



SJÖBO
KOMMUN

Diarienummer	2022:2489
Planens beteckning	-
Påbörjad	2022-12-05
Antagen av KF	-
Laga kraft	-
Genomförandetid	10 år



Detaljplan för fastigheterna Omma 2:22 m.fl. Sjöbo väst i Sjöbo

Sjöbo kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Utökat förfarande
Samrådshandling
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-04-02

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, Samrådshandling 2024-04-02
- Illustrationskarta, Samrådshandling 2024-04-02
- Grundkarta, 2024-02-28
- Planbeskrivning, Samrådshandling 2024-04-02
- Fastighetsförteckning, 2024-03-25

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Bilaga 1. Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-04-02, Sjöbo kommun
- Bilaga 2. Dagvatten och skyfallsutredning DP Sjöbo Väst, 2023-06-30, DHI Sverige AB
- Bilaga 3. Dagvattenutredning Sjöbo väst 2022-03-01, AFRY
- Bilaga 4. Miljökonsekvensbeskrivning avseende flora och fauna inom ett planerat bebyggelseområde, Sjöbo väst, Sjöbo kommun 2006-05-25, Naturvårdskonsult Gerell
- Bilaga 5. Geoteknisk översikt för utbyggnadsområde "Sjöbo Väst" Sandbäck 2:22. m fl. Sjöbo kommun, 2006-03-02, Geoexperten RS AB
- Bilaga 6. Sjöbo Västra trafikbullenutredning, 2023-12-21, Efterklang ÅF-Infrastructure AB
- Bilaga 7. Riskutredning för Detaljplan Sjöbo Västra, 2023-12-13, ÅF-Infrastructure AB
- Bilaga 8. Riskutredning Sjöbo avloppsreningsverk 2021-10-01, Danmat konsulter AB
- Bilaga 9. Trafikutredning Detaljplan Sjöbo väst, 2021-12-02, AFRY
- Bilaga 10. Trafikutredning Detaljplan skola och idrott i Sjöbo väst, 2021-11-19, AFRY
- Bilaga 11. Barnkonsekvensanalys Detaljplan för fastigheterna Omma 2:22 m.fl. "Sjöbo väst", 2024-04-02, Sjöbo kommun
- Bilaga 12. Lukt- och skyddsområdesutredning Sjöbo avloppsreningsverk 2023-03-08, reviderad 2023-11-21, WSP.
 - bilaga 12.1: Adms
 - bilaga 12.2: Meteorologiskt typår
 - bilaga 12.3: Rapport Luktprov Sjöbo
 - bilaga 12.4: Kombinationer av åtgärder
- Bilaga 13. PM lokalisering och skyddsavstånd, Sjöbo ARV, Rev B 240130, WSP.
 - bilaga 13.1: Översikt genomgång av tillståndsprocesser.
- Bilaga 14. Strukturutredning 2022

Vad är en detaljplan?

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

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

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	7
	1.1 SYFTE	7
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
	2.1 HELA DETALJPLANEN	8
	2.2 GENOMFÖRANDETID	9
	2.3 ALLMÄN PLATS	9
	2.3.1 GATOR OCH TRAFIK	9
	2.3.2 PARK OCH NATUR	12
	2.3.3 HUVUDMANNASKAP	13
	2.4 KVARTERSMARK	13
	2.4.1 PARKERING	14
	2.4.2 DAGVATTEN	14
	2.4.3 RISK FARLIGT GODS	15
	2.4.4 BYGGRÄTT	15
	2.4.5 GESTALTNING BOSTADSOMRÅDET	17
	2.4.6 GESTALTNING KVARTERSMARK FÖR SKOLA	22
	2.4.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
	2.5 BEFINTLIGT	22
	2.6 ÄRENDEINFORMATION	23
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	24
	3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	24
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	30
	4.1 KOMMUNALA	30
	4.1.1 DETALJPLAN	30
	4.1.2 FÖRHANDBESKED	31
	4.1.3 PLANERINGSBESKED	31
	4.1.4 PLANBESKED	31
	4.1.5 PLANPROGRAM	32
	4.1.6 ÖVERSIKTSPLAN	32
	4.1.7 ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT	33
	4.2 REGIONALA	35
	4.2.1 REGIONPLAN	35
	4.3 RIKSINTRESSEN	36
	4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	36
	4.5 MILJÖKVALITETSNORMER	36
	4.5.1 LUFT	36
	4.5.2 VATTEN	37
	4.5.3 BULLER	38
	4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	38
	4.7 MILJÖ	39
	4.7.1 STRANDSKYDD	39
	4.7.2 DAGVATTEN	39
	4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET	39
	4.8.1 OMGIVNINGSBULLER	39

4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR	41
4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	42
4.8.4 RISK FÖR EROSION	43
4.8.5 RISK FÖR SKRED.....	43
4.8.6 RISK FÖR RAS.....	43
4.8.7 FÖRORENAD MARK	44
4.8.8 LUKTSTÖRNING	44
4.8.9 SMITTSPRIDNING	45
4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	45
4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	47
4.11 KULTURMILJÖ	47
4.11.1 FORNLÄMNINGAR.....	47
4.11.2 BYGGNADSMINNEN	47
4.11.3 KYRKLIGT KULTURARV.....	47
4.12 FYSISK MILJÖ	48
4.12.1 BESKRIVNING AV NÄROMRÅDET	48
4.12.2 NATUR	49
4.13 SOCIALA	50
4.14 TEKNIK	50
4.15 SERVICE.....	51
4.16 TRAFIK.....	51
4.17 ANNAT	51
5 PLANERINGSUNDERLAG	52
5.1 KOMMUNALA	52
5.1.1 DETALJPLAN	52
5.1.2 GRUNDKARTA.....	52
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	52
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN.....	52
5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	52
5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	52
5.1.7 KOMMUNALA STYRDOKUMENT	52
5.2 UTREDNINGAR	53
5.2.1 DAGVATTENUTREDNING.....	53
5.2.2 NATURINVENTERING.....	53
5.2.3 GEOTEKNISK UTREDNING.....	53
5.2.4 BULLERUTREDNING.....	53
5.2.5 RISKUTREDNING.....	53
5.2.6 TRAFIKUTREDNING.....	54
5.2.7 BARNKONSEKVENSPANALYS	54
5.2.8 UTREDNINGAR KOPPLADE TILL NÄRHETEN TILL SJÖBO AVLOPPSRENINGSVRK.....	54
5.3 REGIONALA	54
5.3.1 REGIONPLAN	54
6 KONSEKVENSER.....	55
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	55
6.2 NATUR.....	58
6.2.1 GRÖNOMRÅDE.....	58
6.2.2 LANDSKAPSBILD	58
6.2.3 NATURRESERVAT.....	59
6.2.4 Artskydd	59
6.3 MILJÖ	59
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	59

6.3.2	MILJÖBEDÖMNING	59
6.3.3	STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAG (2010:900)	59
6.3.4	DAGVATTEN	59
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER	60
6.4.1	LUFT.....	60
6.4.2	VATTEN.....	60
6.4.3	BULLER	60
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	61
6.5.1	BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	61
6.5.2	ÖVERSVÄMNING	62
6.5.3	OLYCKOR	62
6.5.4	LUKT – OCH SMITTORISK KOPPLAT TILL SJÖBO KOMMUNS AVLOPPSRENINGSVVERK	62
6.6	SOCIALA	62
6.6.1	BARN	62
6.6.2	JÄMLIKHET	63
6.7	RIKSINTRESSE	63
6.8	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	63
6.9	TRAFIK.....	64
6.9.1	MOTORTRAFIK.....	64
6.9.2	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	64
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	65
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	65
7.1.1	SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN	65
7.1.2	SKYLDIGHET INLÖSEN, STAT.....	65
7.1.3	RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN.....	65
7.1.4	RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN	65
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	65
7.2.1	FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER.....	65
7.2.2	FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	65
7.2.3	RÄTTIGHETER	65
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	66
7.3.1	TEKNISKA ÅTGÄRDER	66
7.3.2	UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	66
7.3.3	UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	67
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR	68
7.4.1	PLANEKONOMISK BEDÖMNING.....	68
7.4.2	PLANAVGIFT	69
7.4.3	ERSÄTTNINGANSPRÅK.....	69
7.4.4	INLÖSEN	69
7.4.5	GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	69
7.4.6	DRIFT ALLMÄN PLATS.....	69
7.4.7	DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	70
7.4.8	GATUKOSTNADER	70
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	70
7.5.1	EXPLOATERINGSAVTAL.....	70
7.5.2	MARKANVISNING	70
7.5.3	TIDPLAN.....	71
8	FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN.....	72
9	MEDVERKANDE	73

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde som har en variation av bostadstyper samt möjliggöra etablering av en skola och förskola i Sjöbo väst. Planens syfte är också att värna om befintliga kvaliteter så som promenadstråk och uppvuxen vegetationen samt att skapa en estetiskt tilltalande bebyggelsestruktur som förhåller sig och samspelar med sin omgivning och som främjar att lokala transporter sker med gång och cykel.

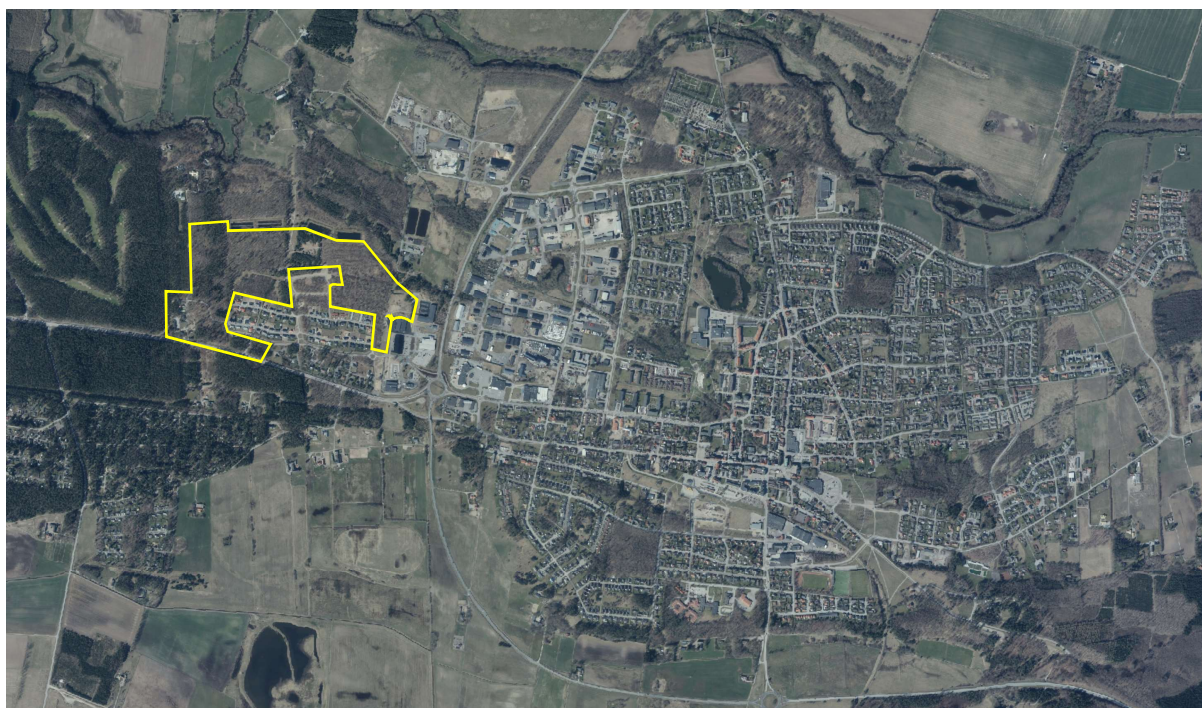
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

I Sjöbo väst finns idag etablerad handel och ett delvis utbyggt bostadsområde som nu avses kompletteras med cirka 300 nya bostäder i varierade bostadstyper så som radhus, marklägenheter och mindre flerbostadshus. Planområdet möjliggör också för till exempel en skola med 600 elever, en förskola med 160 barn och idrottshall med en fullstor idrottsplan. Breda remsor av bevarade träd planläggs som natur vilket möjliggör att de befintliga stigarna i området bevaras, att bostadsområdet får en naturnära karaktär och att översvämningar och värmeöar förhindras.

Planområdet är lokaliserat i västra Sjöbo tätort, norr om väg 11 och väster om väg 13 mellan befintligt bostadsområde, Sjöbo kommuns avloppsreningsverk och Sjöbo golfklubb. Arealen för planområdet är ungefär 335 700 kvm och omfattar kommunens oexploaterade mark i Sjöbo väst samt privata fastigheter vid Nävervägen.

Det bedöms vara av allmänt intresse att exploatera kommunens markreserv i ett tätortsnära läge med redan utbyggd infrastruktur med bostäder för att tillgodose bostadsbehovet i kommunen. Markanvändningen är idag skog som till viss del sedan tidigare är planlagd för bostäder. Den nya detaljplanen avser tillåta tätare bebyggelse med fler bostäder inom kvartersmarken och bevara mer befintliga naturvärden än nu gällande detaljplan.



Översiktskarta för Sjöbo tätort. Planområdets läge är markerat med gul linje.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

2.3.1 GATOR OCH TRAFIK

Målsättningen med planen är att främja att lokala transporter görs med gång och cykel. För att uppmuntra dessa färdssätten och möjliggöra resor utan egen bil är gång- och cykelvägnätet prioriterat.

Planen innefattar:

- Gata (GATA). Marken används för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.
- Gång- och cykelväg (GCVÄG). Marken används för gång-, cykel- och mopedtrafik.
- Pendlarparkering (P-PLATS). Marken används för områden för parkering.

Även komplement till listade allmänna platser ingår i användningen.

På vissa ställen korsar det separata gång- och cykelvägnätet gator, där avses säkra korsningar utformas, till exempel genom en upphöjning av gång- och cykelvägen.



Illustrationskarta över planerad bebyggelse med vägnamnen markerade

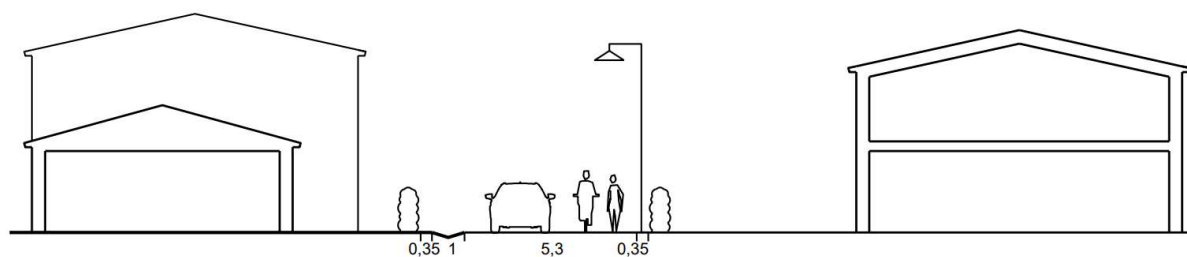
Brytjärnsgatan, som är den befintliga matarvägen i området, planeras fortsätta in i det nya området som en huvudgata, kantad av träd och med en tydlig separering av biltrafik och gång-

och cykeltrafik. Brytjärnsgatan i det nya området knäcks och har fler utfarter som sänker hastigheterna på biltrafiken.



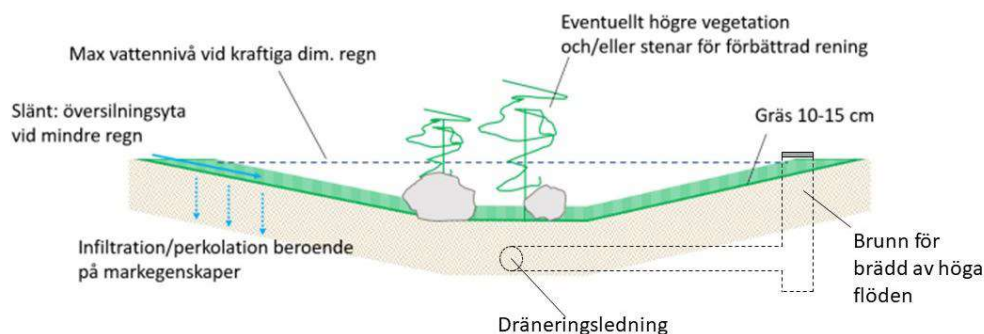
Sektion genom den planerade fortsättningen av Brytjärnsgatan, 15 meter bred.

Från huvudgatan finns lokalgator. De flesta av dessa har ingen trafikseparering utan många utfarter och korta sträckor innan den kröker sig håller hastigheterna låga och blandtrafik acceptabel. God framkomlighet för större fordon är säkerställt genom vägbredd och återvändsgränder har undvikits med undantag till den nordöstra delen, vid fortsättningen på Barkgatan, där det tidigare planerade vägnätet planeras om och där det endast finns utrymme till en återvändsgränd.



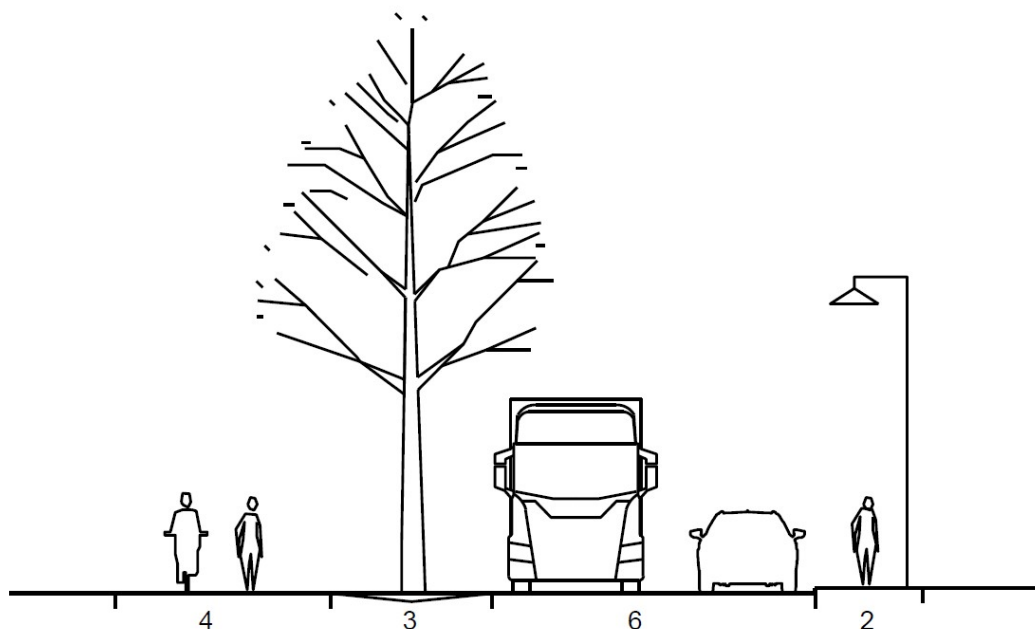
Lokalgata med svackdike och blandtrafik, 7 meter bred.

Gatumarken är bred nog för att även få plats med ett minst en meter brett svackdike eftersom dagvattnet från gatorna föreslås att omhändertas i grunda svackdiken eller så kallade infiltrationsstråk. Huvudsyftet med dessa är att möjliggöra rening samt infiltration och trög avledning. Infiltrationsstråk kan avskilja en hög andel av partikelbundna föroreningar. Genom att anlägga vägen med enkelsidig lutning behövs endast svackdiken längs med ena sidan av gatan. Det är viktigt med en kontinuerlig drift och skötsel av infiltrationsstråken för att säkerställa dess funktion. Det löpande underhållet innefattar gräsklippning och renhållning. Den detaljerade utformningen av infiltrationsstråk behöver formges i nästa skede av projektet.



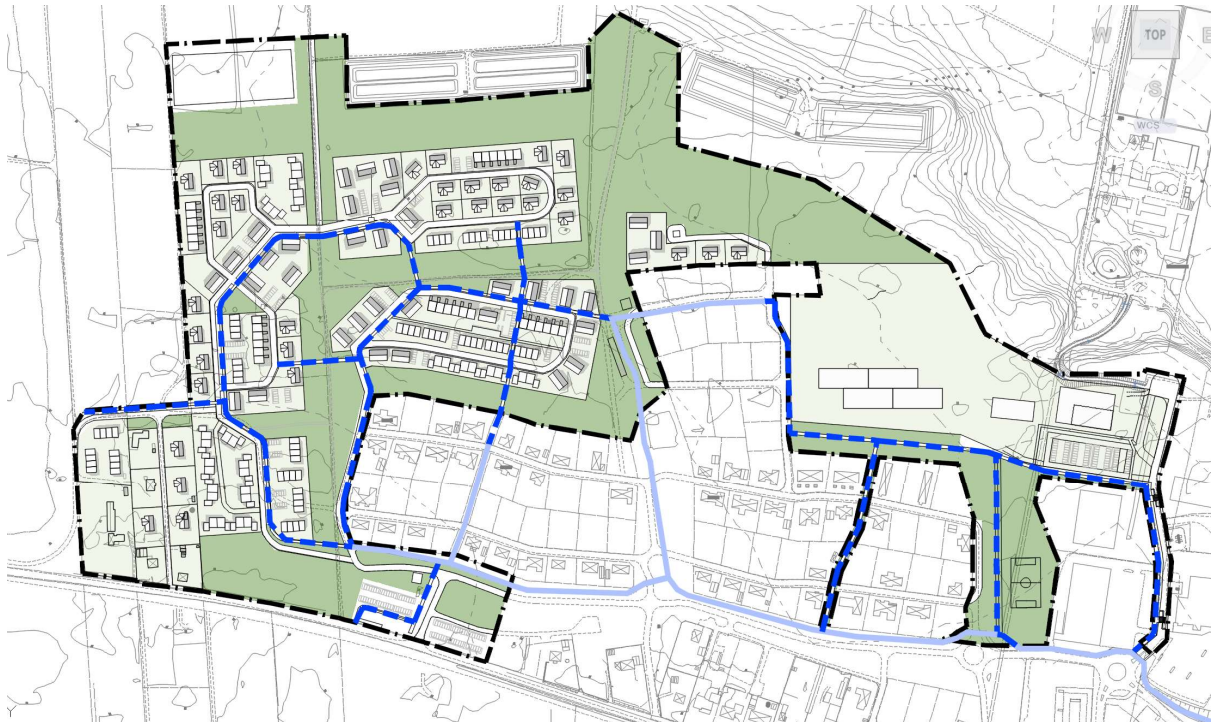
Principutformning av ett infiltrationsstråk (Larm & Blecken, 2019).

Såggatan som är en befintlig gata genom Sjöbo västs handelsområde får en ny funktion som angöring till både skola och idrottshall. Trafikflödet på gatan beräknas efter exploatering bli ca 6000 årsmedeldygnstrafik (ÅDT) i den södra delen, men sjunker norrut. Förslag på ny gatusektion har fokus på barnperspektivet. Den nya funktionen, framför allt som skolväg, ställer högre krav på tydlighet i form av gestaltning, trafiksäkerhet, framkomlighet och tillgänglighet. Sektionen är aktuell på sträckan söder om den föreslagna passagen för oskyddade trafikanter som är lokaliserad söder om angöring till föreslagen parkering vid idrottshallen. Norr om anslutning till föreslagen parkering föreslås enkel gatusektion med körbana och gångbana på östra sidan. Förslag på utformning ger möjlighet för tunga fordon att mötas i låg hastighet. Gående kan gå på separata gångbanor på båda sidor av gatan och cyklister har dubbelriktad cykelbana på västra sidan. En trädallé avskiljer oskyddade trafikanter från biltrafiken och förhöjer attraktiviteten för stråket.



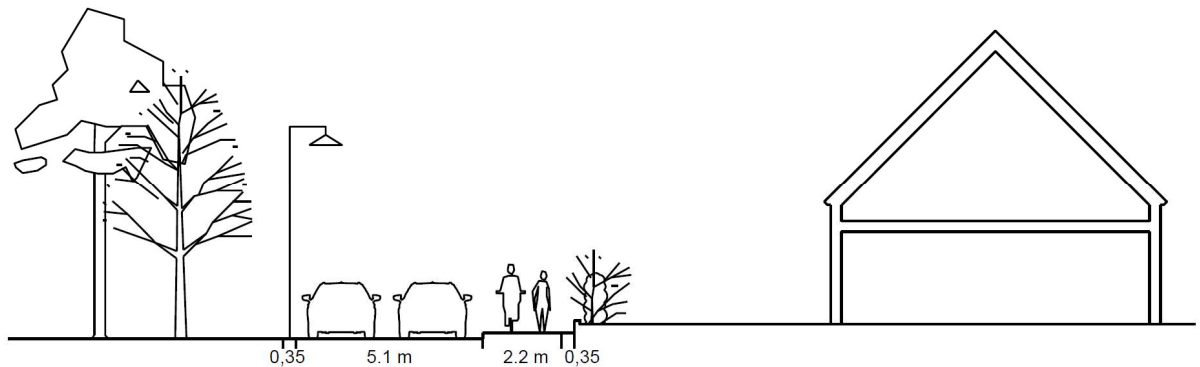
Föreslagen sektion genom Såggatan, 15 meter bred.

Utifrån bedömning av oskyddade trafikanter rörelser till målpunkter i området och med särskild hänsyn till barn har förslag på dimensionering för friliggande gång- och cykelvägar tagits fram. Belysningen för gång- och cykelbanorna behöver vara jämn och enhetlig längs med hela stråket och ha en utformning som möter den mänskliga skalan.



Karta över gång- och cykelvägnätet. Mörkblå streckad linje är tillkommande cykelvägar och ljusblå heldragen linje är befintliga gång- och cykelvägar.

Den befintliga lokalgatan Flisgatan som ligger i den västra delen av det befintliga bostadsområdet kommer byggas om för att inrymma en gång-och cykelväg. Flisgatan kommer trafikeras av de som bor i det centrala kvarteret.



Flisgatan och fortsättningen på den upp i det nya bostadskvarteret ska innehålla en separat gång-och cykelväg för att säkerställa ett trafiksäkert gång- och cykelvägnät.

Inom planområdet avses en pendlarparering anläggas. Utformningen ska vara trygg och attraktiv. Skånetrafiken har en varumärkesmanual med kravställningar som ska följas.

2.3.2 PARK OCH NATUR

Planen innefattar:

- Natur (NATUR). Marken används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.
- Park (PARK). Marken används för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Stor del av grönområdena planläggs som natur då skogskaraktären och de befintliga träden avses bevaras. Natur bidrar med alltifrån möjligheter till rekreation, fördröjning och infiltration av dagvatten (inte minst vid skyfall), naturlig skugga vid värmeböljor och konnektivitet i landskapet för att gynna den biologiska mångfalden. Vi vet också att grönska spelar en stor roll för hur hälsosam och attraktiv en plats är. Vi behöver väl tilltagna, tillgängliga och kvalitativa gröna miljöer för att vi ska må bra, både fysiskt och psykiskt.

I närheten av den befintliga bongårdslekplatsen avsätt ytterligare parkmark för att anlägga aktiviteter för äldre barn. Exempel på aktiviteter som kommit fram vid dialog med ungdomar är kompisgunga, frisbee-golf och vindskydd.

På Sjöbo väst visas behovet av mötesplatser och en aktiv fritid tydligt genom den aktivitetsplats som de boende själva har skapat. Platsen ligger i anslutning till handelsområdet och avses utvecklas i planförslaget då den planeras bli huvudentrén för gång- och cykeltrafikanter till skolområdet.

En mindre anlagd park planeras centralt i bostadsområdet längst i väster och kompletterar de generösa naturytorna i området genom att möjliggöra för en trygg och tillgänglig mötesplats även under dygnets mörka timmar. Möjligheten till aktivitet, hälsa och självständighet är grundläggande för vårt välbefinnande. Offentliga utemiljöer ska utformas på ett sätt som främjar trygghet och rörelsefrihet över dygnets alla timmar och årstidernas växlingar.

2.3.3 HUVUDMANNASKAP

I området längst till väster finns idag en gemensamhetsanläggning som kommer att finnas kvar och det kommer därmed fortsatt vara en enskild huvudman för Nävervägen i nord-sydlig riktning.

Kommunen blir huvudman för all annan allmän platsmark.

2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar främst kvartersmark för bostadsändamål och skola/förskola men inrymmer även verksamheter, tekniska anläggningar och infiltrationsdamm för avloppsreningsverk.

Inom bostadskvarteren ska förutsättningar för social integration skapas. Tillgången till en passande bostad är ett av de mest grundläggande livsvillkoren som i hög grad samspelar med människors välmående. Den miljö vi bor , leker , arbetar , möts och tillbringar vår fritid i skapar förutsättningar för vår hälsa och livskvalité. Hur stor variation det finns av bostadstyper och

upplåtelseformer i ett område har betydelse för samhällsövergripande frågor om jämlikhet, tillit och sammanhållning. Genom att möta människor med olika bakgrund och i olika skeden i livet bidrar vi till att problem kopplade till utanförskap och segregation minskar.

2.4.1 PARKERING

Parkering utformas och dimensioneras i enlighet med gällande mobilitetsnorm för Sjöbo kommun.

Parkerings- och angöringsplatser till bostäder och verksamheter inom planområdet ska rymmas inom kvartersmarken.

Skola och idrottshall har möjlighet att samnyttja parkeringsplatser.

2.4.2 DAGVATTEN

Ingen anslutning till det kommunala dagvattennätet kommer att erbjudas fastigheterna eftersom området inte omfattas av verksamhetsområde för dagvatten för fastigheter.

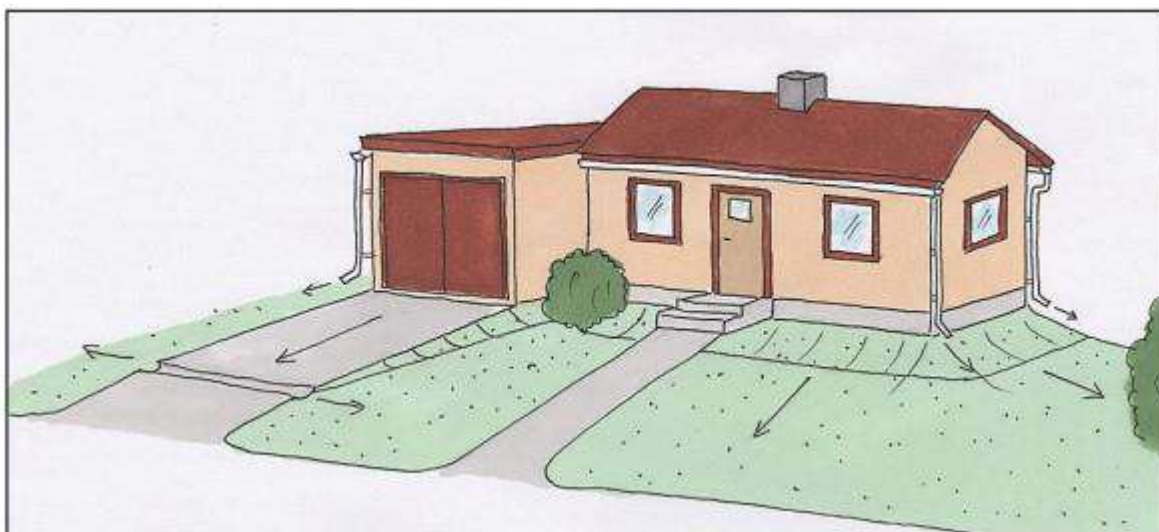
Kravet på fastighetsägaren är att fastigheterna lokalt ska kunna omhänderta volymen från ett 20-årsregn med varaktigheten 10 min. Per kvadratmeter (m²) hårdgjord yta motsvarar det 15 liter eller 15 mm. För att minska översvämningsrisken vid kraftiga skyfall, då fastigheternas dagvattenanläggningar kan antas vara fulla, behöver fastighetens höjdsättning utformas så att yttlig avledning till gatan eller naturmarken möjliggörs.

Ett räkneexempel:

Ett tak med arean 300 m² avvattnas till en stuprörsutkastare.

Volymen som behövs för fördröjning blir $300 \text{ m}^2 * 15 \text{ l/m}^2 = 4500 \text{ liter} = 4,5 \text{ m}^3$

Observera att detta är den "tomma" volymen. Om regnvattnet tex ska omhändertas i en stenkista är tillgänglig hålrumsvolym för vattnet ca 30%, varför den totala volymen för anläggningen blir betydligt större. $V_{tot} = 4,5 \text{ m}^3 / 0,3 = 15 \text{ m}^3$.



Lutningen på marken bör vara bort från huset. Se till att dagvatten inte leds ut till gatan eller andra fastigheter. Här hindras avrinningen från garageuppfarten att nå gatan genom ett avskärande lågstråk som leder vattnet ut till gräsmattan. Bild från Örebro kommun.

2.4.3 RISK FARLIGT GODS

Väg 11 är transportled för farligt gods. Detaljplanens bebyggelse är anpassad efter säkerhetsavstånd som är framtagna genom riskutredning, se avsnitt 4.8.2 och 5.2.5. Ingen ny bostadsbebyggelse tillåts inom riskzon för farligt gods. För att minska risken ytterligare kan riskreducerande åtgärder som inte medför en betydande merkostnad övervägas även om risken är acceptabel.

Följande ytterligare riskreducerande åtgärder kan övervägas men utgör inte ett krav för föreslagen etablering:

- Utrymningsvägar och entréer

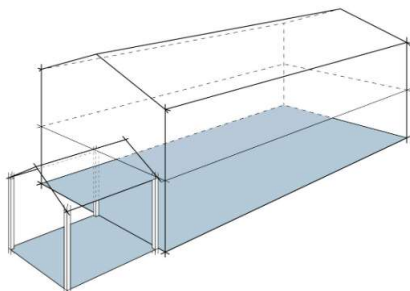
Nybyggnation som ingår i första raden av bebyggelse från Riksväg 11 bör planeras på ett sätt så att utrymningsvägar möjliggör utrymning bort från vägen och huvudsakliga entréer är placerade bort från vägen.

- Ventilation

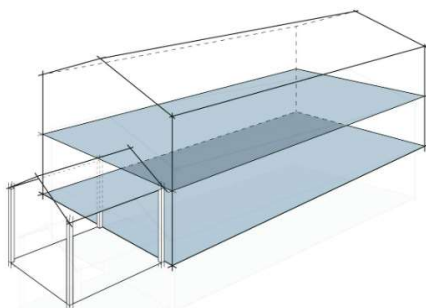
Nybyggnation som ingår i första raden av bebyggelse från Riksväg 11 bör planeras på ett sätt så att luftintag dels placeras på tak eller så högt upp som möjligt på fasad, dels placeras så att de vetter bort från Riksväg 11.

2.4.4 BYGGRÄTT

Hur byggnadsarea och bruttoarea exakt definieras och beräknas framgår av Svensk Standard SS 21054:2020, Area och volym för byggnader – Terminologi och mätning.



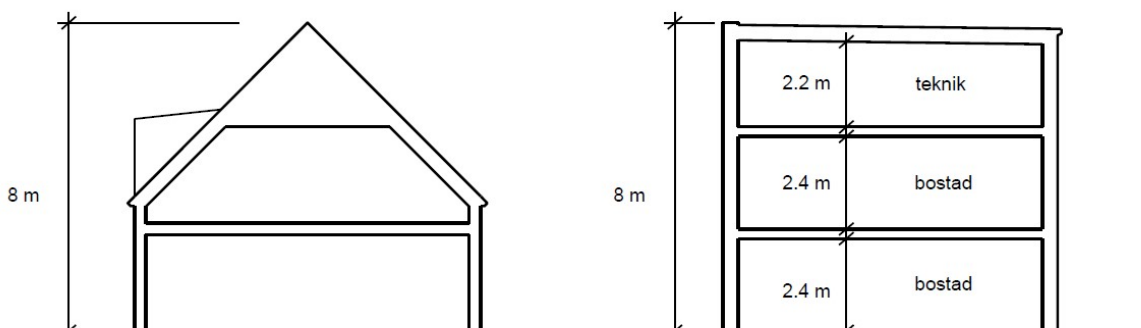
Illustrationens visar byggnadsarea (BYA) som är den ytan som en byggnad upptar på marken. Illustration: Sweco.



Illustrationen visar bruttoarea som är den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Illustration: Sweco.

Enligt gällande föreskrifter och allmänna råd i Boverkets byggregler (2016:6), avsnitt 3:3111, ska rumshöjden i bostäder ska vara minst 2,40 meter. I småhus får dock rumshöjden i vinds- och

suterrängvåningar samt källare vara lägst 2,30 meter. Med en nockhöjd på 8 meter avses antalet våningar för bostadsändamål begränsas till två. Däremot kan en tredje våning inrymma till exempel teknikutrymmen.

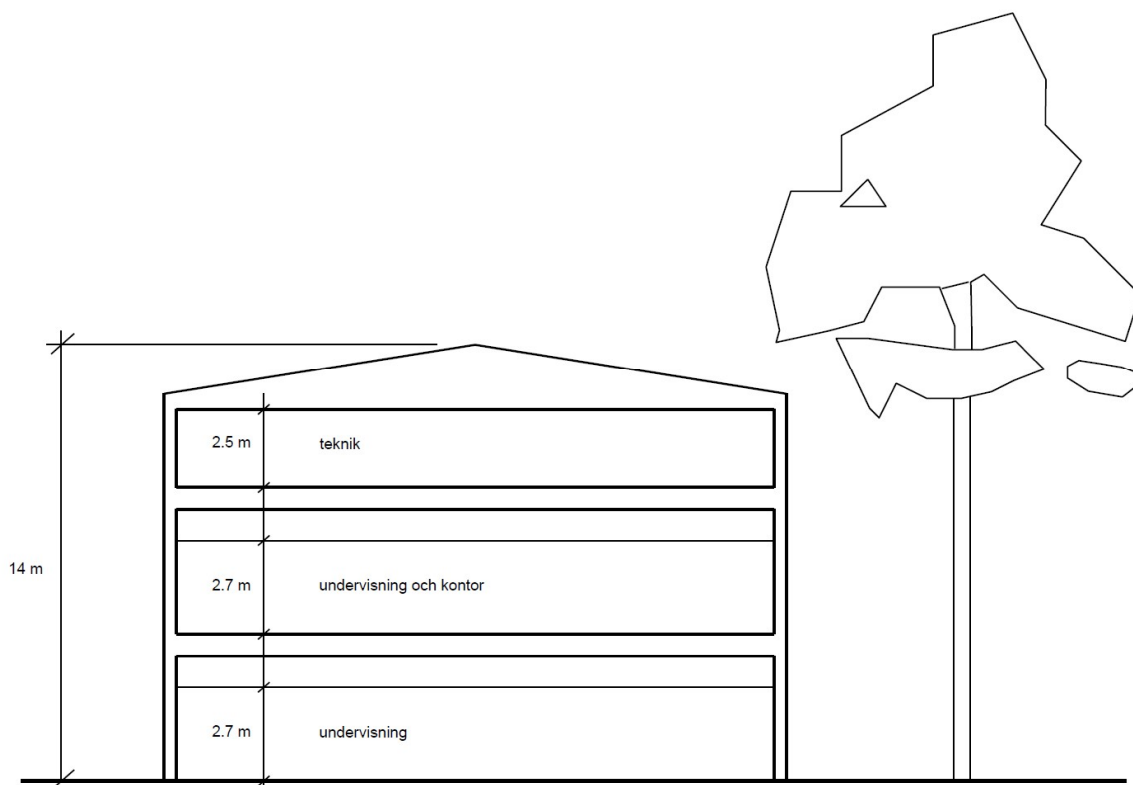


Exempel på sektioner genom bostadsbyggnader.

Byggrätten inom användningsområdet för skola är dimensionerad efter nyckel tal där bruttoarean per elev uppgår till 17 m² per skolelev och 14 m² per förskolebarn. I nyckeltalen ingår samtliga lokaler som behövs för verksamhetens genomförande exklusive driftutrymmen (rum med ventilation och teknikstyrning), tillagningskök, idrottshallar, städutrymmen och rum för avfalls- och sopsortering. Byggrätten är också dimensionerad för att skolgården ska klara boverkets rekommenderade friyta som är 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan med minsta sammanhängande område på 3000 m².

	Behov av kvm BTA per barn (inkl. idrott, kök, drift mm)	Behov av kvm friyta	Behov av parkeringsplats per barn	Behov av kvm per parkeringsplats inkl vägar					
Grundskola	17	30	0,1	45					
Förskola	14	40	0,1	45					
	Antal barn	Behov av kvm	Behov av kvm BTA	BTA Idrottshall	BTA utan idrottshall	BYA (2 våningar)	Behov av parkering	Behov kvm parkering	Behov av kvartersmark
Grundskola	600	18000	10200	2000	8200	4100	60	2700	24800
Förskola	160	6400	2240			1120	16	720	8240
Totalt		24400	12440		10440	5220		3420	33040
Planerad kvartersmark									
Användningsområde skola	37800								
Användningsområde skola Idrottshall	9800								

Skolans höjd regleras till 14 meter vilket ger möjlighet till att bygga i tre våningar. Genom att reglera både byggnadsarea (BYA) och bruttoarea (BTA) är byggrätten flexibel på så sätt att man kan välja att bygga ett lägre hus med ett större fotavtryck eller ett hus i tre våningar med ett mindre fotavtryck.



Exempel på sektion genom skolbyggnad i tre våningar med bjälklag i massivträ och undertak med installationsutrymmen.

2.4.5 GESTALTNING BOSTADSOMRÅDET

En byggnad är alltid en del av ett sammanhang. Husens utseende och kulörer är en del av vår gemensamma miljö och på så sätt en angelägenhet för oss alla. Därför reglerar Plan- och bygglag (2010:900) att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och vara estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Sjöbo väst karaktäriseras idag av höga uppvuxna tallar men också mycket blandskog. Det planerade området kommer ha gröna bälten med uppvuxna träd, bostadskvarteren återfinns sedan i gläntor, där träd alltid finns i bakgrunden. För att harmonisera med naturen är det viktigt att en medveten färgsättning präglar husen. Ambitionen är att skapa ett helhetligt intryck som ger det nya området en egen identitet.

Plan- och bygglag (2010:900)

3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder

Beskrivningen av kulörer i detta avsnittet utgår från NCS-systemet. Systemet förklarar kulörer genom att ange dess nyans i svarthet och kulörthet samt dess kulörton. Kulörtonen är graden av likhet med en eller två av de fyra kulörta elementärfärgerna gult, rött, blått och grönt.

Naturen i Sverige har oftast ganska mörka kulörer, vilket är fallet i Sjöbo väst. Ljusa kulörer och vita detaljer fångar i ett sådant sammanhang direkt uppmärksamheten och kan bli det som

dominerar hela gatubilden. Färgerna i skogen, så som stammarna, barren, löven och gräset når högst upp till 50 i kulörthet. Riktigt starka färger finns bara på de små detaljerna som frukterna och blommorna, de drar därför till sig uppmärksamheten men bildar aldrig så stora ytor att de kan uppfattas på avstånd. När man bestämmer kulör till sin fasad bör nyansen därför inte ha en högre kulörthet än 50.

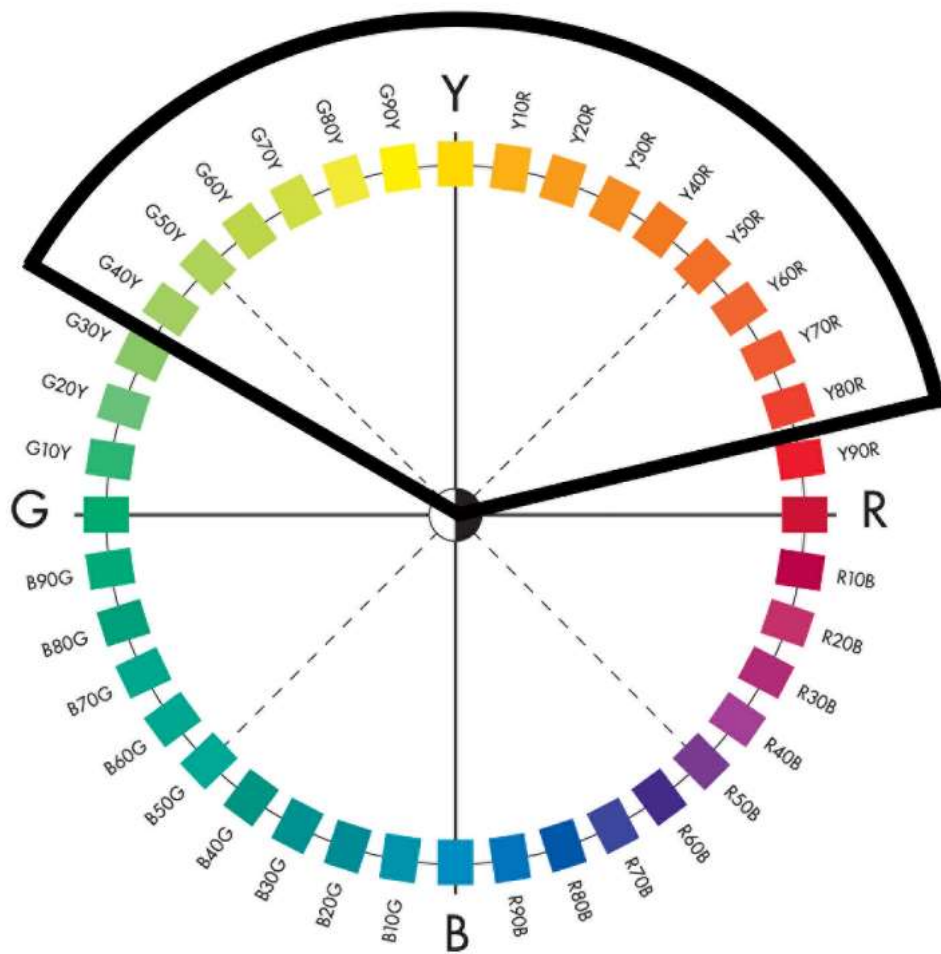


För att uppnå ett område som uppfattas som enhetligt men med utrymme för individuella variationer regleras utformningen med egenskapsbestämmelsen:

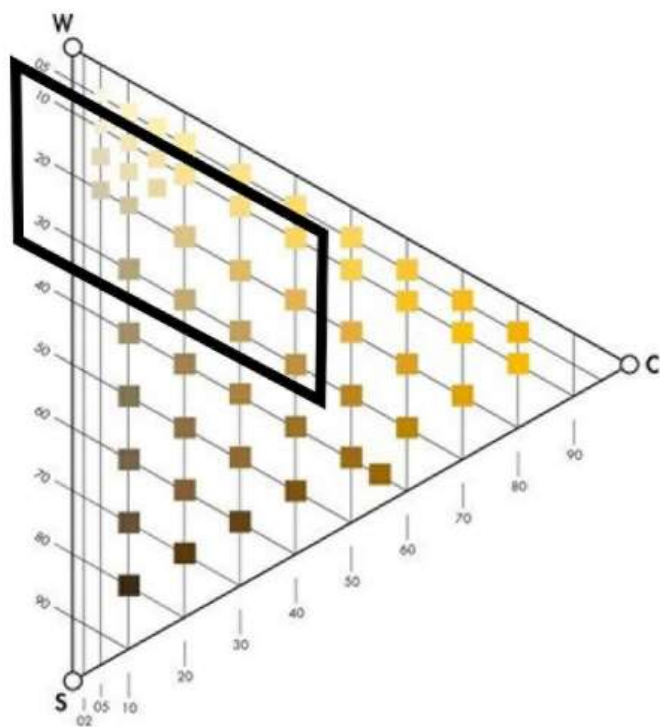
f₄ - Tak ska vara grått, svart eller vegetationsbeklätt. Fasad av mineralmaterial som tegel eller puts ska vara i ljus och varm kulör, fasad av andra material som trä och skrivmaterial ska vara i mörk och varm kulör. Fönster och dörrar ska vara av kulörerna mörkgrå, svart, brun, röd, grön eller gul med minst 20 procents svarthet.

Gråa eller svarta tak kan vara av till exempel papp, plåt eller betong. Solceller smälter utseendemässigt enkelt in på ett svart tak. Lägre byggnader med tak nära ögonhöjd, så som miljöhus och cykelförråd, kan med fördel ha till exempel sedumtak.

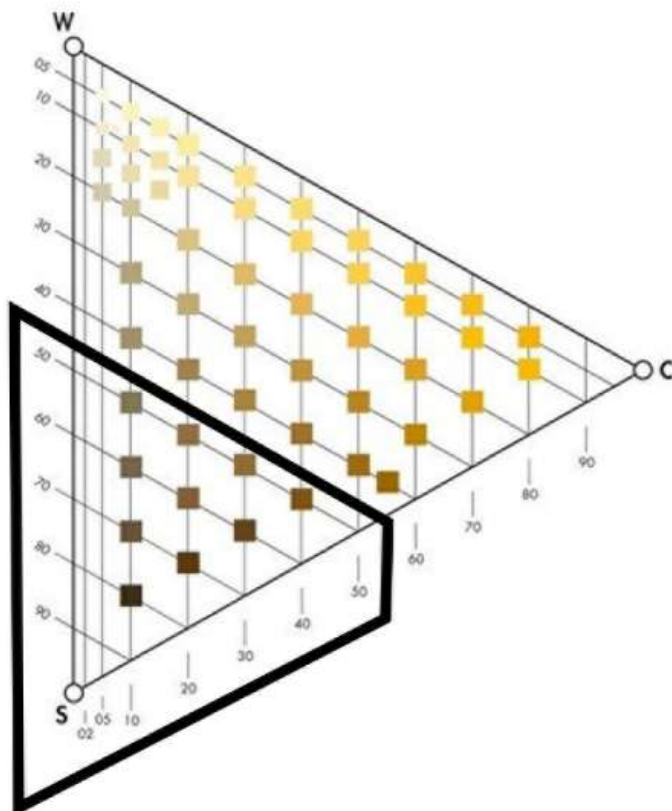
Varma kulörer har övervägande rött eller gult i sig. Kalla kulörer drar mot blått. Grön med stor del gult är en varm kulör medan grönt mer blått i är en kall kulör. För att gröna kulörer inte ska uppfattas som blå bör dess kulörton ligga mellan G40Y och G90Y. Blåaktiga gröna egenfärger finns inte i den svenska naturen och bör därför undvikas. Röda kulörer med för mycket rött kan dra mot lila. Helt neutrala kulörer så som grå NCS S 5000-N eller vit NCS S 0500-N drar mot blått och lila när det målas upp på en fasad.



Varma kulörer återfinns inom den svarta markeringen som befinner sig på den röda och gula halvan av NCS Färgcirkel.



Ljusa färger: Svarthet minst 10 och maximalt 40. Kulörthet maximalt 40. Denna bild visar ett exempel på vilka nyanser som finns med kulörtonen Y20R, men det finns många fler kulörtoner.



Mörka färger: Svarthet minst 50. Kulörthet maximalt 50. Denna bild visar ett exempel på vilka nyanser som finns med kulörtonen Y20R, men det finns många fler kulörtoner.

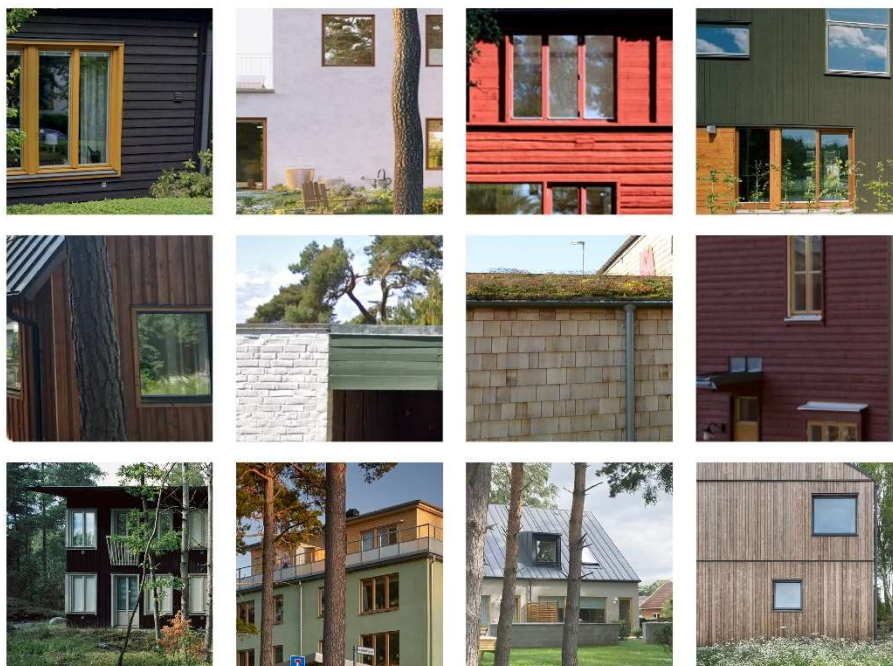


Exempel mineralmaterial i ljus och varm kulör

För hus som ska upplevas vita kan en varmgrå kulör som till exempel NCS S 1002-Y väljas. För en mer gräddvit fasad kan NCS S 1005-Y20R väljas. För en ljusare varmgrå fasad kan till exempel kulören NCS S 3005-Y20R väljas. Viktigt att tänka på är att kulören uppfattas olika beroende på underlaget, så rådfråga din arkitekt eller färghandlare och provmåla innan du bestämmer dig.



Exempel fasadmaterial i mörk och varm kulör



Exempel på fasader som uppfyller egenskapsbestämmelsen för färgsättning.

2.4.6 GESTALTNING KVARTERSMARK FÖR SKOLA

För kvartersmarken för skola avses ett kvalitetsprogram styra gestaltningen. Kvalitetsprogrammet används vid markanvisningsavtal eller upphandling. Kvalitetsprogrammet kommer innehålla punkter om vad som avses med hög arkitektonisk gestaltning, grön skolgård, multifunktionalitet med mera.

Detaljplanen styr materialvalet till tegel som är ett robust material som åldras väl samt trä som är ett förnybart material som samspelar vackert med omgivningen i Sjöbo väst. Den styr också andelen hårdgjorda ytor och att ingen biltrafik får finnas på skolområdet undantaget om det är nödvändigt på grund av tillgänglighetsskäl eller service.

Sjöbo kommun tillämpar enligt kommunens kulturprogram en-procentsregeln vilken säger att byggprojekt ska avsätta en del av investeringsbudgeten till konstnärlig gestaltning vid kommuninitierad ny-, om- och tillbyggnad av offentliga lokaler och offentliga rum.

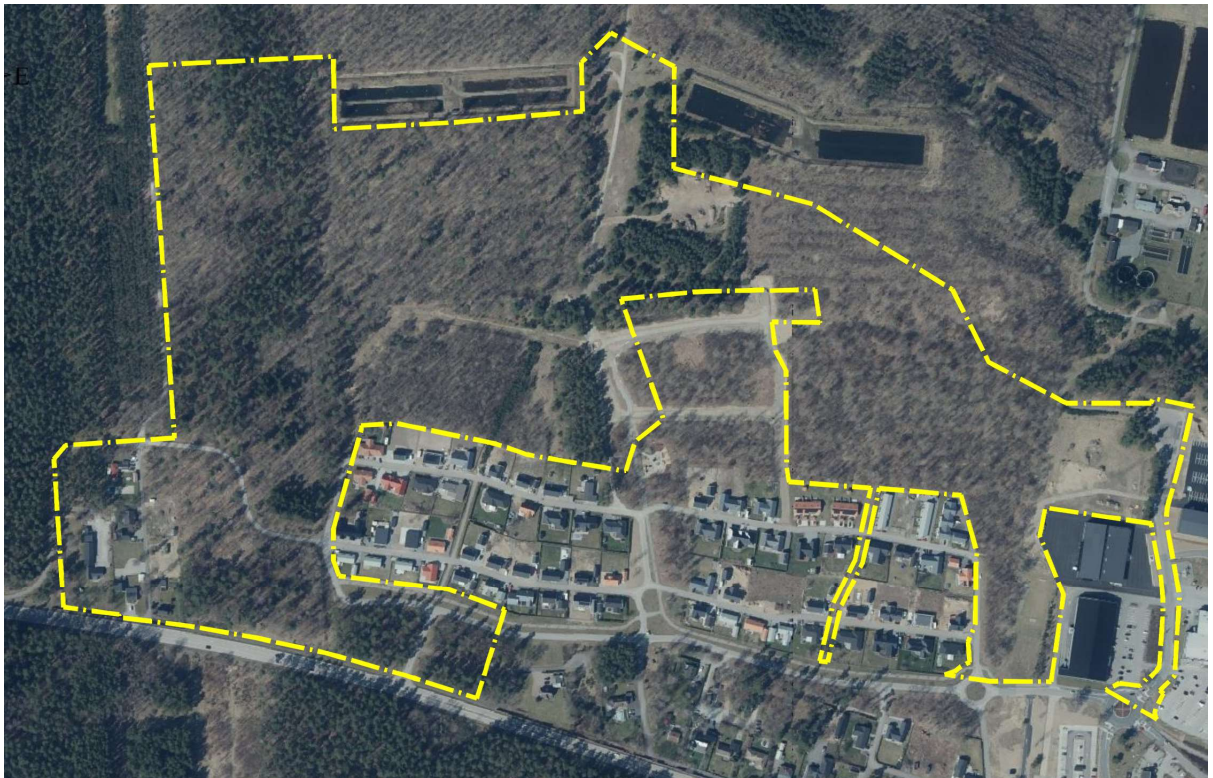
2.4.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING

I planområdets norra del möjliggörs utbyggnad av avloppsreningsverkets infiltrationsdammar.

Inom planområdet planläggs kvartersmark för utbyggnad av tre transformatorstationer.

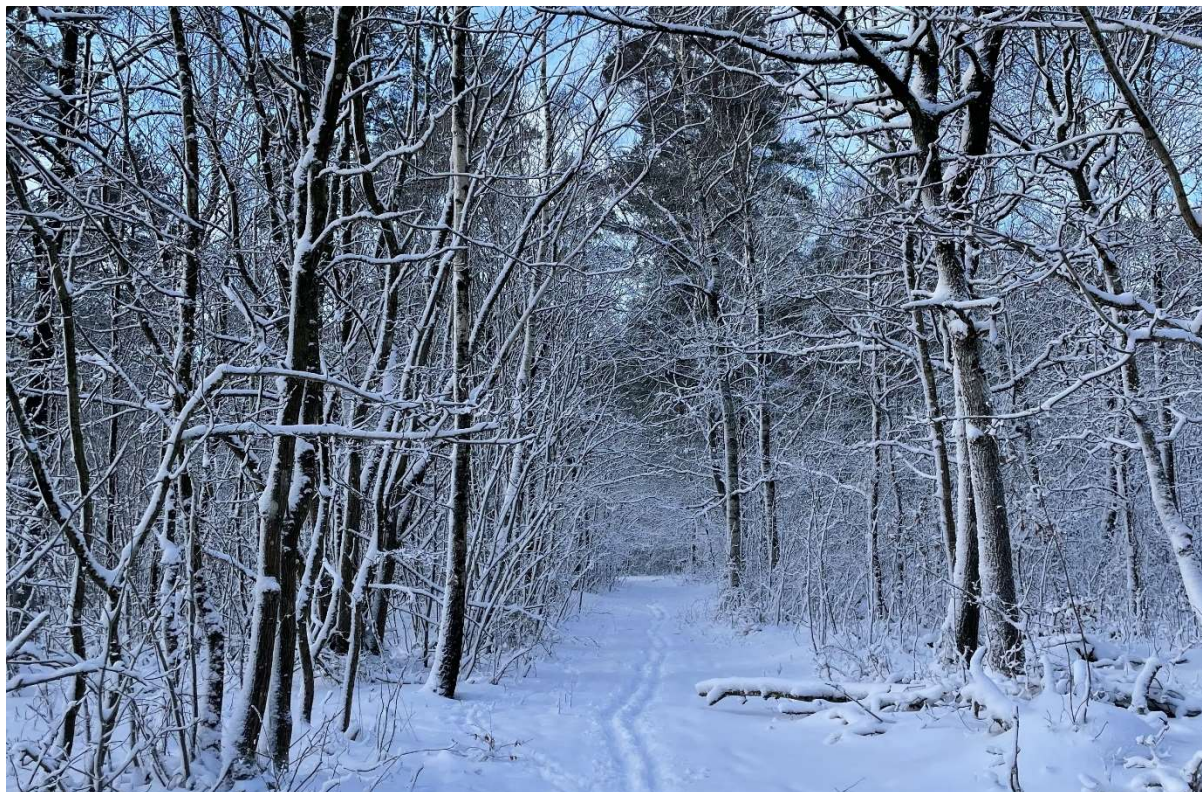
2.5 BEFINTLIGT

Planområdet består till stora delar av skog. Den nordvästra delen i anslutning till Nävervägen består av bostadstomter som delvis är utbyggda men inte tidigare detaljplanerade.



Karta som visar planområdet med gul streckad linje.

Inom planområdet finns flera välanvända promenadstigar. Dessa skyddas genom att planläggas som naturmark.



Fotografi från en av stigarna i planområdet

I direkt anslutning norr om planområdet ligger infiltrationsdammar som är det sista steget i Sjöbo kommuns avloppsreningsverk. Planförslaget möjliggör utbyggnad av dessa.

Söder om planområdet ligger villabebyggelse med främst enbostadshus och några radhus. Här finns också Bondgårdslekplatsen som är ett populärt besöksmål. Barkgatan är delvis utbyggd och ansluter till planområdet. Det tillkommande gatunätet och naturmarken anpassar sig efter den befintliga strukturen.

Ett ledningsstråk med kommunala ledningar finns centralt i området. Det planerade gatunätet anpassas för att följa befintligt ledningsstråk.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

1. kommunens namn: Sjöbo kommun
2. detaljplanens namn: Detaljplan för fastigheterna Omma 2:22 m.fl. Sjöbo väst
3. kommunens diarienummer för detaljplanen: PLAN 2022.2489
4. hänvisning till beslutsprotokollet: -
5. vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2022-12-05
6. vilket datum detaljplanen fick laga kraft: -

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användningsbestämmelser allmän plats	GATA	Gata	Gator ingår i lokalnätet inom en tätort.
	GCVÄG	Gång- och cykelväg	Område för gång-, cykel- och mopedtrafik
	NATUR	Natur	Användningen natur används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Stor del av grönområdena planläggs som natur då skogskaraktären och de befintliga träden avses bevaras.
	PARK	Park	En mindre anlagd park centralt i området kompletterar de generösa naturytorna i området genom att möjliggöra för en trygg och tillgänglig mötesplats även under dygnets mörka timmar. Parkmark leder gång- och cykeltrafikanter till skolområdet. I närheten av bongårdslekplatsen avsätt ytterligare parkmark för att anlägga aktiviteter för äldre barn.
	P-PLATS	Parkering	I anslutning till det planerade nya hållplatsläget planläggs pendelparkeringar med plats för ca 70 bilparkeringar och väderskyddade cykelparkeringar.
Användningsbestämmelser kvartersmark	B	Bostäder	Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
	E	Tekniska anläggningar	Möjliggör anläggning av transformatorstationer i det lokala eldistributionsnätet.
	E ₁	Infiltrationsdamm till avloppsreningsverk	Möjliggör utbyggnad av avloppsreningsverkets infiltrationsanläggning.
	R ₁	Idrottshall	Möjliggör byggnation och utnyttjande av idrottshall fristående från skola.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	S	Skola	Möjliggör alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler.
	Z	Verksamheter	Möjliggör att fastigheten Omma 5:4 kan användas för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Den stora fastigheten är bullerutsatt och ligger i direkt närhet till väg 11 samt har befintliga byggnader på fastigheten är av verksamhetskaraktär vilket gör den lämplig för denna markanvändningen.
Egenskapsbestämmelser allmän plats kommunalt huvudmannaskap	a ₁	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.	Den befintliga gemensamhetsanläggningen avses fortsätta förvalta Nävervägen i nord-sydlig riktning. Denna gata är en återvändsgränd och används bara av de fastigheter som den förser, allmänheten bedöms därför inte utnyttja den.
	r ₁	Rening av dagvatten ska ske före infiltration	För att inte påverka miljö kvalitetsnormer för vatten negativt vid nyexploatering ska dagvatten från gator renas innan det infiltreras. Detta kan exempelvis göras genom att svackdiken anläggs.
	huvudgata ₁	Gång- och cykelväg med trädplanterad skiljeremsa ska finnas	Brytjärnsgatan avses fortsätta upp i området. Träden som kantar den i det befintliga området ska fortsätta in i det nybyggda området. Karaktären kommer att ändras från matargata till större bostadsgata. För att oskyddade trafikanter ska röra sig säkert ska de vara separerade från biltrafiken.
	skolväg ₁	Gångväg ska finnas på båda sidor av vägbanan, gång- och cykelväg som är avskild med tre meter bred skiljeremsa ska finnas på minst en av sidorna.	Såggatan ska utformas så att den är trygg för oskyddade trafikanter att röra sig längst med och över. Gatan ska kantas med träd som bidrar med flera ekosystemtjänster så som, vattenfördröjning, skugga, attraktivitet och biologisk mångfald.
	entrépark ₁	Park med gc-väg, ljussättning, markbeläggning och landskapselement som markerar huvudentrén till skolområdet.	GC-vägen genom parken avses bli den huvudsakliga entrén för gång-och cykeltrafikanter som ska till skolan och förskolan eftersom det är den närmaste vägen och den väg som ansluter i mitten av kvartersmarken för skola. Den ska därför utformas med hög arkitektonisk kvalitet som knyter an till skolan och förskolans gestaltning. Vägen ska upplevas som trygg och inbjudande.
	gc-väg ₁	Gång- och cykelväg	Flisgatan och fortsättningen på den upp i det nya bostadskvarteret ska innehålla en separat gång-och cykelväg för att säkerställa ett trafiksäkert gång- och cykelvägnät.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	lek ₁	Lekplats	Bestämmelsens syfte är att medge att lekplats anordnas på allmän platsmark med användningen natur. Lekplatsen avses vara närlekplats för västra delen av planområdet samt för bebyggelse norr om planområdet.
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	prickmark	Marken får inte förSES med byggnad.	Ingen ny bebyggelse får uppföras inom 17 meter från väg 11 på grund av risk för olycka. Skolans kvartersmark som angränsar mot Barkgatan får inte förSES med byggnader närmare än 30 meter för att säkerställa en placering som gör att föräldrar inte ska skjutsa sina barn långt in i bostadsområdet. Byggnader får inte finnas närmare än 10 meter från fastigheten Stocken 1 för att inte komma för nära befintlig bostadsbebyggelse.
	d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 1000 m ²	Bostadsgatan till de befintliga bostadstomterna på Nävervägen bedöms inte vara bred nog att belastas med fler bostäder. För att behålla nuvarande karaktär med stora tomter begränsas därför fastighetsstorleken ihop med egenskapsbestämmelse om endast friliggande enbostadshus.
	h ₁	Högsta nockhöjd är 8 meter	8 meter ger maximalt två våningar för bostadsändamål.
	h ₂	Högsta nockhöjd är 6 meter	I skolområdets norra del tillåts endast lägre bebyggelse i en till två våningar.
	h ₃	Högsta nockhöjd är 14 meter	14 meter tillåter en skolbyggnad i tre våningar.
	n ₁	Marken får inte användas för parkering undantaget tillgänglighetsanpassad parkering	Skolan och förskolans närområde ska vara befriat från biltrafik i största möjlig mån. Parkering ska ske i anslutning till Såggatan i kvartersmarkens östra del.
	n ₂	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	Träd är en viktig del av områdets karaktär, bidrar till biologisk mångfald, skänker skugga, fördröjer regn med mera. För att säkerställa att träd bevaras skyddas de.
	u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	För att säkerställa åtkomsten av ledningar.
	p ₁	Byggnad ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns	För att säkerställa att underhåll kan ske inne på fastigheten behöver ett avstånd hållas till fastighetsgränsen. Fem meter ger utrymme till fordon att ta sig runt bebyggelsen inne på fastigheten.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	p2	Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Garageinfart ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns.	För att skapa ett avstånd till grannen, säkerställa att tillgängliga entréer till bostadsbyggnader kan ordnas inom kvartersmark för bostäder och att bullernivåer inte blir för höga regleras avståndet av huvudbyggnaden till fastighetsgränsen. Uppförs komplementbyggnad så som garage friliggande kan denna byggas samman med grannens garage i fastighetsgräns. För att säkerställa att en parkerad bil får plats framför garageporten utan att sticka ut över allmän platsmark regleras avståndet till garageinfart.
		Utfartsförbud	All fordonstrafik till och från skolan ska ske via Såggatan och inte ledas in i bostadsområdet. Utfarter över gång- och cykelväg begränsas för ökad trafiksäkerhet.
	j1	Endast en utfart får finnas.	Utfarter över gång- och cykelväg begränsas för ökad trafiksäkerhet. Antalet utfarter begränsas också för att gaturummet inte ska domineras av uppställda bilar och breda in-och utfarter.
	j2	Endast två utfarter får finnas.	Utfarter över gång- och cykelväg begränsas för ökad trafiksäkerhet. Antalet utfarter begränsas också för att gaturummet inte ska domineras av uppställda bilar och breda in-och utfarter.
	f1	Fasad ska vara av tegel och eller trä.	För att uppfylla PBL (2010:2009) 2 kap. § 3 om en estetiskt tilltalande bebyggelsestruktur som anpassar sig efter den befintliga tallskogens färger.
	f2	Endast friliggande enbostadshus	Bostadsgatan till de befintliga bostadstomterna på Nävervägen bedöms inte vara bred nog att belastas med fler bostäder. För att behålla nuvarande karaktär med stora tomter begränsas därför fastighetsstorleken ihop med egenskapsbestämmelse om endast friliggande enbostadshus. För att uppnå en blandning av bebyggelse typer regleras vissa delar av bostadskvarteren till att endast innehålla friliggande enbostadshus. Närliggande delar av bostadskvarteren regleras sedan med att endast radhus eller flerbostadshus får byggas. Genom att blanda bostadstyper inom samma kvarter möjliggör planeringen för att olika socioekonomiska grupper möts i vardagen.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	f ₃	Tekniska anläggningar ska integreras i byggnadsvolymen.	För att säkerställa en hög arkitektonisk gestaltning får kylmedelskylare, ventilationsaggregat med mera inte placeras som stora boxar på taket utan ska byggas in och gestaltas som en del av byggnaden.
	f ₄	Tak ska vara grått, svart eller vegetationsbeklätt. Fasad av mineralmaterial som tegel eller puts ska vara i ljus och varm kulör, fasad av andra material som trä och skrivmaterial ska vara i mörk och varm kulör. Fönster och dörrar ska vara av kulörerna mörkgrå, svart, brun, röd, grön eller gul med minst 20 procents svarthet.	Tak och fasadmaterial regleras för att ge området en egen identitet och uppfylla PBL (2010:2009) 2 kap. § 3 om en estetiskt tilltalande bebyggelsestruktur som anpassar sig efter den befintliga tallskogens färger.
	f ₅	Endast radhus eller flerbostadshus	För att uppnå en blandning av bebyggelse typer regleras vissa delar av bostadskvarteren till att endast innehålla radhus eller flerbostadshus. Närliggande delar av bostadskvarteren regleras sedan med att endast friliggande enbostadshus får byggas. Genom att blanda bostadstyper inom samma kvarter möjliggör planeringen för att olika socioekonomiska grupper möts i vardagen.
	b ₁	Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.	För att minska risken för översvämning och inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt.
	b ₂	Huvudentré placeras i den östra delen av huvudbyggnaden	För att undvika att biltrafik och skjutsande föräldrar tar sig in på lokal gator i bostadsområdet ska huvudentré rikta sig mot östra delen av kvartersmarken.
	b ₃	Marken ska vara genomsläpplig.	För att träd ska ha goda levnadsförhållanden och få potential till full utveckling.
	b ₄	Minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.	För att minska risken för översvämning och inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt.
	e ₁	Största byggnadsarea är 2100 m ² .	Idrottshallens storlek plus möjlighet till väderskyddade busskurer.
	e ₂	Största byggnadsarea är 5500 m ² .	För att begränsa att tillräcklig friyta till utemiljö finns för skol- och förskolebarn begränsas byggnadsarean.
	e ₃	Största byggnadsarea är 45 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	45 % ger möjlighet till bostäder och utrymme till en mindre trädgård. Bestämmelsen används i ett kvarter där gatan ligger i ett befintligt ledningsstråk och kvartersmarken för bostäder ligger i direkt närhet till naturområde.
	e ₄	Största bruttoarea är 10500 m ² .	För att säkerställa att tillräckligt med friyta till utemiljö finns för skol- och förskolebarn begränsas byggnadsarean.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	e ₅	Största byggnadsarea är 200 m ² .	Den norra delen av kvartersmarken för skola är tänkt att bevara sin skogskaraktär och endast inrymma mindre byggnader.
	e ₆	Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	30% ger möjlighet till en varierad storlek beroende på fastigheten men alltid utrymme till trädgård och uppfart.
	e ₇	Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Tillåten byggnadsarea är lägre inom detta område för att verksamheterna ska begränsas i omgivningspåverkan samt för att del av området begränsas av prickmark mot väg 11 på grund av risken för farligt gods.
	a ₁	Marklov krävs även för fällning av träd.	För att kunna följa upp n ₂ behövs det utökad lovplikt.
	a ₂	Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.	För att kunna följa upp b ₁ b ₃ och b ₄ behövs det utökad lovplikt.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Delar av planområdet är tidigare detaljplanlagt:

- *P291: Detaljplan för Sandbäck 4:10, Omma 2:22 m fl fastigheter, (Sjöbo väst)* vann laga kraft 2007-11-29 och ändring av detaljplanen vann laga kraft 2023-02-18. Detaljplanen innefattar villabebyggelse samt en mindre del för förskola/skola och tillåter två våningar till en byggnadshöjd av 4 m och till stor del att endast en bostadslägenhet får finnas per tomt. Inom detaljplanen har idag ca 77 villatomter exploaterats och ytterligare ca 17 tomter kommer att exploateras inom kort. Detaljplanen medger ca 90 villatomter utöver de som redan har exploaterats.
- *P256: Detaljplan för del av Sandbäck 4:10 m.fl. (Sjöbo väst)* vann laga kraft 2010-06-25 och innefattar handelsområdet i den östra delen av Sjöbo väst.

Fastigheterna väster om Omma 1:20 och fastigheterna vid Nävervägen är inte detaljplanlagda sedan tidigare.



Karta som ger överblick av befintliga detaljplaner.



Karta som ger överblick av befintliga regleringar. Gult är bostäder, rött är skola och förskola, grönt är park eller natur och brunt är handel.

4.1.2 FÖRHANDBESKED

Fastigheter vid Nävervägen, Omma 4:24 och Omma 4:22 har år 2021 nekats bygglov för flerbostadshus på grund av detaljplanekravet. Samma fastigheter har på samma grund år 2004 fått negativa förhandsbesked för bebyggelse av enbostadshus.

4.1.3 PLANERINGSBESKED

Inga planeringsbesked finns inom aktuellt planområde.

4.1.4 PLANBESKED

Detaljplanarbetet har föregåtts av två planbesked, ett för planläggning av skola och ett för förtätning av bostäder.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-07-02 (§ 72) om positivt planbesked för Omma 2:22 och Sandbäck 4:18 i Sjöbo, PLAN.2019.470. I planbeskedet framgår det att en privat skolkoncern har visat intresse för att etablera sig i kommunen men att skoltomten behöver vara större än den befintligt planlagda skoltomten är för att rymma en F-9 med två parallellklasser samt uppnå boverkets riktlinjer för friyta för utemiljö. I planbeskedet framgår även att i samband med detaljplaneprovningen ska trafiksituationen i närområdet ses över, med fokus på GC-kopplingar till och från en ny skola.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-11-16 (§ 120) om positivt planbesked för upprättande av detaljplan för del av fastigheterna Omma 2:22, Omma 1:17 och Omma 1:18 (Sjöbo väst etapp 4 och 5) i Sjöbo, PLAN.2021.1315. I planbeskedet står det att detaljplanarbetet ska pröva möjlighet till förtätning och mer flexibel och varierad

bostadsbyggnation, en ny förskoletomt, bibehållen och utvecklad grönstruktur, samt att säkerställa ett trafiksäkert och attraktivt gång- och cykelvägnät i området med fokus på målpunkter. Planbeskedet uppger även att planarbetet ska föregås av ett strukturprogram.

4.1.5 PLANPROGRAM

Inget planprogram finns inom aktuellt planområde. En strukturutredning påbörjades 2022 (ärende PLAN 2022.201). I arbetet med strukturutredningen identifierades utmaningar och utifrån dessa arbetades planeringsprinciper fram med en referensgrupp från Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tekniska förvaltningen, Kommunledningen och Sjöbo Elnät. Planeringsprinciperna har varit vägledande i arbetet med att ta fram detaljplaneförslaget.

VISION 2034	PLANERINGSPRINCIP
Hela Sjöbo lever	Lokalisera ny samlad bebyggelse i anslutning till befintlig samhällsservice.
	Höja den gestaltningsmässiga kvaliteten i Sjöbo kommuns byggda och anlagda miljö.
	Förbättra kvaliteten i och tillgången till platser för möten, fritid och kultur.
	Säkra förutsättningarna för nybyggnation i enlighet med kommunens gällande bostadsförsörjningsprogram, med ett varierat utbud av bostadstyper och upplåtelseformer i alla kommundelar.
	Främja hållbart, säkert och motståndskraftigt samhällsbyggande, genom klimatsäkring, innovation och teknikutveckling.
	Säkra förutsättningarna för utveckling av elektronisk infrastruktur i hela kommunen.
	Arbeta aktivt för att främja hälsa, trygghet, jämställdhet och inflytande i den fysiska planeringen, bostadsutvecklingen och utformningen av offentliga rum.
	Utveckla viktiga kommunikationsstråk och noder för kollektivtrafik, cykel, ladd-infrastruktur, gång/vandring och ridning.
Naturen i Sjöbo förgyller livet	Värna våra värdefulla naturlandskap och tillgängliga områden med rekreativa kvaliteter för fysiskt och mentalt välbefinnande.
	Främja lokal förnybar energiproduktion där det är lämpligt, och ta hänsyn till förutsättningar för energiförsörjning vid verksamhets- och bostadsutveckling.
	Förbättra förutsättningarna för ekosystemen.
Barn och unga känner sig hemma i Sjöbo	Satsa på meningsfulla utemiljöer för barn och unga, både på skolgårdar och allmän platsmark.
	Planera för säkra skolvägar efter barn och ungas behov av tillgänglighet och trafiksäkerhet.
	Involvera barn och unga i strategiska beslut om kommunens mark- och vattenanvändning.

4.1.6 ÖVERSIKTSPLAN

I gällande *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort* (FÖP 2013) har följande ställningstagande gjorts angående bostadsutvecklingen:

”Boende: Bostadsutbudet i Sjöbo tätort är koncentrerat till enfamiljsbus och ett begränsat utbud av hyresrätter i flerfamiljsbus. Det finns behov av att komplettera det befintliga utbudet med lägenheter för unga, bostadsrätter, seniorboende, trygghetsboende, LSS-lägenheter och gruppboendestäder. I huvudsak kommer dessa kompletteringar att ske i kollektivtrafik- och servicenära lägen. (...) På

ett övergripande plan betyder detta bland annat att tätortens framtida utbyggnad ska planeras genom en förtätning av tätorten i kollektivtrafikkära lägen, att trafikomläggningar ska planeras med hänsyn till framtida bostadstäta områden, genom restriktioner av bebyggelse nära vattenskyddsområden, genom högt ställda krav på stadsrummens arkitektoniska kvalitet och innehåll, att planeringen av servicentbud (t.ex. kultur, skola, lek och fritid), infrastruktur och boendemiljöer ska göras utifrån att de ska vara tillgängliga för alla invånare och för att vara inkluderande och utvecklande för individen.”



B1	Utbyggnadsområde för bostadsbebyggelse med antagen detaljplan	S1	Utbyggnadsområde för skolverksamhet
B2	Utbyggnadsområde för bostadsbebyggelse och centrumfunktioner	K	Kyrka, kyrkogård
B3	Utredningsområde för bostadsbebyggelse	J	Befintligt verksamhetsområde
C	Centrum med handel, offentlig service, bostäder	J1	Utbyggnadsområde för verksamheter
C1	Utvecklingsområde för centrumfunktioner	J2	Markreserv för verksamheter med antagen detaljplan
H	Utbyggnadsområde för handel	Park, idrott	
O	Offentlig service	T	Tätortsnära natur- och rekreationsområde
S	Befintlig skolverksamhet (även förskola)		

Urklipp från markanvändningskartan i Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort, 2013. Planområdet ligger inom H, S1, B1 och B3.

Ett arbete med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort pågår. Den nya fördjupade översiktsplanen förväntas gå ut på samråd under 2024 och pekar fortsatt ut markanvändningen som utvecklingsområde för bostäder.

4.1.7 ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Bostadsförsörjningsprogram

I Sjöbo tätort finns en prognosticerad ökning av ca 640 hushåll fram till 2031. Det finns en stor planberedskap, framför allt inom ramen för detaljplanen Bränneriet som innehåller 400 bostäder i flerbostadshus. Inom ramen för nya antagna detaljplaner planeras ca 530 i flerbostadshus och ca 350 i villor/radhus/marklägen-heter/kedjehus. Bostadsbehovet kan enligt bostadsförsörjningsprogrammet antas vara mött, förutsatt att de planer som finns genomförs. Den delen av den gällande detaljplanen för bostäder i Sjöboväst, P291, som planeras att ersättas av ny detaljplanen har 75 bostadstomter för enbostadshus. Inom samma område planeras det nu för ca 170 bostäder vilket innebär att när detaljplanen antas kommer planberedskapen vara mycket god.

Mobilitetsnorm

Sjöbo kommuns mobilitetsnorm antogs år 2021 och behandlar parkering på kvartersmark i Sjöbo tätort. På kvartersmark är det markägaren, kommun eller privat, som ansvarar för att det parkeringsbehov, både för bil, motorcykel och cykel, som förväntas uppkomma från den planerade exploateringen tillgodoses. Kommunen anger det parkeringsbehov som fastighetsägaren har att tillgodose. Mobilitetsnormen gäller som vägledning vid detaljplaneläggning och som krav vid bygglov.

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. Reducering ges även utifrån geografiskt läge nära kollektivtrafikknutpunkt. Mobilitetstjänster finns i en rad olika former. Vissa är fysiska, t ex en extra säker och väl utformad cykelparkering med ytor för cykelservice. Andra är ekonomiska eller avtalsrättsliga, t ex avtal om bil- eller cykelpool och medlemskap för de som bor på fastigheten.

Hållbart Sjöbo 2034

Nedan listas de mål vilka en övergripande samhällsplanering bedöms kunna påverka:

Hållbara samhällen

- Klimatsmarta transporter till alla
- Klimatsäkrad kommun
- Klimatkunskap
- God tillgång till grönområden för alla
- Frisk luft, god strål- och ljudmiljö

Hållbar mark- och vattenanvändning

- Giftfri miljö
- Bevarade och utvecklade natur- och kulturmiljövärden
- Friskt vatten

Hållbar produktion och konsumtion

- Hållbara lantbruk
- Hållbar konsumtion
- Minska avfallet
- Hållbar energi

Punkter i de lokala miljömålen för Sjöbo kommun som förslaget till ny detaljplanen uppfyller:

- Nya detaljplaner ska innehålla dokumenterade klimatanpassningsåtgärder.
- Areal skyddad natur ska öka för att ge god tillgång till grönområden för alla.
- För att planera för frisk luft, god strålmiljö och ljudmiljö är målet att bostadsområden ska ha en krontäckningsgrad på 30%.

Kommunens folkhälsoplan 2021-2024

Som grund för kommunens folkhälsoarbete ligger Folkhälsoplan 2021-2024. Nedan listas de mål vilka en övergripande samhällsplanering bedöms kunna påverka:

- Barnkonventionen genomsyrar kommunens arbete.
- Samhället är utformat så att det ger förutsättning för fysisk aktivitet.
- Barn och ungas förutsättningar att aktivera sig är goda.

Indikatorer som är kopplade till kommunens fysiska planering:

- Cykelväg i kommunen
- Barns behov av en god utemiljö
- Närhet till grönområde (parker och natur)

Föreskrifter för avfallshantering

28 § Maximalt tillåtna dragväg är 40 meter för fyrfackskärl och 25 meter för andra kärl, om det inte finns särskilda skäl för undantag.

32 § Transportvägen ska inför hämtning ha fri sikt. 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 vägen är enkelriktad och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, men den ska vara minst 3,5 meter.

33 §. Av säkerhets- och arbetsmiljöskäl ska backning med hämtningsfordonet i största möjliga mån minimeras. Vändplaner ska ha en radie på minst 9 meter.

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONPLAN

Den 14 juni 2022 antog regionfullmäktige *Regionplan för Skåne 2022–2040*.

I regionplanen är Sjöbo tätort utpekad som Strategisk nod och centralort.

De strategiska noderna är väsentliga för en levande landsbygd och för att dra nytta av och utveckla Skånes flerkärnighet och unika kvaliteter. De bidrar inte minst till ett mer varierat utbud av attraktiva boende- och livsmiljöer i hela Skåne. Genom att utveckla de strategiska noderna kan ett bättre underlag för kollektivtrafik och service nås vilket minskar behov av bilresande och stärker det hållbara resandet.

Det är viktigt att från kommunalt och regionalt håll verka för att utveckla centralorterna och stärka deras funktion som serviceort och mötesplats. Viktiga utvecklingsfrågor handlar om levande centrum, attraktiva boenden, hållbar mobilitet samt god tillgänglighet med kollektivtrafik till närmaste regionala kärna eller tillväxtmotor.

Utvecklingsstrategin för Sjöbo regionalt är att:

- Verka för att de strategiska noderna kopplas samman med en eller flera regionala kärnor eller tillväxtmotorer så att effekterna av utvecklingen sprids till hela Skåne.

- Beakta och vidareutveckla de strategiska noderna i dialog och planering på regional och kommunal nivå. Verka för ökad samordning av resurser och samplanering av bebyggelse, gång-, cykel- och kollektivtrafik, service och rekreation.
- Utveckla attraktiva bytespunkter mellan transportslag i anslutning till de strategiska noderna.

Regionplanen motiverar placering av en busshållplats i Sjöbo väst samt anläggandet av en pendlarparkering.

Regionplanen pekar också ut det berörda planområdet inom sammanhängande regionalt grönområde vilket motiverar bevarande av sammanhängande grönstråk.

Regionplanen pekar ut en regional turistcykelled från Ystad- Båstad som passerar vid Björkakorset, ca 800 meter från planområdet. För att knyta ihop Sjöbo tätort med den regionala cykelleden är det viktigt att gång- och cykelväg anläggs på Nävervägen. Detta säkerställs inom planområdet.

4.3 RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen finns inom eller påverkas av aktuellt planområde.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP.

MILJÖBALKEN

Miljöbalkens tredje kapitel innehåller grundläggande hushållningsbestämmelser och föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Miljöbalken 3 kap. 6 § Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

4.5.1 LUFT

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

Enligt Skånes Luftvårdsförbunds årsrapport för Sjöbo kommun 2022 visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger

under miljö kvalitetsnormer (MKN) och underskider även den nedre utvärderingströskeln (NUT).

4.5.2 VATTEN

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

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

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

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för bland annat Vombsjön som ligger nordväst om Sjöbo tätort. Vombsjön är en primär dricksvattentäkt för ca 25 % av Skånes befolkning och förser bland annat Malmö stad med dricksvatten. Större delen av Vombsjöns tillrinningsområde utgörs av jordbruksmark och sjön är mycket näringsrik med återkommande algbloomingar sommartid. Kävlingeån: Vombsjön-Tranåsbäcken har måttlig ekologisk status på grund av övergödningen. Mer specifikt är det kvalitetsfaktorn för växtplankton som visar på för höga halter av näringsämnen i Vombsjön. Detta stöds även av höga halter av fosfor samt ett dåligt siktdjup.

Eftersom ingen ytavrinning uppkommer inom planområdet idag då marken är skogsbevuxen sker inte heller någon föroreningstransport från området till mottagande ytvattenrecipient. Majoriteten av föroreningsbelastningen fångas upp av befintlig vegetation och filtreras genom det sandiga jordlagret. Således bedöms regnvattnet föra med sig låga halter av föroreningar ner till grundvattnet.

Befintlig markanvändning är skog med kortare vägsträcka i detaljplaneområdets södra del och uppgifter om punktutsläpp av förorenande ämnen saknas.

I Sjöbo kommun finns ingen uttalad dagvattenpolicy. Däremot har kommunen under 2023 gjort en utredning på tätortens påverkan på MKN (Miljö kvalitetsnormer) med avseende på dagvattenkvalitet. Utredningen visar att det är viktigt att dagvatten från nya exploateringar

renas så att inga ökade utsläpp av föroreningar sker till recipienten. I Vombsjön är det framför allt näringsämnen som är avgörande för statusklassningen och det är därför extra viktigt att se till att inga ökade utsläpp av näringsämnen sker från planen.

4.5.3 BULLER

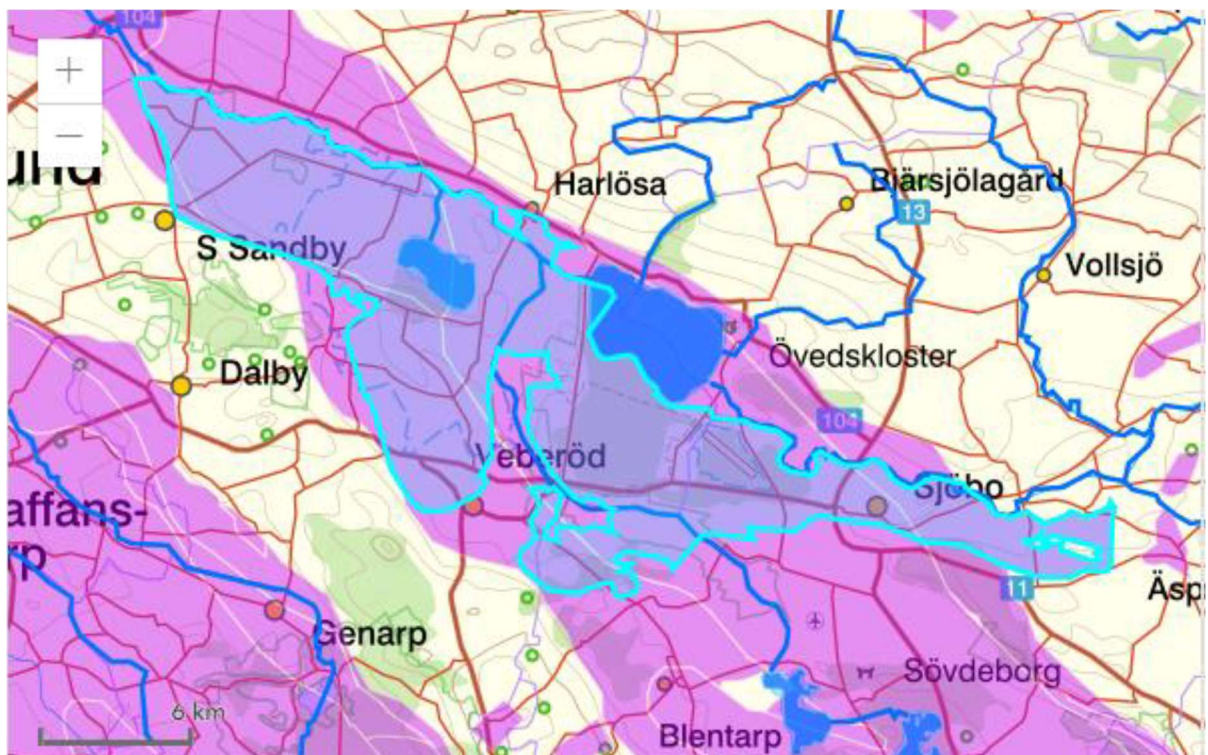
Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Det är kommuner och myndigheter som ansvarar för att miljö kvalitetsnormer följs. Detta fråntar dock inte olika verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar.

Miljö kvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

Planområdet är påverkat av trafikbuller från väg 11. Bullerproblematiken beskrivs mer under rubrikerna 4.8.1 Omgivningsbuller och 6.4.3 Buller.

4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Revingehed (VISS EU_CD: SE617076-407425). Revingehed har mycket goda uttagsmöjligheter för dricksvatten och är utbredd och sträcker sig genom tre kommuner. Den täcker delar av samma område som vattenförekomsten Vombsänkan (VISS EU_CD: SE615867-137086). Vombsänkan är kommunens största vattenförekomst. Även denna vattenförekomst har mycket goda uttagsmöjligheter och är av stor betydelse, både som befintlig vattentäkt och som en möjlig vattentäkt för Sjöbo i framtiden. Vombsänkan är även viktig som vattentäkt för andra kommuner.



Genom Sjöbo kommun sträcker sig två grundvattenförekomster; Revingehed markerad i turkost och Vombsänkan, lilafärgad, som går under Revingehed.

4.7 MILJÖ

4.7.1 STRANDSKYDD

Inget strandskydd finns inom aktuellt planområde.

4.7.2 DAGVATTEN

Detaljplanen omfattas av verksamhetsområde för dagvatten gata. Detta innebär att ingen anslutning av dag- eller dräneringsvatten kommer att erbjudas fastigheterna utan dagvattnet från respektive fastighet ska hanteras lokalt i någon typ av anläggning som tar emot dagvatten både dränering och hårdgjorda ytor, tex tak. Exempel på lokalt omhändertagande är infiltration i grönytor, stenkista eller annat vattenmagasin.

Endast vatten från gator och allmän platsmark ska hanteras av det kommunala dagvattensystemet. Enligt Svenskt Vattens publikation *P110* är VA-huvudmannens ansvar i gles bostadsbebyggelse 10-års regn med klimatfaktor med avseende på trycklinje i marknivå. Antagen klimatfaktor är 1,25.

Det finns ett delvis redan utbyggt dagvattenledningsnät i området i form av dräneringsledningar. Dessa avvattnas mot en torrdamm en bit österut.

För att möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvattnet rekommenderas i *Dagvatten och skyfallsutredning DP Sjöbo Väst (2023-06-30, DHI Sverige AB)* att maximalt 50% av fastighetens yta hårdgörs och att regnvatten från de hårdgjorda ytorna avleds till anläggningar/ytor där vattnet kan kvarhållas i väntan på infiltration.

I händelse av ett större regn, då de lokala anläggningarna kan antas vara fulla, behöver fastighetens höjdsättning utformas så att ytlig avledning till gatan eller naturmarken möjliggörs. Kravet från VA-huvudmannen är att fastigheterna lokalt ska kunna omhänderta volymen från ett 20-årsregn med varaktigheten 10 min. Per kvadratmeter (m²) hårdgjord yta motsvarar det 15 liter eller 15 mm.

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 OMGIVNINGSBULLER

Se även avsnitt 6.4.3 Buller för mer information.

Planområdet är utsatt för buller från väg 11. Vid befintlig bebyggelse uppgår som mest ljudnivån till 62 dBA och maximala ljudnivån till 79 dBA. Det är ett överskridande av bullerriktvärden enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 för befintliga bostäder och orsakas av trafik från väg 11.

Sjöbo kommuns avloppsreningsverks infiltrationsdammar sköts genom slyröjning och klippning av gräs och vass 1-2 gånger om året vilket alstrar ljud från motorredskapen. Då det är så sällan och under dagtid bedöms det inte bli en olägenhet.

Riktvärden för buller vid nya bostäder

Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, *SFS 2015:216*. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen och enligt miljöbalken. Riktvärdena trädde i kraft den 1 juni 2015 och uppdaterades den 1 juli 2017. Förordningen gäller såväl vid tillämpning i planskedet enligt plan- och bygglagen som vid tillståndsprövningar enligt miljöbalken.

Utomhus	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Buller från spårtrafik och vägar		
Vid bostadsfasad	60 ^{a)}	-
Vid fasad till bostad om högst 35 m ²	65	-
På uteplats (om sådan ska anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 ^{b)}
Ljudnivå vid bullerdämpad sida om 60 dBA överskrids (bostad är större än 35 m²)		
Vid fasad för hälften av bostadsrummen	55	70 ^{c)}
Förklaringar och avsteg		
<p>a. Om 60 dBA överskrids och bostaden är större än 35 m² ska hälften av bostadsrummen vara vända mot fasad där 55 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls</p> <p>b. Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</p> <p>c. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.</p>		

Riktvärden för buller vid skol- och förskolegårdar

För skolgårdar och förskolegårdar finns riktvärden i Naturvårdsverkets *Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar* från 2023.

Del av skolgård	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA
	Ekvivalent ljudnivå
Buller från spårtrafik och vägar	
Minst 50% av skolgårdens yta *	50
Övriga vistelseytor inom skolgården	55

*De ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila.

Riktvärden för buller vid befintliga bostäder utanför planområdet

För befintliga bostäder gäller riktvärden i Naturvårdsverkets *Riktvärden från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder* från oktober 2016 med revidering juni 2017. Dessa riktvärden ska tillämpas för befintliga byggnader vars detaljplaner inte planlagts efter Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 utan istället Infrastrukturpropositionen 1996/97:53.

Utomhus	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Buller från spårtrafik och vägar		
Vid bostadsfasad	55	-
På uteplats	55	70 ^{b)}

4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

Med anledning av närheten till väg 11 som är transportled för farligt gods har en riskutredning tagits fram, *Riskutredning för Detaljplan Sjöbo Västra*. Riskutredningen har utgångspunkt i Länsstyrelsen Skånes Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM). Specifikt utgår riskutredningen från RIKTSAMS vägledning 3, vilket innebär en kvantitativ analysmetod.

Följande resultat gäller utifrån riskanalysen:

- För markanvändning bostäder som endast består av småhusbebyggelse och för markanvändningen verksamheter är individrisken acceptabel på avstånd bortom 17 meter från väggkant av Riksväg 11.
- För markanvändning bostäder flerbostadshus, LSS-verksamhet, förskola, skola och idrottshall) är individrisken acceptabel på avstånd bortom 43 meter från väggkant av Riksväg 11.
- Samhällsrisken är acceptabel.

Kraven gäller nybyggnation, vilket innebär att befintlig bebyggelse som är belägen inom dessa skyddsavstånd inte omfattas av kravet.

Vidare bör riskreducerande åtgärder som inte medför en betydande merkostnad och som förväntas reducera risknivån på ett effektivt sätt övervägas även om risken är acceptabel. Följande ytterligare riskreducerande åtgärder bör övervägas men utgör inte ett krav för föreslagen etablering:

- Nybyggnation som ingår i första raden av bebyggelse från Riksväg 11 bör planeras på ett sätt så att utrymningsvägar möjliggör utrymning bort från vägen och huvudsakliga entréer är placerade bort från vägen.
- Nybyggnation som ingår i första raden av bebyggelse från Riksväg 11 bör planeras på ett sätt så att luftintag dels placeras på tak eller så högt upp som möjligt på fasad, dels placeras så att de vetter bort från Riksväg 11.

Områdets belägenhet nära riksväg 13 och riksväg 11 innebär god framkomlighet till området för räddningstjänst vid en eventuell olycka.

4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Området är relativt flackt med marknivåer mellan cirka +46,5 och +47,5. I och med den höga infiltrationskapaciteten i området kommer det normalt inte att avrinna något vatten från området, men indelningen i avrinningsområden visar de höjdmässiga förutsättningarna för avrinning och uppsamling av vattnet. De lägsta delarna återfinns inom områdets södra del intill väg 11. En större lågpunkt sträcker sig över Rotgatan, Flisgatan och upp åt nordväst i skogen. Lågpunktens utbredning tyder på viss översvämningsrisk för befintlig bebyggelse utanför planen redan i dagsläget.

Det finns inga längre flödesstråk inom planområdet utan den flacka utformningen gör att vattnet tenderar att rinna till närmsta lokala lågpunkt där det mest troligt kommer att infiltrera.



Lågpunktskartering i del av planområdet som omfattar bostadsbebyggelse. Figuren visar var vatten skulle ställa sig på markytan vid kraftig nederbörd. Vit streckad linje visar ungefärlig avrinningsområdesindelning.

4.8.4 RISK FÖR EROSION

Enligt SGI 2023, *Kartunderlag om ras, skred och erosion, SGI Vägledning 1, utgåva 5, Statens geotekniska institut, SGI, Linköping; (uppgift hämtad 2024)* förekommer inga risker erosion inom planområdet.

4.8.5 RISK FÖR SKRED

Enligt SGI 2023, *Kartunderlag om ras, skred och erosion, SGI Vägledning 1, utgåva 5, Statens geotekniska institut, SGI, Linköping; (uppgift hämtad 2024)* förekommer inga risker för skred inom planområdet.

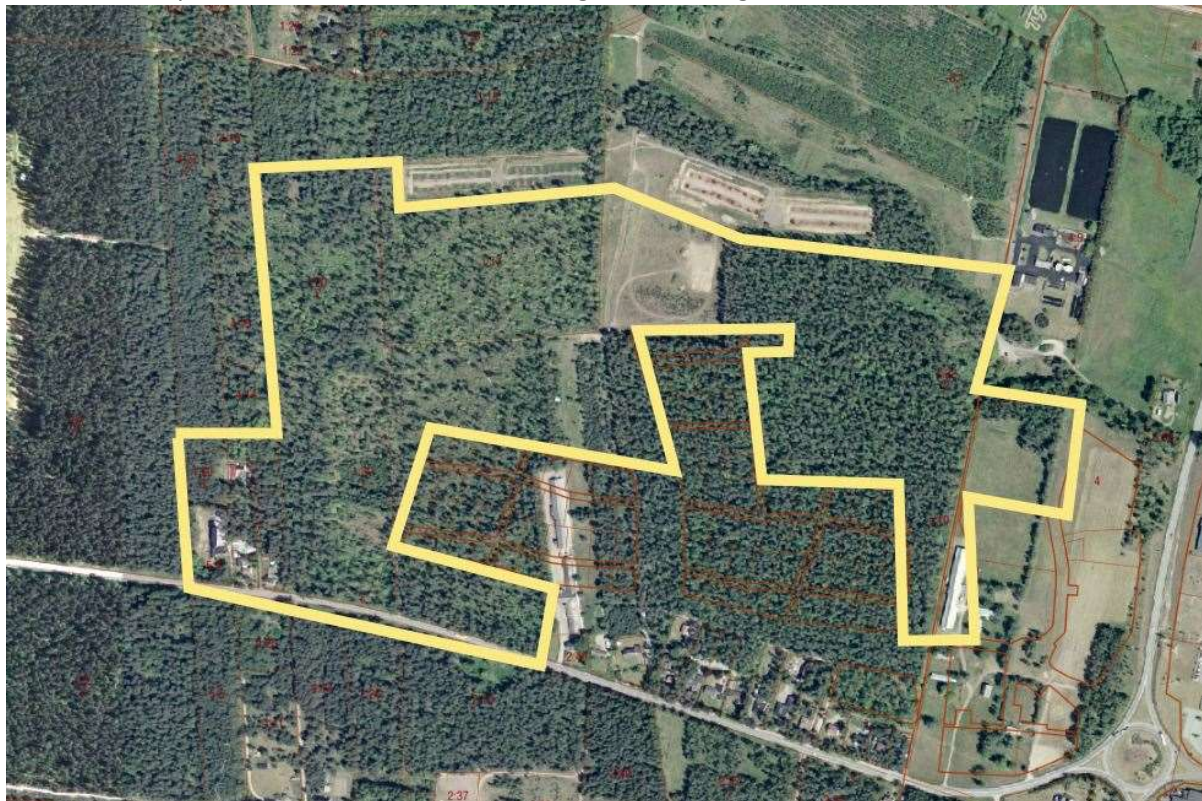
4.8.6 RISK FÖR RAS

Enligt SGI 2023, *Kartunderlag om ras, skred och erosion, SGI Vägledning 1, utgåva 5, Statens geotekniska institut, SGI, Linköping; (uppgift hämtad 2024)* förekommer inga risker för ras inom planområdet.

4.8.7 FÖRORENAD MARK

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Markens historiska användning innebär ingen anledning till att misstänka risk för markförorening inom området.

Stora delar av planområdet är eller har varit skogs- eller odlingsmark.



Flygfoto från 2004 med det ungefärliga planområdet markerat med gult. Längst nere till vänster syns det före detta kycklingstallet som revs 2009.

På den del av Sandbäck 4.18 som ligger inom planområdets sydöstra del, idag använd för spontanidrott, har det historiskt funnits en gård. Från 1960-talet fram till 2009 utvecklades gården till verksamhet med kycklinguppfödning. Uppfödningstallet beviljades rivningslov och revs 2009. Rivningen har följt rivningsplanen enligt rivningslovet och därmed bedöms ingen risk för att kvarlämnade föroreningar ska finnas kvar. På samma fastighet som kycklingstallet fanns, f.d. Sandbäck 4:10, upprättades 1998 en epizootigrav, dvs. en massgrav för djur på grund av den smittsamma sjukdomen aviär rhinotrakeit eller swollen head syndrome som den också heter. Det är en virusinfektion hos fjäderfä som inte räknas som epizooti längre. Den är anmälningspliktig och det finns vaccin mot den. Enligt läsveterinär på Landsbygdsavdelningen/Enheten för livsmedelssäkerhet på Länsstyrelsen bör det inte finnas några infektionsdugliga virus i graven 26 år senare, viruset smittar heller inte människor.

4.8.8 LUKTSTÖRNING

I svensk lagstiftning existerar inte några riktvärden för luktstörning som människor exponeras för, i stället lutar man sig på Miljöbalkens hänsynsregler för att hantera luktfrågor. Miljöbalkens hänsynsregler säger att försiktighetsprincipen ska användas då osäkerheter förekommer vid exempelvis konsekvensen av att utsätta människor för olägenheter. I Lukt- och

skyddsområdesutredning Sjöbo avloppsreningsverk 2023-03-08 bedöms en god luktmiljö som allmänheten exponeras för vara att halten i utomhusluften inte bör överstiga 0,5 LE/m³ vid bostäder.



Kartan visar en datagenererad luktspridningsmodell som bygger på data för luktspridning i nuläget. 0,5 LE/m³ är gränsen för bostäder och 1 LE/m³ är gränsen för verksamheter.

Infiltrationsbäddarna väster om avloppsreningsverket ska inte ge upphov till lukt eftersom de hanterar renat avloppsvatten. Ingen lukt har heller rapporterats från infiltrationsanläggningen. Infiltrationsanläggningen inkluderas därför inte i spridningsberäkningarna. Och inget särskilt skyddsavstånd mellan infiltrationsdammarna och detaljplan bedöms enligt Lukt- och skyddsområdesutredning Sjöbo avloppsreningsverk krävas.

Skulle luktstörningar hos boende trots resultatet av utredningarna uppkomma är det VA-huvudmannens skyldighet att åtgärda detta.

4.8.9 SMITTSPRIDNING

Risk för smittspridning från infiltrationsbäddarna bedöms låg då vattnet de beskickas med är renat i hög grad. Kontaktsmitta är uteslutet då området för infiltrationen är inhägnat och även risken för aerosolspridning bedöms låg.

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s visningstjänst kartvisaren Jordarter 1:25000-1:100000 återfinns framförallt isälvsediment inom detaljplaneområdet.

Området är plant och har en variation mellan +47 och +48 m ö h.

Förekommande sediment består i ytan av sand och grusig sand som lokalt kan vara stenförande. Sanden kan övervägande karakteriseras som en mellansand men även fraktioner av grovsand och finsand förekommer. I undersökta punkter sträcker sig sanden till mellan 10 till 3,5 meters djup. Vid sonderingarna har medelfast lagring uppmätts i den övre delen till djup mellan 2 och 3 meter medan underliggande sand är fast till mycket fast lagrad. Sandens följs av silt och lera med skikt och inlagringar av sand och grus. Jordlagren vilar på kalkberg på 50-60 meters djup. Enligt uppgifter från en brunnborrning inom Svansjös fritidsområde, som ligger sydväst om planområdet, redovisas sand till 10 meters djup, lera till 51 meters djup, lera och grus till 61 meters samt kalkberg på större djup.

I Geoteknisk översikt för utbyggnadsområde "Sjöbo Väst" Sandbäck 2:22. m fl. Sjöbo kommun, 2006-03-02, Geoexperten RS AB har någon förekomst av grundvatten inte konstaterats i de utförda skruvprovtagningarna. Vid provtagningar inmättes grundvattenytor på nivåer kring +33 vilket inom planområdet motsvarar ett djup av 13-16 meter. Sandlagret bedöms med ledning av ovanstående uppgifter inte vara av betydelse för utvinning av grundvatten. I det underliggande kalkberget kan däremot betydande vattenmängder förväntas.

Markradonavgivningen har uppmätts med spårfilm som monterats i kanister. De uppmätta halterna varierar mellan 7,3 och 16,4 kBq/m³, vilket är i den undre delen av intervallet för normalriskmark som omfattar halter 10-50 kBq/m³. Byggherren ansvarar för att Boverkets byggregler avseende radon i bostäder och på arbetsplatser uppfylls vilket medför att kontrollplanen i flertalet fall har kontrollpunkter för förebyggande radonåtgärder. Radonsäkra byggnader kan tillgodoses till exempel genom att alla genomföringar i geokonstruktioner mot mark som t ex rörledningar, tätas med beständig mjukfog eller gummimanschett. Detta syftar till att försvåra inträngning av radonhaltig jordluft. Geoteknisk undersökning liksom radonmätning kan erfordras i bygglovskedet som en del av rutinen för handläggning av bygglov och ska tas fram och bekostas av exploatör.

Förekommande sandjord har gynnsamma geotekniska egenskaper för bostadshus med upp till 2 å 3 våningar. Laster av storleksordningen 0,1-0,2 MPa kan påföras ytjorden utan risk för stabilitetsproblem eller sättningar. I vissa fall kan dock packning av ytskiktet med vibrationsvält eller vibratorplatta vara aktuellt att utföra. På 2 till 3 m djup kan ytterligare högre laster påföras.

Ur geoteknisk synpunkt föreligger inga hinder för utförande av källare. Grundläggning kan utföras på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, längsgående grundsulor eller utbredda grundplattor i naturlig sand eller ny kontrollerad fyllning. Sanden är relativt genomsläpplig och därmed gynnsam för infiltration av dagvatten. Sedvanliga dräneringsåtgärder med dränerande och kapillärbrytande skikt och dräneringsledning ska utföras under fukt känsliga konstruktioner. Dräneringsledningarna avser att avleda yt- och sjunkvatten vid nederbörd, snösmältning, etc. Jorden är lättschaktad med normal maskinutrustning. Sanden är dock relativt rasbenägen varför släntlutningarna kan bli flackare än normalt.

4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s visningstjänst kartvisaren Jordarter 1:25000-1:100000 återfinns framförallt isälvssediment inom detaljplaneområdet. Isälvssediment har en hög genomsläpplighet (ca 180 mm/h) för regnvatten. Detta stämmer överens med observationer om att det varit torrt i området vid tillfällen när det varit blött i andra områden. Det finns även en anlagd torrdamm till vilken gatuvatten från bostäderna sydöst om planområdet leds. Dammen har sedan den byggdes alltid stått torr, vilket sannolikt indikerar att dagvattnet infiltrerar innan det når dammen.

SGU fick 2018 i uppdrag av regeringen att karaktärisera grundvattensresurser i bristområden. Som del i detta utfördes hösten 2019 undersökningar i Vombsänkan med syfte att kartlägga och tydliggöra lämpliga områden för större grundvattenuttag. Ett delresultat från arbetet pekar ut planområdet som ett av de områdena med en mäktighet över 10 m med sand- och grusvattenlagringar över grundvattenytan. Dessa områden är sannolikt viktiga nybildningsområden för grundvatten.

På grund av befintlig markanvändning och geotekniska förhållanden föreligger ingen misstanke om svåra hydrologiska förhållanden inom planområdet. Eftersom ingen sådan misstanke föreligger har ingen hydrologisk utredning för aktuellt planområde tagits fram inom ramen för detaljplaneprocessen.

4.11 KULTURMILJÖ

Inom planområdet fanns vid skånska rekogniseringskartans upprättande mellan 1812 och 1820 ingen bebyggelse. Enligt kartan utgjordes området av ängsmark och korsades av vägen mellan Ilstorp och Omma. Sjöbo, Sandbäck och Omma är vid denna tiden oskiftade byar som ligger utanför planområdet.

Vid häradsekonomska kartan från åren 1910-1915 är planområdet fortfarande obebyggt och består av åker- och skogsmark.

På flygfoto från 1940 har en gård i planområdets östra del etablerats. Denna finns inte kvar utan låg där Sjöbo västs handelsområde nu har etablerats.

Under slutet av 1900-talet fanns det en travbana i planområdets norra delar.

4.11.1 FORNLÄMNINGAR

Inom Omma 4:17 finns en registrerad fornlämning, L1989:6949 Vägmarke. I övrigt finns inga kända fornlämningar inom aktuellt planområde.

4.11.2 BYGGNADSMINNEN

Inga byggnadsminnen finns inom aktuellt planområde.

4.11.3 KYRKLIGT KULTURARV

Inget kyrkligt kulturarv finns inom aktuellt planområde.

4.12 FYSISK MILJÖ

4.12.1 BESKRIVNING AV NÄROMRÅDET

Norr om området ligger Björkaån.

Söder om området, på andra sidan väg 11, ligger Sjöbo och Svansjö sommarby, där bostadsbebyggelsen mer och mer övergått till permanentboende från tidigare fritidshusbebyggelse. Sommarbyarna saknar planskild övergång över väg 11 till Sjöbo väst.

Öster om Sjöbo väst, på andra sidan väg 13, ligger ett stort industri-/handelsområde med stora arealer hårdgjorda ytor. Industriområdet innehåller vissa målpunkter för privatpersoner men även många verksamheter som inte riktar sig till utomstående besökare.

Direkt väster om Sjöbo Väst ligger ett skogsområde som bland annat inhyser en golfbana. Det finns även en ridslina i området.

I området finns infiltrationsdammar som är av vital betydelse för Sjöbo reningsverk och i förlängningen för all bebyggelseutveckling i stora delar av kommunen. Övrig reningsverksanläggning ligger ca 150 meter nordväst om området.

Området är viktigt för nybildning av grundvatten inom Vombsjösänkan.

Diskussioner pågår mellan kommunen, Trafikverket och Skånetrafiken om hållplatsläget vid Björkakorset. Det alternativa läge som utreds finns utmarkerat i kartan, dock är det än så länge enbart under utredning. En eventuell flytt av hållplatsen innebär satsningar på nya GC-vägar inom området Sjöbo och Svansjö sommarbyar och Sjöbo väst.

Inom Sjöbo västs nyare delar finns idag ca 90 villatomter varav 80 har exploaterats. Befintlig bostadsbebyggelse på Sjöbo Väst består av friliggande villor samt 4 radhuslängor. Här finns också Bondgårdslekplatsen som är ett populärt besöksmål. I områdets sydöstra del ligger ett handelsområde, med bland annat Coop, Dollarstore, ICA, McDonalds, Sibylla samt en padelhall.

Merparten av Sjöbos tätorts målpunkter för boende i Sjöbo väst, såsom sjukvård, skolor och rekreation, är belägna i närheten av Sjöbo centrum och busstation samt norr och öster om detta. Avståndet från Sjöbo väst till dessa målpunkter är drygt ca 2 km. Sjöbo västs barn och unga har låg tillgänglighet, sett till avstånd, till sina vardagsmålpunkter där även den större barriären väg 11 eller 13 behöver passeras. På motsvarande sätt bedöms barn och unga som bor i övriga Sjöbo tätort ha låg tillgänglighet till Sjöbo väst.

Söder om infiltrationsdammarna finns idag ett område som kommunens använder som upplag för massor. Detta kommer inte ligga kvar på platsen då det drar in tung trafik i bostadsområdet.

I direkt anslutning väster om planområdet finns skogbevuxna privata fastigheter.

Sydväst om planområdet norr om väg 11 och söder om Brytjärnsgratan finns ca 17 enbostadshus.

4.12.2 NATUR

Omna 1:20 och Omna 1:17 utgörs till större delen av en medelålders tallskog med stort inslag av lövträd. Inga grova lövträd återfinns inom området, däremot flertalet grova tallar. Den delen av Omna 2:22 som omfattas av planområdet har i anslutning till gångvägar uppvuxna träd men består i övrigt till största delen av sly. Inga biotoper som är typiska för skyddade arter, så som öppna vattenspeglar eller stora träd med ihåligheter återfinns inom planområdet. Inför framtagandet av den gällande detaljplanen för Sandbäck 4:10, Omna 2:22 m fl fastigheter, (Sjöbo väst) togs *Miljökonsekvensbeskrivning avseende flora och fauna inom ett planerat bebyggelseområde, Sjöbo väst, Sjöbo kommun 2006-05-25* fram. Rapporten konstaterar fågelfaunan är överraskande art- och individrik och att den norra delen av planområdet med öppna sanddytor innehåller en torrbackflora. Rapporten föreslår att för att undvika att exploateringen tar bort livsmiljöer för flertalet av de arter som finns i området och för att gynna den biologiska mångfalden och rekreativmiljön föreslår den att breda bälten av naturskog bibehålls.



Karta med resultat från sökning i Artportalen. Rödlisterade arter som är återfunna inom området är Hedblomster och Spillkråka. Övriga artfynd är arter från livskraftiga populationer.

Hedblomster är rödlisterad med klassificering sårbar. Hedblomster växer på väl-dränerade sandiga, närings- och humusfattiga gräs- och hedmarker, samt på sanddyner, sandhedar och sandfält. En förutsättning för att hedblomster ska kunna etablera sig är att det finns bar sand eller att vegetationen är gles och jorden blottad (se Thor 1992). Därför kan hedblomster även förekomma på störda marker såsom trädor, magra åkrar, ruderatmarker, längs vägsrännor, i tåkter och på militära övningsfält. Det är troligt att hedblomster i likhet med flera andra sandmarksväxter inte har någon långlivad fröbank (jämför Ödman 2012). Hedblomster gynnas av aktiviteter som skapar störning av marken såsom tramp från betande djur och militär körning med bandfordon. Däremot har den svårt att växa i lös sand såsom i aktiva sanddyner (Olsson m.fl. 2005). Hedblomster hotas av olika typer av förändringar av biotopen som leder till beskuggning och ett kallare lokalklimat, samt av frekvent plockning. Trädplanteringar, av

framförallt tall, eller uppodling av sandiga marker har lett till att biotoper för hedblomster försvunnit. Hedblomster är känslig för konkurrens från högvuxen vegetation och näringstillförsel som gynnar ett fåtal snabbväxande arter (jämför Faust m.fl. 2012). Markerna bör hållas öppna med frekvent störning som ger bar sand och en uppluckrad vegetation. Gödsling bör undvikas (Thor 1992).

Spillkråka är rödlistad med klassificering nära hotad samt skyddad enligt fågeldirektivet SFS 2007:845 (2007) Artskyddsförordning. Största tätheterna finns i "överhållna" blandskogar med rik tillgång till såväl grov död ved som gamla levande träd som är lämpliga som boplatser. Även om arten klarar sig i områden med intensivt trakthyggesbruk är modernt skogsbruk det största hotet, med korta omloppstider och täta, homogena ungskogar. Den bör också vara missgynnad av de allt tätare skogarna, efter hand som spåren av skogsbeten och extensiva plockhuggningar försvinner. Skogsbruket i södra delen av landet bedrivs på de flesta områden så att spillkråkan kan fortleva (stor andel privata skogsägare, snabb tillväxt på skogen, varierande trädslagssammansättning etc.). Inom vissa områden finns dock troligen brist på lämpliga (framför allt grovstammiga) boträd varvid häckningen måste ske i samma träd flera år i följd.

4.13 SOCIALA

Planområdets närområde kännetecknas av handelsområdet, bondgårdslekplatsen och de vackra promenadstigarna.

Riksväg 11 och 13 utgör barriärer för fotgängare och cyklister att ta sig omkring i närområdet, men det finns en gång- och cykelväg under Riksväg 13 som till viss del motverkar barriäreffekten.

Enligt gällande kulturplan, Sjöbo Kulturplan 2022-2031, ska Sjöbo vara en kommun där det är nära till 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. 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.

4.14 TEKNIK

Tidigare detaljplanelagda delar av planområdet tillhör verksamhetsområde för spillvatten, dricksvatten och gatornas dagvatten.

Fastigheterna vid Nävervägen omfattas av verksamhetsområde för dricksvatten men har idag enskilda avloppsanläggningar för spillvatten.

Sjöbo väst omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten inom kvartersmark utan fastighetsägare ansvarar för dagvatten som uppkommer inom fastigheten.

4.15 SERVICE

I närområdet finns drivmedelsstation, biltvätt och dagligvaruhandel. I Sjöbo tätort finns god tillgång till både kommunal och kommersiell service.

4.16 TRAFIK

Planområdet kommer att trafikeras genom befintliga trafikanslutningar mot Sjöbo västs handelsområde som ansluter till planområdets sydvästra del och direkt till väg 11 i västlig riktning via Revirgatan. Boende och besökande till Nävervägen får nyttja denna som tillfartsväg.

I dagsläget är den närmaste busshållplatsen Sjöbo Sommarby som ligger cirka 1 km väster om planområdet. Här passerar bland annat expressbusslinjer till Malmö och Lund. Trafikverket utför under 2023 en utredning om åtgärdsvalsstudier för att flytta busshållplatsen till där Revirgatan möter väg 11 vilket skulle ge det nya planområdet en busshållplats i direkt närhet.

Sammantaget bedöms att barn och unga som bor inom Sjöbo väst kommer att ha relativt god tillgänglighet till skola och idrott, med hänsyn till avstånd och barriärer. Barn och unga som bor i övriga Sjöbo tätort kommer att ha låg tillgänglighet till de nya målpunkterna inom Sjöbo väst. Gång- och cykelnätet behöver så långt möjligt utvecklas för att underlätta för barns och ungas behov.

Skola, idrottshall och norra Sjöbo väst kommer att lokaliseras utanför rekommenderat gångavstånd till det nya hållplatsläget. Det kan ge negativa effekter såsom ökat skjutsande med bil och därmed otryggare miljö vid bl.a. skolan.

Region Skånes mål för färdmedelsfördelning inom Sjöbo hamnar inom kategorin "Tätort utan stadsbuss". Andel delresor år 2050 ska vara 40 % bilresor, 35 % kollektivtrafikresor och 25 % gång- och cykelresor. Förutsättningar att nå målet bedöms vara olika för Sjöbo tätorts olika delar. Sjöbo väst med sitt läge en bit från centrum och med väg 11 och väg 13 som barriärer kan ha svårare att nå målet jämfört med utveckling av ett centralt läge inom Sjöbo med närhet till flera målpunkter. Realistiskt mål för Sjöbo väst bedöms återfinnas mellan mål för "Tätort utan stadsbuss" och "Landsbygd".

4.17 ANNAT

Fastighetsgränserna som ligger till grund för plangränserna inom aktuellt planförslag är generellt av hög kvalitet och har ett medelfel om 0,05 meter.

Gränsen mot väster på fastigheten Omma 1:20 del 1 har 0,25 meters noggrannhet vilket är en medel gränskvalitet. Här är befintlig väg inmätt och används som planområdesgräns.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

- P291: Detaljplan för Sandbäck 4:10, Omma 2:22 m fl fastigheter, (Sjöbo väst) vann laga kraft 2007-11-29 och ändring av detaljplanen vann laga kraft 2023-02-18.
- P256: Detaljplan för del av Sandbäck 4:10 m.fl. (Sjöbo väst) vann laga kraft 2010-06-25 och innefattar handelsområdet i den östra delen av Sjöbo väst.

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

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta, 2024-02-28, har tagits fram av Sjöbo kommun och biläggs och arkiveras tillsammans med handlingarna hos kommunen samt på den Nationella Geodataportalen som Lantmäteriet tillhandahåller.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

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

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Samrådshandling 2024-04-02. Undersökningen biläggs planhandlingarna och går att läsa på kommunens hemsida under tiden för samråd och granskning. Därefter arkiveras de tillsammans med handlingarna hos kommunen.

5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Då planförslaget inte bedöms vara av betydande miljöpåverkan är en miljökonsekvensbeskrivning inte nödvändig.

5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Beslutet ska fattas innan granskningen av detaljplanen.

5.1.7 KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Bostadsförsörjningsprogram

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026, antagen av kommunfullmäktige 2022-11-30. Finns att läsa på Sjöbo kommuns hemsida och är arkiverat med Dnr:2021/223 och STRA.2019.2040.

Lekplatsplan

Lekplatsplan för Sjöbo kommuns lekplatser antogs av Tekniska nämnden 2018 § 64/18.

Lokala Miljömål

Hållbart Sjöbo 2034, Del 1.2 Prioriteringar 2022-2025, Antagen av Kommunfullmäktige 2022-11-30 §123. Dokumentet är arkiverat hos kommunen med diarienummer STRA.2017.2092.

Mobilitetsnorm

Mobilitetsnorm för Sjöbo tätort, Samhällsbyggnadsnämnden Sjöbo kommun, 2021-03-09 §19. Dokumentet är arkiverat hos kommunen med diarienummer STRA.2019.1125.

Sjöbo Kulturplan 2022-2031

Sjöbo Kulturplan 2022-2031, Antagen av Kommunfullmäktige 2022-03-30 § 32. Finns att läsa på Sjöbo kommuns hemsida och är arkiverad hos kommunen.

Trafikplan

Trafikplan för Sjöbo tätort, Sweco Infrastructure AB, 2013-10-22. Trafikplanen togs fram av Tekniska förvaltningen och fastställdes av kommunfullmäktige i Sjöbo 2013-12-18. Dokumentet är arkiverat hos kommunen med diarienummer STRA.2013.747.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 DAGVATTENUTREDNING

Dagvatten och skyfallsutredning DP Sjöbo Väst, 2023-06-30, DHI Sverige AB
Dagvattenutredning Sjöbo väst 2022-03-01, AFRY

5.2.2 NATURINVENTERING

Miljökonsekvensbeskrivning avseende flora och fauna inom ett planerat bebyggelseområde, Sjöbo väst, Sjöbo kommun 2006-05-25, Naturvårdskonsult Gerell

5.2.3 GEOTEKNISK UTREDNING

Geoteknisk översikt för utbyggnadsområde "Sjöbo Väst" Sandbäck 2:22. m fl. Sjöbo kommun, 2006-03-02, Geoexperten RS AB

5.2.4 BULLERUTREDNING

Sjöbo Västra trafikbullerutredning, 2023-12-21, Efterklang ÅF-Infrastructure AB
Bullerutredningen utgår från ett tidigt skissmaterial och avses kompletteras efter samrådet med ett mer uppdaterat underlag. Sjöbo kommun har gjort bedömningen att bullerutredningen fortfarande är aktuellt inför samrådet och eftersom de 70 bostäderna som tillkommit har gjort det längre västerut och därför inte påverkar de befintliga bostäderna utan endast Brytjärnsgatan.

5.2.5 RISKUTREDNING

Riskutredning för Detaljplan Sjöbo Västra, 2023-12-13, ÅF-Infrastructure AB
Riskutredning Sjöbo avloppsreningsverk 2021-10-01, Danmat konsulter AB

5.2.6 TRAFIKUTREDNING

Trafikutredning Detaljplan Sjöbo väst, 2021-12-02, AFRY

Trafikutredning Detaljplan skola och idrott i Sjöbo väst, 2021-11-19, AFRY

5.2.7 BARNKONSEKVENSPANALYS

Barnkonsekvensanalys Detaljplan för fastigheterna Omma 2:22 m.fl. "Sjöbo väst", 2024-04-02, Sjöbo kommun

5.2.8 UTREDNINGAR KOPPLADE TILL NÄRHETEN TILL SJÖBO AVLOPPSRENINGSVERK

Lukt- och skyddsområdesutredning Sjöbo avloppsreningsverk 2023-03-08, reviderad 2023-11-21, WSP.

bilaga 1: Adms

bilaga 2: Meteorologiskt typår

bilaga 3: Rapport Luktprov Sjöbo

bilaga 4: Kombinationer av åtgärder

PM lokalisering och skyddsavstånd, Sjöbo ARV, Rev B 240130, WSP.

bilaga 1: Översikt genomgång av tillståndsprocesser.

5.3 REGIONALA

5.3.1 REGIONPLAN

Regionplan för Skåne 2022–2040, Antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2022, Region Skåne

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

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

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
OMMA 1:17	Kommunal fastighet med markreserv för exploatering. Tidigare detaljplanelagd för bostäder och infiltrationsdammar samt allmän platsmark.	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplanen. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Kommunen blir huvudman för den allmänna platsmarken.
OMMA 1:20 del 1	Kommunal fastighet med markreserv för exploatering. Inte detaljplanelagd tidigare. Gemensamhetsanläggning, väg Omma GA:3. Ledningsrätt för vatten och avlopp samt elektronisk kommunikation.	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplanen med kvartersmark för bostäder samt allmän platsmark för gator, park och natur. Gemensamhetsanläggning väg, Omma GA:3 upphör att gälla inom fastigheten genom lantmäteriförrättning. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Kommunen blir huvudman för den allmänna platsmarken. Ledningsrätt för vatten, avlopp och elektronisk kommunikation ligger i allmän platsmark.
OMMA 1:20 del 3	Kommunal fastighet med markreserv för exploatering. Inte detaljplanelagd tidigare. Väg med officialservitut.	Fastigheten kommer omfattas av detaljplan med kvartersmark för bostäder och infiltrationsanläggning. Fastighetsbildning kommer att ske för bostadstomter. Väg med officialservitut kvarstår som servitut.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
OMMA 2:22 del 2	Kommunal fastighet med markreserv för exploatering. Delvis detaljplanelagd för bostäder infiltrationsdammar till avloppsreningsverket och gator, park och natur.	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplanen. Dessa delar kommer fortsätta vara detaljplanelagda för bostäder, skola och allmän platsmark. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Kommunen blir huvudman för den allmänna platsmarken
OMMA 4:14	Gemensamhetsanläggning, väg, Omma GA:3. Småhusenhet, obebyggd	Fastigheten fastighetsregleras då den del som omfattas av detaljplan för allmän platsmark för gata med kommunalt huvudmannaskap ska lösas in av kommunen. Gemensamhetsanläggningen kvarstår i nord-sydlig riktning och planläggs inom planområdet som allmän platsmark för gata med enskilt huvudmannaskap.
OMMA 4:17	Småhusenhet, bebyggd	Fastigheten kommer omfattas av detaljplan med kvartersmark för bostäder.
OMMA 4:18	Småhusenhet, bebyggd	Fastigheten kommer omfattas av detaljplan med kvartersmark för bostäder.
OMMA 4:19	Småhusenhet, tomtmark	Fastigheten kommer omfattas av detaljplan med kvartersmark för bostäder.
OMMA 4:20	Småhusenhet, tomtmark	Fastigheten kommer omfattas av detaljplan med kvartersmark för bostäder.
OMMA 4:21	Småhusenhet, bebyggd	Fastigheten kommer omfattas av detaljplan med kvartersmark för bostäder.
OMMA 4:22	Småhusenhet, tomtmark	Fastigheten kommer omfattas av detaljplan med kvartersmark för bostäder.
OMMA 4:23	Småhusenhet, bebyggd	Fastigheten kommer omfattas av detaljplan med kvartersmark för bostäder.
OMMA 4:24	Småhusenhet, tomtmark	Fastigheten kommer omfattas av detaljplan med kvartersmark för bostäder.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
OMMA 4:27	Gemensamhetsanläggning, väg, Omma GA:3. Småhusenhet, tomtmark.	Fastigheten fastighetsregleras då den del som omfattas av detaljplan för allmän platsmark för gata med kommunalt huvudmannaskap ska lösas in av kommunen. Omma ga:3 avses upphöra gälla inom denna fastigheten genom att förrättas om.
OMMA 5:4	Småhusenhet, bebyggd	Fastigheten kommer omfattas av detaljplan med kvartersmark för bostäder.
SANDBÄCK 4:18 del 1	Kommunal fastighet som delvis är detaljplanelagd för handel och allmän platsmark.	Handelsändamålet tas bort och ersätts av skola. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Kommunen blir huvudman för den allmänna platsmarken.

Mark- och anläggningssamfälligheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
OMMA GA:3	Gemensamhetsanläggning, Väg	Del av gemensamhetsanläggningen kommer att omfattas av detaljplan. Del av gemensamhetsanläggningen som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap kommer upphöra genom fastighetsförrättning. Gemensamhetsanläggningens dragning kommer att förändras där den möter Brytjärnsgratan.
OMMA GA:6	Gemensamhetsanläggning, Väg	Del av gemensamhetsanläggningen kommer att omfattas av detaljplan och planläggas som allmän plats för gata med enskilt huvudmannaskap men förbli oförändrad.
SANDBÄCK S:10	Samfällighet	Samfälligheten kommer upphöra genom lantmäteriförrättning. Fastighetsbildning kommer ske utifrån ändrad användning.

Rättigheter inom området				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
1265-1543.1	Officialservitut: Utrymme, röjningsrätt, grindförbud	Omma ga:3	Omma 1:20, del 3	Omma ga:3 upphör att gälla i öst-västlig riktning genom förrättning. Den del av Omma 1:20 del 3 som används för gemensamhetsanläggningen planläggs som gata med kommunalt huvudmannaskap.
1265-1543.2	Officialservitut: Väg	Omma 5:4	Omma 1:20, del 3	Påverkas inte.
1265-1524.2	Officialservitut Utrymme, röjningsrätt, grindförbud	Omma GA:5 och Omma GA:6		Omma ga:5 ligger inte inom planområdet och påverkas inte. Del av Omma ga:6 omfattas av förslaget till detaljplan och planläggs som allmänplats med enskilt huvudmannaskap.
1265-1728.2	Ledningsrätt: Vatten och avlopp	Sjöbo kommun	Omma 1:20, del 1 och Omma 2:22 del 2	Kommer eventuellt att utökas eller anslutas till ny ledningsrätt i det tillkommande bostadsområdet.
1265-1824.1	Ledningsrätt: Elektronisk kommunikation	Teleservice Bredband Skåne AB	Omma 1:20, del 1 och Omma 2:22 del 2	Kommer eventuellt att utökas eller anslutas till ny ledningsrätt i det tillkommande bostadsområdet.
12-IM4- 91/7291.1	Avtalsrätt, Vattenledning	Sjöbo kommun	Omma 4:14	U-område bildas.
1265-756.1	Ledningsrätt: Starkström	Ledningsha vare	Sandbäck 4:18	Påverkas inte.

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Aktuellt planförslag värnar om befintliga skogsstigar och möjliggör kontinuerliga grönstråk genom området. Den del som pekats ut som artrikast i *Miljökonsekvensbeskrivning avseende flora och fauna* från 2006 planeras som naturmark. Kommunen bör ta fram en skötselplan som gynnar naturvärdena, den kan till exempel reglera att gallringen i naturmarken bör man skapa variation i krontäckningen för att gynna den biologiska mångfalden samt spara ek, gammal tall och bok.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Aktuellt planförslag föreslår att mycket skog bevaras i vilken gläntor förses med bebyggelse. Då landskapet här är flakt och inte synligt på långt håll berörs inte landskapsbilden.

6.2.3 NATURRESERVAT

Aktuellt planförslag påverkar inte något naturreservat.

6.2.4 ARTSKYDD

Lokaliseringarna av hedblomster är inom mark planerad som allmän platsmark, natur och park. En inventering avses göras under sommarhalvåret, mellan samråd och granskning, för att verifiera observationen och därefter kan skyddsbestämmelser så som att marken inte får bebyggas tillkomma i plankartan.

De breda naturstråken som bevaras i planen kan vara positiva för Spillkråkans livsmiljö. Hot mot spillkråkan är om mycket död ved där den födosöker försvinner när bostadsmarken exploateras. Som kompensationsåtgärd kan denna vid exploatering flyttas till naturmarken.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram då det inte bedöms föreligga någon risk för betydande miljöpåverkan.

6.3.2 MILJÖBEDÖMNING

Kommunen har undersökt om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen. Den sammantagna bedömningen av undersökningen av betydande miljöpåverkan är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAG (2010:900)

Det berörda planområdet är till viss del sedan tidigare planlagt för bostads- och handelsändamål. Området omfattas inte av några naturskyddsområden och bedöms i övrigt inte hysa några värdefulla naturmiljövärden. De risker som framkommit i undersökningen om betydande miljöpåverkan är påverkan på cirkulationsplatsen vid korsningen väg 11 och väg 13 vilket inte bedöms vara så omfattande att det är av betydande miljöpåverkan.

6.3.4 DAGVATTEN

I och med detaljplanen kommer hårdgörningsgraden i området att öka och markanvändningen förändras. Framförallt ses en ökning av näringsämnen (kväve och fosfor), suspenderat material och olja.

Dagvatten inom kvartersmark omhändertas lokalt och ingen anslutning kommer att erbjudas till allmänna dagvattenledningar. Då det ej kommer att finnas verksamhetsområde för dagvatten inom kvartersmarken inom Sjöbo Väst behöver regn- och dräneringsvatten omhändertas lokalt inom fastigheterna. Eftersom infiltrationskapaciteten i marken är mycket god handlar åtgärderna främst om att återföra regnvattnet till det ursprungliga marklagret för vidare transport ned till grundvattenmagasinet.

Dagvatten från nya gator renas och fördröjs förslagsvis i svackdiken längs gatorna och avleds

sedan vidare i dräneringsledningarna som i möjligaste mån ansluts till befintligt nät, vilket mynnar i torrdammen öster om planområdet. Eftersom dagvattnet från gatorna kraftigt fördröjs före anslutning bedöms det finnas kapacitet för de tillkommande ytorna.

Parkeringsplatser inom kvartersmark behöver renas innan vidare infiltration till underliggande marklager. Förslagsvis anläggs infiltrationsstråk för detta ändamål.

Naturmarken fungerar som översvämningssytor, dess kontinuitet är viktig för att inte skapa några instängda ytor.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Planförslaget innebär att trafikflödena kommer att öka till och från området. De ökade trafikflödena bedöms ha en försumbar, dock negativ, påverkan på luftkvaliteten.

Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Sjöbo kommun dock stor marginal till miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och kommunens bedömning är att det inte finns någon risk för överskridanden.

6.4.2 VATTEN

Omvandlingen av området från skogsmark till ett område med bostadsbebyggelse och ny infrastruktur innebär av naturliga skäl att tidigare genomsläpplig mark hårdgörs och att nya verksamheter uppträder. Vissa av dessa verksamheter riskerar att öka föroreningsbelastningen på mottagande yt- och grundvattenrecipienterna om inte åtgärder vidtas. För DP Sjöbo Väst behöver speciellt dagvattnet från gator och parkeringsplatser renas innan vidare avledning.

De föroreningsberäkningar som gjorts visar på ökning av föroreningstransport som behöver hanteras för att inte öka belastningen mot grundvattenförekomsten som ligger under detaljplanen. I och med områdets plana topografi och mäktigheten på sandlagret under mark är det inte troligt att dagvattnet från detaljplanen kommer att nå ytvattenförekomsten Vombsjön.

Infiltrationsstråk kan, om de anläggs korrekt med tillräckligt ytanspråk, rena upp till 80 % av suspenderat material och olja, 85 % av totalzink, 65 % av totalfosfor och totalkoppar, samt 40 % av totalkväve (SVOA, 2016). Utformning av infiltrationsstråk beskrivs närmare i avsnitt 2.3.1. Detta innebär att ökningen i föroreningsbelastning i och med planerad exploatering till stor del avskiljs från dagvattnet när det passerar föreslagna infiltrationsstråk. Enligt SGU:s uppdrag att karaktärisera grundvattensresurser i bristområden är sandmäktigheten under DP Sjöbo väst minst 10 meter. Detta innebär att ytterligare filtrering och rening av dagvattnet kommer ske när det rör sig genom denna mäktighet ner mot grundvattenförekomsten. Bedömningen är därför att påverkan på kvaliteten på det vatten från exploateringen som når grundvattenförekomsten kommer vara minimal.

6.4.3 BULLER

Inom detaljplaneområdet uppgår ekvivalenta ljudnivån som mest till 58 dBA vid fasad och maximala ljudnivån från väg till 81 dBA vid fasad för byggnader.

Vid befintlig bebyggelse uppgår som mest ljudnivån till 62 dBA och maximala ljudnivån till 79 dBA. Det är ett överskridande av bullerriktvärden enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 för befintliga bostäder, men orsakas inte av trafikallsträng från etableringsområdet utan från väg 11. Det är samma bostadsbyggnader som överskrider riktvärdet LAeq 55 dBA (enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53) för befintliga bostäder med och utan etableringsområdet. D.v.s. etableringsområdet kommer inte bidra till något överskridande av bullerriktvärdet LAeq 55 dBA.

Samtliga tomter inom området har områden där riktvärdena på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå medeltimme dagtid innehålls.

Riktvärden om 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid skolgård innehålls på 100% för båda skolområdena.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Inom detaljplaneområdet uppgår ekvivalenta ljudnivån som mest till 58 dBA vid fasad och maximala ljudnivån från väg till 81 dBA vid fasad för byggnader. Vid befintlig bebyggelse på Nävervägen närmast väg 11 uppgår som mest ljudnivån till 62 dBA och maximala ljudnivån till 79 dBA. Det är ett överskridande av bullerriktvärden enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 för befintliga bostäder, men orsakas inte av trafikallsträng från etableringsområdet utan från väg 11.

Samtliga tomter inom området har områden där riktvärdena på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå medeltimme dagtid klaras.

Riktvärden om 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid skolgård innehålls på 100% för båda skolområdena.

Det är samma bostadsbyggnader som överskrider riktvärdet LAeq 55 dBA (enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53) för befintliga bostäder med och utan etableringsområdet. D.v.s. etableringsområdet kommer inte bidra till något överskridande av bullerriktvärdet LAeq 55 dBA.

Utav de 68 befintliga bostadsbyggnader som redovisas i bullerutredningen är skillnaden:

- För 1 befintlig bostad höjs ekvivalenta ljudnivån från 45 dBA utan etableringsområdet till 48 dBA med etableringsområdet. Det innebär en ökning med 3 dBA. Eftersom det redan i dagsläget är låga ljudnivåer bedömer Efterklang det som låg risk för ökad störning.
- För 13 befintliga bostäder innebär det tillkommande detaljplaneområdet en ökning med högst 1 dBA. Samtliga förhöjda ljudnivåer är placerade mot detaljplaneområdet och innebär inget tillkommande överskridande av riktvärden.
- För 12 befintliga bostäder sänks ljudnivån med högst -2 dB om detaljplaneområdet etableras.

- För övriga 42 befintliga bostäder innebär detaljplaneområdet ingen skillnad i ljudnivå från trafikbuller.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för översvämning i dess närområde. Se 4.7.2 *Dagvatten*.

6.5.3 OLYCKOR

På grund av goda förutsättningar enligt 4.8.2 *Risk för olyckor* bedöms detaljplanen inte medföra en betydande risk för olyckor.

6.5.4 LUKT – OCH SMITTORISK KOPPLAT TILL SJÖBO KOMMUNS AVLOPPSRENINGSVRK

Närheten till Sjöbo kommuns avloppsreningsverk har behandlats i två utredningar utförda av WSP, Lukt- och skyddsområdesutredning Sjöbo avloppsreningsverk (bilaga 12) och PM lokalisering och skyddsavstånd, Sjöbo ARV (bilaga 13). Bilaga 12 utreder risken för luktstörning och smittspridning. Ingen risk för smittspridning bedöms finnas på de avstånd som planområdet ligger. Risk för olägenhet i form av luktstörning finns inom planområdet. Utredningen har tagit fram en karta med en nulägesbild av luktspridningen genererad av en datamodell. I detaljplaneförslaget förhåller sig bebyggelsestrukturen till nulägesbilden. Markanvändningen bostäder bedöms mer känslig mot lukt än markanvändningen skola och håller därför större avstånd till luktkällan. Skulle avloppsreningsverket byggas ut och på så sätt generera mer lukt, eller verkligheten inte stämma mot datamodellen, finns en risk att boende i de tillkommande bostäderna upplever en olägenhet. I ett sådant fall blir VA-huvudmannen (Sjöbo kommun) skyldig att vidta åtgärder. Utredningen redovisar vilka åtgärder som skulle få effekt på luktspridningen.

6.6 SOCIALA

De tillkommande bostäderna, skola och förskola leder till ökat underlag för näraliggande kommersiell service.

Att befintliga stigar bevaras gör att det kommer finnas goda möjligheter till rekreation i området.

Skola och förskola är naturliga mötesplatser. Lokalerna, framför allt idrottshallen, kan användas kvällstid av föreningslivet.

Entréparken till skolan gör det möjligt för området som redan idag används för spontanidrott att utvecklas och erbjuda fritidsaktivitet för ännu fler invånare och besökande.

Naturmarken med lek möjliggör anläggandet av en naturlekplats.

6.6.1 BARN

Förskola, skola och boendemiljöer är områden där barn kommer spendera stor del av sin uppväxt.

Barnen i Sjöbo väst och i sommarbyarna får närmare till skolan. Lokaliseringen i centralortens utkant gör att sannolikheten att barn som inte bor i Sjöbo väst får skjuts till skolan ökar vilket är negativt för barns hälsa. Att gång- och cykelvägar anläggs och utförs trafiksäkert är därför viktigt för barns möjlighet att självständigt transportera sig mellan målpunkter.

6.6.2 JÄMLIKHET

Gång- och cykelvägar och närhet till kollektivtrafik gör att personer i fler samhällsklasser och åldrar får möjlighet till mobilitet.

6.7 RIKSINTRESSE

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

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. MB.
Enligt 4.4 *Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken*.

3 kap. MB §1:

Planförslaget bedöms vara god hushållning med mark eftersom närhet av service, goda kommunikationer och redan utbyggd infrastruktur gör det lämpligt att använda kommunens markreserv för bostäder och skola.

3 kap. MB §6:

Planförslaget har skyddat de befintliga stigarna och naturen som omger dem med hänsyn till friluftsliv.

3 kap. MB §8:

Närheten till avloppsreningsverket har tagits hänsyn till så att det inte påtagligt försvårar åtkomsten eller utnyttjandet av den anläggningen.

Bilaga 13, PM lokalisering och skyddsavstånd, Sjöbo ARV utreder hur bostädernas närhet kan ha en påverkan på den kommande miljötillståndsprövningen för Sjöbo avloppsreningsverk. Infiltrationsdammarna som är en del av avloppsreningsverket och som är belägna norr om planområdet samt med utbyggnadsmöjlighet i nordöstra delen av planområdet, är det sista steget i reningsprocessen som renar avloppsvattnet från kväve. I bilaga 12 framgår det att inget skyddsavstånd till infiltrationsdammarna krävs då det inte föreligger någon lukt- eller smittorisk. Kvartersmark för bostäder inom den föreslagna detaljplanen ligger 50 meter från infiltrationsdammarna. I den gällande detaljplanen (P291) ligger kvartersmark för bostäder 40 meter från infiltrationsdammarna. I bilaga 13 framgår det att miljötillstånd för avloppsreningsverk har givits till avloppsreningsverk belägna 100 meter från bostäder, med villkoret att om olägenhet uppstår så är det VA-huvudmannens skyldighet att vidta åtgärder. Infiltrationsdammarna är en unik lösning för Sjöbo och därför finns inga referenser på

bebyggelse i närheten av infiltrationsdammar från andra kommuner. Utifrån de analyserade tillståndsärendena bedömer WSP sammantaget att det bör finnas tämligen goda förutsättningar för att planera för ny bebyggelse närmare avloppsreningsverket och infiltrationsdammarna än vad som tidigare har medgivits, utan att avloppsreningsverkets möjligheter för att erhålla nytt tillstånd äventyras, men att det inte med säkerhet går att veta hur miljötillståndsprövningen ställer sig till närheten av bostäder då det saknas jämförande exempel.

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

Vändplanen längst ner på Såggatan fungerar idag som en ställplats för lastbilar. Lastbilschaufförer använder platsen för dygnsvila, lämnar släp här medan de gör leveranser med mera. När detaljplanen genomförts kommer gestaltningen av platsen förändras, ytorna minska och det kommer inte vara lämpligt att stå här längre. Möjligheten att vända kommer kvarstå. Konsekvensen blir att chaufförerna får hitta yta för paus och avlämning av släp på annan plats.

Biltrafik till skolan ska ske via Såggatan. Därför ska inga andra platser för avlämning utformas.

Kapacitetsbristen på väg 11 bedöms förvärras med tillkommande bebyggelse. Trafikverket genomför just nu en åtgärdsvals studie på området för att förbättra situationen.

Behov av parkeringsförbud på gata väster om skolan behöver utredas.

Trafik till och från avloppsreningsverkets infiltrationsdammar sker via Brytjärnsgatan som förlängs. Under vintertid är det endast trafik för inspektion någon gång per vecka. Under sommarhalvåret tillkommer även trafik för rensning av dammarna vilket sker några gånger i månaden.

Söder om infiltrationsdammarna finns idag ett område som kommunen använder som upplag för massor. Detta kommer inte ligga kvar på platsen då det drar in tung trafik i bostadsområdet och sedan tidigare är planstridigt.

Trafiken till kommunens upplag kommer upphöra då upplaget ska flyttas.

6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Skola, idrottshall och norra Sjöbo väst kommer att lokaliseras utanför rekommenderat gångavstånd till det nya hållplatsläget för kollektivtrafik. Det kan ge negativa effekter såsom ökat skjutsande med bil och därmed otryggare miljö vid bl.a. skolan.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Kommunen är skyldig att lösa ut samfälligheten Sandbäck S:10. Då kommunen själv är ensam delägare i samfälligheten bedöms det inte leda till några kostnader utöver förrättningskostnader.

Kommunen är skyldig att lösa in den del Omma 4:14 där samtliga gator planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

7.1.2 SKYLDIGHET INLÖSEN, STAT

Detaljplanen leder inte till skyldighet till inlösen av staten.

7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Detaljplanen leder inte till rätt till inlösen åt huvudman.

7.1.4 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

Detaljplanen leder till att kommunen har rätt att lösa in den del av gemensamhetsanläggningen för Nävervägen, Omma ga:3, som ligger inom Omma 1:20 del 1 där samtliga gator ska ingå i det kommunala gatunätet.

Kommunen är skyldig att lösa ut samfälligheten Sandbäck S:10. Då kommunen själv är ensam delägare i samfälligheten bedöms det inte leda till några kostnader utöver förrättningskostnader.

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Kvarterstermarken avses fastighetsbildas till lämpliga fastighetsstorlekar.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Detaljplanen leder till att den del av gemensamhetsanläggningen Omma ga:3 som ligger inom Omma 1:20 del 1 upphör att gälla.

Detaljplanen leder till att samfälligheten Sandbäck S:10 upphör att gälla.

Om skolfastigheten skulle delas in i flera fastigheter, till exempel en för skola, en för förskola och en för idrottshall ska tillfart till dessa från Såggatan säkras genom servitut.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet och ska tas fram och bekostas av exploatören.

I samband med bygglov kan exploatören vid behov behöva redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs.

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet efter detaljplanen.

Exploatören ansvarar för genomförandet inom kvartersmark. Följande punkter är några exempel på vad genomförandet inom kvartersmark kan innefatta: erforderliga uppfyllnader, möjligheterna att hantera avfall, trafikförsörjning, möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området samt tekniska anläggningar såsom el-, tele- och dataanslutning för området.

Elledningar finns i anslutning till befintlig angränsande bebyggelse. Tre områden för teknisk anläggning reserverat för transformatorstationer finns inom planen.

Fiber finns i anslutning till befintlig angränsande bebyggelse.

Ledningsägare ska meddelas i god tid innan några arbeten påbörjas i närheten av deras anläggningar.

Utbyggnad av fjärrvärme i området är under utredning.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift för de allmänna platserna med kommunalt huvudmannskap.

Kommunen bör ta fram en skötselplan som gynnar naturvärdena inom planområdet och säkerställer att livsmiljön för bland annat Hedblomster och Spillkråka gynnas. Den kan till exempel reglera att gallringen i naturmarken bör man skapa variation i krontäckningen för att gynna den biologiska mångfalden samt att ek, gammal tall och bok sparas.

Vid utbyggnad av bostadsområde:

- Utbyggnad och drift av gator och cykelvägar som servar bostadsområdet inklusive plantering av träd och anläggande av platser med bänkar på rekommenderade avstånd.

- Anläggande och drift av en närlekplats, till exempel en naturlekplats i den nordvästra delen av planområdet.
- Anläggande och drift av platser för social samvaro i områden betecknade med park, till exempel bänkar och bord samt planteringar.
- Flytta vägdragning där Yxgatan och Virkesgatan möts. Anlägga ytor för lek och spontanidrott så som basket, landhockey och skateredskap på befintlig asfalt.
- Framtagande av skötselplan för naturmark
- Konstnärlig utsmyckning anläggs och underhålls.

Vid utbyggnad av skola:

- Anläggande av gång- och cykelvägar i den östra delen av detaljplanen som har direkt koppling till skolan.
- Anläggande av entréparken till skolområdet. Platsen används redan idag för spontanidrott med fotbollsplan, cykelbana och boulebana. I parken ska möjligheter till spontanidrott utvecklas genom tillägg och höjd standard på anläggningarna. Fotgängare och cyklister kan vara separerade till exempel genom olika markbeläggning på respektives väg. Gång- och cykelväg ska ha en högre standard än vid anläggande av vanliga bostadskvarter, till exempel genom att kantsten och marksten används. Belysning ska vara del av gestaltningen.

Vid flytt av hållplatsläge:

- Anläggande och drift av pendlarparkering med tillhörande funktioner så som väderskyddade cykelparkeringar och papperskorgar.

Vid utbyggnad av bostadsområde ansvarar kommunen för ombyggnad av Nävervägen för att ansluta den till den planerade förlängningen av Brytjärnsgatan.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Sjöbo kommun av ser utvidga verksamhetsområde för spillvatten till att även omfatta Omma 1:20 och fastigheterna vid Nävervägen.

Sjöbo kommun bygger ut dricks- och spillvattenledningar till respektive fastighet vart efter exploatering förväntas ske. Sjöbo kommun bygger ut spillvattenledningar till Nävervägen. Fastighetsägaren bekostar VA-anläggningsavgift för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet enligt gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

Dricksvattenledning till förmån för Omma 5:4 avses vid utbyggnad av spillvattennätet förläggas om till den i den södra fastighetsgränsen på Omma 4:19. Placering och åtkomst av ledningarna säkerställs genom ett 3 meter brett u-område.

Befintliga hus med avlopp i källare som ska ansluta sig till det kommunala spillvattennätet får själva tillgodose anläggning och drift av pump upp till kommunens ledningsnät.

Dagvattenledningar kommer anläggas för uppsamling av dagvatten från gator med kommunalt huvudmannaskap. Beroende på utformning kan dagvattenledningarna vara täta eller kunna

infiltrera. Dagvattenledningarna kan komma att mynna i de svackdiken som anläggs för infiltration eller avledas direkt till infiltrationsområde. Svackdiken för infiltration kommer inte ingå i den allmänna VA-anläggningen. Skötsel av grönytor, inklusive svackdiken, ska ingå i den allmänna drift- och skötseln av grönytor.

Brandvattenförsörjning i området ska anordnas i samråd med SÖRF.

Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Sjöbo avloppsreningsverks närhet till bostadsbebyggelse kan komma att kräva omfattande försiktighetsåtgärder och kostsamma ombyggnationer av reningsverket för att minimera risken för olägenheter för närboende. Åtgärderna som kan komma att behövas bekostas av VA-huvudmannen, Sjöbo kommun. Exempel på försiktighetsåtgärder som framkommit i studien är omläggning av infartsvägar, inbyggnation av verken, att slamhanteringen sköts på ett avgränsat sätt och att ny maskinpark införskaffas. Den ekonomiska risken för eventuella åtgärder på avloppsreningsverket redovisas mer i *bilaga 13. PM lokalisering och skyddsavstånd, Sjöbo ARV*.

Sjöbo kommun bekostar upprättandet av detaljplanen och framtagandet av planeringsunderlag som till exempel utredningar till detaljplanen. Kostnaden för att ta fram detaljplanen finansieras sedan delvis genom planavgift som tas ut efter gällande taxa vid bygglov samt delvis genom markanvisningar.

Exploatören bekostar VA-anläggningsavgift för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet enligt gällande taxa.

Exploatören bekostar genomförandet inom kvartersmark inklusive erforderliga uppfyllnader, bygglov, tekniska anläggningar, anmälan samt erforderliga utredningar för exploaterings genomförande.

Exploatören bekostar flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga ledningars eller kabelanläggningars funktion.

Nätägaren ansvarar för att erforderliga nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmän plats inom planområdet. Se avsnittet 7.3.2 *Utbyggnad av allmän plats* för omfattning.

Se avsnittet 7.3.3 *Utbyggnad vatten och avlopp* för en redovisning av kostnads- och ansvarsfördelningen gällande vatten- och avloppsanläggningar.

Om fornlämning skulle påträffas och det skulle innebära ingrepp i den kräver tillstånd från länsstyrelsens. Exploatören ansvarar för tillståndsansökan samt bekostar de eventuella undersökningar som är nödvändiga.

När detaljplanen har vunnit laga kraft har exploatören rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

Grundundersökning/geoteknisk undersökning liksom radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet och ska tas fram och bekostas av exploatören.

I samband med bygglov kan exploatören vid behov behöva redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs. Sjöbo kommun bekostar den förrättning som krävs för att del av Omma ga:3 ska upphöra gälla.

Boverket ger stöd till kommuner för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder som Sjöbo kommun avser söka.

7.4.2 PLANAVGIFT

För att finansiera planläggningen av fastigheterna vid Nävervägen kommer en planavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglov på dessa fastigheter.

För tomter som säljs som fribyggartomter avses en planavgift enligt gällande taxa tas ut.

För markanvisningar kommer en planavgift regleras i markanvisningsavtalet.

7.4.3 ERSÄTTNINGSPRÅK

Fastighetsägare till Omma 4:14 har rätt till ersättning eller inlösen av den delen av fastigheten som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap enligt plan- och bygglagen (2010:900).

7.4.4 INLÖSEN

Ingen fastighet bedöms ha rätt till inlösen enligt plan- och bygglagen (2010:900).

7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

En förrättning krävs för att del av Omma ga:3 ska upphöra gälla. Denna bekostas av Sjöbo kommun.

7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kostnader för drift av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är

- Gräsklippning och renhållning av infiltrationsstråk. Det är viktigt med en kontinuerlig drift och skötsel av infiltrationsstråken för att säkerställa dess funktion. Det löpande underhållet innefattar gräsklippning och renhållning. Föroreningar och sediment som förs med dagvattnet kommer med tiden att ackumuleras på ytan eller i det översta skiktet av stråket. Det kan leda till sämre genomsläpplighet eller att anläggningen till

och med blir helt igensatt vissa sträckor. Genomsläppligheten kan återställas genom att ytlagret luckras eller ännu hellre helt tas bort för att avlägsna föroreningarna.

- Snöröjning, grusning och grusupptagning: ca 3070 meter gång- och cykelväg och 2420 meter bilväg
- Skötsel av xxx kvm naturmark infattande bland annat gallring, städning och nyplantering.
- Bevattning och skötsel av ca 43 st nyplanterade träd.
- Underhåll av ca 12 bänkar och lekredskap
- Omplantering och bevattning av planteringar

7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Sjöbo kommun driftar avlopps nätet för dricks- och spillvatten samt dagvatten från gator där kommunen är huvudman.

Befintliga hus med avlopp i källare som ska ansluta sig till det kommunala spillvattennätet får själva stå för kostanden för anläggning och drift av pump upp till kommunens ledningsnät.

Fastighetsägare ansvarar för dagvatten inom sin fastighet.

7.4.8 GATUKOSTNADER

Kostnader för att anlägga gata liksom övriga anläggningskostnader finansieras genom att det inkluderas i tomtpriset.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

4 kap. 33 § PBL

Vidare ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Lag (2021:752).

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Sjöbo kommun och fastighetsägare i gemensamhetsanläggningen Omma GA:3.

Exploateringsavtalet ska undertecknas innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har med överlåtelse av mark och ersättning för gatukostnader att göra. Exploateringsavtalet ska ange att kommunen förbinder sig att anlägga anslutningen av nävervägen till Brytjärnsgatan som gemensamhetsanläggningen sedan är huvudman för.

7.5.2 MARKANVISNING

Det centrala bostadskvarteret avses direktanvisas till en privat fastighetsutvecklare.

Markanvisningsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har med överlåtelse av mark, ersättning för gatukostnader, delfinansiering av allmän platsmark och bebyggelsens utformning att göra.

Skolfastigheten kan komma att markanvisas eller byggas i kommunens regi. Markanvisningsavtalet ska i sådant fall reglera frågor som har med överlåtelse av mark, ersättning för gatukostnader, delfinansiering av allmän platsmark och bebyggelsens utformning att göra.

Fler bostadskvarter kommer eventuellt att direktanvisas till större aktörer men kan också förvärvas som fribyggartomter via kommunens tomtkö eller markanvisas genom till exempel markanvisningstävling.

Markanvisningsavtal för bostäder kan komma att innehålla samarbetsavtal för upplåtelse av bostäder för kommunala sociala kontrakt.

7.5.3 TIDPLAN

Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2025 och därefter kan utbyggnad påbörjas. I det centrala bostadskvarteret som avses direktanvisas bedöms en bygglovsprocess påbörjas direkt efter detaljplanens vunnit laga kraft och byggnation kan då påbörjas tidigast 2025. Övrig utbyggnad bedöms färdigställas inom ramen för genomförandetiden som är tio år.

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

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

9 MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Sjöbo kommun. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från Tekniska förvaltningen och arkitekter från White Arkitekter deltagit.

Maja Håkansson
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategienheten