SJÖBO KOMMUN

2026-04-01
Dnr. SBN 2024:92

DETALJPLAN för fastigheten Hemmestorp 4:48 i Hemmestorp

Sjöbo kommun, Skåne

Samrådsredogörelse

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-10-15 § 109 att godkänna förslag till detaljplan för samråd.

Detaljplanens syfte i samrådsskedet var att möjliggöra bebyggelse av fyra nya en- eller tvåbostadshus i skoglig miljö samt att planlägga befintligt enbostadshus.

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

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 2024-10-28 t.o.m. 2024-11-25.

Tillgänglighet och kungörelser

Planförslaget har tillgängliggjorts för allmänheten på följande sätt:

- Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse per post.
- Samrådshandlingar har under tiden för samråd funnits tillgängliga digitalt på Sjöbo kommuns hemsida och i utskrivet format på Samhällbyggnadsförvaltningen, Sjöbo Bibliotek och på Sjöbo Kommunhus.
- Samrådsmöte har hållits på Sjöbo kommunhus 2024-11-05

Innehållsförteckning

Sammanfattning 2
Tillgänglighet och kungörelser 2
Innehållsförteckning 3
Synpunkter och Samhällsbyggnadsnämndens bemötande 4
Synpunkter och Samhällsbyggnadsnämndens bemötande 4
Länsstyrelsen 4
Lantmäteriet 8
E.ON Energidistribution AB 8
Trafikverket 9
Skanova (Telia Company) AB 9
Hemmestorps Boke Samfällighetsförening 10
Fastighetsägare Hemmestorp 4:3 11
Fastighetsägare Hemmestorp 5:15 12
Fastighetsägare Hemmestorp boke 31:2 14
Fastighetsägare Hemmestorp 31:89 14
Fastighetsägare Hemmestorp 31:3 15
Fastighetsägare Hemmestorp 31:25 19
Fastighetsägare Hemmestorp 31:5 20
Genomförda ändringar 24

Synpunkter och Samhällsbyggnadsnämndens bemötande

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

Följande har inkommit med synpunkter:

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
E.ON Energidistribution AB
Trafikverket
Skanova (Telia Company) AB
Hemmestorps Boke Samfällighetsförening
Fastighetsägare Hemmestorp 4:3
Fastighetsägare Hemmestorp 5:15
Fastighetsägare Hemmestorp boke 31:2
Fastighetsägare Hemmestorp 31:89
Fastighetsägare Hemmestorp 31:3
Fastighetsägare Hemmestorp 31:25
Fastighetsägare Hemmestorp 31:5

Följande har inte haft någon erinran mot planförslaget:

Tekniska förvaltningen
Miljöenheten
Kommunstyrelsens arbetsutskott
Ungdomsrådet i Sjöbo kommun
Sjöbo Elnät
Kommunstyrelsen i Lunds kommun
Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund
Försvarsmakten

Synpunkter och Samhällsbyggnadsnämndens bemötande

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande i kursiv stil.

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller översiktsplan Översiktsplan 2040. Planhandlingarna anger att planområdet är utpekat som areella näringar och teknisk försörjning. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår ”att ÖP 2040 inte ger en helt tydlig bild av hur riksintressena tillgodoses. Länsstyrelsen anser dock att planförslagets riktlinjer där fokus ligger på att säkerställa och vidareutveckla landskapets värden generellt sett skapar goda förutsättningar för att tillgodose de riksintressen som berör Sjöbo kommun.” Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Yttrandet har noterats och förfarandet har ändrats till utökat förfarande.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Riksintresse Naturvård 3 kap. 6 § MB

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 §. Enligt Länsstyrelsens natur- och kulturmiljövårdsprogram innehas höga naturvärden i området. Länsstyrelsen vill poängtera att riksintressena i området i vissa fall innehar gemensamma eller överlappande värden och att bedömningen av planförslagets påverkan på de enskilda riksintressenas värden behöver relateras till att värdena i de olika riksintressena förstärker varandra. Det kan också finnas kopplingar till riksintressena och eventuell förekomst av skyddade arter, se vidare Länsstyrelsens rådgivning under rubriken skyddade arter. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att även åtgärder utanför eller i utkanten av ett riksintresse kan påverka värdena inom riksintresset. Det är därför inte gränserna utan värdena inom riksintresset som skall beaktas. Sammantaget efterfrågar Länsstyrelsen en djupare analys med efterföljande avvägning och bedömning utifrån ovan beskrivna utgångspunkter.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Yttrandet har noterats och bedömningen har utvecklats ytterligare i planbeskrivningen utifrån granskningsförslaget.

Riksintresse Friluftsliv 3 kap. 6 § MB

Utdrag ur miljöbalken; *”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. Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.”* Länsstyrelsen ser inte hur planering av bostäder, om än få, i ett riksintresse Friluftsliv 3 kap 6§ Miljöbalken motiveras utifrån värdena på platsen snarare än utgångspunkten att den bebyggs och dess fördelar av att planeras i ett riksintresse Friluftsliv. Länsstyrelsen efterfrågar ytterligare en utförligare, bedömning och motivering.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Yttrandet har noterats och bedömningen har utvecklats ytterligare i planbeskrivningen utifrån granskningsförslaget.

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

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 §och 2 § MB. Sådana områden är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena i sin helhet av riksintresse. Inom dessa områden behöver därför bedömningar och avvägningar ske i ett större sammanhang. I planhandlingarna anger kommunen inte att det berör en befintlig tätort och hänvisar inte till undantagsbestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket MB avseende att riksintressena inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Länsstyrelsen menar vidare att handlingarna därför behövde visa vad genomförandet av planförslaget innebär för berörda riksintressen enligt 4 kap. MB. Samt att i en sådan redovisning behöver bedömningar även göras i ett större sammanhang och utgå från de värden som finns i området i sin helhet, samt att beakta kumulativa effekter. Länsstyrelsen har utifrån detta svårt att se hur allmänhetens tillträde till området kan säkerställas då det tas i anspråk av bostäder, vilket är en viktig utgångspunkt för att tillgodose riksintresset för rörligt friluftsliv.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Yttrandet har noterats och bedömningen har utvecklats ytterligare i planbeskrivningen utifrån granskningsförslaget.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen saknar beskrivning av vilken recipient som avses.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Recipienten är Klingavälsån: Kävlingeån-Sövdesjön, vilket framgår av planbeskrivningen.

Strandskydd

Humlamadsbäcken fanns vid tiden för länsstyrelsens beslut om översyn av strandskyddet 1996, och var inte planlagd längs den här sträckan. Länsstyrelsen kunde därmed ta ställning till behovet av strandskydd i sitt beslut om översyn, och undantog denna sträcka från generellt strandskydd. Strandskydd gäller inte i planområdet, och behöver inte upphävas i detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Yttrandet har noterats och handlingar har justerats.

Människors säkerhet - trafiksäkerhet

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande gällande synpunkter på väganslutningar.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande: Yttrandet noteras.

Risk för översvämning

Svackdiken nämns under rubriken MKN vatten men behovet av att säkerställa detta i detaljplan, att svackdiken ska finnas i plankartan om det är en förutsättning för planförslaget.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Plankartan har kompletterats med egenskapsbestämmelse för dike på allmän plats.

Risk för erosion

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas för aktuell detaljplan.

Länsstyrelsen uppmärksammar att det finns risk för pågående erosion i slänterna ned mot Humlamadsbäcken, som på sikt skulle kunna påverka nordvästra delen av planområdet. Länsstyrelsen ser att det finns anledning att ytterligare bedöma erosionsförhållandena i slänterna mot bäcken för nuvarande och framtida klimat, då ökad nederbörd skulle kunna öka risken för erosion i området. Länsstyrelsen saknar även platsspecifik bedömning av stabiliteten för planområdet.

Sammanfattningsvis ser Länsstyrelsen att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Bedömning om att ingen risk för erosion föreligger för planområdet har förtydligats ytterligare.

Länsstyrelsens rådgivning

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

Skogsmark

Enligt presenterat underlag berör de planerade åtgärderna en nyckelbiotop, N 666 – 2002 (se den bifogade beskrivningen). Artfakta, markfuktighet, trädhöjd och topografi har vägts in vid denna bedömning; Om de planerade åtgärderna kommer att utföras med försiktighet och eftertanke bör naturvärdena inte komma att påverkas negativt. Det är dock viktigt att ingen påverkan sker utanför det planerade området.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Yttrandet noteras.

Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen uppfattar inte likt kommunen att förenligheten med Översiktsplanen 2040 överensstämmer med planförslaget då planförslaget består av bostadsbebyggelse och Översiktsplan 2040 hänvisar till areella näringar och teknisk försörjning. Länsstyrelsen ser att kommunen bör överväga utökat planförfarande.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Kommunen har ändrat planförfarande till utökat planförfarande för detaljplanen.

Information om skyddade arter

Bevarandevärda träd nämns i handlingarna. Stora, gamla eller ihåliga träd kan vara särskilt skyddsvärda, och ska bevaras så långt som möjligt då de är av betydelse för biologisk mångfald. Om sådana träd kan skadas eller avverkas, måste åtgärden först anmälas för samråd till Länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Kommunen behöver ta ställning till om särskilt skyddsvärda träd finns inom planområdet. Sådana träd bör ges skydd i plankartan.

Gamla träd med håligheter kan användas av häckande fåglar och fladdermöss. Kommunen behöver inför granskningsskedet ange om sådana träd finns i planområdet, och om fridlysta arter då kan påverkas av plangenomförandet.

Länsstyrelsen noterar att grönvit nattviol har rapporterats i Artportalen inom nyckelbiotopen i väster under 2023. Livsmiljön där skiljer sig dock från planområdet. Om orkidéer finns i planområdet, kan planens utformning behöva anpassas för att undvika påverkan.

Artskyddet gäller alltid, även när en detaljplan har vunnit laga kraft. Om fridlysta arter noteras vid ett plangenomförande, ska arbetet avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
En naturvärdesinventering har genomförts för området och granskningshandlingarna har tagits fram utifrån denna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Yttrande noteras.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse Naturvård, riksintresse Friluftsliv, riksintresse Rörligt friluftsliv, MKN vatten, strandskydd, människors säkerhet -trafiksäkerhet och risk för översvämning och risk för erosion varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11§§ PBL.

Lantmäteriet

GENOMFÖRANDETID

Plankartan saknar uppgifter om genomförandetid.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Plankartan har kompletterats med genomförandetid på 5 år.

E.ON Energidistribution AB

Inom området har E:ON markförlagd lågspänningskabel, se bifogad karta.
Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningaroch- djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON yrkar för att få ett E-område med benämning ”Transformatorstation” i planen, detta på grund av att området ligger mitt i mellan två av våra befintliga transformatorstationer. Ett minsta område på 6x9 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Plankartan har kompletterats med E-område för transformatorstation utmed tillfartsvägen och utifrån angivna mått.
Planbeskrivningen har kompletterats med information angående restriktioner för åtgärder i närheten av markledning samt att exploatören står för eventuell flytt eller ändring av befintlig anläggning.

Trafikverket

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 740 (Gamla lundavägen) norr om planområdet. Planområdet sträcker sig över delar av vägområdet för väg 740. Planområdet bör justeras så att ingen del av vägområdet ingår. Vägområdet utgörs av körbana, dike och slänt.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Planområdets utbredning har justerats.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Bullerutredning har genomförts för området och planområdet har utformats så att riktlinjer för trafikbuller inte överskrids.

Väganslutning

Detaljplanen redovisar en anslutning (utfart) till statlig väg 740. Anslutningen bör utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Trafikverket bedömer att anslutningsvägens utformning behöver anpassas till den planerade trafikeringen vilket t.ex. innebär att den ska:

- Vara bred nog för två fordon att mötas
- Anläggas i rät vinkel mot den allmänna vägen

Trafikverket förfogar över vägområdet genom vägrätt och bestämmer över markens eller utrymmets användning. Det kan krävas tillstånd enligt 43 § väglagen i samband med att en anslutning anläggs eller ändras, även om anslutningen är redovisad i detaljplan. Kontakt ska därför tas med Trafikverket i god tid innan byggnation.

I övrigt har Trafikverket inga synpunkter.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Planbeskrivning har kompletterats med information om utformningskrav på anslutning till väg 740, möjligt behov av tillstånd samt att kontakt ska tas med Trafikverket i god tid innan byggnation.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.
Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Yttrande noteras

Hemmestorps Boke Samfällighetsförening

- Boket ifrågasätter att det finns behov av nybyggnation i området. Nybyggnationen som redan finns (Talldungen) har väldigt svårt att sälja.
- Boket ser ingen anledning till att byggnationen ska förläggas så nära Boket. De moderna villor som planeras passar inte in i området. Husen i Boke har t.ex. en genomsnittlig nock-höjd på mindre än 4m, de planerade husen 8m, dvs 2x högre. 250m2 byggnation är också mycket större än de 150m2 som tillåts i Boket. Även sett till tomternas större storlek tar husen procentuellt upp mer av tomten.
- Boket motsätter sig att den planerade lilla remsan skog mot Boket ej skyddas, vilket gör att den riskerar huggas ned av markägaren.
- En stor mängd skog riskerar att skövlas, totalt uppåt 1 hektar för att möjliggöra byggnationen. Endast två träd skyddas. Detta kommer leda till att den lilla remsan skog mot Boket kommer att utsättas för mer vind och riskerar att vindfällas.
- Planen på att tillåta upp till 50% hårdgörning av tomterna kommer tillsammans med de nya vägarna öka avrinning och riskera den känsliga biotopen vid bäcken.
- Planen gör stor påverkan på områdets karaktär som helhet.
- Boket motsätter sig byggnationen helt, men om den måste ske önskar ett mycket större avstånd från Boket till nybyggnationen, antingen genom att två av tomterna förläggs norr om vallen, eller att endast de två norra tomterna avstyckas. En annan möjlighet är att antalet tomter minskas till tre enligt bifogat förslag.
- Förslag bifogas på alternativa tomtplaceringar. I förslagen är minsta avståndet fortfarande stort till vägen (ca 60m). Detta avstånd är samma som till den nuvarande fastighetens byggnation. I dagsläget finns också flera hus som ligger precis intill Lundavägen så avståndet till vägen borde inte vara ett problem.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Kommunen bedömer att planförslaget kommer kunna möta en annan efterfrågan än den som det östra området riktar sig till och att skillnaderna i förslaget tillför en variation i utbudet av boendemiljöer. Planförslaget skiljer sig från området längre österut genom att erbjuda en annan typ av bebyggelse och gestaltning. I detta fall föreslås en varsam inplacering av tre fristående bostadshus

i en skoglig miljö, där en större andel av befintlig vegetation bevaras på tomter och mellan huskroppar. Området längre österut har en mer tydlig karaktär av ett sammanhållet bostadsområde, medan detta område i stället ges en mer småskalig och naturanpassad utformning.

Remsan med skog har dubblats i bredd och större områden med träd skyddas inne på fastighetsmark i granskningsförslaget, därigenom minskar både utsattheten för vind och risken att remsan med skog påverkas om enstaka träd behöver tas ner.

Det stora antalet inkomna yttrandena gällande bland annat närheten till Hemmestorps Boke har tagits i beaktning vid framtagandet av granskningsförslaget. Förslaget har minskats till tre tomter och dessa har flyttats längre norrut för att dubbla avståndet och lämna ett bredare orört område med skog mellan befintliga bostäder i söder och nya planerade bostäder. Ett flertal områden med träd har skyddats inne på fastighetsmark för att i större mån bevara områdets karaktär. Den totala byggnadsytan har minskats till 200 kvadratmeter för de nya tomterna och andelen mark som ska vara genomsläpplig har höjts till 70%.

I Boket är husen, tomterna och detaljplanen utformad efter den tidens tankar om att skapa ett fritidshusområde, detta har sedan dess kommit att justeras allteftersom fler och fler ser fördelarna i ett åretruntboende i området. Bostäderna för Detaljplanen på Hemmestorp 4:48 har tagit hänsyn till vår tids behov på ett åretrunt-boende samtidigt som det även har satts begränsningar för att på ett varsamt sätt kunna passa in i omgivningarna. Exempelvis med krav på fasadmaterial av trä, mindre byggnadsarea och lägre byggnader.

Markens genomsläpplighet i området medför att den övervägande mängden av regnvatten kommer att infiltreras direkt på tomten. I anslutning till den nyanlagda gatan ges även utrymme för ett svackdike som möjliggör för uppsamling av vatten från vägen och att infiltrationen sker på platsen och inte rinner vidare mot bäcken. Utöver detta har även andelen av ny tomtmark som ska vara genomsläpplig ökats till 70% vilket ytterligare säkerställer att dagvatten kan infiltreras direkt på tomten.

Fastighetsägare Hemmestorp 4:3

Området ligger i närheten av natura 2000 område med bl.a. Vombsänkan. De skapar fina naturvärden för b.la. flora och fauna men även för fritidsaktiviteter och rekreation för bl.a. promenader, rasta hunden, svampplock och även flertalet hästryttare nyttjar området. Även fornlämningen Per Perssons vall som ligger alldeles intill bör beaktas. Bara nåra hundratals meter ifrån det tilltänkta området har man sedan tidigare skövlat skog och mark i ett större område för att bygga nya bostadsområden. I några av dem har personer flyttat in men de flesta är det ingen som bor. Dessutom är det stora områden som bortskövlades men ej har påbörjats med bebyggelse.

Jag tycker att det är olämpligt att påbörja ny bostadsbebyggelse på Hemmestorp 4:48 så länge det närliggande området ej är klart eller återställt som naturvärde, både p.g.a. flora, faunadjurliv, rekreation men också för att hushålla med våra resurser och naturtillgångar. Alla hårdgjorda och bebyggda ytor skapar mer dagvatten som tränger ner i grundvattnet. Ökad trafik orsakar mer buller.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Sedan samrådet har en naturvärdesinventering genomförts i området för att säkerställa att förslaget göra så lite inverkan som möjligt på befintliga naturvärden. Förslaget har också omarbetats så att ett bredare stråk med skog bevaras mellan nya och befintliga bostäder där det idag finns välanvända befintliga stigar. Nya fastigheter har placerats med avstånd till Per Perssons vall och bedöms inte göra någon påverkan på vallen.

Förslaget har också minskats till tre tomter som har flyttats längre norrut och ett flertal områden med träd har skyddats inne på fastighetsmark för att i större mån koppla till det södra områdets karaktär.

Kommunen bedömer att planförslaget kommer kunna möta en annan efterfrågan än den som det östra området riktar sig till och att skillnaderna i förslaget tillför en variation i utbudet av boendemiljöer. Planförslaget skiljer sig från området längre österut genom att erbjuda en annan typ av bebyggelse och gestaltning. I detta fall föreslås en varsam inplacering av tre fristående bostadshus i en skoglig miljö, där en större andel av befintlig vegetation bevaras på fastigheterna och mellan huskroppar. Området längre österut har en mer tydlig karaktär av ett sammanhållet bostadsområde, medan detta område i stället ges en mer småskalig och naturanpassad utformning.

Mängden regnvatten som faller på fastigheten kommer vara samma oavsett om det är naturligt regn eller dagvatten och kommer fylla på grundvattenmagasinet lika mycket då dagvattnet är tänkt att infiltreras direkt i mark. Dagvattnet som samlas upp bedöms ha så låg föroreningsgrad att det inte påverkar kvalitén i grundvattnet.

Den extra trafik som tre nya hushåll genererar bedöms vara marginell och därigenom inte ge någon större påverkan på buller i området.

Fastighetsägare Hemmestorp 5:15

Miljön är viktigare än fler bostäder!

Överklagande gällande nybyggnation för del av fastigheten Hemmestorp 4:48 Per Perssons vall i Hemmestorp Sjöbo kommun, Skåne län med diarienummer 2024.92

Inledning

Detaljplanens syfte om att möjliggöra bebyggelse av fyra nya en- eller tvåbostadshus i skogligmiljö samt att planlägga befintligt enbostadshus på Hemmestorp 4:48 ska betraktas som skadlig för miljö och natur.

Per Perssons vall Sjöbo kommuns längsta fornlämning

Öster om planområdet finns fornlämningen Per Perssons vall som är en mellan tre till fem meter hög sandvall vilken anlades för att hindra sandflykten i området under1800-talet. Vallen är i ett mycket gott och orört skick där de nya fastigheterna planeras. Vallen har under tidigare detaljplansplaneringar varit ämne för att stoppa nybyggnationer. Ett exempel är när undertecknad i egenskap av delägare i Sjöbo Hemmestorp 5:15 skickade ansökan om att få bygga. Detta avslogs av Sjöbo kommun för att vallen var belagd nära nybyggnationen. Nybyggnationen skulle ligga på norra sidan av gamla Lundavägen varför vi hade svårt att förstå kommunens motiv den gången. Nu planeras byggnation av fyra bostäder 2 meter från Per Perssons vall och prickad mark. Detta är förstås ännu svårare att förstå!

Jag anser således att detta beslut bör ses över. Området bör flyttas längre från Per Perssons vall och den unika miljö som den utgör i skogen. En mer detaljerad detaljplan med tydliga riktlinjer om hur markarbete och avverkning ska utföras för att inte kan skada Per Perssons vall bör sammanställas.

Humlamadsbäcken

(Information hämtad från Skogsstyrelsens hemsida)
På fastigheten finns stora naturvärden, främst i den västra delen i anslutning till bäckravinen och flera riksintressen och nyckelbiotoper. Nyckelbiotoper är viktiga för den biologiska mångfalden.

Nyckelbiotoper är rester av miljöer som försvunnit i det omgivande landskapet. De arter som lever i sådana miljöer uppträder inte slumpartat eller jämnt utspritt i skogslandskapet utan finns ofta samlade på platser som har speciella egenskaper. Därför har dessa miljöer en nyckelroll för bevarande. För att värna om dessa bör området flyttas längre ifrån bäcken. Som fastigheten planläggs med placering och utformning bedöms det ha stor negativ påverkan på värdena. Det släpp med natur till befintlig bostadsbebyggelse och fornlämningen Per Perssons vall som finns i nära anslutning till planområdet utgör för liten yta för att säkerställa att människor fortfarande kan röra sig i området och det unika insekts och djurmiljön bevars på bästa sätt. En mer detaljerad detaljplan bör tas fram där det garanteras att den unika miljön i området bevaras och att farliga utsläpp förhindras. För stor del av området är planerat att hårdbeläggas detta måste minskas ner med ca 40% för att bevara de viktigaste nyckelbiotoperna.

Ökning av fordonstrafik

Den nya infartsvägen som planeras läggas måste flyttas längre ifrån vallen och bäcken för att inte förstöra den biologiska miljön på vallen och runt bäcken. Den hårdgjorda ytan till in- och utfarten skall utrustas med dränering så att farliga oljeutsläpp skall förhindras i Humlamadsbäcken och grundvattnet då bäcken leder till hagar som betesdjur flitigt använder för dricksvatten samt marken är bestående av sand som enkelt släpper igenom föroreningar till grundvattnet och bäcken som leder till Klingavälsån. Trafiken till och från Hemmestorps byaväg har skapat många incidenter genom åren och ytterligare en trafikerad utfart alldeles i närheten torde öka risken för allvarliga olyckor avsevärt bland annat beroende på den dåliga sikten. En sänkning av hastighetsgränsen torde bli nödvändig. En utredning med Trafikverket bör följaktligen genomföras.

Slutkommentar

De fria ytorna mellan hus och gårdar som präglar och alltid har präglat trakten bör bevaras av såväl kulturella som estetiska skäl, i synnerhet då vi befinner oss längs en vacker landsväg som många passerar. Planerad bebyggelse ligger dessutom inklämd mellan en skyddsvärd nyckelbiotop och en värdefull fornlämning vilket borde vara skäl nog till att inte bygga ytterligare hus i området överhuvudtaget.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
I arbetet med en detaljplan görs större avväganden än i enskilda bygglovsansökningar vilket kan vara en av anledningarna till att utfallen blivit olika Nya fastigheter har placerats med avstånd till Per Perssons vall och bedöms inte påverkas av planförslaget. Inom detaljplanelagt område krävs det alltid marklov för att göra nivåändringar som överstiger +/- 0,5 meter men detaljplanen som sådan har inte möjlighet att i detalj kunna reglera krav på hur markarbeten och avverkning ska utföras. Det detaljplanen däremot har möjlighet att råda över är i vilken utsträckning marken måste vara genomsläpplig och den har också möjlighet att bevara träd med marklov för trädfällning. Båda dessa bestämmelser finns angivna i plankartan.

Sedan samrådet har en naturvärdesinventering genomförts i området för att säkerställa att förslaget göra så lite inverkan som möjligt på befintliga naturvärden. Det område som i utredningen pekas ut som område med högt naturvärde ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av planen. Släppet mellan befintliga bostäder och nya har dubblerats för att trygga stråket för både växter, djur och människor som rör sig i området. De planerade nya fastigheterna ligger nu längre från Humlamadsbäcken och detaljplanen har uppdaterats med ett krav på att minst 70% av tomtmarken behöver vara genomsläpplig. Det dagvattnet som planförslaget väntas medföra bedöms ha så låg föroreningsgrad att det inte påverkar kvalitén i grundvattnet.

Den tillfartsväg som planeras har kompletterats med planbestämmelse om att svackdike för uppsamling av dagvatten ska finnas i anslutning till vägen. Dagvattnet är tänkt att infiltreras direkt på fastighetsmarken för att på så sätt fylla på grundvattenmagasin. Det dagvatten som väntas inom planområdet bedöms ha så låg föroreningsgrad att det inte påverkar kvalitén på grundvattnet.

Den fordonstrafik som ytterligare tre hushåll väntas medföra bedöms vara marginell. Trafikverket har beretts möjlighet att yttra sig och har inkommit med yttrande men har då inte motsatt sig förslaget, förutsatt att anslutningen till vägen anpassas enligt gällande standard.

Efter inkomna samrådsyttranden har förslaget kompletterats med åtgärder för att i större utsträckning bevara karaktären i området dels genom att ett flertal områden med träd har skyddats inne på fastighetsmark för att i större mån bevara vegetation mellan fastigheter och i nära anslutning till byggnaderna dels genom breddning av stråket skog mellan befintliga bostäder i söder och nya planerade bostäder.

Fastighetsägare Hemmestorp boke 31:2

Bebyggelse enligt detaljplanen kommer att drastiskt förändra boendemiljön från en ren skogsmiljö till skoglig (det ord som användes i detaljplanen) miljö. Jag bor här för att jag vill bo i en skogsmiljö och inget annat.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Yttrandet noteras. Efter inkomna samrådsyttranden har förslaget kompletterats med åtgärder för att i större utsträckning bevara karaktären i området dels genom att ett flertal områden med träd har skyddats inne på fastighetsmark för att i större mån bevara vegetation mellan fastigheter och i nära anslutning till byggnaderna dels genom breddning av stråket skog mellan befintliga bostäder i söder och nya planerade bostäder.

Fastighetsägare Hemmestorp 31:89

- finns behov av nybyggnation i området? Nybyggnationen som redan finns är svårsåld.
- varför ska nybyggnationen förläggas så nära Boket?
-de moderna villor som planeras passar inte in i området. Husen i Boket får t.ex. inte ha en nockhöjd på mer än 3,6 m, de planerade husen har 8m, dvs mer än 2x högre. De 250m2 byggnation är också mycket större än de 150m2 som tillåts i Boket.
- på nybyggnationens tomter tar husen procentuellt upp mer av tomten än vad de på Boket får göra
- varför skyddas inte den planerade lilla remsan skog mot Boket? Detta gör att den riskerar huggas ned av markägaren.
- Den stora mängd skog som riskerar att skövlas, totalt uppåt 1 hektar för att möjliggöra byggnationen. Endast två träd skyddas. Detta kommer leda till att den lilla remsan skog mot Boket kommer att utsättas för mer vind och riskerar att vindfällas.
- Planen på att tillåta upp till 50% hårdgörning av tomterna och de nya vägarna ökar avrinning och riskera den känsliga biotopen vid bäcken.
- planen gör stor påverkan på områdets karaktär som helhet.
- jag motsätter mig byggnationen helt, men om den måste ske önskar jag ett mycket större avstånd från Boket till nybyggnationen så som de förslag Boket styrelse skickat in i sin synpunktsanmälan. Se deras bifogade filer på alternativa tomtplaceringar.

Vi som bor här i Boket har bosatt oss här av flera anledningar. Den största för mig är skogen, upplevelsen av att bo mitt i skogen men att ändå ha lite grannar runt omkring. Att husen är små och inte så framträdande utan att det är fortfarande skogen som är det framträdande. Så vill vi som bor här fortsätta att ha det. Vi vill inte ha nybyggda stora villor på stora kala tomter i områden där all

skog skövlats.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Planförslaget skiljer sig från området längre österut genom att erbjuda en annan typ av bebyggelse och gestaltning. I detta fall föreslås en mer varsam inplacering av tre fristående bostadshus i en skoglig miljö, där en större andel av befintlig vegetation bevaras mellan tomter och huskroppar. Området längre österut har en mer tydlig karaktär av ett sammanhållet bostadsområde, medan detta område i stället ges en mer småskalig och naturanpassad utformning.
Denna skillnad innebär att planförslaget kan tillföra en variation i utbudet av boendemiljöer, vilket bedöms kunna möta en annan efterfrågan än den som det östra området riktar sig till.

De nya bostäderna för Detaljplanen på Hemmestorp 4:48 har tagit hänsyn till vår tids behov på ett åretrunt-boende samtidigt som det också har satts begränsningar för att på ett varsamt sätt kunna passa in i omgivningarna. Exempelvis möjliggörs endast för friliggande enbostadshus i ett plan på nya fastigheter. Den tillåtna byggnadsarean har i granskningsförslaget också minskats till 200 kvadratmeter och utgör nu ungefär samma procentuella yta av tomterna som för Boket.

Remsan med skog har dubblats i bredd och större områden med träd skyddas inne på fastighetsmark i granskningsförslaget, därigenom minskar både utsattheten för vind och risken att remsan med skog påverkas om enstaka träd behöver tas ner.

Det stora antalet inkomna yttrandena gällande bland annat närheten till Hemmestorps Boke har tagits i beaktning vid framtagandet av granskningsförslaget. Förslaget har minskats till tre nya tomter och dessa har flyttats längre norrut för att dubbla avståndet och lämna ett bredare orört område med skog mellan befintliga bostäder i söder och nya planerade bostäder. Ett flertal områden med träd har skyddats inne på fastighetsmark för att i större mån bevara områdets karaktär. Andelen mark som ska vara genomsläpplig på nya fastigheter har också ökats till 70%.

Fastighetsägare Hemmestorp 31:3

Synpunkter på planerad exploatering av Hemmestorp 4:48, Per Perssons vall

Jag flyttade ut från Malmö till Hemmestorps Boke 2021. Jag ville bo ute i skog och natur. Jag hittade ett litet hus i ett för mig bra läge, visserligen med nära grannhus på tre sidor, men med skog som jag kan njuta av på den fjärde sidan. Att tomtens norrsida var fri från granntomt och istället bestod av skog, var avgörande för att jag köpte den här fastigheten, och påverkade också priset.

Jag har trivts sedan jag flyttade in. Jag uppskattar att kunna gå från tomten rakt ut i skogen och utan vidare gå 1-2 timmar helt i skogsmiljö. Jag kan sitta på min trapp och se fåglar flyga mellan trädkronorna och rådjur passera på nära håll. Nu ska jag få stora villor som utsikt istället, och den skog jag brukar gå i, ska fragmenteras ytterligare. Här är som regel lä tack vare skogen, men nu ska jag få en stor öppen yta i norr som gör tomten mer vindutsatt.

Perspektiv

Planbeskrivningen och undersökningen av miljöpåverkan genomsyras av en alltigenom okritisk syn på att bebygga skogsområdet. Eventuella negativa påverkningar förminskas, skönmålas eller avfärdas i tämligen svepande ordalag. Utgångspunkten verkar ha varit att området ska bebyggas och att högsta prioritet har varit att göra det så fördelaktigt som möjligt för exploatören och de kommande villaägarna.

Ett perspektiv som tar hänsyn till oss som bor här och hur det påverkar vår boendemiljö, lyser med sin frånvaro.

Påverkan på landskapsbild, skogsmiljö och boendemiljö

I ”Undersökning av betydande miljöpåverkan” påstås den nya bebyggelsen inte medföra någon påverkan på landskapsbilden. Detta är enligt mig ett svårsmält påstående. Att ersätta äldre skog med stora villor utgör en radikal förändring av landskapet härute. Man verkar dessutom se detta som en isolerad händelse och sätter inte in den planerade bebyggelsen i ett sammanhang där landskapsbild och skogsmiljö redan utsatts för kraftig påverkan genom det nya bostadsområdet Talldungen.

Många av oss som bor härute har valt att bosätta oss här för den fina skogsmiljön. På sistone har dock denna börjat naggas rejält i kanten. I sydost har man byggt en första etapp, och förberett för en nästa etapp, av bostadsområdet Talldungen. Detta område är ett skräckexempel på hur illa det kan gå när byggherrar och arkitekter helt saknar känsla för skog, natur och landskapsbild. En villamatta som definitivt inte hör hemma i den här miljön, och knappt skulle göra det inne i ett samhälle heller. En total skövling av skogen som växte här och ett kraftigt förfulande ingrepp i landskapsbilden. Nu ska man tugga i sig nästa bit av skog i norr. Att alltmer av kappan skog runt Hemmestorps Boke huggs ner är att betrakta som ett kraftigt ingrepp i skogsmiljön och boendemiljön. Det måste anses ha en påverkan på landskapsbilden.

Skydd av träd

Endast två träd är skyddade och får inte fällas utan tillstånd. I övrigt står det alltså exploatör och tomtägare fritt att hugga ner alla träd. Man hade kanske trott att det skulle finnas en reglering av antal träd som får fällas och ett förbehåll om att den skogliga karaktären i området skulle bibehållas. Att det skulle finnas en omsorg om boendemiljön i skogen här. Men icke, endast två träd har klassats som skyddsvärda och kräver tillstånd för att avverka om de skulle bli skadade. Och det är väl stor risk för just det under byggnationen, i annat fall är väl risken stor att de blåser ner när de plötsligt blir utsatta för vind från nord-nordost. Med vetskap om hur det brukar se ut när man bygger idag, d.v.s. att alla träd avverkas, och hur det brukar se ut på moderna villatomter – inga träd ska skugga tomten, riskera trilla på huset eller skräpa ner med löv, barr, kottar och grenar – kan man anta att troligtvis alla träd kommer att avverkas. Bland de träd som får fällas ingår inte bara äldre tallar, utan i sydvästra hörnet av tomten även ek och björk som är en del av hagmarken.
Det hål i skogen som kommer att uppstå när träden huggs ner kommer att göra att tomterna på Myrgången blir betydligt mer vindutsatta från norr och nordost. De träd som står i kanterna runt den avverkade ytan kommer att löpa stor risk att stormfällas. Den ljuddämpande effekt som skogen har mot trafiken på Gamla Lundavägen, kommer att försvinna. Dagens utsikt mot de äldre tallarnas, ekarnas och björkarnas stammar och trädkronor kommer att ersättas med en utsikt mot stora villor.

”Släpp” på 20 m

I planen anges att en remsa på 20 m ska lämnas mellan de planerade tomterna och Hemmestorps Bokes gräns. Detta anses vara en tillräcklig buffert- och skyddszon gentemot befintliga tomter på Myrgången.

Detta är en alldeles för smal remsa för att den ska kunna ge skydd mot insyn, skydd mot utsikt över ny förfulande bebyggelse, skydd mot vind eller ge en illusion om att landskapsbilden är opåverkad När träden avverkas för tomterna kommer den smala remsan dessutom bli väldigt vindutsatt och löpa stor risk att blåsa ner.

Det finns heller inget hinder för markägaren att hugga ner träden i remsan, t.ex. om de nya tomtägarna vill ha bort träd som skuggar eller som anses utgöra risk för villorna.

Rekreationsvärdet av skogen

I tämligen svepande ordalag avfärdar man att exploateringen skulle ha någon betydande inverkan på rekreation. Man tycker också sig se att den stig som går norr om tomterna på Myrgången inte är särskilt använd. Det är fel. Denna stig används av oss som bor här vid promenader, hundrastning och svampplockning. Särskilt i svampplockningstider kommer det också folk utifrån bilandes, och stigen blir då än mer frekvent använd. Det är en fin stig att gå på med äldre tallskog mot öster och hagmark med ek och björk i väster. Det kommer att bli en helt annan upplevelse att gå på denna stig i en villamiljö.

Nu är det ju lövskog bakom Myrgången 2 och 3, varför det är mycket löv som ligger på stigen och som tidvis kan göra att den inte ser så använd ut. Märkligt är också att man menar att stigen kan flyttas söderut, troligtvis som någon sorts eftergift till de nya tomterna. Att de nya tomterna ska anpassas efter stigen verkar konstigt nog inte vara ett alternativ. Stigen kan läggas närmare tomterna på Myrgången, men den ska inte gå nära de nya tomterna. Hela detaljplanen och undersökningen har tagit exploatörens och de nya villaägarnas perspektiv.

Djurliv

Skogen vid Hemmestorps 4:48 har ett tämligen rikt djurliv. Rådjur och dovhjort är vanliga, vildsvinsbök ses ibland. Även skogsmård och vessla har setts.
Gladan hänger i trädtopparna dagligen och det är också vanligt att se korp. Större hackspett, spillkråka och gröngöling håller sig permanent här. Spillkråkan vanligen i den äldre tallskogen, och gröngölingen särskilt i björkarna och ekarna vid hagmarken.
Kattuggla hörs frekvent och vintertid hörs ibland även pärluggla i skogen.
Hela sommaren 2024 har lärkfalk observerats mer eller mindre dagligen och har troligen häckat i skogen norr om Myrgången.
Fladdermöss flyger här ofta över tomterna och i skogen. Vilka arter det rör sig om vet jag inte, men det bör naturligtvis inventeras om man överväger att förstöra skogsbiotopen.

Den sammanhängande skogen från träden vid Humlamadsbäcken till ekarna och björkarna på hagmarken och vidare till de äldre tallarna, utgör ett attraktivt stråk för det vilda. Rådjuren rör sig dagligdags här och allt oftare ser man också dovhjort här. Med den nya bebyggelsen skulle de hänvisas till en smal remsa, dessutom just där stigen går. Det finns en risk att rådjur och dovhjort istället skulle trängas ner mot Gamla Lundavägen av de planerade tomterna. Sträckan förbi Hemmestorp är redan högt drabbad av viltolyckor.

Skogen längst ifrån landsvägen har störst värde för såväl djurliv som friluftsliv, och det är just där man vill placera de nya tomterna!

Placering av de nya tomterna och avstånd till befintlig bebyggelse på Myrgången

Målet verkar vara att de nya tomterna ska ligga så nära som möjligt befintliga tomter på Myrgången. Två skäl har angivits för detta: 1) De nya husen ska ligga så långt bort från trafikbullret på Gamla Lundavägen som möjligt, 2) Bebyggelsen ska vara sammanhängande med Hemmestorps Boke.

1) De nya husen ska ligga långt ifrån landsvägen: I planbeskrivningen anges att befintlig bostad på fastigheten ligger 75 m från vägens mitt och att ny bebyggelse inte tillåts närmare än befintligt bostadshus. Det finns således utrymme att lägga de nya tomterna längre norrut, om man nu anser att det är absolut nödvändigt att ersätta skog med villor. Enligt uppgift ska också den ursprungliga

ansökan om tomter ha innehållit tre tomter, och man kan ju då fråga sig varför Sjöbo kommun vill gå ett steg längre och med skohorn klämma in ytterligare en tomt?

Man hänvisar till trafikbuller när man vill förlägga tomterna så långt söderut som möjligt. Men på den aktuella fastigheten finns idag en industri som tidvis ger ifrån sig ett högt vinande buller. Är detta verkligen förenligt med bostadsbebyggelse?

2) Sammanhängande bebyggelse: Det här är ett märkligt argument. Det finns ingen anledning till att den planerade bebyggelsen och befintlig bebyggelse på Hemmestorps Boke ska vara sammanhängande. Husen och tomterna skulle ha helt olika karaktär, de skulle inte dela tillfartsväg eller vara med i samma bostadsförening. Vill man ha så liten påverkan på boendemiljön som möjligt för oss som bor här, skulle man givetvis se till att lägga den nya bebyggelsen så långt som möjligt från våra tomter. Vad som är relevant är hur den nya bebyggelsen skulle upplevas på plats. Att det ska se sammanhängande ut på karta är helt irrelevant.

Utformning av den planerade bebyggelsen

De nya tomterna och husen skulle få en helt annan utformning än husen på Hemmestorps Boke. Skälet som gavs till detta på samrådsmötet var att detta är permanenta boenden, medan våra hus på Hemmestorp är fritidshusbebyggelse.

På Hemmestorps Boke har vi betydligt hårdare regler för hur våra hus får utformas. De ska vara mindre och lägre. Vid bygglovsansökningar kan vi få kommentarer om detaljer såsom vilken nyans av grönt det ska vara på fönster. Vi uppfattar detta som att det har med att göra att bebyggelsen ska smälta in i skogsmiljön och ha så liten påverkan på landskapsbilden som möjligt. Bostadsföreningen har dessutom beslutat att inte ha gatubelysning och inte asfaltera vägar av detta skäl. Vi ska också ha gott om träd sparade bland husen, och i våras beslutade årsstämman att den skog vi äger ska skötas med utgångspunkt ifrån att det ska vara en trevlig skogsmiljö med blandskog och träd i olika åldrar, istället för en produktionsskog för industrin.

De nya villorna tillåts vara större och dessutom 1,5-plans hus. Restriktionerna vad gäller trädfällning är närmast obefintliga. Ett perspektiv med utgångspunkt i att bebyggelsen ska smälta in i skogsmiljön och ha så liten påverkan på landskapsbild saknas helt. Att en omsorg om landskapsbilden och skogsmiljön saknas, bekräftas också av att Sjöbo kommun ger tillstånd till att få anlägga ett område som Talldungen.

Behov av ännu mer bebyggelse

Det kan verkligen ifrågasättas om behovet av bostäder är så stort så att vi måste tära på ännu mer skog för att ge plats åt bebyggelse. Det verkar väldigt svårt att få de byggda bostäderna på Talldungen sålda, och då har man dessutom två etapper kvar att bygga av området. Det finns dessutom obebyggda tomter här och var i fritidshusområdena här. Ska man då verkligen avverka ännu mer skog för att ersätta med tomter och hus? Man bör bebygga befintliga tomter och få det sålt, innan man ens överväger att ytterligare tära på skogen.

Vi som bor i Hemmestorps Boke är mycket oroliga för vad som håller på att hända med miljön härute. Vi har flyttat ut hit för att bo i en fin skogsmiljö. Hur länge till kommer känslan av att bo i en skog finnas kvar? Först Talldungen, sedan hotet om villor på Hemmestorp 4:48 och nu håller också Lunds kommun på att etablera någon sorts ”Mini-Skrylle” väster om oss med utgångspunkt vid Hasslemölla i Veberöds utkant. Det kommer sannolikt öka trycket från friluftslivet.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:

Efter inkomna samrådsyttranden har förslaget kompletterats med åtgärder för att i större utsträckning bevara karaktären i området dels genom att ett flertal områden med träd har skyddats inne på fastighetsmark för att i större mån bevara vegetation mellan fastigheter och i nära anslutning till byggnaderna dels genom breddning av stråket skog mellan befintliga bostäder i söder och nya planerade bostäder. Utöver detta har också utformningen av nya byggnader justerats med bland annat krav på fasadmaterial av trä, mindre byggnadsarea och lägre byggnader.

Remsan med skog har dubblats i bredd och större områden med träd skyddas inne på fastighetsmark i granskningsförslaget, därigenom minskar både utsattheten för vind och risken att remsan med skog påverkas om enstaka träd behöver tas ner. Det bredare stråket mellan ny och befintlig bebyggelse möjliggör också för fortsatt rörelse genom- och vistelse i området, både för människor och djur.

En naturvärdesinventering har genomförts för området och granskningshandlingarna har tagits fram utifrån denna för att göra så lite inverkan på naturvärden som möjligt.

Närheten till Hemmestorps Boke har tagits i beaktning vid framtagandet av granskningsförslaget. Förslaget har minskats till tre tomter och dessa har flyttats längre norrut för att dubbla avståndet och lämna ett bredare orört område med skog mellan befintliga bostäder i söder och nya planerade bostäder. Bullerutredningar för Gamla Lundavägen och snickeriverksamheten har genomförts för att bättre kunna placera nya fastigheter.

Granskningsförslaget har fortsatt tagit hänsyn till vår tids behov på ett åretrunt-boende samtidigt som det också har satts begränsningar för att på ett varsamt sätt kunna passa in i omgivningarna. Exempelvis möjliggörs endast för friliggande enbostadshus i ett plan på nya fastigheter. Den tillåtna byggnadsarean har i granskningsförslaget också minskats till 200 kvadratmeter och utgör nu ungefär samma procentuella yta av tomterna som för Boket. Av dessa 200 kvadratmeter får endast 170 utgöras av huvudbyggnad. Större områden med träd har även skyddats inne på fastighetsmark och andelen mark som ska vara genomsläpplig på de nya fastigheterna är 70%.

Planförslaget skiljer sig från området längre österut genom att erbjuda en annan typ av bebyggelse och gestaltning. I detta fall föreslås en mer varsam inplacering av tre fristående bostadshus på större tomter i en skoglig miljö, där en större andel av befintlig vegetation bevaras mellan tomter och huskroppar. Området längre österut har en mer tydlig karaktär av ett sammanhållet bostadsområde, medan detta område i stället ges en mer småskalig och naturanpassad utformning.
Dessa skillnader innebär att planförslaget kan tillföra en variation i utbudet av boendemiljöer, vilket bedöms kunna möta en annan efterfrågan.

Fastighetsägare Hemmestorp 31:25

Jag och många har funnit vårt paradis när vi flyttade hit till Hemmestorp Boke. Jag själv har bott här sedan 2012. Vi har underbar skogsnatur med härliga stigar och mångfalden med djuren, svamp m.m. Det har byggts nya hus vid vår infartsväg. Dom är väldigt fula för att ligga i skogen. Hade passat mycket bättre inne i en by som Veberöd eller Blentarp. Dessa nyproduktioner är väldigt dyra, så hur ett hyffsat ungt par skulle välja detta alternativ med dålig buss förbindelse och kanske kravet på 2 bilar får jag inte ihop. Nu står dom där osålda, och ännu mer mark är klargjort för etapp 2. Nu har det planerats för ytterligare bygge, denna gång Hemmestorp 4:48. Detta medför att ytterligare skog skall huggas ner. De nya husen får ha en nockhöjd på 8 meter samt vara 250 m2 stora. Dessa kommer inte att passa in i området. Idag bygger man med fördel dessutom i block och putsad fasad vilket skulle, om så är fallet, malplacera dessa ännu mer. Dessa hus kommer att ligga väldigt nära Myrgången som kommer att förlora mycket av sin skogsmiljö. Varför inte bygga som på bifogad bild. Då får man kvar en skogs barriär till Boket. Jag välkomnar varmt projektledare, arkitekt samt våra politiker att besöka området för att själva bilda sig en uppfattning innan dom signerar något dom aldrig sett.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
I det nya förslaget har de tre föreslagna tomterna flyttats längre norrut. Granskningsförslaget har också kompletterats med åtgärder för att i större utsträckning bevara karaktären i området, dels genom att ett flertal områden med träd har skyddats inne på fastighetsmark, dels genom breddning av remsan med skog mellan befintliga bostäder i söder och nya planerade bostäder. Utöver detta har också kraven på utformningen av nya byggnader justerats med bland annat krav på fasadmaterial av trä, mindre byggnadsarea och lägre byggnader. I förslaget möjliggörs endast för friliggande enbostadshus i ett plan på nya fastigheter. Den tillåtna byggnadsarean har även minskats till 200 kvadratmeter varav endast 170 av dessa får utgöras av huvudbyggnad.

Fastighetsägare Hemmestorp 31:5

Vi vill lämna följande synpunkter:

1. Avståndet till nuvarande bebyggelse på Myrgången

Planen lämnar ett avstånd på endast 20 meter förutom de 5 meter utanför tomterna som boket äger. Efter skogning och bebyggelse på de nya tomterna utsätts det smala beståndet av enormt höga, gamla tallar för en enorm vindpåverkan. De kommer att utgöra en stor säkerhetsrisk, både för oss på Myrgången och för bebyggelsen på de nya tomterna och kommer med säkerhet att behöva fällas, med resultat att vi, för år framåt, får ett kalt område mellan oss. Avståndet bör helt klart vara större och det borde, med god vilja, gå att ordna!

2. De fyra tomterna och dess användning

Är verkligen ett skogsbestånd med mycket höga, gamla tallar en lämplig miljö att bygga nya bostäder i? Man måste räkna med att ägarna, eftersom de tycks få lov, helt tar bort skogen, både av säkerhetsskäl och estetiska skäl och kommer att planera dem som villatomter med hårdgjorda områden blandat med mera

lågvuxna träd och växter. Alltså försvinner en stor del av vind och bullerskyddet vi hari dag.

Det finns tydligen endast två skyddade träd på fastigheten, i övrigt verkar det fritt fram för de blivande ägarna att rensa bort upp till 100%, även om ni flera gånger påpekat hur viktiga träden är för miljön.
Dessutom måste man räkna med att de av säkerhets och utsiktsskäl även kommer att vilja ta bort ett antal höga tallar runt tomterna. Vi ser en stor risk att detta kommer att innefatta även en del träd uppe på Per Perssons vall.
Området är helt klart fel för bostadsbebyggelse!

3. Detaljplanerna

Det är raskt marscherat att gå från avslagna förhandsbesked åren 2002 och 2003 och senare ett positivt besked för "tre till fem mindre enbostadshus" 2023-03-15, till de mycket generösa tomterna på 1 400 m2 och ett byggnadsbestånd på 250 m2 som ni accepterar nu! Dessutom tillåts en nockhöjd på 8 meter och en byggnadshöjd på 3,7 meter vilket skall kunna tillåta 1,5 plans hus. Tvåbostadshus är också tillåtna. Vi vill absolut inte att parhus skall bli tillåtna! Det är illa nog med de stora byggnader som tillåts. De kommer att förändra landskapsbilden totalt!
Er formulering: Att endast tillåta friliggande en- eller tvåbostadshus är för att anpassa tillkommande bostäder till befintlig bebyggelsestruktur.
Var finns anpassningen och var finns logiken? Var det för att vi skulle slippa att få utsikt över ännu högre närliggande byggnader?

4. Största byggnadsarea 250 m2.

Vi får ha ett maximalt byggnadsbestånd på 150 m2 på våra tomter på ca 1000 m2, vilket innebar 15% av tomtytan. Här har man tillåtit 250 m2 på en tomt på 1 400 m2, eller ca 18%, Reglerna borde väl vara lika för de två områdena. 15% skulle ha inneburit en byggnadsyta på endast 210 m2.
Varför denna skillnad? Borde vara lika för fritids och permanentbostäder!

5. Fördelning av byggnadsarea

Ni skriver; "250 m2 möjliggör för t.ex. ett bostadshus på 190 kvm och ett garage på 60 kvm ". Vad är maximala ytan för s.k. komplementbyggnader? Genom att bygga ett 1,5-planshus får man en mycket stor bostadsyta även om man dessutom bygger en komplementbyggnad på 100 m2 eller mer.
Man skulle kunna bygga en 8 meter hög, ganska stor komplementbyggnad längs tomten mot oss på 4,5 meters avstånd från tomtgränsen. Ingen lysande utsikt!
Vi vill ha in en begränsning för storlek och placering för komplement-byggnader i planen?

6. Verksamhet i komplementbyggnader.

Vi hoppas givetvis att komplementbyggnader innebär garage, förråd eller en liten verkstad för eget behov. Om ni, av någon anledning, godkänner att någon byggnad används för annat ändamål, vilka aktiviteter kommer ni då att acceptera?
Kennel, eventuellt med hundrastgård ända in till staketet?
Verkstad?
Snickeri?
Barnkrubba?
Musikstudio?

Etc.
För verksamhet på den befintliga tomten föreskriver ni: "Verksamheten kan endast tillåtas om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende".
Kan vi förvänta oss att samma regler kommer att gälla för den nya bebyggelsen också? Vi tillåter definitivt inte en störande och högljudd aktivitet alldeles inpå oss.

7. Hårdgjorda ytor.

Ni anger att minst 500/0 av marken skall vara genomsläpplig. Det betyder att man har möjlighet att asfaltera, stenbelägga eller lägga betong på upp till 450 m2. (50% av 1 400 m2 = 700 m2 — byggnadsarea)
En mycket stor del på en tomt för bostadsändamål! Borde reduceras!

8. Planerat tillstånd för byggnad på korsmarken

Er text: "Inom egenskapsområdet är det möjligt att bygga en komplementbyggnad på 300 kvm". Det innebär att ännu ett skogsområdet mellan oss och Gamla 9. Lundavägen försvinner. Lite svårt att förstå ändamålet med denna byggnad! Den går väl knappast att sälja till en utomstående köpare. Om nuvarande ägare eller någon annan tänker starta någon aktivitet där förutsätter vi att ljudnivå, trafikstörningar och miljöpåverkan inte överskrider ägarens nuvarande aktiviteter, Viktigt att tänka på! Byggnaden kommer att befinna sig i utkanten av ett bostads och sommarstuge-område. Hela området är dessutom är ett mycket populärt rekreations och strövområde.
Vilken typ av aktivitet kan vi räkna med?
Hur stor del av tomten runt byggnaden får hårdgöras?
Bekräfta restriktioner för buller.

9. Stigen bakom Myrgången mot bäcken

En del av stigen bakom Hästhagen kommer att bli tomtmark och alltså kapas av. Det är en populär vandringsväg inom strövområdet, som vi definitivt vill ha kvar. Vi skulle givetvis också gärna se att delar av Hästhagen inte helt växer igen med oanvändbart sly.
Kan man ställa krav på att stigen blir användbar även efter det att tomterna styckats av? Hästhagen har vi givetvis ingen möjlighet att påverka, men...

10. Möjlighet att yttra oss innan planen för tomterna godkännes
Eftersom vi blir närmsta grannar med de nya tomterna anser vi att vi måste få ha rätt att yttra oss innan planerna för de närmsta två tomterna godkännes.
Borde vara självklart!

Sammanfattning

Vi har tyvärr en känsla av att Sjöbo Kommun har varit mycket tillmötesgående och generösa mot ägaren till marken när det gäller utformningen av planerna, samtidigt som vi som grannar inte haft mycket talan.

Det här är inte något allmänt gnäll, utan vårt försök att undvika alltför negativa förändringar i den boendemiljö och fritidsmiljö som vi har rätt att vänta oss att få ha kvar.

Samhällsbyggnadsnämndens bemötande:
Remsan med skog har dubblats i bredd och större områden med träd skyddas inne på fastighetsmark i granskningsförslaget, därigenom minskar både utsattheten för vind och risken att remsan med skog påverkas om enstaka träd behöver tas ner. För att ytterligare säkerställa den skogliga karaktären i området har även andelen mark som ska vara genomsläpplig ökats.

I granskningsförslaget har justerats så att det på tillkommande fastigheter möjliggörs endast för friliggande enbostadshus i ett plan. Här har också ändrats så att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1600 kvadratmeter och den tillåtna byggnadsarean är 200 kvadratmeter. Vilket medför att den tillåtna byggnadsarean här utgör 12,5% av fastighetsytan.

I det framtagna förslaget ska byggnader på nya fastigheter ha sadeltak och en byggnadshöjd på 3,7 meter samt en maximal takvinkel på 30 grader, vilket medför lägre byggnader. Avståndet mellan nya och befintliga fastigheter har också utökats i och med breddningen av remsan med skog.

De regler för omgivningspåverkan som angetts för befintliga verksamheter kommer att gälla även för eventuella nya verksamheter.

Granskningsförslaget anger att 70% av marken ska vara genomsläpplig på nya fastigheter. Andelen mark som ska vara genomsläpplig inom korsmarken är 60%. Samma restriktioner för omgivningspåverkan vad gäller buller etc. kommer att gälla även för den större komplementbyggnaden som tillåts på detta område.

Boendes möjlighet att fortsatt nyttja och röra sig genom området bevaras genom breddningen av remsan med skog mellan nya och befintliga fastigheter.

Genomförda ändringar

Nedan redogörs för de huvudsakliga förändringar som gjorts mellan samråd och granskning:

- Planförfarandet har ändrats från standard- till utökat förfarande. Kommunens bedömning är att planförslaget i huvudsak överensstämmer med Översiktsplanen men då det finns utrymme för tolkning görs valet att ändra planförfarande.
- Planområdets utbredning har justerats. Antalet tilltänkta bostäder och dess placering har reviderats och placeras längre norrut.
- Resonemang kring planförslagets påverkan på riksintressen har utvecklats utifrån granskningsförslagets utformning.
- Information om att strandskydd inte gäller för Humlamadsbäcken har uppdaterats.
- Planbeskrivning har kompletterats med information om behov av anpassning av väganslutning mot Gamla Lundavägen.
- Resonemang kring bedömningen varför risk för erosion inte föreligger har utvecklats i planbeskrivningen.
- Plankartan har kompletterats med uppgift om genomförandetid.
- Plankartan har kompletterats med E-område.
- Information gällande restriktioner för åtgärder i närheten av markledning har lagts till i planbeskrivningen.
- Planhandlingarna har kompletterats med naturvärdesinventering med tillägg för kartläggning av naturvärdesträd, fördjupad inventering av grönvit nattviol, fladdermöss och förekomst av viltstråk.
- Planhandlingarna har kompletterats med bullerutredningar för väg och befintlig snickeriverksamhet.
- Plankartan har kompletterats med egenskapsbestämmelser och vissa egenskapsbestämmelser har justerats:
    - I anslutning till gata möjliggörs plats för svackdike
    - Största takvinkel är 30 grader på byggnader på nya fastigheter
    - Endast friliggande enbostadshus tillåts
    - Byggnader på nya fastigheter ska ha sadeltak
    - Andelen mark som ska vara genomsläpplig har ökats till 60% respektive 70%
    - Fasader på nya byggnader ska utgöras av träpanel
    - Största tillåtna byggnadsarea på nya fastigheter har sänkts till 200 kvadratmeter och huvudbyggnadens storlek har begränsats till 170 kvadratmeter
- Större områden med träd har skyddats inne på fastighetsmark.
- Remsan med skog mellan befintliga fastigheter i söder och ny fastighetsmark har breddats.
- Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sjöbo kommun

Marie Rosdahl
Enhetschef
Strategienheten

Ellen Andersson
Planarkitekt