SJÖBO KOMMUN

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-08-25

Samhällsbyggnadsnämnden

Plats och tid	Ommavägen 30, tisdagen den 25 augusti 2026 kl. 18:00
Beslutande	Michael Smedberg (M), ordförande Joakim Westesson (KD) Rickard Sjöholm (M) Bengt Mårtensson (SD) Sonya Jonasson (S) Leif Jönsson (SD), 2:e vice ordförande Camilla Windh (S) Lena Söderberg (SD) Jörgen Ny,(C), 1:e vice ordförande
Ersättare	Nils Tykesson (S)
Tjänstemän och Övriga	Tommy Danielsson, tf förvaltningschef Ingrid Nilsson, sekreterare Marie Rosdahl, enhetschef strategi Linnéa Elamzon, enhetschef bygg Christina Fredriksson, ekonom Malin Töger, planarkitekt, §§63-64 Ellen Andersson, planarkitekt, §§63-66
Utses att justera	Leif Jönsson och Camilla Windh
Justeringsdatum	2026-09-01
Paragrafer	63 - 72

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutsinstans/Organ:	Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2026-08-25
Datum då anslaget sätts upp:	2026-09-01
Datum när anslaget tas ned:	2026-09-23
Förvaringsplats för protokollet:	Samhällsbyggnadsförvaltningen, Ommavägen 30, Sjöbo

SJÖBO KOMMUN

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-08-25

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslut	Ärende	Sida
SBN § 63	Föredragningslista 2026-08-25	3
SBN § 64	Beslut om antagande av Detaljplan för Björkeröd 2:166 m fl fastigheter (Esperöds byggshop) i Äsperöd	4 - 6
SBN § 65	Beslutsförslag till Kf om antagande av Detaljplan för del av fastigheten Hemmestorp 4:48 Per Perssons vall	7 - 10
SBN § 66	Beslut om samråd för Detaljplan fastigheten Grimstofta 3:47, Tofta Äng	11 - 13
SBN § 67	Ekonomisk uppföljning per den 30 juni 2026	14
SBN § 68	Information från förvaltningen	15
SBN § 69	Delegationsbeslut för perioden 2026-05-06 - 2026-06-09 och 2026-06-10 - 2026-08-17	16
SBN § 70	Rapporter, beslut och meddelande	17 - 18
SBN § 71	Lokalbehovsplan för samhällsbyggnadsförvaltningen 2026 - 2035	19
SBN § 72	Ansökan om nybyggnad av komplementbyggnad i efterhand på Glasmästaren 3	20 - 23

SJÖBO KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
Datum
2026-08-25

§63

Ärendenr ALL.2026.6

Föredragningslista 2026-08-25

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa föredragningslistan med följande ändring:
Ärende BYGG.2026.982 utgår, då kunden återkallat sitt förhandsbesked på Vollsjö 20:19.

_____

Sammanfattning

Föredragningslistan är beslutad av ordföranden och utsänd med kallelsen (bilaga).
Nämnden kan på sammanträdet, med ett majoritetsbeslut lägga till eller ta bort ärenden.

SJÖBO KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
Datum
2026-08-25

§64

Ärendenr PLAN.2022.1450

Beslut om antagande av Detaljplan för Björkeröd 2:166 m fl fastigheter (Esperöds byggshop) i Äsperöd

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar anta Detaljplan för Björkeröd 2:166 m.fl. fastigheter i Äsperöd, Sjöbo kommun.

_____

Sammanfattning

Syftet med en ny detaljplan är att utvidga möjligheterna för detaljhandel och partihandel samt att reglera allmän plats för gata. Planförslaget avses förbättra logistiken för lastning och lossning, in- och utfarter, transporter inom handelsområdet samt främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning mot Tegelbruksvägen. Inom planområdet finns möjlighet för butiksyta och även möjlighet till komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår.

Det huvudsakliga ändamålet med detaljplanen är att fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 som tidigare varit planlagda för bostadsändamål samt del av Björkeröd 1:61 del 4 som tidigare varit planlagd för kvartersmark odling och kvartersmark handel (utformad som en infart) ska planläggas för Detaljhandel (H) och Industri -partihandel (J1). En mindre del av Björkeröd 2:116 planläggs också för att se över mark som inte får bebyggas (prickmark). En mindre del planläggs som allmän plats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar.

Planförslaget bedöms vara förenligt med den gällande översiktsplanen, *Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040.* Antagandehandlingar för detaljplan har upprättats som nu är underlag för beslut om antagande.

Beskrivning av ärendet

Syftet med en ny detaljplan är att utvidga möjligheterna för detaljhandel och partihandel samt att reglera allmän plats för gata. Planförslaget avses förbättra logistiken för lastning och lossning, in- och utfarter, transporter inom handelsområdet samt främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning mot Tegelbruksvägen. Inom planområdet finns möjlighet för butiksyta och även möjlighet

SJÖBO KOMMUN

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-08-25

Samhällsbyggnadsnämnden

till komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår.

Det huvudsakliga ändamålet med detaljplanen är att fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 som tidigare varit planlagda för bostadsändamål samt del av Björkeröd 1:61 del 4 som tidigare varit planlagd för kvartersmark odling och kvartersmark handel (utformad som en infart) ska planläggas för Detaljhandel (H) och Industri -partihandel (J1). En mindre del av Björkeröd 2:116 planläggs också för att se över mark som inte får bebyggas (prickmark). En mindre del planläggs som allmän plats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar.

Planförslaget möjliggör för befintlig verksamhet inom Björkeröd 2:166, Esperöds Byggshop, att expandera och förbättra logistiken till och från sin verksamhet. Planförslaget möjliggör för bebyggelse så som till exempel lager- eller handelslokaler och upplag med en största byggnadsarea på 1200 kvm inom användningsområdet och med en nockhöjd på 8 meter. Med hänsyn till det centrala läget och för att inte påverka befintliga närliggande bostadsbebyggelse regleras störningsskydd i form av plank eller mur.

Planförslaget bedöms vara förenligt med den gällande översiktsplanen, *Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040.*

Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och Länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning. Ett särskilt beslut om detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan har fattats av samhällsbyggnadsnämnden den 10 mars 2026 § 21.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 12 december 2021 § 131 om positivt planbesked. Samhällsbyggadsnämnden beslutade 6 februari 2024 § 7 att godkänna förslag till detaljplan för samråd. Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 4 mars - 31 mars 2024. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 10 mars 2026 § 21 att godkänna förslag till detaljplan för granskning. Förslag till detaljplan har varit föremål för granskning under tiden 23 mars - 17 april 2026. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse samt ett granskningsutlåtande. I planbeskrivningen redogörs för de huvudsakliga förändringarna och justeringarna som gjorts mellan de olika skedena. Nedan finns den del som rör justeringar som gjorts mellan granskning och antagande. Antagandehandlingar för detaljplan har upprättats som nu är underlag för beslut om antagande.

De huvudsakliga förändringar som gjorts mellan granskning och antagande:

- Bestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande omformuleras från *marken får inte förses med byggnadsverk* i stället för att, som i granskningshandlingen, vara formulerad *marken får inte förses med byggnad* med hänsyn till brandskydd.

SJÖBO KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
Datum
2026-08-25

- Bestämmelsen b3, *minst 70% av marken ska vara genomsläpplig*, som i granskningshandlingen reglerade markens genomsläpplighet för markytan där plank/mur ska uppföras har tagits bort. Detta då planket/muren med anledning av erforderlig svängradie inom verksamhetsområdet kommer att behöva placeras i västra delen av markytan och kvarvarande yta i öster kommer att behöva hårdgöras.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med kompletterande beskrivningar och ett utvecklat resonemang kopplat till omgivningsbuller.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information gällande brandvattenförsörjning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en bedömning kring tillståndet för hantering av brandfarlig vara på fastigheten 2:166.
- Planbeskrivningen har justerats avseende felaktigt gatunamn.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med kompletterande information angående grundvattentäkten Äsperöd.
- Tidigare skrivning om ersättningsanspråk har uppdaterats då ingen rätt till ersättningsanspråk finns inom planområdet.
- Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

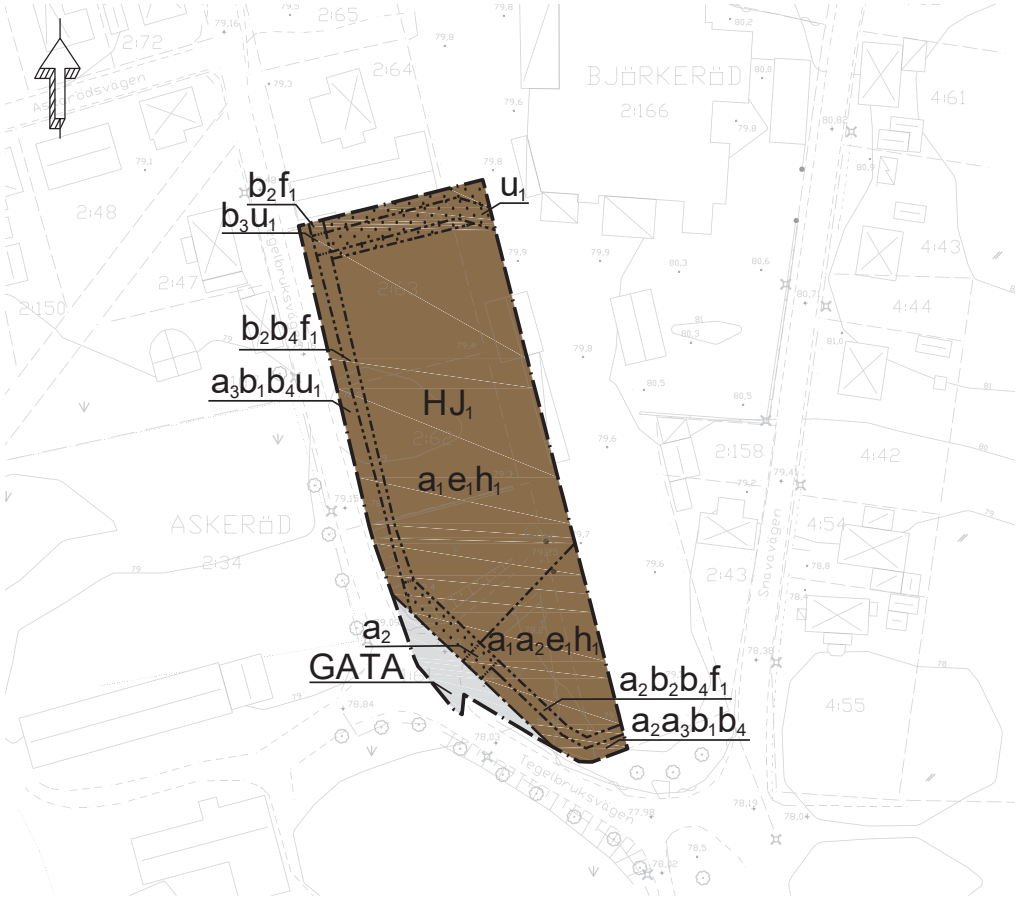
Beslutsunderlag och bilagor

- Plankarta med planbestämmelser, 2026-08-11
- Grundkarta, upprättad 2023-02-07 och uppdaterad 2026-02-10
- Planbeskrivning, 2026-08-11
- Samrådsredogörelse, 2026-02-27
- Granskningsutlåtande, 2026-08-11
- Fastighetsförteckning, 2026-02-10
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2024-01-18
- PM Provtagning inom fastigheterna Björkröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03.

Beslutet skickas till

Sökande
E F E Perssons Förvaltnings AB & Esperöds Fastighets AB
Mattias Persson, mattias@esperodsbyggshop.se

Strategienheten
Tekniska förvaltningen



PLANKARTA

Skala 1:1000 (A3)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA — Gata

Kvartersmark

- H — Detaljhandel
- J_1 — Partihandel

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnadsverk.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 — Högsta nockhöjd är 8 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utformning

- f_1 — Plank ska vara av trä.

Utförande

- b_1 — Marken ska vara genomsläpplig.
- b_2 — Plank eller mur ska finnas och vara minst 160 cm högt.
- b_3 — Tät grind eller nedmonterbart plank ska finnas.
- b_4 — Svackdike ska finnas och vara i snitt 3 dm djupt.

Utnyttjandegrad

- e_1 — Största byggnadsarea är 1200 m² inom användningsområdet.

Villkor för startbesked

- a_1 — Startbesked får inte ges för detaljhandel eller partihandel förrän plank eller mur samt svackdike finns.
- a_2 — Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpts.

Ändrad lovplikt

- a_3 — Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.

GRUNDKARTA

Plansystem	Höjdsystem
SWEREF 99 13 30	RH 2000

Kartan upprättad av
Louise von Barth 2023-02-07 Metria AB

Kartan uppdaterad av
Anton Siik 2023-11-14 och 2024-06-12
och 2026-02-10 Sjöbo kommun

Framställningsmetod
Utdrag ur primärkartan
samt fältkomplettering

Grundkartans beteckningar:

- Traktgräns , kvarterstraktgräns
- Fastighetsgräns
- Annangräns (rättighet m.m)
- Rutnätskryss
- BJÖRKERÖD — Traktnamn
- 13:2 — Registernummer för fastighet med traktnamn
- S:7 — Registernummer för samfällighet
- GA:2 — Registernummer för gemensammhetsanläggning
- Bostadshus resp. uthus - husliv.
- Bostadshus resp. uthus - takkontur
- Byggnad i allmänhet.
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket eller plank
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Körbana
- Körbana med kantsten
- Gång- cykelbana
- Slänt
- Dike
- Ägoslagsgräns
- Enstaka träd
- Lövskog resp. barrskog symboler
- Åker
- Ängs- hag- eller betesmark
- Järnvägsspår
- Belysningsstolpe
- +13.1 — Markhöjd
- 4 / 3 — Höjdkurvor

SJÖBO KOMMUN

Detaljplan för fastigheterna

Björkeröd 2:166 m.fl. fastigheter i Äsperöd

Sjöbo kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2026-08-11		Laga kraft	

Malin Töger
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategienheten

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

SJÖBO KOMMUN

Diarienummer	PLAN.2022.1450
Planens beteckning	-
Påbörjad	2022-06-17
Antagen av SBN	-
Laga kraft	-
Genomförandetid	5 år

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450



Foto som visar planområdet.

Detaljplan för Björkeröd 2:166 m.fl. fastigheter i Äsperöd

Sjöbo kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Standardförfarande
Antagandehandling
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-08-11

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2026-08-11
- Grundkarta, upprättad 2023-02-07 och uppdaterad 2026-02-10
- Planbeskrivning, 2026-08-11
- Samrådsredogörelse, 2026-02-27
- Granskningsutlåtande, 2026-08-11
- Fastighetsförteckning, 2026-02-10

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2024-01-18
- PM Provtagning inom fastigheterna Björkröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

Vad är en detaljplan?

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

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

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

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Sjöbo kommuns hemsida www.sjobo.se.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLAN FÖR BJÖRKERÖD 2:166 M.FL. FASTIGHETER I ÄSPERÖD 1

PLANBESKRIVNING 1

PLANHANDLINGAR 2

VAD ÄR EN DETALJPLAN? 3

INNEHÅLLSFÖRTECKNING 4

1 DETALJPLANENS SYFTE 7

1.1 SYFTE 7

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 8

2.1 HELA DETALJPLANEN 8
2.2 GENOMFÖRANDETID 9
2.3 ALLMÄN PLATS 9
2.3.1 HUVUDMANNASKAP *9*
2.4 KVARTERSMARK 9
2.5 BEFINTLIGT 10
2.6 ÄRENDEINFORMATION 11
2.7 ANNAT 11

3. MOTIV TILL REGLERINGAR 12

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 14

4.1 KOMMUNALA 14
4.1.1 DETALJPLAN *14*
4.1.2 PLANBESKED *15*
4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN *15*
4.2 REGIONALA 15
4.2.1 REGIONPLAN *15*
4.3 RIKSINTRESSEN 16
4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 16
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER 16
4.5.1 LUFT *16*
4.5.2 VATTEN *16*
4.5.3 BULLER *17*
4.6 MILJÖ 17
4.6.1 STRANDSKYDD *17*
4.6.2 DAGVATTEN *17*
4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET 18
4.7.1 OMGIVNINGSBULLER *18*
4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR *21*
4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING *21*
4.7.4 RISK FÖR EROSION *21*
4.7.5 RISK FÖR SKRED *22*
4.7.6 RISK FÖR RAS *22*
4.7.7 FÖRORENAD MARK *22*
4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 25
4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN 26
4.10 KULTURMILJÖ 26
4.10.1 FORNLÄMNINGAR *27*

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

4.10.2 BYGGNADSMINNEN ... *27*
4.10.3 KYRKLIGT KULTURARV ... *27*
4.11 FYSISK MILJÖ ... 28
4.12 SOCIALA ... 28
4.13 TEKNIK ... 28
4.14 SERVICE ... 28
4.15 TRAFIK ... 28

5 PLANERINGSUNDERLAG ... 29

5.1 KOMMUNALA ... 29
5.1.1 DETALJPLAN ... *29*
5.1.2 GRUNDKARTA ... *29*
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN ... *29*
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN ... *29*
5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING ... *29*
5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN ... *29*
5.2 UTREDNINGAR ... 30
5.2.1 MARKMILJÖUTREDNING ... *30*
5.3 REGIONALA ... 30
5.3.1 Regionplan ... *30*
5.3.2 Kulturmiljöprogram ... *30*

6 KONSEKVENSER ... 31

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER ... 31
6.2 NATUR ... 33
6.2.1 GRÖNOMRÅDE ... *33*
6.2.2 LANDSKAPSBILD ... *33*
6.3 MILJÖ ... 33
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING ... *33*
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING ... *33*
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) ... *33*
6.3.4 DAGVATTEN ... *34*
6.3.5 KULTURMILJÖ ... *34*
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER ... 34
6.4.1 LUFT ... *34*
6.4.2 VATTEN ... *34*
6.4.3 BULLER ... *35*
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET ... 35
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER ... *35*
6.5.2 ÖVERSVÄMNING ... *35*
6.5.3 OLYCKOR ... *36*
6.5.4 EROSION ... *36*
6.5.5 SKRED ... *36*
6.5.6 RAS ... *37*
6.6 SOCIALA ... 37
6.6.1 BARN ... *37*
6.6.2 JÄMLIKHET ... *37*
6.7 RIKSINTRESSE ... 37
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN ... 37
6.9 TRAFIK ... 37
6.9.1 MOTORTRAFIK ... *37*
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK ... *38*

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 39

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV 39
7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN 39
7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN 39
7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN 39
7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 39
7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER 39
7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING 39
7.2.3 RÄTTIGHETER 39
7.3 TEKNISKA FRÅGOR 39
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER 39
7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS 40
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP 40
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR 41
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING 41
7.4.2 PLANAVGIFT 41
7.4.3 ERSÄTTNINGSANSPRÅK 42
7.4.4 INLÖSEN 42
7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR 42
7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS 42
7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP 42
7.4.8 GATUKOSTNADER 42
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR 42
7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL 42
7.5.2 TIDPLAN 42
7.6 KULTURVÄRDEN 42

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN 43

9 MEDVERKANDE 44

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med en ny detaljplan är att utvidga möjligheterna för detaljhandel och partihandel samt att reglera allmän plats för gata.

Planförslaget avses förbättra logistiken för lastning och lossning, in- och utfarter, transporter inom handelsområdet samt främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning mot Tegelbruksvägen.

Inom planområdet finns möjlighet för butiksyta och även möjlighet till komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

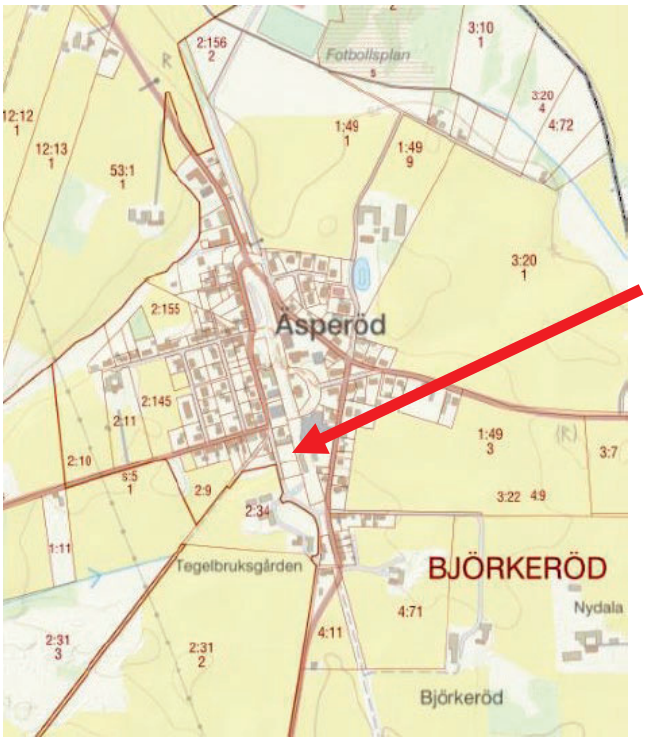
2.1 HELA DETALJPLANEN

Det huvudsakliga ändamålet med detaljplanen är att fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 som tidigare varit planlagda för bostadsändamål samt del av Björkeröd 1:61 del 4 som tidigare varit planlagd för kvartersmark odling och kvartersmark handel (utformad som en infart) ska planläggas för Detaljhandel (H) och Industri -partihandel (J1). En mindre del av Björkeröd 2:116 planläggs också för att se över mark som inte får bebyggas (prickmark). En mindre del planläggs som allmän plats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar.

Planförslaget möjliggör för befintlig verksamhet inom Björkeröd 2:166, Esperöds Byggshop, att expandera och förbättra logistiken till och från sin verksamhet.

Planförslaget möjliggör för bebyggelse så som till exempel lager- eller handelslokaler och upplag med en största byggnadsarea på 1200 kvm inom användningsområdet och med en nockhöjd på 8 meter. Med hänsyn till det centrala läget och för att inte påverka befintliga närliggande bostadsbebyggelse regleras störningsskydd i form av plank eller mur.

Planförslaget bedöms vara förenligt med den gällande översiktsplanen, *Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040.*



Orienteringskarta med pilmarkering.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

Planen innefattar:

- Gata (GATA)

Även komplement till listad allmän plats ingår i användningen.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Allmänna platser inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar:

- Detaljhandel (H), vilket innebär områden för handel med varor och tjänster till framförallt privatpersoner.
- Industri - partihandel (J_1), vilket innebär områden för partihandel och annan jämförlig verksamhet.

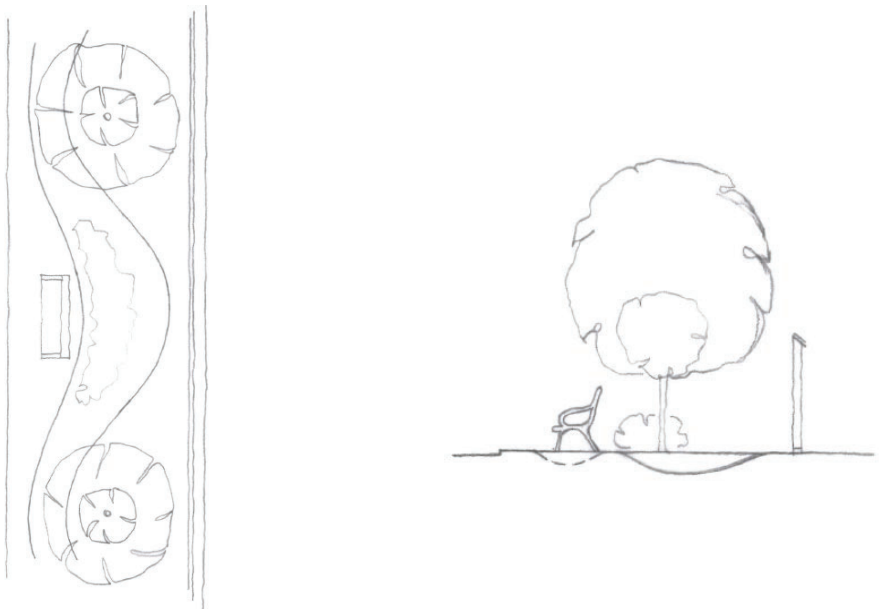
Även komplement till listade verksamheter ingår i användningen.

Inom kvartersmarken föreslås en reglering av utnyttjandegrad som medger en största byggnadsarea på 1200 kvm av användningsområdet. Det motsvarar ca 30 % av kvartersmarken inom planområdet. Detta möjliggör exempelvis att byggnader för lager som finns inom Björkeröd 2:166 kan ersättas inom det nya planområdet, exempelvis för att möjliggöra en bättre logistik inom verksamhetsområdet. Det möjliggör också för framtida expansion av verksamheten. Rivningslov och bygglov krävs för dessa åtgärder. Högsta nockhöjd på byggnad inom kvartersmarken är 8 meter, vilket syftar till att möjliggöra etablering av ändamålsenliga lokaler för detaljhandel.

Yttre zon inom kvartersmark parallell med Tegelbruksvägen innefattar svackdike, möjlighet för buskage, samt plank eller mur. Den västra delen av zonen med svackdike/markfördjupning är i huvudsak avsett för skyfallshantering för att minska risk för översvämning men bidrar även till infiltration, uppsamling och fördröjning av dagvatten. Lämpligt största djup för markondulering bedöms vara cirka 30 cm. Den östra delen av zonen med plank/mur är närmast verksamhetsområdet. Plankets/murens funktioner är dels en estetiskt miljömässig avgränsning, dels en avskärmning mellan bymiljö och verksamhetsområde där avsikten är att dämpa och reducera buller och damm samt strålkastarljus från verksamhetens trafik och transporter. Planket/muren kräver bygglov.

Kvartersmarkens yttre zoner får inte bebyggas i norr, väster och söder. Vissa markytor får ej förses med byggnadsverk (prickmark). Andra markytor får förses med mur eller plank.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450



Skiss - vy/sektion och plan. Förslag till yttre zon inom kvartersmark parallell med Tegelbruksvägen med möjlighet till buskage, svackdike för skyfall samt plank/mur. Tidigare under planarbetet var tanken att träd skulle planteras inom zonen men på grund av befintliga ledningar är buskage mer lämpligt.

In- och utfarter till bygghandeln finns vid Tegelbruksvägen/Byavägen och Snavavägen. Godstransporter till verksamhetsområde sker huvudsakligen söderifrån via Tegelbruksvägen.

Inom kvartersmark, inom Björkeröd 2:166 finns zoner med mark som behöver vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Zonerna är markreservat för allmännyttigt ändamål där markområdena är reserverade för underjordiska ledningar vilket säkerställs med planbestämmelse u_1 på plankartan.

2.5 BEFINTLIGT

Planområdet ligger inom mellersta och södra delen av orten Äsperöd. Området är beläget öster om Tegelbruksvägen. Stor del av planområdet består idag av grusade ytor och klippt gräs.

Bygghandeln i Äsperöd, som består av byggnader och transportytor samt lager och uppställning av material, finns huvudsakligen inom fastigheten Björkeröd 2:166. Bygghandeln har förvärvat de två angränsande bostadsfastigheterna och vill planlägga dem för att möjliggöra expansion av sin verksamhet. På en av fastigheterna fanns tidigare ett bostadshus som rivits.

Planområdets areal är cirka 4000 kvadratmeter.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450



Flygfoto som visar planområdet.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

2.6 ÄRENDEINFORMATION

1. kommunens namn: Sjöbo kommun
2. detaljplanens namn: Detaljplan för Björkeröd 2:166 m.fl. fastigheter i Äsperöd
3. kommunens diarienummer för detaljplanen: PLAN 2022.1450
4. hänvisning till beslutsprotokollet: -
5. vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2022-06-17
6. vilket datum detaljplanen fick laga kraft: -

2.7 ANNAT

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande då inga av kriterierna för ett utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § PBL bedöms vara uppfyllda för aktuellt planförslag.

Rubriksättning och innehåll i aktuell planbeskrivning regleras i *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)* samt plan- och bygglagen (2010:900).

3. MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användnings-bestämmelser allmän plats	GATA	Gata	En del av fastigheten Björkeröd 1:61 som idag är planlagd för kvartersmark odling och kvartersmark handel (utformad som en infart) planläggs för allmän plats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar.
Användnings-bestämmelser kvartersmark	H	Detaljhandel	Möjliggör detaljhandel vilket även innefattar handel med skrymmande varor så som bygghandel.
	J_1	Partihandel	Bygghandelen riktar sig både till företag och privatpersoner. Partihandel ingår inte i användningen Detaljhandel, utan ingår istället i användningarna verksamheter och industri. På platser där det är möjligt att tillåta både detaljhandel och partihandel görs detta genom en kombination av användningarna detaljhandel och en precisering av användningen industri till partihandel.
Egenskaps-bestämmelser kvartersmark	prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	I aktuell detaljplan säkerställer prickmarken lämplig placering av byggnader utifrån närliggande fastigheter och vägar. Mot befintlig bostadsfastigheten norr om planområdet finns prickmark inom en zon på 8 meters bredd, bland annat med hänsyn till brandskydd. Mot Tegelbruksvägen i sydvästra delen av planområdet där allmänplats gata planeras intill finns prickmark inom en zon på fem meters bredd.
	h_1	Högsta nockhöjd är 8 meter.	Högsta nockhöjd på syftar till att möjliggöra etablering av ändamålsenliga lokaler för detaljhandel.
	u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Säkerställer tillgång till befintliga allmänna underjordiska ledningar.
	f_1	Plank ska vara av trä.	Plankets funktion är dels en estetiskt miljömässig avgränsning och då bedöms trä vara ett bra materialval.
	b_1	Marken ska vara genomsläpplig.	Att reglera markens genomsläpplighet bidrar till ökad infiltration vilket utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även kan bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska risk för negativ påverkan på MKN-vatten vid skyfall.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
			Syftet är att säkerställa dessa markremsor för svackdike och eventuell vegetation.
	b_2	Plank eller mur ska finnas och vara minst 160 cm högt.	Plankets/murens funktioner är dels en estetiskt miljömässig avgränsning och dels en avskärmning mellan bymiljö och verksamhetsområde där avsikten är att dämpa och reducera buller och damm samt strålkastarljus från verksamhetens trafik och transporter. Zonen med krav på plank eller mur säkerställer även lämplig placering av byggnader utifrån närliggande fastigheter och vägar. Utformning av plank regleras med f_1. Utformning av mur har inte ansetts nödvändigt att reglera.
	b_3	Tät grind eller nedmonterbart plank ska finnas.	För att kombinera krav på plank eller mur och behov av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar finns krav att tät grind eller nedmonterbart plank ska finnas på aktuell plats.
	b_4	Svackdike ska finnas och vara i snitt 3 dm djupt.	För att säkerställa infiltration/fördröjning av skyfall.
	e_1	Största byggnadsarea är 1200 m2 inom användningsområdet.	För att möjliggöra utveckling av verksamheten. Motsvarar ca 30 % av kvartersmarken inom planområdet.
	a_1	Startbesked får inte ges för detaljhandel eller partihandel förrän plank eller mur samt svackdike finns.	För att säkerställa att plank eller mur uppförs samt att svackdike utförs.
	a_2	Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpts.	Eftersom halter över MKM hittats inom del av planområdet behöver avhjälpandeåtgärder göras. Dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen. Därför säkerställs detta genom villkor för startbesked som reglerar att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpts. I väsentlig ändring av markens användning ingår exempelvis schaktning och asfaltering.
	a_3	Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.	För att kunna följa upp b_1 behövs utökad lovplikt.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas sedan tidigare av *Detaljplan för fd järnvägsområdet mm i Äsperöd och upphävande av detaljplan för del av Björkeröd 2:138 mm* vilken vann laga kraft 19 februari 1997 (kommunens nr P96).

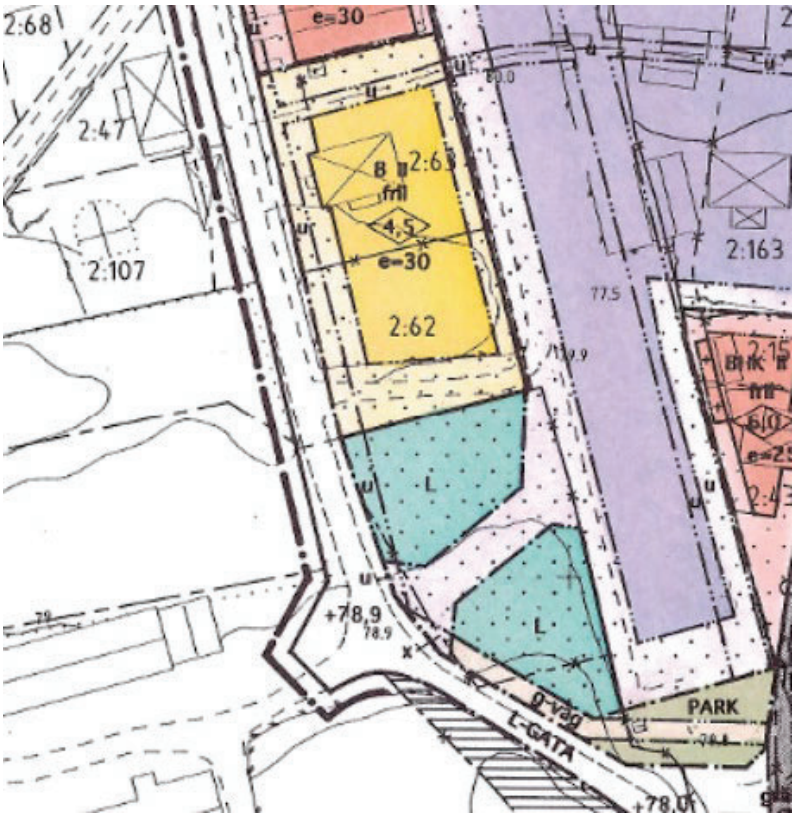
Planområdet planlagt för:
allmän plats

- gångväg

kvartersmark

- bostäder
- handel och småindustri och hantverk, ej störande för omgivningen
- odling

Utnyttjandegraden inom kvartersmark för bostäder är 30 %. Utnyttjandegraden inom kvartersmark för verksamhet är 33 %.



Utsnitt från detaljplan P96 över planområdet.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

Om föreslagen ny detaljplan antas och fastställs (vinner laga kraft) upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

4.1.2 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 14 december 2021 § 131 att lämna ett positivt planbesked för Björkeröd 2:166 med flera fastigheter i Äsperöd. I ansökan om planbesked framförs önskemål om ändring till industrimark och byggrätt samt förenkling av trafiksituation för Esperöds Byggshop.

Planbeskedet redovisar

- att skyddsåtgärder för att motverka störningar så som buller och stoftspridning ska vidtas.
- att Tegelbruksvägen som tidigare kantades av trädgårdar och grönyta ska planeras så att gaturummet upplevs attraktivt och omhändertaget.
- att andelen hårdgjord yta med hänsyn till dagvattenhantering ska beaktas.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040, ÖP 2040, antagen av kommunfullmäktige 22 juni 2022, omfattar hela kommunen med undantag för Sjöbo tätort och Blentarp där fördjupade översiktsplaner gäller parallellt.

Översiktsplanens markanvändning för aktuellt planområde är *Sammanhängande bostadsbebyggelse, överordnat intresse, detaljplan* med beskrivningen av användningen som pågående med kontinuerlig utveckling och ändring. Markanvändningen är även *Kulturlandskap, sammanhängande kulturlandskap*. Markanvändningen sammanhängande kulturlandskap syftar till bibehållna kulturmiljövärden och hänsyn ska tas till kulturmiljövärdena i området vid bygglovsprövning och detaljplanering.

I översiktsplanens utvecklingsstrategi för bebyggelsestruktur anges att all ny sammanhängande bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintlig samhällsservice och att samtliga av kommunens tätorter anses ha tillgång till befintlig samhällsservice i form av kommunalt vatten och avlopp, hållplatslägen och förskolor.

Sjöbo kommuns bedömning är att detaljplaneförslaget är förenligt med gällande översiktsplan då hänsyn tas till befintliga förutsättningar och planförslaget avser att förbättra trafiksituationen och utveckla handelsmöjligheterna i den befintliga sammanhängande bebyggelsen. Hänsyn till kulturmiljövärdena i området hanteras inom ramen för detaljplanearbetet. Läs mer under *4.10 Kulturmiljö.*

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONPLAN

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

I regionplanen berörs inte Äsperöd av någon utvecklingsstrategi.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

4.3 RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen finns inom eller påverkas av aktuellt planområde.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs inte av något mark- eller vattenområden som omfattas av hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. MB

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

4.5.1 LUFT

Från och med maj 2010 finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt Skånes Luftvårdsförbunds årsrapport för Sjöbo kommun 2022 Resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen visar att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN) och underskrider även den nedre utvärderingströskeln (NUT).

4.5.2 VATTEN

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

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

Ytvattenförekomst	**Ekologisk status**	**Kemisk status**
-	-	-
Avrinningsområde	**Ekologisk status**	**Kemisk status**
Nybroån	Måttlig	Uppnår ej god
Grundvattenförekomst	**Kvantitativ status**	**Kemisk status**
Äsperöd	Begränsad	God

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

4.5.3 BULLER

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en typ av målsättningsnorm. Förordningen anger att "det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa". Med omgivningsbuller avses buller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet.

4.6 MILJÖ

4.6.1 STRANDSKYDD

Inget strandskydd finns inom aktuellt planområde.

4.6.2 DAGVATTEN

Hela planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten.

En översiktlig karta över höjdförhållandena i området visar att det finns lokala sänkor inom planområdet (se figur nedan). Markens ytskikt är hårdpackad grus, gräsmatta och asfalt. Dagvatten som rinner till sänkorna inom planområdet omhändertas genom ledningar inom kvartersmarken som leder eller har möjlighet att kunna leda vattnet vidare mot det befintliga dagvattenhanteringssystemet för området.



Bild från Scalgo 2024 som visar planområdet (plangränsen har justerats något efter denna bild togs fram) med en lågpunkt centralt belägen. Mörkblå yta visar var vattendjupet är större än 25 cm vid en nederbörd på 100 mm.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.7.1 OMGIVNINGSBULLER

Aktuellt planområde ligger i befintlig bebyggelse i byn Äsperöd. Närliggande befintliga bostäder är utformade på ett sådant sätt att komplementbyggnader till stor del avskärmar dem från det planerade verksamhetsområdet. Tyst sida och tyst uteplats uppnås vid samtliga befintliga bostäder. Bostaden på fastigheten Björkeröd 2:47 har en sida riktat mot verksamhetsområdet i dess nordöstra hörn. Byggnaden på fastigheten Björkeröd 2:107, som idag används som garage men tidigare har haft en lägenhet på övre våningen, har en sida riktad mot verksamhetsområdet.

Markanvändning i aktuell detaljplan är H, *detaljhande*l, och preciserade J_1, *partihandel*. Eftersom tänkt verksamhet inom planområdet är en utökning av en befintlig verksamhet som vänder sig både till privatpersoner och företagare behöver både detaljhandel och partihandel tillåtas. Angränsande detaljplan för den befintliga verksamheten (Björkeröd 2:166) reglerar HJ_1; *handel och småindustri och hantverk, ej störande för omgivningen*.

Enligt Boverkets handbok ”PBL kunskapsbanken” innebär användningen H, *detaljhandel*, handel med varor och tjänster samt komplement till handelsverksamheten. Användningen J, *industri*, innebär produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet samt komplement till verksamheten. Om ett område kommer ha en funktion som dominerar användningen, har en stor betydelse för utformning av området eller innebär en betydande omgivningspåverkan kan användningen preciseras. Detta gäller även om kommunen vill avgränsa användningen till en viss funktion för att exempelvis undvika störningar. I aktuell detaljplan preciseras användningen till J_1, *partihandel*, eftersom partihandel tillsammans med handel är det som kommer att dominera användningen. Preciseringen innebär att störningar från mer störande industri undviks. Preciseringen till partihandel skapar också en större förutsägbarhet för framtida användning inom planområdet.

Handel och partihandel kan innebära störningar men i betydligt mindre omfattning än annan typ av industri, exempelvis tillverkningsindustri. För handel och partihandel är det främst risk för trafikbuller i form av transporter till och från området som kan generera störningar men även lastning och lossning inom området kan generera störningar. Planförslaget medger viss typ av verksamhetsbuller i form av lastning och lossning av varor. Detta sker i begränsad omfattning. Detaljhandel och partihandel innebär normalt främst verksamhet dagtid varför risken för buller under kväll och natt är liten.

Dagens verksamhet som avses utvidgas är i form av en befintlig bygghandel, Esperöds byggshop, där lastning och lossning av virkesgods och pallgods görs. Material förflyttas också inom området med truck under dagtid. Ingen lös hantering av massor görs. I snitt kommer två till tre leveranser per dag under dagtid mellan kl 07:00 och 17:00 under måndag till fredag. Idag är lossningsplats inom befintligt verksamhetsområde (Björkeröd 2:166) men lossningsplatsen kommer att flyttas till planområdet i samband med den nya infarten. Inga kända olägenheter har uppstått på grund av den befintliga verksamheten och dess transporter.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

Just bygghandel eller liknande kan ses som en av de verksamhet inom handel och partihandel som genererar mest buller. Annan verksamhet som ryms inom föreslagen användning och som skulle kunna påverka bullersituationen är om det i framtiden skulle etableras en livsmedelsbutik. En livsmedelsbutik skulle troligtvis innebära mer risk för trafikbuller då det blir en ökad personbilstrafik samt ökade leveranser med lastbilar. Det är också troligt att trafiken skulle genereras under en större del av dagen då öppettider generellt är längre för en livsmedelsbutik jämfört med en bygghandel. Dock skulle en livsmedelsbutik i stället innebära mindre risk för verksamhetsbuller då inte lastning, lossning och förflyttning av material med truck görs på samma sätt.

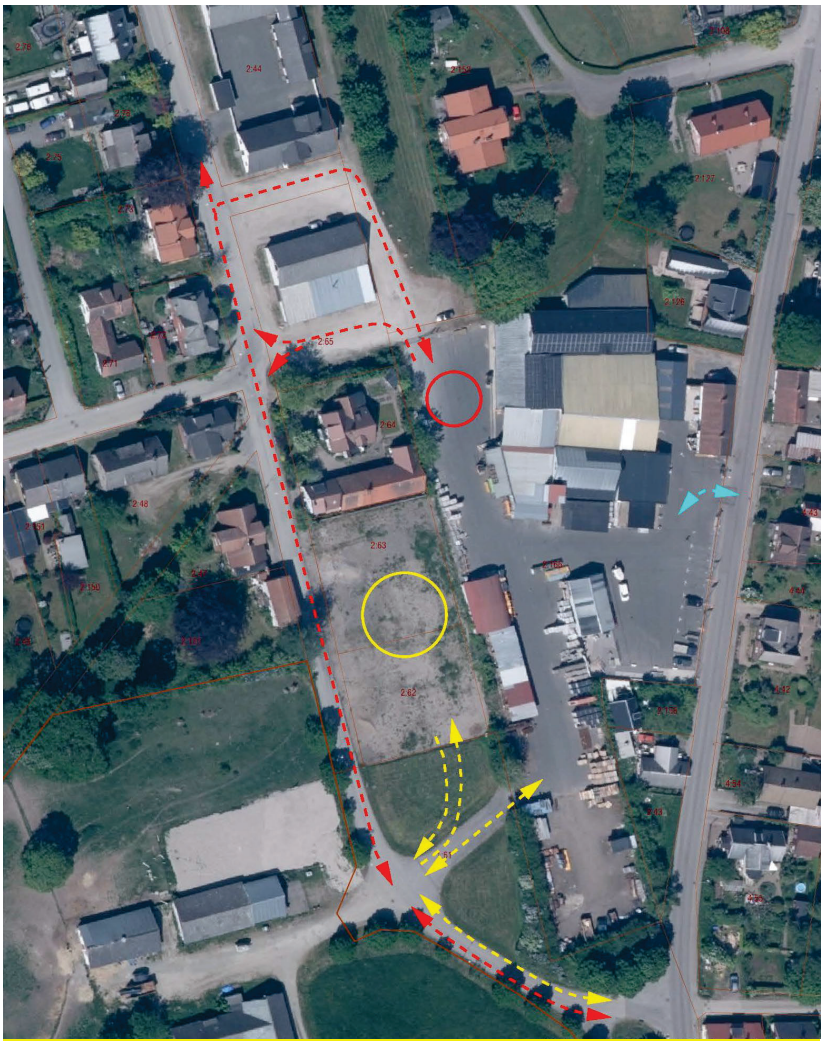
Mot Tegelbruksvägen regleras genom planbestämmelse att plank eller mur ska finnas och vara minst 160 cm högt (b_2). Plankets/murens funktioner är dels en estetiskt miljömässig avgränsning och dels en avskärmning mellan bymiljö och verksamhetsområde där avsikten är att dämpa och reducera buller och damm samt strålkastarljus från verksamhetens trafik och transporter. I plankartan regleras att plank eller mur ska finnas innan startbesked får ges för detaljhandel eller partihandel. Även upplag, vilket är tänkt inom planområdet, kräver bygglov.

Persontrafik leds idag via Snavavägen till befintligt verksamhetsområde, ej inom planområdet, och kommer inte att förändras i och med aktuell detaljplan. På grund av det centrala läget och dagens begränsning av befintligt verksamhetsområde måste tunga transporter idag köra längre in i bykärnan till Björkeröd 2:65 (norr om planområdet längs Tegelbruksvägen/Byavägen) för att lossa gods. Konsekvensen av aktuell detaljplan är att bullersituationen bedöms minska för flertalet boende eftersom de tunga transporterna inte längre kommer behöva köra in till Björkeröd 2:65 för att lossa utan kan använda den nya infarten i sydvästra delen av planområdet.

Detaljplanen gör en bedömning av lämplig markanvändning. I bygglovet görs sedan en mer detaljerad bedömning där en verksamhetsbeskrivning lämnas in och aspekter som placering av lastkaj, placering av eventuella kylaggregat och liknande beaktas. Det finns aspekter som inte kan regleras varken i detaljplan eller bygglov, exempelvis öppettider. Det kan också uppstå störningar trots att hänsyn tagits i dessa tidigare skeenden. Skulle problem med störningar uppstå har närboende möjlighet att lämna ett klagomålsärende. Klagomålsärenden hanteras av kommunens miljöenhet som utreder klagomålet och tar kontakt med verksamheten och undersöker om verksamheten kan göra några åtgärder. Skulle det fortsatt vara problem efter utredning och åtgärder finns möjlighet för miljöenheten att förelägga verksamheten om ytterligare åtgärder. Det finns till exempel riktlinjer för verksamhetsbuller och trafikbuller och miljöenheten kan ställa krav på sådant som teknik, att transporter planeras om och så vidare.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450



Flygfotot visar befintlig in- och utfart för leveranser samt befintlig lossningsplats i rött (längs Tegelbruksvägen/Byvägen). Ny in- och utfart för leveranser samt ny lossningsplats (ej exakt läge) visas i gult (från Tegelbruksvägen). Befintlig in- och utfart för persontrafik visas i turkosblått, denna är inte tänkt att förändras (från Snavavägen).



Bild visar hur befintliga bostäder i huvudsak vänder sig bort från verksamhetsområdet. Byggnaden till vänster i bild, Björkeröd 2:107, används idag som garage med har tidigare haft en lägenhet på övre våningen.



Flygfoto som visar var fasader för det befintliga bostäderna finns i förhållande till verksamhetsområdet.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR

Tranåsvägen och Snavavägen är transportleder för gods. Planområdet har minskats efter samrådet och gränsar inte till dessa vägar längre. Snavavägen är dock inom ett avstånd på mindre än 150 meter, som närmast är planområdet i dess sydöstra spets ca 20-25 meter. Planområdet i sin helhet ligger mer än 150 meter från Tranåsvägen. Eftersom verksamhetsområdet är befintligt och planområdet delvis är planlagt för handel och delvis för kvartersmark odling bedöms inte risken för olyckor förändras.

Inom Björkeröd 2:166 finns tillstånd för hantering av brandfarlig vara som gäller till och med 2028-01-04. Placeringen för skåpet för förvaring av den brandfarliga varan är i östra delen av fastigheten och flera byggnader ligger närmre skåpet än aktuellt planområde som inkluderar västra delen av Björkeröd 2:166 samt fastigheterna väster om, Björkeröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkeröd 1:61. Bedömningen är därför att det inte innebär någon risk kopplat till hanteringen av den brandfarliga varan inom aktuell detaljplan.

4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt skyfallskartering finns en risk för översvämning inom planområdet då en lågpunkt återfinns centralt i planområdet.

4.7.4 RISK FÖR EROSION

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2023; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för erosion inom planområdet.

4.7.5 RISK FÖR SKRED

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2023; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för skred inom planområdet.

4.7.6 RISK FÖR RAS

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2023; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för ras inom planområdet.

4.7.7 FÖRORENAD MARK

För den del av planområdet som är lokaliserad inom det före detta spårområdet finns risk för markföroreningar, främst impregneringsmedel (koppar, krom, arsenik), tjära/kreosot (PAH) och bekämpningsmedel. Planområdet ligger i anslutning till det före detta området för tegelbruk som också är klassat som potentiellt förorenat område. En provtagning för att kartlägga eventuella markföroreningar i jord inom planområdet har utförts under maj 2025. Kompletterande provtagning utfördes sedan under oktober 2025. Resultat från utförda undersökningsåtgärder redovisas i *PM Provtagning inom fastigheterna Björkröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03.*

Provtagningen har påvisat förorening av bensen, aromater, PAH-M och PAH-H över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM, minde känslig markanvändning. Föroreningen har påvisats i fyllnadsjord om 0-1 m u my i två provpunkter (25W08 och 25W12). Bensen som påträffas i provpunkt 25W08 ligger strax över riktvärdet för MKM och är avgränsad i sidled, men inte i djupled. Aromater, PAH-M och PAH-H som påträffas i provpunkt 25W12 är avgränsad i djupled men inte i sidled. Övriga analyserade prov visar på halter under aktuella jämförvärden.

Provpunkterna 25W01 till 25W06 ligger inom fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 och i dessa Resultat från provtagningen redovisas i punkter påträffas inga halter över riktvärdet för MKM. Inom den del av fastigheten Björkeröd 1:61 som har ingått i undersökningen ligger provpunkterna 25W07 till 25W12.

Enligt Naturvårdsverkets beräkningsverktyg styrs riktvärden av följande:

- Aromater – Skydd av markmiljö
- Bensen – Skydd av grundvatten
- PAH-M – Inandning av ångor
- PAH-H – Skydd av markmiljö.

Eftersom halter över MKM hittats inom del av planområdet behöver avhjälpandeåtgärder utföras. Dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen. Därför säkerställs detta genom planbestämmelse med villkor för startbesked, a_2, som reglerar att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpts. I väsentlig ändring av markens användning ingår exempelvis schaktning och asfaltering. Hantering av kostnader för avhjälpandeåtgärderna beskrivs under *7.4.1 Planekonomisk bedömning.*

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

Innan avhjälpandeåtgärder utförs ska en anmälan enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.



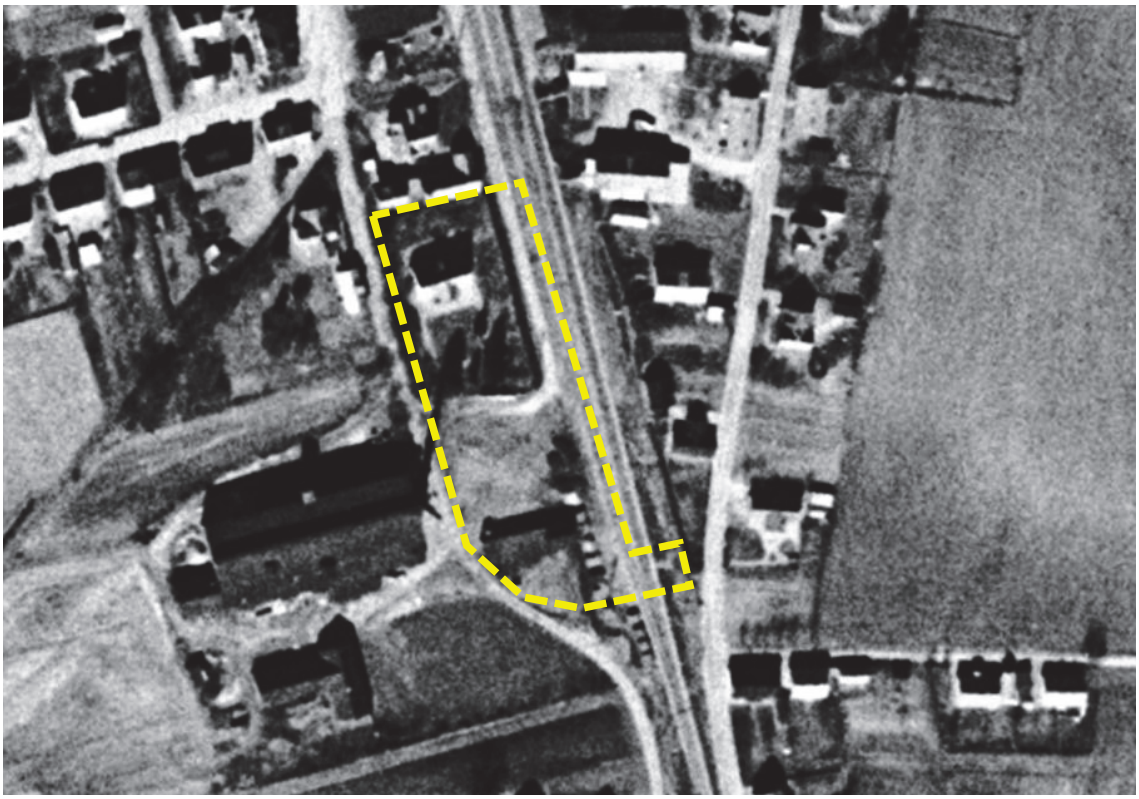
Kartbild undersökningsområde, utsnitt från PM Provtagning inom fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkeröd 1:61, Äsperöd, 2025-11-03, WSP. Se legend till höger om kartbild.



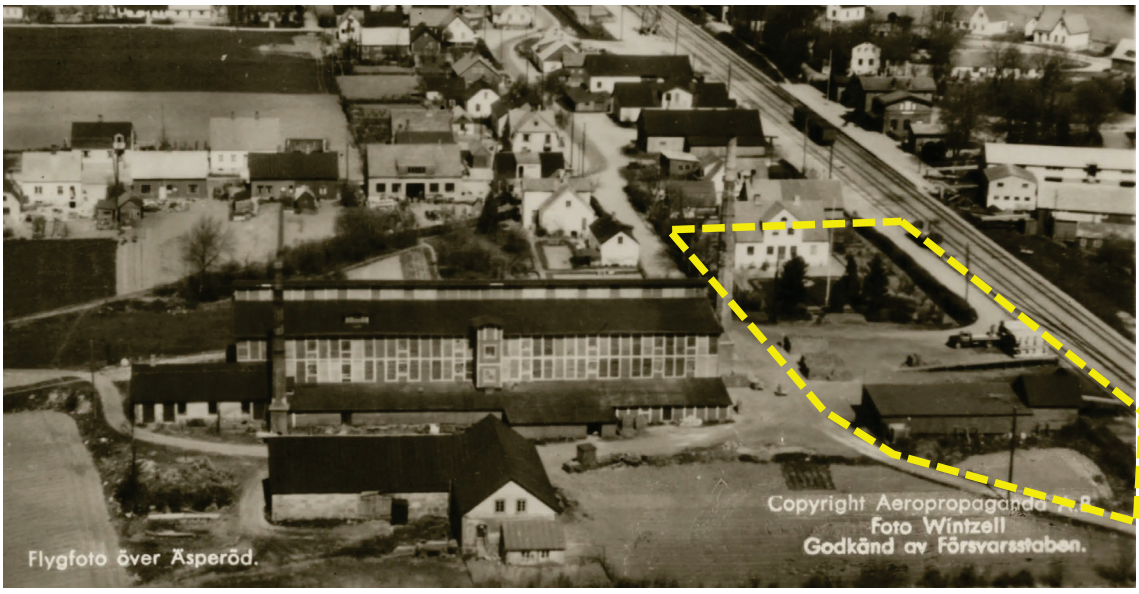
Kartbild i form av utsnitt från plankartan, ytan där planbestämmelse med villkor för startbesked (a_2) gäller är markerat i rött. Planbestämmelsen a_2 reglerar: startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpts.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

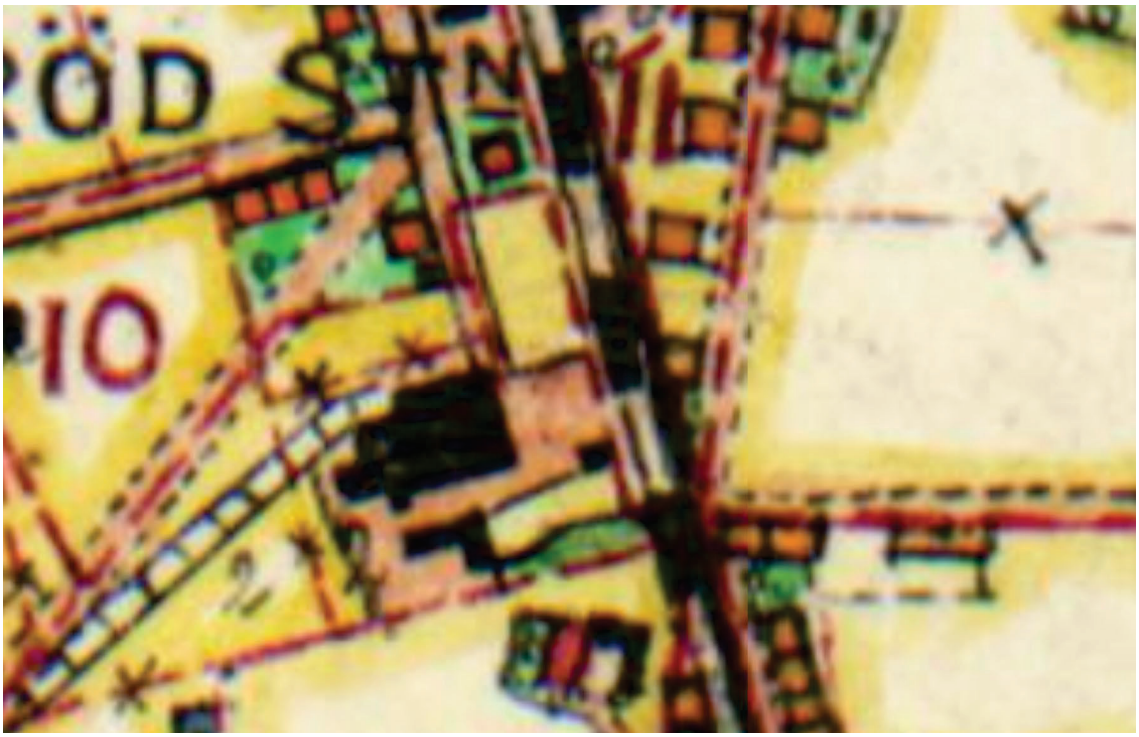


Flygfoto från 1960 som visar historisk markanvändning för planområdet (plangränsen har justerats något efter denna bild togs fram).



Flygfoto över Äsperöd 1940-talet (Vykort Aeropropaganda Foto Wintzell) Perspektiv från söder. Tegelbruket till vänster i bild. Planområdet markerat med gul streckad linje (plangränsen har justerats något efter denna bild togs fram).

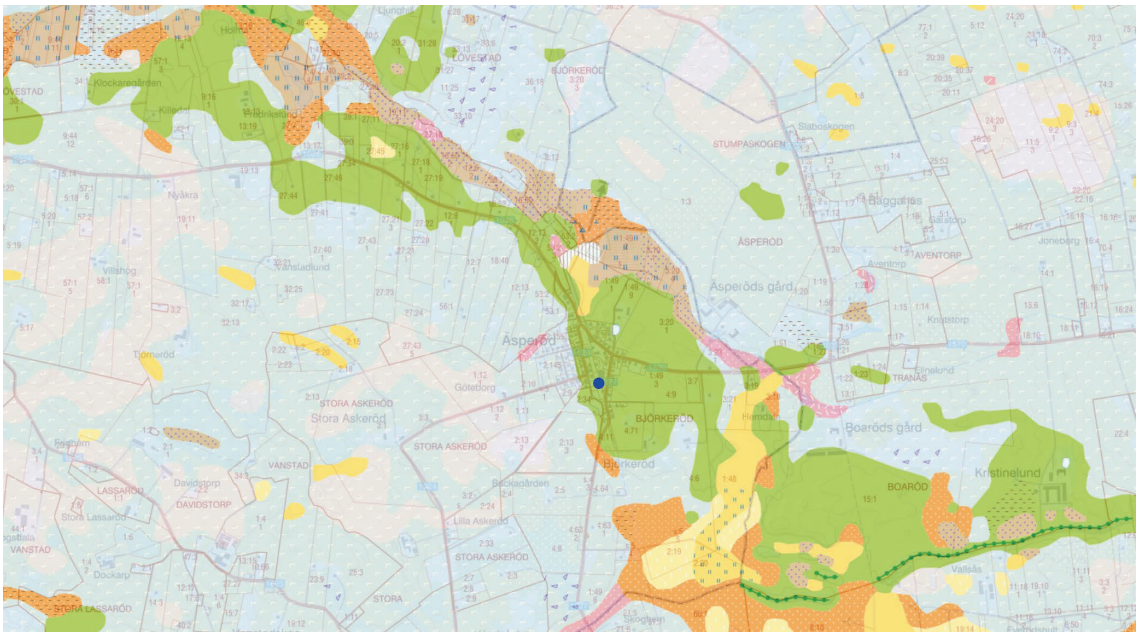
Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450



Utsnitt från Häradsekonomiska kartan 1910-15 som visar att Tegelbruksområdet tidigare gick hela vägen fram till spårområdet.

4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt *Jordartskartan* från Sveriges geologiska undersökning (SGU; uppgift hämtad 2024) består jordarten inom planområdet av isälvssediment.



Karta över jordarter, planområdet markerat med blå punkt.
Det föreligger ingen misstanke om svåra geotekniska förhållanden inom planområdet då det sedan tidigare har varit bebyggt utan problem. Eftersom ingen sådan misstanke föreligger och inga högre byggnader avses uppföras har ingen geoteknisk utredning för aktuellt planområde tagits fram inom ramen för detaljplaneprocessen.

Området för isälvssediment är inte tillräckligt stort i Äsperöd för att ge stor tillgång till grundvatten.

Geoteknisk undersökning liksom radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet som en del av rutinen för handläggning av bygglov och ska tas fram och bekostas av exploatör.

4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

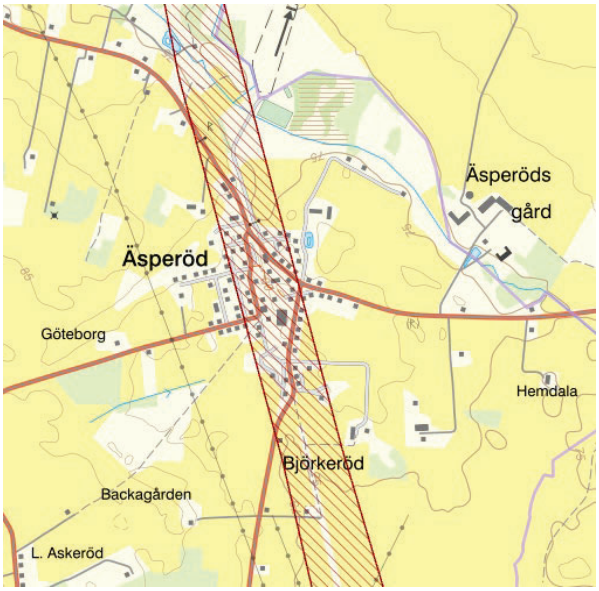
Marken inom planområdet är grusad eller gräsbevuxen och till liten del hårdgjord med asfalt.

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

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

4.10 KULTURMILJÖ

Planområdet ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne; Kulturmiljöstråk Ystad-Eslövs järnväg.



Karta med kulturmiljöstråk.

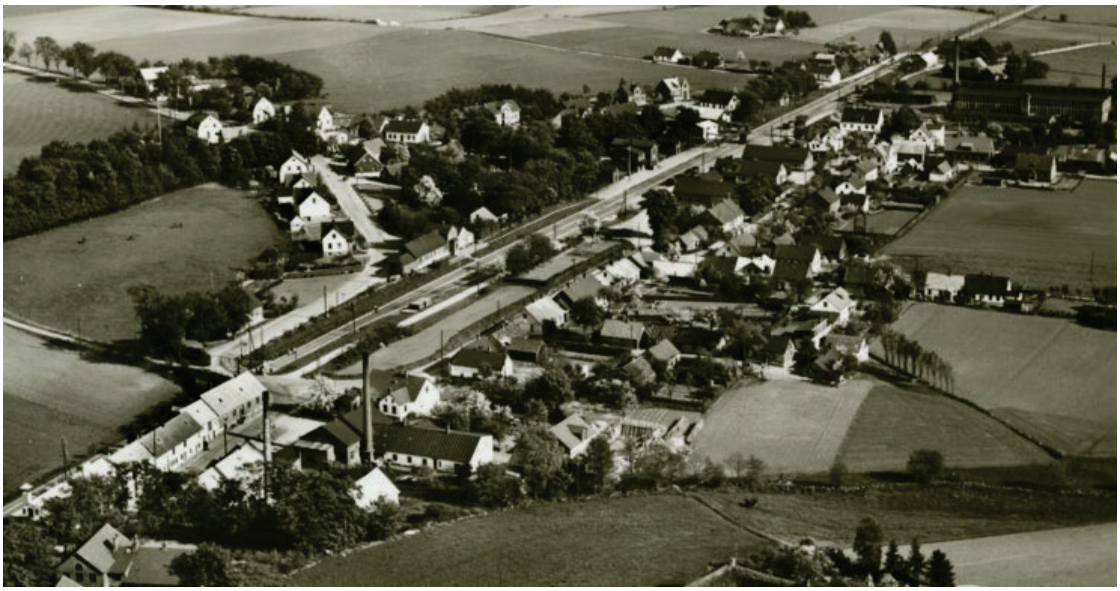
Utdrag ur Länsstyrelsens beskrivning i kulturmiljöprogrammet:

1865 öppnade sträckan Ystad-Bjärsjölagård och våren 1866 hela den 74 km långa sträckan. Små samhällen bildades vid flera av stationerna. Vid stationerna uppstod också

en jordbruksanknuten industri. Huvudsakliga godsslag var foder, gödning, spannmål, sockerbetor, kalk och grus med mera. I järnvägstrafiken dominerade lantbruksprodukter söderifrån samt timmer och torv norrifrån. Ystad-Eslövs Järnväg förstatligades den 1 juli 1941 och SJ tog över driften. Sista persontåget Ystad-Eslöv gick 30 maj 1981. Banan revs 1984.

Motiv för bevarande
I stationssamhällena är inte bara stationshusen viktiga utan även övriga byggnader och anläggningar (lastkajer och perronger) med anknytning till järnvägen har stor betydelse, liksom den öppna plats som anger stationsområde.

Järnvägsbanan är en återspegling av samhällsutvecklingen i stort. Det mödosamma och till stor del manuella anläggningsarbetet, etablerandet av kommunikationer som telegraf och telefon, samhällsbyggande och industrialisering, det abrupta slutet och stationssamhällenas omvandling till pendlarsamhällen till stor del baserade på privatbilism.



Flygfoto över Äsperöd 1939 (Vykort Flygtrafik Stockholm. Perspektiv från nordväst.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

4.10.1 FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom aktuellt planområde.

4.10.2 BYGGNADSMINNEN

Inga byggnadsminnen finns inom aktuellt planområde.

4.10.3 KYRKLIGT KULTURARV

Inget kyrkligt kulturarv finns inom aktuellt planområde.

4.11 FYSISK MILJÖ

Marken inom planområdet är idag grusad, gräsbevuxen och asfalterad. Längst fastighetsgränsen i den sydöstra delen av planområdet finns ett buskage och längst i söder i planområdet träd.

4.12 SOCIALA

Planområdet är beläget i centrala Äsperöd. Verksamheten som avses utvecklas genom planläggningen (Esperöds byggshop) utgör en målpunkt inom orten. Björkeröd 2:63 var tidigare bebyggd med ett bostadshus som under lång tid förfallit och upplevts som otryggt.

4.13 TEKNIK

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA.

Planområdet kan anslutas till det allmänna ledningsnätet för VA samt ledningsnätet för el och data.

Avfallshantering för verksamheterna kan ske via Snavavägen eller via Tegelbruksvägen.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

4.14 SERVICE

Planområdet ligger ca 10 km från dagligvaruhandel i Lövestad eller Tomelilla. Kommunal service finns i Sjöbo tätort som ligger ca. 17 km iväg.

Kommunen och orten är inom verksamhetsområde för Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund. Närmaste brandstation finns i Lövestad. Brandpost finns i planområdets närhet, vid Askarödsvägen väster om området.

4.15 TRAFIK

Planområdet kommer att trafikeras genom befintliga trafikanslutningar mot Tegelbruksvägen som är en kommunal väg.

Parkering- och angöringsplatser till verksamheter inom planområdet ska rymmas inom kvartersmarken för aktuell detaljplan och/eller inom fastigheten där verksamheten är lokaliserad.

Busshållplats finns inom norra delen av orten. Hållplatsen nås via Byavägen. Bussresor från och till Äsperöd sker med busslinjen Sjöbo-Lövestad-Tomelilla. Regionbuss trafikerar sträckan några gånger om dagen på vardagar och anropsstyrd trafik en och två gånger om dagen på helgen.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

- Plan nr P96 *Detaljplan för fd järnvägsområdet mm i Äsperöd och upphävande av detaljplan för del av Björkeröd 2:138 m m* vilken vann laga kraft 19 februari 1997.

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

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta, granskningshandling upprättad 2023-02-07 och uppdaterad 2026-02-10, har tagits fram av Sjöbo kommun och biläggs handlingarna.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040 antagen av kommunfullmäktige 2022-06-22. Översiktsplanen finns att läsa på Sjöbo kommuns hemsida och är arkiverade hos Sjöbo kommun.

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

Undersökning av betydande miljöpåverkan, samrådshandling, 2024-01-18. Undersökningen biläggs planhandlingarna och går att läsa på kommunens hemsida under tiden för granskning. Därefter arkiveras de tillsammans med handlingarna hos kommunen.

5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Då bedömningen är att detaljplaneförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan har ingen miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ett särskilt beslut om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte ska fattas inom ramen för samrådet, innan granskningen av detaljplanen. En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts, vilken kommit fram till att detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen har varit ute på samråd tillsammans med samrådsförslaget till detaljplanen och länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 MARKMILJÖUTREDNING

En provtagning för att kartlägga eventuella markföroreningar i jord inom planområdet har utförts under maj 2025. Kompletterande provtagning utfördes sedan under oktober 2025. Resultat från utförda undersökningsåtgärder redovisas i PM Provtagning inom fastigheterna Björkröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03. Se mer under 4.7.7 *Förorenad mark.*

5.3 REGIONALA

5.3.1 REGIONPLAN

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

5.3.2 KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöprogram: Ystad-Eslövs järnväg, Länsstyrelsen Skåne, 2006

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

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

Fastigheter inom området		
Beteckning	**Nuvarande ändamål**	**Förändring vid planens genomförande**
Björkeröd 2:166	Befintligt handelsområde. Detaljplanelagt för kvartersmark; *handel och småindustri och hantverk, ej störande för omgivningen.* Omfattas i gällande detaljplan av prickmark, *marken får inte bebyggas*.	Del av fastigheten kommer att omfattas av ny detaljplan. Inom denna del kommer marken att få ändrad användning till detaljhandel och partihandel och inte längre omfattas av prickmark.
Björkeröd 1:61	Kommunal gatu- och parkfastighet. Den del som ligger inom planområdet är gräs- och buskbevuxen samt asfalterad. Detaljplanelagd för kvartersmark; *handel och småindustri och hantverk, ej störande för omgivningen* samt *odling*. Samt en mycket liten markyta planlagd som allmänplats *park*.	Del av fastigheten kommer att omfattas av ny detaljplan. Inom denna del kommer marken att få ändrad användning till i huvudsak detaljhandel och partihandel medan en mindre del kommer att planläggas för allmänplats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Eftersom fastigheten redan är en kommunal gatu- och parkfastighet krävs inget avtal för inlösen.
Björkeröd 2:62	Grusad yta. Detaljplanelagd för kvartersmark *bostäder*.	Fastigheten kommer att omfattas av ny detaljplan. Ändrad användning till detaljhandel och partihandel.
Björkeröd 2:63	Grusad yta. Detaljplanelagd för kvartersmark *bostäder*.	Fastigheten kommer att omfattas av ny detaljplan. Ändrad användning till detaljhandel och partihandel.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450



Utdrag ur grundkartan med plangräns i rött.

Rättigheter inom området				
Beteckning	**Nuvarande ändamål**	**Till förmån för**	**Belastar**	**Förändring vid planens genomförande**
12-IM4-76/335.1	Kablar mm.	Björkeröd 1:61	-	Bedöms ej påverkas negativt av planens genomförande då samtliga befintliga ledningar inom planområdet skyddas av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).
12-VAN407.1	Väg	Björkeröd 2:156 (Esperöds sportklubb)	Björkeröd 1:61 (Sjöbo kommun)	Bedöms ej vara inom den del av fastigheten Björkeröd 1:61 som är inom planområdet.

Rättigheter inom området				
Beteckning	**Nuvarande ändamål**	**Till förmån för**	**Belastar**	**Förändring vid planens genomförande**
D202400455 339:1.1	Elledning, elänläggning	Hallandsboda 1:82 samt Härnäs 91:94 (E.ON.)	Björkeröd 1:61	Bedöms ej påverkas negativt av planens genomförande då samtliga befintliga ledningar inom planområdet skyddas av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Planområdet innehåller en smal remsa med träd och buskar i den södra delen. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka befintliga grönområden på ett betydande sätt då det är i så begränsad omfattning. Detaljplaneförslaget avser att komplettera Tegelbruksvägen med svackdike och möjlig vegetation.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

För aktuellt planförslag är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram.

6.3.2 MILJÖBEDÖMNING

För aktuellt planförslag är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning inte har gjorts.

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

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

6.3.4 DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten i området hanteras genom dagvattenbrunnar/dagvattenledningar och också genom infiltration i mark. Planens genomförande kommer leda till att andelen hårdgjord yta ökar vilket leder till ökade mängder dagvatten i ledningsnätet. Dagvattensystemet i Äsperöd har i nuvarande förhållanden god kapacitet.

Inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat. Förbindelsepunkten är gränsen mellan en allmän VA-anläggning och en VA-installation.

Planområdets genomsläpplighet regleras till viss del, bland annat för att fördröja och infiltrera dagvatten. Mark som ska vara genomsläpplig för dagvatten får inte hårdgöras med tätt material. Mark som är belagt med asfalt eller tätt lagda betongplattor är inte genomsläpplig. Genomsläpplig mark är exempelvis mark med gräs eller singel.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

6.3.5 KULTURMILJÖ

Planförslaget bedöms inte påverka Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne; Kulturmiljöstråk Ystad-Eslövs järnväg negativt. Planområdet ligger söder om stationsområdet och påverkar inte det öppna området som återfinns kring stationshuset och perrongen.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

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

Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Sjöbo kommun stor marginal till miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och kommunens bedömning är att planförslaget inte leder till att riktvärdena överskrids.

6.4.2 VATTEN

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

Planområdet är inom befintlig bebyggelse och är i sin helhet inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten som rinner till sänkorna inom planområdet omhändertas genom ledningar inom kvartersmarken som leder eller har möjlighet att kunna leda vattnet vidare mot det befintliga dagvattenhanteringssystemet för området. Då hårdgörandegraden ökar jämfört med befintlig markanvändning säkerställs att skyfallsmängder upp till 100 mm kan omhändertas

inom planområdet genom att marken närmast Tegelbruksvägen utformas genomsläppligt och som ett svackdike. Svackdiken utöver att fördröja och infiltrera vatten viss renande effekt. Vid händelse av skyfall som är större än 100 mm avvattnas området naturligt mot sydöst mot öppen jordbruksmark. Planförslaget bedöms med anledning av att det är inom verksamhetsområde för dagvatten och då skyfall hanteras med svackdiken inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

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

Ytvattenförekomst	**Ekologisk status**	**Kemisk status**
-	-	-
Avrinningsområde	**Ekologisk status**	**Kemisk status**
Nybroån	Måttlig	Uppnår ej god
Grundvattenförekomst	**Kvantitativ status**	**Kemisk status**
Äsperöd	-	-

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

6.4.3 BULLER

Planförslaget medger viss typ av verksamhetsbuller i forma av lastning och lossning av varor. Detta sker i begränsad omfattning. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte leda till bullernivåer med fara för olägenheter av betydelse. Konsekvensen av planläggningen är att bullersituationen bedöms minska för flertalet boende eftersom de tunga transporterna inte längre kommer behöva köra in till Björkeröd 2:65 för att lasta. Detaljhandel med skrymmande varor innebär att inget buller alstras under kväll och natt.

Eftersom ingen stadigvarande vistelse förekommer inom aktuell detaljplan görs bedömningen att eventuellt förekommande omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa inom planområdet. Planerad verksamhet inom planområdet bedöms inte vara känsligt för omgivningsbuller.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

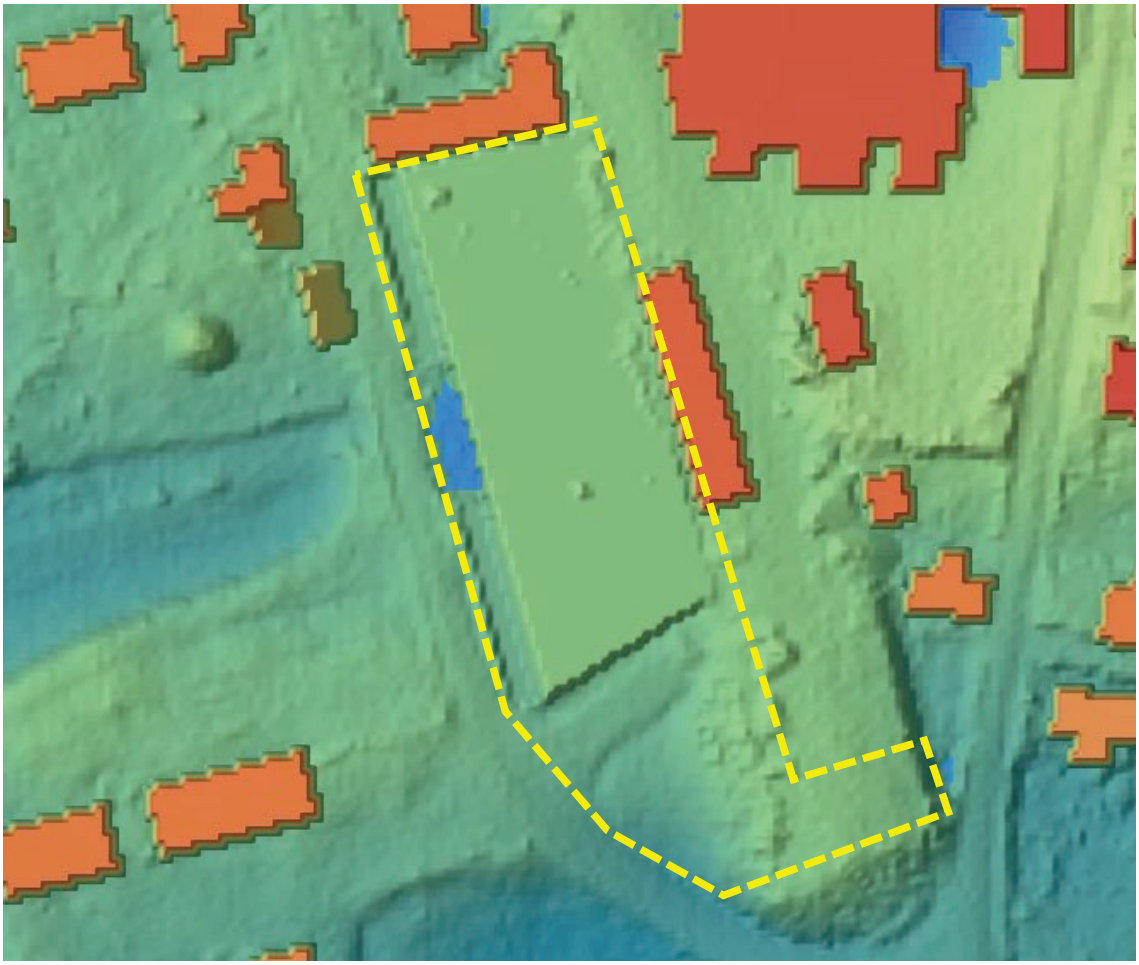
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

På grund av bedömningen under avsnittet *6.7.1 Omgivningsbuller* har ingen beräkning av omgivningsbuller eller bullerutredning tagits fram.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Då hårdgörandegraden ökar jämfört med befintlig markanvändning säkerställs att skyfallsmängder upp till 100 mm kan omhändertas inom planområdet genom att marken närmast Tegelbruksvägen utformas genomsläppligt och som ett svackdike. Vid händelse av

skyfall som är större än 100 mm avvattnas området naturligt mot sydöst mot öppen jordbruksmark. Skulle Tegelbruksvägen påverkas vid ett sådant tillfälle så finns Snavavägen som alternativ väg. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte medföra att risken för översvämning ökar.



Scalgo-genererad bild som visar hur vattenmängder över 25 cm samlas i svackdike då mark inom planområdet har hårdgjort linje (plangränsen har justerats något efter denna bild togs fram).

6.5.3 OLYCKOR

Planens genomförande kommer leda till att mindre andel tunga transporter kör in i Äsperöd på Tegelbruksvägen och risken för olyckor bedöms därmed att minska.

6.5.4 EROSION

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för erosion i dess närområde.

6.5.5 SKRED

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för skred i dess närområde.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

6.5.6 RAS

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för ras i dess närområde.

6.6 SOCIALA

Utbyggnaden kan påverka miljön nära bostadsområden, men eftersom påverkan sker i direkt anslutning till ett befintligt verksamhetsområde och eftersom planområdet redan är exploaterat bedöms miljöpåverkan inte vara betydande ur det sociala perspektivet.

Framförallt förväntas de sociala konsekvenserna av utbyggnaden vara positiva, på grund av minskad trafik i direkt anslutning till bostäder.

Utbyggnaden inom planområdet innebär inte en utökad barriäreffekt för fotgängare eller cyklister i närområdet.

Sammantaget bedöms utbyggnaden inom planområdet inte medföra betydande sociala konsekvenser. Utbyggnaden bedöms ha en positiv påverkan på människors möjligheter till arbete.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

6.6.1 BARN

Den ändrade markanvändningen med förbättrad logistik för tunga fordon bedöms vara positivt för barn eftersom andelen tunga transporter och därmed risken för olyckor och luftföroreningar i Äsperöd bedöms minska.

6.6.2 JÄMLIKHET

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka jämlikhet på ett betydande sätt.

6.7 RIKSINTRESSE

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

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt *4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken* finns inga av de särskilt skyddsvärda mark- och vattenområden som listas i miljöbalkens tredje kapitel inom planområdet, varför utbyggnaden inom planområdet inte bedöms påverka dessa typer av mark- och vattenområden.

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

Den ändrade markanvändningen innebär att tunga transporter kan angöra till handeln utan att passera Äsperöds bykärna. Utbyggnad av handelsverksamheten kan orsaka en utökad

omgivningspåverkan i form av ökad persontrafik. Då handeln redan är etablerad och syftet med planläggningen främst är att underlätta för det tunga transporterna så bedöms den risken vara av ringa påverkan.

6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Detaljhandel med skrymmande varor generar lite gång- och cykeltrafik. Detaljplanens genomförande bedöms ha positiv inverkan på de lokalgator som finns i Äsperöd då andelen tunga transporter minskar på Tegelbruksvägen.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Det område inom den kommunala fastigheten Björkeröd 1:61 del 4 som planläggs för kvartersmark för detaljhandel och partihandel avses förvärvas av exploatören. Den del som planläggs som allmän plats gata kommer fortsatt vara kommunal mark.

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Ingen skyldighet till inlösen finns planområdet.

7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Ingen rätt till inlösen finns inom planområdet.

7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

Ingen rätt till inlösen av rättighet finns inom planområdet.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Den förändrade regleringen av allmän platsmark och kvartersmark gör att fastighetsindelningen behöver regleras. Den del av den föreslagna detaljplanen som omfattas av allmän plats regleras till en kommunal gatufastighet. De delar som omfattas av kvartersmark kommer förvärvas av ägaren till övrig kvartersmark inom planområdet.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser som innebär att gemensamhetsanläggningar eller rättigheter ska bildas, ändras eller upphöra att gälla.

I norra delen av planområdet säkerställs åtkomsten av allmännyttiga ledningar genom ett u-område.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

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

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet. Då planområdet och verksamheten

dimensioneras för att tunga transporter med skrymmande bedöms framkomligheten för renhållningsfordon vara god.

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

Eftersom halter över MKM hittats inom del av planområdet behöver avhjälpandeåtgärder göras. Dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen. Eftersom dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen säkerställs de via planbestämmelse med villkor för startbesked. Läs mer om kostnader under Läs mer om behovet av avhjälpandeåtgärder under 7.4 *Ekonomiska frågor* och *4.7.7. Förorenad mark.*

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgör allmän plats. Den allmänna platsen som finns inom planområdet är av begränsad omfattning och leder inte till att någon utbyggnad behöver ske.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet är inom befintligt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Brandvattenförsörjning i området ska anordnas i samråd med SÖRF. Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

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

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

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, vilket regleras genom ett planavtal mellan exploatören och kommunen. Exploatören bekostar framtagandet av planeringsunderlag (utredningar) till detaljplanen.

Exploatören bekostar förrättningar som krävs för fastighetsreglering.

Markägaren står för de kostnader för avhjälpandeåtgärder som krävs inom del av fastigheten Björkeröd 1:61 inom planområdet. Eftersom dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen säkerställs de via planbestämmelse med villkor för startbesked och kostnaden kommer att regleras i det marköverlåtelseavtal som upprättas mellan markägaren (kommunen) och exploatören. Läs mer om behovet av avhjälpandeåtgärder under *4.7.7. Förorenad mark.*

Exploatören bekostar anläggningsavgift VA för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet enligt gällande taxa. Exploatören bekostar och ansvarar för anläggning av vatten- och avloppsledningar som enbart är till förmån för det aktuella exploateringsområdet.

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

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

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

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmän plats inom planområdet.

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

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

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

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

7.4.2 PLANAVGIFT

Kommunen avser inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

7.4.3 ERSÄTTNINGSANSPRÅK

Ingen rätt till ersättningsanspråk finns inom planområdet.

7.4.4 INLÖSEN

Ingen rätt eller skyldighet till inlösen finns inom planområdet.

7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inga gemensamhetsanläggningar avses bildas.

7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen är huvudman för och bekostar drift av allmän plats. Andelen allmän plats är begränsad och driften bedöms inte förändras från dagens situation.

7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Området ingår i verksamhetsområdet för VA och detta sköts redan idag av kommunen.

7.4.8 GATUKOSTNADER

Inga gatukostnader tillkommer.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Sjöbo kommun och Esperöds byggshop. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap x § plan- och bygglagen och ska undertecknas innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har med överlåtelse av mark att göra.

7.5.2 TIDPLAN

Detaljplanen bedöms antas under 2026 och kan även vinna laga kraft under året om inga överklaganden inkommer. Efter ett laga kraft bedöm utbyggnad kunna färdigställas inom ramen för genomförandetiden som är fem år.

7.6 KULTURVÄRDEN

Inom planområdet finns inga kulturvärden som påverkar planens genomförande.

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

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

- Planområdets omfattning har minskats till att endast omfatta fastigheter i den södra delen av tidigare planområde vilka omfattar fastigheterna Björkeröd 2:62, Björkeröd 2:63, del av Björkeröd 2:116 samt del av Björkeröd 1:61. Planförslaget innebär ett utökat verksamhetsområde och angöring i sydväst. Markanvändning detaljhandel och partihandel. Markanvändning centrum och verksamheter är inte längre del av planförslaget.
- En smal remsa av planområdet som angränsar till Tegelbruksvägen planläggs som allmän plats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar.
- En provtagning för att kartlägga eventuella markföroreningar i jord inom planområdet har utförts under maj 2025. Kompletterande provtagning utfördes sedan under oktober 2025. Resultat från utförda undersökningsåtgärder redovisas i PM Provtagning inom fastigheterna Björkröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03. Planbestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälps har lagts till inom del av planområdet för att säkerställa erforderliga avhjälpandeåtgärder och därigenom markens lämplighet för föreslagen markanvändning. Planbeskrivningen har även uppdaterats avseende förorenad mark.
- Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

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

- Bestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande omformuleras från *marken får inte förses med byggnadsverk* i stället för att, som i granskningshandlingen, vara formulerad *marken får inte förses med byggnad* med hänsyn till brandskydd.
- Bestämmelsen b3, *minst 70% av marken ska vara genomsläpplig*, som i granskningshandlingen reglerade markens genomsläpplighet för markytan där plank/mur ska uppföras har tagits bort. Detta då planket/muren med anledning av erforderlig svängradie inom verksamhetsområdet kommer att behöva placeras i västra delen av markytan och kvarvarande yta i öster kommer att behöva hårdgöras.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med kompletterande beskrivningar och ett utvecklat resonemang kopplat till omgivningsbuller.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information gällande brandvattenförsörjning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en bedömning kring tillståndet för hantering av brandfarlig vara på fastigheten 2:166.
- Planbeskrivningen har justerats avseende felaktigt gatunamn.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med kompletterande information angående grundvattentäkten Äsperöd.
- Tidigare skrivning om ersättningsanspråk har uppdaterats då ingen rätt till ersättningsanspråk finns inom planområdet.
- Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

9 MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Strategienheten i Sjöbo kommun. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från Bygglovsenheten, Miljöenheten och Tekniska förvaltningen deltagit. Eva Ferlinger och Maja Håkansson har tidigare varit handläggande planarkitekter för detaljplanen.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 64 PLAN.2022.1450

Malin Töger
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategi

SJÖBO KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
Datum
2026-08-25

§65

Ärendenr PLAN.2024.92

Beslutsförslag till Kf om antagande av Detaljplan för del av fastigheten Hemmestorp 4:48 Per Perssons vall

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår Kommunfullmäktige att anta Detaljplan för del av fastigheten Hemmestorp 4:48, Per perssons vall i Hemmestorp, Sjöbo kommun.

_____

Sammanfattning

Ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Hemmestorp 4:48 har tagits fram och föreslås nu antas av kommunfullmäktige. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för varsam bebyggelse av tre nya enbostadshus i den befintliga skogsmiljön, och att genom bevarandet av träd inne på fastighetsmark bibehålla närliggande områdes karaktär med uppvuxna träd invävt mellan huskroppar. På fastigheten finns ett befintligt bostadshus samt komplementbyggnader som också planläggs för att samordna VA och väg samt säkerställa bebyggelsestrukturen.

Kommunen bedömer att planförslaget i huvudsak överensstämmer med Översiktsplanen men då det finns utrymme för tolkning tas detaljplanen fram med utökat förfarande. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-03-15 § 20 om positivt planbesked för fastigheten Hemmestorp 4:48 för att pröva planläggning av tre till fem mindre enbostadshus på fastigheten.

Planområdet är ungefär 14 000 kvm och omfattar del av den privatägda fastigheten Hemmestorp 4:48 och är inte tidigare detaljplanelagt. I gällande översiktsplan, *Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040,* är planområdet utpekat för markanvändningarna Areela näringar och Teknisk försörjning. Kommunen gör, utifrån en samlad avvägning av utpekade markanvändningar, planeringsförutsättningar enligt översiktsplanen samt planförslagets utformning, den sammanvägda bedömningen att området i huvudsak överensstämmer med översiktsplanen, men då det finns utrymme för tolkning har detaljplanen tagits fram med utökat förfarande. Ett särskilt beslut om att planen inte antas innebära betydande miljöpåverkan togs av samhällsbyggnadsnämnden i Sjöbo kommun 2026-04-14 § 28.

SJÖBO KOMMUN

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-08-25

Samhällsbyggnadsnämnden

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

Inom kvartersmarken möjliggörs för tre nya byggrätter för enbostadshus. För att anpassa bebyggelsen till omgivningen regleras genom planbestämmelser bland annat takvinkel och byggnadshöjd, och endast friliggande enbostadshus tillåts. Byggrätterna och hur stor del av marken som ska vara genomsläpplig regleras för att ge utrymme för att bevara träd och vegetation på tomterna. Det möjliggör också för att dagvatten ska kunna infiltrera inom kvartersmarken. Det befintliga bostadshuset behåller en rymlig tomt, inom vilken det bedöms lämpligt att bedriva mindre verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, vilka kan rymmas inom användningsområdet bostäder. Sådana verksamheter får endast förekomma under förutsättning att deras påverkan inte överstiger vad som normalt kan förväntas av ett vanligt boende.

Infartsvägen till de tillkommande fastigheterna planläggs som allmän platsmark, gata. Denna avses ha enskilt huvudmannaskap och driftas av en samfällighetsförening.
Humlamadsbäcken undantogs från generellt strandskydd genom länsstyrelsens beslut om översyn år 1996. Något strandskydd gäller därför inte inom planområdet och planen ger därav inte några konsekvenser för strandskyddets syften.

Planområdet omfattas av riksintressen för naturvård samt friluftsliv och rörligt friluftsliv, och ligger i anslutning till en av Skogsstyrelsens inventerade nyckelbiotoper för källpåverkad mark. Genomförd naturvärdesinventering visar att de främsta naturvärdena är koncentrerade till bäckravinen i väst och nordväst, vilket hamnar utanför det föreslagna planområdet. För att värna dessa värden och riksintressen föreslås endast en begränsad exploatering som anpassas efter befintlig bebyggelse och naturmiljö. Genom att spara ett bredare skogsparti mot söder och hålla ett tillräckligt avstånd till områdets fornlämning (Per Perssons vall) säkerställs både kulturmiljön och möjligheten för människor och djur att röra sig fritt genom landskapet. Planförslagets begränsade omfattning gör det även möjligt att hantera dagvatten lokalt, och sammantaget bedöms påverkan på riksintressen, naturvärden och miljökvalitetsnormer vara försumbar.

Detaljplanen har varit utskickad på samråd under tiden 2024-10-28 t.o.m. 2024-11-25 (efter samhällsbyggnadsnämndens beslut 2024-10-15 §109) och på granskning under tiden 2026-04-24 - 2026-05-18 (efter samhällsbyggnadsnämndens beslut 2026-04-14 § 28). Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande. I planbeskrivningen redogörs för de huvudsakliga förändringarna och justeringar som gjorts mellan samråd, granskning och antagande. Nedan finns delen mellan granskning och antagande. Antagandehandlingar har upprättats och är nu underlag för beslut.

SJÖBO KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-08-25

De justeringar som gjorts mellan granskning och antagande är följande:

- Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring eventuell kumulativ påverkan på de riksintressen som berör planområdet. Samt förtydligande av bedömning om påverkan på Per Perssons vall.
- Planbeskrivningen har kompletterats med mer utförlig information gällande brandvattenförsörjning.
- Information gällande bildande av gemensamhetsanläggning och rättigheter kopplade till VA-anläggning har förtydligats ytterligare i planbeskrivningen.
- Krav på siktsträcka vid anslutning till Gamla Lundavägen har förtydligats.
- Redaktionellt fel i Bullerrapport har åtgärdats.
- För planbestämmelse n_1 har den angivna stamdiametern för vilka träd som får fällas utan att vara sjukt eller utgöra säkerhetsrisk minskats till 10 cm i brösthöjd. Ändringen har genomförts både i planbeskrivning och på plankarta.
- Justeringar i plankarta:
  - Egenskapsbestämmelsen o_2 har korrigerats till o_1.
  - Allmän platsmark GATA har breddats med 0,5 meter i plankartan för att möjliggöra plats för svackdike bredvid vägbana.
  - Plankartan har förtydligats med prickmark över områden där bevarandet av träd möjliggörs.
  - Området med prickmark mellan befintlig och ny bebyggelse inom planområdet har kompletterats med planbestämmelse om marklov för trädfällning a_3.

Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Beslutsunderlag och bilagor

- Plankarta, Antagandehandling 2026-07-17
- Grundkarta, 2026-03-25
- Planbeskrivning, Antagandehandling 2026-07-17
- Fastighetsförteckning, 2026-03-24
- Samrådsredogörelse, 2026-04-01
- Granskningsutlåtande, 2026-07-17

- Bilaga 1. Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2024-09-25, Samrådshandling
- Bilaga 2. *Naturvärdesinventering Hemmestorp 20250829,* Ekoll AB

SJÖBO KOMMUN

Sammanträdesprotokoll
Datum
2026-08-25

Samhällsbyggnadsnämnden

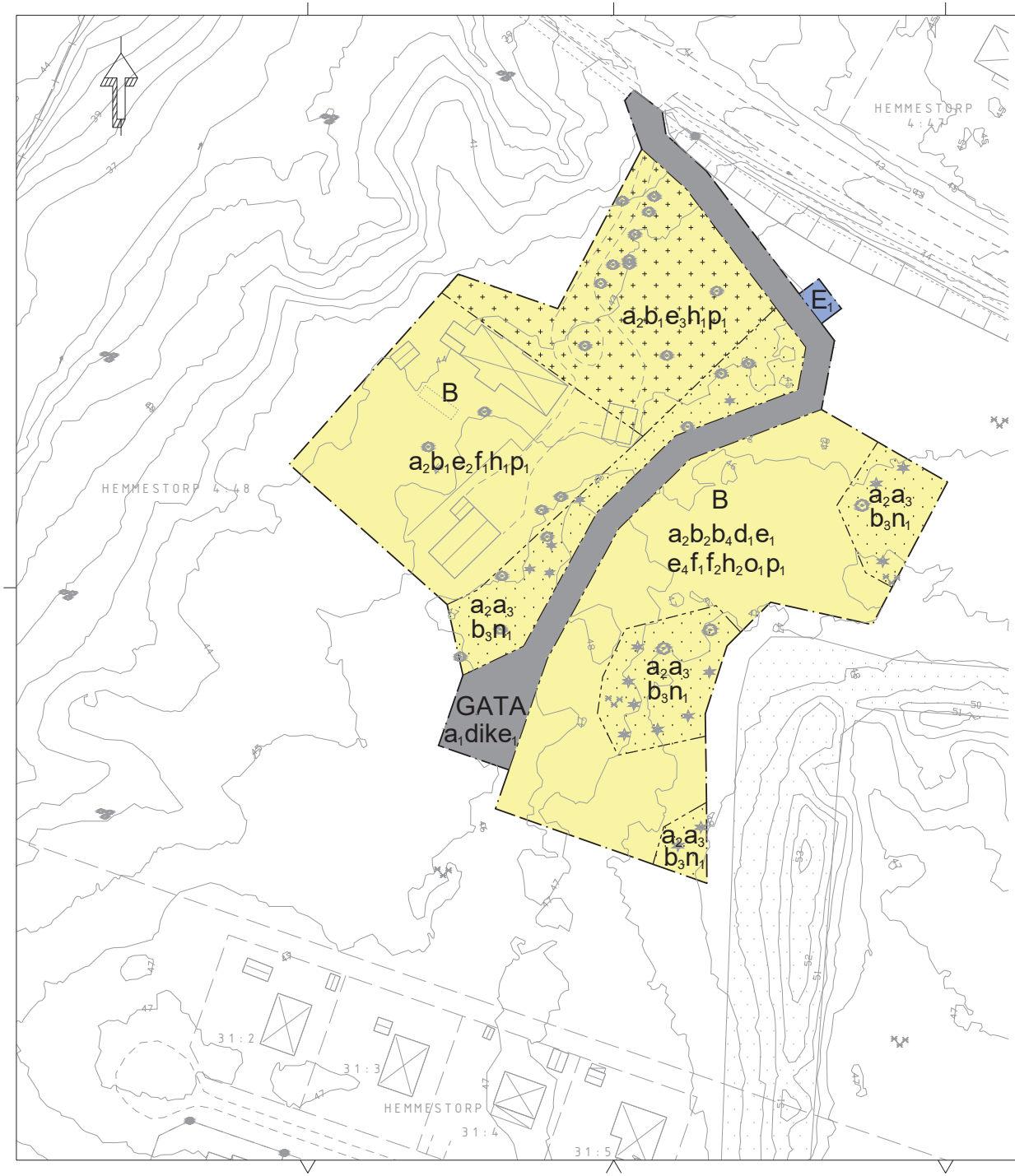
- Bilaga 3. *25040_SL_Snickerier - Bullerutredning_Hemmestorp_4_48*. SoundView
- Bilaga 4. *25040A_SL_Snickerier - Bullerutredning_Hemmestorp_4_48*. SoundView

Beslutet skickas till

Kansliavdelningen

Sökanden
Stefan Lundberg
stefan.lundberg@slsnick.se

Expedieras vid Kf beslut även till:
Strategienheten
Kommunstyrelsen
Tekniska förvaltningen



GRUNDKARTA

Plansystem: SWEREF 99 13 30

Höjdsystem: RH 2000

Kartan upprättad av: Anton Siik 2026-03-25 Sjöbo Kommun

Framställningsmetod: Utdrag ur primärkartan, samt fältkomplettering

Grundkartans beteckningar:

- Kommungräns
- Fastighetsgräns
- Gränspunkt
- Huvudbyggnad, karterat efter fasadliv respektive takkontur
- Komplementbyggnad, karterat efter fasadliv resp. takkontur
- Pool
- Staket, stängsel, plank eller stödmur
- Slänt
- Barr- och blandskog
- Barrträd
- Lövträd
- Lövskog
- Vattendrag
- Vägkant
- Gång- och cykelbana
- Vägräcke
- Rättigheter; gräns eller linje
- Höjdkurvor
- Fornminne, yta

0 10 20 30 40 50 meter

PLANKARTA, Skala 1:500 (A1)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA — Gata

Kvartersmark

B — Bostäder

E_1 — Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

a_1 Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Utformning av allmän plats

$dike_1$ Dagvattendike ska finnas i anslutning till gata

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnadsverk.

Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Fastighetsstorlek

d_1 Minsta fastighetsstorlek är 1600 m²

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 8 meter.

h_2 Högsta byggnadshöjd är 3.7 meter

Markens anordnande och vegetation

n_1 Träd som i brösthöjd (1,3 meter över marken) har en stamdiameter som överstiger 10 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Placering

p_1 Byggnad ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns

Takvinkel

o_1 Största takvinkel är 30 grader.

Utformning

f_1 Endast friliggande enbostadshus

f_2 Byggnad ska ha sadeltak

Utförande

b_1 Minst 60 % av marken ska vara genomsläpplig.

b_2 Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

b_3 Marken ska vara genomsläpplig.

b_4 Fasad ska utgöras av träpanel.

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet.

e_2 Största byggnadsarea är 530 m².

e_3 Största byggnadsarea är 300 m².

e_4 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 170 m² per fastighet.

Ändrad lovplikt

a_2 Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.

a_3 Marklov krävs även för fällning av träd.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Detaljplan för del av fastigheten

Hemmestorp 4:48 Per Perssons vall i Hemmestorp

Sjöbo kommun Skåne län

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2026-07-17

Beslutsdatum	Instans
Godkännande	
Antagande	
Laga kraft	

Ellen Andersson
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategienheten

SJÖBO KOMMUN

Diarienummer	2024.92
Planens beteckning	-
Påbörjad	2024-01-18
Antagen av SBN	-
Laga kraft	-
Genomförandetid	5 år

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92



Foto på Per Perssons vall sedd från planområdets östra del.

Detaljplan för del av fastigheten Hemmestorp 4:48 Per Perssons vall i Hemmestorp

Sjöbo kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Utökat förfarande
Antagandehandling
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-07-17

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2026-07-17
- Grundkarta, 2026-03-25
- Planbeskrivning, 2026-07-17
- Fastighetsförteckning, 2026-03-24
- Samrådsredogörelse, 2026-04-01
- Granskningsutlåtande, 2026-07-17

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Bilaga 1. Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2024-09-25
- Bilaga 2. *Naturvärdesinventering Hemmestorp* 2025-08-29*,* Ekoll AB
- Bilaga 3. *25040_SL_Snickerier - Bullerutredning_Hemmestorp_4_48*. 2025-04-14, SoundView
- Bilaga 4. *25040A_SL_Snickerier - Bullerutredning_Hemmestorp_4_48*. 2025-09-22, SoundView

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

Vad är en detaljplan?

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

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

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

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Sjöbo kommuns hemsida www.sjobo.se.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 DETALJPLANENS SYFTE 7

1.1 SYFTE 7

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 8

2.1 HELA DETALJPLANEN 8
2.2 GENOMFÖRANDETID 9
2.3 ALLMÄN PLATS 10
2.3.1 HUVUDMANNASKAP 10
2.4 KVARTERSMARK 10
2.5 BEFINTLIGT 10
2.6 ÄRENDEINFORMATION 11

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 12

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR 12

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 16

4.1 KOMMUNALA 16
4.1.1 DETALJPLAN 16
4.1.2 FÖRHANDSBESKED 16
4.1.3 PLANBESKED 17
4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN 17
4.1.5 ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT 18
4.2 REGIONALA 19
4.2.1 REGIONPLAN 19
4.3 RIKSINTRESSEN 19
4.3.1 NATURVÅRD 19
4.3.2 FRILUFTSLIV 19
4.3.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV 20
4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 20
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER 21
4.5.1 LUFT 21
4.5.2 VATTEN 21
4.5.3 BULLER 21
4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN 21
4.7 MILJÖ 22
4.7.1 STRANDSKYDD 22
4.7.2 DAGVATTEN 22
4.7.3 NYCKELBIOTOP INVENTERAD AV SKOGSSTYRELSEN 22
4.7.4 Naturvärde 23
4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET 28
4.8.1 OMGIVNINGSBULLER 28
4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR 30
4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING 30
4.8.4 RISK FÖR EROSION 30
4.8.5 RISK FÖR SKRED 31
4.8.6 RISK FÖR RAS 32
4.8.7 FÖRORENAD MARK 32
4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 32

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN 32
4.11 KULTURMILJÖ 33
4.11.1 FORNLÄMNINGAR 33
4.12 FYSISK MILJÖ 33
4.13 SOCIALA 34
4.14 TEKNIK 34
4.15 SERVICE 35
4.16 TRAFIK 35

5 PLANERINGSUNDERLAG 36

5.1 KOMMUNALA 36
5.1.1 GRUNDKARTA 36
5.1.2 ÖVERSIKTSPLAN 36
5.1.3 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN 36
5.1.4 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 36
5.2 UTREDNINGAR 36
5.2.1 NATURINVENTERING 36
5.2.2 BULLERUTREDNING 36
5.3 REGIONALA 36
5.3.1 REGIONPLAN 36

6 KONSEKVENSER 37

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 37
6.2 NATUR 37
6.2.1 GRÖNOMRÅDE 37
6.2.2 LANDSKAPSBILD 38
6.3 MILJÖ 38
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING 38
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING 38
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) 38
6.3.4 STRANDSKYDD 39
6.3.5 DAGVATTEN 39
6.3.6 NATURVÄRDEN 39
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER 39
6.4.1 LUFT 39
6.4.2 VATTEN 40
6.4.3 BULLER 40
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET 40
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER 40
6.5.2 ÖVERSVÄMNING 40
6.5.3 OLYCKOR 40
6.5.4 EROSION 41
6.5.5 SKRED 41
6.5.6 RAS 41
6.6 KULTURMILJÖ 41
6.6.1 FORNLÄMNING 41
6.7 SOCIALA 41
6.7.1 BARN 41
6.7.2 JÄMLIKHET 41
6.8 RIKSINTRESSE 41
6.8.1 NATURVÅRD 41
6.8.2 FRILUFTSLIV 42
6.8.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV 42

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

6.9 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 42
6.10 TRAFIK 43
6.10.1 MOTORTRAFIK 43
6.10.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK 43

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 44

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV 44
7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN 44
7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN 44
7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN 44
7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 44
7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER 44
7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING 44
7.2.3 RÄTTIGHETER 44
7.3 TEKNISKA FRÅGOR 45
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER 45
7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS 45
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP 46
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR 46
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING 46
7.4.2 PLANAVGIFT 47
7.4.3 ERSÄTTNINGSANSPRÅK 47
7.4.4 INLÖSEN 47
7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR 47
7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS 48
7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP 48
7.4.8 GATUKOSTNADER 48
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR 48
7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL 48
7.5.2 MARKANVISNING 48
7.5.3 TIDPLAN 48
7.6 KULTURVÄRDEN 48

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN 50

8.1 ÄNDRINGAR MELLAN SAMRÅD OCH GRANSKNING 50
8.2 JUSTERING MELLAN GRANSKNING OCH ANTAGANDE 51

9 MEDVERKANDE 52

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN 2024.92

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

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

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

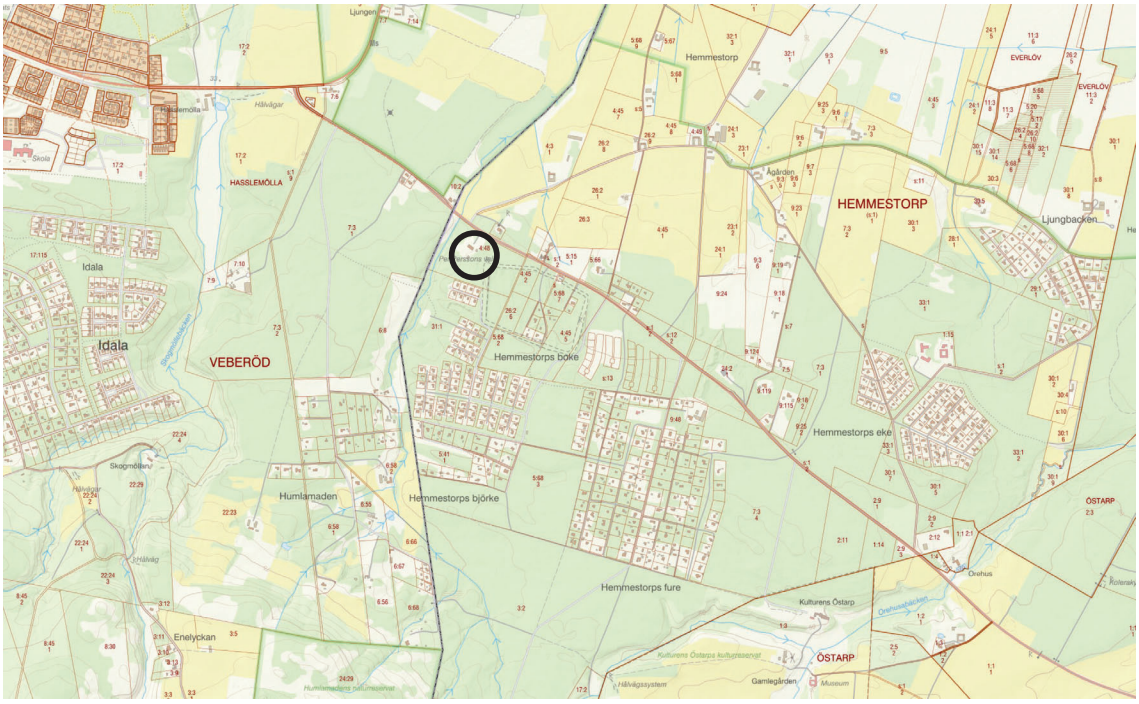
2.1 HELA DETALJPLANEN

Det huvudsakliga ändamålet med detaljplanen är att en stor bostadsfastighet ska planläggas för att möjliggöra bebyggelse av tre nya enbostadshus. På fastigheten finns ett befintligt bostadshus samt komplementbyggnader som också planläggs för att samordna VA och väg samt säkerställa bebyggelsestrukturen.

Planförslaget bedöms i huvudsak vara förenligt med gällande översiktsplan men då det finns utrymme för tolkning genomförs planen med utökat förfarande.

Arealen för planområdet är ungefär 14 000 kvm. Den fastighet som berörs av detaljplanen är del av Hemmestorp 4:48 vilken är privatägd.

På fastigheten finns stora naturvärden, främst i den västra delen i anslutning till bäckravinen, och flera riksintressen. För att värna dessa är det bara en begränsad del av fastigheten som planläggs med en placering och utformning som bedöms ha liten negativ påverkan på värdena. Ett bredare släpp med natur till befintlig bostadsbebyggelse i söder och fornlämningen Per Perssons vall som finns i nära anslutning till planområdet säkerställer att människor och djur fortfarande kan röra sig i området.



Översiktskarta för Hemmestorp. Planområdets läge är markerat med svart ring.

Aktuellt planområde ligger i västra delen av Sjöbo kommun, på gränsen till Lunds kommun. I planområdets direkta närhet finns Hemmestorps fritidhusbebyggelse som utvecklats till

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

permanentbostäder. Platsen ligger i anslutning till gamla Lundavägen och ca. 3 km från Veberöds centrum.



Illustrationskarta som visar ett exempel på hur planområdet är tänkt att bebyggas. Befintlig bebyggelse är skrafferad med grått och exempel på framtida bebyggelse är skrafferad med vitt. I exemplet är inritat en huvudbyggnad på 150 kvadratmeter och en komplementbyggnad på 50 kvadratmeter på de tillkommande fastigheterna.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

2.3 ALLMÄN PLATS

Planen innefattar:

- Gata (GATA), vilket innebär områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Allmänna platser inom planområdet har enskilt huvudmannaskap.

2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar:

- Bostäder

Inom kvartersmarken kommer tre nya byggrätter för enbostadshus tillkomma. Dessa regleras för att anpassas till befintlig bebyggelsestruktur genom bland annat att högsta byggnadshöjd begränsas, att högsta takvinkel begränsas och att endast friliggande enbostadshus tillåts. Byggrätten och markens hårdgörande begränsas också, dels för att värna om möjligheten för dagvatten att infiltreras dels för att säkerställa att den skogliga karaktären i området bevaras. För att ytterligare bevara områdets karaktär skyddas även områden med uppvuxna träd inne på fastighetsmark.

Det befintliga bostadshuset kommer fortsätta ha en rymlig tomt på vilken det bedöms lämpligt att bedriva mindre verksamheter med begränsad omgivningspåverkan vilka kan rymmas inom användningsområdet bostäder. Verksamheten kan endast tillåtas om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende.

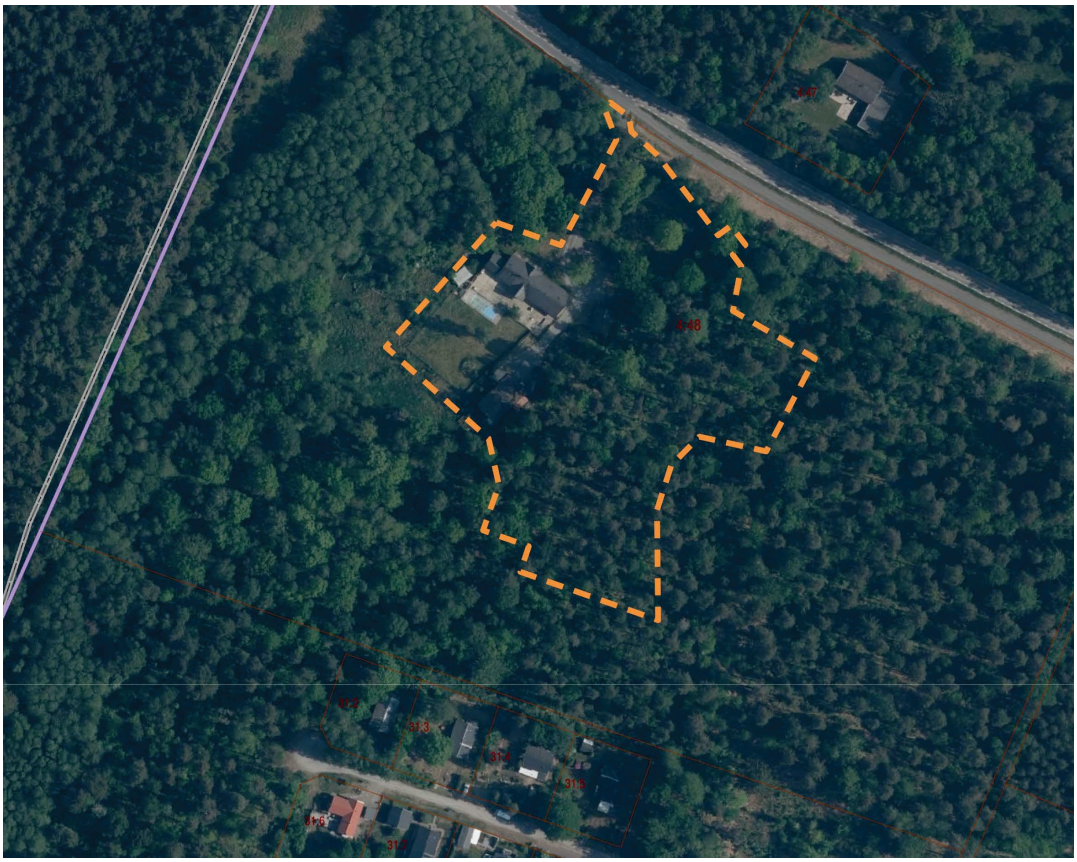
2.5 BEFINTLIGT

Idag består den största delen av planområdet av lövskog och yngre tallskog. Centralt i området finns ett befintligt enbostadshus från 2007 med tillhörande komplementbyggnader som är inredda med snickeri och hundtrimningslokal. Öster om planområdet finns fornlämningen Per Perssons vall som är en mellan tre och fem meter hög sandvall vilken anlades för att hindra sandflykten i området under 1800-talet. Söder om planområdet finns bostadsområdet Hemmestorps Boke som består av fritidhusbebyggelse varav flera genom åren omvandlats till permanentbostäder. Väster om planområdet rinner Humlamadsbäcken i en djup sumpskogsbevuxen bäckfåra med höga naturvärden. Norr om planområdet går Gamla Lundavägen som är huvudleden mellan Blentarp/Sövde och Veberöd/Lund/Malmö.

Området är populärt för svampplockning och i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse finns vältrampade promenadstigar. I södra delen av området finns en trampad stig som går från vallen och ner mot bäcken.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92



Flygfoto som visar planområdets ungefärliga utbredning med orange streckad linje.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

1. kommunens namn: Sjöbo kommun
2. detaljplanens namn: Detaljplan för del av fastigheten Hemmestorp 4:48
3. kommunens diarienummer för detaljplanen: PLAN 2024.92
4. hänvisning till beslutsprotokollet: -
5. vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2024-01-18
6. vilket datum detaljplanen fick laga kraft: -

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användnings-bestämmelser allmän plats	GATA	Gata	Infartsvägen regleras som gata då den är avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan.
Egenskaps-bestämmelser allmän plats	a_1	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen	Då allmänheten inte bedöms ha tillgång till infartsvägen så finns det inget allmänt intresse att ha kommunal väghållning. De närliggande bostadsområdena i Hemmestorp har även de enskilt huvudmannaskap.
	$dike_1$	Dagvattendike ska finnas i anslutning till gata	För att säkra uppsamling av dagvatten från gata.
Användnings-bestämmelser kvartersmark	B	Bostäder	Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
	E	Transformatorstation	Möjliggör anläggning av transformatorstation i det lokala eldistributionsnätet.
Egenskaps-bestämmelser kvartersmark	prickmark	Marken får inte förses med byggnadsverk.	I aktuell detaljplan säkerställer prickmarken lämplig placering av byggnadsverk utifrån närliggande fastigheter och trafikbuller och bevarande av vegetation och markförhållanden.
	korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad	I aktuell detaljplan säkerställer korsmarken att endast komplementbyggnader möjliggörs i ett läge där huvudbyggnad för bostadsändamål utan krav på tyst sida inte bedöms lämpliga på grund av trafikbuller.
	d_1	Minsta fastighetsstorlek är 1600 m²	För att möjliggöra skogstomter med bevarade träd ska tomterna vara av generös storlek. Egenskapsområdet är stort nog för att rymma 3 tomter om

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
			cirka 1800 kvm vardera. Genom att begränsa tomtstorleken till 1600 kvm finns det möjlighet för en viss variation av tomtstorlekar.
	h_1	Högsta nockhöjd är 8 meter	En högsta nockhöjd på 8 meter möjliggör t.ex en maskinhall i den norra delen av planområdet.
	h_2	Högsta byggnadshöjd är 3,7 meter	För att möjliggöra hus i en våning med flacka tak begränsas byggnadshöjden.
	n_1	Träd som i brösthöjd (1,3 meter över marken) har en stamdiameter som överstiger 10 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	Att bevara större träd inne på kvartersmark bevarar karaktären i området, erbjuder ekosystemtjänster och bibehåller naturvärden.
	p_1	Byggnad ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns	För att skapa en friliggande bebyggelsestruktur regleras placeringen.
	o_1	Största takvinkel är 30 grader.	För att säkerställa att ny bebyggelse utformas som enplanshus. Genom att begränsa takvinkeln till max 30 grader i kombination med låg byggnadshöjd förhindras inredda vindsvåningar. Detta regleras för att minska nya byggnaders visuella påverkan i landskapet.
	f_1	Endast friliggande enbostadshus	Att endast tillåta friliggande enbostadshus är för att anpassa tillkommande bostäder till befintlig bebyggelsestruktur.
	f_2	Byggnad ska ha sadeltak	För att anpassa tillkommande bostäder till befintlig bebyggelsestruktur samt för att minska byggnaders visuella volyms påverkan i landskapet.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	b_1	Minst 60 % av marken ska vara genomsläpplig	En begräsning av hårdgjorda ytor möjliggör för dagvatten att infiltrera inom kvartersmarken vilket utgör en buffert vid skyfall samt är ett skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten. Regleringen säkerställer även att den skogliga karaktären i området bevaras.
	b_2	Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig	
	b_3	Marken ska vara genomsläpplig	En begräsning av hårdgjorda ytor möjliggör för dagvatten att infiltrera inom kvartersmarken vilket utgör en buffert vid skyfall samt är ett skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten. Regleringen säkerställer även att den skogliga karaktären i området bevaras. Även för att säkerställa att den befintliga trädbevuxna slänten bevaras vilket innebär en åtgärd för att störning av ljuskällor till befintlig bostad. För de områden där träd skyddas finns en skyddszon som inte får hårdgöras för att säkerställa att träden får goda förutsättningar att fortsätta leva.
	b_4	Fasad ska utgöras av träpanel	För att säkerställa att ny bebyggelse smälter in med karaktären i området vilket minskar visuell kontrast mot omgivningen.
	e_1	Största byggnadsarea är 200 m^2 per fastighet.	200 m^2 möjliggör för t.ex. ett bostadshus på 150 m^2 och ett garage på 50 kvm. Begräsningen gör att det fortfarande finns stor tomtyta kvar så att träd och vegetation kan rymmas inom tomten vilket är i linje med syftet för detaljplanen.
	e_2	Största byggnadsarea är 530 m^2.	530 m^2 rymmer befintlig bebyggelse inom egenskapsområdet.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	e_3	Största byggnadsarea är 300 m^2.	Inom egenskapsområdet är det möjligt att bygga en komplementbyggnad på 300 m^2 vilket bedöms lämpligt inom den stora bostadstomten.
	e_4	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 170 m^2 per fastighet.	För att anpassa tillkommande bostäder till befintlig bebyggelsestruktur.
	a_2	Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.	För att kunna följa upp b_1 och b_2 behövs utökad lovplikt.
	a_3	Marklov krävs även för fällning av träd.	För att kunna följa upp n_1 behövs utökad lovplikt.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Området omfattas inte av någon tidigare detaljplan. Området gränsar i söder mot Byggnadsplan för fritidsbebyggelse å Hemmestorp 31 (plan nr 213) som planlagt för park/plantering och område för bostadsändamål (fritidsbebyggelse).



Utsnitt från angränsande byggnadsplan, Plan nr 213 som planlägger fritidsbebyggelse strax söder om planområdet.

4.1.2 FÖRHANDSBESKED

2002-12-13 BN §301 gav Byggnadsnämnden i Sjöbo kommun ett negativt förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Hemmestorp 4:48 med hänvisning till att den planerade fastigheten låg i närheten av planlagt område och därför krävde detaljplan.

2003-03-03 gav Miljö- och byggnadsnämnden i Sjöbo kommun avslag på en bygglovsansökan avseende avstyckning och nybyggnad av enbostadshus och carport/förråd på fastigheten Hemmestorp 4:48 med hänvisning till att den planerade fastigheten låg i omedelbar närhet av planlagt område och därför bör prövas med ny detaljplan samt att den planerade bostaden endast låg 30 meter från grannfastighetens stall.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

4.1.3 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-03-15 § 20 om positivt planbesked för fastigheten Hemmestorp 4:48 för att pröva planläggning av tre till fem mindre enbostadshus på fastigheten.

I planbeskedet framgår det att fornlämningen inte får påverkas vid exploatering, att den västra delen av fastigheten består av höga naturvärden och heller inte får påverkas av detaljplanen samt att det blir mycket viktigt att spara så mycket av skogen som möjligt genom regleringar i detaljplanen. Kommunens bedömning var att en god infrastruktur med nyanlagd cykelväg till Veberöd samt gångavstånd till busshållplats bidrar positivt till en planläggning samt att det i Sjöbo kommuns avtal med Va-syd finns utrymme och möjlighet att ansluta med spillvatten och dricksvatten via förbindelsepunkt som upprättas vid Vår väg.

4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan *Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040* är planområdet utpekat för markanvändningarna Areella näringar och Teknisk försörjning.

Teknisk försörjning: Grundvatten: Särskilt skyddsvärt område inom Vombsänkan
Riktlinjer:

- Viktigt område för nybildning av grundvatten enligt SGU, det vill säga ett område inom grundvattenförekomsten där dagvatten lättare och snabbare tar sig ner i marken och möjliggör att grundvatten nybildas. Områdenas utbredning är ungefärlig.
- Inom och i anslutning till dessa områden bör nyanläggning av större hårdgjorda ytor begränsas. Områdena är också extra känsliga för föroreningar. Därför behöver särskild hänsyn tas vid exempelvis prövning av miljöfarlig verksamhet.

Areella näringar (med naturvård som annat betydande intresse)
Riktlinjer:

- Det överordnade intresset i området är jord- och skogsbruksproduktion. Området hyser också många höga naturvärden som är av stor vikt att bibehålla och utveckla.
- Nya byggnader, andra anläggningar eller bygglovspliktiga markingrepp medges restriktivt med hänsyn till jord- och skogsbruksproduktionen och naturvärdena i området. Någon sakkunnig inom naturvårdsfrågor ska konsulteras vid bygglovsförfrågningar.

Följande aspekter är av stor vikt för den sammanvägda bedömningen om förhandsbesked/bygglov/planbesked:

- närheten till kollektivtrafik
- närheten till cykelväg
- möjligheten att ansluta till kommunalt vatten och avlopp
- närheten till befintlig detaljplan
- närheten till sammanhängande bebyggelse
- förutsättningarna för ett effektivt markutnyttjande vad gäller vägdragningar och dylikt
- möjligheten till samverkan med andra betydande intressen

Kommunen gör, utifrån en samlad avvägning av utpekade markanvändningar, planeringsförutsättningar enligt översiktsplanen samt planförslagets utformning, bedömningen

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

att området i huvudsak överensstämmer med översiktsplanen, är förenligt med angiven markanvändning samt är lämpligt för planläggning. Detta eftersom:

- hårdgörandegraden begränsas inom området och ingen miljöfarlig verksamhet tillåts,
- ny bebyggelse planeras med avstånd till platser där höga naturvärden pekats ut,
- det inte bedrivs något rationellt skogsbruk inom området och ny bebyggelse endast planeras i begränsad omfattning,
- rörelsemöjligheterna genom området för vilt och människor bevaras genom det breda stråket som leder mellan bäckfåran i väst och Per Perssons vall i öst
- området ligger nära redan detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse, med kollektivtrafik och gång- och cykelvägar i nära anslutning
- samt att det finns goda möjligheter till samordning av infrastruktur, med bland annat infartsväg och vatten och avlopp.

4.1.5 ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Hållbart Sjöbo 2034

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

- Nya detaljplaner ska innehålla dokumenterade klimatanpassningsåtgärder.
- För att planera för frisk luft, god strålmiljö och ljudmiljö är målet att bostadsområden ska ha en krontäckningsgrad på 30%.

Kommunens folkhälsoplan 2021-2024

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

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

Indikatorer som är kopplade till kommunens fysiska planering:

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

Föreskrifter för avfallshantering

Föreskrifterna reglerar bland annat avfallsutrymmen, installation och anläggande, hämtningsplats, drag- och transportväg och åtgärder inför hämtning.

Exempel på gällande föreskrifter som har bevakats i utformningen av detaljplanen är:
28 § ”… Maximalt tillåtna dragväg är 40 meter för fyrfackskärl och 25 meter för andra kärl, om det inte finns särskilda skäl för undantag...”
32 § ”…Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om vägen inte är enkelriktad…”
33 §. Om hämtningsfordonet behöver vända ska det gå att göra på ett trafiksäkert sätt. Av säkerhets- och arbetsmiljöskäl ska backning med hämtningsfordonet i största möjliga mån minimeras. Backning bör inte förekomma annat än i undantagsfall, och då endast korta sträckor till exempel i syfte att vända. Backning ska särskilt undvikas intill gång- och cykelbanor, lekplatser, bostadsområden, skolor, förskolor eller äldreboenden. Fastighetsinnehavare med enskild väg eller tomtmark, som utnyttjas vid hämtning av avfall under kommunalt ansvar, ska

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

upprätta en vändplats som är utformad som en vändplan eller en trevägskorsning. Vändplanen ska ha en radie på minst 9 meter.

En-och tvåbostadshus i Sjöbo kommun ska inneha abonnemang för fyrfackskärl (2 kärl à 370 liter) som tar upp en yta på totalt 1x2 m. Det bör således förberedas utrymme inom 5 meter från farbar väg för dessa för respektive fastighet.

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONPLAN

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

I regionplanen är planområdet utpekat som Sammanhängande regionalt grönområde vilket beskrivs som Skånes befintliga regionala grönstruktur där ekologiska och rekreativa värden samverkar. Grönområdet utgörs av vegetationsbeklädda ytor och vattenområden som sjöar, åar och bäckdalar.

4.3 RIKSINTRESSEN

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

4.3.1 NATURVÅRD

Sanduområdet mellan Veberöd och Blentarp

Förutsättningar för bevarande:

- En begränsning av täktverksamhet och bebyggelse, fortsatt skogsbruk, erosionsdalarna skall skyddas.
- Fortsatt jordbruk med åkerbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement.
- Restaurering av igenvuxna naturbetesmarker

Områdets värden kan påverkas negativt av:

- minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift
- skogsplantering av jordbruksmark
- energiskogsodling
- igenväxning
- spridning av gifter eller gödselmedel
- nydikning
- luftledningar
- vägdragningar

4.3.2 FRILUFTSLIV

Vomb och Klingavälsån

Huvudkriterier:
Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljö.

Stödkriterier:
• Intresseväckande natur- och kulturvärden
• Stillhet/tystnad/låg ljudnivå
• Tilltalande landskapsbild
• Omväxling
• Artrikedom
• Förekomsten av sammanhängande gröna stråk
• Förutsättningar för att vårda området
• Förekomst av brukningsvägar, stigar, vandringsleder med mera
• Möjligheterna att komma till och in i området samt att vistas i eller i anslutning till området

Friluftsaktiviteter:
Vandring, strövande, promenader, skridskoåkning, bad, naturupplevelser, kulturupplevelser, fritidsfiske, bär- och svampplockning, geocaching, fågelskådning, ridning.

4.3.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne

Från motivering till riksintresse, motion till riksdagen 2000/01:MJ828:

Romeleåsen med omgivningar är det mest närbelägna området för befolkningen i Malmö-Lundregionen. Mer än halva Skånes befolkning kan nå området inom en halvtimme med bil. Öresundsbron innebär också att de flesta invånare i Köpenhamn kan nå området inom en timme med bil. Det innebär naturligtvis att områdets betydelse för rekreation och friluftsliv är oerhört stort och det kommer självklart att öka i framtiden.

Själva grunden för värdena i området är omväxlingen mellan öppen jordbruksmark - åker, betesmark - och de lövskogsbevuxna områdena. Lövskogsbrynen, som ofta består av gamla träd, är oerhört värdefulla för landskapsbilden och för den biologiska mångfalden. Gamla vidkroniga träd som vuxit upp i betesmarker utgör värdefulla och nödvändiga biotoper - livsmiljöer - för många hotade arter. Men eftersom många betesmarker har skogsplanterats eller växer igen så försvinner dessa gamla träd.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs av riksintressen för naturvård, friluftsliv och rörligt friluftsliv och ska därmed enligt hushållningsbestämmelserna i 3 kap. MB 6 § så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

4.5.1 LUFT

Från och med maj 2010 finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt Skånes Luftvårdsförbunds årsrapport för Sjöbo kommun 2022 Resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen visar att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN) och underskrider även den nedre utvärderingströskeln (NUT).

4.5.2 VATTEN

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

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

Ytvattenförekomst	**Ekologisk status**	**Kemisk status**
KLINGAVÄLSÅN: Kävlingeån-Sövdesjön	Måttlig	Uppnår ej god
Grundvattenförekomst	**Kvantitativ status**	**Kemisk status**
Romeleåsens östsluttning	God	God
Revingehed	God	God

4.5.3 BULLER

Enligt förordningen om omgivningsbuller krävs det att Trafikverket och större kommuner kartlägger buller och upprättar åtgärdsprogram vart femte år. Sjöbo kommun räknas inte till en större kommun (färre än 100 000 invånare) och har därför inget åtgärdsprogram för buller.

Gamla Lundavägen som ligger norr om området och snickeriet i en av de befintliga komplementbyggnaderna inom planområdet utgör två källor till buller. Bullerutredningar har genomförts som beskriver förutsättningarna och redovisas under rubriken 4.8.1 Omgivningsbuller.

4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Inga särskilda mellankommunala planeringsförutsättningar påverkar det aktuella planförslaget.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

4.7 MILJÖ

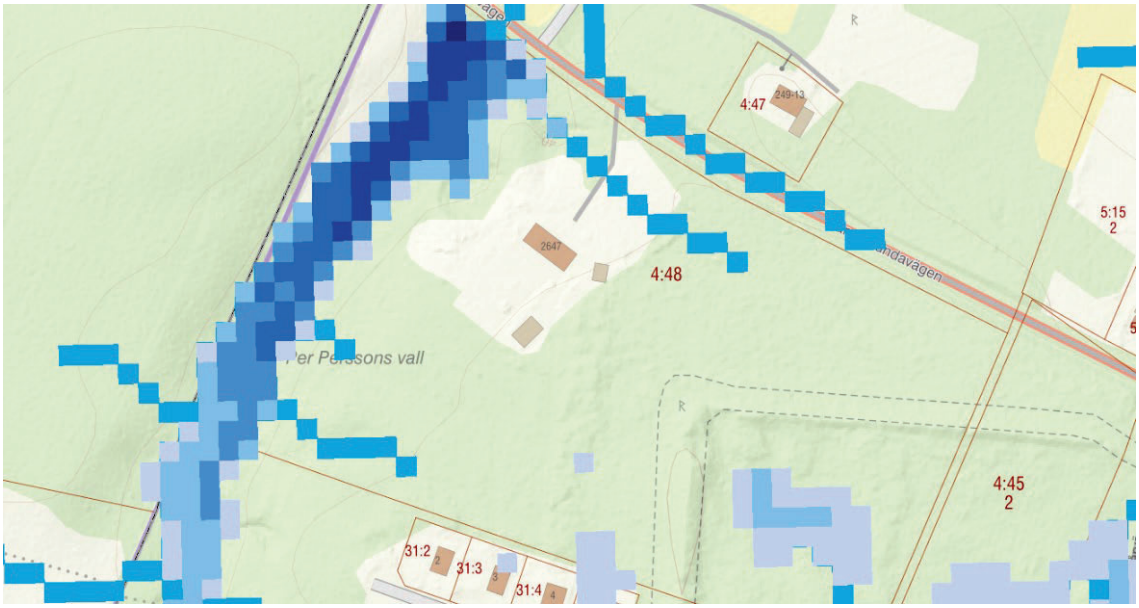
4.7.1 STRANDSKYDD

Humlamadsbäcken som rinner väster om planområdet undantogs från generellt strandskydd genom länsstyrelsens beslut om översyn år 1996. Något strandskydd gäller därför inte inom planområdet och behöver inte upphävas i detaljplanen.

4.7.2 DAGVATTEN

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten i och runt planområdet rinner mot nordväst till Humlamadsbäcken. Planområdet och dess omgivning består av skogsbevuxen sandig jord. Dagvatten har väldigt lätt att infiltreras här och påverkar bara planområdet vid extrema skyfall. Länsstyrelsens lågpunktskartering visar att det inte finns några lokala lågpunkter av betydelse inom planområdet (se figur nedan).

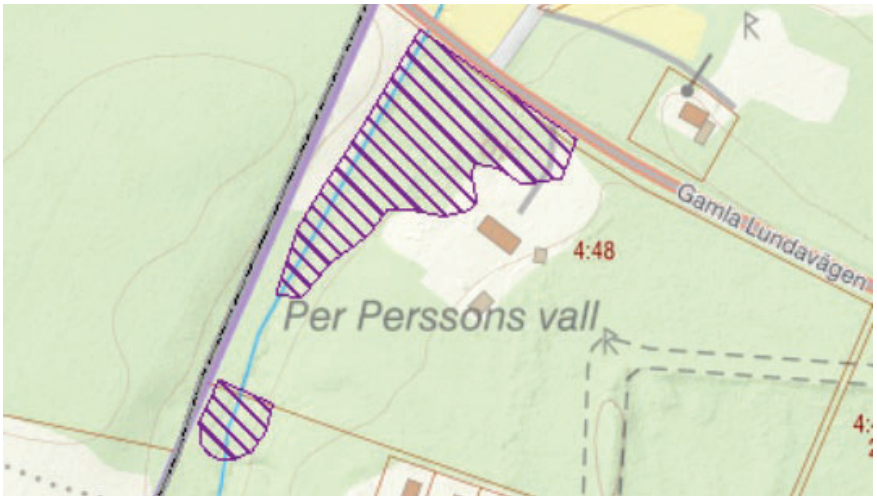


Figuren visar höjdförhållanden och en översiktlig lågpunktskartering för Hemmestorp 4:48.

4.7.3 NYCKELBIOTOP INVENTERAD AV SKOGSSTYRELSEN

Nyckelbiotop för Källpåverkad mark (KÄLLMARK) med Objektnamn: N 666-2002 ligger delvis inom den norra delen av planområdet. En nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö idag har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns eller förväntas finnas rödlistade arter.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92



Kartutsnitt som visar var området för nyckelbiotopen är utpekad år 2002.

Inventeringen genomfördes år 2002. Därefter har fastigheten bebyggts och en infartsväg har anlagts genom den östra delen av det utpekade nyckelbiotopsområdet. I den naturvärdesinventering som tagits fram inom ramen för planarbetet bedöms stora delar av nyckelbiotopen ha höga naturvärden, motsvarande naturvärdesklass 2 – högt naturvärde (se vidare under 4.7.4 Naturvärde). Området väster om infartsvägen bedöms fortsatt inneha höga naturvärden, medan motsvarande värden inte har kunnat konstateras på den östra sidan.

Mot bakgrund av vad som framgår av naturvärdesinventeringen samt den anlagda infartsvägen gör Sjöbo kommun bedömningen att nyckelbiotopens utbredning har förändrats, och att den del som omfattas av planområdet inte längre hyser de naturvärden som tidigare utpekats av Skogsstyrelsen.

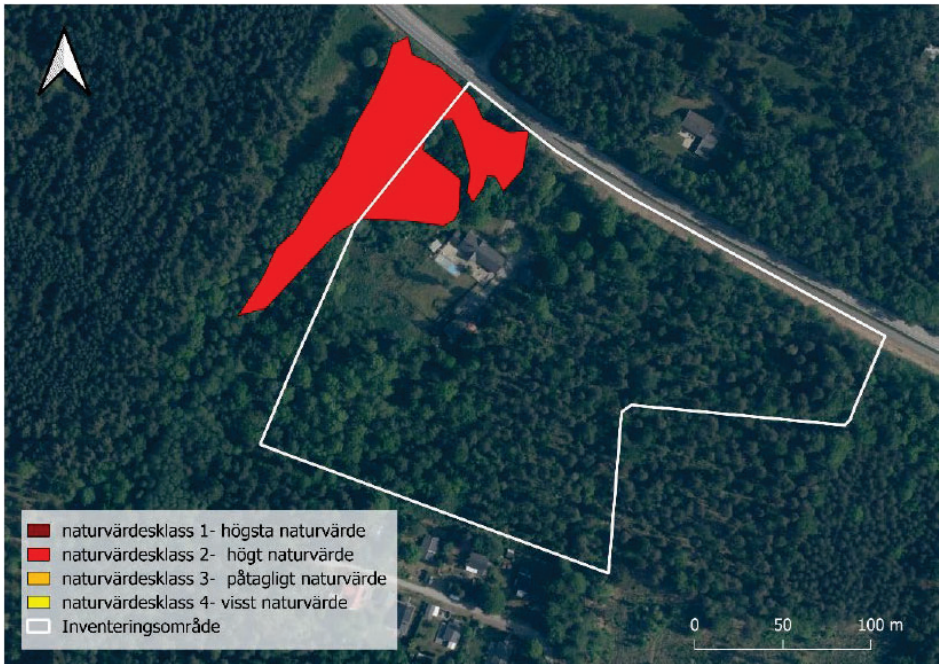
4.7.4 NATURVÄRDE

En naturvärdesinventering enligt svensk standard SS 199000:2023 har utförts av Ekoll Ab år 2025. Inventeringen kompletterades även med tillägg av kartläggning av naturvärdesträd samt fördjupade inventeringar av grönvit nattviol och fladdermöss. Utöver dessa tillägg bedömdes även förekomsten av viltstråk. Resultat från utredningen redovisas i Bilaga 2. *Naturvärdesinventering Hemmestorp* 2025-08-29, Ekoll AB.

Naturvärdesbiotop

Inventeringen identifierade en naturvärdesbiotop av klass 2 inom fastigheten. Den är registrerad som nyckelbiotop och motsvarar Natura 2000-typen *Källor och källkärr*, men naturtypen bedöms vara delvis påverkad av näringstillförsel och förekomst av den invasiva arten blekbalsamin. Få typiska arter hittades vid besöket, och den tidigare rapporterade grönvita nattviolen kunde inte återfinnas, men den kan ändå finnas kvar eftersom årets torka (år 2025) kan ha missgynnat arten. Övriga biotoper i inventeringsområdet bedöms som triviala och präglade av tidigare skogsproduktion, med vanliga och livskraftiga arter.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92



Översikt över den naturvärdesbiotop med naturvärdesklass 2 som avgränsats under NVI:n.



Karta från NVI med tidigare utpekade fynd av fridlysta arter.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

Naturvärdesträd

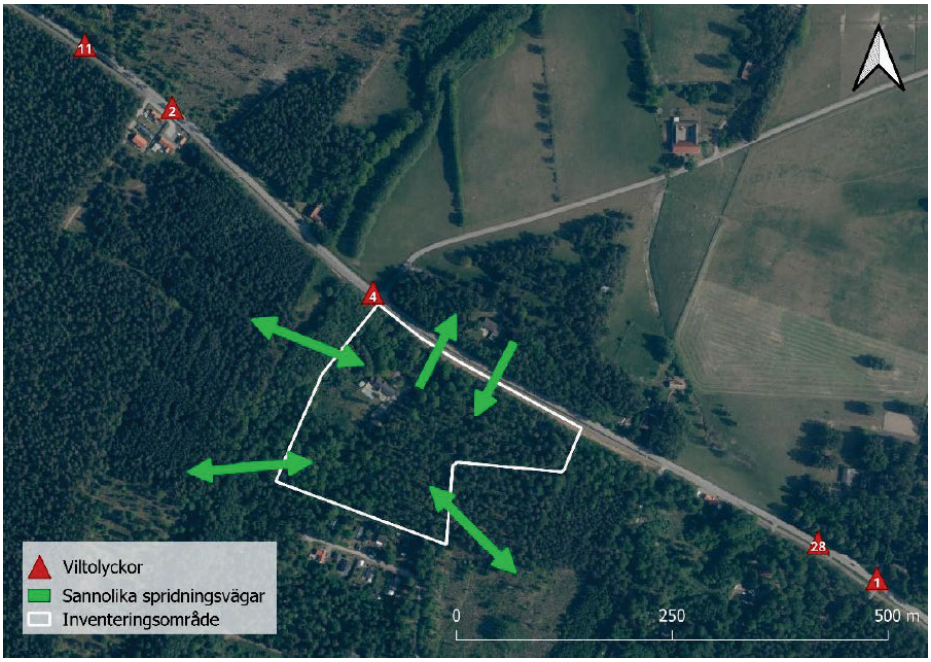
Inventeringen visade att naturvärdesträd finns endast i västra och östra delarna av området och utgörs av grova men hållösa träd.



Karta från NIV med inventerade naturvärdesträd

Viltstråk

Gällande rörelsemönstret av större vilt inom området görs bedömningen att fastigheten och omgivande skogsområden nyttjas i hög utsträckning för både passage och födosök men att det inte finns några utmärkande viltstråk inom fastigheten.



Karta från NVI som visar viltolyckor inom närområdet och sannolika spridningsvägar till och från fastigheten.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

Fladdermöss
Sannolikheten att fladdermöss bor inom fastigheten är låg på grund av bristen på hålträd, men området används troligen för födosök och som passage mot bättre livsmiljöer, särskilt naturreservatet Veberöds ljung norr om fastigheten. Belysning kan påverka fladdermöss negativt, särskilt den ljuskänsliga vattenfladdermusen.



Karta från NVI med registreringar av fladdermöss inom och intill inventeringsområdet. Notera att prickarna inte anger enskilda individer utan är platser där fladdermusljud detekterats. Samma individ kan således noteras på flera ställen inom området under samma natt. Förkortningarna i kartan avser de olika arterna som noterats: DP = dvärgpipistrell, NF = nordfladdermus, SB = större brunfladdermus, och VF = vattenfladdermus.

Sammantaget
Inga naturvärdesträd hittades inom planområdets utsträckning och påverkas därav inte av planförslaget.

Då planens genomförande endast möjliggör för ett mindre antal hus och området inte tros utgöra boplats för fladdermöss pga avsaknad av hålträd. Bedöms påverkan på fladdermusbeståndet i områdets närhet vara försumbart.
Skulle dock boplats av fladdermöss hittas vid planens genomförande ska arbetet avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen. Detta eftersom alla fladdermöss är fridlysta enligt 4 a § artskyddsförordningen. Fridlysningen innebär att det inte utan dispens från artskyddsförordningen är tillåtet att:

1. avsiktligt fånga eller döda djur,
2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödnings-, övervintrings- och flyttningsperioder,
3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser. Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren.

Märk väl att åtgärder som medför punkt 1–3 måste vara avsiktliga för att vara otillåtna. Punkt 4 gäller både avsiktliga och oavsiktliga åtgärder.

Grundat i avsaknaden av utmärkande viltstråk inom området samt planens möjliggörande av deras fortsatta möjligheter att röra sig både inom och igenom området, om än i något mindre utsträckning, så bedöms planförslaget endast i mindre utsträckning påverka vilt.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 OMGIVNINGSBULLER

Inom planområdet är en av komplementbyggnaderna i dagsläget inrett med ett snickeri som i perioder ger upphov till buller. Planområdet ligger även i närheten av Gamla Lundavägen som är en landsväg med hastighetsbegränsning 80 km/h. Bullerutredningar har därför genomförts för att säkerställa tillräckligt avstånd till planerad och befintlig bebyggelse. Resultatet från utredningarna går att läsa i sin helhet i: Bilaga 3. 25040_*SL_Snickerier - Bullerutredning_Hemmestorp_4_48*. 2025-04-14, SoundView och Bilaga 4. *25040A_SL_Snickerier - Bullerutredning_Hemmestorp_4_48.* 2025-09-22, SoundView

Industribuller

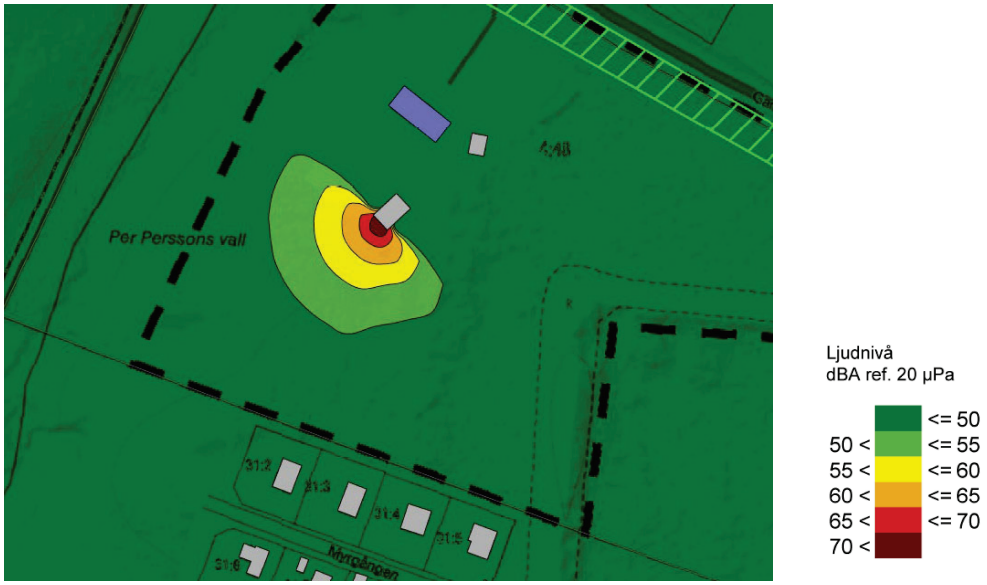
Bullerutredningen för industribuller hänvisar till Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från industriverksamhet enligt följande:

Ekvivalent ljudnivå L_{eq} i dBA		
Dag, kl. 06-18	**Kväll, kl. 18-22, samt lör-, sön- och helgdagar, kl. 06-18**	**Natt, kl. 22-06**
50	45	40

samt att det utöver detta gäller att:

• Maximala ljudnivåer (LFmax> 55 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.

Bullerutredningen redovisar att verksamheten bedrivs mellan kl. 09-17 på vardagar och att fläkten är i drift en timme per dag. För att säkerställa att kravet om att högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå uppfylls bör nya byggnader uppföras inom område som utgörs av det mörkgröna området på färgkartan nedan.



Karta från Bullerutredningen. Färgfältsredovisning, beräkning av industribuller ekvivalent nivå

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

Trafikbuller

För befintlig bostadsbebyggelse kopplar utredningen till infrastrukturpropositionen 1996/97:53 och anknytande dokument från centrala myndigheter, där riktvärdet för buller från väg vid befintliga bostäder är 55 leq24h dBA vid fasad.

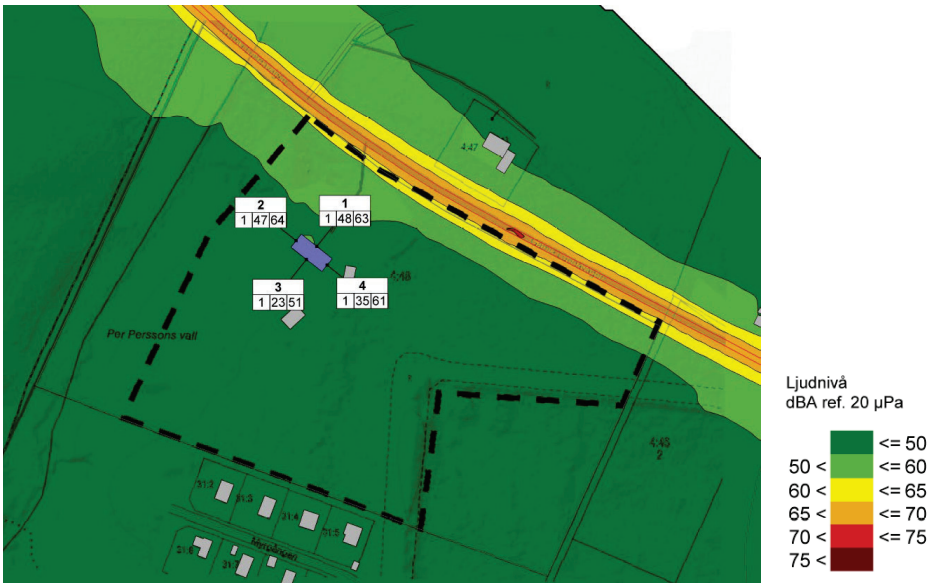
Utredningen fastställer att kravet om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid befintlig bostadsbyggnads fasad uppfylls, både utifrån dagens trafikläge och för prognosåret 2045. Detta utan att bullerreducerande åtgärder krävs. För den nordöstra fasaden, närmast vägen beräknas 48 dBA ekvivalent ljudnivå.

Utredningen uppger att för nya bostadstäder gäller riktlinjer för trafikbuller enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den utgör bedömningsgrund för om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt. Buller från spårtrafik och vägar bör vid nya bostäder inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

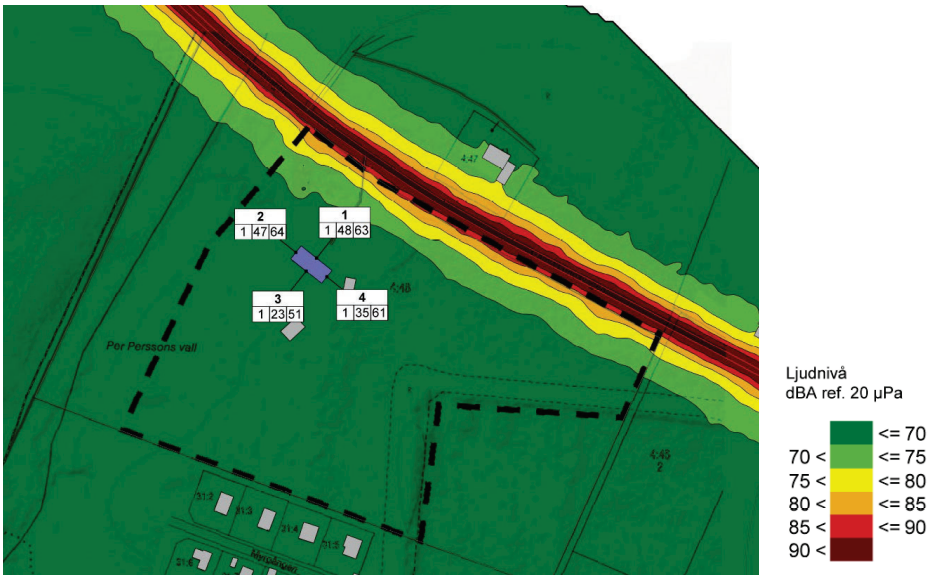
Av utredningen går att utläsa att för att undvika krav på åtgärder och utformningskrav kopplat till ny bebyggelse bör placering ske inom mörkgröna områden enligt nedan färgfältsredovningar för dygnsekvivalent- och maximal ljudnivå.

Utredningen har även gjort beräkningar med en 15 meter djup skog mot vägen för att fastställa skogens påverkan på bullernivån. Den redovisar att skillnaden är liten och minskar bullernivån med endast ca 1 dBA.



Karta från Bullerutredningen. Färgfältsredovisning, beräkning av vägtrafikbuller Trafikuppgifter 2045, Dygnsekvivalent ljudnivå.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92



Karta från Bullerutredningen. Färgfältsredovisning, beräkning av vägtrafikbuller Trafikuppgifter 2045, maximal ljudnivå.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet ligger inte vid någon led för farligt gods enligt Trafikverkets nationella vägdatabas. Ingen särskild åtgärd eller analys tas därför fram för risken för olyckor med hänsyn till transport av farligt gods.

Områdets belägenhet nära Gamla Lundavägen innebär god framkomlighet till området för räddningstjänst vid en eventuell olycka.

4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

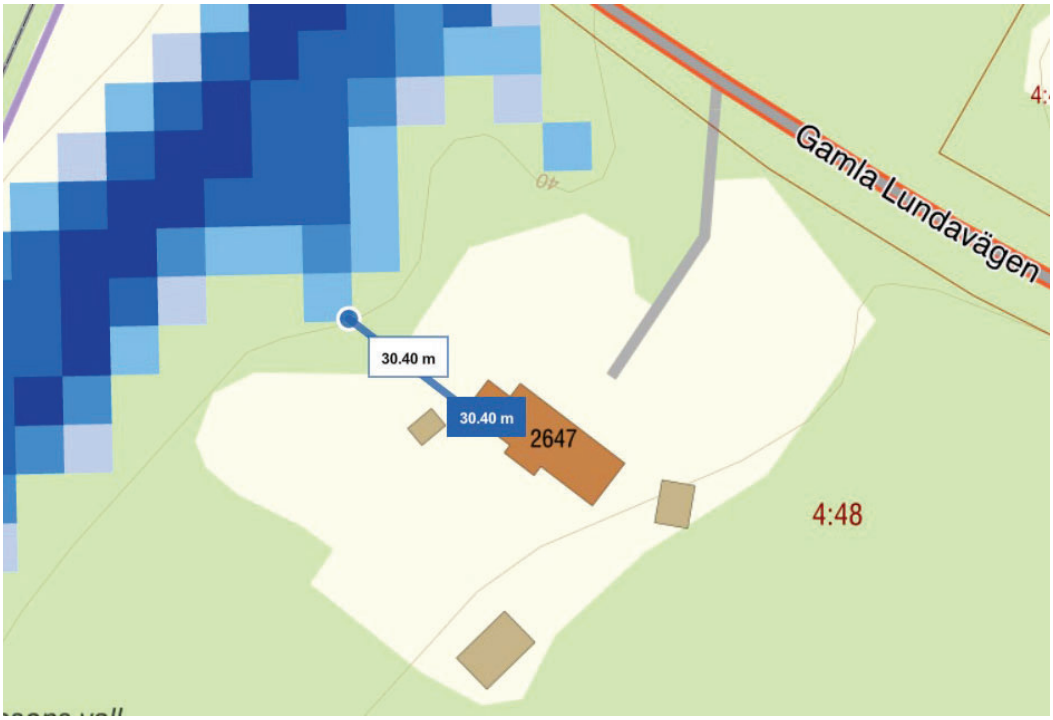
Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

4.8.4 RISK FÖR EROSION

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2016–2018; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet. Länsstyrelsens lågpunktskarteringen visar att bäcken vid skyfall kan breda ut sig till närliggande lågpunkt cirka 30 meter från planområdet. Enligt *Jordartskartan* från Sveriges geologiska undersökning (SGU; uppgift hämtad 2024) består jordarten inom planområdet av Isälvssediment, sand. Vilket är en genomsläpplig friktionsjord med god naturlig stabilitet. Avståndet mellan bäcken och befintlig huvudbyggnad är 73 meter och fram till plangräns är avståndet 65 meter. Höjdskillnaden över sträckan, beräknat utifrån grundkartan, ligger på ungefär 7 meter. Där släntens högsta lutning uppgår till cirka 1:5, ca. 40 meter från bäcken. Bäcken är liten och kantas av klibbal och annan vegetation. Med beaktande av terrängens utformning, markens genomsläpplighet, avståndet om cirka 65 meter mellan bäck och planområde, avsaknad av identifierad risk enligt SGI:s kartunderlag samt vegetation kring bäcken och intilliggande slänter gör kommunen bedömningen att översvämning vid skyfall inte tros kunna ge upphov till sådan erosion eller släntinstabilitet att planområdet påverkas.



Flygfoto med höjdkurvor och måttangivelser i meter mellan planområdesgräns/huvudbyggnad och Humlamadsbäcken.



Länsstyrelsens lågpunktskarteringen vid skyfall med måttangivelse mellan huvudbyggnad och lågpunkt.

4.8.5 RISK FÖR SKRED

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2016–2018; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

4.8.6 RISK FÖR RAS

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2016–2018; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet.

4.8.7 FÖRORENAD MARK

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

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt *Jordartskartan* från Sveriges geologiska undersökning (SGU; uppgift hämtad 2024) består jordarten inom planområdet av Isälvssediment, sand.

På grund av denna bakgrund föreligger ingen misstanke om svåra geotekniska förhållanden inom planområdet. Eftersom ingen sådan misstanke föreligger har ingen geoteknisk utredning för aktuellt planområde tagits fram inom ramen för detaljplaneprocessen.

4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet består av sand och har en god genomsläpplighet.

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

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

4.11 KULTURMILJÖ

4.11.1 FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Väster om planområdet ligger fornlämningen Per Persson vall (lämnings nr: L1989:1242 raa_nr_old: Everlöv 8:1). Detta är en flera meter hög sandvall som anlades mellan åren 1824 och 1828 av rusthållaren Per Persson för att skapa en skyddad miljö att driva upp tallplantor i. Tallplantorna skulle sedan planteras ut för att förhindra den betydande sandflykten som orsakade stora problem för jordbruket i området. Vallen har en oregelbunden rektangulär form på ca 450 x 260 meter och är idag trädbevuxen med flera stora träd. Vallens västra sida som är närmast planområdet är relativt intakt medan den på de andra sidorna har blivit påverkad av bebyggelse och håltagning för infartsvägar.



Fotografi som visar vallen sedd från planområdet.

4.12 FYSISK MILJÖ

Arealen för planområdet är ungefär 14 000 kvm. Den västra delen av planområdet består av en befintlig bostadstomt med en huvudbyggnad samt tre komplementbyggnader. Området söder om befintliga byggnader har tidigare använts som hästhage vilket bland annat ett staket och glesare skog vittnar om. Den del som tidigare har varit hagmark har börjat växa igen medan den som ligger längre västerut, fortfarande har glest mellan träden och öppet nertill. Den östra delen av planområdet består av gles blandskog som till största del domineras av tall.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92



Fotografi taget på fastigheten Hemmestorp 4:48 sydvästra del och som visar dess vegetation.

4.13 SOCIALA

Planområdet ligger i närhet av Hemmestorps Boke och skogarna här används för rekreation.

4.14 TEKNIK

Planområdet omfattas inte av något kommunalt verksamhetsområde. Planområdet kan anslutas till Sjöbo kommuns allmänna ledningsnät för VA via förbindelsepunkt som upprättas vid Vårväg, cirka 300 meter öster om planområdet.

Avfallshantering sker vid bostadsbebyggelse och vändplats med tillräcklig vändradie skall finnas i anslutning till dem.

E.ON. är ledningsägare i området och har ledningar till befintligt bostadshus inom området.

Teleservice har fibernät fram till befintligt bostadshus.

Skanova har kopparnät inom planområdet, både till befintligt bostadshus och till de fastigheter som ligger strax söder om planområdet och ingår i Hemmestorps Boke. Det fasta telenätet är dock på väg att avvecklas och beräknas vara helt nedsläckt vid slutet av 2026.

Sjöbo kommun har VA-ledningar norr om Hemmestorp 4:48. Dessa ligger på ett sådant avstånd att varken ledningar eller ledningsrätt påverkas av planområdet.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

4.15 SERVICE

Planområdet har tillgång till kommunal och kommersiell service i Veberöd som ligger ca 3 km bort eller i Blentarp som ligger ca 5 km bort.

4.16 TRAFIK

Planområdet kommer att dela utfart med den befintliga utfarten för Hemmestorp 4:48 på Gamla Lundavägen. Utfartens utformning kommer vid planens utförande att behöva anpassas och breddas utifrån tillkommande trafikering. Se närmare under kap 7.3.2.

Gång och cykelväg till Veberöd finns i direkt anslutning. Cykelvägen är inte färdigutbyggd till Blentarp.

Parkering- och angöringsplatser till bostäder inom planområdet ska rymmas inom kvartersmarken.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 GRUNDKARTA

Grundkarta daterad 2026-03-25 har tagits fram av Sjöbo kommun och biläggs handlingarna.

5.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040 antagen av kommunfullmäktige i Sjöbo kommun 2022-06-22. Översiktsplanen finns att läsa på Sjöbo kommuns hemsida och är arkiverade hos Sjöbo kommun.

5.1.3 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Granskningshandling, 2024-09-25, Detaljplan för del av fastigheten Hemmestorp 4:48, Per Perssons vall. Undersökningen biläggs planhandlingarna och går att läsa på kommunens hemsida under tiden för samråd och granskning. Därefter arkiveras de tillsammans med handlingarna hos kommunen.

Efter samråd framkom att Humlamadsbäcken inte omfattas av Strandskydd. Kommunen gör bedömningen att detta inte påverkar Undersökningen av betydande miljöpåverkan i den grad att undersökningen är i behov av att utföras på nytt. Läs vidare under 6.3.3.

5.1.4 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ett särskilt beslut om att planen inte antas innebära betydande miljöpåverkan kommer att fattas innan granskningen av detaljplanen.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 NATURINVENTERING

Naturvärdesinventering Hemmestorp 2025-08-29*,* Ekoll AB

5.2.2 BULLERUTREDNING

25040_SL_Snickerier - Bullerutredning_Hemmestorp_4_48. 2025-04-14, SoundView
25040A_SL_Snickerier - Bullerutredning_Hemmestorp_4_48. 2025-09-22, SoundView

5.3 REGIONALA

5.3.1 REGIONPLAN

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

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

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

Fastigheter inom planområdet		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Hemmestorp 4:48	Privat fastighet med ett bostadshus och skog.	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan och regleras till bostäder. Fastighetsbildning kommer att ske för nya bostadsfastigheter. Del av fastigheten kommer att utgöras av gemensamhetsanläggning för VA och gata.

Mark- och anläggningssamfälligheter inom planområdet		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Inga kända	-	-

Rättigheter inom planområdet				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
1265-1458.1	Ledningsrätt Vatten och avlopp	Sjöbo kommun	Hemmestorp 4:48	Ingen förändring av rättigheten förväntas vid detaljplanens genomförande. Den nya ledningen för tillkommande bostäders VA får inte ligga inom huvudledningens ledningsrätt (3 meter från ledningen).

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Aktuellt planförslag innebär att oexploaterad skogsmark bebyggs och att naturen påverkas. Sjöbo kommuns bedömning är att exploateringen är av en begränsad omfattning och har tagit

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

hänsyn till naturvärden, friluftslivet och fornlämningen i planarbetet och därför är påverkan på grönområdet acceptabel.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt då exploateringen är begränsad och skog runtomkring bevaras.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

För aktuellt planförslag är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram.

6.3.2 MILJÖBEDÖMNING

För aktuellt planförslag är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning inte har gjorts.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

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

Enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen ska skälen för bedömning om en plan inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan presenteras i planbeskrivningen. Kommunen har undersökt om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen. Nämnd undersökning är ett planeringsunderlag som hör till detaljplanen. Se även 5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken samt 5.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan görs en sammanvägd bedömning och ett motiverat ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Nedan sammanfattas bedömningsgrunder, miljö- och kvalitetsmål samt miljökvalitetsnormer som berörs för aktuellt planområde.

Det berörda planområdet är inte tidigare planlagt men delvis bebyggt för bostadsändamål. Nytt förslag till detaljplan innebär att området planläggs för bostadsändamål. Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, rörligt friluftsliv och friluftsliv samt ligger i anslutning till Skogsstyrelsen inventerad nyckelbiotop för källpåverkad mark. Då möjligheten att exploatera för bostadsbebyggelse begränsas i planförslaget och förhåller sig både till befintlig bebyggelsestruktur, områden med utpekat höga naturvärden och friluftslivets användning av området så är Sjöbo kommuns bedömning att planförslaget endast har försumbar påverkan på riksintressena. Då naturvärdesinventeringen tyder på att utbredningen av naturvärdena i Skogsstyrelsens utpekade nyckelbiotop ligger utanför planområdet är bedömningen att detta inte bör påverkas alls.

I närheten av planområdet ligger fornlämningen Per Persson vall (lämnings nr: L1989:1242 raa_nr_old: Everlöv 8:1). Vallen har medvetet lämnats utanför planområdet på ett avstånd från planerade bostadstomter och kommer fortsätta skötas likt den gör idag. Fornlämningen bedöms därför inte påverkas av planläggningen.

Då planförslaget är av begränsad omfattning samt reglerar utnyttjandegraden så att det finns goda möjligheter att infiltrera och rena dagvatten på tomtmarken är bedömningen att planförslaget inte har någon påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft, vatten och buller.

Humlamadsbäcken undantogs från generellt strandskydd genom länsstyrelsens beslut om översyn år 1996. Något strandskydd gäller därför inte inom planområdet och ger därav inte några konsekvenser för strandskyddets syften.

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av att en miljöbedömning görs och miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Länsstyrelsen meddelar i sitt samrådsyttrande att de delar kommunens bedömning.

6.3.4 STRANDSKYDD

Genom länsstyrelsens beslut om översyn år 1996 gäller inte något strandskydd inom planområdet.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

6.3.5 DAGVATTEN

Då hårdgörandegraden för planområdet begränsas och infiltrationskapaciteten i den sandiga jorden är mycket god är därför bedömningen att planförslagets påverkan på dag- och grundvattensituationen i området är försumbar.

Inget verksamhetsområde för området avses bildas och inom kvartersmark är fastighetsägare skyldiga att ta hand om sitt eget dagvatten. De stora tomterna bedöms ha goda förutsättningar för att infiltrera stora mängder dagvatten.

Inom allmän platsmark, gata, finns det utrymme att ta hand om dagvatten genom svackdike.

6.3.6 NATURVÄRDEN

Planförslaget bedöms inte påverka naturvärdena negativt. De biotoper som identifierats inom planområdet är triviala och hyser vanliga, livskraftiga arter. Naturvärdesbiotop klass 2 samt tidigare fynd av grönvit nattviol är lokaliserade utanför planområdet, i dess västra del.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

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

Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Sjöbo kommun stor marginal till miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och kommunens bedömning är att riktvärdena inte överskrids.

6.4.2 VATTEN

Bedömningen är att planerad åtgärd inte påverkar statusklassningen negativt. Bedömningen grundas på att dagvattnet från området kommer att infiltrera på plats. Detta tillåter dels avlagring genom sedimentering av partikelbundna föroreningar, dels ökad möjlighet att kunna åtgärda eventuella flytande föroreningar innan de tränger ner eller sprids för långt i marken.

Inom allmän platsmark, gata, ska svackdike anläggas i anslutning till vägen för att ta hand om dagvatten. Genom att leda vägdagvatten till dessa svackdiken möjliggörs fastläggning av föroreningar. Svackdiken har en renande förmåga eftersom de främst avskiljer sand och andra partiklar, på vilka föroreningar fastnar.

6.4.3 BULLER

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte leda till bullernivåer som överskrider miljökvalitetsnormerna för buller då det endast är lite trafik som alstras av den tillkommande bebyggelsen.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Bullerutredningar med bullerberäkningar har genomförts för området. Dels mot Gamla Lundavägen, dels för det befintliga snickeriverksamheten på fastigheten.
Se närmare under rubrik 4.8.1 OMGIVNINGSBULLER.

Beräkningarna visar att befintlig bostadsbyggnad inte utsättas för bullernivåer som överskrider riktvärdena om trafikbuller vid bostadsbyggnader och uteplatser enligt förordning (2015:216). Planförslaget placerar även nya bostäder inom områden som uppfyller förordningens krav på bullernivåer. Därigenom bedöms planförslaget inte medföra några konsekvenser för hälsa och säkerhet kopplat till omgivningsbuller.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte heller alstra en sådan trafikmängd att det kommer att bidra till ökade bullernivåerna i området.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för översvämning i dess närområde då byggrätterna är av begränsad omfattning och omges av skog, inga instängda områden bildas och markens genomsläpplighet är mycket god.

6.5.3 OLYCKOR

Planförslaget kommer tillföra mer anslutande trafik till Gamla Lundavägen om än i begränsad omfattning. Infartens anslutning kommer därför behöva anpassas för ändrade trafikförhållanden, för mer information kring utformningskrav se rubriken 7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

I övrigt på grund av goda förutsättningar enligt *4.8.2 Risk för olyckor* bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra en risk för olyckor.

6.5.4 EROSION

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för erosion i dess närområde.

6.5.5 SKRED

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för skred i dess närområde.

6.5.6 RAS

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för ras i dess närområde.

6.6 KULTURMILJÖ

6.6.1 FORNLÄMNING

Fornlämningen Per Perssons vall ligger i planområdets direkta närhet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka vallen då den inte omfattas av detaljplanen (6m till plangränsen), är av robust karaktär och skötseln av den kommer fortsätta likt den gör idag.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

6.7 SOCIALA

Att tillfoga tre nya bostadsfastigheter i ett område som redan har bebyggelse av liknande sort bedöms inte har några negativa sociala effekter. Sammantaget bedöms utbyggnaden inom planområdet inte medföra betydande sociala konsekvenser då möjlighet att röra sig runt och genom bostadsbebyggelsen kvarstår och de flitigast använda promenadstigarna behålls intakta.

6.7.1 BARN

Bostadsområdets placering med cykelavstånd till fritidsaktiviteter och skola, stora bostadstomter och direkt närhet till natur bedöms möjliggöra en god uppväxtmiljö för barn.

6.7.2 JÄMLIKHET

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka jämlikhet på ett betydande sätt.

6.8 RIKSINTRESSE

6.8.1 NATURVÅRD

Planområdet berörs av riksintresse för naturvård, Sanduområdet mellan Veberöd och Blentarp. Värdeomdömet för riksintresset är att det är ett sanduområde med fossilt dynfält och representativt odlingslandskap.

Planområdet består inte av någon nu brukad betesmark utan den är igenvuxen. Planområdet består inte av någon erosionsdal och ligger i anslutning till redan befintlig bostadsbebyggelse,

samt förhåller sig till intilliggande områden med höga naturvärden. En exploatering med bostadsbebyggelse enligt planförslaget bedöms därför vara av sådan ringa omfattning att påverkan på riksintresset är försumbar.

6.8.2 FRILUFTSLIV

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv, Vomb och Klingavälsån. Huvudkriterier är att det är ett område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljö.

I planområdets närhet finns flera vältrampade stigar och det är enkelt att ta sig ut i omgivande natur från de intilliggande bostadsområdena. I släppet mellan planerad och befintlig bebyggelse, söder om planområdet, finns en promenadstig som enligt uppgift under säsong är flitigt använd av boende i närområdet. Detta har tagits i beaktning i planförslaget och bevarandet av ett bredare skogsstråk mellan områdena möjliggör för fortsatt rörelse genom området. Påverkan på riksintresset för friluftsliv bedöms därigenom vara försumbart.

6.8.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet berörs av riksintresse för, Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne.

Det bredare skogsstråket som i öst-västlig riktning bevarar möjligheten för det rörliga friluftslivet genom området och påverkan bedöms därigenom vara försumbar.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

6.9 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs av riksintressen för naturvård och friluftsliv och ska därmed enligt hushållningsbestämmelserna i 3 kap. MB 6 § så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet berörs av riksintressena: naturvård (Sanduområdet mellan Veberöd och Blentarp), friluftsliv (Vomb och Klingavälsån) samt rörligt friluftsliv (Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne). Planförslaget har utformats för att inte motverka förutsättningarna för att bevara riksintressenas värden.

Naturvård
Bebyggelsen placeras i direkt anslutning till befintliga bostäder inom en yta som i dagsläget består av relativt ung tallskog och inte utgörs av aktiv jordbruks- eller betesmark. Genom att undvika nydikning och att ta aktiv jordbruksmark i anspråk skapas inga negativa effekter som driver på områdets igenväxning eller minskar betesdriften. Den mindre gata som föreslås i planförslaget är enbart en lokal gata för att nå de nya bostäderna och innebär inte någon ny genomfartsväg genom landskapet. Det finns inte heller några erosionsdalar inom planområdet, vilket innebär att de geologiska värdena lämnas orörda.

Friluftsliv och rörligt friluftsliv
Planområdet ligger i ett skogsområde i anslutning till Romeleåsen, som har stor regional

betydelse för rekreation. För att möta huvudkriterierna för friluftslivet och bevara förutsättningarna för vandring, strövande och naturupplevelser har stor vikt lagts vid områdets tillgänglighet. De flitigt använda promenadstigarna bevaras och integreras genom att ett bredare, sammanhängande skogsstråk i öst-västlig riktning sparas. Det bevarade skogsstråket säkerställer att boende i närområdet och besökare fortsatt enkelt kan ta sig ut i naturen och att det fungerar som en grön buffert som gör att bebyggelsen integreras väl i skogen utan att dominera upplevelsen av landskapet.

Eftersom områdets bärande naturvärden kan lämnas opåverkade och de sammanhängande gröna stråken för det rörliga friluftslivet tryggas genom planens utformning, bedöms genomförandet av planförslaget inte innebära någon påtaglig skada på riksintressena. Den samlade påverkan bedöms därför som försumbar.

Kommunens bedömning är att risk för framtida kumulativa effekter inom riksintressena inte heller föreligger. Detta eftersom beslutet om att pröva planläggning inom aktuellt område bygger på att angivna lokaliseringskriterier i översiktsplanen är uppfyllda kopplat till markanvändningen areella näringar. Dessa kriterier exkluderar i praktiken planläggning i merparten av områdena med denna markanvändning. Det är kombinationen av omedelbar närhet till befintlig detaljplan och sammanhängande bebyggelse, kollektivtrafik, cykelväg, kommunalt VA-nät, närhet till Gamla Lundavägen och redan befintlig utfart, samt exploateringens möjlighet att samverka med andra betydande intressen som gör området lämpligt trots dess utpekade markanvändning och placering inom riksintressen. Eftersom den utpekade markanvändningen areella näringar och mer restriktiva markanvändningar sammanfaller med hela utbredningen av aktuella riksintressen, utgör denna plan inte ett prejudikat för annan framtida exploatering. Planen innebär i stället en strikt avgränsad komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse, där förutsättningarna är sällsynt gynnsamma.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

6.10 TRAFIK

6.10.1 MOTORTRAFIK

Genomförandet av detaljplanen bedöms ha ringa omgivningspåverkan i form av trafik då befintlig utfart används på Gamla Lundavägen.
Utfartens utformning kommer vid planens genomförande att behöva anpassas och breddas utifrån tillkommande trafikering. Se närmare under kap 7.3.2.

Ny gata är dimensionerad för att sopbil ska kunna vända på vändplatsen med en radie på 9 meter.

6.10.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Trafikanslutning för gång- och cykeltrafikanter kan tillgodoses av befintliga gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Ingen skyldighet till inlösen för huvudman finns.

7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Eftersom de berörda fastigheterna Hemmestorp 4:45 del 2, Hemmestorp 5:68 del 4 och samfälligheten Hemmestorp S:1 i sin helhet ligger utanför planområdet, regleras inte markåtkomsten för VA-ledningar i detaljplanen. Frågan om fastighetsrättslig upplåtelse och rätten till utrymme för ledningarna måste prövas i en anläggningsförrättning enligt anläggningslagen. För det markområde som upplåts kan ekonomisk ersättning komma att behöva utgå till de belastade fastighetsägarna, vilket prövas och fastställs av Lantmäteriet i lantmäteriförrättningen.

7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

Ingen rätt till inlösen av rättighet för kommunen finns.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Kvartersmarken avses fastighetsbildas så att tre nya fastigheter styckas av från stamfastigheten.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Planförslaget innehåller allmän platsmark för gata med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att en gemensamhetsanläggning med rättighet att använda infartsvägen ska bildas inom planområdet.

För att tillgodose planområdets behov av teknisk försörjning bedöms även VA-ledningar behöva dras över fastigheterna Hemmestorp 4:45 del 2, Hemmestorp 5:68 del 4 och samfälligheten Hemmestorp s:1. Denna ledningsrätt och ledningsdragning avses ingå i den framtida gemensamhetsanläggningen. Dragningen krävs för att nå den anslutningspunkt som förväntas anvisas av Sjöbo kommun i samband med ansökan om anslutning. Ledningsdragningen förväntas ske i området mellan fornlämningen Per Perssons vall och Gamla Lundavägen.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

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

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

Grundundersökning/geoteknisk undersökning liksom radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet och ska tas fram och bekostas av exploatören.
Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet efter detaljplanen.

Exploatören är skyldig att genomföra ledningskoll för att få reda på var ledningar och annan infrastruktur finns samt skydda dessa mot avgrävningar och eventuellt samordna flytt av dessa. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga ledningar och anläggningar kopplade till dessa ska bekostas av exploatören.

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.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Då detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap, ligger ansvaret för att ställa i ordning och underhålla den allmänna platsmarken gemensamt på de deltagande fastighetsägarna. Detta regleras genom den gemensamhetsanläggning som avses bildas för infartsvägen.
Den tillhörande samfällighetsföreningen ansvarar för projektering, utbyggnad samt framtida drift och löpande underhåll (såsom snöröjning och beläggning) av gatan och de allmänna platserna inom planområdet.

Den allmänna platsen består av infartsväg och vändplan.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

Anslutningen till Gamla Lundavägen 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.

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

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Den framtida samfällighetsföreningen ansvarar för att ansöka om anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet hos Sjöbo kommun. Kommunen utreder och anvisar därefter en lämplig anslutningspunkt. Ett särskilt VA-avtal om anslutning upprättas sedan mellan kommunen och samfällighetsföreningen. Samfällighetsföreningen har det fulla ansvaret för projektering, utbyggnad, framtida drift och underhåll av de gemensamma VA-ledningarna, både inom planområdet och fram till den anvisade anslutningspunkten.
Ska området ha egen brandpost inne på området behöver dimensionen på ledningen in till området vara stor. VA-enheten behöver få information om detta i samband med att anslutning ska upprättas.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Nedan benämns exploatören vilken i detta fall avser fastighetsägaren till Hemmestorp 4:48 eller extern part som avser exploatera de kommande byggrätterna inom detaljplanen.

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, vilket regleras genom ett planavtal mellan exploatören och kommunen.

Exploatören eller deltagare i gemensamhetsanläggning bekostar lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning för infartsväg och vatten- och avloppsanläggning samt bildandet av samfällighetsförening till denna.

Exploatören bekostar lantmäteriförrättning för avstyckning av fastigheter.

Exploatören eller delägare i gemensamhetsanläggning bekostar VA-anläggningsavgift för anslutning till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet enligt det VA-avtal som upprättas mellan samfällighetsföreningen och kommunen.

Exploatören eller delägare i gemensamhetsanläggning bekostar och ansvarar för anläggning och drift av dricksvatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkten för det kommunala ledningsnätet samt bekostar anslutningsavgiften till kommunen.

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

Exploatören eller delägare i gemensamhetsanläggning ansvarar för att bygga ut allmän plats inom planområdet vilket i detta fall avser anläggandet av infartsvägen och vändplanen samt anpassning av anslutning av infartsväg till Gamla Lundavägen.

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

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

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

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

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

7.4.2 PLANAVGIFT

Kommunen avser inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

7.4.3 ERSÄTTNINGSANSPRÅK

Detaljplanen i sig medför inga ersättningsanspråk enligt plan- och bygglagen (2010:900) för externa fastigheter. Eventuella ersättningsanspråk för fastigheten Hemmestorp 4:45, Hemmestorp 5:68 och samfälligheten Hemmestorp S:1, till följd av att mark tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopp, ska istället prövas och fastställas vid den kommande lantmäteriförrättningen enligt anläggningslagen.

7.4.4 INLÖSEN

Planläggningen leder inte till någon rätt till inlösen av fastighet.

7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Planförslaget förutsätter att den tidigare nämnda VA-anläggningen samt infartsvägen (inom planområdet) bildas som en gemensamhetsanläggning efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Förvaltningen behöver samordnas genom en samfällighetsförening, eftersom Sjöbo kommun endast tecknar VA-avtal med en juridisk person. Skyldigheter och rättigheter kopplade

till gemensamhetsanläggningen följer fastigheterna och blir därmed bindande även för framtida fastighetsägare.

7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS

Den allmänna platsen inom detaljplanen har enskilt huvudmannaskap och en samfällighetsförening som sköter driften av den avses bildas.

7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

En samfällighetsförening kommer ansvara och finansiera drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen för vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkten för det kommunala ledningsnätet.

Samfällighetsföreningen ska årligen betala avgift för vatten och avlopp till kommunen enligt det VA-avtal som upprättas mellan kommunen och samfällighetsföreningen.

Fastighetsägare inom kvartersmark ansvarar själva för att sköta dagvattenhantering inom sin fastighet.

7.4.8 GATUKOSTNADER

Kostnader för att anlägga gata och anpassa anslutning till Gamla Lundavägen finansieras av exploatören eller delägande fastigheter i gemensamhetsanläggning.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Eftersom fastigheterna är belägna utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten måste ett VA-avtal upprättas mellan VA-enheten och samfällighetsföreningen för anslutning av gemensamhetsanläggningen till det kommunala VA-nätet.

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas för aktuell detaljplan.

7.5.2 MARKANVISNING

Ingen markanvisning kommer att genomföras för aktuell detaljplan.

7.5.3 TIDPLAN

Detaljplanen antas, om den inte överklagas, vinna laga kraft under 2026 och därefter kan utbyggnad påbörjas.
Utbyggnad bedöms kunna färdigställas inom ramen för genomförandetiden som är fem år.

7.6 KULTURVÄRDEN

Inom planområdet finns inga utpekade kulturvärden.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

I planområdets direkta närhet finns fornlämningen Per Perssons vall. Denna bedöms inte påverkas av exploateringen då den inte omfattas av detaljplanen (6m till plangränsen), är av robust karaktär och skötseln av den kommer fortsätta likt den gör idag.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

8.1 ÄNDRINGAR MELLAN SAMRÅD OCH GRANSKNING

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.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

8.2 JUSTERINGAR MELLAN GRANSKNING OCH ANTAGANDE

Endast mindre justeringar har gjorts efter granskningen i de antagandehandlingar som tagits fram. Dessa redogörs för nedan:

- Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring eventuell kumulativ påverkan på de riksintressen som berör planområdet. Samt förtydligande av bedömning om påverkan på Per Perssons vall.
- Planbeskrivningen har kompletterats med mer utförlig information gällande brandvattenförsörjning.
- Information gällande bildande av gemensamhetsanläggning och rättigheter kopplade till VA-anläggning har förtydligats ytterligare i planbeskrivningen.
- Krav på siktsträcka vid anslutning till Gamla Lundavägen har förtydligats.
- Redaktionellt fel i Bullerrapport har åtgärdats.
- För planbestämmelse n_1 har den angivna stamdiametern för vilka träd som får fällas utan att vara sjukt eller utgöra säkerhetsrisk minskats till 10 cm i brösthöjd. Ändringen har genomförts både i planbeskrivning och på plankarta.
- Justeringar i plankarta:
    - Egenskapsbestämmelsen o_2 har korrigerats till o_1.
    - Allmän platsmark GATA har breddats med 0,5 meter i plankartan för att möjliggöra plats för svackdike bredvid vägbana.
    - Plankartan har förtydligats med prickmark över områden där bevarandet av träd möjliggörs.
    - Området med prickmark mellan befintlig och ny bebyggelse inom planområdet har kompletterats med planbestämmelse om marklov för trädfällning a_3.

Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN 2024.92

9 MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av planenheten i Sjöbo kommun.
Planförslaget har tagits fram av strategienheten i dialog med tjänstepersoner på samhällsbyggnadsförvaltningen och tekniska förvaltningen. Tidigare handläggande planarkitekt är Maja Håkansson.

Ellen Andersson
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategi

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 65 PLAN.2024.92

SJÖBO KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
Datum
2026-08-25

§66 Ärendenr PLAN.2025.940

Beslut om samråd för Detaljplan fastigheten Grimstofta 3:47, Tofta Äng

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslag till detaljplan för samråd.

_____

Sammanfattning
Det huvudsakliga syftet för planen är att möjliggöra för fem nya enbostadshus. Syftet är också att säkerställa lämplig placering och utformning av bebyggelsen samt att skydda befintliga alléer och möjliggöra bevarandet av befintlig växtridå. Syftet är också att möjliggöra för byggnation av gång- och cykelväg längs Tolångavägen och en mer trafiksäker anslutning till området.

Planområdet ligger i sydöstra utkanten av Sjöbo tätort. Områdets sydvästra hörn omfattas av riksintresse för naturvård. Sjöbo Ora som ligger söder om området omfattas av landskapsbildsskydd samt riksintresse för friluftsliv. Inom planområdet återfinns naturvärden i form av alléer och naturvärdesträd. Planförslagets påverkan på riksintresset för naturvård bedöms som försumbar och alléer och naturvärdesträd skyddas. Byggnaders placering och utformning regleras för att bevara mötet mellan Oran och omgivande landskap.
Området har tidigare utgjort del av plantskola, saneringsfrågan kopplad till bekämpningsmedelsanvändning är utredd sedan tidigare. Vid skyfall påverkas området av vattenmassor söderifrån. Planförslaget reglerar därför fri rinnväg genom området.
Förslaget bedöms vara förenligt med gällande fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort.
En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram och biläggs planhandlingarna.

Beskrivning av ärendet
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-06-25 (§73) om positivt planbesked för fastigheten Grimstofta 3:47. I planbeskedet framgår att markens lämplighet ska prövas för att stycka av ca 5 tomter för enbostadshus på fastigheten.

Arealen för planområdet är ungefär 18 400 kvm och ligger i sydöstra utkanten av sjöbo tätort. Den största delen av planområdet utgörs av fastigheten Grimstofta 3:47 men innefattar också Grimstofta 3:42 del 3 och 3:9 del 2, samt delar av fastighet Grimstofta 3:21 och samfällighet Grimstofta s:7. Samtliga av dessa fastigheter är privatägda. Syftet med planen är att möjliggöra för fem nya enbostadshus. Syftet är också att säkerställa lämplig placering och utformning av bebyggelsen samt att skydda befintliga alléer och möjliggöra bevarandet av befintlig växtridå.

SJÖBO KOMMUN

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-08-25

Samhällsbyggnadsnämnden

Syftet är också att möjliggöra för byggnation av gång- och cykelväg längst Tolångavägen och en mer trafiksäker anslutning till området.

Planområdet är inte detaljplanerat sedan tidigare förutom en liten del av områdets nordöstra hörn som sedan tidigare är planlagt för väg och gång- och cykelväg (PLAN P255). Planens genomförandetid har löpt ut.
Bedömningen är att planförslaget är förenligt med gällande *Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050 (FÖP)* då området där är utpekat som del av utbyggnadsområdet Tofta Trädgård. Planen tas därför fram med standardförfarande.

Planen utgörs främst av kvartersmark men tillfartsvägen, Toftavägen, och området närmst Tolångavägen utgörs av allmän plats för gata, gång- och cykelväg samt natur. Bebyggelsestrukturen och storleken på fastigheter i området regleras. Dels för att bevara närområdets karaktär, dels för att beakta lanskapsbildsskyddet mot Sjöbo Ora. Planområdet påverkas vid skyfall av vatten söderifrån. För att säkerställa skyfallsvattnets väg genom området regleras fri rinnväg över kvartersmarken i plankartan.

Områdets sydvästra hörn omfattas av riksintresse för naturvård. Sjöbo Ora som ligger söder om området omfattas av landskapsbildsskydd samt riksintresse för friluftsliv. Inom planområdet är naturvärden främst kopplat till befintliga alléer och naturvädesträd. Planförslagets påverkan på riksintresset för naturvård bedöms som försumbar och alléer och naturvärdesträd skyddas i plankartan. Närliggande riksintresset för friluftsliv bedöms inte påverkas av planförslaget.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram och biläggs planhandlingarna. Undersökningen samråds med bland annat länsstyrelsen under samrådstiden för detaljplanen. Ett särskilt beslut om planen antas innebära betydande miljöpåverkan eller inte kommer sedan att fattas innan granskningen av detaljplanen.

Beslutsunderlag och bilagor

- Plankarta med planbestämmelser, 2026-07-17
- Grundkarta, 2026-06-18
- Planbeskrivning, 2026-07-17
- Fastighetsförteckning, 2026-07-01
- Bilaga 1. Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2026-07-17.
- Bilaga 2. Naturvärdesinventering inför planläggning av bostadsbebyggelse, 2026-07-02.

Beslutet skickas till

SJÖBO KOMMUN

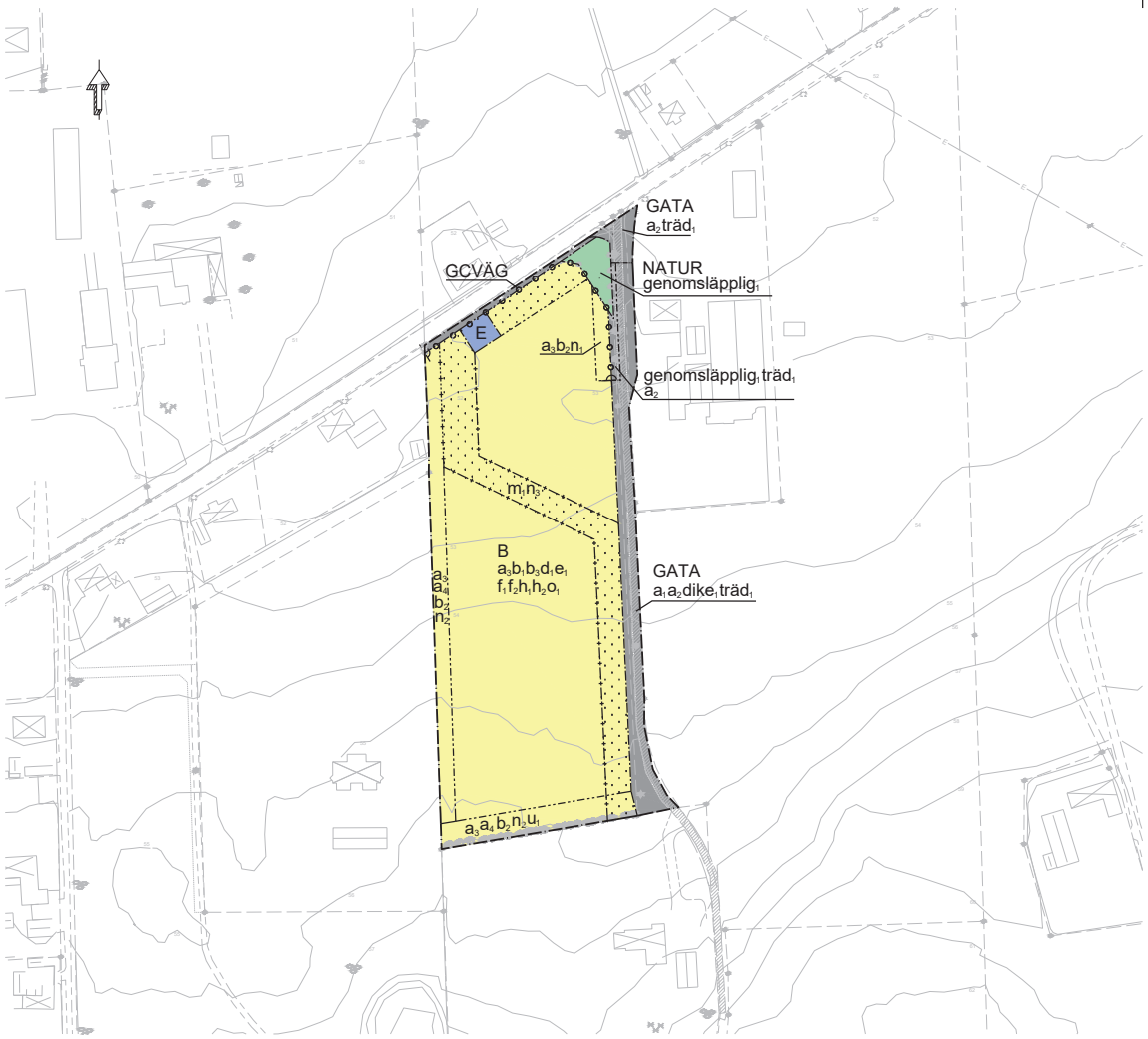
Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-08-25

Sökande
Lisbeth Bergöö
lpbergoo@gmail.com

Strategienheten
Tekniska förvaltningen



PLANKARTA

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

GRUNDKARTA

Plansystem
SWEREF 99 13 30

Höjdsystem
RH 2000

Kartan upprättad av
Anton Siik 2026-06-18 Sjöbo Kommun

Framställningsmetod
Utdrag ur primärkartan. Fältkompletterad

Grundkartans beteckningar:

- Gränspunkt
- Fastighetsgräns
- Huvudbyggnad, karterat efter fasadliv respektive takkontur
- Komplementbyggnad, karterat efter fasadliv respektive takkontur
- Byggnad i allmänhet
- Vägkant
- Belysningsstolpe
- Höjdkurvor
- Barrträd
- Lövträd
- Lövskog
- Barr- och blandskog
- Rättighet, punkt
- Rättighet, yta

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Gata
GCVÄG	Gång- och cykelväg
NATUR	Natur

Kvartersmark

B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

a_1 Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Utformning av allmän plats

dike, Dagvattendike ska finnas i anslutning till gata.
genomsläpplig. Marken ska vara genomsläpplig.
träd, Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Ändrad lovplikt

a_3 Marklov krävs även för fällning av träd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Fastighetsstorlek

d_1 Minsta fastighetsstorlek är 2700 m²

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter
h_2 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter

Markens anordnande och vegetation

n_1 Markens höjd får inte ändras.
n_2 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Takvinkel

o_1 Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader.

Utformning

f_1 Endast friliggande enbostadshus
f_2 Byggnader ska utformas med sadeltak

Utförande

b_1 Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
b_2 Marken ska vara genomsläpplig.
b_3 Källare får inte finnas.

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är 220 m² per fastighet.

Ändrad lovplikt

a_3 Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.
a_4 Marklov krävs även för fällning av träd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsas via sekundär egenskapsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Markens höjd får inte ändras.

Skydd mot störningar

m_1 Fri rinnväg ska finnas

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

SJÖBO KOMMUN

Detaljplan för Grimstofta 3:47 m.fl. fastigheter

Sjöbo kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
SAMRÅDSHANDLING		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2026-07-17	Reviderad	Laga kraft	

Ellen Andersson
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategienheten

SJÖBO KOMMUN

Diarienummer	2025.940
Planens beteckning	-
Påbörjad	2025-04-14
Antagen av SBN	-
Laga kraft	-
Genomförandetid	5 år

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940



Detaljplan för Grimstofta 3:47 m.fl. fastigheter

Tofta Äng

Sjöbo kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Samrådshandling
2026-07-17
Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Planhandlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2026-07-17
- Grundkarta, 2026-06-18
- Planbeskrivning, 2026-07-17
- Fastighetsförteckning, 2026-07-01

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Bilaga 1. Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2026-07-17.
- Bilaga 2. Naturvärdesinventering inför planläggning av bostadsbebyggelse, 2026-07-02.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Vad är en detaljplan?

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

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

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

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Sjöbo kommuns hemsida www.sjobo.se.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Innehållsförteckning

1 Detaljplanens syfte 8

1.1 Syfte 8

2 Beskrivning av detaljplanen 9

2.1 Hela detaljplanen 9

2.2 Genomförandetid 9

2.3 Allmän plats 10

2.3.1 Huvudmannaskap 10

2.4 Kvartersmark 11

2.5 Befintligt 11

2.6 Ärendeinformation 13

2.7 Annat 13

3 Motiv till detaljplanens regleringar 14

3.1 Motiv till regleringar 14

4 Planeringsförutsättningar 18

4.1 Kommunala 18

4.1.1 Detaljplan 18
4.1.2 Områdesbestämmelser 18
4.1.3 Förhandsbesked 18
4.1.4 Planeringsbesked 18
4.1.5 Planbesked 19
4.1.6 Planprogram 19
4.1.7 Översiktsplan 19
4.1.8 Övriga kommunala styrdokument 21

4.2 Regionala 22

4.2.1 Regionplan 22

4.3 Riksintressen 23

4.3.1 Naturvård 23
4.3.2 Friluftsliv 24
4.3.3 Kulturmiljövård 25
4.3.4 Fyndigheter av ämnen och material 25
4.3.5 Vattenförsörjning 25
4.3.6 Rörligt friluftsliv 25
4.3.7 Skyddade vattendrag 25
4.3.8 Nationalstadspark 25
4.3.9 Natura 2000 26

4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken 26

4.4.1 Jordbruksmark 26
4.4.2 Skogsbruk 26
4.4.3 Oexploaterade områden 26
4.4.4 Ekologiskt särskilt känsliga områden 26

4.5 Miljökvalitetsnormer 26

4.5.1 Luft 26

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

4.5.2 Vatten ... *26*
4.5.3 Buller ... *27*
4.6 Mellankommunala intressen ... 27
4.7 Miljö ... 27
4.7.1 Strandskydd ... *27*
4.7.2 Dagvatten ... *27*
4.7.3 Naturvärde ... *28*
4.8 Hälsa och säkerhet ... 31
4.8.1 Omgivningsbuller ... *31*
4.8.2 Risk för olyckor ... *32*
4.8.3 Risk för översvämning ... *32*
4.8.4 Risk för Erosion, skred och ras ... *34*
4.8.5 Förorenad mark ... *34*
4.9 Geotekniska förhållanden ... 35
4.10 Hydrologiska förhållanden ... 36
4.11 Kulturmiljö ... 36
4.11.1 Fornlämningar ... *36*
4.11.2 Byggnadsminnen ... *36*
4.11.3 Kyrkligt kulturarv ... *36*
4.12 Fysisk miljö ... 36
4.13 Sociala ... 37
4.14 Teknik ... 37
4.15 Service ... 37
4.16 Trafik ... 37
4.17 Annat ... 38
5 Planeringsunderlag ... 39
5.1 Kommunala ... 39
5.1.1 Detaljplan ... *39*
5.1.2 Grundkarta ... *39*
5.1.3 Översiktsplan ... *39*
5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken ... *39*
5.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan ... *39*
5.1.6 Kommunala styrdokument ... *39*
5.2 Utredningar ... 40
5.2.1 Naturinventering ... *40*
5.2.2 Markmiljöutredning (ej framtagen inom ramen för planarbetet) ... *40*
5.2.3 Bullerkartläggning (ej framtagen inom ramen för planarbetet) ... *40*
5.3 Regionala ... 40
5.3.1 Regionplan ... *40*
6 Konsekvenser ... 41
6.1 Fastigheter och rättigheter ... 41
6.2 Natur ... 43
6.2.1 Grönområde ... *43*

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

6.2.2 Landskapsbild ... *44*
6.2.3 Naturreservat ... *44*
6.3 Miljö ... 44
6.3.1 Miljökonsekvensbeskrivning ... *44*
6.3.2 Miljöbedömning ... *44*
6.3.3 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) ... *44*
6.3.4 Dagvatten ... *45*
6.3.5 Naturvärden ... *45*
6.4 Miljökvalitetsnormer ... 46
6.4.1 Luft ... *46*
6.4.2 Vatten ... *46*
6.4.3 Buller ... *46*
6.5 Hälsa och säkerhet ... 47
6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller ... *47*
6.5.2 Översvämning ... *48*
6.5.3 Olyckor ... *48*
6.5.4 Erosion, skred och ras ... *48*
6.5.5 Förorenad mark ... *49*
6.6 Sociala ... 49
6.6.1 Barn ... *49*
6.6.2 Jämlikhet ... *49*
6.7 Riksintresse ... 49
6.7.1 Naturvård ... *49*
6.7.2 Friluftsliv ... *50*
6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken ... 50
6.8.1 Riksintresse för naturvård ... *50*
6.8.2 Jordbruksmark ... *50*
6.9 Trafik ... 50
6.9.1 Motortrafik ... *50*
6.9.2 Gång- och cykeltrafik ... *51*
7 Genomförandefrågor ... 52
7.1 Mark- och utrymmesförvärv ... 52
7.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman ... *52*
7.1.2 Skyldighet inlösen, stat ... *52*
7.1.3 Rätt till inlösen, huvudman ... *52*
7.1.4 Rätt till inlösen av rättighet, kommun ... *53*
7.2 Fastighetsrättsliga frågor ... 53
7.2.1 Fastighetsindelningsbestämmelser ... *53*
7.2.2 Förändrad fastighetsindelning ... *53*
7.2.3 Rättigheter ... *53*
7.3 Tekniska frågor ... 53
7.3.1 Tekniska åtgärder ... *53*
7.3.2 Utbyggnad allmän plats ... *54*
7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp ... *55*
7.4 Ekonomiska frågor ... 55
7.4.1 Planekonomisk bedömning ... *55*
7.4.2 Planavgift ... *56*

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

7.4.3 Ersättningsanspråk *56*
7.4.4 Inlösen *56*
7.4.5 Gemensamhetsanläggningar *56*
7.4.6 Drift allmän plats *56*
7.4.7 Drift vatten och avlopp *57*
7.4.8 Gatukostnader *57*
7.5 Organisatoriska frågor 57
7.5.1 Exploateringsavtal *57*
7.5.2 Markanvisning *57*
7.5.3 Tidplan *57*
7.6 Kulturvärden 57
8 Medverkande 58

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fem nya enbostadshus. Syftet är också att säkerställa lämplig placering och utformning av bebyggelsen samt att skydda befintliga alléer och möjliggöra bevarandet av befintlig växtridå. Syftet är också att möjliggöra för byggnation av gång- och cykelväg längst Tolångavägen och en mer trafiksäker anslutning till området.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

2 Beskrivning av detaljplanen

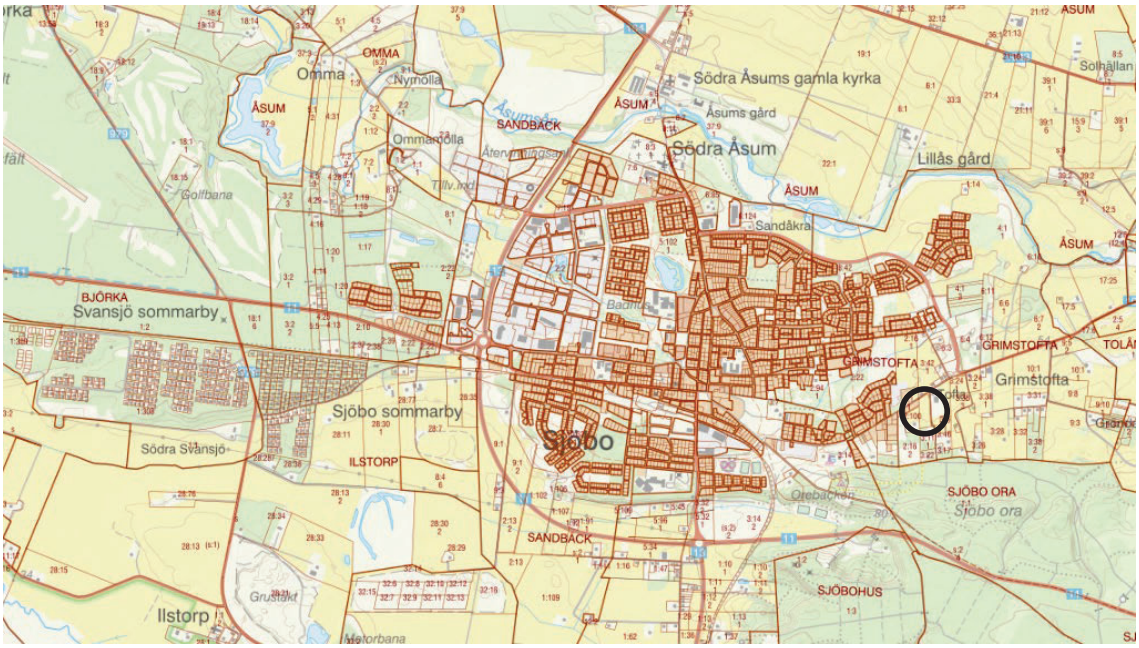
2.1 Hela detaljplanen

Det huvudsakliga ändamålet med detaljplanen är att området ska planläggas för att möjliggöra bebyggelse av fem nya enbostadshus.

Aktuellt planområdet ligger i den sydöstra utkanten av Sjöbo tätort. En liten del av området ligger inom riksintresse för Naturvård (*Sjöbo Ora-Fyledalen-Nybroån med biflöden*). Cirka 250 meter söder om planområdet ligger Sjöbo Ora som utgör del av riksintresse för friluftsliv (*Fyledalen*) och även omfattas av landskapsbildsskydd.

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050 och planen genomförs med standardförfarande.

Arealen för planområdet är ungefär 18 400 kvm. De fastigheter som berörs av detaljplanen är Grimstofta 3:47 och Grimstofta 3:42 del 3 och 3:9 del 2 samt delar av fastighet Grimstofta 3:21 och samfällighet Grimstofta s:7. Samtliga av dessa fastigheter är privatägda.



Figur 1 Översiktskarta för Sjöbo tätort. Planområdets läge är markerat med svart ring

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

2.3 Allmän plats

Planen innefattar:

- Gata (GATA), vilket innebär områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.
- Gång- och cykelväg (GC-VÄG)
- Natur (NATUR)

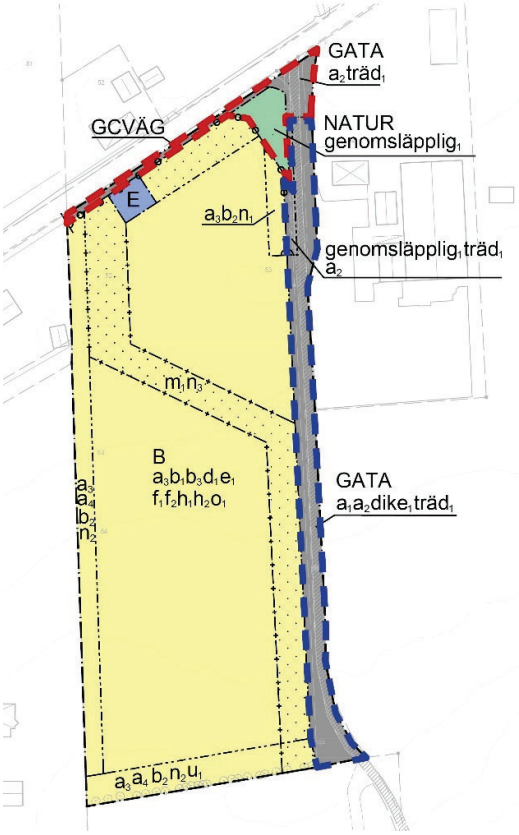
Grusvägen inom planområdet, Toftavägen, är befintlig och planläggs som GATA. Området som planläggs som GATA är bredare än befintlig grusväg, dels för att kunna inrymma och bevara den befintliga lindallén, dels för att möjliggöra breddning av grusvägen för att ge plats för fordon att mötas. För att möjliggöra byggnation av gång- och cykelväg (GC-väg) längst södra sidan av Tolångavägen behöver mark avsättas för ändamålet vilket görs genom bestämmelsen GC-VÄG. Då GC-väg byggs längs Toftavägen ändras förhållandena för dagvattenhanteringen längst vägen och yta för uppsamling av dagvatten kommer behövas. Därför planeras ett område med NATUR i anslutning till vägen för att möjliggöra uppsamling av dagvattnet. NATUR-områdets utbredning kan komma att ändras i granskningsskedet då projekteringsarbete för byggnationen för GC-vägen kommit längre.

Även komplement till listade allmänna platser ingår i användningen.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

2.3.1 Huvudmannaskap

Allmänna platser inom planområdet har enskilt, respektive kommunalt huvudmannaskap.



Figur 2 Utsnitt från plankarta som visar utbredning av kommunalt- (röd, streckad linje) respektive enskilt huvudmannaskap (blå, streckad linje).

2.4 Kvartersmark

Planen innefattar:

- Bostad (B), vilket innebär område för bostäder.
- Tekniska anläggningar (E)

Inom kvartersmarken kommer fem nya byggrätter för enbostadshus att tillkomma. Dessa regleras för att ta hänsyn till närområdets karaktär, struktur och bebyggelsetradition samt landskapsbildskyddet som finns kopplat till Sjöbo Ora söder om planområdet. Bland annat tillåts endast friliggande enbostadshus i ett plan med inredd vind, så kallade 1,5-plans hus, nockhöjden begränsas, minsta takvinkel och andelen mark som ska vara genomsläpplig regleras med mera. Skyfallsvattens väg genom kvartersmark säkras också genom att fri rinnväg regleras.

En utökning av elnätet till området kommer att vara nödvändig och behovet av plats för en ny nätstation ryms inom område för teknisk anläggning.

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

Även komplement till listade verksamheter ingår i användningen.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

2.5 Befintligt

Planområdet består till största del av gammal åkermark som legat i träda under flera år. Marken sluttar svagt norrut med en höjdskillnad på cirka 4 meter.

Området avgränsas i norr av Tolångavägen och längst med områdets östra gräns sträcker sig en smal grusväg, Toftavägen. Tre biotopskyddade alléer finns inom området varav den ena ingår i en växtridå. Den första finns vid Toftavägens anslutning till Tolångavägen, den andra längst med områdets södra fastighetsgräns och den tredje som står inne i en växtridå, sträcker sig utmed planområdets västra gräns och är något otydlig. I de biotopskyddade alléerna finns elva utpekade naturvärdesträd.

Väster om planområdet ligger Sjöbo tätort och österut sträcker jordbrukslandskapet ut sig. I anslutning till Toftavägen ligger också Tofta blomsterhandel. Ungefär 250 meter söder om planområdet ligger Sjöbo Ora. Ett friluftsområde som bland annat erbjuder motionsspår, skidbacke, mountainbikeslingor och friluftsbad. Sjöbo Ora, utgör även den norra delen av Fyledalen som är utpekat som ett riksintresse för friluftsliv. Fyledalen är en markant dalgång kring Fyleån, som mynnar ut i Östersjön vid Ystad. Bokskogar och betesmarker avlöser där varandra vilket skapar goda förutsättningar för friluftsliv såsom vandring och ridning.



Figur 3 Flygfoto som visar planområdet med orange streckad linje.



Figur 4 Foto på planområdet, taget från det nordöstra hörnet. Fotografi: Ellen Andersson

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

2.6 Ärendeinformation

1. kommunens namn: Sjöbo kommun
2. detaljplanens namn: Detaljplan för Grimstofta 3:47 m.fl. fastigheter, Tofta Äng
3. kommunens diarienummer för detaljplanen: PLAN 2025.940
4. hänvisning till beslutsprotokollet: -
5. vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2025-04-14
6. vilket datum detaljplanen fick laga kraft: -

2.7 Annat

Detaljplanen handläggs med standardförfarande då kriterierna enligt 5 kap. 7 § PBL bedöms vara uppfyllda för aktuellt planförslag eftersom detaljplanen bedöms följa den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort 2050.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

3 Motiv till detaljplanens regleringar

3.1 Motiv till regleringar

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användnings-bestämmelser allmän plats	GATA	Gata	Infartsvägen regleras som gata då den är avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan.
	GC-VÄG	Gång- och cykelväg	Område för gång-, cykeltrafik längs med Tolångavägen.
	NATUR	Natur	Område för hantering av dagvatten från Tolångavägen.
Egenskaps-bestämmelser allmän plats	a_1	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen	Då allmänheten inte bedöms ha tillgång till infartsvägen så finns det inget allmänt intresse att ha kommunal väghållning.
	a_2	Marklov krävs även för fällning av träd.	För att bygglovsenheten ska kunna följa upp reglering $träd_1$ behöver kravet för marklov utökas.
	$dike_1$	Dagvattendike ska finnas i anslutning till gata.	För att säkerställa uppsamling av dagvatten från gatan.
	$genomsläpplig_1$	Marken ska vara genomsläpplig.	För att ge träden i allén så goda förutsättningar som möjligt.
	$träd_1$	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk.	För att skydda den biotopskyddade allén och utpekade naturvärdesträd.
Användnings-bestämmelser kvartersmark	B	Bostäder	Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
	E	Tekniska anläggningar	Möjliggör anläggning av nätstation i det lokala eldistributionsnätet.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Egenskaps-bestämmelser kvartersmark	prickmark	Marken får inte förses med byggnad	I aktuell detaljplan säkerställer denna prickmark lämplig placering av byggnader utifrån närliggande väg som genererar trafikbuller.
	d_1	Minsta fastighetsstorlek är 2700 m²	Kvartersmarken med användningen bostäder är stort nog för att rymma 5 tomter om cirka 3190 kvm vardera. Genom att begränsa tomtstorleken till 2700 kvm finns det möjlighet för en variation av tomtstorlekar och anpassning till varierande förutsättningar på platsen samtidigt som högst fem fastigheter möjliggörs.
	h_1	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter	7 meter i nockhöjd kombinerat med en utformningsbestämmelse om minsta takvinkel ger en byggrätt till 1,5-planshus men inte till hus med två fulla våningar. Regleras för att bevara landskapsbilden mot Oran och ta hänsyn till närområdets lokala byggnadstradition.
	h_2	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter	för att underordna komplementbyggnad mot huvudbyggnad är högsta nockhöjden reglerad till en lägre höjd.
	n_1	Markens höjd får inte ändras	För att ge så goda förutsättningar som möjligt för att träden i allén ska kunna bevaras.
	n_2	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk.	För att bevara träden som växer längst planområdets västra och södra gräns.
	u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	För att skydda befintliga elledningar i mark.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
		Utfartsförbud	För att säkerställa att antalet utfarter till Tolångavägen begränsas vilket är av vikt för trafiksäkerhet samt för att undvika utfart genom allé.
	o_1	Minsta takvinkel för huvudbyggnad 30 grader.	För att anpassa bebyggelsen till närområdets bebyggelsetradition och hålla nere höjden på bebyggelsen i mötet med Oran så regleras takvinkeln och högsta nockhöjd i kombination med en utformningsbestämmelse om att byggnad ska ha sadeltak.
	f_1	Endast friliggande enbostadshus	Att endast tillåta friliggande enbostadshus har anpassats utifrån befintlig bebyggelse.
	f_2	Byggnader ska utformas med sadeltak.	För att anpassa bebyggelsen till närområdets bebyggelsetradition och hålla nere höjden på bebyggelsen i mötet med Oran så regleras att byggnader ska ha sadeltak i kombination med minsta takvinkeln och högsta nockhöjd.
	b_1	Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig	En begräsning av hårdgjorda ytor möjliggör för dagvatten att infiltrera inom kvartersmarken vilket utgör en buffert vid skyfall samt är ett skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten.
	b_2	Marken ska vara genomsläpplig	För att möjliggöra bevarande av vegetationsridå regleras en skyddszon som inte får hårdgöras för att säkerställa att träden och växtligheten får goda förutsättningar att fortsätta leva.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	b_3	Källare får inte finnas.	Kopplat till skyfall bedöms källare som mindre lämpligt inom området.
	e_1	Största byggnadsarea är 220 m^2 per fastighet.	En byggnadsarea på 220 m^2 möjliggör för t.ex. ett bostadshus på 180 kvm i bottenplan och utöver det inredd vind samt ett garage på 50 kvm.
	a_3	Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.	För att bygglovsenheten ska kunna följa upp reglering b_1 och b_2 om markens genomsläpplighet behöver kravet för marklov utökas.
	a_4	Marklov krävs även för fällning av träd.	För att bygglovsenheten ska kunna följa upp reglering n_2 behöver kravet för marklov utökas.
Egenskaps-bestämmelser kvartersmark (avgränsas via sekundär egenskapsgräns)	prickmark	Marken får inte förses med byggnad	I aktuell detaljplan säkerställer denna prickmark i kombination med egenskapsbestämmelse m_1 bevarandet av fri rinnväg för skyfallsvatten över kvartersmarken.
	n_3	Markens höjd får inte ändras	För att inga instängda områden ska bildas ska skyfallsvatten kunna rinna över kvartersmark.
	m_1	Fri rinnväg ska finnas.	För att skyfallsvatten fortsatt ska kunna rinna över kvartersmark. Bestämmelsen kompletteras med *prickmark-marken får inte förses med byggnad* och n_1 – *Markens höjd får inte ändras.* Fri rinnväg gör det exempelvis olämpligt med placering av bygglovsbefriade komplementbyggnader och murar och plank som hindrar rinnväg för skyfallsvatten.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanerat sedan tidigare förutom en liten del av områdets nordöstra hörn som sedan tidigare är planlagt för väg och gång- och cykelväg (PLAN P255). Planens genomförandetid har löpt ut.

Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.



Figur 5 Karta som visar befintlig detaljplan (PLAN P255) med gul skraffering och med planområdet markerat med orange streckad linje.

4.1.2 Områdesbestämmelser

Inga områdesbestämmelser finns inom aktuellt planområde.

4.1.3 Förhandsbesked

Det finns inget aktuellt förhandsbesked för aktuellt planområde.

4.1.4 Planeringsbesked

Inga planeringsbesked finns inom aktuellt planområde.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

4.1.5 Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-06-25 (§73) om positivt planbesked för Grimstofta 3:47. I planbeskedet framgår att markens lämplighet ska prövas för att stycka av ca 5 tomter för enbostadshus på fastigheten.

De som framkommer i planbeskedet är att:

- Ny gatas och bebyggelses utformning och placering ska harmonisera med närområdet.
- Vegetation i öst och söder ska bevaras.
- Området delvis ligger inom riksintresse för naturvård samt att det kan komma att hamna inom vattenskyddsområde och att detta ska beaktas i planarbetet.
- Alla tillkommande fastigheter ska använda den befintliga utfarten till Tolångavägen.
- Frågan om förorenad mark behöver hanteras.
- Eventuellt skyddsavstånd till blomsterhandels behöver studeras och beaktas.
- Hårdgörandegraden ska begränsas

4.1.6 Planprogram

Inget planprogram finns inom aktuellt planområde.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

4.1.7 Översiktsplan

I gällande översiktsplan *Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050* (FÖP) är planområdet utpekat som del av utbyggnadsområdet Tofta Trädgård.

FÖP:en anger följande som önskad utveckling för utbyggnadsområdet:
Tofta trädgårds lantliga karaktär med sina karaktärsskapande inslag i både landskap och bebyggelse bevaras, samtidigt som ett mindre antal bostäder i en gles bebyggelsestruktur kan tillföras. Området utgör ett komplement till mer traditionell villabebyggelse för de som söker ett lantligt och naturnära boende. Det uppskattas rymma cirka 20 bostäder.

Vidare anges även riktlinjer för utbyggnadsområdet:

- För utbyggnad enligt Mark- och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.
- För utbyggnad enligt Mark- och vattenanvändningskartan krävs att utbyggnadsområdet ansluts till kommunalt dricksvatten och spillvatten.
- Vid planläggning krävs tidig dialog med VA-huvudman och elnätsägare för att utreda förutsättningarna för områdets utveckling.
- Bostadshusen utformas som friliggande enbostadshus med högst en våning och inredd vind.
- Bebyggelsestrukturen ska vara gles, med stora tomter och låg hårdgörandegrad.
- Tillkommande bebyggelses gestaltning ska ta hänsyn till närområdets karaktär, struktur och lokala byggnadstradition. Den lantliga miljön bör bevaras.
- Förorenad mark inom området behöver hanteras i kommande detaljplanering.
- Skyddsavstånd till befintlig verksamhet behöver beaktas och utredas vidare i den fortsatta planeringen. För att möjliggöra bostadsbyggande inom Grimstofta 3:21 behöver verksamheten upphöra.
- Inslag i landskapet i form av trädrader, läplanteringar och alléer ska bevaras och ges formellt skydd i detaljplanen.

- Skogslandskapet i söder ska fortsatt vara ett visuellt framträdande inslag, och hur bebyggelsen möter skogen behöver beaktas för att inte försämra tillgängligheten för friluftsliv.
- Inga ytterligare utfarter tillåts mot Tolångavägen.
- Trafiksituationen på Tolångavägen behöver ses över i samband med detaljplanering.
- Risken för trafikbuller gör att närheten till Tolångavägen behöver beaktas i kommande detaljplanering.
- Vägar inom området bör även fortsättningsvis vara grusvägar.
- Tofta trädgård ligger inom vattenskyddsområde, vilket innebär att mycket stor hänsyn behöver tas i kommande detaljplanering. Delar av området utgör också särskilt viktigt område för nybildning av grundvatten (SGU, 2021). Lämplig lösning för dagvattenhantering bör utredas i detaljplaneskedet. Inom ett vattenskyddsområde där dagvattennät saknas kan uppsamling eller rening av dagvatten från potentiellt förorenade ytor komma att krävas. För övriga riktlinjer för dagvattenhantering, se den fördjupade översiktsplanen.
- Naturvärdesinventering kommer att krävas vid kommande detaljplanering.
- Hänsyn behöver alltid tas till generellt biotopskydd. Inom utbyggnadsområdet finns en allé som kan omfattas av biotopskydd.
- I detaljplaneprocessen behöver mycket stor hänsyn tas till närliggande riksintressen och landskapsbildskydd för att anpassa bebyggelsen och undvika negativ påverkan.
- Parkeringsbehovet för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- Området omfattas även av de generella riktlinjerna, för mer information se den fördjupade översiktsplanen.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

I Länsstyrelsens yttrande gällande den fördjupade översiktsplanen uppges följande:

Länsstyrelsens synpunkter enligt 3 kap. 16 § PBL

Riksintresseanspråk för naturvård samt för friluftslivet (3 kap. 6 § MB)

Som övergripande riktlinje anger ÄÖP Sjöbo bl.a. att inom eller i anslutning till riksintresse för friluftsliv och naturvård ska nya byggnader, andra anläggningar eller bygglovspliktiga markingrepp vara förenliga med riksintressenas syfte. Länsstyrelsen menar att det är en god utgångspunkt. Däremot instämmer inte Länsstyrelsen i kommunens bedömning att planförslaget sammantaget bedöms påverka riksintressena för naturvård och friluftsliv positivt. Länsstyrelsen menar att det utifrån det underlag och den vägledning som redovisas i planförslaget inte går att göra den bedömningen fullt ut. Av ÄÖP Sjöbo framgår det t.ex. att naturvärdesinventering kommer att krävas vid efterföljande detaljplanering, samt att vid detaljplanering av utbyggnadsområde Tofta trädgård måste påverkan på riksintresseanspråk för naturvård utredas noga. Länsstyrelsen vill i sammanhanget också upplysa om att kompensationsåtgärder inte kan vägas in i bedömningen av (eventuell) skada på riksintresset vid efterföljande detaljplanering.

Länsstyrelsen menar att påverkan på riksintresseanspråk för naturvård Sjöbo Ora-Fyledalen-Nybroån med biflöden NRO 12075 kvarstår att hantera vid utveckling av utvecklingsområde Sjöbo Ora (grönområde, utvecklad användning) samt för utbyggnadsområde Tofta trädgård. I efterföljande detaljplanering behöver kommunen i sin bedömning ta tydlig utgångspunkt i värdebeskrivningen, för att identifiera var värdena finns i förhållande till planområdet och hur föreslagen utveckling påverkar värdena.

Länsstyrelsen menar att påverkan på riksintresseanspråk för friluftslivet FM 12 Fyledalen behöver följas upp vid utveckling av utvecklingsområde Sjöbo Ora (grönområde, utvecklad användning), för att säkerställa att riksintressets värden inte påverkas negativt. Länsstyrelsen menar att det är bra att kommunen tydliggjort sin syn på att det utpekade området utgör den del av Oran som fortsatt bör vara mest aktiv, i syfte att bibehålla den tystare karaktären i området söder om väg 11. 2

Miljökvalitetsnormer för vatten
Länsstyrelsen bedömer att planförslaget redovisar påverkan och åtgärder med en detaljeringsgrad som är rimlig för översiktlig planering. Förutsättningarna är därmed goda för att normerna ska kunna följas. I enskilda detaljplaner kommer kommunen behöva redovisa mer detaljerat hur miljökvalitetsnormerna ska kunna följas. Länsstyrelsen menar att i efterföljande detaljplanering i utbyggnadsområdena Tofta och Tofta trädgård, som ligger inom vattenskyddsområde, blir det särskilt viktig att följa upp att föreslagen utbyggnad inte riskerar att påverka vattenförekomsten negativt, för att långsiktigt säkra tillgången till dricksvatten.

Sjöbo kommuns bedömning är att planförslaget är förenligt med gällande fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050.

4.1.8 Övriga kommunala styrdokument

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

Sjöbo kommun använder sig av en mobilitetsnorm med flexibla parkeringstal, med möjlighet till reduktion av antalet bilparkeringsplatser som exploatören behöver anordna, vid nyttjande av så kallade mobilitetstjänster. Reducering ges även utifrån geografiskt läge nära kollektivtrafikknutpunkt. Mobilitetstjänster finns i en rad olika former. Vissa är fysiska, t ex en extra säker och väl utformad cykelparkering med ytor för cykelservice. Andra är ekonomiska eller avtalsrättsliga, t ex avtal om bil- eller cykelpool och medlemskap för de som bor på fastigheten.

Hållbart Sjöbo 2034
Nedan listas de mål vilka en övergripande samhällsplanering bedöms kunna påverka:
Hållbara samhällen
Klimatsmarta transporter till alla
Klimatsäkrad kommun
Klimatkunskap
God tillgång till grönområden för alla
Frisk luft, god stråk- och ljudmiljö
Hållbar mark- och vattenanvändning
Giftfri miljö
Bevarade och utvecklade natur- och kulturmiljövärden

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Friskt vatten
Hållbar produktion och konsumtion
Hållbara lantbruk
Hållbar konsumtion
Minska avfallet
Hållbar energi

Punkter i de lokala miljömålen för Sjöbo kommun som förslaget till ny detaljplanen uppfyller:
Nya detaljplaner ska innehålla dokumenterade klimatanpassningsåtgärder.
Areal skyddad natur ska öka för att ge god tillgång till grönområden för alla.
För att planera för frisk luft, god strålmiljö och ljudmiljö är målet att bostadsområden ska ha en krontäckningsgrad på 30%.

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

- Barnkonventionen genomsyrar kommunens arbete.
- Samhället är utformat så att det ger förutsättning för fysisk aktivitet.
- Barn och ungas förutsättningar att aktivera sig är goda.
  Indikatorer som är kopplade till kommunens fysiska planering:
- Cykelväg i kommunen
- Barns behov av en god utemiljö
- Närhet till grönområde (parker och natur)

Föreskrifter för avfallshantering
28 § Maximalt tillåtna dragväg är 40 meter för fyrfackskärl och 25 meter för andra kärl, om det inte finns särskilda skäl för undantag.
32 § Transportvägen ska inför hämtning ha fri sikt. Vägen ska ha en fri höjd på minst 4,7 meter. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om vägen inte är enkelriktad. Om vägen är enkelriktad och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, men den ska vara minst 3,5 meter.
33 §. Av säkerhets- och arbetsmiljöskäl ska backning med hämtningsfordonet i största möjliga mån minimeras. Vändplaner ska ha en radie på minst 9 meter.

4.2 Regionala

4.2.1 Regionplan

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

I regionplanen är Sjöbo tätort utpekat som Strategisk nod och centralort. Det berörda planområdet berörs utöver det inte av något regionalt intresse så som grönstruktur.

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

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

4.3 Riksintressen

4.3.1 Naturvård

Det aktuella planområdets sydvästra hörn omfattas av riksintresse för naturvård
Sjöbo Ora-Fyledalen-Nybroån med biflöden
Förutsättningar för bevarande:

- Fortsatt jordbruk med åkerbruk och naturvårdsinriktad betesdrift.
- Restaurering av igenvuxna ängar och naturbetesmarker.
- Restaurering av våtmarker.
- Röjning av igenväxningsvegetation.
- Skötsel av landskapselement.
- Ingen negativ påverkan på vattenkvalitet eller vattenmiljö.
- Hänsynsfullt skogsbruk.
- Att ån tillåts svämma.
- Att åbotten inte slammar igen av sediment.
- Att tillräckliga (ekologiskt funktionella) skyddszoner finns uppströms den återmeandrade vattendragssträckan i Fyledalen och uppströms i Trydeån.

Områdets värden kan påverkas negativt såväl inom som utanför riksintresseområdet av:

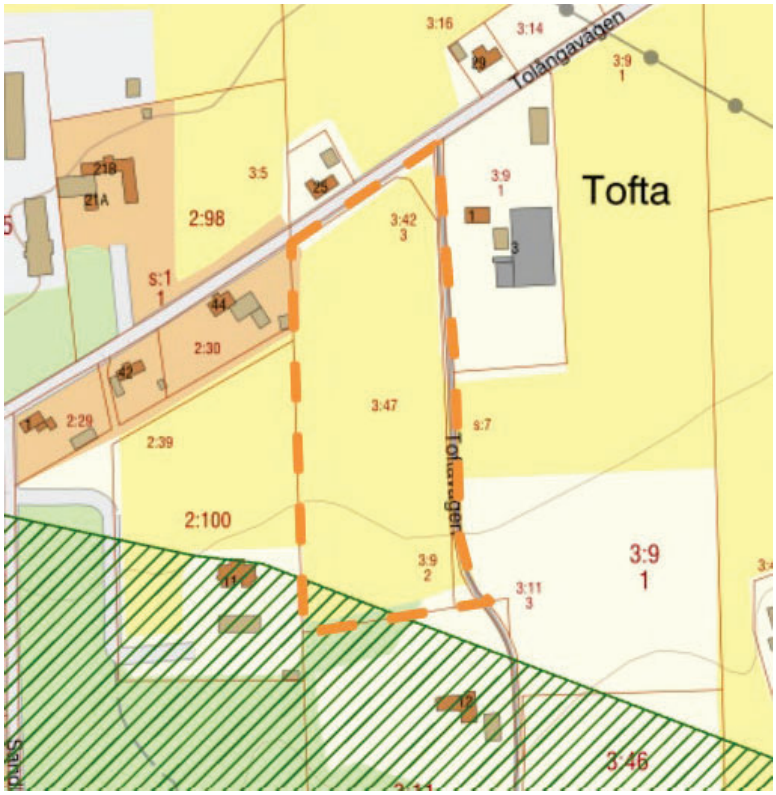
- Exploatering för bebyggelse och industri.
- Minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift.
- Skogsplantering av jordbruksmark.
- Energiskogsodling.
- Intensivt skogsbruk i eller i anslutning till ädellövskog.
- Avverkning av grova träd, senvuxna träd, socklar, hålträd, döda eller döende träd inom området eller i omkringliggande områden.
- Borttagning och bortforsling av död ved.
- Brist på ersättningsträd.
- Avverkning av sumpskogar, skogar på fastmarksholmar och i kantzoner kan skada naturvärdena.
- Igenväxning.
- Gödsling eller annan tillförsel av näringsämnen som skadar mark och vegetation.
- Användning av bekämpningsmedel och kemikalier inom området och i de närliggande åkrarna.
- Ledning- och vägdragningar.
- Täktverksamhet.
- Förändringar i områdets hydrologi från både inom och utanför området genom t.ex. markavvattning.
- Införsel av främmande och/eller invasiva arter.
- Plockning och exploatering av fridlysta och rödlistade växter.
- Förändrad vattenkemi och försämring av vattenkvalitén.
- Rensning, dikning, muddring eller breddning av vattendragen i området.
- Vandringshinder och vattenreglering.
- Vattenuttag.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

- Utfiskning av tjockskalig målarmusslas värdfiskar.
- Skogsavverkning eller exploatering av det strandnära området/skyddszonen vid vattendragen.
- Störningar fågellivet.
- Enskilda avlopp.

Enligt naturvårdsverkets värdebeskrivning för riksintresset så beskrivs delområdet Sjöbo Ora på följande sätt:
På båda sidor om väg 11 sydost om Sjöbo breder ett stort platåområde ut sig, Sjöbo Ora, som begränsas av mycket branta sluttningszoner. Området är till största delen skogbevuxet. Tidigare dominerade bokskog, men nu förekommer också betydande barrplanteringar. Vegetationen är på flera ställen intressant, särskilt i de sluttningar där grundvatten sipprar fram. I bokskogen vid Skäpperöd finns bland annat rödlistade kärlväxter som skogsveronika, skugglosta och skogskorn. Här finns även fynd av ekoxe och en rad fladdermöss som fransfladdermus, brunlångöra, sydpipistrell och sydfladdermus. I Sjöbo Ora finns även värdefulla sandiga marker, t.ex. i nordväst vid Gumparp. I de sandiga markerna finns rödlistade kärlväxter som hedblomster, klubbfibbla och backtimjan och insekter som slåttersandbi, storfibblebi, svart majbagge och mindre blåvinge. Landskapsdelen är också värdefull då det utgör ett större sammanhängande tyst område.

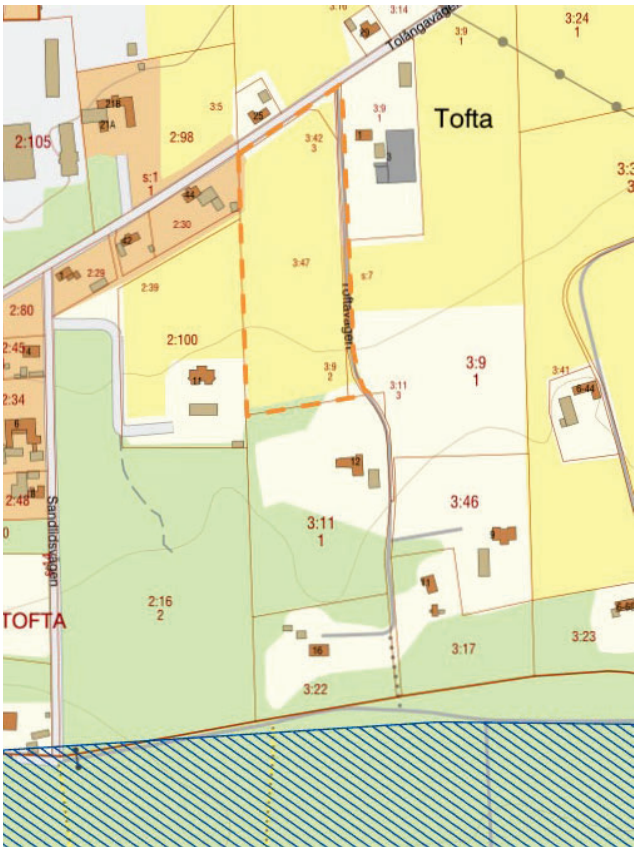
Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940



Figur 6 Kartbild visar riksintresse för naturvård skrafferat i grönt. Planområdet markerat med orange, streckad linje.

4.3.2 Friluftsliv

Inget riksintresse för friluftsliv finns inom aktuellt planområde. Men det ligger i nära anslutning till riksintresse för friluftsliv *Fyledalen.*



Figur 7 Kartbild visar riksintresse för friluftsliv skrafferat i blått, cirka 250 meter söder om planområdet. Planområdet markerat med orange, streckad linje.

4.3.3 Kulturmiljövård

Inget riksintresse för kulturmiljövård finns inom aktuellt planområde.

4.3.4 Fyndigheter av ämnen och material

Inget riksintresse för fyndigheter av ämnen och material finns inom aktuellt planområde.

4.3.5 Vattenförsörjning

Inget riksintresse för vattenförsörjning finns inom aktuellt planområde.

4.3.6 Rörligt friluftsliv

Inget riksintresse för rörligt friluftsliv finns inom aktuellt planområde.

4.3.7 Skyddade vattendrag

Inget riksintresse för skyddande vattendrag finns inom aktuellt planområde.

4.3.8 Nationalstadspark

Inget riksintresse för nationalstadspark finns inom aktuellt planområde.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

4.3.9 Natura 2000

Inget riksintresse för Natura 2000 finns inom aktuellt planområde.

4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planområdet berörs av riksintresse för naturvård och utgörs även av jordbruksmark och ska därmed enligt hushållningsbestämmelserna i 3 kap. MB 6 § så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

4.4.1 Jordbruksmark

Delar av planområdet är registrerat av Jordbruksverket som jordbruksblock. I den gällande Fördjupade översiktsplanen bedömer Sjöbo kommun det som acceptabelt att exploatera jordbruksmarken inom utbyggnadsområdet eftersom den består av små, splittrade enheter med lägre konnektivitet, särskilt nära tätorten. Där uppges dock att det för att harmonisera med landskapet krävs en gles bebyggelsestruktur.

4.4.2 Skogsbruk

Ingen skogsmark som har betydelse för skogsnäringen finns inom aktuellt planområde.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

4.4.3 Oexploaterade områden

Inga stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön finns inom aktuellt planområde.

4.4.4 Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inga ekologiskt särskilt känsliga områden finns inom aktuellt planområde.

4.5 Miljökvalitetsnormer

4.5.1 Luft

Från och med maj 2010 finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt Skånes Luftvårdsförbunds årsrapport för Sjöbo kommun 2024 Resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen visar att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN).

4.5.2 Vatten

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

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

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

Planområdet ligger inom ett kommunalt utredningsområde för vattenskydd: Grundvatten. Inom detta område ska bibehållen kemisk och kvantitativ status för vattnet eftersträvas. Vid inkludering i vattenskyddsområde kommer tillhörande föreskrifter att börja gälla och kan då komma att ställa krav på fastigheter i området.

4.5.3 Buller

Enligt *Förordning om omgivningsbuller* (2004:675) krävs det att Trafikverket och större kommuner kartlägger buller och upprättar åtgärdsprogram vart femte år. Sjöbo kommun räknas inte till en större kommun (färre än 100 000 invånare) och har därför inget åtgärdsprogram för buller.

Planområdet påverkas av buller från Tolångavägen vilket beskrivs mer under rubriken *4.8.1 Omgivningsbuller*.

4.6 Mellankommunala intressen

Inga särskilda mellankommunala planeringsförutsättningar påverkar det aktuella planförslaget.

4.7 Miljö

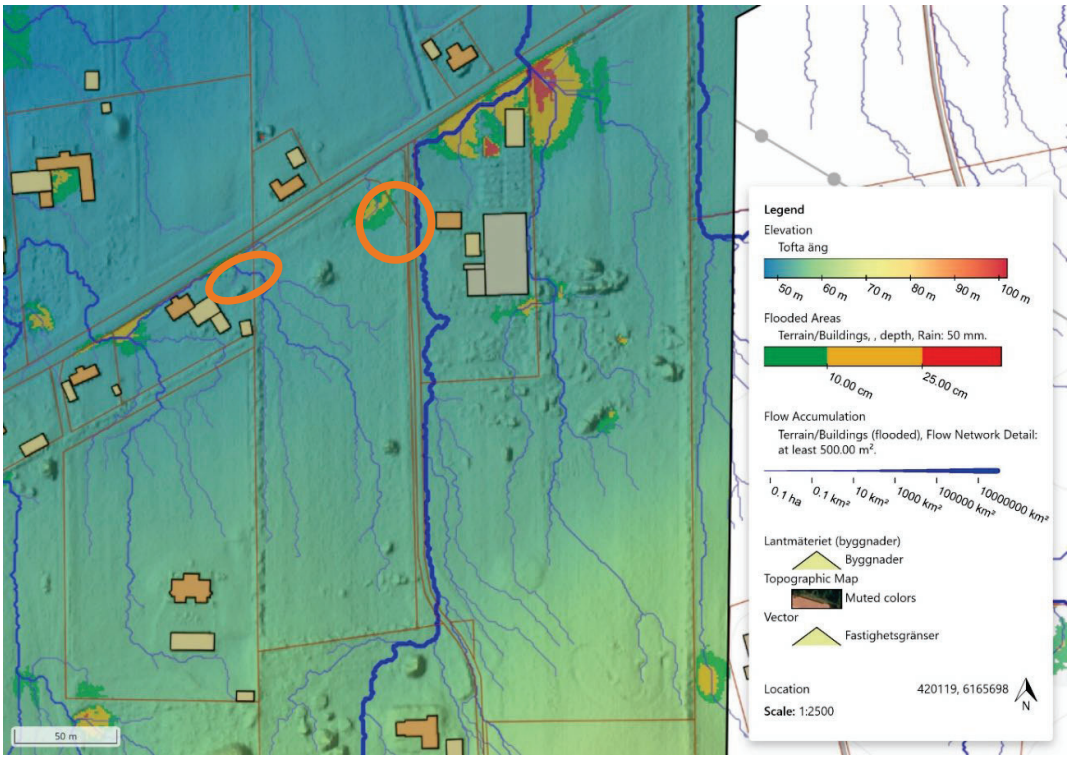
4.7.1 Strandskydd

Inget strandskydd finns inom aktuellt planområde.

4.7.2 Dagvatten

Den övervägande delen av planområdet sluttar åt nordväst med undantag för det nordöstra hörnet som sluttar åt nordöst. Området utgörs av åkermark som under en längre tid legat i träda. En översiktlig karta från SCALGO över höjdförhållandena i området visar att det finns en lokal lågpunkt inom området samt en mindre lokal lågpunkt inne på angränsande fastighet i väst.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940



Figur 8 Utdrag från SCALGO. Redovisning av områdets lågpunkter och rinnvägar vid ett 50mm regn. Lågpunkter inom planområdet och på anslutande fastighet i väst markerade med orangea cirklar.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Det kommer därmed inte vara möjligt att ansluta kvartersmarken inom planområdet till kommunala dagvattenledningar. LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) kommer därför att gälla inom kvartersmarken. Lösningar för LOD inom kvartersmark ska kunna hantera alla regn med minst 10 års återkomsttid. Vid kraftigare regn eller skyfall leds vattnet från kvartersmark som inte får plats i kvartersmarkens dagvattenanläggningar vidare mot Tolångavägen och vattnets naturliga rinnväg norrut.

Enligt Jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU; uppgift hämtad 2026) består jordarten inom planområdet av Isälvssediment och marken består precis som stora delar av Sjöbo tätort av en hög andel sand (se även under *4.9 Geotekniska förhållanden*). Detta ger goda förutsättningar för infiltration och LOD.

Då områdena söderut utgörs av framför allt vegetationsbeklädd mark med goda infiltrationsförhållanden påverkas planområdet av dagvatten söderifrån endast vid kraftiga skyfall. För närmare beskrivning av skyfallsförutsättningar se avsnitt *4.8.3 Risk för översvämning.*

4.7.3 Naturvärde

En naturvärdesinventering (NVI) enligt standard SS 199000:2023 utfördes för området av Ekoll Ab 2026-05-29. NVI:n har även kompletterats med följande tillägg:

- Detaljerad redovisning av artförekomst
- Naturvärdesträd
- Generellt biotopskydd

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Artförekomster
Värdearter som observerats vid inventeringen av området är Blanksvart trämyra, Ängsnätfjäril, Stare och Gröngöling. Ängsnätfjäril och Stare är rödlistade (listade som *Nära hotad* respektive *Sårbar*).

Det gjordes även en översikt av tidigare rapporterade fridlysta och rödlistade arter inom en radie av 1 kilometer från inventeringsområdet. Fem olika arter fanns registrerade men i planområdets direkta närhet har endast inrapporterats en igelkott i anslutning till Tolångavägen 2024.

I norra delen av området noterades två även invasiva växtarter. Blomsterlupin och kanadensiskt gullris. För hantering vid eventuell bekämpning se under *7.3.1 Tekniska åtgärder.*

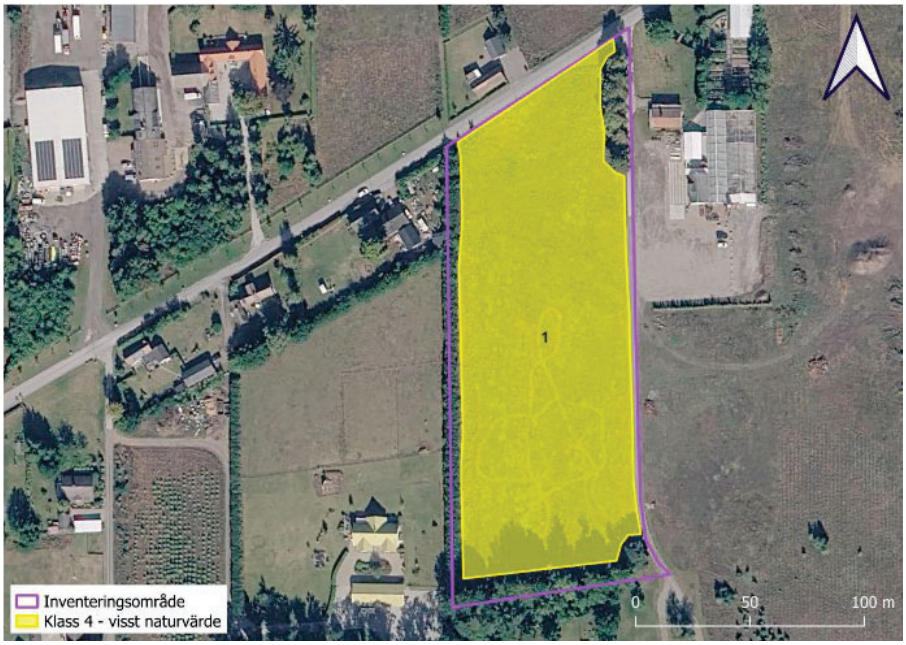


Figur 9 Bild från NVI. Översikt över de värdearter som observerats under fältinventeringen. Bland annat ängsnätfjäril som syns i fotot uppe till vänster.

Naturvärdesbiotop
Vid inventeringen avgränsades en naturvärdesbiotop (biotoptyp: torr gräsmark) med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). Biotopen är vanlig ur ett lokalt och regionalt perspektiv men mindre vanlig ur ett nationellt perspektiv.

Planområdet ingår i ett landskapsområde som i NVI:n inte bedöms vara ett värdelandskap. Ett värdelandskap utgörs av ett landskapsområde som har särskild betydelse för biologisk mångfald.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940



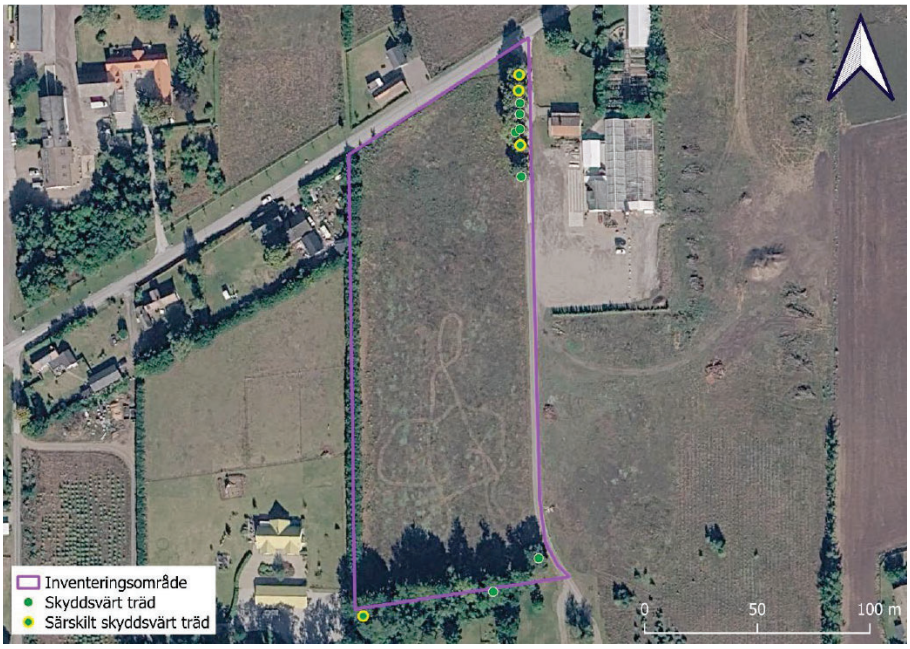
Figur 10 Bild från NVI. Översikt över de naturvärdesbiotoper som avgränsats under NVI:n.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Naturvärdesträd

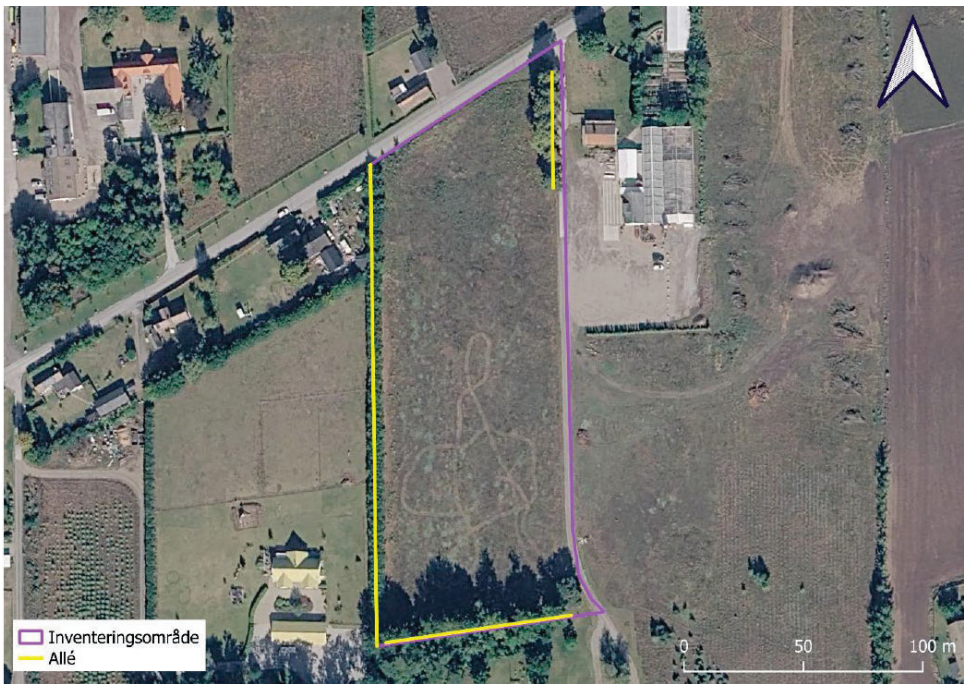
Totalt kartlades 11 naturvärdesträd inom området, varav 5 klassades som särskilt skyddsvärda. Vissa av dessa utgörs av hålträd vilka kan utgöra boplats för fåglar, exempelvis för observerad Stare och Gröngöling.

Vid åtgärder som riskerar en väsentlig påverkan på *särskilt* skyddsvärda träd kan en anmälan om samråd till Länsstyrelsen behöva göras. *Se vidare under 7.3.1 Tekniska åtgärder.*



Figur 11 bild från NVI. Översikt över de naturvärdesträd som påträffades under fältinventeringen.

Generellt biotopskydd
Inom inventeringsområdet förekommer tre alléer som bedömdes omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11§ miljöbalken (MB) och 5§ förordningen om områdesskydd (FOM, 1998:1252).



Figur 12 Bild från NVI. översikt över de biotoper inom inventeringsområdet som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.

Bedömning
Den samlade bedömningen som framkom i NVI:n är följande:
Den samlade bedömningen är att en större del av fastigheten är av viss betydelse för torrmarksflora, pollinatörer och andra insektsarter samt småfåglar i lokalområdet. Eftersom markerna kring Sjöbo präglas av en sandig jordmån och ett relativt småskaligt jordbruk är dessa typer av gräsmarker vanligt förekommande i närområdet. Den sammanhängande grönstrukturen i de sandiga områdena kring Sjöbo är dock som helhet av regional betydelse för biologisk mångfald.

Utöver detta ges också rekommendationer om att vid exploatering bevara en mörklagd zon mot områdets södra gräns med hänsyn till nattaktiva arter. Samt att ta i beaktning fåglars häckningstid. Se vidare under *7.3.1 Tekniska åtgärder.*

4.8 Hälsa och säkerhet

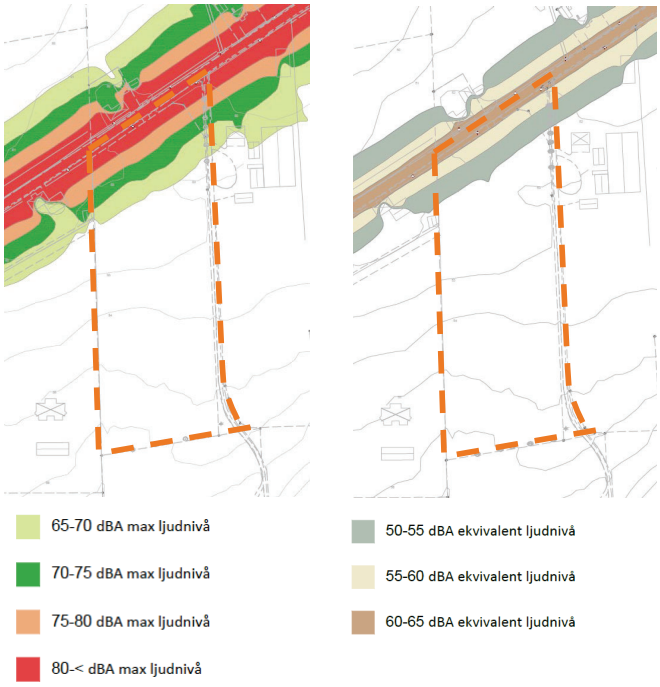
4.8.1 Omgivningsbuller

För ny bostadsbebyggelse gäller riktlinjer för trafikbuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Inför framtagandet av den nya fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort har en bullerkartläggning tagits fram, *Bullerkartläggning Sjöbo kommun 2022, Efterklang*. Av kartläggningen framgår att planområdets norra del berörs av buller över riktvärdena längs

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Tolångavägen. Detta behöver beaktas för att buller inte ska påverka människors hälsa vid framtida byggnation, se vidare under *6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller*.



Figur 13 kartbilderna redovisar utbredningen av maximalt och ekvivalent buller från Tolångavägen in i planområdet 2040. Planområdet markeras med orange, streckad linje.

4.8.2 Risk för olyckor

Planområdet ligger inte vid någon led för farligt gods enligt Trafikverkets nationella vägdatabas. Ingen särskild åtgärd eller analys tas därför fram för risken för olyckor med hänsyn till transport av farligt gods.

Områdets belägenhet nära Tolångavägen innebär god framkomlighet till området för räddningstjänst vid en eventuell olycka.

I detaljplanen för Tolångavägen (Plan nr. P255) uppges att anslutningar mot vägen vid framtida utbyggnad av området ska ses över för att skapa trafiksäkra utfarter. En översyn av detta görs i samband med kommunens detaljprojekteringen av Tolångavägens GC-väg och ska tas i beaktning vid genomförandet av detaljplanen. Se avsnitt *7.3.2 Utbyggnad av allmän plats*.

I direkt anslutning till planområdet ligger Tofta blomsterhandel. Miljöenheten på Sjöbo kommun var under 2025 i kontakt med verksamheten som uppgav att de inte har någon försäljning av kemikalier eller bekämpningsmedel. Verksamheten bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa inom planområdet.

4.8.3 Risk för översvämning

Inga större lågpunkter finns inom planområdet och översvämningsrisken kopplat till stillastående vattenmassor vid skyfall är därigenom liten. Planområdet påverkas dock av vattenmassor som rinner in över området söderifrån vid skyfall.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

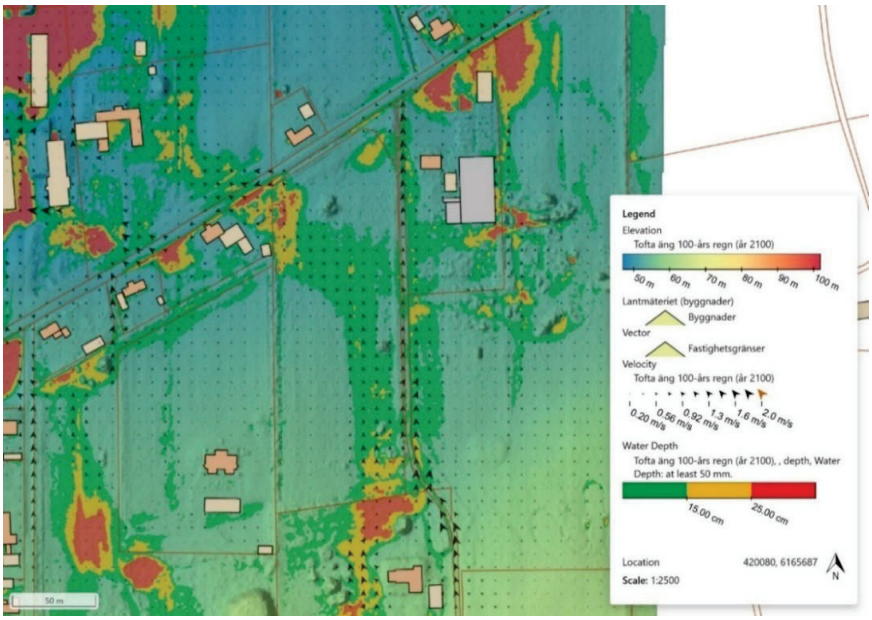
Fara för människor

MSB anger i sin vägledning för skyfallskartering, att genom beräkning av förhållande mellan vattendjup och vattenhastighet fås ett värde som anger när skyfallsvatten blir farligt för människor.

(V+C) *D	Vattendjup									
Vattenhastighet	0.25	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50
0.00	0.13	0.25	0.38	0.50	0.63	0.75	0.88	1.00	1.13	1.25
0.50	0.25	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50
1.00	0.38	0.75	1.13	1.50	1.88	2.25	2.63	3.00	3.38	3.75
1.50	0.50	1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00
2.00	0.63	1.25	1.88	2.50	3.13	3.75	4.38	5.00	5.63	6.25
2.50	0.75	1.50	2.25	3.00	3.75	4.50	5.25	6.00	6.75	7.50
3.00	0.88	1.75	2.63	3.50	4.38	5.25	6.13	7.00	7.88	8.75
3.50	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
4.00	1.13	2.25	3.38	4.50	5.63	6.75	7.88	9.00	10.13	11.25
4.50	1.25	2.50	3.75	5.00	6.25	7.50	8.75	10.00	11.25	12.50
5.00	1.38	2.75	4.13	5.50	6.88	8.25	9.63	11.00	12.38	13.75

Figur 14 Tabell från Vägledning för skyfallskartering
*Bedömningsvärde = (V+C)*D där V=max hastighet, D=max vattendjup, C=koefficient (0,5).*
< 0,75 Ingen fara
0,75 – 1,25 Fara för vissa
1,25 – 2,50 Fara för de flesta
> 2,50 Fara för alla

En dynamisk SCALGO-analys för ett 100-årsregn (år 2100) har genomförts på planområdet. Den är baserad på SMHI:s regionala skyfallsstatistik för sydvästra Sverige (hämtad 2024-12-03), med varaktigheten 6 timmar och klimatfaktor 1,4. Utifrån analysen framkom att det maximala vattendjupet inom planområdet endast på ett fåtal mindre platser överstiger 25cm och att flödeshastigheten ligger under 2m/s inom hela området. Därigenom är bedömningen att det inte föreligger fara för människor vid skyfall inom området.



Figur 15 Bilden redovisar maximal flödeshastighet och vattendjup vid skyfall år 2100 inom planområdet. Flödeshastighet över 2m/s redovisas med orangea pilar. Vattendjup över 25cm redovisas i rött.

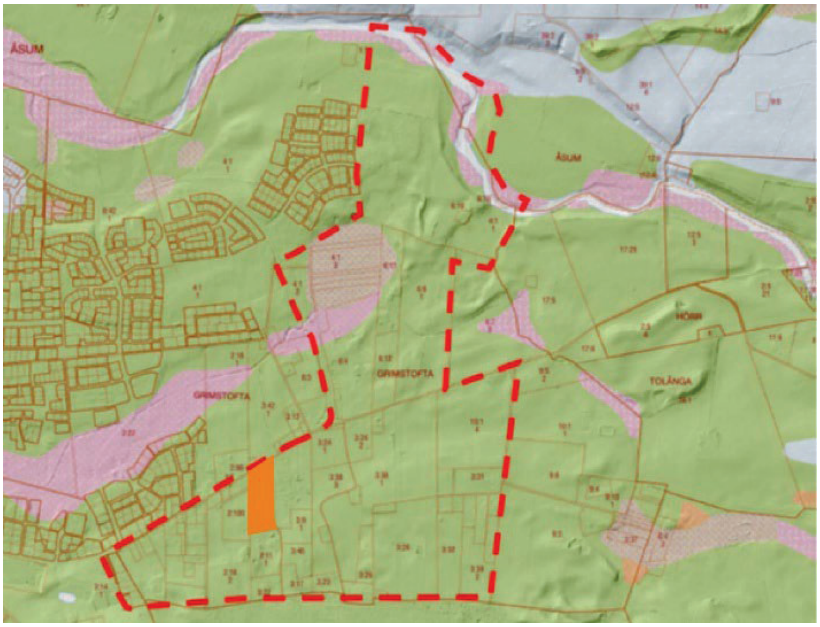
Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Påverkan Tolångavägen

Länsstyrelsen i Blekinge har publicerat en rapport *konsekvensanalys gällande samhällskostnader vid översvämning Blekinge län, 2023*. Där uppger de att vägar ofta blir oframkomliga för utryckningsfordon redan vid ca 10 – 30 cm vattendjup, baserat på erfarenheter från översvämningar och olika riktlinjer. I sina konsekvensbeskrivningar för Karlskrona och Karlshamn har vägar förenklat antagits bli svårframkomliga vid 0,2 m för utryckningsfordon. För Tofta Äng redovisar den dynamiska analysen att det maximalavattendjupet över Tolångavägen inte överstiger 15 cm. Därigenom görs bedömningen att inte heller framkomligheten för utryckningsfordon på Tolångavägen påverkas vid skyfall inom området.

4.8.4 Risk för Erosion, skred och ras

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort 2050 genomfördes en översiktlig bedömning av risk för ras, skred och erosion inom olika delområden inom Sjöbo tätort. För det delområde där aktuell detaljplan ingick var bedömningen enligt följande:
Inom området bedöms risken för ras, skred eller erosion som mycket låg. Mot åkermarken i söder finns relativt stora nivåskillnader men med förhållandevis måttlig marklutning. De geotekniska förhållandena bedöms inom det aktuella området generellt vara mycket goda. Dominerande jordlager utgörs av isälvsavlagringar som sannolikt vilar på morän. Under rådande förhållanden skyddas slänter av befintlig vegetation och inga erosionsprocesser bedöms i nuläget pågå.



Figur 16 Bild på delområde från genomförd undersökning. Planområdet markerat med orange yta.

4.8.5 Förorenad mark

Åkermarken inom planområdet har tidigare utgjort del av plantskola där det bedrivits uppdrivning av granplantor för skogsplantering. Odlingen har skett på friland. Verksamheten

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

skall ha startat ca. 1950 och avslutats i slutet av 90-talet. En markmiljöundersökning har tidigare genomförts för att undersöka föroreningshalter kopplat till bekämpningsmedel som använts i odlingen. Riskbedömningen var då att hälsorisken med de påträffade föroreningarna på fältet inom planområdet sammantaget bedömdes som liten. Riskerna för markmiljön med de påträffade föroreningshalterna bedömdes vara acceptabla och risken för spridning till Grimstoftabäcken som liten trots att halten summa DDT inom planområdet överstiger det generella riktvärdet för känslig markanvändning.

Ämne	Enhet	Riktvärden		Provpunkt m u my					
		KM	MKM	T26 0-0,3	T27 0-0,3	T28 0-0,3	T29 0-0,3	T30 0-0,3	T31 0-0,3
Torrsubstans	%			91,1	91,6	91,8	91,3	88,7	91,3
Glödförlust	% TS			2,8				4,3	
TOC beräknat	% TS			1,6				2,5	
Aldrin	mg/kg TS	0,02[1]	0,4[1]	<0,022	<0,022	<0,022	<0,022	<0,023	<0,022
Dieldrin	mg/kg TS	0,02[1]	0,4[1]	<0,011	<0,011	<0,011	<0,011	<0,012	<0,011
DDD, p,p'-	mg/kg TS			0,02	0,07	0,06	<0,011	<0,012	<0,011
DDD-o,p	mg/kg TS			<0,022	<0,022	<0,022	<0,022	<0,023	<0,022
DDE, p,p'-	mg/kg TS			0,04	0,10	0,19	<0,011	<0,012	<0,011
DDE-o,p	mg/kg TS			<0,022	<0,022	<0,022	<0,022	<0,023	<0,022
DDT, o,p'-	mg/kg TS			0,02	0,04	0,05	<0,011	<0,012	<0,011
DDT, p,p'-	mg/kg TS			0,05	0,16	0,16	<0,011	<0,012	<0,011
Summa DDT[2]	mg/kg TS	0,1	1	0,15	0,39	0,48	<0,044	<0,047	<0,044
Dicofol, p,p	mg/kg TS			<0,055	<0,055	<0,055	<0,055	<0,057	<0,055
HCH-beta	mg/kg TS			<0,011	<0,011	<0,011	<0,011	<0,012	<0,011
HCH-delta	mg/kg TS			<0,011	<0,011	<0,011	<0,011	<0,012	<0,011
Pentachloraniline	mg/kg TS	0,12[2]	0,4[2]	<0,055	<0,055	<0,055	<0,055	<0,057	<0,055

Figur 17 Tabell från genomförd markmiljöundersökning som redovisar resultat från laboratorieanalyser på jord, bekämpningsmedel. Provpunkt T26, inringat med rött, ligger inom planområdet.

4.9 Geotekniska förhållanden

Enligt Jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU; uppgift hämtad 2026) består jordarten inom planområdet av Isälvssediment. I samband med markmiljöundersökning från 2016 (se även under *4.8.7 Förorenad mark*) genomfördes borrning direkt norr om Tolångavägen. Resultatet visar att marken utgörs av sandig jord ner på ett djup minst 6 meter under marknivå, se tabell nedan. Planområdets direkta närhet till borrningen gör att markuppbyggnaden antas vara liknande inom planområdet.

Provpunkt	Djup m.u.my	Jordart
T12	0-0,3	Mörkbrun humushaltig siltig Finsand
	0,3-0,5	Brun siltig Finsand
	0,5-1,0	Brun Finsand
	1,0-1,6	Brun grusig Sand
	1,6-1,8	Brun Finsand
	1,8-2,0	Brun Mellansand
	2,0-2,3	Beige Finsand
	2,3-2,5	Beige grusig Sand
	2,5-3,0	Beige grusig Sand
	3,0-3,5	Beige Finsand
	3,5-4,0	Beige Finsand
	4,0-4,5	Beige Finsand
	4,5-5,0	Beige Finsand
	5,0-5,5	Brun Sand
	5,5-6,0	Brun Sand

Figur 18. Urklipp ur tabell från markmiljöundersökning. Jordlager, skruvprovtagning norr om planområdet.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN 2025.940

Tätorten Sjöbo med omnejd inklusive planområdet ligger inte inom radonriskområde enligt Radonprogram för Sjöbo kommun från 2006.

På grund av denna bakgrund föreligger ingen misstanke om svåra geotekniska förhållanden inom planområdet. Eftersom ingen sådan misstanke föreligger har ingen geoteknisk utredning för aktuellt planområde tagits fram inom ramen för detaljplaneprocessen.

Geoteknisk undersökning liksom radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet som en del av rutinen för handläggning av bygglov och ska tas fram och bekostas av exploatör.

4.10 Hydrologiska förhållanden

Marken inom planområdet har god genomsläpplighet.

I samband med markmiljöundersökning från 2016 (se vidare under *4.8.7 Förorenad mark*) genomfördes mätning av grundvattennivå direkt norr om Tolångavägen. Grundvattennivån påträffades då 4,26 meter under markytan (juli, 2016), +47,57 (nivå) RH2000. Planområdets direkta närhet till mätpunkten gör att grundvattennivån kan antas vara liknande inom planområdet.

Inget dikningsföretag finns inom området.

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

4.11 Kulturmiljö

4.11.1 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom aktuellt planområde.

4.11.2 Byggnadsminnen

Inga byggnadsminnen finns inom aktuellt planområde.

4.11.3 Kyrkligt kulturarv

Inget kyrkligt kulturarv finns inom aktuellt planområde.

4.12 Fysisk miljö

Arealen för planområdet är ungefär 18 400 kvm där den övervägande delen sluttar åt nordväst med undantag för det nordöstra hörnet som sluttar åt nordöst. Området utgörs av åkermark som under en längre tid legat i träda. Inom planområdet finns tre alléer som omfattas av länsstyrelsens biotopskydd. En vid utfarten mot Tolångavägen, en längst med planområdets södra gräns samt en längst planområdets västra gräns, där träden ligger inbäddade i en växtridå.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

4.13 Sociala

För fotgängare som utgår från planområdet är det ungefär 250 meter till slinga i Sjöbo Ora. Ett friluftsområde som bland annat erbjuder motionsspår, skidbacke, mountainbikeslingor och friluftsbad.

Den planerade gång- och cykelvägen längs Tolångavägen innebär att det blir enkelt att förflytta sig som gående och som cyklist till övriga delar av Sjöbo tätort.

Bostadsområdets placering med cykelavstånd till fritidsaktiviteter och skola, stora bostadstomter och direkt närhet till natur bedöms möjliggöra en god uppväxtmiljö för barn.

4.14 Teknik

Verksamhetsområdet för vatten och avlopp planeras att utökas in i området och planområdet kan då anslutas till det allmänna ledningsnätet för VA via Toftavägen. Planområdets anslutning till ledningsnätet för el och data kan ske via Tolångavägen.

Sjöbo Elnät bedömer att elnätet i området behöver utvidgas och att ny nätstation måste komma på plats för att kunna hantera tillkommande fastigheter.

Avfallshantering för bostäder söder om planområdet sker idag via Toftavägen och vändning av sopbil sker i slutet av vägen. Då sophantering ska fortgå till fastigheterna söder om planområdet görs bedömningen, efter dialog med tekniska avdelningen på kommunen, att vändplan därav inte behöver anordnas inom planområdet. Fastighetsägare ska anordna lämpligt utrymme för avfallshantering. Fastighetsägare och boende ansvarar för källsortering och hantering av avfall. Ytorna som ska trafikeras av servicefordon och avfallsfordon behöver dimensioneras för framkomlighet och utrymmesbehov till varje enskild anläggning. Se mer under avsnitt *7.3 Tekniska frågor.*

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

4.15 Service

Planområdet har god tillgång till både kommunal och kommersiell service.
Dagligvarubutik finns inom 1,5 kilometer, Gamla torg och Västergatan med butiker ligger inom 2 kilometer.

4.16 Trafik

I direkt anslutning till planområdets norra gräns sträcker sig Tolångavägen med hastighetsbegränsning på 40km/h. Planområdet kommer att trafikeras genom befintliga trafikanslutning mot Tolångavägen. Utfartens utformning kommer vid planens utförande att behöva anpassas och breddas utifrån tillkommande trafikering. Se närmare under avsnitt *7.3.2. Utbyggnad allmän plats.*

I anslutning till den norra planområdesgränsen ska enligt angränsande detaljplan byggas en gång- och cykelbana. Arbete med detaljprojektering för denna har vid tidpunkt för samråd påbörjats och GC-vägens exakta utbredning in på planområdet kommer att uppdateras mellan samråd och granskning.

För busslinjen Sjöbo-Tomelilla finns en busshållplats cirka 400 meter från planområdet. Avståndet via vägar och gator mellan planområdet och Sjöbo busstation är cirka 2 kilometer. Avståndet via gång- och cykelvägar och gator, som cyklist eller gående, är cirka 2-2,5 kilometer. Från busstationen avgår ett flertal bussar till bland annat till Lund, Ystad, Simrishamn och Hörby. Antalet busslinjer och turtider ger goda möjligheter till kollektiva resor till och från Sjöbo.

Inom planområdet ligger Toftavägen. Det är en smal grusväg som utgör tillfartsväg till Blomsterhandeln och fyra fastigheter söder om planområdet. Vid genomförandet av planen behöver vägen breddas för att möjliggöra möten och för att uppfylla kommunens gällande föreskrifter för avfallshantering kopplat till vägbredd. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska gator inom det aktuella utbyggnadsområdet fortsatt vara grusbelagda. Se närmare under avsnitt *7.3.2. Utbyggnad allmän plats.*

Förutsättningarna för parkering- och angöringsplatser till bostäder inom planområdet är att de ska rymmas inom kvartersmarken för aktuell detaljplan.

4.17 Annat

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

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunala

5.1.1 Detaljplan

- *Plan nr P255, Detaljplan för del av Tolångavägen i Sjöbo*, laga kraft 28 december 2009.

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

5.1.2 Grundkarta

Grundkarta daterad 2026-06-18 har tagits fram av Sjöbo kommun och biläggs handlingarna.

5.1.3 Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050, antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24
Översiktsplaner finns att läsa på Sjöbo kommuns hemsida och är arkiverade hos Sjöbo kommun.

5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Samrådshandling, *Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2026-07-17.* Undersökningen biläggs planhandlingarna och går att läsa på kommunens hemsida under tiden för samråd och granskning. Därefter arkiveras de tillsammans med handlingarna hos kommunen.

5.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram och biläggs planhandlingarna, se *5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken*. Ett särskilt beslut om att planen antas innebära betydande miljöpåverkan eller inte kommer sedan att fattas innan granskningen av detaljplanen.

5.1.6 Kommunala styrdokument

Lokala Miljömål
Hållbart Sjöbo 2034, Del 1.2 Prioriteringar 2022-2025, Antagen av Kommunfullmäktige 2022-11-30 §123 och genom beslut, 2025-10-30 §139, förlängt till 2027. Dokumentet är arkiverat hos kommunen med diarienummer STRA.2017.2092.

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

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

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

5.2 Utredningar

5.2.1 Naturinventering

Naturvärdesinventering inför planläggning av bostadsbebyggelse, 2026-07-02. Ekoll AB

5.2.2 Markmiljöutredning (ej framtagen inom ramen för planarbetet)

- *MUR, Markteknisk undersökningsrapport MIFO fas 2 TOFTA F.D. PLANTSKOLA,* 2017-01-20. Tyréns
- *Miljöteknisk markundersökning TOFTA F.D. PLANTSKOLA KOMPLETTERANDE UNDERSÖKNINGAR, 2019-09-02*. Tyréns
- *PM Riskbedömning, ÅKERIOMRÅDE OCH HÄSTHAGEN VID TOFTA F.D. PLANTSKOLA,* 2023-12-21. Tyréns

5.2.3 Bullerkartläggning (ej framtagen inom ramen för planarbetet)

Bullerkartläggning Sjöbo kommun 2022, 2022-11-29, Efterklang Afry.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

5.3 Regionala

5.3.1 Regionplan

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

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

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

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Grimstofta 3:47	Privat fastighet som utgörs av odlingsmark. Enligt taxering: 210 Småhusenhet, tomtmark.	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan och regleras till bostäder, gata, E-område. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån reglerad användning. Allmän platsmark gata tilldelas enskilt huvudmannaskap. Del av fastigheten kommer att utgöras av gemensamhetsanläggning för gata. Södra delen av fastigheten kommer också innefatta markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Grimstofta 3:42 del 3	Del av privat fastighet som utgörs av odlingsmark.	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan och regleras till gång- och cykelväg, gata och natur. Gång- och cykelvägen, gata och natur tilldelas kommunalt huvudmannaskap. Gata tilldelas enskilt huvudmannaskap.
Grimstofta 3:9 del 2	Del av privat fastighet som utgörs av odlingsmark.	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Användning kommer att regleras till gata. Allmän platsmark gata tilldelas dels enskilt huvudmannaskap, dels kommunalt huvudmannaskap.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Grimstofta 3:21	Privat fastighet som utgörs av tomtmark.	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Användning kommer att regleras till gata. Behövs för att kunna bevara allé vid ombyggnation till trafiksäker infart samt breddning av Toftavägen för att fordon ska kunna mötas.

Mark- och anläggningssamfälligheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Grimstofta s:7	Marksamfällighet Väg (3 m bred)	Del av samfälligheten kommer att omfattas av detaljplan. Användning kommer att regleras till gata, vilket också är den nuvarande användningen samfälligheten nyttjas för. Del av samfälligheten kommer att utgöras av gemensamhetsanläggning för gata.

Rättigheter inom området				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
12-IM4-42/826.1	Officialservitut, Kraftledning	-	Grimstofta 3:9	Ingen förändring av rättigheten förväntas vid detaljplanens genomförande.
12-IM4-69/1262.1	Avtalsservitut, ledning	Sandbäck 4:9	Grimstofta 3:9, Grimstofta 3:42	Ingen förändring av rättigheten förväntas vid detaljplanens genomförande.
12-SÖU-17	Officialservitut, väg	Grimstofta 3:17	Grimstofta 3:9	Ingen förändring av rättigheten förväntas vid detaljplanens genomförande.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Rättigheter inom området				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
12-IM4-42/826.1	Officialservitut, Kraftledning	-	Grimstofta 3:9	Ingen förändring av rättigheten förväntas vid detaljplanens genomförande.
12-SÖU-318.1	Officialservitut, väg	Grimstofta 3:22	Grimstofta s:7	Del av servitutet kommer att omfattas av detaljplan. I samband med fastighetsförrättning utreds om fastighet Grimstofta 3:22 istället bör ingå i gemensamhetsanläggning för Toftavägen och att servitutet istället bör utgå.
1265-840.1	Ledningsrätt, starkström	Sjöbo Elnät Ab	Grimstofta 3:9, Grimstofta 3:42	Ingen förändring av rättigheten förväntas vid detaljplanens genomförande.
1265IM-09/15412.1	Avtalsservitut, vatten- och avloppsledning	Grimstofta 2:94	Grimstofta 3:9	Ingen förändring av rättigheten förväntas vid detaljplanens genomförande.
1265IM-12/13974.1	Avtalsservitut, avloppsledning	Grimstota 3:19	Grimstofta 3:9	Ingen förändring av rättigheten förväntas vid detaljplanens genomförande.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

6.2 Natur

6.2.1 Grönområde

Genomförandet av detaljplanen medför exploatering av jordbruksmark vilket i den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort 2050 utretts och pekats ut som del av lämpligt utbyggnadsområde, se *4.1.7 Översiktsplan* och *4.4.1 Jordbruksmark*. Aktuellt planförslag reglerar att 70% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig inom kvartersmark, befintliga alléer skyddas och planen möjliggör för ett bevarande av växtridån som avgränsar planområdet i väst. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte påverka grönområden på ett betydande sätt.

6.2.2 Landskapsbild

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt då utformningen av nya byggnader reglerats till att endast möjliggöra för 1,5-planshus och att nya fastigheter utgörs av generösa tomter. Detta för att smälta in i den befintliga landskapsbilden men också för att värna om mötet med skogen och landskapsbildskyddet för Sjöbo Ora söder om planområdet.

6.2.3 Naturreservat

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka något naturreservat.

6.3 Miljö

6.3.1 Miljökonsekvensbeskrivning

För aktuellt planförslag är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram.

6.3.2 Miljöbedömning

För aktuellt planförslag är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning inte har gjorts.

6.3.3 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen ska skälen för bedömning om en plan inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan presenteras i planbeskrivningen. Kommunen har undersökt om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen. Nämnd undersökning är ett planeringsunderlag som hör till detaljplanen. Se även *5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken* samt *5.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan*.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan görs en sammanvägd bedömning och ett motiverat ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Nedan sammanfattas bedömningsgrunder, miljö- och kvalitetsmål samt miljökvalitetsnormer som berörs för aktuellt planområde.

Nytt förslag till detaljplan innebär att området planläggs för bostadsändamål. En liten del av planområdet ligger inom riksintresse för naturvård. Då området inte innefattar slänter eller skog och befintliga naturvärden skyddas eller ges förutsättningar för bevarande, samt att bebyggelses höjd och struktur bevaras så är bedömningen att planförslaget har en försumbar påverkan på riksintresset.

Risken att planerad åtgärd påverkar vattenskyddsområdet negativt bedöms som liten. Det dagvattnet som planförslaget väntas medföra bedöms ha så låg föroreningsgrad att det inte påverkar kvalitén i grundvattnet. Bedömningen grundas också på att dagvattnet från området kommer att infiltrera på plats. Detta tillåter dels avlagring genom sedimentering av partikelbundna föroreningar, dels ökad möjlighet att kunna åtgärda eventuella flytande föroreningar innan de kommer fram till recipienten.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Över Sjöbo Ora, som ligger söder om planområdet, råder landskapsbildsskydd enligt 19 § NVL. Plankartan reglerar höjd på tillkommande byggnader och även bebyggelsens struktur i landskapet, detta för att bevara omgivande landskaps möte med Oran. Riskerna för påverkan på landskapsbilden bedöms därför som små.

Egenskapsbestämmelser reglerar att bostadsbyggnad inte hamnar för nära Tolångavägen och utsätts för buller från vägen. Plankarta reglerar att fri rinnväg för skyfallsvatten fortsatt ska finnas genom området.

Jordbruksmarken har inte brukats under en längre tid och har i den fördjupad översiktsplanen för Sjöbo tätort 2050 bedömts som lämplig för exploatering utifrån att området består av små, splittrade enheter med lägre konnektivitet, särskilt nära tätorten.

Inom planområdet har den rödlistade igelkotten observerats. Planens genomförande kan i viss mån påverka igelkottar negativt med tillkommande trafik, men vegetationsridå bevaras och åkermark blir i stället till trädgårdar, vilket också utgör del av igelkottens livsmiljö. Bedömningen är att planförslaget endast i mindre utsträckning påverkar igelkottar negativt.

Inom planområdet har genomförts utredning för markföroreningar kopplade till jordbruksmarken. I samband med utredningen gjordes en riskbedömning vilken konstaterade att föroreningsgraden i marken inom planområdet inte utgjorde risk för människor. Därigenom bedöms inte föreligga risk för att genomförandet av planen medför risk för människor.

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av att en miljöbedömning görs och miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Undersökningen samråds med bland annat länsstyrelsen under samrådstiden för detaljplanen.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

6.3.4 Dagvatten

Då hårdgörandegraden för planområdet begränsas genom att reglera att 70% av marken ska vara genomsläpplig, infiltrationskapaciteten i den sandiga jorden är mycket god samt att avståndet ner till grundvattnet ligger på cirka 4 meter så är bedömningen att planförslagets påverkan på dag- och grundvattensituationen i området och i dess närhet är försumbar.

De stora tomterna bedöms ha goda förutsättningar för att infiltrera stora mängder dagvatten.

6.3.5 Naturvärden

Genomförandet av detaljplanen bedöms sammantaget endast i mindre utsträckning påverka naturvärdena negativt. Detta grundas i att:

- Bedömningen från naturvärdesinventeringen är att området endast är av viss betydelse för torrmarksflora, pollinatörer och andra insektsarter samt småfåglar i lokalområdet och att dessa typer av gräsmarker är vanligt förekommande i närområdet.
- Naturvärdesträd och alléerna som omfattas av biotopskydd skyddas i detaljplanen. Detta genom egenskapsbestämmelse att träd endast får tas ner om det utgör fara eller

är sjukt, att det krävs marklov för att få ta ner träden samt att marken i närheten av träden regleras till att vara genomsläpplig och att markhöjden inte får ändras.

- Enligt artfakta lever igelkotten främst i anslutning till bebyggelse, ofta i parker och trädgårdar och längs buskridåer. Den finns också i lövskogsdungar eller gles lövskog men undviker ren åkermark och barrskog. Här uppges också att biltrafik utgör ett hot för igelkottar då många blir överkörda. Planförslaget möjliggör för att växtridån i väst ska kunna bevaras och genomförandet kommer att medföra att åkermark görs om till fastigheter med trädgårdar, vilket utgör livsmiljö för igelkottar. Dock kommer biltrafiken i området att öka, om än marginellt, vilket i viss mån kan komma att utgöra ett hot.
- Möjligheten att variera storlekarna på tillkommande fastigheterna ger utrymme för att göra den södra fasigheten större och då lämna en buffertzon mot områdets södra gräns, med hänsyn till nattaktiva arter.

6.4 Miljökvalitetsnormer

6.4.1 Luft

Planförslaget innebär att trafikflödena kommer att öka marginellt till och från området. De ökade trafikflödena bedöms ha en försumbar påverkan på luftkvalitén.

Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Sjöbo kommun stor marginal till miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och kommunens bedömning är att riktvärdena inte överskrids.

6.4.2 Vatten

I samråd med tekniska förvaltningen på Sjöbo kommun har bedömningen gjorts att planerad åtgärd i kombination med tillkommande föreskrifter hanterar eventuella risker med negativ påverkan på statusklassningen. Bedömningen grundas på att:

- Dagvattnet från området kommer att infiltrera på plats. Detta tillåter dels avlagring genom sedimentering av partikelbundna föroreningar, dels ökad möjlighet att kunna åtgärda eventuella flytande föroreningar innan de tränger ner eller sprids för långt i marken.
- Inom allmän platsmark, (GATA, a_1), ska svackdike anläggas (dike$_1$) i anslutning till gatan för att ta hand om dagvatten. Genom att leda vägdagvatten till detta svackdike möjliggörs fastläggning av föroreningar. Svackdiken har en renande förmåga eftersom de främst avskiljer sand och andra partiklar, på vilka föroreningar fastnar.
- Spridningsrisken till Grimstoftabäcken av föroreningarna från tidigare använda bekämpningsmedel bedömdes i tidigare genomförd undersökning som liten.
- Planområdet förväntas inkluderas i vattenskyddsområde för grundvatten med tillhörande föreskrifter som kan komma att ställa krav på fastigheter i området för att förhindra föroreningar av grundvattnet.

6.4.3 Buller

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte leda till bullernivåer som överskrider miljökvalitetsnormerna för buller då det endast är låga flöden trafik som alstras av den tillkommande bebyggelsen.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

6.5 Hälsa och säkerhet

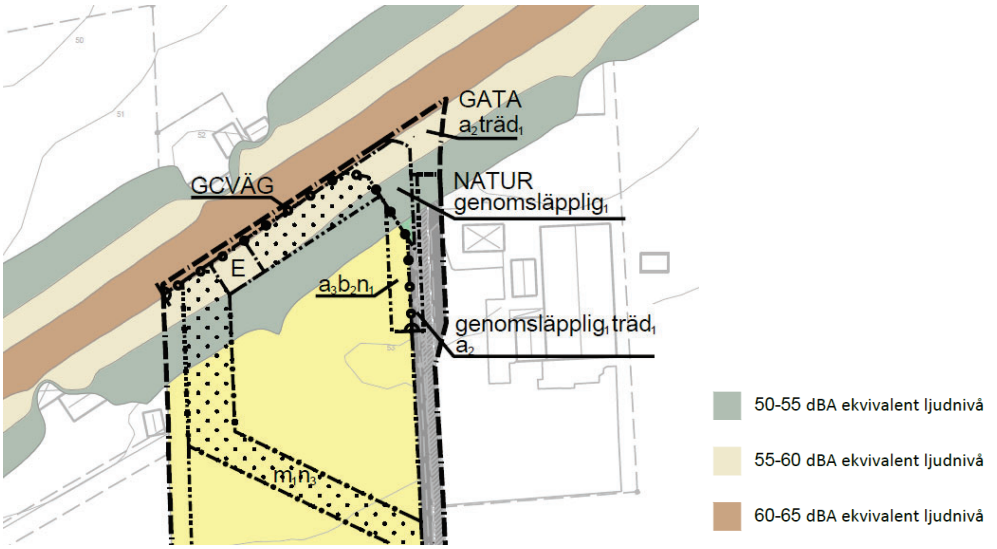
6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

På grund av bedömningen under avsnittet *6.4.3 Buller* har ingen beräkning av tillkommande omgivningsbuller tagits fram.

För ny bostadsbebyggelse gäller riktlinjer för trafikbuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

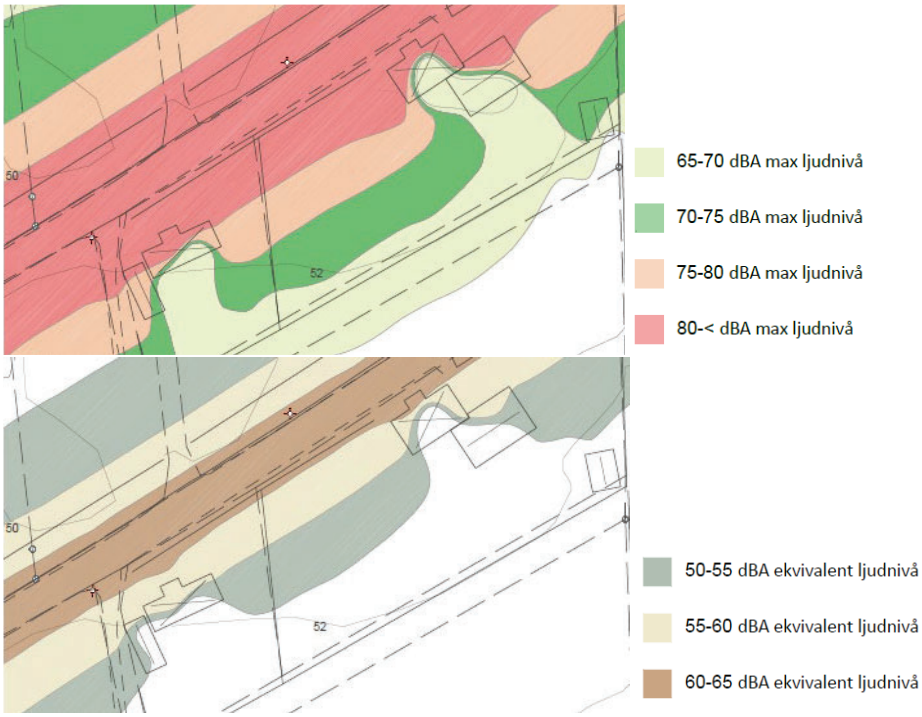
Den bullerkartläggning som togs fram i samband med framtagandet av den nya fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort (*Bullerkartläggning Sjöbo kommun 2022, Efterklang*), kartlade och beräknade upp värdena till år 2040 och när dessa läggs ovan på plankartan visar de att:

- Planen begränsar placering av byggnad mot Tolångavägen på ett sådant sätt att riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad (> 60 dBA) inte överskrids vid bostadsbyggnads fasad.
- Riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån på uteplats (> 50 dBA) samt den maximala nivån vid uteplatser (> 70 dBA) överskrids på bostadstomten närmast Tolångavägen då det inte finns någon bebyggelse som skärmar av. Kartläggningen visar dock att där det finns befintliga bostäder längre västerut så skärmar bebyggelse effektivt av den ekvivalenta och maximala ljudnivån. Det bedöms därför möjligt att anlägga uteplats som klarar riktvärdena på den södra sidan av den planerade bebyggelsen. På berörd kvartersmark regleras byggnaders placering i plankartan.



Figur 19 Utsnitten visar värden från bullerkartläggning lagda ovan på plankartan. Ovan redovisas den ekvivalenta ljudnivån 2040.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940



Figur 20 Utsnitt från Bullerkartläggning (2040) Sjöbo kommun 2022 som visar att bebyggelse väster om planområdet skärmar av buller och möjliggör bullerfri uteplats.

6.5.2 Översvämning

Den genomförda dynamiska analysen visar att skyfallsvatten främst har sin naturliga rinnväg över planområdets östra del och viker sedan av mot det nordvästra hörnet, se även under *4.8.3 Risk för översvämning*. För att bevara vattnets möjlighet att vid skyfall röra sig genom området reglerar plankartan att fri rinnväg ska finnas. Rinnvägen är 10 meter bred, får inte förses med byggnad och markens höjd får inte heller ändras.

Marken runt byggnad inom kvartersmarken ska anordnas enligt gällande lagstiftning så att byggnaden inte kan skadas av markytvatten eller markfukt. Marken bör luta ut från byggnaden. Lutningen bör vara minst 1:20 inom 3 meters avstånd. Då det vid skyfall kan finnas risk att eventuella källare blir vattenfyllda regleras i plankartan att källare inte får finnas.

Med dessa aspekter som bakgrund är bedömningen att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra ökad risk för översvämning kopplat till skyfall inom planområdet. Då fortsatt rinnväg säkras längst naturlig sträckning är bedömningen också att inte heller påverkan på Tolångavägen och befintliga omgivande byggnader försämras.

6.5.3 Olyckor

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra ökad risk för olyckor.

6.5.4 Erosion, skred och ras

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för erosion, skred eller ras i dess närområde.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

6.5.5 Förorenad mark

Då tidigare genomförd markmiljöundersökning bedömde att det inte föreligger risk för människors hälsa och att ingen åtgärd behövs för odlingsmarken belägen inom planområdet så görs bedömningen att exploatering av marken inte utgör risk för människors hälsa.

Även om ingen hälsorisk har konstaterats för det uppmätta halter i markmiljöundersökningen och inga åtgärder har bedömts nödvändiga, kommer eventuella schaktmassor som fraktas från planområdet att behöva hanteras. För mer information se vidare under *7.3.1 tekniska åtgärder.*

6.6 Sociala

Att tillfoga fem nya bostadsfastigheter i ett område som redan har bebyggelse av liknande sort bedöms inte har några negativa sociala effekter. Utbyggnaden inom planområdet innebär inte en utökad barriäreffekt för fotgängare eller cyklisters att röra sig i närområdet eller att nå Sjöbo Ora. Sammantaget bedöms utbyggnaden inom planområdet inte medföra betydande sociala konsekvenser.

6.6.1 Barn

Bostadsområdets placering med gångavstånd till friluftsområdet Sjöbo Ora och de stora bostadstomterna bedöms skapa en god uppväxtmiljö för barn.

Den tilltänkta gång- och cykelvägen söder om Tolångavägen är viktig för att barn på egen hand ska kunna ta sig till målpunkter som skola och idrottsträning.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därigenom inte påverka barn på ett betydande sätt.

6.6.2 Jämlikhet

Gång- och cykelvägar och närhet till kollektivtrafik gör att personer i fler samhällsklasser och åldrar får möjlighet till mobilitet. Dessa faktorer uppfyller planområdet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka jämlikhet på ett betydande sätt.

6.7 Riksintresse

6.7.1 Naturvård

Som beskrivet under *4.3.1 Naturvård* berörs endast en mindre del av planområdet i sydväst av riksintresse för naturvård (MB 3 kap 6). Områden i direkt anslutning till riksintresset kan ändå påverka eller komma att omfattas av motsvarande skydd om det uppvisar liknande karaktär eller naturvärden. Naturvårdsverkets delområdesbeskrivning av Sjöbo Ora framhäver biologisk mångfald kopplat till områdets skog, slänter (speciellt där grundvatten sipprar fram) och sandiga marker, samt upplevelsevärdet av ett större sammanhängande tyst område.

I genomförd naturvärdesinventering görs bedömningen att planområdet inte uppvisar karaktärer som utgör värdekärnor i riksintresset: ”*…Området bedöms inte uppvisa ovannämnda karaktärer då den beröra marken besår av gräsmark med näringsrik flora samt enstaka yngre*

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

bokar. På den närliggande marken inom fastigheten som är av torrängskaraktär har målarter såsom hedblomster och backtimjan inte etablerat sig."

De naturvärden som pekats ut i området i form av alléer, naturvärdesträd och växtridå skyddas respektive ges förutsättningar för att kunna bevaras. Tillgängligheten till Sjöbo Ora bedöms inte begränsas genom planens genomförande och planen bedöms inte heller ge större påverkan i form av buller i området (se. *6.4.3 Buller*). För att värna om landskapsbilden med omgivande landskaps möte med Oran så har byggnadshöjd och bebyggelsestruktur reglerats i plankartan. Kommunens sammanvägda bedömning är att genomförandet av detaljplanen medför konsekvenser för riksintresset för naturvård i sådan ringa omfattning att påverkan är försumbar.

6.7.2 Friluftsliv

Genomförandet av detaljplanen begränsar inte möjligheten för människor att ta sig till Sjöbo Ora och bedöms därför inte ha någon påverkan på riksintresset för friluftsliv.

6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planområdet berörs av riksintresse för naturvård och utgörs även av jordbruksmark och ska därmed enligt hushållningsbestämmelserna i 3 kap. MB 6 § så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

6.8.1 Riksintresse för naturvård

Kommunens sammanvägda bedömning är att planförslagets påverkan på riksintresset är av sådan ringa omfattning att den är försumbar.

6.8.2 Jordbruksmark

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra exploatering av jordbruksmark. Sjöbo kommun bedömer exploateringen som acceptabel då den ligger inom område som Sjöbo kommun i den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo Tätort (FÖP 2050) utrett och pekat ut som del av möjligt utbyggnadsområde. Där bedömdes marken som lämplig utifrån att området består av små, splittrade enheter med lägre konnektivitet, särskilt nära tätorten.

6.9 Trafik

6.9.1 Motortrafik

Genomförandet av detaljplanen kommer att tillföra en ökad biltrafik i området. Ökningen anses dock vara marginell.

Ökningen av biltrafik längst toftavägen kommer att medföra ett behov av breddning för att möjliggöra möten mellan fordon. Se vidare under *7.3.2 Utbyggnad allmän plats.*

Förutsättningarna för att rymma parkering- och angöringsplatser till bostäder inom kvartersmarken bedöms som goda då tomterna är generösa.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

6.9.2 Gång- och cykeltrafik

Planerad utbyggnad av gång- och cykelväg längst med Tolångavägen förväntas ge goda förutsättningar för att röra sig via gång eller cykel från planområdet, även för befintliga bostäder längre söderut.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

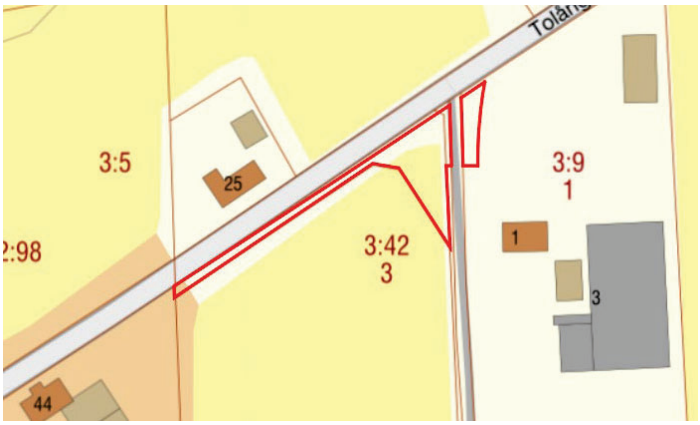
7 Genomförandefrågor

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

7.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman

En förutsättning för detaljplanens genomförande är att Grimstofta 3:42 del 3 samt del av Grimstofta 3:9 del 2 och del av Grimstofta 3:21 som ligger inom planområdet, förvärvas av Sjöbo Kommun, se bild nedan. Detta medför en skyldighet för kommunen att lösa in berörd mark från berörda fastighetsägare. Skälet till detta är att det ska vara kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark GCVÄG (gång- och cykelväg), infart (GATA) samt (NATUR) i anslutning till Tolångavägen. Detta har sin grund i syftet med aktuell detaljplan, vilket delvis är att möjliggöra för gång- och cykelväg längst Tolångavägen samt möjliggöra anläggande av en trafiksäker infart till området och bevarandet av befintlig allé. Detta mark- och utrymmesförvärv kommer att regleras i ett fastighetsregleringsavtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940



Figur 21 Röd linje redovisar fastigheterna Grimstofta 3:42 del 3, del av Grimstofta 3:9 del 2 samt del av Grimstofta 3:21 som utgör skyldighet för inlösen för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

7.1.2 Skyldighet inlösen, stat

Ingen rätt till inlösen för staten finns.

7.1.3 Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in mark som kommer regleras till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, detta avser GCVÄG (gång- och cykelväg), infart (GATA) samt NATUR (område för dagvattenhantering) i anslutning till Tolångavägen. Kommunens rätt att lösa in mark berör Grimstofta 3:42 del 3 samt del av Grimstofta 3:9 del 2 och del av Grimstofta 3:21 som ligger inom planområdet (se figur under *7.1.1 skyldighet inlösen, huvudman*). Syftet med inlösen har sin grund i syftet med aktuell detaljplan, vilket delvis är att möjliggöra för gång- och cykelväg längst Tolångavägen samt möjliggöra anläggande av en trafiksäker infart till området och

bevarandet av befintlig allé. Mark- och utrymmesförvärv regleras i ett fastighetsregleringsavtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

7.1.4 Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Ingen rätt till inlösen av rättighet för kommunen finns.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 Förändrad fastighetsindelning

Kvartersmarken avses genom lantmäteriförrättning bilda fem nya fastigheter för enbostadshus samt ytor för allmän plats så som GATA etc.

7.2.3 Rättigheter

Planförslaget innehåller allmän platsmark för gata med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att den befintliga samfälligheten (Grimstofta s:7) med rättighet att använda tillfartsväg, Toftavägen, behöver utredas i en lantmäteriförrättning och eventuellt ombildas till en gemensamhetsanläggning för att innefatta även tillkommande fastigheter.

Det kan finnas en fördel att i samband med lantmäteriförrättning utreda om även fastigheterna söder om planområdet bör ingå i gemensamhetsanläggningen för tillfartsvägen.

7.3 Tekniska frågor

7.3.1 Tekniska åtgärder

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Brandvattenförsörjning i området ska anordnas i samråd med SÖRF. Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

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

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

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

Ytorna som ska trafikeras av avfallsfordon behöver dimensioneras för framkomlighet och utrymmesbehov till varje enskild anläggning. Information om detta finns i kommunens gällande föreskrifter för avfallshantering, där vägbredd, fri höjd etc definieras. Kärl bör placeras så att inte renhållningsbilen är skymt vid tömning, till exempel vid kurva.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP 2050) ska gator inom utbyggnadsområdet utgöras av grusvägar. Gatan ska breddas för att möjliggöra möte längst vägen. Plankartan reglerar också att svackdike ska finnas i anslutning till vägen för att kunna samla upp dagvatten.

LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) gäller inom kvartersmarken. Lösningar för LOD inom kvartersmark ska kunna hantera alla regn med minst 10 års återkomsttid.

Elnätets kapacitet behöver utökas i samband med planens genomförande. Exploatören står för kostnaden för kapacitetsökningen till planområdet.

Halterna av föroreningar i marken utgör ingen risk för människors hälsa enligt markmiljöundersökningen se under *6.5.5 förorenad mark*. Schaktmassor som uppkommer inom planområdet behöver dock hanteras med hänsyn till föroreningssituationen. Exploatören ansvarar för kostnad för hantering av förorenade massor. Vid schaktning behöver även en anmälan om avhjälpande göras till miljöenheten på Sjöbo Kommun.

Rekommendationer och information utifrån genomförd naturvärdesinventering
Vid eventuell bekämpning av invasiva växter inom planområdet ska allt växtmaterial som avlägsnas (oavsett art) tas omhand som brännbart avfall, inte trädgårdsavfall, där alla växtdelar läggs i förslutna soppåsar eller liknande så att inga växtfragment sprids under frakt till och från återvinningscentralen och riskerar att bilda nya bestånd.

Trädraden längs områdets södra utkant bildar tillsammans med ett mindre lövskogsområde sydväst om fastigheten ett sammanhängande stråk av ädellövskog. Vid exploatering rekommenderas i Naturvärdesinventeringen att en mörklagd (ej belyst) buffertzon bevaras längs med denna. Mörka gröna stråk nattetid är betydelsefullt för nattaktiva arter av både insekter, fåglar och fladdermöss som inte är anpassade att leva i upplysta miljöer.

Eftersom häckande fåglar sannolikt förekommer i områdets trädmiljöer bör hänsyn tas till fåglars häckningstid vid eventuell exploatering enligt 4 § Artskyddsförordningen, vilken alla fågelarter omfattas av. Häckningsperioden infaller vanligtvis mellan 1 mars – 31 juli.

Verksamheter som planerar åtgärder som riskerar en väsentlig påverkan på *särskilt* skyddsvärda träd kan behöva göra en anmälan om samråd till tillståndsmyndigheten (Länsstyrelsen) enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken (MB). En väsentlig påverkan på ett skyddsvärt träd innebär i regel: avverkning, toppkapning, kraftig beskärning, åtgärder som ger upphov till rotskador, uppförande av byggnad/anordning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen.

7.3.2 Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för genomförande och drift av den del av detaljplanen som tilldelas kommunalt huvudmannaskap (GCVÄG, GATA och NATUR). Utfarten mot Tolångavägen ska i genomförandet utformat på ett trafiksäkert sätt.

Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för att ställa i ordning och underhålla den allmänna platsmarken på de deltagande fastighetsägarna. Toftavägen som ligger inom

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

planområdet kommer utgöra allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA, a_1). Planen möjliggör för breddningen av Toftavägen för att ge plats för mötande fordon. Ytorna som ska trafikeras av avfallsfordon behöver dimensioneras för framkomlighet och utrymmesbehov till varje enskild anläggning. I planbeskedet och den fördjupade översiktsplanen framgår att vägen inom området fortsatt ska vara grusad.

Delägare i gemensamhetsanläggning kommer att stå för underhåll av den allmänna platsen med enskilt huvudmannaskap.

7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Verksamhetsområdet planeras att utökas. Varje enskild fastighet förväntas kunna tilldelas en anslutningspunkt längst ledningarna för dricks- och spillvatten som är förlagda längst med Toftavägen.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Nedan benämns exploatören vilken i detta fall avser fastighetsägaren till Grimstofta 3:47 eller extern part som avser exploatera de kommande byggrätterna inom detaljplanen.

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, vilket regleras genom ett planavtal mellan exploatören och kommunen. Exploatören bekostar framtagandet av planeringsunderlag (utredningar) till detaljplanen.

Exploatören bekostar lantmäteriförrättning för fastighetsregleringen för tillkommande fastigheter samt lantmäteriförrättning för bildandet av gemensamhetsanläggning för tillfartsväg.

Exploatören eller delägare i gemensamhetsanläggning ansvarar för att bygga ut allmän plats med enskilt huvudmannaskap inom planområdet, vilket i detta fall avser breddning av Toftavägen.

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

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

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet. Se avsnittet *7.3.2 Utbyggnad av allmän plats* för omfattning. Kostnader hanteras i det exploateringsavtal som kommer att tas fram.

Om fornlämning skulle påträffas och det skulle innebära ingrepp i den krävs tillstånd från länsstyrelsen. Exploatören ansvarar för tillståndsansökan samt bekostar de eventuella

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

undersökningar som är nödvändiga.

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

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

De mer detaljerade bullerberäkningar som kan komma att erfordras I samband med bygglov för fastigheten närmast Tolångavägen ska tas fram och bekostas av exploatören.

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

7.4.2 Planavgift

Kommunen avser inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

7.4.3 Ersättningsanspråk

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

7.4.4 Inlösen

Detaljplanen leder till att kommunen har rätt att lösa in den del av allmän plats GCVÄG, GATA och NATUR som är inom Grimstofta 3:42 del 3, del av Grimstofta 3:9 del 2 samt del av Grimstofta 3:21, längs Tolångavägen. Dessa ska ingå i det kommunala gatunätet. Detta innebär också att fastighetsägarna har rätt till att berörd mark löses in enligt plan- och bygglagen (2010:900). Frågan kommer att hanteras i fastighetsregleringsavtal.

För att tillkommande fastigheter ska säkras tillfart behöver fastighet Grimstofta 3:9 del 2 inkluderas i allmän platsmark GATA och ingå som del i gemensamhetsanläggning för Toftavägen. Fastighetsägaren för Grimstofta 3:9 del 2 samt del av Grimstofta 3:21 har rätt till inlösen av denna mark via huvudman enligt plan- och bygglagen (2010:900). Frågan om ersättningsanspråk kommer hanteras i samband med lantmäteriförrättning.

7.4.5 Gemensamhetsanläggningar

Det finns sedan innan en samfällighet för Toftavägen (Grimstofta s:7) vilken kommer behöva utredas vid lantmäteriförrättning. Exempelvis skulle fastigheterna söder om planområdet med fördel kunna inkluderas i en gemensamhetsanläggning som ersätter samfälligheten samt en samfällighetsförening som sköter driften av anläggningen.

7.4.6 Drift allmän plats

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GCVÄG, GATA och NATUR).
Tillkommande kostnader för drift av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är:

- Snöröjning, grusning och grusupptagning på gång- och cykelväg längs Tolångavägen.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

Allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA, a_1)
En samfällighetsförening avses bildas för att sköta driften av Toftavägen.

7.4.7 Drift vatten och avlopp

Sjöbo kommun står för drift av ledningar för dricksvatten och spillvatten fram till anslutningspunkter.

Fastighetsägare ska årligen betala avgift för vatten och avlopp till kommunen enligt det VA-avtal som upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Fastighetsägare inom kvartersmark ansvarar själva för att sköta dagvattenhantering inom sin fastighet.

7.4.8 Gatukostnader

Kommunen står för anläggning av gång- och cykelväg och ombyggnad av infart från Tolångavägen.

Kostnaden för nödvändig breddning av Toftavägen finansieras av exploatören eller delägande fastigheter i gemensamhetsanläggning.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

7.5 Organisatoriska frågor

7.5.1 Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Sjöbo kommun och exploatören. Exploateringsavtalet ska undertecknas innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har att göra med överlåtelse av mark.

7.5.2 Markanvisning

Ingen markanvisning kommer att genomföras för aktuell detaljplan.

7.5.3 Tidplan

Detaljplanen bedöms antas under 2027. Efter laga kraft kan utbyggnad påbörjas.
Utbyggnad bedöms kunna färdigställas inom ramen för genomförandetiden som är fem år.

7.6 Kulturvärden

Inom planområdet finns inga bevarandevärda kulturvärden.

8 Medverkande

Detaljplanen har handlagts av planenheten i Sjöbo kommun.
Planförslaget har tagits fram av strategienheten i dialog med tjänstepersoner på samhällsbyggnadsförvaltningen och tekniska förvaltningen.

Ellen Andersson
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategi

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 66 PLAN.2025.940

SJÖBO KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
Datum
2026-08-25

§67

Ärendenr ALL.2026.2

Ekonomisk uppföljning per den 30 juni 2026

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Nämnden godkänner ekonomisk uppföljning per den 30 juni och överlämnar utfallsprognosen till kommunstyrelsen.

_____

Sammanfattning

Budgetuppföljning för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet per den 30 juni 2026.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 17 augusti 2026.
Förslag till ekonomisk uppföljning per den 30 juni 2026.

Skickas till

Kommunstyrelsen
Ekonomiavdelningen

SJÖBO KOMMUN

Månadsuppföljning juni 2026

Status: Klar **Rapportperiod:** 2026-06-30 **Organisation:** Samhällsbyggnadsnämnden

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 67 ALL.2026.2

Ankom: 2026-08-14 Ärende: ALL.2026.2 Handling: 660936

Totalt för nämnden

Verksamhet	Bud 2026	Prognos juni 2026	Avvikelse prognos mot budget
Politisk verksamhet	-0.8	-0.8	0.0
Miljö- och hälsoskyddsverksamhet	-6.3	-6.5	-0,2
Plan- och byggverksamhet	-6.3	-6.1	0,2
Summa Verksamhet	**-13.4**	**-13.4**	**0.0**

Samhällsbyggnadsnämnden prognostiserar en budget i balans. Prognosen avviker inte från budget.

Miljö- och hälsoskyddsverksamhet

Prognosen för miljö- och hälsoskyddsverksamheten visar på en budget i balans. För samtliga verksamheter är intäkter och kostnader i nivå med budget och prognostiseras att vara så vid årets slut.

För hållbar utveckling, vattenråden, prognostiseras ett underskott på 0,2 mnkr.

Plan- och byggverksamhet

För planverksamheten prognostiseras ett överskott på 0,4 mnkr, relaterat till en liten ökning av ny- och ändrade planer. När det gäller Geodata ses en ökning av kostnader för bla programvara vilket har gett ett underskott på 0,1 mnk.

Byggverksamheten har ett underskott på 0,1 mnkr men visar på ökad kundkontakt, gällande det nya regelverket för bygglov. Man är bla på biblioteket varje tisdag och träffar medborgaren och pratar bygglov, detta är mycket uppskattat. Dock har det inte ännu gett någon ökning av antalet ärenden. Enheten hyser en förhoppning om att detta kommer att resultera i ett bibehållet eller ökat antal ärenden.

Totalt på plan- och byggverksamheten ger det ett överskott på 0,3 mnkr, medan Geodata har ett underskott på 0,1 mnkr.

Politisk verksamhet

För verksamheten prognostiseras ett nollresultat eftersom kostnaderna följer budgeten.

Investeringar

Verksamhet: Verksamhet

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 67 ALL.2026.2

Ankom: 2026-08-14 Ärende: ALL.2026.2 Handling: 660936

Verksamhet	Utf 2026 Jan- Feb	Bud 2026	Prognos 1 2026	Avvikelse prognos mot budget
Plan- och byggverksamhet		-0.6	-0.6	0.0
Summa Verksamhet		**-0.6**	**-0.6**	**0.0**

Under 2026 planerar förvaltningen att investera i GIS utrustning. Prognosen är att budgeterade medel kommer att användas i sin helhet.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 67 ALL.2026.2

Ankom: 2026-08-14 Ärende: ALL.2026.2 Handling: 660936

SJÖBO KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
Datum
2026-08-25

§68

Ärendenr ALL.2026.7

Information från förvaltningen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar lägga informationen till handlingarna.

_____

- Marie Rosdahl, enhetschef strategi informerar om Detaljplan Ekeröd 2:1, biogasanläggning

- Marie Rosdahl, enhetschef informerar om inkommna remisser

Återrapportering från kurser och konferenser

- Ingen återrapportering

Tillförordnad Förvaltningschef Tommy Danielsson informerar:

- Övergripande information
- Statistik över bygglovsärende och nybyggnadskartor
- Arbetsmiljö och personal
- Aktuellt - bra att känna till

SJÖBO KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
Datum
2026-08-25

§69

Ärendenr ALL.2026.4

Delegationsbeslut för perioden 2026-05-06 - 2026-06-09 och 2026-06-10 - 2026-08-17

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar godkänna redovisningen av delegationsbesluten för två perioder, 2026-05-06 - 2026-06-09 och 2026-06-10 - 2026-08-17 (bilaga).

_____

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden tar åter upp föregående delegationsrapport för perioden 2026-05-06 - 2026-06-09 för godkännande, då bilagorna saknades vid sammanträdet.

Samhällsbyggnadsnämnden har överlåtit en del av sin beslutanderätt till arbetsutskott, ordföranden och tjänstemän enligt en av Samhällsbyggnadsnämnden antagen delegationsordning 2024-04-16, § 47. Dessa beslut ska redovisas till Samhällsbyggnadsnämnden.

Redovisningen innebär inte att Samhällsbyggnadsnämnden får ompröva eller fastställa delegationsbesluten. Däremot kan Samhällsbyggnadsnämnden återkalla lämnad delegering.

Beslutsunderlag

Bilaga delegationslista

SJÖBO KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
Datum
2026-08-25

§70 Ärendenr ALL.2026.5

Rapporter, beslut och meddelande

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar lägga redovisningen till handlingarna.

_____

Sammanfattning
Inkomna rapporter och beslut från övriga nämnder och styrelser i Sjöbo kommun samt rapporter från överprövande myndigheter ska varje månad rapporteras till Samhällsbyggnadsnämnden.

Beslutsunderlag
1. Dnr: ALL.ALL.2026.2 - sidan 1
Ks beslut 2026-06-17, §96 Delårsrapport 1 för Sjöbo kommun 2026

2. Dnr: ALL.ALL.2026.200 - sidan 25
Vidaredelegering från Tf förvaltningschef under vecka 32, 2026

3. Dnr: ALL.2026.1280 - sidan 26
Kf beslut 2026-06-17, §108 - Sammanträdesdagar för Kf, Ks och KSAU under 2027

4. Dnr: ALL.2026.1282 - sidan 36
Kf beslut 2026-06-17, §107 - Anvisning hot och våld mot förtroendevalda

5. Dnr: ALL.2026.1337 - sidan 47
Kf beslut 2026-06-17, §102 Ny styrmodell för Sjöbo kommun

6. Dnr: ALL.2026.1341 - sidan 59
Kf beslut 2026-06-17, §106 Informationssäkerhetspolicy

7. Dnr: Bygg.2025.2265, sidan 65
Beslut att avslå överklagandet på Blentarp 8:10

8. Dnr: STRA.2026.1339 - sidan 73
Kf beslut 2026-06-17, §104 Sammarbetsavtal Kävlingeåns vattenråd 2028-2033

SJÖBO KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
Datum
2026-08-25

§71

Ärendenr ALL.2026.1371

Lokalbehovsplan för samhällsbyggnadsförvaltningen 2026 - 2035

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar anta Lokalbehovsplan för samhällsbyggnadsförvaltningen 2026 - 2035.

_____

Ärendet

Kommunfullmäktige fastställde i december 2023 hur lokalförförsörjningsprocessen ska hanteras i Sjöbo kommun. Här utgör lokalbehovsplanen ett delmoment i processen. Lokalbehovsplanen, som ska tas fram och beslutas årligen av respektive nämnd, innehåller en kartläggning av befintliga lokaler och tar utblick 10 år fram i tiden med hänsyn taget till de behov som kan lokaliseras just nu som har påverkan på lokalbehovet. Lokalbehovsplanerna för alla förvaltningar utgör sedan tillsammans grunden för kommunens Lokalförsörjningsplan.

Underlag för beslut

Lokalbehovsplan för samhällsbyggnadsförvaltningen 2026 - 2035

Skickas till

Lokalsamordnare kommunledningsförvaltningen

Lokalbehovsplan 2026 - 2035 Sjöbo kommun

- Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 71 ALL.2026.1371

1. Introduktion och bakgrund

Kommunfullmäktige fastställde i december 2023 hur lokalförförsörjningsprocessen ska hanteras i Sjöbo kommun. Här utgör lokalbehovsplanen ett delmoment i processen. Lokalbehovsplanen innehåller en kartläggning av befintliga lokaler och tar utblick 10 år fram i tiden med hänsyn taget till de behov som kan lokaliseras just nu som har påverkan på lokalbehovet. Lokalbehovsplanerna för alla förvaltningar utgör sedan tillsammans grunden för kommunens Lokalförsörjningsplan.

2. Syfte och mål

Syftet med en lokalbehovsplan är att samla nuvarande och framtida behov av lokaler. Detta sker genom ett helhetsperspektiv på lokalernas ändamålsenlighet, kapacitet och statistiska jämförelsevärden med relevanta nyckeltal där det är möjligt och relevant. Efter att behoven är sammanställda kommer rapporten även att presentera förslag till möjliga åtgärder för att bättre möta det framtida behovet.

Nämndens uppdrag och mål ligger till grund för behov av lokaler och lokalbehovsplanen är av särskild vikt för nämndens måluppfyllnad och ett verktyg i budgetarbetet.

Önskvärd generell effekt av att arbeta fram en lokalbehovsplan är att:

- Kortsiktiga handlingar minimeras.
- Prioriteringar underlättas när helhetsbilden är tydlig.
- Resurser kan användas bättre när hela beståndet synliggörs.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 71 ALL.2026.1371

3. Underlag till lokalbehovsplanen

Lokalbehovsplanen består av underlag och information från hela förvaltningen.

- Fastighetslista
    - Innehåller befintliga lokaler med tillkommande information
- Intervjuer med
    - Enhetschef strategienheten – Marie Rosdahl
    - Enhetschef bygglovenheten – Linnéa Elamzon
    - Enhetschef miljöenheten – Anders Lindén

4. Förutsättningar och avgränsningar

Sjöbo kommun antog sin lokalförsörjningsprocess under december 2023. Därmed påbörjade alla förvaltningar sitt arbete med lokalförsörjning enligt en fastställd process. Lokalbehovsplanerna tas fram årligen.

5. 4.1 Ändamålsenlighet

För att god ekonomisk hushållning ska råda så måste aspekten ändamålsenlighet beaktas vid varje givet tillfälle. Antal kvadratmeter är inte alltid svaret på behovet.

Ändamålsenligheten har bedömts översiktligt av enhetschefer och förvaltningschef och framgår i den beskrivande texten under kapitlet för nuläget. Eventuella problemområden kopplade till ändamålsenligheten i framtiden finns beskrivet i kapitlet för behov.

6. Befolkningsprognos

Samhällsbyggnadsförvaltningens behov av lokaler påverkas inte av mindre årsvisa förändringar i befolkningsmängden. På lite längre sikt påverkar en befolkningsökning även denna verksamhet, vilket i sin tur påverkar behovet av lokaler. Politiska mål och ambitioner samt förändrade lagstiftningar är det som i första hand avgör de stora förändringarna i lokalbehovet.

7. Nuläge

Nuläget beskriver befintliga lokaler och allmän information om hur de nyttjas.

Objektnamn	Område	Beskrivning	Yta, kvm	Grundhyra* enl. avtal	Ägande
Administrations- och personallokaler, lager och upplag					
Byggaren 7	Sjöbo	Ommavägen 30, används som kontor, personalutrymme mm, delas ca 50/50 med tekniska förvaltningen.	950	1 175 574 kr	AB Sjöbohem

*Grundhyran enligt hyresavtalets startår.

Byggaren 7, Administrationsbyggnad

Kontorsbyggnad som delas av tekniska förvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen, ca 50/50. Lokalen inrymmer 29 kontor (30 inkl. reception) inrett med 50 arbetsplatser (52 inkl. reception), 3 mötesrum i olika storlek, personalutrymmen, arkiv och förråd. I separat mindre byggnad inryms ett mötesrum och cykelförråd. Idag arbetar 54 personer i lokalen.

Lokalerna är i dagsläget ändamålsenliga, men de är fullt nyttjade och på gränsen till dess funktionalitet bl a avseende ventilation i vissa utrymmen.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 71 ALL.2026.1371

8. Planerade projekt och avveckling

Tillkommande

Lokaler/anläggningar	År
Inga planerade	2026

Avveckling

Lokaler/anläggningar	År
Inga planerade	2026

9. Behov

Fram till år 2035 bedöms personalbehovet eventuellt öka med ett par personer beroende på befolkningsutveckling och konjunktur. Ökar även tekniska förvaltningen med motsvarande antal personer får vi svårt att klara arbetsmiljökraven utan att helt göra om arbetsplatsen till flexkontor eftersom lokalerna inte kan inrymma fler kontorsarbetsplatser med nuvarande struktur.

Kraven ökar på bättre funktionalitet och säkerhet i reception och mötesrum. Nuvarande lösning på Ommavägen är inte bra och behöver revideras på sikt. Bäst ändamålsenlighet för medborgare och företag hade varit att etablera en (1) gemensam reception (Kontaktcenter) på kommunhuset, där full service av kommunala frågor kan hanteras.

10. Åtgärder och rekommendationer

En ökad digitalisering och automatisering av verksamheten innebär en ökad effektivitet och service men inte en minskning av personal på kort sikt.

Frågan om och behovet av ett samlat kommunhus är fortfarande högst aktuellt, särskilt ur ett kommuninvånarperspektiv. Ett samlat kommunhus skulle optimera servicen till kommuninvånarna, inte minst genom en samlad reception/entré, samtidigt som det främjar bättre samverkan mellan förvaltningarna, vilket också gynnar kommuninvånarna i slutändan. Säkrare reception och mötesrum är också en viktig del i varför ett samlat kommunhus är relevant. Genom att samla allt på ett ställe kan resurserna användas på ett mer effektivt sätt.

Tillhör nämndsbeslut 2026-08-25 SBN § 71 ALL.2026.1371