens standardutformning, yta av asfalt med motveck vid sidorna. Omhändertagande av dagvatten från gatorna kommer att ske dels via brunnar och ledningar och dels via svackdiken inom angränsande grönområden.

## Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmark.

Kommunens parkeringsnorm, Mobilitetsnorm för Sjöbo tätort från 2021, redovisar:

Det är markägaren som ansvarar för att förväntat parkeringsbehov för bil och cykel tillgodoses.

Normens parkeringstal för enbostadshus och parhus samt radhus och flerbostadshus ska följas.

Utrymme för cykelparkering ska finnas inomhus och utomhus. För flerbostadshus bör markparkering utföras med genomsläpplig markbeläggning.



Exempel på utformning av parkering. (Foto - Åsa Bjurström)

## Kollektivtrafik

För busslinjen Sjöbo-Tomelilla finns en busshållplats cirka 1 kilometer från planområdet.

Avståndet via vägar och gator mellan planområdet och Sjöbo busstation är cirka 3 kilometer.

Avståndet via gång- och cykelvägar och gator, som cyklist eller gående, är cirka 2,5 kilometer.

Från busstationen avgår ett flertal bussar till bland annat till Lund, Ystad, Simrishamn och Hörby. Antalet busslinjer och turtider ger goda möjligheter till kollektiva resor till och från Sjöbo.

## Gång- och cykelvägar

Befintliga gång- och cykelvägar finns inom området i stort. Framtida gång- och cykelväg längs Tolångavägen är planlagd. Gång- och cykelvägar tillkommer inom planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp/spillvatten

Det berörda planområdet och området i stort ingår i kommunens verksamhetsområde för spillvatten. Bebyggda områden i anslutning till planområdet ingår i verksamhetsområde för dricksvatten. Verksamhetsområde för dricksvatten kommer att inrättas för planområdet.

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala VA-nätet.

Vattenskyddsområden finns inom sydöstra delen av Sjöbo och sydöst om tätorten. Planområdet är inte inom vattenskyddsområde.

### Dagvatten

Större delen av planområdet och angränsande områden i norr och söder ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. Det kommer därmed inte vara möjligt att ansluta kvartersmarken inom planområdet till kommunala dagvattenledningar. Dagvatten behöver tas omhand lokalt inom kvartersområden och park-/naturområden. (LOD - Lokalt omhändertagande av dagvatten.)

Dagvatten ska hanteras och fördröjas genom genomsläpplig mark, fördröjningsområden, undulering av mark (fördjupningar), bortledning och vegetation (träd och buskar) samt svackdiken.

Möjliga lösningar för dagvattenhantering är dagvattenkassetter/stenkistor, fördröjnings-/utjämningsmagasin, infiltrationsdiken, vegetationsytor, gröna tak och genomsläpplig markbeläggning.

Dagvattenlösningens utformning och metoder ska redovisas i lovprocessen och byggprocessen (i bygglovhandlingar och i handlingar till tekniskt samråd). Anläggning för dagvatten ska också anmälas till kommunens miljöenhet.

Detaljplanen redovisar medgiven omfattning av bebyggande inom kvartersmarken och andel av kvartersmark/fastighet som ska vara genomsläpplig för dagvatten. Inom kvartersområdena ska andelen genomsläpplig mark vara 60 %.

#### Exempel

Kvarter förslag parhus: Fastighetsstorlek (tomtområde) 600 kvm. Största byggnadsarea 150 kvm. 40 % = 240 kvm får bebyggas och hårdgöras.

Kvarter förslag radhus (kvarter väster om centralt parkområde med lekplats): Kvartersstorlek 4 704 kvm. Största byggnadsarea 1 300 kvm. 40 % = 1 882 kvm får bebyggas och hårdgöras.

Kvarter förslag friliggande bostadshus: Fastighetsstorlek (tomtområde) 840 kvm. Största byggnadsarea 200 kvm. 40 % = 336 kvm får bebyggas och hårdgöras.

Mark som ska vara genomsläpplig för dagvatten får inte hårdgöras med tätt material. Mark som är belagt med asfalt eller betongplattor är inte genomsläpplig. Genomsläpplig mark är mark med gräs eller singel. Trärall 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. Lösningar för LOD inom kvartersmark ska kunna hantera alla regn med minst 10 års återkomsttid.

Vid kraftigare regn eller skyfall kan det vatten från kvartersmark som inte får plats i kvartersmarkens dagvattenanläggningar få avledas mot de svackdiken som ska omhänderta vatten från de kommunala gatorna för vidare infiltration i mark. Vattnets vidare väg genom/via mark blir slutligen Grimstoftabäcken.

Kommunen har ansvar för omhändertagande av dagvatten från kommunens gator i området. Mängden vatten som släpps till Grimstoftabäcken är reglerad och får inte öka. Dagvatten från områdets vägar måste därför fördröjas. Det är därför även viktigt att vatten från kvartersmark inte leds ut till kommunens gator, annat än vid kraftigt skyfall, eftersom fördröjningsanläggningarna då blir överbelastade då de inte dimensionerats för den extra mängden vatten.

Detaljplanen innebär att infiltration av dagvatten ska ske inom parkområdena. Marken kan onduleras och lågpunkter kan förstärkas och bli infiltrationsområde där dagvatten kan fördröjas.

Öppna rännalar/svackdiken tar emot dagvattnet från gatorna där det infiltreras och fördröjs innan det leds till kommunens dagvattenledningar. Detta medför även en viss rening av dagvattnet då vägdagvattnet silas genom gräsytorna innan det når Grimstoftabäcken. Grönstråk med träd föreslås bli nedsänkta för att kunna ta emot dagvatten.

Friytan i den centrala delen av området föreslås bli nedsänkt, så kallad mångfunktionell yta, för att kunna ta emot och fördröja dagvatten vid häftiga regn. Även de föreslagna naturlika planteringarna i norr och söder avses ha en viktig roll för infiltrationen. De allmänna områden som avses ta emot dagvatten ska utformas så att vattnet vid skyfall, då marken blir mättad och magasinsytor blir fyllda, kan rinna av mot Grimstoftabäcken utan att bostadsfastigheter blir påverkade.

## **Uppvärmning**

Framtida ägare till kommande byggnader inom planområdet ansvarar för värmeförsörjningen.

## **Ledningar**

I området finns ledningar och kablar längs med gata och gång- och cykelvägar samt parallellt med kvartersområden: Ledningar för dricksvatten och spillvatten (VA-ledningar), ledningar för el, tele och IT (informationsteknik, internet).

## **EI**

Befintligt elnät finns. Sjöbo elnät har kablar i anslutning till och genom planområdet. Sjöbo Elnät bedömer att den befintliga transformatorstationen norr om planområdet antagligen räcker till, annars kan en ny transformatorstation placeras söder om planområdet. (Detaljplanen från 2008 medger plats för en ny transformatorstation öster om Galaxgatan.) Möjlighet till solceller på tak finns. Utformning och placering prövas i samband med bygglov.



## Tele/IT

Fiberkabel för bredband finns. Skanova och Tele2 har kablar i anslutning till planområdet.

## Avfall/Sophämtning

Avfallshantering ska ske enligt Avfallsförordningen. Sophämtning sker enligt kommunens renhållningsordning. Avfall som inte ingår i sophämningsabonnemang 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 avfallshantering. Fastighetsägare och boende ansvarar för källsortering och hantering av eget avfall.

## MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

### Markmiljö och radon

Markområdet har tidigare varit odlingsområde. Ingen farlig verksamhet har bedrivits inom området. Marken bedöms, liksom vid tidigare planläggning för detaljplan Grimstofta 4:1 m fl, laga kraft 28 februari 2008, vara lämplig för känslig markanvändning - markanvändning för bostäder och lekplatser.

Planområdet och området i stort är inte inom radonriskområde.

### 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. Bedömningen är att bostadsbyggnader kan uppföras i enlighet med trafikbullerförordningen.

Inom det östra kvarteret ska bostadsbyggnadernas väggar i norr, öster och söder utföras bullerskyddande genom ljudreducerande fasader och ljudisolerande fönster. Detaljplanen möjliggör att byggnader placeras på ett sådant sätt i förhållande till vägtrafiken i öster (Sandåkravägen) att uteplatser utan negativa bullerstörningar kan anordnas.

Detaljplanen reglerar att huvudbyggnader inom kvartersmarken närmast Sandåkravägen ska placeras sex meter från kvartersmarksgräns i öster vilket innebär ett avstånd på tjugosex meter från bostadshus till Sandåkravägen i öster.

### Hälsokonsekvenser

Detaljplanen möjliggör ett område med trädgårdsstadskaraktär vilket ger en boendemiljö med goda miljökvalitéer. Avstånden är relativt korta till rekreationsområden och fritidsanläggningar. Befintliga och planerade gång- och cykelvägar inom området i stort och längs Tolångavägen innebär att det blir enkelt att förflytta sig som gående och som cyklist. Det kommande bostadsområdet samt den befintliga miljön och omgivningen bedöms innebära en god livsmiljö som också främjar folkhälsan.

## Barnperspektivet

För att barn ska kunna röra sig fritt och säkert är det viktigt att det finns säkra gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik i nära anslutning till bostadsområdet. Det kommer att finnas plats och yta för lek och rörelse inom området. Avstånden är relativt korta till Sjöbo Ora och till friluftsbad.

Det är viktigt att gatorna gestaltas så att miljön blir trafiksäker för barn och förstås även för vuxna. Detta bör ske genom accentuering av gaturum där gc-väg möter gata, och där passage över gata sker för att nå parkmark och cykelväg. Accentuering av gata kan ske genom att betona övergångens vikt och betydelse genom avsmalning och/eller upphöjning.

En barnkonsekvensanalys för planärendet har upprättats. Barnkonsekvensanalysen utgår från barnperspektivet som baseras på barnkonventionen.

## PLANENS KONSEKVENSER

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

## GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN

### Fastighet

Planärendet gäller del av fastigheten Grimstofta 4:1 i Sjöbo och del av kvarteret Venus. Kommunen äger fastigheten Grimstofta 4:1 samt fastigheterna Venus 2,3 och 4.

### Planprocess

Planförfarandet standardförfarande används som förfarande för prövning av detaljplan för del av fastigheten Grimstofta 4:1 i Sjöbo.

### Planekonomi

Kommunen står för kostnaderna att upprätta detaljplan för området.

### Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli klar under sommaren/hösten 2024.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till tio år från det datum planen vinner laga kraft.

### Allmän platsmark och kvartersmark

Detaljplanen omfattar allmän platsmark för gata, gång- och cykelväg, park och natur samt kvartersmark för bostäder.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken, för gator, gång- och cykelvägar samt park- och naturmark. Huvudmannen för de allmänna platserna 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**

Inom den berörda delen av fastigheten Grimstofta 4:1 kommer fastighetsbildning att genomföras utifrån detaljplanens struktur för allmän platsmark och kvartersmark. Gräns för kvarteret Venus avses att ändras. (Det finns ett pågående förrättningsärende som gäller ändring av fastighetsgränser för del av kvarteret Venus.) Markområde som ingår i allmän platsmark ska ägas av kommunen.

### **Ansvar**

Kommunen ansvarar genom tekniska förvaltningen för genomförande av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark. Höjdsättning av området ska möjliggöra att dagvatten kan avledas.

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

### **VA-ledningar**

Kommunens VA-enhet bygger ut dricks- och spillvattenledningar (VA-ledningar) till respektive fastighet. VA-ledningar inom östra delen av området, längs med tidigare väg, läggs om till annat läge. Kommunen avser inte att anlägga dagvattenledningar inom det berörda området.

### **EI**

Sjöbo Elnät ansvarar för utbyggnad av elnät i området.

### **Belysning**

Befintliga belysningsstolpar finns längst med Norrskensgatan och längs med gång- och cykelvägarna i området. Belysning kommer att finnas utmed nya gator och gång- och cykelvägar samt vid gångvägar och aktivitetsområde inom parkområde. Belysningen vid gång- och cykelvägar behöver vara anpassade för ändamålet med lägre lyktstolpar och nedåtriktat ljus.

### **Ekonomiska frågor**

Fastighetsbildning initieras och bekostas av kommunen. Kommunens VA-enhet står för utbyggnad av VA-ledningar till bostadsfastigheterna. Kostnaderna för detta tas upp genom anslutningsavgiften för VA för respektive fastighet. Kommunen bekostar eventuell flytt av befintliga ledningar.

### **Geotekniska förutsättningar**

Innan exploatering bör de geotekniska förutsättningarna analyseras. Nödvändig grundundersökning tas vid behov fram av fastighetsägare inför bebyggande inom området. I detaljplanen från 2008 redovisas att marken har mycket god bebyggbarhet enligt då genomförd geoteknisk undersökning.

### **Fornlämningar**

Fornlämningar är lämningar efter människors verksamhet under forna tider. Fornlämningar skyddas genom Kulturmiljölagen. Det finns inte någon registrerad fornlämning i området. Området bedöms inte beröras av någon fornlämning. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del där fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.

**Bygglov**

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

Detaljplanens illustration/planillustration är vägledande.

I samband med bygglov ska byggherren redovisa att tillämpliga riktvärden avseende trafikbuller följs.

**MEDVERKANDE**

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Sjöbo kommun

Marie Rosdahl  
Enhetschef  
Strategienheten

Eva Ferlinger  
Planarkitekt



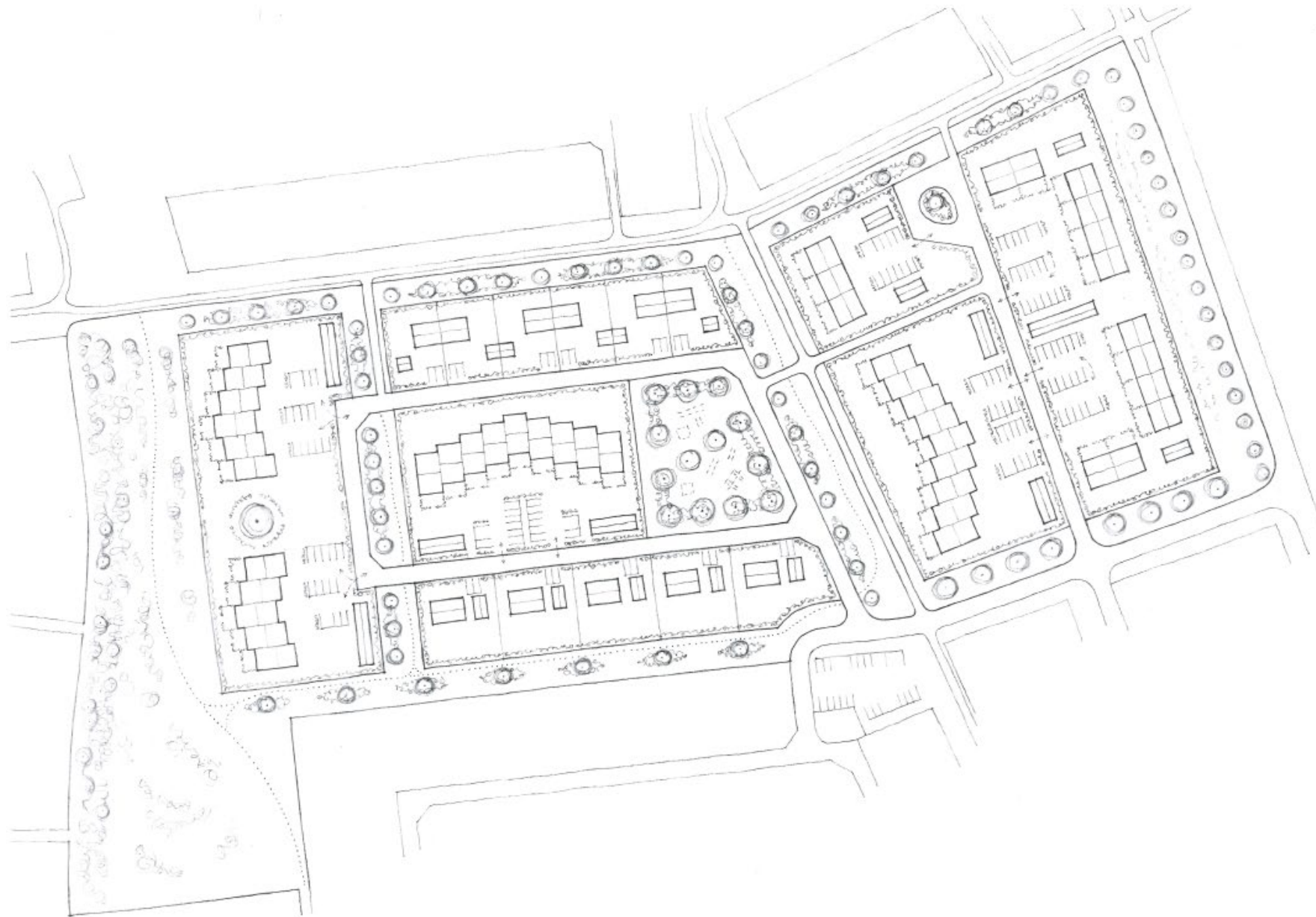


Illustration - visar exempel på möjlig bebyggelse och föreslagen vegetation för område norr om Norrskensgatan och kvarteret Kometen

Detaljplan för del av Grimstofta 4:1 i Sjöbo,  
Sjöbo kommun, Skåne län  
Dnr PLAN.2022.1443

Planbeskrivning bild-bilaga  
Samrådshandling 2023-07-04