



SJÖBO
KOMMUN

Dnr. 2021.2067
ANTAGANDE 2022-07-05 SBN §70
LAGA KRAFT 2022-08-17
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Grimstofta 2:26 i Sjöbo kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar.

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Fastighetsägarförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Bilagor:

Bedömning om betydande miljöpåverkan

Bilagorna finns tillgängliga på Kommunhuset i Sjöbo.

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
HUSHÅLLNING MED MARK 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	6
Markägoförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintressen och regionala intressen	6
Översiktsplan	7
Detaljplaner	8
Bedömning av miljöpåverkan	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
Bakgrund	9
Pågående markanvändning	10
Natur	10
Kultur	11
Ekosystemtjänster	12
Service	12
PLANFÖRSLAG	13
Bebyggelse	13
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	17
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	18
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	19
Organisatoriska frågor	19
Tidplan	19
Markförvärv	20
Genomförandetid	20
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	20
Avtal	20
Servitut	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Fastighetsbildning	21
Ekonomiska frågor	21
Planekonomi	21
Allmän platsmark	21
VA-ledningar	21
Övriga ledningar	21
Tekniska frågor	21
Tekniska utredningar	21
Gator, belysning	21
Bygglov	21
MEDVERKANDE	22

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan reglerar användandet av mark och vatten. Detaljplanen innehåller juridiskt bindande bestämmelser för var man får bygga, vad byggnader och markområden ska användas till, byggnadshöjder, byggnaders utformning i stora drag med mera.

Ett viktigt syfte med detaljplanen är att fastställa vad ett mark- och/eller vattenområde är mest lämpat för att användas till. I en detaljplan kan det exempelvis fastställas om marken inom ett visst område ska användas för industri eller bostäder men även frågor som bredd på gator, bevarande av kulturellt värdefulla byggnader, hantering av dagvatten med mera behandlas.

Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur en detaljplan ska tas fram där allmänna och enskilda intressen vägs mot varandra. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras av 5 kap. PBL. Denna detaljplan handläggs med standardförfarande. Förfarandet kan tillämpas när förslaget är förenlig med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för en bredare allmänhet och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Processen består av samråd med efterföljande samrådsredogörelse och granskning (detta skede) med efterföljande granskningsutlåtande samt antagande. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

Under förutsättning att ingen överklagat beslutet eller att länsstyrelsen valt att pröva beslutet vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla.



Detaljplanen tas fram i enlighet med Plan och bygglagen SFS 2010:900 och förväntas bli antagen 2022. För denna detaljplan har Sjöbo kommun följt Boverkets allmänna råd 2020-10-01.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva bostadsändamål i östra Sjöbo. Den nya bebyggelsen ska ta avstamp i den lokala äldre byggnadstraditionen med fristående småhus och stora trädgårdar.

Planen ska möjliggöra för avstyckning av fastigheten Grimstofta 2:26 och tillskapa 3-4 tomter för 1 1/2-planshus om ca 150-200 bruttoarea.

Dagvatten ska fördröjas inom planområdet.

HUSHÅLLNING MED MARK 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken om hushållning med mark- och vattenområden.

Planområdet bedöms inte vara känsligt ur ekologisk synpunkt eller omfattas av särskilda naturvärden. Detaljplanen föreslår ingen användning som innebär negativ påverkan på vattenskyddsområde. Exploateringen ska ta hänsyn till Grimstofta grundvattentäkt och följa gällande regelverk.

Planområdet ligger inom riksintressen för naturvård, friluftsliv och riksintresse för framtida järnväg. Planen bedöms inte påverka riksintresse för naturvård, friluftsliv eller riksintresse för framtida järnväg negativt eftersom fastigheten redan är privat egendom som inte kan räknas till riksintressena.

Miljökvalitetsnorm för luft förväntas inte bli påverkad av förslaget.

Dagvatten ska hanteras på ett sådant sätt att miljökvalitetsnorm för vatten inte påverkas negativt.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i utkanten av östra Sjöbo och tillhör området Grimstofta. Norr om planområdet löper Tolångavägen. Strax söder om planområdet är Sjöbo Ora som är ett naturområde med bland annat elljusslingor och Orebackens campingplats.



Bild 1. Orienteringskarta



Bild 2. Planområdet

Areal

Detaljplanen omfattar fastigheten Grimstofta 2:26 som är ca 19 300 m². Fastigheten omfattas inte av detaljplan idag.

Markägoförhållanden

Fastigheten som omfattas av detaljplanen är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen och regionala intressen

N75 Sjöbo Ora- Fyledalen- Nybroån, riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken

Förslaget berör område av riksintresse för naturvård. Riksintresset omfattar platåområdet kring Sjöbo Ora, som begränsas av mycket branta sluttningzoner och erosionsdalar. Området är till största delen skogsbevuxet. Tidigare fanns här mest bokskog, nu förekommer också betydande barrskogsplanteringar. Vegetationen är på flera ställen intressant, särskilt i de sluttningar där grundvatten sipprar fram.

Beskrivning av riksintresset: "På båda sidor om väg 12 sydost om Sjöbo utbreder sig ett stort platåområde, Sjöbo Ora, som begränsas av mycket branta sluttningzoner. Området är till största delen skogbevuxet. Tidigare fanns här mest bokskog, nu förekommer också betydande barrplanteringar. Vegetationen är på flera ställen intressant, särskilt i de sluttningar där grundvatten sipprar fram."

Utbyggnaden inom planområdet är av begränsad omfattning och kommer inte att beröra några av riksintressets kärnområden. Sluttningzonerna kring Oran berörs heller inte. Endast tidigare odlad mark tas i anspråk för bebyggelse. Planförslaget innebär en förtätning av den byggda miljön och kommunen bedömer att de fyra nya hushållen inte kommer att medföra någon negativ påverkan på riksintresset.

FM 12 Fyledalen, riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken

Förslaget berör riksintresse för friluftslivet. Huvudkriteriet för riksintresset är "Område med goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/ eller kulturmiljö."

I gällande översiktsplan är riksintresset beskrivet på följande sätt: "Sjöbo Ora är ett stort skogsområde på ett isälvsdelta nordost om Fyledalens mynning ut mot sandslätten söder om Sjöbo. Sjöbo Ora är ett välbesökt område närmast tätorten med frodiga raviner, talrika skogsvägar och löparslingor. Från Orans branta sluttningar ser man slätten och den mäktiga Romeleåsen som reser sig i fjärran. Spjällabacken i väster är randmoränens högsta punkt."

Friluftaktiviteter som besökare kan ägna sig åt i Sjöbo Ora är vandring, strövande, promenader, cykling, naturupplevelser, kulturupplevelser, bär- och svampplockning, löpning, fågelskådning, ridning, dressincykling.

Planerad utbyggnad av fastigheten bedöms inte påverka riksintresset negativt då förslaget innebär en utveckling av en befintlig bostadstomt. Ytan nyttjas inte för friluftaktiviteter och den nya bebyggelsen begränsar inte möjligheten för friluftsliv i Sjöbo Ora.

Riksintresse framtida järnväg

Planområdet ligger strax utanför riksintresse för järnväg. Simrishamnsbanan är riksintresse för framtida järnväg och ett samhällsbyggnadsprojekt som främst syftar till att knyta samman östra och västra Skåne med Öresundsregionen och skapa förbättrad regional balans. Riksintresseområdet korsar kommunen i väst-östlig riktning och går igenom Sjöbo tätort längs med det gamla spårområdet i anslutning till dagens busstation.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i vattenskyddsområde för Grimstofta grundvattentäkt.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan antogs 2009-03-30. Grimstofta tillhör delområde 01c- Sjöbo östra där det anges att bebyggelse ska föregås av detaljplan om det inte anses att åtgärden är ringa. Förslaget är i linje med gällande översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Grimstofta söder (antagen 2007-09-12) är en förtätning i enlighet med aktuellt förslag möjlig. Målsättningar för utvecklingen av Grimstoftaområdet är att:

- Bevara den lantliga miljön
- Anpassa ny bebyggelse till landskapets struktur och förutsättningar
- Skapa en miljöanpassad gatustandard
- Förbättra gång- och cykelförbindelserna mot centrum

Den fördjupade översiktsplanen anger att ny byggnation ska föregås av detaljplan. Planen redovisar förslag på utbyggnad av två nya småhustomter samt en lokalgata inom Grimstofta 2:26. Kommunen kommer inte att genomföra förslaget med lokalgatan. Enligt den fördjupade översiktsplanens etappindelning ingår fastigheten Grimstofta 2:26 i den första utbyggnadsetappen av hela Grimstofta. Se detaljer under rubrik *Gestaltning* på sid. 15.



Bild 3. Fördjupad översiktsplan för Grimstofta Söder.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. Planområdet angränsar till följande detaljplaner:

- Detaljplan för del av Tolångavägen i Sjöbo, DP nr 255. Planområdet omfattar Tolångavägens sträckning, från Oregatan i väster till anslutningen till Sandåkravägen i öster. Syftet med detaljplanen är att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter genom att anlägga en gång- och cykelbana på den södra delen av Tolångavägen.

Plankartan innehåller utfartsförbud på valda sträckor, vilket innebär att det inte kan anläggas några nya utfarter från Grimstofta 2:26. För att anlägga gång- och cykelbanan krävs att delar av fastigheter längs vägsträckan tas i anspråk.

- Förslag till utvidgning av stadsplan för område vid Tolångavägen, DP nr 308. Detaljplanen antogs 1970 och berör en större del av den östra delen av tätorten. Den del av detaljplanen som angränsar till Grimstofta 2:26 är planlagd för friliggande bostadshus i en våning. Byggnadshöjden är 4 meter.

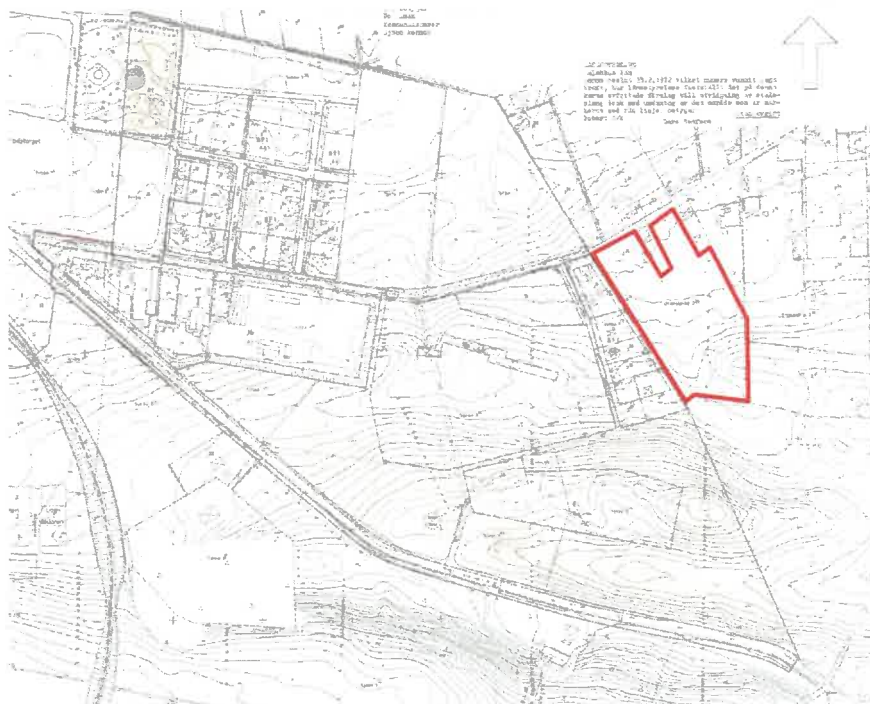


Bild 4. Detaljplan nr 308. Planområdet för denna detaljplan är markerat med rött.

Det pågår även en planprocess för Orebackens camping. Detaljplanen har varit på samråd och föreslår en utveckling av campingområdet.

Bedömning av miljöpåverkan

Enligt 5 kap 18 § PBL ska de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program som finns i 6 kap 11, 18 och 22 §§ MB tillämpas om detaljplanens genomförande kan antas medföra en omfattande miljöpåverkan. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att genomförande av denna detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Fastigheten som planläggs har tidigare tillhört Grimstofa 2:101 som utgjorde den ursprungliga gården och lantbruksfastigheten. Planområdet har "legat för fäfat" dvs. inte brukats som lantbruk. Marken användes för bete av en häst för 30 år sedan.

Nuvarande fastighetsägare beviljades bygglov för enfamiljsbostad år 2005 och använder en del av fastigheten som trädgård och resterande del som öppen gräsyta med uppfart till bostadshuset. Fastighetsägaren beviljades positivt planbesked för bostäder 2021-04-20.

Pågående markanvändning

Natur

Mark och vegetation

Den södra delen av fastigheten används för bostadsändamål och är avgränsad med formklippt häck och staket. Den västra och södra delen består av gräs och solitära lövträd varav ett antal har höga naturvärden och bör bevaras. Trädbeståndet består av ek, bok och lönn. På den östra delen av fastigheten har det fram tills nyligen funnits en tät granplantering som fastighetsägaren har avverkat.



Bild 5. Ekar som ska bevaras i den norra delen av planområdet.

Artskydd

Hela planområdet sköts som en trädgårdstomt. Enligt Länsstyrelsens planeringsverktyg (utdrag 2022-03-18) Grön infrastruktur och Artportalen finns det inga indikationer på att det ska finnas skyddade arter inom planområdet.

Biotopskydd

Fastighetsägaren planterade för cirka 15 år sedan en rad med björkar längs med uppfarten. Träden är relativt unga och små i storleken med stamdiameter som understiger 20 cm vid brösthöjd. Kompetens inom ekologi och landskapsarkitektur på kommunen gör bedömningen att trädraden inte omfattas av biotopskydd för alléer.

Grundvattentäkt

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Grimstofta vattentäkt. Då marken i området är mycket genomsläpplig kan föroreningar lätt infiltrera ner i marken. Avståndet till en av kommunens uttagsbrunnar är mycket kort och rinntiden snabb, varför området är mycket känsligt för föroreningar. Material som inte släpper ifrån sig ämnen bör väljas och apparatur/anläggningar inom fastigheterna bör utformas med minimal risk att läckage uppstår. Utformning av ytor bör göras så att föroreningar fångas upp. De vattenskyddsföreskrifter som är gällande ska följas. Om vattenskyddsföreskrifter ändras är det de nya vattenskyddsföreskrifterna som ska följas.

Beskrivning av miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN vatten) inom planområdet

Björkaån/Åsumsån är nationellt utpekad som särskilt värdefullt vatten med en population av tjockskalig målarmussla och en värdefull stam av öring. Ån har, enligt klassning gjord utifrån EU:s vattendirektiv, måttlig ekologisk status. Kvalitetskravet är att den ska ha nått god ekologisk status till år 2021.

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

Topografi

Marknivåerna inom området varierar mellan +54,7 och +63 m ö h.

Geotekniska förhållanden

Jordarten består av isälvsediment som har en hög genomsläpplighet. Behovet av geoteknisk undersökning prövas i samband med bygglov.

Kultur

Fornlämningar

Inom området finns inga fornlämningar redovisade enligt Riksantikvarieämbetets fornsök. Om det vid markarbeten påträffas fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc) ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Lagen om kulturminnen mm.

Landskapsbild

Landskapet kring planområdet domineras av naturområdet Sjöbo Ora som är beläget på ett höjdparti bakom befintligt bostadshus. Platsen är lummig, och grön och ger ett lantligt intryck. Växtligheten inom planområdet består i huvudsak av solitära lövträd som står sporadiskt placerade över gräsytan. Större delen av fastigheten saknar rumsliga indelningar. Uppfarten, grinden och bostadshuset är de huvudsakliga elementen som blicken dras till.

Grimstofta ligger i utkanten av Sjöbo och karaktäriseras av låg och relativt gles bebyggelse där merparten är uppförd under första halvan av 1900-talet. Historiskt sett har Grimstofta legat utanför Sjöbo och bestått av gårdar i odlingslandskap med ett fåtal bostadshus placerade längs med Tolångavägen. Först under senare delen av 1900-talet har Sjöbos expansion bidragit till att Grimstofta blivit en del av orten.

I direkt anslutning till planområdets norra delar ligger två äldre bostadshus som har byggts om och är idag byggda i vinkel. Båda bostadshusen har sadeltak och vitputsad fasad eller vitt tegel. Längs

planområdets västra gräns ligger 6 äldre villatomter. I öster är bebyggelsen av blandad karaktär och består av gamla gårdar och villabebyggelse från blandade årtal.

Ekosystemtjänster

”Ekosystemtjänster är ett begrepp som försöker fånga alla de produkter, tjänster och värden som vi får av naturen. Luften vi andas, vattnet vi dricker, maten vi äter, mediciner, bränslen, pollinering, men också de immateriella och känslomässiga värden vi får av naturen – allt kan räknas in bland ekosystemtjänsterna. Många av dessa naturens gratistjänster är omöjliga att ersätta med hjälp av teknik.” (WWF:s definition av ekosystemtjänster)

Ekosystemtjänsterna kommer att påverkas av exploateringen. Det är framför allt de reglerande ekosystemtjänsterna som påverkas av att den befintliga grönytan delvis bebyggs. Träd, buskar och övrig vegetation kan inom planområdet bidra till att reglera lokalklimatet, bidra till luftrening och bullerreduktion från biltrafiken på Tolångavägen, pollinering och reglering av skadedjur och skadeväxter. Plankartan säkerställer att ett flertal solitärträd med höga naturvärden bevaras, genom att träden bevaras kan även ett flertal ekosystemtjänster fortsätta ske.

En större del av planområdet utförs av en klippt gräsyta och grönytor kan bidra till rening och reglering av dagvatten. Där byggnader uppförs och marken hårdgörs kommer det inte att ske någon infiltration av dagvatten.

Detaljplanen reglerar att dagvatten ska fördröjas inom den norra delen av planområdet. Om vattenspegel bildas kan fler arter etablera sig och planförslaget kan därmed innebära positiva konsekvenser för ekosystemtjänsterna.

Service

Planområdet är beläget cirka en kilometer från centrum där det finns mataffärer och samhällsservice. Närmsta förskola är Tofta förskola som ligger på andra sidan Tolångavägen, cirka 200 meter från Grimstofta 2:26. I Sjöbo tätort finns ett flertal grundskolor.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

I dagsläget finns det ett bostadshus och några komplementbyggnader på fastigheten. Bostadshuset uppfördes för cirka 15 år sedan och är 282 kvm BYA inklusive uterum. Byggnaden har ett sadeltak med svarta betongpannor och fasadmaterialet utgörs av tegel. Tomten är inramad av en formklippt häck samt ett staket med svart smidesgrind.



Bild 6. Vy mot söder som visar befintligt bostadshus med Sjöbo Ora i bakgrunden.

Framtida bebyggelse

Den framtida bebyggelsen ska följa riktlinjerna som anges i den fördjupade översiktsplanen för Östra Sjöbo (antagen 2007). Förslaget medger en avstyckning av fastigheten och att fyra enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader får uppföras. Befintligt bostadshus i söder planläggs för bostadsändamål.

I nordväst föreslås en gemensam grönyta som ska användas för att omhänderta dagvatten. Ytan har ingen byggrätt av ett flertal skäl:

- Det råder utfartsförbud mot Tolångavägen
- Ett flertal värdefulla lövträd finns på platsen som ska sparas
- Ytan är en lågpunkt och lämpar sig därför bra för dagvattenhantering



Bild 7. Förslag på utbyggnad och ny fastighetsindelning.

Byggrätt

De nya fastigheterna får bebyggas med enbostadshus i ett och ett halvt plan med en maximal byggnadsarea (BYA) om 140 kvm. Högsta nockhöjd över markplan medges till 7,9 meter över markplanet för huvudbyggnad och takvinkeln ska vara minst 40 grader. Enkelgarage/komplementbyggnad med en maximal BYA om 30 kvm och högsta nockhöjd om 4,8 meter över markplanet för komplementbyggnad får uppföras på respektive fastighet.

Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och det ska vara minst 6 meter förgårdsmark framför garageport.

Den fördjupade översiktsplanen anger att tomter ska vara stora och en bestämmelse anger därför att minsta tomstorlek ska vara 1500 kvm.

Byggrätten för det befintliga bostadshuset utgår ifrån gällande bygglov och tillåter en största BTA för huvudbyggnaden på 282 kvm samt 162 BTA för komplementbyggnad. Nockhöjden regleras till 5,5 meter över markplanet för bostadshuset och 5,4 meter över markplanet för komplementbyggnad.

Minsta tomstorlek regleras till 8640 kvm vilket motsvarar den yta som används som trädgård idag.

Tillgänglighet

Bebyggelsen ska utformas enligt BBRs krav för tillgänglighet. Den gemensamma lokalgatan ska ha en lutning som understiger 1:12 så att personer med nedsatt rörelseförmåga ska ha möjlighet att använda gatan.

Gestaltning

Den nya bebyggelsen ska gestaltas på ett sätt som tar tydlig hänsyn till närområdets historiska karaktär och den lokala byggnadstraditionen. Inspiration till ny bebyggelse ska hämtas från äldre befintliga hus i närområdet och anpassas till platsen och områdets naturkvalitéer. I den fördjupade översiktsplanen anges följande gestaltungsprinciper:

- *Husens placering*
Huvudbyggnaden placeras i nära anslutning till väg, gärna med långsidan mot vägen. Undvik dominerande komplementbyggnader typ dubbelgarage.
- *Husens volym och proportion*
En enkel grundform är ofta att föredra. Traditionellt karaktäriseras husen av smala huskroppar med hög takresning där takytorna dominerar över fasaden. Stora takutsprång bör undvikas.
- *Tak*
Valet av takmaterial blir ofta viktigt för helhetsintrycket. Takmaterial kan med fördel vara tegel, men även falsat plåttak eller papptak kan ge ett bra intryck.
- *Fasad*
Fasadmaterial kan vara ljus puts eller rött tegel men även stående träpanel och skivmaterial kan ge ett bra intryck.
- *Hägnader kring tomt*
Målsättningen är att de nordsydliga vegetationsridåerna skall bevaras. Tomtinfarten bör därför hållas relativt smal i dessa lägen. På stora tomter som omges av naturmark är det inte alltid nödvändigt att hägna tomten. Där man vill hägna tomten kan det med fördel ske med häckar (till exempel klippta bokhäckar). Plank och murar kan finnas i anslutning till byggnaderna men bör undvikas i tomtgräns.

I denna detaljplan regleras att fasadmaterial ska vara ljus puts, ljust eller rött tegel, stående träpanel eller skivmaterial. Tak ska vara av rött tegel, svart falsad plåt eller svart takpapp och utformas som sadeltak med en minsta taklutning om 40 grader. Takutsprång får vara maximalt 25 cm. Största bredd på husgavel är 8,5 meter. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att den nya bebyggelsen följer riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen.

Gator och trafik

Biltrafik

Tolångavägen löper förbi fastigheten och sträcker sig till centrala Sjöbo i väster. Tolångavägen har hastighetsbegränsning 40 km/h. Kommunen uppmätte trafiken vid en plats cirka 580 meter väster om planområdet i september 2019. Resultatet var 3 512 fordon per dygn, varav tung trafik utgjorde 5,8%.



Bild 8. Befintlig uppfart sedd från väster.

Den befintliga uppfarten på Grimstofta 2:26 föreslås bli en gemensam infart för de nya fastigheterna. Infarten ingår inte i det kommunala vägnätet. Gatan kommer att ingå i ett markreservat för gemensamhetsanläggning.

Utfarter kan ordnas från varje enskild fastighet till den gemensamma infarten som är markerad med prickmark i plankartan.

Parkering

Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Detaljplanen medger en byggrätt för ett enkelt garage.

Kollektivtrafik

Buss 338 trafikerar sträckan Sjöbo- Tomelilla och stannar vid en busshållplats cirka 50 meter från planområdet. Från Sjöbo busstation som ligger cirka 1,5 kilometer väster om planområdet avgår ett flertal bussar till bland annat Lund och Ystad.

Gång- och cykelvägar

En ny gång- och cykelväg ska anläggas längs med Tolångavägen och kommer att passera planområdet i norr.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Bebyggelsen ansluts till det kommunala VA-nätet. Kapaciteten i ledningsnätet är begränsat och den tillkommande bebyggelsen som planförslaget medger innebär att kapaciteten i ledningsnätet behöver utökas nedströms. Grannfastigheterna Grimstofta 2:35 och Grimstofta 2:40 kommer att beröras vid denna kapacitetshöjning genom att åtgärden genomförs på dessa tomter.

Det finns avtalsservitut för befintliga VA-ledningar som är inom Grimstofta 2:35 (12-IM4-67/3025.1). VA-ledningarna behöver förnyas/bytas ut och troligtvis anläggas under den planerade GC-vägen. I samband med detta arbete ser kommunen även över och byter ut övriga kommunala VA-ledningar som belastar Grimstofta 2:35. Åverkan på tomtmark som blir på grund av VA-arbetet återställs i samråd med berörd fastighetsägare i enlighet med avtalsservitutet.

Planenheten och VA-enheten har gemensamt beslutat att kommunen ska bygga ut ledningsnät och anlägga anslutningspunkter för respektive fastighet. Verksamhetsområde ska upprättas för vatten och avlopp och inga särskilda va-avtal med fastighetsägarna behövs. Ett servitutsavtal behöver upprättas med markägaren för Grimstofta 2:26 för anläggande av VA-ledningar.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen är av stor vikt för att minska risk för översvämningar i Grimstoftabäcken och Åsumsån. Det är viktigt att dagvattnet är så rent som möjligt för att minska risken för påverkan på Grimstofta vattentäkt.

Inom planområdet kommer inget kommunalt verksamhetsområde för dagvatten upprättas och därmed anläggs inga dagvattenledningar.

Planområdet sluttar från söder till norr och en dagvattenanläggning placeras i den nordvästra delen av området. Dagvattenanläggningen kommer att ingå i ett markreservat för gemensamhetsanläggning som de framtida fastighetsägarna kommer att ingå i.

Utöver dagvattendammen i norr begränsas möjligheten att hårdgöra markytan. Upp till 20 % av fastighetsytan får hårdgöras och markklovsplikt krävs för åtgärder för försämrar markens genomsläpplighet.

Uppvärmning

Fastigheterna ansvarar för sin egen värmeförsörjning.

EI

Sjöbo elnät har kablar i anslutning till planområdet och det finns möjlighet till anslutning till elnätet utan att kapacitetshöjande åtgärder krävs.

Möjlighet till solceller på tak ska finnas. Utformning och placering av dessa sker i samband med bygglov.

Tele/IT

Skanova och Tele2 har kablar i anslutning till planområdet.

Avfall

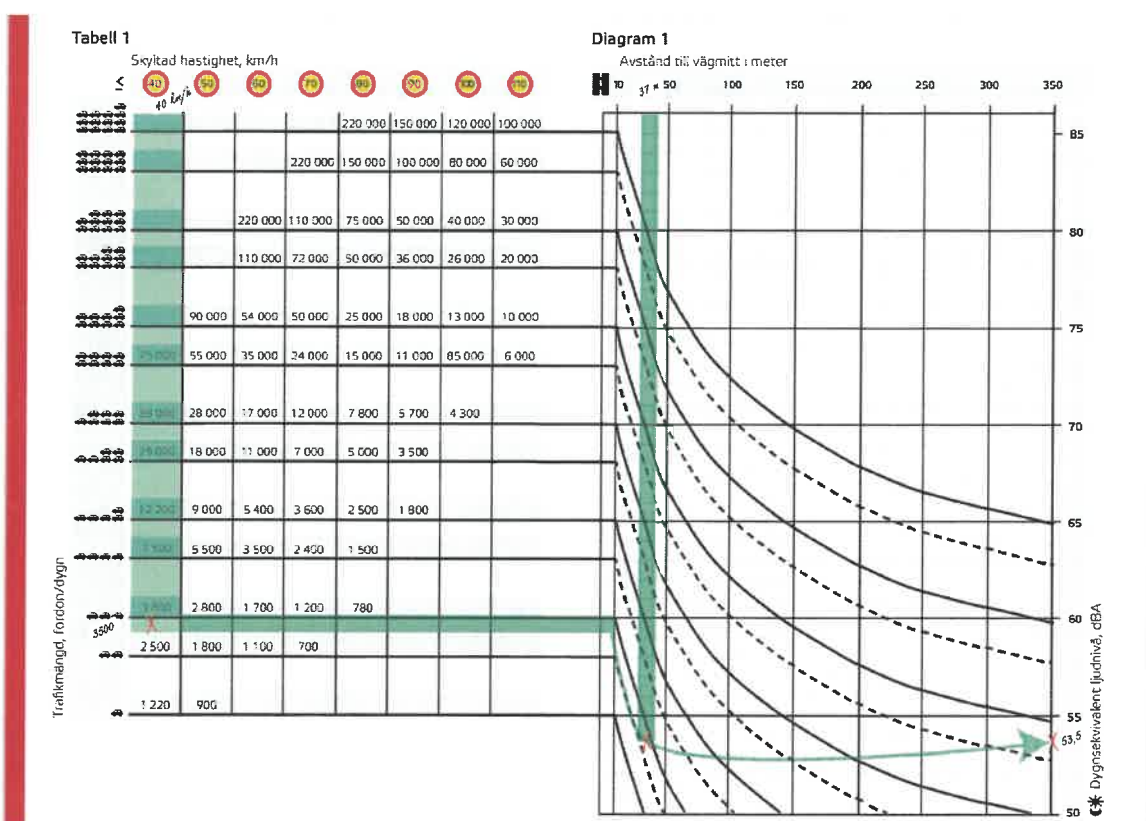
Avfall hämtas vid varje enskild fastighet. Förslaget är utformat så att vändmöjligheter finns utan att det krävs backvändning i anslutning till de nya föreslagna byggnaderna längs infarten.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för spårtrafik och vägar är 60 dBA ekvivalent vid bostadsfasad, alternativt 65 dBA ekvivalent vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. De beräknade ljudnivåerna ska redovisas om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen.

Utifrån Boverkets skrift "Hur mycket bullrar vägen" kan en översiktlig bedömning av trafikbullret genomföras. Avstånd mellan närmsta byggrätt och Tolångavägens mittlinje är 37 meter. Med utgångspunkt från mätresultatet från 2019 med 3500 fordon och att Tolångavägen har en skyltad hastighet på 40 km/h beräknas ekvivalent ljudnivå till 53,5 dBA. Kommunens bedömning är att byggnaderna kan uppföras i enlighet med trafikbullerförordningen och några bullerskyddande åtgärder bedöms inte krävas för de föreslagna byggnaderna. Markytan mellan väg och bebyggelse kommer i huvudsak bestå av mjukt markmaterial vilket kan enligt "Hur mycket bullrar vägen" ge en bullerdämpning på upp till cirka 5 dBA vilket innebär att beräknad bullernivå kan uppgå till 48,5 dBA. Detaljplanen ger förutsättningar för att byggnader kan placeras på ett sådant sätt i förhållande till vägen att en tyst sida kan tillskapas.



Tabell 1 Översiktlig beräkning av bullervärden vid närmsta byggrätt.

Barnperspektivet

För att barn ska kunna röra sig fritt och säkert i stadsmiljön är det viktigt att det finns säkra gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik i nära anslutning till bostaden. Den fördjupade översiktsplanen förordar därför prioritering av exploatering i den västra delen av Grimstofta eftersom det är nära tätortens centrum, busshållplats finns på gångavstånd och att den nya gång- och cykelbanan ska anläggas utanför fastigheten. Det finns även platser och ytor för lek och rörelse i närheten av bostaden, såsom badplatsen som ligger cirka 250 meter åt väster och rekreationsområdet Sjöbo Ora.

Radon

I Sjöbo kommun utfördes en kommuntäckande inventering av markradon mellan 1988-1989. Inventeringen resulterade i ett radonriskområde som utgör 10 % av kommunens yta. Grimstofta ingår inte i kommunens riskområde för förhöjda halter av radon.

Hälsokonsekvenser

Planförslaget innebär att fler boenden får nära tillgång till Sjöbo Ora och har möjlighet att nyttja rekreationsområdet. Den planerade gång- och cykelvägen på Tolångavägen (Dp 255) innebär att det är enklare att förflytta sig till fots eller med cykel vilket främjar folkhälsan positivt.

Naturvärden

Naturvärden kan påverkas negativt av detaljplanens genomförande men det finns stor möjlighet att nya naturvärden kan tillskapas på respektive planerad fastighet genom att detaljplanen ställer krav på att stora tomter ska uppföras, samt att endast 20% får hårdgöras. Fler trädgårdar kan bidra till att öka den biologiska mångfalden och förbättra förutsättningarna för pollinatörer.

Markföroreningar

Fastigheten har tidigare utgjorts av en lantbruksfastighet och det finns inga indikationer om att marken skulle vara förorenad.

Räddningstjänst

Brandpost kommer inte upprättas i planområdet, men det finns en brandpost i närheten.

Från uppställningsplats av tunga fordon till bostadsbyggnad ska avståndet vara högst 50 meter.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Sökande beviljades positivt planbesked i april 2020. Detaljplanen förväntas nå ett antagande under hösten 2022.

Samråd: Q4 2021

Granskning: Q2 2022

Antagande: Q3 2022

Laga kraft: Q3 2022

Markförvärv

Nuvarande fastighetsägare avser att avstycka och sälja delar av fastigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

En samfällighetsförening kan bildas som omfattar kommande fastighetsägare men det regleras inte i detaljplanen.

Avtal

Detaljplanen föreslår ingen allmän platsmark som fastighetsägaren ska anlägga och något exploateringsavtal avses därför inte tecknas.

Planområdet är beläget inom vattenskyddsområde och omfattas av föreskrifter.

Servitut

Grimstofta 2:26 belastas av Servitut sv. 1265.1437.1 till förmån för Grimstofta 2:101 med ändamål väg. Detaljplanen möjliggör för att Grimstofta 2:101 upptas i gemensamhetsanläggning för väg och att servitutet upphör. Detaljplanen föreslår att fastigheten Grimstofta 2:101 ska ingå i gemensamhetsanläggningen för planområdets väg för att skapa en tydlig och rättvis fördelning av kostnader. Andelstalen i gemensamhetsanläggningen prövas i lantmäteriförrättning som ansöks av fastighetsägaren för Grimstofta 2:26. Lantmäteriet beslutar om kostnadsfördelning av förrättningskostnader samt andelar för utförande och drift, vilka ligger till grund för fastighetens kostnader i gemensamhetsanläggningen.

Grimstofta 2:26 belastas med avtalsservitut med förmån till Sandbäck 4:9 avseende befintliga VA-ledningar (12-IM4-67/3025.1). VA-ledningarna har kommunen för avsikt att lägga om med anledning av detaljplanen. Troligtvis läggs de nya ledningarna under den planerade GC-vägen utmed Tolångavägen.

Befintlig fastighet Grimstofta 2:26 ligger utanför verksamhetsområdet men har kommunalt VA genom VA-avtal. I och med detaljplanen och de tillkommande fastigheterna kommer det beslutas om verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten för hela planområdet. Kommunen bygger ut dricks och spillvattenledningar till samtliga tomter och respektive fastighetsägare betalar då anslutningsavgift enligt gällande tids VA-taxa.

Ett servitutsavtal måste upprättas mellan kommunens VA-enhet och markägaren (av ytan g1 i plankartan) för de VA-ledningar kommunen ska anlägga till fastigheterna. Ett godkänt servitutsavtal är en förutsättning för att kommunalt VA ska kunna anläggas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger en avstyckning av fastigheten Grimstofta 2:26. Avstyckning och fastighetsbildning bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden inom sin kvartersmark och står för kostnader kopplade till ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar. Kostnaderna fördelas på fastigheterna vid försäljning av avstyckade tomter.

Kommunens VA-enhet står för utbyggnaden av VA-ledningar till fastigheterna. Kostnaderna för detta tas upp genom anslutningsavgiften för VA för respektive fastighet. Kommunen upprättar servitutsavtal för VA-ledningarna som markägare måste skriva under. Kostnaden för inskrivning av servitutet hos Lantmäteriet står kommunens VA-enhet för.

Kostnaden för anslutning till kommunens VA-nät uppgår till 132 000 kr baserat på 2022 års taxa. Anslutningen bekostas av respektive fastighetsägare.

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar detaljplanen i enlighet med kommunens plantaxa.

Allmän platsmark

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

VA-ledningar

Kommunens VA-enhet bygger ut dricks- och spillvattenledningar till respektive fastighet. Dagvattenledningar kommer inte byggas ut av kommunen.

Övriga ledningar

Fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av ledningar till följd av exploateringen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Innan exploatering bör en geoteknisk bedömning genomföras.

Gator, belysning

Det finns belysningsstolpar längst med befintlig uppfart som med fördel kan behållas och övergå till gemensamhetsanläggningen.

Bygglov

Fastighetsägaren ska redovisa utformning av kvartersmark, avfallshantering och parkeringslösning mm i samband med ansökan om lov. Detaljplanens illustrationskarta ska vara vägledande.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av planenheten, i samråd med tjänstepersoner på stadsbyggnadsförvaltningen och tekniska förvaltningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen Sjöbo kommun

Sjöbo kommun

Marie Rosdahl

Enhetschef

Åsa Bjurström

Planarkitekt

Radar arkitektur och planering

Emelie Edström

Planarkitekt

Carin Celik Gustrin

Planarkitekt