



SJÖBO
KOMMUN

2025-05-19
Dnr. PLAN 2022.1732

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

Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Granskningstid

Efter Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2025-03-11 § 22 har förslag till rubricerad detaljplan, daterad 2025-02-28, varit föremål för granskning under tiden 2025-03-21 till och med 2025-04-11.

Tillgänglighet och kungörelser

Planförslaget har tillgängliggjorts för allmänheten på följande sätt:

- Sakägare har beretts tillfälle till granskningsyttrande genom personlig underrättelse per post.
- Granskningshandlingar har under tiden för samråd funnits tillgängliga digitalt på Sjöbo kommuns hemsida och i utskrivet format på Sjöbo Bibliotek och på Sjöbo Kommunhus.

Yttranden

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

Region Skåne

Familjenämnden

SÖRF

Trafikverket

Synpunkter och kommentarer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Människors hälsa – markföroreningar

Länsstyrelsen menar att markens lämplighet ska vara utredd i planprocessen. Eventuella villkor i detaljplanen enligt 4 kap. 14 § PBL måste föregås av en utredning som visar på att olika efterbehandlingsåtgärder är tillräckliga för att göra marken lämplig. Av planhandlingarna kan Länsstyrelsen utläsa att hela detaljplaneområdet är inte undersökt. Den rutnätsprovtagning som genomförts sträcker sig inte hela vägen ut till detaljplaneområdets yttre gränser. Då det påvisats föroreningar inom området som undersökts med rutnätsprovtagning, men då föroreningarna inte är avgränsade, behöver undersökningsområdet utökas. Av planhandlingarna framgår inte heller om den tidigare verksamheten inom detaljplaneområdet kan ha orsakat föroreningar som spridit sig in på bostadsfastigheterna, genom till exempel ytavrinning.

Länsstyrelsen efterfrågar därför kommunens bedömning angående möjliga föroreningar inom existerande bostadsfastigheter.

Kommunen anger i planhandlingarna att samtliga huvudbyggnader för befintliga bostadsfastigheter inom planområdet är uppförda innan 1947, men att vissa av dem har byggts om under perioden 1956-1973. Att byggnaderna endast byggts om är inte tillräckligt argument för att hävda att riskerna för PCB i fastigheterna är obetydlig. Länsstyrelsen anser att det behövs en tydligare motivering till varför PCB inte misstänks ha använts i de befintliga byggnaderna. Om det misstänks att föroreningar som skulle kunna utgöra en risk för människors hälsa eller säkerhet förekommer även inom bostadsfastigheterna, behöver även dessa undersökas.

Länsstyrelsen anser att redovisningen av vilka ytor som egenskapsbestämmelse avser är otydlig i plankartan. Kommunen behöver därför förtydliga i plankartan vilken begränsningslinje som bestämmelsen omfattas av.

För att innefatta befintlig bebyggelse som avses få nytt ändamål bör villkorsbestämmelse om avhjälpande enligt 4 kap. 14 § PBL kopplas till väsentlig ändring av markens användning. Begreppet ”väsentlig ändring av markens användning” omfattar förutom åtgärder i form av byggnader och andra anläggningar, även ändrad användning. Det är viktigt att kommunen reglerar efter rådande förutsättningar inom planområdet så att åtgärderna går att följa upp i efterföljande prövning.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att det finns risk för att planen, med dess nuvarande redovisning och bestämmelser, blir olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL gällande människors hälsa – markföroreningar om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

Kommentar:

Efter granskningen har planbeskrivningen kompletterats med information kring varför vissa områden inom Sjöbo 3:32 inte bedöms vara nödvändiga att undersöka. De befintliga bostadsfastigheterna Sjöbo 3:20, Sjöbo 3:21, Sjöbo 3:30 och Sjöbo 3:34 har lyfts ur planområdet medan fastigheten Fredrik 1 (idag planlagd för industri) fortsatt är med inom planområdet.

För fastigheten Fredrik 1 samt del av Sjöbo 3:32, direkt söder om fastigheten Fredrik 1 som tidigare ingick i bostadsfastigheten Fredrik 1, har kompletterande miljötekniska markundersökningar gjorts för att undersöka om det finns någon förorening som kräver avhjälpandeåtgärder. De undersökningar som gjorts är i form av rutnätsprovtagning genom provgropsgrävning samt provtagning för PCB genom ytlig provgropsgrävning i 8 provgropar inom Fredrik 1 samt Sjöbo 3:32.

Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån de kompletterande miljötekniska markundersökningarna samt provtagning för PCB enligt ovan samt beskrivningar och bedömningar utifrån Länsstyrelsens granskningsyttrande avseende markföroreningar.

Redovisning av egenskapsbestämmelse avseende villkor för startbesked har i plankartan i enlighet med Länsstyrelsens och Lantmäteriets granskningsyttrande setts över för att tydliggöra vilka ytor som berörs. Formuleringen för villkor för startbesked har justerats till att omfatta väsentlig ändring av markens användning.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen.)

SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Kommunen bör noga överväga om det föreligger ett behov av sekundär egenskapsgräns i den omfattning som nu redovisas i planen. Om man anser att behovet föreligger behöver det redovisas tydligare enligt ovan för att underlätta framtida tolkning av planen.

Kommentar:

Redovisning av egenskapsbestämmelse avseende villkor för startbesked har i plankartan i enlighet med Länsstyrelsens och Lantmäteriets granskningsyttrande setts över för att tydliggöra vilka ytor som berörs. Därmed används inga sekundära egenskapsgränser i plankartan för antagandehandlingarna.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ställer sig positiv till förslaget.

Tekniska förvaltningen

Samhällstjänster

Vatten och avlopp

VA-enheten har granskat detaljplanen avseende dricksvatten-, spillvatten- och dagvatten-frågor.

VA-enheten anser att den planerade dagvattenhanteringen är föredömlig och är ett utmärkt exempel på hållbar och klimatanpassad dagvattenhantering. Fastighetsägaren lägger ned extra kostnader för dubbla dagvattennät för att separera smutsigt och rent dagvatten, trots att verksamhetsområde för dagvatten finns.

I kapitel 4.8.3 anges att mängden vatten från området vid skyfall kommer minska jämfört med idag pga att åtgärder vidtas inom området samt att risken för översvämning vid skyfall bedöms vara liten då vatten från lågpunkter leds ut mot Tolångavägen. VA-enheten vill poängtera att det endast är vid skyfall som dagvatten ska kunna avledas genom avrinning ytledes ut mot Tolångavägen; alla normala regn ska fångas upp av dagvattennätet inom området.

VA-enheten ser mycket positivt på att förorenad mark inom fastigheten saneras bort, då fastigheten ligger inom vattenskyddsområde. VA-enheten har tidigare lämnat synpunkter på planerad sanering till miljöenheten.

Renhållning

Samtliga hushåll ska ha tillgång till full sortering (restavfall, matavfall, returpapper samt 5 förpackningsfraktioner; papper-, plast-, metall-, färgade -, samt ofärgade glasförpackningar) fastighetsnära enligt Förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Antalet kärl,

storlek samt tömningsintervall ska anpassas till antal lägenheter som miljörummet betjänar. Kontakta tekniska förvaltningen för rådgivning om antal kärl av vardera fraktion.

För utformning av miljörum hänvisas till gällande föreskrifter för avfallshantering. I Sjöbo kommuns gällande föreskrifter för avfall finns övriga bestämmelser som säkerställer att tillgängligheten och förutsättningarna för avfallshantering uppfylls.

Enligt 32 § i Sjöbo kommuns gällande föreskrifter för avfallshantering ska transportvägen vara minst 5,5 meter om vägen inte är enkelriktad (då gäller 3,5 meter).

Gångavstånd utgår om kärl är placerade på avstånd över 25 meter från avfallsfordonets uppställningsplats.

Återigen påpekas att vikten av att renhållningsbilen kan stanna utan att det orsakar skymd sikt. Eftersom miljöhusen troligtvis kommer att inhysa separata avfallskärl, och chauffören behöver gå in och ut ur miljöhusen kommer renhållningsbilen behöva stå still på en plats under ett antal minuter. Bilar som önskar köra förbi behöver tillräckligt bra sikt för att kunna göra så på ett säkert sätt.

Medskick inför eventuell framtida hantering av avfall som skiljer sig från plankartan:

- Enligt bifogad plankarta är miljöhus föreslagen hantering av fastighetsnära insamling. Det innebär att flertalet hushåll använder ett miljörum varifrån kärl töms av renhållningsentreprenör. Bifogad plankarta tillåter **inte** fastighetsnära insamling i fyrfackskärl vid varje enskilt hus/radhus. Om planen för hantering av avfall ändras och insamling vid varje enskilt hushåll är en önskan måste förutsättningarna för detta uppfyllas. Bland annat måste renhållningsfordonen kunna ta sig fram till varje hus. Detta innebär att transportvägar måste anpassas efter gällande föreskrifter. Vändplan/möjlighet till trepunktsvändning enligt dimensioner i föreskrifter för avfall måste också finnas. Se kriterier i Sjöbo kommuns gällande föreskrifter för avfallshantering.

Offentlig Utemiljö

Gatu- och trafikmiljö

I illustrationsritningen samt planbeskrivningen står det *Övergångsställe* ändra detta till ***Hastighetssäkrade passager.***

Ställningstagande

Förvaltningen tillstyrker ansökan.

Kommentar:

Planförslaget har tagits fram utifrån kommunens gällande renhållningsföreskrifter och justerats efter tidigare yttranden från tekniska förvaltningen avseende renhållning. Medskick till utformning koppla till byggnation skickas vidare till exploatören. Medskick inför eventuell framtida hantering av avfall som skiljer sig från plankartan tas inte ställning till i detta planarbete eftersom planförslaget innebär en grupphusbebyggelse av marklägenheter där miljöhus är den fastighetsnära insamling som är lämplig.

I illustrationsplanen uppdateras benämningen *Övergångsställe* till ***Hastighetssäkrade passager.***

Fastighetsägare Sjöbo 3:34

Frågan skickades in via mejl under granskningstiden och har därför tagits med som ett yttrande och bemöts i granskningsutlåtandet.

Ni skriver i er kommentar att bebyggelse skall ligga 3 meter från fastighetsgräns.

Är det inte 4,5 meter som gäller enligt lagstiftning??

Kommentar:

Det finns inget lagkrav på att det ska vara minst 4,5 meter från byggnads fasad till fastighetsgräns men det är en praxis som ofta tillämpas i till exempel områden med villor eftersom 4,5 + 4,5 meter ger ett avstånd på 9 meter mellan fasader och ca 8 meter mellan takutsprång. Måttet på 8 meter är en faktor när man arbetar med brandskyddsklassning. Om byggnader ligger närmre varandra än så kan det behövas andra material i tillkommande bebyggelse, som kan vara dyrare, för att nå brandskyddsklassning. Eftersom befintlig bebyggelse inom din fastighet ligger närmre fastighetsgräns än 4,5 meter kommer det i vissa lägen behövas extra brandskydd för den tillkommande bebyggelsen.

I illustrationsplanen ligger ingen av de tillkommande byggnaderna så nära som 3 meter i lägen intill befintlig bebyggelse på din tomt utan det är i den delen längst i sydöst som en byggnad ligger 3 meter från fastighetsgränsen mot trädgården. I de flesta lägen är det över 3 meter till fastighetsgränsen. I granskningsförslaget reglerar planbestämmelse att det ska vara minst 3 meter till fastighetsgräns det vill säga det minsta måttet enligt illustrationen. För att så långt det är möjligt säkerställa ett större avstånd från fastighetsgräns för den nya bebyggelse kompletteras plankartan till antagandehandlingarna med prickmark (mark som inte får förses med byggnad) i gräns mot din fastighet. Prickmarken reglerar att bebyggelsen i alla lägen utom sydöstra delen ska ligga minst 4,5 meter från fastighetsgräns vilket är i enlighet med illustrationen. I den sydöstra delen är prickmarken för en mindre del av fastighetsgränsen istället 3 meter bred för att möjliggöra den nya bebyggelsen i enlighet med illustrationen.

Fastighetsägare Sjöbo 3:30, Sjöbo 3:34 samt Sjöbo 3:21

Angående: Detaljplan för fastigheterna Sjöbo 3:32 m fl fritidsbacken

Vi bestrider kommunens förslag till detaljplan i rubr. Ärende och anför följande:

1. Föreslagen Gångbana mellan Blomsteraffären förbi våra 3 fastigheter till nytt bostadsområde:

Föreslagen gångbana är totalt onödig, då det på andra sidan vägen löper en gång- och cykelstig med övergångsställen direkt i anslutning till det nya planerade bostadsområdet samt i anslutning till Östergatan och Idrottsgatan i korsningen.

Den föreslagen gångbanan skulle bli trafikfarlig, då den dels blir alldeles för smal och inte uppfyller kraven på bredd för gångbana samt dels då vi har våra utfarter på ett sätt, där vi måste backa ut åt på huvudled, vilket redan idag är ett stort problem, som avsevärt skulle ökas med även en gångbana.

Dessutom kommer våra fastigheter, med fönster placerade lågt ner på fasaden, att ge direkt insyn i våra hus.

Ett ytterligare problem blir framtida snöskottning, då vi inte kommer att ha någon plats att bortforsla undanskottad snö samt kommer vi att nödgas, att skotta längs en hårt trafikerad väg.

2. Sjöbo Kommun hänvisar för sitt förslag till en trafikmätning som utfördes under september 2022, där trafiken uppmättes till 3.000 bilar per dygn.

Trafiken uppmättes direkt efter pandemin och hade inte kommit upp i full skala.

Härefter har ingen trafikmätning skett.

Sjöbo Kommun har nu gjort en beräkning att trafiken kommer att öka med 10 % med det nya området, således 350 bilar per dygn; totalt ca 3.350 bilar per dygn.

Sjöbo kommun har inte tagit hänsyn till den faktiska trafikmängden på Tolångavägen i dagens läge.

Efter pandemin har folk i större utsträckning återgått till tidigare körningar och i stort sett har allt hemarbete tagits bort.

Det har dessutom byggts - och byggs fortfarande fler bostäder vid galaxgatan, vilket också ökar trafiken.

För att leda bort den tunga trafiken till Ringleden, ökades hastigheten på den vägen.

Härefter har farthinder anlagts på Ringleden, varför stora delar av den tunga trafiken rent faktiskt återkommit till Tolångavägen.

Eftersom ingen ny trafikmätning genomförts har Sjöbo kommun gjort en bullermätning på gamla mätningar från 2022, vilket inte visar korrekta resultat.

Det är därför nödvändigt att en ny trafikmätning genomföres för att erhålla korrekt mätning av trafiken i dagsläget och därmed få korrekt resultat av trafiktätheten.

Likaledes skall härefter en ny bullermätning genomföras som speglar rätta förhållandet i nuläget.

Dessutom har Sjöbo kommun planerat att sätta plank för de nya fastigheterna för att skydda dessa från buller, men vi kan inte sätta upp några bullerplank till våra fastigheter, då det skymmer sikten och skulle det ytterligare skulle försvåra - eller näst intill - omöjliggöra en trafiksäker utfart från våra fastigheter.

Trots att vi tidigare påtalat, att trafiken inte kör trafiksäkert i dagens läge från Blomsteraffären och ut på Tolångavägen som huvudled, har Sjöbo kommun föreslagit ändring av detaljplanen, där fastigheten Sjöbo 3:20 var planlagd för mark och plantering, till att nu förslå att detaljplanen ska ändras till bostad med detaljhandel - utan att närmare ange på vilket sätt parkeringen till handeln skulle säkerställas.

Fastigheten Sjöbo 3:34

Fastighetsägaren motsätter sig även, att det byggs 12 hyresbostäder 3 meter från hans fastighet - trots att det enligt lagstiftningen krävs 4,5 meter från fastighetsgränsen.

Såväl antalet hyresbostäder som närheten till hans fastighetsgräns sänker värdet på hans fastighet markant.

Vad gäller fastigheten Sjöbo 3:30 får med föreslagen ändring av detaljplanen och föreslagen väg i den västra delen, kommer fastighetsägaren att få vägar på 3 sidor av sin fastighet, med mycket trafik på två av vägarna med ökat buller och svårighet att komma in och ut på sin fastighet och kommer även värdet på denna fastighet att sänkas markant.

Angående vårt förslag till ändring av utfart hänvisar Sjöbo kommuns till, att av oss föreslagen ändring omöjliggörs med hänvisning till att det finns ett vårdträd placerat på denna utfart. Det framgår inte på vilket sätt vårdträdet är särskilt skyddsvärt och därmed inte kan fällas och bereda väg.

Det ska i detta sammanhang också framhållas, att fastighetsägaren till Fredrik 14, vid sitt inköp angav som skäl, att han skulle riva bostadshuset och anlägga väg där till nybyggnationen. Det är givetvis en möjlighet till att ändra utfarten till denna fastigheten, där ägaren i enlighet med sina tidigare intentioner river fastigheten och på så vis banar väg för en utfart där, då också vårdträdet kan bibehållas.

Det ska även ifrågasättas Sjöbo kommuns godkännande av byggnation på mer än 30 % av marken, då detta inte tillåts någon annan i kommunen vare sig privatperson eller företag och att dessutom tillåta byggnation av flerfamiljsbostäder i ett område som redan är bebyggt med privatbostäder blir för trångt, såväl vad gäller bostäder som vägar till och från den nya bebyggelsen.

Hade ifrågavarande tomtmark bebyggt med 1-familjsbostäder, hade antalet uppgått till ca 20 fastigheter. Detta ska ses i jämförelse med nu planerade 70 hyresbostäder, såväl vad gäller trafiktäthet som den sociala miljön, vilket självklart påverkar värdet på berörda fastigheter på ett negativt sätt.

Att göra en så pass stor förändring på ett område, där man dessutom tillåter byggnation utöver gällande normer på 30 % av fastighetens totala yta, borde vara en självklarhet för Sjöbo kommun att erbjuda inlösen av berörda fastigheter.

Kommentar:

Synpunkt 1

Syftet med att illustrationsplanen visar på möjligheten till en gångbana inom befintligt vägområde för Tolångavägen norr om fastigheterna Sjöbo 3:21 och Sjöbo 3:30 är att skapa en trafiksäkrare trafikmiljö för fotgängare från dessa två privata bostadsfastigheter till ett nytt övergångsställe ett stycke öster ut. Under planarbetet har även möjligheten att dra gångbanan hela vägen förbi fastigheten Sjöbo 3:20 utretts men inte tagits vidare efter kontakt med fastighetsägaren på grund av att det kräver att en mindre bit mark löses in till förmån för gångbanan. Då fastighetsägare till Sjöbo 3:21 och Sjöbo 3:30 inte önskar gångbana vid sina fastigheter tas detta bort från illustrationsplanen i planförslaget inför antagande. Möjligheten att anlägga gångbana inom befintligt vägområde kvarstår dock då användningen gata alltid tillåter detta. Gångbanan förbi fastigheten Sjöbo 3:34 behövs för att nå ny hastighetssäkrad passage över Tolångavägen och kan även den anläggas inom befintligt vägområde.

Synpunkt 2

När trafiksiffror uppmätta under pandemiåren skapar en osäkerhet är ett bra tillvägagångssätt att göra nya mätningar att jämföra mot. I fallet för Tolångavägen där trafiksiffran är från 2022 har kommunen gjort en ny mätning nu i april 2025. Mätningen för Tolångavägen från år 2022 visade på 2875 ådt (årsdygnstrafik) medan siffran från år 2025 visade på 3031 ådt (årsdygnstrafik). Årsdygnstrafik är det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn. Så det genomsnittliga trafikflödet per dygn under ett år har ökat med 156 vilket innebär en ökning på cirka 5 %.

Dessa siffror har stämts av med den konsult som tagit fram bullerutredningen och som meddelat att resultatet i stort sett blir detsamma oavsett om man utgår från trafikdata som ökat några 100-tal i ådt. För att den ekvivalenta ljudnivån ska öka med 1 dB krävs en trafikökning på ungefär en tredjedel, i detta fall är där cirka 2 dB i marginal. I bullerutredningen har även en uppräknings av trafikflödet gjorts för att uppskattas till nivåer för 2045. Bedömningen är därför att trafiksiffrorna som varit underlag samt bullerutredningen som gjorts är relevanta som underlag för detaljplanarbetet. Bullerutredningen har inte påvisat behov att i detaljplanen reglera skydd mot störningar, så som exempelvis bullerskärm, för några av de befintliga bostadsfastigheterna som ligger längs Tolångavägen. Bullerskärmarna som krävs i några lägen för de nya bostäderna är för att säkerställa att deras uteplatser som ligger nära Tolångavägen uppfyller bullerkraven. På de befintliga bostadsfastigheterna finns bullerskyddande uteplatser på baksidan av bostadshusen och därför finns inget behov av skydd för dessa fastigheter.

Fastigheten 3:34

Se kommentar under inlämnad synpunkt/fråga via mejl från fastighetsägare fastighet 3:34 tidigare i detta granskningsutlåtande gällande avstånd till ny bebyggelse.

Kommunen håller fast vid sitt svar i samrådsredogörelsen att kommunens uppgift är att säkerställa den mest lämpliga markanvändningen. Placeringen av fastigheten Sjöbo 3:32 centralt i Sjöbo tätort med närhet till service, Oran med mera gör det motiverat att anlägga en tätare bebyggelse än vad till exempel enbostadshus hade inneburit. Både gällande översiktsplan och regionplan förespråkar en förtätning av centralorten. En fastighet ligger lika centralt beläget, och det gör att på det läget bedöms en förtätning av denna omfattning vara en utveckling som kommer förr eller senare. Då endast en våning tillåts så bedöms de tillkommande bostäderna inte innebära att någon olägenhet i form av insyn kommer att uppstå.

Fastigheten 3:30

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

Stora solitära träd spelar en viktig roll för biologisk mångfald i städer och samhällen. De har många arter kopplade till sig och arter som är mer solkrävande livnär sig på och av solitära träd. Oftast blir dessa träd även gamla och äldre träd hyser större biologisk mångfald än yngre. Trädkronan blir också oftast större för solitära träd vilket kan ge en ökad krontäckningsgrad vilket är positivt för den kyleffekt som träd har. Det är utöver trädet som nämnt ovan även andra förutsättningar på platsen som gör att utfartens läge bedöms som lämpligt så som topografi och längd för vägdragning.

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

Infart över fastigheten Fredrik 1

Kommunen håller fast vid sitt svar i samrådsredogörelsen att föreslagen utfart är lämplig utifrån att utfarternas läge har studerats under planarbetet utifrån flertalet aspekter. Fastighetsägaren till Fredrik 1 uppger att de inte köpt fastigheten med tanken att ha en infart där. I planarbetet analyseras en plats förutsättningar och utifrån det studeras lämpliga lösningar för exempelvis trafik och in-/utfarter. Att riva ett befintligt bostadshus om det inte krävs bedöms inte som en god resurshushållning.

Byggrätt 30%

Hur stor byggrätt som är lämplig och tillåts variera mellan olika platser, det finns ingen fastställd norm för Sjöbo kommun. I centrala lägen och i radhus och annan grupphusbebyggelse är bebyggelsen ofta tätare och byggrätten högre jämfört med villatomter i utkanterna av en ort. De byggrätt på 30 % som regulerades i granskningsförslaget av planförslaget var för de befintliga privata bostadsfastigheterna längs Tolångavägen (Sjöbo 3:20, Sjöbo 3:21, Sjöbo 3:30, Sjöbo 3:34 och Fredrik 1), dessa har nu till antagandehandlingarna lyfts ur planområdet förutom Fredrik 1 som är planlagd för industri och fortsatt är inom planområdet med en byggrätt på 30 %.

Byggrätt för den nya bebyggelsen inom Sjöbo 3:32 regleras inte genom en maximal procent som får byggas utan regleras med prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad, bestämmelser om maximal bredd på byggnader, placering av byggnaderna så som att gavel ska vara mot Tolångavägen inom del av planområdet osv. Illustrationsplanen visar på byggnader med byggrätt på cirka 6000 kvm, fastigheten Sjöbo 3:32 är 26 573 kvm stor vilket ger en exploateringsgrad på cirka 23 procent. Utöver detta tillåts 100 kvm byggas på yta med korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad) inom östra delen av planområdet för att möjliggöra paviljongbyggnad

eller liknande vid möjlig grillplats.

Fråga om inlösen

Kommunen håller fast vid sitt svar i samrådsredogörelsen att kommunens uppgift är att säkerställa den mest lämpliga markanvändningen. Placeringen av fastigheten Sjöbo 3:32 centralt i Sjöbo tätort med närhet till service, Oran med mera gör det motiverat att anlägga en tätare bebyggelse än vad till exempel enbostadshus hade inneburit. Både gällande översiktsplan och regionplan förespråkar en förtätning av centralorten. Era fastigheter ligger lika centralt belägna, och det gör att på det läget bedöms en förtätning av denna omfattning vara en utveckling som kommer förr eller senare. Kommunens sammantagna bedömning är att läget för närliggande fastigheter inte försämras påtagligt. Läget kan till och med bedömas förbättras då grannfastigheten inte längre kommer vara planlagd för småindustri med den tunga trafik och risk för buller det medför. Kommunen har inte för avsikt att erbjuda inlösen av fastigheterna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Sjöbo kommun

Marie Rosdahl

Enhetschef Strategienheten

Malin Töger

Planarkitekt