SJÖBO KOMMUN

2026-07-17
Dnr. SBN 2024:92

DETALJPLAN för fastigheten Hemmestorp 4:48 i Hemmestorp
Sjöbo kommun, Skåne

Granskningsutlåtande

Sammanfattning

Efter Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2026-04-14 §28 har förslag till rubricerad detaljplan, daterad 2026-03-31, varit föremål för granskning under tiden 2026-04-24 till och med 2025-05-18.

Syftet med planen är att möjliggöra för varsam bebyggelse av tre nya enbostadshus i den befintliga skogsmiljön och att genom bevarandet av träd inne på fastighetsmark bibehålla närliggande områdes karaktär med uppvuxna träd invävt mellan huskroppar. Syftet är också att planlägga befintligt enbostadshus.

Tillgänglighet och kungörelser

Planförslaget har tillgängliggjorts för allmänheten på följande sätt:

- Sakägare har beretts tillfälle till samråd och granskning genom personlig underrättelse per post.
- Samrådshandlingar och granskningshandlingar har under tiden för samråd och granskning funnits tillgängliga digitalt på Sjöbo kommuns hemsida och i utskrivet format på Samhällbyggnadsförvaltningen, Sjöbo Bibliotek och på Sjöbo Kommunhus.
- Information om samråd och granskning har anslagits på Sjöbo kommuns anslagstavla.
- Granskning har kungjorts i Skånska dagbladet och Ystad Allehanda 25 april 2026.
- Samrådsmöte har hållits på Sjöbo kommunhus 2024-11-05.

Innehållsförteckning

Sammanfattning 2
Tillgänglighet och kungörelser 2
Innehållsförteckning 3
Synpunkter och Samhällsbyggnadsnämndens bemötande 4
Länsstyrelsen 4
Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund 5
Lantmäteriet 6
Trafikverket 7
Tekniska nämnden 8
Postnord 10
Kommunstyrelsen 10
Fastighetsägare Hemmestorp 5:55 10
Fastighetsägare Hemmestorp 31:6 11
Fastighetsägare Hemmestorp 31:3 11
Fastighetsägare Hemmestorp 31:2 14

Synpunkter och Samhällsbyggnadsnämndens bemötande

Nedan redovisas texter som är tagna direkt från de inkomna granskningsyttrandena, endast information utan synpunkter eller innehållandes personuppgifter har tagits bort.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande i kursiv stil.

Följande har inkommit med synpunkter:

Länsstyrelsen
Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund
Lantmäteriet
Trafikverket
Tekniska nämnden
Postnord
Kommunstyrelsen
Fastighetsägare – Hemmestorp 5:55
Fastighetsägare – Hemmestorp 31:6
Fastighetsägare – Hemmestorp 31:3
Fastighetsägare – Hemmestorp 31:2

Följande har inte haft någon erinran mot planförslaget:

Sjöbo Elnät
Miljöenheten
E:ON
Region Skåne
Lunds kommun

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Naturvård 3 kap. 6 § MB
Exploateringen i sig bedöms inte på egen hand innebära påtaglig skada framgår av planhandlingarna. Men då detaljplanen inte har stöd i gällande översiktsplan och inte går att koppla till någon övergripande strategi har Länsstyrelsen svårt att bortse från att denna förtätning i förlängningen kan bidra till ytterligare utbyggnad av små förtätningar inom riksintresseområde, vilket i sin tur kan skada riksintresset. Eventuella kumulativa effekter behandlas inte utifrån vad Länsstyrelsen kan utläsa och kan förtydligas i planhandlingarna.

Riksintresse Friluftsliv 3 kap. 6 § MB
Exploateringen i sig bedöms inte på egen hand innebära påtaglig skada framgår av planhandlingarna. Men då detaljplanen inte har stöd i gällande översiktsplan och inte går att koppla till någon övergripande strategi har Länsstyrelsen svårt att bortse från att denna förtätning i förlängningen kan bidra till ytterligare utbyggnad av små förtätningar inom riksintresseområde, vilket i sin tur kan skada riksintresset. Eventuella kumulativa effekter behandlas inte utifrån vad Länsstyrelsen kan utläsa och kan förtydligas i planhandlingarna.

Riksintresse Rörligt friluftsliv 4 kap. 1§ och 2 § MB

Exploateringen i sig bedöms inte på egen hand innebära påtaglig skada framgår av planhandlingarna. Men då detaljplanen inte har stöd i gällande översiktsplan och inte går att koppla till någon övergripande strategi har Länsstyrelsen svårt att bortse från att denna förtätning i förlängningen kan bidra till ytterligare utbyggnad av små förtätningar inom riksintresseområde, vilket i sin tur kan skada riksintresset. Eventuella kumulativa effekter behandlas inte utifrån vad Länsstyrelsen kan utläsa och kan förtydligas i planhandlingarna.

Övriga frågor
Nedan lämnar Länsstyrelsen information om annan lagstiftning som kan få betydelse för planens genomförbarhet. Informationen ges utifrån Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Fornlämning
Länsstyrelsen anser att det är oklart huruvida den så kallade Per Perssons vall kommer att påverkas av detaljplanen. Vallen är en fornlämning L1989:1242, varför en ansökan om ingrepp i fornlämning behövs om den kommer att beröras.

Länsstyrelsens bedömning
Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande Riksintresse- Naturvård, Rörligt friluftsliv och Friluftsliv enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Planbeskrivningen har kompletterats med kommunens bedömning gällande kumulativa effekter på riksintressen. Det har även förtydligats att fornlämningen Per Perssons vall ligger utanför planområdet men i dess närhet och planbeskrivningen har då också kompletterats med resonemang kring om plangenomförandet kan komma att påverka fornlämningen.

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund

SÖRF anser att planen bör ha följande formulering gällande brandvattenförsörjning:
Planering av brandvattenförsörjning ska göras enligt publikationen Svenskt Vatten P114, Distribution av dricksvatten (2020). P114 beskriver de grundläggande förutsättningarna för planering av vattendistribution och pekar på vilka överväganden som behöver göras i samband med dimensionering och utformning. Publikationen innehåller funktionskrav, rekommendationer och lämpliga dimensioneringstal, ofta i form av ett spann. P114 är en revidering och hopslagning av Svenskt Vattens publikationer VAV P83 Allmänna vattenledningsnät från 2001, VAV P76 Vatten till brandsläckning från 1997 samt VAV P57 Tryckstegringsstationer som gavs ut 1985.

Brandvattenförsörjning ska utföras enligt det konventionella systemet som består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter. Vilken mängd vatten en brandpost behöver kunna leverera beror på vilken typ av bebyggelse som är tänkt. Dimensioneringen skall följa P114.

Slutsats
SÖRF anser att detaljplanen behöver revideras mot bakgrund av ovanstående.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Planbeskrivningen har kompletterats med föreslagen formulering.

Lantmäteriet

Detaljplan för Hemmestorp 4:48
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2026-04-22) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras
(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR VA
I genomförandedelen, kap. 7, framgår det att ga ska bildas för VA-ledningar över Hemmestorp 4:45, 5:68 och s:1. Dessa fastigheter ligger i sin helhet utanför planområdet. Det framgår heller inte tydligt hur och varför ledningarna förväntas dras över angivna fastigheter. I avsnitt 7.1.2 står det att gemensamhetsanläggningen ges rätt till markåtkomst för ledningarna genom dessa fastigheter. Lantmäteriet vill vara tydlig med att det inte regleras någonstans i planen och att frågan behöver prövas i en anläggningsförrättning.

Generellt bör det utvecklas i planbeskrivningens så att det är tydligare för fastighetsägaren vad det innebär. Planbeskrivningen är idag spretig på det området. Om planen inte genomförs i nuvarande ägares hand ska det vara tydligt även för en framtida fastighetsägare. Tex kan det framgå att prövningen behöver ske enligt anläggningslagen och om kommunen kräver att motparten är en juridisk person. För upplåtet område ska ersättning utgå till belastade fastighetsägare. För att gemensamhetsanläggning ska kunna upplåtas krävs att villkoren i anläggningslagen är uppfyllda.

Delar av planen som bör förbättras

OKLART OM OMRÅDEN HAR BYGGRÄTT?
Inom kvartersmark i östra delen finns områden med egenskapsbestämmelser a2, a3, b 3 och n1. Undertecknad undrar om det finns möjlighet att bebygga dessa områden? Det förefaller som att avsikten är att de ska hållas fria från byggnader och att det troligtvis motverkar bestämmelserna att uppföra byggnader. Övriga bestämmelser ang. utförande etc gäller heller inte inom dessa områden.

Om avsikten är att det inte ska gå att uppföra byggnader kan områdena med fördel förses med prickmark för att göra det lättare att tyda planen, vilket även underlättar vid en fastighetsbildningsprövning.

Om byggnader tillåts inom området skulle det eventuellt kunna blir otydligt vid en bygglovsprövning om inga övriga utformningsbestämmelser gäller? Inom dessa områden gäller heller inte bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING
Följande avsnitt:
Exploatören bekostar lantmäteriförrättningar för bildande av gemensamhetsanläggningar för infartsväg och dricksvatten- och spillvattenanläggning samt bildandet av samfällighetsföreningar till dessa.

kan med fördel kompletteras med exploatör *eller* deltagare i gemensamhetsanläggning… en fastighet som ska delta har alltid initiativrätt att ansöka samt att planbeskrivningen inte är bindande vid en eventuell kostnadsfördelning i förrättningen.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Planbeskrivningen har justerats för att göra texter kopplade till gemensamhetsanläggningar och rättigheter mer korrekta och tydliga. Beskrivningen har också kompletterats med information om att även deltagare i gemensamhetsanläggning kan initiera och bekosta lantmäteriförrättningen vid bildandet av gemensamhetsanläggning.
Plankartan har kompletterats med prickmark för angivna områden.

Trafikverket

Trafikverket har mottagit detaljplanen för granskning. Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten för tre nya enbostadshus och att planlägga ett befintligt enbostadshus.
Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 740 (Gamla lundavägen) norr om planområdet. Planområdet har sedan samrådsskedet justerats så att det nu ligger helt utanför vägområdet för väg 740 vilket är positivt. Trafikverket har därmed inga fler synpunkter kring detta.

Detaljplanen redovisar en anslutning (utfart) till statlig väg 740. Trafikverket bedömer att våra tidigare synpunkter kring anslutningens utformning har bemöts och att anslutningens läge kan godkännas. Anslutningen bör placeras och utformas enligt vid tillfället för genomförandet gällande VGU (Vägars och gators utformning).

För god trafiksäkerhet i den föreslagna anslutningen ska siktsträckan på väg 740 minst vara 200 meter, räknat från en punkt fem meter in på anslutningen. Inom denna sikttriangel får det inte förekomma vegetation eller andra föremål som överskrider en höjd om 0,6 meter. Det är fastighetsägarens ansvar att träd eller siktskymmande föremål inte hindrar den fria sikten.’

Buller
Trafikverket förutsätter att detaljplanen utformas så att riksdagens *Förordning (2015:216) om buller vid bostadsbyggnader* innehålls. En bullerutredning har genomförts vilken redovisar att riktvärden för buller klaras om byggrätter för bostäder placeras på ett visst avstånd från väg 740. Trafikverket noterar att bullerutredningen utgått från att hastighetsbegränsningen på väg 740 är 70km/h men den verkliga hastighetsbegränsningen är 80km/h. Om skillnaden i hastighetsbegränsning kan antas påverka bullerutredningens slutsatser och därmed konsekvenserna för detaljplanen anser Trafikverket att detta behöver justeras.

I övrigt har Trafikverket inga synpunkter.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Planbeskrivningen har kompletterats med information om siktsträcka på väg 740.

Planbeskrivningen har även förtydligats med att planförslaget uppfyller kraven i Förordning (2015:216) om buller vid bostadsbyggnader.

Kommunen har varit i kontakt med det företag som genomfört bullerutredningen. Beräkningarna är genomförda med hastighetsbegränsning på 80km/h. Den angivna hastigheten i dokumentet var redaktionellt fel och har korrigerats i bullerutredningens rapport.

Tekniska nämnden

Förvaltningen lämnar följande synpunkter:

Vatten och avlopp
7.3.3 Det bör tilläggas att samfälligheten som anordnar gemensamhetsanläggningen för VA ska ansöka om anslutning till kommunens VA och ett särskilt VA-avtal om anslutning ska upprättas mellan parterna.

7.3.3 och 7.4.7 Styckena behöver ses över avseende hur uttrycken gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening används. Både en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp och en samfällighetsförening som sköter om gemensamhetsanläggningen behöver bildas. Det är viktigt att särskilja på dessa; det är samfällighetsföreningen som är kommunens motpart avseende VA-avtal och avgifter och som sköter om gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen kan inte ansvara eller finansiera, utan är en gemensam anläggning som har reglerats hos lantmäteriet vilka som är delägare i anläggningen.

7.5 Ordet gemensamhetsförening är lite förvirrande, använd ordet samfällighetsförening.

Avfall
Samtliga en-och tvåbostadshus ska ha tillgång till full, fastighetsnära insamling. I Sjöbo kommun uppfylls detta via 2 x fyrfackskärl som vardera tar upp en yta om ca 1 kvadratmeter, dvs total yta 2 kvadratmeter.

För att sopbilen ska kunna tömma fyrfackskärlen vid vardera adress behöver tillgänglighetskraven enligt gällande avfallsföreskrifter uppfyllas;

> 31 § Fastighetsinnehavaren ska se till att transportvägen fram till platsen där hämtningsfordonet stannar är farbar. Om transportvägen utgörs av en enskild väg ska den vara dimensionerad och hållas i sådant skick att den är farbar vid varje hämtningstillfälle. Vägen ska vara anpassad för de hämtningsfordon som normalt används i kommunen.
>
> 32 § Transportvägen ska inför hämtning ha fri sikt och det ska inte finnas utstickande grenar eller andra hinder. Transportvägen ska också röjas från snö och vara halkfri. Vägen ska ha en fri höjd på minst 4,7 meter. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om vägen inte är enkelriktad. Om bilar får parkeras längs vägen så ska den vara bredare. Om vägen är enkelriktad och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, men den ska vara minst 3,5 meter. Träd och växtlighet får inte inkräkta på den fria höjden eller på den fria bredden. Transportvägen ska klara tyngden av de hämtningsfordon som normalt används.
>
> 33 § Om hämtningsfordonet behöver vända ska det gå att göra på ett trafiksäkert sätt. Av säkerhets- och arbetsmiljöskäl ska backning med hämtningsfordonet i största möjliga mån minimeras. Backning bör inte förekomma annat än i undantagsfall, och då endast korta sträckor till exempel i syfte att vända. Backning ska särskilt undvikas intill gång- och cykelbanor, lekplatser, bostadsområden, skolor, förskolor eller äldreboenden. Fastighetsinnehavare med enskild väg eller tomtmark, som utnyttjas vid hämtning av avfall under kommunalt ansvar, ska upprätta en vändplats som är utformad som en vändplan eller en trevägskorsning. Vändplanen ska ha en radie på minst 9 meter.

> 34 § Om en farbar transportväg inte kan upprättas, eller det av andra skäl såsom exempelvis arbetsmiljö- eller säkerhetsskäl inte bedöms möjligt att hämta avfallet på fastigheten, ska avfallet lämnas på en plats som har överenskommits med kommunens avfallsorganisation eller anvisas enligt § 25.

Övrigt
Allmänna synpunkter på planbeskrivningen:

3.1 – Beteckning o1 är benämnd o2 i plankartan.

4.1.4 – Felstavning på ordet Areella.

4.7.4 – Hänvisas till årets torka. Förtydliga vilket år som avses.

6.3.1 Även om planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan brukar en MKB tas fram, skillnaden är omfattningen av utredningarna. I planbeskrivningen beskrivs dock de flesta av de miljökonsekvenser som skulle ingått i MKB:n och de underlag som skulle legat till grund för MKB:n finns framtagna i planens underlag. Tekniska förvaltningen delar därför bedömningen om att det just denna detaljplan inte finns behov av en MKB.

6.4.2 I första stycket står ”kunna åtgärda eventuella flytande föroreningar innan de kommer fram till recipienten”. Föroreningarna är redan i recipienten om de tillåts infiltrera på plats. Tekniska förvaltningen föreslår att meningen avslutas efter ”kunna åtgärda eventuella flytande föroreningar” alternativt ”kunna åtgärda eventuella flytande föroreningar innan de tränger ner eller sprids för långt i marken”.

7.2.3 Andra stycket. ”att ha ~~en~~ VA-ledningar”

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
<u>Vatten och avlopp</u>
Planbeskrivningen har kompletterats med information om ansökan om anslutning till kommunalt VA och VA-avtal.

Förtydliganden har gjorts i texter som berör gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar.

Ordet gemensamhetsförening har ersatts av samfällighetsförening.

<u>Avfall</u>
Plankartan säkerställer tillräckligt med utrymme för att kunna anlägga väg som möjliggör en gatubredd på 5,5 meter och vändplan vid slutet av vägen. Då huvudmannaskapet för allmän platsmark är enskilt i aktuell detaljplan är det exploatören/samfällighetsföreningen som ansvarar för utförandet och underhållet av gatan. Informationen om tillgänglighetskrav för insamling och sopbil som framför allt hanteras i efterföljande byggskede, skickas därför vidare till exploatören/samfällighetsföreningen.

<u>Övrigt</u>
Beteckningen o_2 har korrigerats till o_1 i plankartan.

Stavfel har åtgärdats och text under 4.7.4 har förtydligats att det gällde år 2025.

I planprocessen görs alltid en undersökning om betydande miljöpåverkan som visar om en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behövs eller inte. Undersökningen om betydande miljöpåverkan samråds sedan med Länsstyrelsen. Kommunen har i aktuell plan bedömt att ingen miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs och Länsstyrelsen har meddelat att de delat denna bedömning.

Textförslag till ändringar under 6.4.2 och 7.2.3 har åtgärdats enligt förslag.

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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.
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.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Frågan hanteras i efterföljande byggskede och informationen skickas vidare till exploatören.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens ställer sig positiv och har inga synpunkter på underlaget.

Fastighetsägare Hemmestorp 5:55

Synpunkter på detaljplanen för hemmestorp 4:48

Jag tycker inte det ska möjliggöras för att bygga fler hus på den fastigheten.

Det behöver bevaras skoglig känsla i området och det kommer bli för stor påverkan på den skogliga känslan.

Viktigt att inte bygga för mycke bostäder där så de fortfarande finns träd och skogliga ytor för djur 8ch växter

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Kommunen har förståelse för att förändringarna som detaljplanen medför kan väcka oro och upplevas som negativa. Vid framtagandet av en detaljplan måste kommunen göra en avvägning

mellan olika allmänna och enskilda intressen. För att minimera påverkan på den befintliga skogliga känslan, landskapsbilden och naturen har planförslaget justerats efter samrådsskedet. Detaljplanen har även kompletterats med en naturvärdesinventering samt bestämmelser som skyddar trädbevuxna ytor inom kvartersmarken för att bevara områdets karaktär i så stor utsträckning som möjligt. Kommunens bedömning är att planförslaget i sin nuvarande utformning innebär en rimlig avvägning.

Fastighetsägare Hemmestorp 31:6

Hej, här nedan några kommentarer angående förslag till detaljplan för hemmestorp 4:48
- kan inte se att det finns ett behov av den föreslagna bebyggelsen. Det finns redan, sedan länge, en mängd bostäder till salu i brf Talldungen. Mao säger vi nej till förslaget.
- det sägs i förslaget 'en-eller tvåbostadshus'. Vi säger definitivt nej till tvåbostadshus. Liknande försök i brf Talldungen avskräcker.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Detaljplanen syftar till att erbjuda en mer småskalig och naturnära villamiljö som kompletterar det befintliga bostadsutbudet och bidrar till en varierad bostadsförsörjning.

Det aktuella planförslaget medger endast uppförande av enbostadshus. Detaljplanens plankarta är det juridiskt bindande dokumentet och där regleras bebyggelsen till endast enbostadshus. Skrivningen i planbeskrivningen rörande tvåbostadshus är ett redaktionellt fel och texten kommer att korrigeras inför antagandet så att den överensstämmer med plankartan och endast anger enbostadshus. Trots att plankartan reglerar enbostadshus ska det påpekas att ägaren här rätt att bygga en komplementbostad och att inreda ytterligare en bostad i huvudbyggnaden även om det strider mot detaljplan. Detta stöds av lagstiftningen och kan inte begränsas av detaljplanen. Detta gäller, med några få undantag, generellt för alla enbostadshus.

Fastighetsägare Hemmestorp 31:3

Synpunkter på ny detaljplan för exploatering av Hemmestorp 4:48, Per Perssons vall

De synpunkter jag framförde på förra förslaget till detaljplan avseende påverkan på skogsmiljö, boendemiljö, landskapsbild och behov av ny bebyggelse kvarstår. Jag noterar dock att man i det nya förslaget till detaljplan tagit intryck av de synpunkter som framförts av oss som bor här under samråd och i yttranden, och gjort förbättringar.

Jag vill ändå framföra följande avseende det nya förslaget av detaljplan:

- Behovet av nya bostäder och bostadsområden kan ifrågasättas. Det är låg inflyttning i det nybyggda området Talldungen i sydost, och där är ändå förberett för ännu fler bostadshus! I Hemmestorps Fure finns dessutom obebyggda tomter som kan utnyttjas, istället för att skogen ska skövlas på nya ställen. Att då tränga in ny bebyggelse mellan en fornlämning (Per Perssons vall) och ett område med höga naturvärden (Humlamadsbäcken) är anmärkningsvärt. Om det finns behov av olika typer av bostadsbebyggelse, borde detta beaktats redan vid planeringen av det nya området Talldungen. Här verkar dock styrning saknas helt. Området har uppförts utan någon som helst känsla för påverkan på naturen, landskapsbilden samt efterfrågan på olika typer av bostäder på landsbygden.

- Varför måste tomterna vara 1 600 m2? De argument som framförs är svaga. Normal tomtstorlek torde vara cirka 1 000 m2. Större tomter medför att fler träd kommer att fällas, samt att de nya fastigheterna kommer närmare befintlig bebyggelse på Myrgången.

- Exakt antal meter mellan fastigheterna på Myrgången och de nya fastigheterna måste anges i detaljplanen.

- Antal träd som måste lämnas ska anges i planen. Träd som ska sparas ska mätas in och ritas in på plankartan.

- Det behövs en garanti för att skogsremsan mellan fastigheterna på Myrgången och de nya fastigheterna hålls intakt, och att det inte är tillåtet att avverka träd eller röja bort buskar i skogsremsan.

- Det bör inte vara tillåtet att inrätta ett andra hushåll på fastigheterna. Istället för tre hushåll/bostäder kan det bli sex hushåll/bostäder med tillhörande fordon, fordonstrafik och mer yta som måste hårdgöras.

- I naturvärdesinventeringen negligeras fågellivet. Artportalen är knappast ett bra verktyg för att ge en rättvisande bild av djurliv på en liten skala som här. Det krävs ju att någon rapporterat de observationer man gjort lokalt. Arter som större hackspett, gröngöling, spillkråka ses och hörs regelbundet här, liksom glada, korp och kråka. Kattuggla hörs om natten, ibland även pärluggla under vintern. Morkulla sträcker i trädtopparna i skymningen. Förutom talgoxe och blåmes, kan även mesarter som tofsmes, svartmes och stjärtmes observeras. Går man ut i gryningen nu i maj, hörs sången av arter som svarthätta, rödstjärt, svartvit flugsnappare, trädgårdssångare, gransångare och lövsångare. Både 2024 och 2025 har lärkfalk häckat norr om fastigheterna på Myrgången, vilket bör beröra åtminstone den sydligaste av de tre planerade tomterna. Något som gör att en ytterligare förskjutning norrut av de nya tomterna bör övervägas.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Kommunen noterar de positiva synpunkterna rörande de justeringar och förbättringar som gjorts i planarbetet efter samrådet.

När det gäller behovet av bostäder är kommunens bedömning fortsatt att det aktuella planområdet fyller en annan funktion än de befintliga områdena Talldungen och Hemmestorps Fure. Området ges en mer småskalig och naturanpassad villamiljö med ett fåtal större fastigheter där träd, genom planbestämmelser, aktivt bevaras inne på kvartersmarken. Detta kompletterar det befintliga bostadsutbudet i området, då efterfrågan varierar mellan olika boendeformer och miljöer. Kommunen verkar för en långsiktig och varierad bostadsförsörjning.

Tomtstorleken är vald för att möjliggöra bevarandet av träd och vegetation inne på fastigheterna. En större tomtarea innebär inte per automatik större skövling. Tvärtom ger den större ytan utrymme för att placera byggnaderna flexibelt och spara mer vegetation. För att säkerställa att karaktären bevaras har kommunen även infört specifika planbestämmelser som skyddar träd inom utpekade områden på kvartersmarken, med tanken att delar av tomterna garanterat ska förbli trädbevuxna. Mindre tomter riskerar istället att ge en tätare karaktär med mindre utrymme för att spara befintliga träd.

Avståndet mellan befintliga fastigheter på Myrgången och tillkommande fastigheter regleras genom att plangränserna och planbestämmelser om placering regleras på plankartan, vilken är juridiskt bindande. Avstyckning genom lantmäteriförrättning kommer utföras av Lantmäteriet enligt

plankartan. Avståndet mellan fastighet till befintlig bebyggelse vid Myrgången och planområdets gräns är 50 meter. Utöver detta reglerar planen att bygglovspliktig byggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns inom den nya detaljplanen.

Kommunen har valt att skydda träd strukturellt genom ytor med skyddsbestämmelser på kvartersmarken i stället för endast enskilda trädindivider. Dessa områden har bestämmelser om att Träd som i brösthöjd (1,3 meter över marken) har en stamdiameter som överstiger 10 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. *Detta har även kombinerats med bestämmelse om att det alltid behöver sökas marklov för att få ta ner träd inom dessa ytor. Detta möjliggör ett bevarande av skogskaraktären på ett mer långsiktigt och ändamålsenligt sätt eftersom det även omfattar tillkommande framtida träd istället för att punktspecifikt skydda enskilda trädindivider.*

Skogsremsan ligger utanför planområdet och utgörs av privatägd skogsmark. Kommunen har enligt plan- och bygglagen ingen juridisk rådighet att införa planbestämmelser eller lämna garantier för mark utanför detaljplanen. Marken regleras istället av den allmänna skogslagstiftningen (Skogsvårdslagen), vilken ålägger markägaren en lagstadgad hänsynsskyldighet att bevara naturmiljön vid eventuella skogsåtgärder. Skogen omfattas därmed av ett statligt grundskydd via Skogsstyrelsen, men kommunen kan inte införa ytterligare lokala restriktioner.

Plankartan medger endast uppförande av friliggande enbostadshus, plankartan är juridiskt bindande och måste beaktas i bygglovsskedet. Trots detta har ägaren rätt att bygga en komplementbostad och att inreda ytterligare en bostad i huvudbyggnaden även om det strider mot detaljplan. Detta stöds av lagstiftningen och kan inte begränsas av detaljplanen. Detta gäller, med några få undantag, generellt för alla enbostadshus. Även om det därigenom finns en liten risk att fler hushåll i och med detta hamnar inom planområdet så ändras inte andelen mark som enligt planen ska vara genomsläpplig. Vad gäller trafik är bedömningen att området skulle klara även denna ökning.

Kommunen har förståelse för att det finns en oro gällande fågellivet. Naturvärdesinventeringen (NVI) har utförts av biologer och ekologer och enligt svensk standard (SS 199000:2023). Metodiken väger samman historiska data (som Artportalen) med faktiska fältinventeringar av strukturer, biotoper och potentiella livsmiljöer. Majoriteten av de uppräknade arterna (såsom gröngöling, spillkråka och kattuggla) är enligt SLU Artdatabankens rödlista klassificerade som Livskraftig (LC) och utgör normalt inte skäl för att ändra en detaljplan.

Kommunen noterar dock att Pärlugglan är upptagen som Starkt hotad (EN). Då dess främsta boplats utgörs av hålträd och inga sådana noterats i utredningen så är bedömningen att planförslaget inte påverkar denna art i vidare utsträckning. Skulle boplats upptäckas inom området för detaljplanen infaller artskyddet och utbyggnaden behöver då stoppas och Länsstyrelsen kontaktas. Hänsyn till skogsmiljön och fåglars livsmiljöer har tagits genom att planområdet placerats i förhållande till naturvärden som noterats i inventeringen samt genom de införda planbestämmelserna som möjliggör för bevarandet av skogskaraktären i området genom att bevara trädbevuxna ytor även inne på kvartersmarken.

Gällande Lärkfalken är arten klassificerad som Livskraftig (LC). Lärkfalken bygger inga egna bon utan övertar gamla kråkfågelbon, vilket gör att den exakta boplatsen naturligt varierar mellan åren även om reviret bibehålls. Den skogsmark som ligger söder om planområdet lämnas dessutom utanför detaljplanen, vilket innebär att skogsmiljön i lärkfalkens påtalade häckningsriktning lämnas orörd. Även här gäller dock att om boplats skulle upptäckas inom området för detaljplanen infaller artskyddet och utbyggnaden behöver då stoppas och Länsstyrelsen kontaktas.
Länsstyrelsen har i egenskap av tillsynsmyndighet för artskyddet inte krävt ytterligare inventeringar eller förändrade plan- och tomtgränser.

Fastighetsägare Hemmestorp 31:2

Vill uttrycka mitt ogillande av detaljplanen för Hemmestorp 4:48 då jag forfarande tycker den i allt för stor grad påverkar levnadsmiljön här på ett negartivt sätt.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Kommunen har förståelse för att förändringar i närmiljön kan väcka oro och upplevas som negativa av boende i området. Vid framtagandet av en detaljplan måste kommunen göra en avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen. För att minimera påverkan på den befintliga levnadsmiljön, landskapsbilden och naturen har planförslaget justerats efter samrådsskedet. Detaljplanen har även kompletterats med en naturvärdesinventering samt bestämmelser som skyddar trädbevuxna ytor på kvartersmark för att bevara områdets karaktär i så stor utsträckning som möjligt. Kommunen bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning innebär en rimlig avvägning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sjöbo kommun

Marie Rosdahl
Enhetschef
Strategienheten

Ellen Andersson
Planarkitekt