

Plats och tid	Kommunhuset, Sessionssalen, tisdagen den 17 maj 2022 kl. 18:00	
Beslutande	Jörgen Ny,(C), ordförande, jäv §55 Michael Smedberg (M),vice ordförande, tjug som ordförande, §55 Cecilia Rosenqvist Perry (M) Thomas Nilsson (M) Camilla Windh (S) Sonya Jonasson (S) Simon Diaz (KD) Leif Jönsson (SD), tjug ersättare för Joakim Folkesson (SD) som avsagt sig alla uppdrag Lars-Wilhelm Larsson (SD) Tommy Lövgren (C), tjug ersättare för Michael Smedberg, §55	
Ersättare	Tommy Lövgren (C), ersättare §§41-54, §§56-58	
Tjänstemän och övriga	Louise Andersson, förvaltningschef Anders Lindén, enhetschef miljö Linnéa Elamzon, enhetschef bygg Marie Rosdahl, enhetschef strategi Ingrid Nilsson, sekreterare Anna Grönwall, ekonom, §§41-43 Henrik Larsson, gis-strateg, §§44-45 Angela Håkansson, kart- och mättekniker, §§44-45	
Utsets att justera	Camilla Windh och Thomas Nilsson	
Underskrifter	Sekreterare	Paragrafer 41 - 58
	Ingrid Nilsson	
	Ordförande	
	Jörgen Ny	
	Justerande	
	Camilla Windh	Thomas Nilsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Samhällsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2022-05-17		
Datum för anslags uppsättande	2022-05-25	Datum för anslags nedtagande	2022-06-16
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadsförvaltningen		
Underskrift Ingrid Nilsson		

Beslut	Rubrik	Ärende	Sida
SBN § 41	Ändring av föredragningslista 2022-05-17		3
SBN § 42	Budgetredovisning 2022-04-30, DR1		4
SBN § 43	Remissvar - Budgetskrivelse för 2023 och flerårsplan 2024-2025		5
SBN § 44	Förslag på ny plantaxa för Sjöbo kommuns handläggning av detaljplaner och planbesked 2022		6 - 8
SBN § 45	Förslag på ny geotaxa för Sjöbo kommuns kart- och mättjänster 2022		9 - 11
SBN § 46	Informationsärende		12
SBN § 47	Delegationsbeslut 2022-04-05 - 2022-05-01		13
SBN § 48	Rapporter, beslut och meddelande		14
SBN § 49	Uppföljning av Intern kontroll 2022-04-30, DR1		15
SBN § 50	Införande av Sjöbo kommuns arkitekturpris		16
SBN § 51	Beslut om granskning - Detaljplan för fastigheten Grimstofta 2:26 i Sjöbo		17 - 18
SBN § 52	Gallring av gamla djurskyddshandlingar		19
SBN § 53	Enskilt avlopp - Vitesutdömande för utsläpp av spillvatten - Heingetorp 2:54		20 - 21
SBN § 54	Ansökan - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus - Åsum 15:12		22 - 25
SBN § 55	Ansökan - Nybyggnad av två st flerfamiljshus samt soprum och teknikrum - Cornelius 3 och Cornelius 5		26 - 34
SBN § 56	Ansökan - Nybyggnad av ID-skylt - Solvik 2		35 - 41
SBN § 57	Ansökan - Nybyggnad av returstation - Sjöbo 3:14		42 - 49
SBN § 58	Ansökan - Nybyggnad av enbostadshus - Svansjö 1:320		50 - 55

§41

Ärendenr ALL.2022.6

Ändring av föredragningslista 2022-05-17**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa föredragningslistan.

Sammanfattning

Föredragningslistan är beslutad av ordföranden och utsänd med kallelsen (bilaga).

Nämnden kan på sammanträdet, med ett majoritetsbeslut lägga till eller ta bort ärenden.

§42

Ärendenr ALL.2022.2

Budgetredovisning 2022-04-30, DR1**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna delårsrapport 1 och uppföljning av internbudget för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet per den 30 april 2022 och överlämna utfallsprognosen till ekonomiavdelningen.

Sammanfattning

Delårsrapport 1 och uppföljning av internbudget för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet per den 30 april 2022 och utfallsprognos ska redovisas.

Skickas till

Kommunstyrelsen
Ekonomiavdelningen



SJÖBO
KOMMUN

Nämndens delårsrapport april 2022

Status: Påbörjad **Rapportperiod:** 2022-04-30 **Organisation:** Samhällsbyggnadsnämnden

Totalt för nämnden

Ekonomi

Konto	Utfall Jan - Apr 2021	Budget Jan - Apr 2022	Utfall Jan - Apr 2022	Bokslut 2021	Budget 2022	Prognos 2022
Intäkter	3 635	3 007	2 646	8 452	9 022	9 022
Kostnader	-6 221	-8 491	-7 658	-20 247	-24 722	-25 146
Nettokostnad	-2 586	-5 484	-5 013	-11 795	-15 700	-16 124
Kommunbidrag	4 299	5 484	5 484	12 100	15 700	15 700
Summa Resultat	1 712	0	471	305	0	-424

Efter första tertialen redovisar samhällsbyggnadsnämnden ett överskott om 0,5 mnkr. Kostnaderna understiger budget med 0,8 mnkr där merparten är hänförligt till arbetet med den fördjupade översiktsplanen där merparten av kostnaderna kommer senare under året. Visst överskott på personalkostnader finns också till följd av sjukskrivningar.

Prognosen indikerar på ett underskott om 0,4 mnkr för nämnden. Merparten avser ökade personalkostnader inom bygglovsenheten.

Uppföljning per verksamhet

Miljö- och hälsoskydd

Årets viktigaste händelser

Kommunsamarbetet Biosfärområde Vombsjösjönsänkan fortskrider och andra året av den treåriga kandidaturfasen inleddes vid årsskiftet. De lokala miljömålen är ute på en tredje och sista intern remissrunda. Flera vattenvårdande åtgärder pågår i kommunen inom ramen för Kävlingeåns vattenråd.

Översyn av arbetssätt, processer för att effektivisera och digitalisera samt för att öka kostnadstäckningsgraden pågår inom miljöenheten som har växtvärk och hög arbetsbelastning inom flera tillsynsområden. Inom fokusområdet "Kommunicering" arbetar vi med vår hemsidas uppbyggnad för att förbättra, förenkla och förtydliga samt göra informationen mer lättillgänglig för verksamhetsutövare och medborgare. Även vissa mallar och blanketter kommer ses över med samma syfte.

Den nationella tillsynsstrategin, som fem statliga myndigheter enats om, följs. Det administrativa stödet för handläggarna ska förbättras med målet att handläggarnas administrativa börda ska minska. Arbetet med inventering och tillsyn av icke anmälningspliktiga miljöfarliga verksamheter inom miljöskyddsområdet prioriteras liksom den ackumulerade tillsynsskulden inom samma område. Även tillsynsskulden inom strandskydd prioriteras. Samverkan med Lund inom myndighetsutövning på miljöområdet fortskrider. Tillsynen av nylagda enskilda avlopp har god effekt och uppskattas av fastighetsägarna. Arbeta pågår med översyn av taxan inom miljöbalkens område med anledning av lagstiftningsändringar, timavgift berörs inte.

För redogörelse av genomförda aktiviteter kopplade till verksamhetsplanens åtgärder, se bilaga 1.

Måluppfyllelse

Indikator	Ingångsvärde	Utfall 2022	Bedömning
-----------	--------------	-------------	-----------

Naturen och ett hållbart Sjöbo ger förutsättningar för bra livskvalitet och en jämlik och inkluderande kommun.

Kommunens och kommunala bolags arbete med offentliga upphandlingar, med krav som leder till återbruk och återvinning av material samt att avfall förebyggs



Kommunens arbete genom sin tillsynsmyndighet med verksamhetsutövare inom kommunen för att dessa ska förebygga avfall, procent

100.00%



Antal genomförda resurseffektiviserande aktiviteter i kommunens verksamheter och kommunala bolag med syfte att förebygga avfall

0

Sjöbo erbjuder attraktivt boende där alla upplever trygghet, frihet, samhörighet och tillgänglighet.

Gott bemötande vid kontakt med kommunen, andel av maxpoäng (%)

81

83



Ekonomianalys

Miljö- och hälsoskyddsverksamheten har för perioden ett överskott om 0,4 mnkr. Intäkter och kostnader är något lägre för perioden än budgeterat. Verksamheten följer sin plan för året och högre kostnader kommer längre fram.

Årets prognos är -0,1 mnkr som avser en ej budgeterad pensionskostnad. I övrigt följer både intäkter och kostnad budget och plan för verksamheten. Arbetet med att hantera den upparbetade tillsynsskulden fortlöper enligt plan.

Antalet utförda planerade inspektioner följer nästan tillsynsplanen med en uppfyllnad på 93%. Troligen kan detta hämtas hem och prognosen följer tillsynsplanens budget som tar hänsyn till extraresurser för tillsynsskulden, vilken därför är högre än prognos nedan. Antalet ansöknings- och anmälningsärenden följer budget men trenden är ökande sett över flera år. Antalet klagomålsärenden ser ut att följa budget. Dock finns det en risk att klagomålen ökar till sommaren precis som tidigare år.

Konto	Utfall Jan - Apr 2021	Budget Jan - Apr 2022	Utfall Jan - Apr 2022	Budget 2022	Prognos 2022
Intäkter	1 262	1 291	1 198	3 872	3 872
Kostnader	-2 944	-3 729	-3 283	-10 772	-10 832
Nettokostnad	-1 682	-2 439	-2 086	-6 900	-6 960
Kommunbidrag	2 261	2 439	2 439	6 900	6 900
Summa Resultat	579	0	353	0	-60

Prestationstal

Nyckeltal	Utfall 2021	Budget 2022	Utfall 2022	Prognos 2022
Miljö- och hälsoskydd - antalet inspektionsbesök	606	700	309	850
Miljö- och hälsoskydd - antalet ansöknings- och anmälningsärenden	207	220	86	220
Miljö- och hälsoskydd - antalet klagomålsärenden	123	125	24	125

Plan- och byggverksamhet

Årets viktigaste händelser

Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040 var ute på granskning i början av året, för sin andra och sista remissperiod. Arbetet är nu inne i sitt slutskede och ärendet lämnas in för antagandebeslut i kommunfullmäktige innan sommaren. Kommunstyrelsen har gett samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning, varpå ett förslag nu har arbetats fram och under våren är ute på samrådsremiss. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort har satt igång och en kommunikationsplan har tagits fram. Under våren har enheten arbetat med strukturprogrammet för Sjöbo väst, ett förarbete till den framtida stora detaljplanen för hela området, beställd av kommunstyrelsen i slutet av förra året. Detaljplanen för Orans camping har reviderats och ett beslut om granskning har precis tagits i nämnden. Detaljplanen för Grimstofta innehållandes fyra nya bostadstomter har varit ute på samråd under våren och har nu reviderats och är klart för granskningsbeslut med efterföljande utskick för sin andra och sista remissrunda. Ny detaljplan för Arbetet 25 och 26 centralt i Sjöbo har påbörjats, och samrådsbeslut väntas till sommaren. Ädp för del av Sjöbo väst är under framtagande. Ett beslut om positivt planbesked för Blentarpsgården togs, för att möjliggöra en mer flexibel markanvändning i framtiden. Digitaliseringen av analoga detaljplaner har påbörjats på enheten och fortsätter under året, inom ramen för projektet "Utvecklingsresan – Sjöbo kommun".

Strategienheten har hittills under året fått in tre st ansökningar om planbesked, att jämföra med fyra st totalt under 2020, samt 14 st totalt under 2021.

Trycket på bygglov påverkar även antalet beställningar av nybyggnadskartor på strategienheten.

Året har börjat i ett högt tempo på bygglovssidan men vi har kunnat återuppta arbetet med tillsyn. Nya bostadsområden har påbörjats så som Hemmestorp och Skarrie vilka kommer att bebyggas under det kommande året.

Arbetet med att införa e-tjänster för bygg- och anmälsärenden har fortskridit och arbetet har intensifierats för att kunna lansera innan sommaren 2022.

Vi har påbörjat en översyn av våra mallar och deras tydlighet, enkelhet och tillgänglighet för att underlätta kommunikationen mellan myndigheten och medborgarna och detta arbete kommer att pågå under hela 2022. Inom fokusområdet "Kommunicering" arbetar vi även med vår hemsidas uppbyggnad samt information och att tillgängliggöra exempelritningar för att ytterligare underlätta för sökande.

För redogörelse av genomförda aktiviteter kopplade till verksamhetsplanens åtgärder, se bilaga 1.

Måluppfyllelse

Indikator

Ingångsvärde

Utfall 2022

Bedömning

Naturen och ett hållbart Sjöbo ger förutsättningar för bra livskvalitet och en jämlik och inkluderande kommun.

Kommunens och kommunala bolags arbete med offentliga upphandlingar, med krav som leder till återbruk och återvinning av material samt att avfall förebyggs



Kommunens arbete genom sin tillsynsmyndighet med verksamhetsutövare inom kommunen för att dessa ska förebygga avfall, procent

100.00%

Antal genomförda resurseffektiviserande aktiviteter i kommunens verksamheter och kommunala bolag med syfte att förebygga avfall

0

Sjöbo erbjuder attraktivt boende där alla upplever trygghet, frihet, samhörighet och tillgänglighet.

Handläggningstid bygglov, veckor (medel)

2.3

3.0

Kommentar:

Ingångsvärde från 2018 är 2,3 veckor och från 2021 5,3 veckor.

Medelhandläggningstiden för DR1 är 24 dagar, dvs 3 veckor.

Gott bemötande vid kontakt med kommunen, andel av maxpoäng (%)

81

83

Ekonomianalys

Periodens resultat är positivt med 0,1 mnkr. Intäkterna är 0,3 mnkr lägre än budgeterat och kostnaderna är också lägre.

Prognosen för plan- och byggverksamheten visar på ett underskott om 0,4 mnkr. Verksamheten utökar sina personalresurser för att möta det stora inflödet av ärenden. Det kommer generera en kostnad på 0,4. Ett antal sjukskrivningar ger ett överskott på personalkostnaden men i gengäld finns en konsult inne för att täcka upp.

Året har börjat i ett högt tempo men då det under senare delen av DR1 blivit ett oroligare världsläge än förväntat kan detta styra hur utvecklingen ser ut framåt, vilket gör att prognosen dragits ner något.

Konto	Utfall Jan - Apr 2021	Budget Jan - Apr 2022	Utfall Jan - Apr 2022	Budget 2022	Prognos 2022
--------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	------------------------	-------------------------

Intäkter	2 371	1 716	1 442	5 150	5 150
Kostnader	-3 046	-4 557	-4 152	-13 350	-13 714
Nettokostnad	-675	-2 841	-2 710	-8 200	-8 564
Kommunbidrag	1 823	2 841	2 841	8 200	8 200
Summa Resultat	1 147	0	131	0	-364

Prestationstal

Nyckeltal	Utfall 2021	Budget 2022	Utfall 2022	Prognos 2022
Antal ansökningar om bygglov	318	250	91	250
Antal bygganmälningar	137	200	53	150
Plan- och bygg - antalet klagomålsärenden	39	50	12	40
Antal ärenden som inte är avslutade/arkiverade	1 555	1 600	1 487	1 500

Politisk verksamhet

Årets viktigaste händelser

Joakim Folkesson (SD) har av sagt sig sitt uppdrag.

Ekonomianalys

Utfallet för perioden är ett marginellt underskott. Prognosen för året indikerar på ett nollresultat för den politiska verksamheten.

Konto	Utfall Jan - Apr 2021	Budget Jan - Apr 2022	Utfall Jan - Apr 2022	Budget 2022	Prognos 2022
Intäkter	2		6		
Kostnader	-231	-204	-223	-600	-600



Nettokostnad	-229	-204	-217	-600	-600
Kommunbidrag	215	204	204	600	600
Summa Resultat	-14	0	-13	0	0

Personalresurser

Hela nämnden

Ett högt tryck med ett stort inflöde av ärenden resulterade i en mycket hög arbetsbelastning på förvaltningen under 2021 med flera sjukskrivningar som följd. Rehabilitering pågår fortfarande och som tillfällig förstärkning har en konsult anlitats. För att skapa en robust och flexibel organisation har ytterligare en bygglovshandläggare anställd vilken början i juni. Antalet handläggare som arbetar med detaljplanering mer än fördubblats under 2021 och 2022, från 1,6 till 3,6. Även miljöenheten har tillfällig förstärkning för att arbeta av tillsynsskulden. Högt tryck av inkomna ärenden där flera dessutom är tidskrävande ger hög arbetsbelastning.

Måluppfyllelse

Indikator	Ingångsvärde	Utfall 2022	Bedömning
En attraktiv arbetsgivare			
Anställda upplever Sjöbo kommun som en bra arbetsgivare, andel (%)			
Sjukfrånvaron, andel (%)			

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Nämnden måste kontinuerligt se över organisation, arbetssätt och interna prioriteringar för att säkerställa en robust verksamhet samt att resurser finns för måluppfyllelse och önskvärd utveckling av verksamhet, bemötande och service.

Så långt det går att följa bakåt i tid så har kommunen aldrig haft så många detaljplaner på gång samtidigt som nu, nästan fem gånger så många som det årliga snittet de senaste tio åren. För att kunna hantera detta inom någorlunda rimliga tidsramar har antalet handläggare som arbetar med detaljplanering mer än fördubblats, från 1,6 till 3,6 under 2021 och 2022. Utifrån denna bemanning innebär aktuella detaljplaner arbete till och med år 2025. Samhällsbyggnadsnämnden ser ett stort behov av nya detaljplaner och en översyn av gamla i överensstämmelse med antagna översiktsplaner. Att utöka bemanningen ytterligare är i dagsläget inte möjligt då verksamheten inte har full kostnadstäckning. Plantaxan och geodatataxan ses över under 2022 för att få en taxa

som bättre överensstämmer med arbetsinsatsen så att inte skattekollektivet behöver stå för mellanskillnaden.

Tillväxten påverkar kommunens alla verksamheter och samhällsbyggnadsnämnden har svårt att klara uppdrag och arbetsmiljöansvar inom givna budgetramar. Intäkterna ökar men de kan aldrig täcka kostnaderna till 100 %. Nämnden arbetar kontinuerligt med att effektivisera processerna och e-tjänster införs på bygglovenheten innan sommaren 2022. Även bygglovstaxan har setts över och en ny taxa som speglar arbetsinsatsen började gälla vid årsskiftet. Samtidigt finns önskemål och behov av mer bygglovsrådgivning, en arbetsinsats som nämnden inte kan ta betalt för. För låg bemanning på bygglovssidan under flera år har lett till långtidssjukskrivningar. Förutom konsekvenserna för den enskilda personen som en sjukskrivning till följd av utmattningssyndrom innebär så är det dyrt med personalbortfall. Inte minst kostnaden för inhyrda konsulttjänster, kostnad för företagshälsovård och betald rehabiliteringstid. Under 2022 anpassas bemanningen efter behovet och en stabil grund är på väg att byggas upp för att inte hamna i samma ohållbara arbetsmiljösituation, dock med ett prognostiserat underskott på 400 kkr DR 1.

Sjöbo kommun har, efter att den sista handläggaren har börjat i juni och de handläggare som i dagsläget är deltidssjukskrivna åter i tjänst 100 % en bemanning på 4,9 personer. Denna bemanning är fullt acceptabel. Som en jämförelse ligger medel bland 18 slumpvisa kommuner över hela Sverige på 7,1 personer utslaget på Sjöbos invånarantal.

Sjöbo kommun befinner sig mitt i en expansiv period men utvecklingen är osäker utifrån vad som händer i omvärlden med krig, inflation, räntehöjningar, höga priser på bland annat el, drivmedel och byggmaterial. På kort sikt är det framför allt bygglovsverksamheten och framtagandet av nybyggnadskartor som påverkas av konjunktursvängningar och en viss nedgång kan skönjas vad gäller beställningar av nybyggnadskartor, vilket brukar vara den första indikator. Skulle intäkterna minska kraftigt får nämnden vidta åtgärder.

Det aktuella omvärldsläget har redan inneburit viss resursåtgång och återkoppling till andra myndigheter kring riskerad brist på olika resurser som t.ex. reningskemikalier. Framtida brist på resurser, som dessa, andra kemikalier, komponenter m.m. kan göra det svårt för verksamheter att uppfylla villkor och försiktighetsmått samt att de måste ändra sin drift, produktion och hur de handskas med nya råvaror m.m. Det kan komma att innebära tillfälliga ändringar av beslut och ett ökat tillsynsbehov.

En annan riskfaktor vi står inför med anledning av verksamhetens utökade bemanning är en försämrad arbetsmiljö då vi inte har en lokal med tillräckligt många arbetsplatser. 56 personer arbetar idag på Ommavägen 30, ventilationen i arbetsrummen klarar 44 personer. Verksamheten bygger nu på att ett antal medarbetare vill och kan jobba hemifrån ett par dagar i veckan och att vi då kan dela på vissa arbetsplatser. Utöver nämnda arbetsplatser och personer hyrs även tre kontorsplatser i en annan byggnad.

Investeringar

År: 2022 Ansvar: 18 - Samhällsbyggnadsnämnd

Verksamhet	Budget 2022	Utfall Jan - Apr 2022	Prognos 2022	Avvikelse 2022
------------	----------------	--------------------------	-----------------	-------------------

Plan- och byggverksamhet	-1 500.0	-500	-1 000
Summa Verksamhet	-1 500.0	-500	-1 000

Tilldelade investeringsmedel för GIS utrustning kommer förbrukas under året. Tilldelade investeringsmedel för GIS plattform kommer inte att förbrukas under året.

Åtgärder med anledning av befarat ekonomiskt underskott

Det är mycket svårt att hämta hem hela underskottet utan att hamna i samma ohållbara arbetsmiljösituation som under 2021 alternativt godta orimligt långa handläggningstider. Om underskottet består kommer samhällsbyggnadsnämnden att vidta följande åtgärder:

- Dra in på kompetensutveckling
- Avsluta bygglovskonsult tidigare än beräknat

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Skriv här om väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer. *Varför kommer denna rubrik 2 ggr?*

Betydande regel- eller avtalsförändringar

Framtiden

Samhällsbyggnadsnämndens ambition för den kommande treårsperioden är att bidra till att uppfylla kommunfullmäktiges vision och mål genom att fortsätta att skapa förutsättningar för livskvalitet i form av livsmiljöer som är inkluderande, hälsosamma, väl gestaltade och långsiktigt hållbara för alla, idag och för kommande generationer. Arbetet med att utveckla kommunikationen med medborgarna fortsätter. Tidiga dialoger prioriteras och information och beslut ska vara lätta att förstå. Alla som vänder sig till samhällsbyggnadsnämndens verksamhet ska känna sig väl bemötta och få förtroende för nämndens verksamhet.

Samhällsbyggnadsnämndens prioriterade satsningar 2023-2025:

- **Hållbarhet:** Hållbarhet är en naturlig del av samhällsbyggnadsnämndens verksamhet och nämnden har ett horisontellt fokus på hållbarhet då de globala målen för hållbar utveckling (miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet) genomsyrar all verksamhet inom nämndens ansvarsområde. Utöver detta arbetar nämnden aktivt för att Vombsjösjönsänkan ska bli utnämnd som biosfärområde av UNESCO. Ett biosfärområde innebär ett modellområde för hållbar utveckling. I det föreslagna utbredningsområdet kommer hela Sjöbo kommun att ingå i biosfärområdet.
- **Strategisk planering:** En framgångsfaktor i en komplex verklighet är att kommunens nämnder och bolag så långt det är möjligt har överensstämmande mål, uppdrag och prioriteringar. Översiktsplaner och andra kommunövergripande strategiska dokument utgör nyckeldokument här. Det är genom att tänka långsiktigt och agera proaktivt som vi kan nå visionen och därmed bygga en framgångsrik kommun. En snabb och effektiv

handläggning genom hela samhällsbyggnadsprocessen förutsätter också att så många frågor som möjligt reds ut så tidigt som möjligt. Ett proaktivt arbetssätt är en förutsättning för att lyckas bygga samhället hållbart för att minska påverkan på ekosystemen och förbättra folkhälsan samt robust för att stå emot klimatförändringar. Att fokusera på de tidiga skedena är starkt sammankopplat med dialog, vägledning och kommunikation. Under 2022 slutför samhällsbyggnadsnämnden arbetet med Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040, Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2022 – 2026 samt den miljömässiga delen av Hållbart Sjöbo 2034. Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort påbörjas under året med ett förväntat antagande år 2024.

- **Kommunikation och digitalisering:** När samhällsplaneringen blir allt mer komplex, bland annat som en följd av det ökade behovet av att bygga samhället hållbart, med högre krav från statligt håll och höga förväntningar från medborgarna, blir kommunikationen av kommunens verksamhet och dialogen mellan medborgare och kommun allt viktigare. Under 2022 kraftsamlar samhällsbyggnadsnämnden för att utveckla förutsättningarna för en god kommunikation mellan medborgare eller företagare och kommun. Under 2022 kommer samarbetet med Kontaktcenter att utvecklas för att bli en första ingång till kommunen inom nämndens ansvarsområde. Bygglovsrådgivningen kommer successivt att utvecklas bland annat genom att regelbundet kunna erbjuda mötestillfällen för privatpersoner och företagare. Även den interna kommunikationen är i fokus. Kommunikationsarbete kommer att fortsätta även den kommande treårsperioden. Arbetet med att tillvarata digitaliseringens möjligheter i syfte att kunna erbjuda en bättre service genom en effektiv resurshushållning och utvecklade arbetssätt fortskrider. Under 2022 införs e-tjänster på bygglovenheten följt av strategienheten och miljöenheten under kommande år. Alla detaljplaner som påbörjas efter den 1 januari 2022 ska levereras digitalt till lantmäteriet i syfte att skapa en nationell planmosaik. Verksamhetssystemet för geodata behöver ses över i syfte att effektivisera samhällsbyggnadsprocessen. Målsättningen är att på sikt få till helt digitala och sömlösa processer, något som även kommer öka tydligheten och transparensen gentemot kommuninvånare och företagare.

§43

Ärendenr ALL.2022.8

Remissvar - Budgetskrivelse för 2023 och flerårsplan 2024-2025**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna bilagt remissvar och översänder det till Ekonomiavdelningen.

Ärendet

Koncernledningen har upprättat en budgetskrivelse för kommunen som skickats till nämnderna på remiss.

Nämnderna ska i sina yttranden särskilt beakta

1. genomförandet av visionen och eventuella förändringar av indikatorer,
2. kommentera aspekter i budgetskrivelsen som nämnden inte delar eller saknar, samt
3. komplettera med investeringsäskande för år 2028.

Bilagor

1. Samhällsbyggnadsnämndens remissvar på Budgetskrivelse för 2023 och flerårsplan 2024 – 2025
2. Investeringsäskande samhällsbyggnadsnämnden 2023 – 2029
3. Följebrev Budgetskrivelse för 2023 och flerårsplan 2024 – 2025
4. Budgetskrivelse för 2023 och flerårsplan 2024 – 2025

Skickas till

Ekonomiavdelningen ekonomisupport@sjobo.se
Kommunstyrelsen
Stadsbyggnadsförvaltningens tjänstepersoner

Samhällsbyggnadsnämndens remissvar på Budgetskrivelse 2023 och flerårsplan 2024-2025

Koncernledningen har upprättat en budgetskrivelse för kommunen som skickats till nämnderna på remiss.

Nämnderna ska i sina yttranden särskilt beakta

1. genomförandet av visionen och eventuella förändringar av indikatorer,
2. kommentera aspekter i budgetskrivelsen som nämnden inte delar eller saknar, samt
3. komplettera med investeringsäskande för år 2029.

1. Genomförandet av visionen och eventuella förändringar av indikatorer

Samhällsbyggnadsnämndens ambition för den kommande treårsperioden är att bidra till att uppfylla kommunfullmäktiges vision och mål genom att fortsätta att skapa förutsättningar för livskvalitet i form av livsmiljöer som är inkluderande, hälsosamma, väl gestaltade och långsiktigt hållbara för alla, idag och för kommande generationer. Arbetet med att utveckla kommunikationen med medborgarna fortsätter. Tidiga dialoger prioriteras och information och beslut ska vara lätta att förstå. Alla som vänder sig till samhällsbyggnadsnämndens verksamhet ska känna sig väl bemötta och få förtroende för nämndens verksamhet.

Samhällsbyggnadsnämndens prioriterade satsningar 2023-2025

- **Hållbarhet:** Hållbarhet är en naturlig del av samhällsbyggnadsnämndens verksamhet och nämnden har ett horisontellt fokus på hållbarhet då de globala målen för hållbar utveckling (miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet) genomsyrar all verksamhet inom nämndens ansvarsområde. Utöver detta arbetar nämnden aktivt för att Vombsjösänkan ska bli utnämnt som biosfärområde av UNESCO. Ett biosfärområde innebär ett modellområde för hållbar utveckling. I det föreslagna utbredningsområdet kommer hela Sjöbo kommun att ingå i biosfärområdet.
- **Strategisk planering:** En framgångsfaktor i en komplex verklighet är att kommunens nämnder och bolag så långt det är möjligt har överensstämmande mål, uppdrag och prioriteringar. Översiktsplaner och andra kommunövergripande strategiska dokument utgör nyckeldokument här. Det är genom att tänka långsiktigt och agera proaktivt som vi kan nå visionen och därmed bygga en framgångsrik kommun. En snabb och effektiv handläggning genom hela samhällsbyggnadsprocessen förutsätter också att så många frågor som möjligt reds ut så tidigt som möjligt. Ett proaktivt arbetssätt är en förutsättning för att lyckas bygga samhället hållbart för att minska påverkan på

ekosystemen och förbättra folkhälsan samt robust för att stå emot klimatförändringar. Att fokusera på de tidiga skedena är starkt sammankopplat med dialog, vägledning och kommunikation. Under 2022 slutför samhällsbyggnadsnämnden arbetet med Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040, Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2022 – 2026 samt den miljömässiga delen av Hållbart Sjöbo 2034. Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort påbörjas under året med ett förväntat antagande år 2024.

- **Kommunikation och digitalisering:** När samhällsplaneringen blir allt mer komplex, bland annat som en följd av det ökade behovet av att bygga samhället hållbart, med högre krav från statligt håll och höga förväntningar från medborgarna, blir kommunikationen av kommunens verksamhet och dialogen mellan medborgare och kommun allt viktigare. Under 2022 kraftsamlar samhällsbyggnadsnämnden för att utveckla förutsättningarna för en god kommunikation mellan medborgare eller företagare och kommun. Under 2022 kommer samarbetet med Kontaktcenter att utvecklas för att bli en första ingång till kommunen inom nämndens ansvarsområde. Bygglovsrådgivningen kommer successivt att utvecklas bland annat genom att regelbundet kunna erbjuda mötestillfällen för privatpersoner och företagare. Även den interna kommunikationen är i fokus. Kommunikationsarbete kommer att fortsätta även den kommande treårsperioden. Arbetet med att tillvarata digitaliseringens möjligheter i syfte att kunna erbjuda en bättre service genom en effektiv resurshushållning och utvecklade arbetssätt fortskrider. Under 2022 införs e-tjänster på bygglovenheten följt av strategienheten och miljöenheten under kommande år. Alla detaljplaner som påbörjas efter den 1 januari 2022 ska levereras digitalt till lantmäteriet i syfte att skapa en nationell planmosaik. Verksamhetssystemet för geodata behöver ses över i syfte att effektivisera samhällsbyggnadsprocessen. Målsättningen är att på sikt få till helt digitala och sömlösa processer, något som även kommer öka tydligheten och transparensen gentemot kommuninvånare och företagare.

Indikatorer

Samhällsbyggnadsnämnden vill informera om att det inte är relevant att följa upp krontäckningsgraden tätare än vart 5e år, dels med anledning av att trädens tillväxt går långsamt dels med anledning av att uppföljningen medför en kostnad.

2. Aspekter i budgetskrivelsen som nämnden inte delar eller saknar

Sammanfattningsvis

Tillväxten påverkar kommunens alla verksamheter (se diagram nedan) och samhällsbyggnadsnämnden har svårt att klara uppdrag och arbetsmiljöansvar inom givna budgetramar. Nämnden vill därför framföra behovet av ett årligt ramtillskott baserat på befolkningsprognosen. Intäkterna ökar men de kan aldrig täcka kostnaderna till 100 %.

Områdesvis

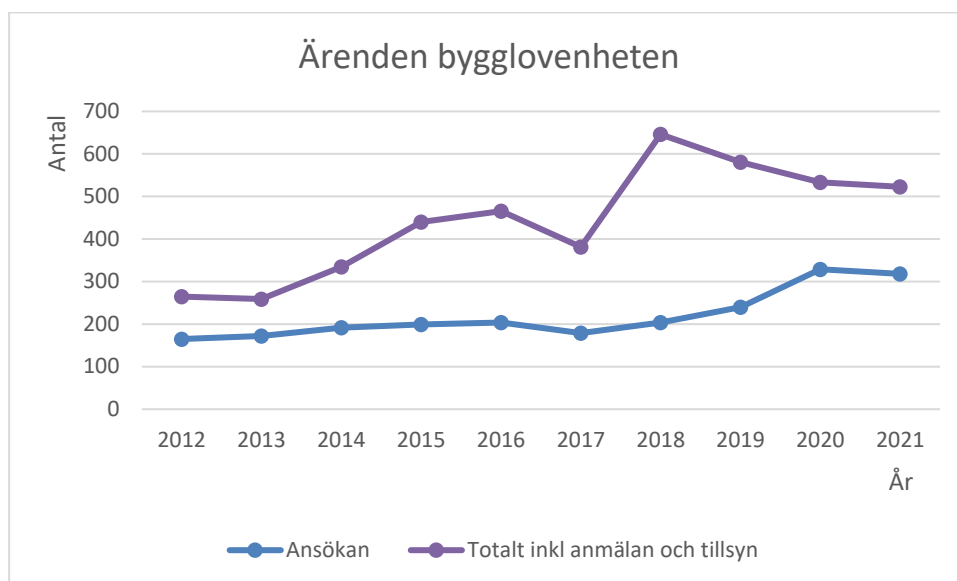
Detaljplanering: Så långt det går att följa bakåt i tid så har kommunen aldrig haft så många detaljplaner på gång samtidigt som nu, nästan fem gånger så många som det årliga snittet de senaste tio åren. För att kunna hantera detta inom någorlunda rimliga tidsramar har antalet handläggare som arbetar med detaljplanering mer än fördubblats, från 1,6 till 3,6 under 2021 och 2022. Utifrån denna bemanning innebär aktuella detaljplaner arbete till och med år 2025. Samhällsbyggnadsnämnden ser ett stort behov av nya detaljplaner och en översyn av gamla i överensstämmelse med antagna översiktsplaner. Att utöka bemanningen ytterligare är i dagsläget inte möjligt då verksamheten inte har full kostnadstäckning. Plantaxan och geodatataxan ses över under 2022 för att få en taxa som bättre överensstämmer med arbetsinsatsen så att inte skattekollektivet behöver stå för mellanskillnaden.



Antalet ansökningar om planbesked ökade markant 2021.

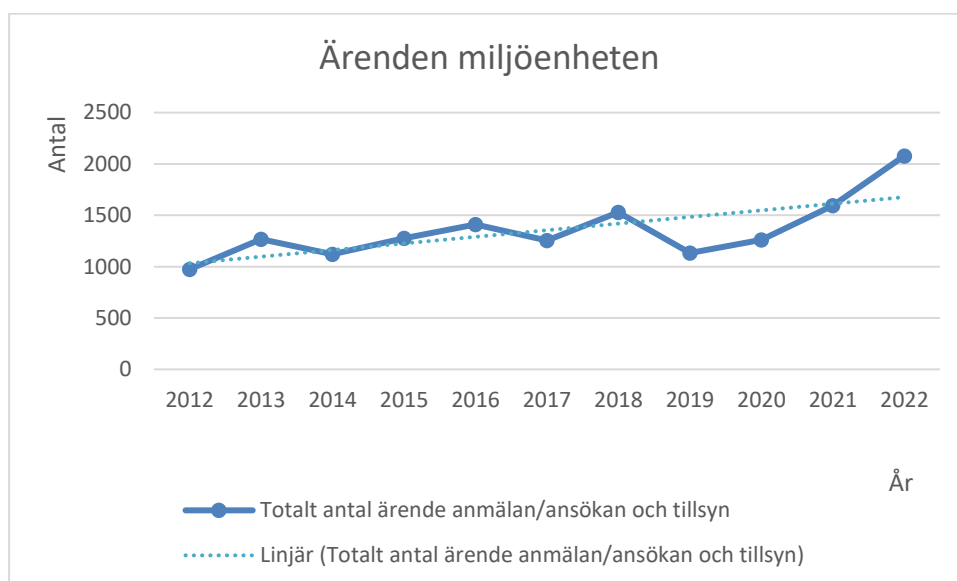
Bygglov: Samhällsbyggnadsnämnden måste kontinuerligt se över organisation, arbetssätt och interna prioriteringar för att säkerställa en robust verksamhet samt att resurser finns för måluppfyllelse och önskvärd utveckling av verksamhet, bemötande och service. Nämnden arbetar kontinuerligt med att effektivisera processerna och e-tjänster införs på bygglovenheten under maj 2022. Även bygglovstaxan har setts över och en ny taxa som speglar arbetsinsatsen började gälla vid årsskiftet. Samtidigt finns önskemål och behov av mer bygglovsrådgivning, en arbetsinsats som nämnden inte kan ta betalt för. För låg bemanning på bygglovssidan under flera år har lett till långtidssjukskrivningar. Förutom konsekvenserna för den enskilda personen som en sjukskrivning till följd av utmattningssyndrom innebär så är det dyrt med personalbortfall. Inte minst kostnaden för inhyrda konsulttjänster, kostnad för företagshälsovård och betald rehabiliteringstid. Under 2022 anpassas bemanningen efter behovet och en stabil grund är på väg att byggas upp för att inte hamna i samma ohållbara arbetsmiljösituation, dock med ett prognostiserat underskott på 400 kkr DR 1.

Sjöbo kommun har, efter att den sista handläggaren har börjat i juni och de handläggare som i dagsläget är deltidssjukskrivna åter i tjänst 100 % en bemanning på 4,9 personer. Denna bemanning är fullt acceptabel. Som en jämförelse ligger medel bland 18 slumpvisa kommuner över hela Sverige på 7,1 personer utslaget på Sjöbos invånarantal.



Både antalet ansökning om bygglov och det totala antalet ärenden på bygglovenheten inkl anmälningar och klagomålsärenden/tillsyn har fördubblats sedan 2012. Topparna på totalen har att göra med anmälningsärenden kopplade till anslutningar till kommunalt vatten och avlopp, en utbyggnad som sker i område för område.

Miljö: Det ökade exploateringstrycket och framtagande av nya detaljplaner innebär även en ökad ingång av ärende kopplade till markföreningar. Samhällsbyggnadsnämnden är i rollen som tillsynsmyndigheten skyldig att regelbundet utreda och se över tillsynsbehovet för myndighetens hela ansvarsområde enligt miljöbalken. Behovsutredningen visar att nämnden är beroende av extra resurstillskott för att klara sitt uppdrag enligt 26 kap. miljöbalken, vilket även revisionsrapporten från december 2021 bekräftar. Detsamma gäller inom tillsyns- och kontrollområdena folkölsförsäljning i detaljhandeln, receptfria läkemedel, rökfria miljöer, hälsoskydd enligt miljöbalken, livsmedelskontroll, enskilda avlopp, animaliska biprodukter och sprängämnesprekursorer.



Den totala ärendemängden ökar på miljöenheten.

Översiktsplanering: Samhällsbyggnadsnämnden upprättar under ledning och samordning av kommunstyrelsen förslag vad gäller den översiktliga planeringen och användningen av mark och vatten. Budgetramen till den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort behöver utökas med 4,48 mnkr under 2023 och 1,1 mnkr under 2024 för att klara uppdraget inom givna tidsramar.

Översiktsplanering: Samhällsbyggnadsnämnden saknar de åtgärder som anges i förslaget till Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040 samt Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022 - 2026 (vilka beräknas att antas under 2022). Av de åtgärder som listas föreslår samhällsbyggnadsnämnden följande prioritering under år 2023 – 2025:

- Höja attraktiviteten i Vollsjö och Lövestad genom riktade insatser och marknadsföring, fler och mer kvalitativa mötesplatser samt förbättrade möjligheter till mobilitet och kollektivtrafik
- Trafikutredning längs väg 11 tillsammans med Trafikverket
- Utveckling av attraktiva mobilitetsnoder väster om Sjöbo tätort, Anklam och Sövdesborgskorset
- Investeringar i kommunalt VA
- Utveckling av Heinge strövområde till ett kommunalt naturreservat
- Energiplan (lagkrav)
- Dagvattenstrategi
- Kulturmiljöprogram
- Utveckling av säkra skolvägar

Natur- och vattenvård: Samhällsbyggnadsnämnden deltar på uppdrag av kommunstyrelsen i Kävlingeåns vattenråd. Samhällsbyggnadsnämnden vill framhäva att kommunbidraget måste räknas upp med 2,214% (entreprenadindex E84 littera 8011) årligen på samma sätt som uppräknningen görs av Kävlingeåns vattenråd.

Risker och påverkan av yttre faktorer

Sjöbo kommun befinner sig mitt i en expansiv period men utvecklingen är osäker utifrån vad som händer i omvärlden med krig, inflation, räntehöjningar, höga priser på bland annat el, drivmedel och byggmaterial. På kort sikt är det framför allt bygglovsverksamheten och framtagandet av nybyggnadskartor som påverkas av konjunktursvängningar och en viss nedgång kan skönjas vad gäller beställningar av nybyggnadskartor, vilket brukar vara den första indikator. Skulle intäkterna minska kraftigt får nämnden vidta åtgärder.

Det aktuella omvärldsläget har redan inneburit viss resursåtgång och återkoppling till andra myndigheter kring riskerad brist på olika resurser som t.ex. reningskemikalier. Framtida brist på resurser, som dessa, andra kemikalier, komponenter m.m. kan göra det svårt för verksamheter att uppfylla villkor och försiktighetsmått samt att de måste ändra sin drift, produktion och hur de handskas med nya råvaror m.m. Det kan komma att innebära tillfälliga ändringar av beslut och ett ökat tillsynsbehov.

En annan riskfaktor vi står inför med anledning av verksamhetens utökade bemanning är en försämrad arbetsmiljö då vi inte har en lokal med tillräckligt många arbetsplatser. 56 personer arbetar idag på Ommavägen 30, ventilationen i arbetsrummen klarar 44 personer. Verksamheten bygger nu på att ett antal medarbetare vill och kan jobba hemifrån ett par dagar i veckan och att vi då kan dela på vissa arbetsplatser. Utöver nämnda arbetsplatser och personer hyrs även tre kontorsplatser i en annan byggnad.

Lagändringar, föreskrifter och praxis som kan påverka nämndens verksamhet

- **Detaljplanering:** Från den 1 januari 2022 är kommuner enligt lag skyldiga att tillhandahålla nya detaljplaner som påbörjats efter detta datum digitalt. Samtidigt börjar nya nationella föreskrifter för detaljplaner att gälla vilka gör att nämnden behöver möta kommande krav på användande av standarder samt datadelning. Erforderliga verktyg för detta har säkerställts. Vidareutveckling och implementering av de nya systemen och mallarna för de detaljplaner som startar från den 1 januari 2022 måste ske samtidigt som nuvarande system och mallar används för detaljplaner som redan pågår. Under implementeringstiden kan intäktsnivån i planverksamheten sjunka. Analyser från andra kommuner säger att digitala detaljplaner kan komma att ta längre tid initialt, uppemot 30% enligt vissa bedömningar.
- **Geodata:** I december 2021 lämnade Boverket slutrapport till regeringen på uppdraget att verka för en enhetlig tillämpning av plan- och bygglagen i digital miljö. Det ska enligt förslaget vara den digitala detaljplanen, med full digital funktionalitet, som ska ligga till grund för beslut om detaljplaner, och inte ett pdf-dokument, vilket är det vanligast förekommande idag. För att säkerställa att informationen kan långtidsbevaras föreslås en statlig myndighet få arkivansvar och att kommunerna levererar detaljplaner dit för långtidslagring. Om förslaget genomförs innebär det bland annat att medborgare, byggnadsnämnder, kommunfullmäktigen, med flera, behöver få tillgång till den digitala detaljplanen (beslutsunderlaget) på ett sätt som klarar alla krav som måste uppfyllas. Lantmäteriet har lanserat en nationell geodataplattform som är tänkt att fungera som en nod för tillgång till nationella standardiserade datamängder fritt tillgängliga som öppna data. Kommuner kan frivilligt ansluta genom avtal. Alternativet är att samhällsbyggnadsnämnden istället

väljer att själv tillhandahålla de datamängder som vi är skyldiga att tillhandahålla enligt EU:s Inspiredirektiv och dess implementering i Sverige. Då bedöms det initialt kräva ett omfattande arbete för att etablera en lösning, samt därefter en löpande kostnad för förvaltning.

- **Geodata:** Boverket föreslår också att alla detaljplaner som inte omvandlats till digitala beslut upphör att gälla 2028. Samhällsbyggnadsnämnden har sedan ett par år tillbaka påbörjat en digitalisering av gamla detaljplaner och sökte och beviljades under 2022 ett ekonomiskt tillskott på 400 000 kr via kommunens digitaliseringsanslag för att slutföra digitaliseringen.
- **Översiktsplanering:** Aktualitetsprövning av översiktsplanen utgår och ersätts av att en planeringsstrategi som ska tas fram inom 24 månader efter ett ordinarie val, det vill säga senast den 11 september 2024. I planeringsstrategin ska kommunen ta ställning till om översiktsplanens planeringsinriktning behöver ändras, om fördjupningar behövs för något geografiskt område eller tematisk tillägg, om arbete med ny översiktsplan behöver inledas eller att inga ändringar behövs. Det kommer att vara ett omfattande arbete att ta fram planeringsstrategin.
- **Bygglov:** Utredningen *Ett nytt regelverk för bygglov* (SOU 2021:47) kommer, om det genomförs, att påverka bygglovhandläggningen markant och innebära ett helt nytt arbetssätt då det är radikala förändringar som föreslås med mindre fokus på bygglovhandläggning och betydligt mer fokus på tillsyn. Omfattande utbildningsinsatser, en omarbetning av processer, mallar och taxa kommer i så fall att krävas.
- **Översiktsplanering:** Utredningen *Ett nytt regelverk för bygglov* (SOU 2021:47) kan, om det genomförs, komma att påverka översiktsplaneringen. Förslagen kan innebära att översiktsplanen detaljerat ska peka ut enskilda byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla. Det blir i så fall aktuellt att ta upp i planeringsstrategin som ska beslutas senast senast den 11 september 2024.
- **Detaljplanering:** Regeringen har utsett en särskild utredare som ska göra en översyn (Utredningsdirektiv Dir. 2021:92) av de bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900) som avser vatten. Eventuell ny lagstiftning 2023 kan komma att påverka hur nämnden arbetar med detaljplaner. Syftet med utredningen är att förenkla och förtydliga på vilket sätt miljö kvalitetsnormer för vatten ska få genomslag vid planläggning och prövning enligt plan- och bygglagen på ett sätt som motsvarar kraven i EU-rätten och ska underlätta kommunernas tillämpning av dessa krav.
- **Detaljplanering:** Nya tolkningar av miljöbedömningsreglerna, artskyddet samt samrådsplikten enligt 12 kap. 6 § miljöbalken bedöms leda till mer komplicerat arbete med detaljplaner. Tolkningarna påverkar när samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken behövs i samband med planläggning. Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd kan plansamrådet också vara 12:6-samråd om skyddsvärda träd och omfatta skyddsåtgärder för fridlysta arter. Domar förväntas etablera en praxis och utvecklingen behöver följas.

- Detaljplanering: Införandet av privat initiativrätt i plan- och bygglagen gör den proaktiva geografiska strategiska planeringen än mer angelägen. Kommunen behöver i det strategiska skedet, innan detaljplanering, ha utrett avgörande förutsättningar för känna till behovet av utredningar inom potentiella kommande detaljplaner. Flerfunktionalitet och samnyttjande av mark blir än viktigare.
- Detaljplanering och bygglov: Den pågående implementeringen av MKB-direktivet bedöms göra att handläggning av ärenden utanför planlagt område blir mer komplext. Nämnden ska redovisa bedömningar av miljöpåverkan i dessa beslut, något som också kan överprövas. Omfattningen av det är i detta skede svårbedömt och kommer antagligen att avgöras av kommande praxis.
- Livsmedelskontroll: Nya föreskrifter och en ny modell för kontrollfrekvens för riskbaserad livsmedelstillsyn innebär att samhällsbyggnadsnämndens verksamhetssystem behöver anpassas så att nämnden under 2023 kan kommunicera nya beslut om kontrollfrekvens och avgift för samtliga livsmedelsverksamheter via systemet. Den 1 januari 2024 börjar den nya kontrollfrekvensen och avgifterna att gälla. Implementeringen kommer att kräva extra arbetsinsatser och sannolikt kommer även tillsynsfrekvensen att påverkas.
- Dricksvatten: Nya dricksvattenföreskrifter träder i kraft den 1 jan 2023 vilket innebär merarbete i form av inläsning och ändrade i rutiner.
- Enskilda avlopp: Den 24 februari 2022 överlämnade regeringen en lagrådsremiss till Lagrådet som innehåller både förslag till ändringar i miljöbalken och lagen om allmänna vattentjänster. Om förslaget går igenom innebär detta med stor sannolikhet en del förändringar för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet.
- Enskilda avlopp: Tillsynsmyndigheterna förbereder för riskbaserad tillsyn av små avlopp genom komplettering och uppdatering av digitala ärendehanteringsregister. Målet är som minst att alla små avloppsanläggningar registreras och koordinatsätts, även om det saknas specifika uppgifter i övrigt om anläggningen. Önskvärt är att registren har relativt kompletta uppgifter även för äldre anläggningar inför nästkommande nationella rapportering cirka år 2026, vilket innebär arbete för kommunerna.
- Miljöskydd: Förändringar inom kontrollförordningen, främst avseende växtskyddsmedel, samt hur tillsynen ska anpassas efter den framtagna nationella tillsynsstrategin kommer påverka nämndens verksamhet. Det kan innebära ändrade inriktningar, tillsynsupplägg, tillsynsintervall och avgiftsuttag.
- Miljöskydd: Nyligen införda samt planerade ändringar inom avfallslagstiftningen (hantering av bygg och rivningsavfall, återanvändning av massor m.m.) innebär en ökad arbetsinsats för samhällsbyggnadsnämnden. Det har även börjat diskuteras kring gränsen för vad som ska klassas som IED-anläggning (anläggningar som omfattas av industriutsläppsförordningen). Skulle ändringar ske som innebär att t.ex. våra mjölkproducerande verksamheter blir så kallade IED-anläggningar kommer det påverka vår tillsyn markant. Detta är dock en fråga som nyligen börjat diskuteras.

3. Investeringsäskande

Samhällsbyggnadsnämndens revidering av föreslagna investeringar framgår av bilaga 2.

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN	Vad ska uppnås med investeringen/kommentar	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Avskrivn tider
Plan- och byggverksamhet:									
Geodata/GIS	Högupplösta ortofoto	0	0	0	300	0	0	0	5
Geodata/GIS	Ny plattform	1 000	0	0	0	0	0	0	
SUMMA SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN		1 000	0	0	300	0	0	0	

§44

Ärendenr ALL.2022.994

Förslag på ny plantaxa för Sjöbo kommuns handläggning av detaljplaner och planbesked 2022

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att anta taxan enligt bilaga.

Sammanfattning

En välfungerande taxa är ett viktigt hjälpmedel för att kommunen ska få täckning för sina kostnader för den PBL-verksamhet som kan finansieras via avgifter.

År 2014 tog SKR fram ett nytt underlag för konstruktion av PBL-taxa, med syfte att få ett tydligt och transparent sätt att konstruera en kommunal taxa inom området. Målet är att underlaget ska bidra till kommunala taxor som är långsiktigt hållbara och lätta att förstå och arbeta med. Underlaget från 2014 har bearbetats och kompletterats i en uppdaterad version i maj 2022. PBL-taxa 2022 för Sjöbo kommun grundas på underlaget från 2020 från SKR. Underlaget har bearbetats för att anpassa det till kommunens särskilda förhållanden, men utifrån SKRs anvisningar och förslag. Taxan träder i kraft 2022-09-01.

Bakgrund och motivering

En välfungerande taxa är ett viktigt hjälpmedel för att kommunen ska få täckning för sina kostnader för den PBL-verksamhet som kan finansieras via avgifter.

Att upprätta en taxa är ett kommunalt ansvar, och som hjälp för detta ger Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) ut underlag för taxekonstruktion. År 2014 tog SKR fram ett nytt underlag för konstruktion av PBL-taxa, med syfte att få ett tydligt och transparent sätt att konstruera en kommunal taxa inom området. Målet är att underlaget ska bidra till kommunala taxor som är långsiktigt hållbara och lätta att förstå och arbeta med. Arbetet med de kommunala taxorna är en kontinuerligt pågående process.

Underlaget från 2014 har därför bearbetats och kompletterats i en uppdaterad version i maj 2022. PBL-taxa 2022 för Sjöbo kommun grundas på underlaget från 2020 från SKR. Genom att använda ett kungemensamt underlag ges förutsättningar för ett rättvist och rättssäkert avgiftsuttag. Underlaget har bearbetats för att anpassa det till kommunens särskilda förhållanden, men utifrån SKRs anvisningar och förslag.

Vi hoppas att PBL-taxa 2022 för Sjöbo kommun ska finansiera en långsiktigt hållbar planverksamhet, med för medborgarna rätt nivå på service och bemanning.

Komplexitetsnivå

Det är kommunens genomsnittliga kostnad för upprättande av detaljplan (med olika planförfaranden) samt planbesked, som speglas i de föreslagna avgiftsnivåerna. I denna taxa betyder det att storleken på den erhållna bygggrätten i den enskilda planansökan inte blir avgörande för avgiftens storlek. Utgångspunkten för upplägget är att skapa en genomsnittlig tidsåtgång per detaljplanetyp, och att det på så vis blir lättare att ge sökanden ett fast förbestämt pris, i stället för ett cirka-pris.

Tidsuppskattning

Det är den genomsnittliga tiden för olika typer av detaljplaner (med olika planförfaranden) som bedömts i tidsuppskattningen, och som sedan multiplicerats med handläggningskostnaden per timme för att leda fram till avgiften/plankostnaden. Tidsåtgången i det enskilda ärendet har ingen betydelse för vilken avgift som tas ut, utan det är genomsnittet för detaljplanetypen som lägger grunden till hur många timmar handläggningen tar och därmed hur stor avgiften/plankostnaden blir. Tidsuppskattningen har utförts på erfarenhetsbasis med utgångspunkt i SKR's riktlinjer. Fasta kostnader som är förenliga med det arbete som avgifterna för plantaxan ska täcka, det vill säga exempelvis ledning och administration, räknas in i handläggningskostnaden per timme.

Enligt denna taxa utgår avgift för:

- **Planbesked**
- **Upprättande av detaljplan och områdesbestämmelser, indelat i olika avgiftsnivåer fördelat på de olika planförfarandena**
- **I de fall plankostnadsavtal ej upprättats, tas Planavgift ut i samband med bygglov**

Indexjustering av avgifter i taxan

Den grundläggande tanken bakom att tillämpa indexjustering är att priset för en vara eller en tjänst ska följa utvecklingen av det index som priset har knutits till. På så sätt kan ett pris som är bestämt till ett visst belopp följa exempelvis den allmänna kostnadsutvecklingen i samhället eller inom en viss sektor.

Fördelarna med att använda indexjustering av avgifter i kommunala taxor är att det innebär dels en minskad administration och dels att avgifterna i taxan kommer att följa utvecklingen av de kommunala kostnaderna för tillhandahållandet av tjänsten.

Indexjustering kan däremot inte kompensera för extraordinära, lokala, kostnadsökningar eller -minskningar. Då behöver själva avgiften (priset) ändras genom beslut av fullmäktige.

Formella grunder för avgifter inom planverksamheten

Enligt kommunalrättsliga grundsatser står det kommunerna fritt att finansiera sin verksamhet med skattemedel. Kommunerna är därför inte skyldiga att ta ut avgifter enligt PBL, utan kan välja att helt eller delvis skattefinansiera verksamheten.

Kommunernas rätt att ta ut avgifter allmänt sett framgår av 8 kap. 3 b § kommunallagen (1991:900) som har följande lydelse: Kommuner och landsting får ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. För tjänster och nyttigheter som kommuner och landsting är skyldiga att tillhandahålla, får de ta ut avgifter bara om det är särskilt föreskrivet.

Bilaga

Taxa för detaljplaner och planbesked, Stadsbyggnadsförvaltningen – Sjöbo kommun

Skickas till

Kommunfullmäktige
Samhällsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen



TAXA FÖR DETALJPLANER OCH PLANBESKED

Gäller från 2022-09-01

Antagen av kommunfullmäktige 20xx-xx-xx, § xx



TAXEBESTÄMMELSER

Inledande bestämmelser

Enligt denna taxa utgår avgift för:

- Planbesked
- Detaljplaner, med olika planförfaranden
- Områdesbestämmelser
- Planavgift i samband med bygglov/byggnmälan

Moms (mervärdesomsättningsskatt) debiteras inte för upprättande av detaljplaner, områdesbestämmelser, planbesked eller för planavgift i samband med bygglov/byggnmälan.

Allmänna bestämmelser

Beräkning av avgift

Enligt denna taxa betalas avgift för handläggning av planbesked och för upprättande av detaljplaner och områdesbestämmelser. Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen och kommunallagen. Kommunen tar ut en avgift för kostnader i samband med detaljplanearbete. Normalt betalas avgiften av den som beställt detaljplanen i samband med att planen görs. Avgiften regleras då i ett så kallat plankostnadsavtal. Enligt plan- och bygglagen får en kommun ta ut avgifter av privatpersoner, företag och andra intressenter som får nya byggrätter i en detaljplan. Avgifterna får högst motsvara kommunens kostnader för att upprätta detaljplaner. Har planavgift inte reglerats i plankostnadsavtal faktureras planavgiften i samband med bygglov eller byggnmälan. Det innebär att du som söker bygglov kan bli skyldig att betala en planavgift utöver bygglovs- och mätavgifter.

Indexjustering

Avgiftsbeloppen i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från kostnadsläge och prisindex för kommunal verksamhet (PKV) oktober månad året före det år taxan börjar gälla.

Samhällsbyggnadsnämnden får för varje kalenderår (avgiftsår) därefter besluta att justera avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timavgifter) med den procentsats för PKV som är publicerad på SKR:s webbplats för oktober månad året före avgiftsåret.

Ikraftträdande

Denna taxa ska tillämpas från och med 2022-09-01.

Handläggningstid

Kommunen ska lämna planbesked inom tre månader genom beslutat serviceåtagande av samhällsbyggnadsnämnden. Det är lagstadgat i plan- och bygglagen (2010:900) att planbesked ska behandlas inom fyra månader. Handläggningen av en detaljplan tar normalt cirka 15 till 27 mån från

det att planarbetet startar, i snitt 21 månader. Utredningar under arbetets gång, samt yttrande från berörda myndigheter och sakägare, kan komma att förlänga processen och komplicera planförslaget.

Fakturering

Fakturering för planbesked sker direkt efter samhällsbyggnadsnämndens beslut, (oavsett om positivt eller negativt beslut om planbesked).

Fakturering för planarbetet sker i takt med de olika skedena i planprocessen, i enlighet med antalet nedlagda timmar multiplicerat med timkostnaden för planhandläggaren; vid samråd, vid granskning samt vid antagande, innan antagandebeslut tas i nämnden eller kommunfullmäktige. Detta ska framgå av plankostnadsavtalet.

Kostnad för grundkarta i samband med detaljplaneläggning bekostas av exploatören och faktureras separat, utöver kostnaden för handläggningen av respektive detaljplan.

Mervärdesskatt tas inte ut på avgifter enligt denna taxa, dvs den del av planläggningen som utförs av kommunen.

Kostnad för planbesked

Första steget mot att det upprättas en detaljplan är ett beslut från samhällsbyggnadsnämnden om ett positivt planbesked. Kostnaden för ett beslut om planbesked är **19 000 kr**. Avgiften är densamma oavsett planförfarande eller om det är ett positivt eller negativt planbesked. Planbesked tidsbegränsas till 2 år. Om planarbete inte påbörjats inom 2 år, ges möjlighet att ansöka om förlängning med 1 år i taget. Har perioden passerats får nytt planbesked sökas. Avgift för planbesked beräknas efter den plantaxa som gäller när ärendet diarieförs.

Kostnad för arbete med detaljplaner eller områdesbestämmelser

Den del av planhandläggningen som utförs av kommunen finansieras genom avgifter enligt denna taxa; antingen genom plankostnadsavtal och därmed bekostande av detaljplanen efterhand som den upprättas, eller alternativt i efterhand genom en planavgift, i samband med bygglovsavgiften.

Plankostnadsavtal

I de fall kommunen beslutar att upprätta en detaljplan upprättas ett plankostnadsavtal och en plankalkyl för planärendet enligt plantaxa och val av planförfarande enligt plan- och bygglagen. Avgift för framtagande av detaljplan beräknas efter den plantaxa som gäller när ärendet startas upp, d v s vid detaljplanestart, när plankostnadsavtal undertecknas av sökanden/exploatören.

I alla planärenden tillämpas tidsersättning. Timkostnaden för en planhandläggare är **1161 kr**.

Kommunen påbörjar inte ett planarbete om det inte finns ett, av bägge parter, undertecknat plankostnadsavtal. Avtalet är ett civilrättsligt avtal.

Om en extern konsult anlitas för att göra planhandlingarna kommer kommunen att ta en avgift enbart för granskning och administration av handlingarna, (myndighetsutövning) genom en reglering

av plankostnadsavtalet. Denna avgift kommer att vara baserad på timkostnad och tidsersättning för planhandläggaren.

Exempel på totala avgiftsnivåer utifrån val av planförfarande/planprocess

Utökat förfarande utan planprogram

450 000 - 650 000 kronor exklusive moms.



Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behov av att ta fram miljökonsekvensbeskrivning i planärendet gör att planärendet kommer hamna i den högre delen av kostnadsspannet. Miljökonsekvensbeskrivning tas fram av konsult, och bekostas av exploatören.

Utökat förfarande med planprogram

550 000 – 800 000 kronor exklusive moms.

Ett planprogram kan vara en del i ett utökat planförfarande om kommunen anser det lämpligt.

Standardförfarande

400 000 – 550 000 kronor exklusive moms.



Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Begränsat standardförfarande

150 000 – 350 000 kronor exklusive moms.



Begränsat standardförfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan uppfyller samma villkor som för standardförfarande, samt om planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket

liten och tydlig samrådsrets som berörs. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådsretsen. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet.

Samordnat förfarande

Kostnad 250 000 – 550 000 kronor exklusive moms.



När kommunen ska göra en detaljplan för ett ärende som även prövas enligt miljöbalken, väglagen eller lagen om byggande av järnväg kan förfarandena enligt de olika lagarna samordnas.

Förenklat förfarande

Kostnad 100 000 – 150 000 kronor exklusive moms.

Kan tillämpas om kommunen vill upphäva en detaljplan som är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling. Kan också tillämpas vid upphävande av tomtindelning.

Planavgift (som tas ut i samband med bygglov/byggnmälan)

Planavgiften följer SKR:s rekommendationer. När och om kommunen ska ta ut planavgift beskrivs detta i den gällande detaljplanens planbeskrivning. Enligt plan- och bygglagen 12 kap. 9 § ska planavgiften tas ut i samband med bygglov/byggnmälan. Planavgiften kan endast tas ut om fastighetsägaren har nytta av planen eller bestämmelserna. Planavgift tas ut för nybyggnad och tillbyggnad av en- och tvåbostadshus, komplementbyggnader för en- och tvåbostadshus, andra byggnader än en- och tvåbostadshus samt för anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av bygglovspliktiga anläggningar. Om nyttan med planen utnyttjas flera gånger, till exempel genom att byggnader rivs och nya byggnader uppförs, tas planavgift ut på nytt utifrån ovanstående principer om kommunens genomsnittliga kostnader för ärendetypen.

Planavgift = **mPBB x OF x PF**

mPBB = milliprisbasbelopp. För år 2022 är milliprisbasbeloppet 48,3 kr (SCB).

OF = objektsfaktor = byggnadens storlek angivet i BTA (yta)

PF = planfaktor

Area i m2 (= BTA + OPA)	Objektsfaktor (OF)
50-75	4
76-99	5
100-149	6
150-199	8
200-299	10
300-499	14
500-799	20
800-1199	26
1200-1999	36
2000-2999	46
3000-3999	56
4000-4999	64
5000-5999	72
6000-7999	88
8000-9999	100

I ärenden gällande både huvudbyggnad och garage/carport räknas den sammanlagda BTA (bruttoarea) + OPA (öppenarea). I de fall ärendet har flera byggnader av samma typ beräknas areafaktorn efter dessa byggnaders totala BTA och OPA.

	Planfaktor (PF), Nybyggnad	PF, Tillbyggnad	PF, Ändring
Områdesbestämmelser	18	12	5
Detaljplan	35	24	10

§45

Ärendenr ALL.2022.995

Förslag på ny geotaxa för Sjöbo kommuns kart- och mättjänster 2022**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att anta taxan enligt bilaga.

Sammanfattning

En välfungerande taxa är ett viktigt hjälpmedel för att kommunen ska få täckning för sina kostnader för den PBL-verksamhet som kan finansieras via avgifter.

År 2014 tog SKR fram ett nytt underlag för konstruktion av PBL-taxa, med syfte att få ett tydligt och transparent sätt att konstruera en kommunal taxa inom området. Målet är att underlaget ska bidra till kommunala taxor som är långsiktigt hållbara och lätta att förstå och arbeta med. Underlaget från 2014 har bearbetats och kompletterats i en uppdaterad version i april 2022. PBL-taxa 2022 för Sjöbo kommun grundas på underlaget från 2020 från SKR. Underlaget har bearbetats för att anpassa det till kommunens särskilda förhållanden, men utifrån SKRs anvisningar och förslag. Taxan träder i kraft 2022-09-01.

Bakgrund och motivering

En välfungerande taxa är ett viktigt hjälpmedel för att kommunen ska få täckning för sina kostnader för den PBL-verksamhet som kan finansieras via avgifter.

Att upprätta en taxa är ett kommunalt ansvar, och som hjälp för detta ger Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) ut underlag för taxekonstruktion. År 2014 tog SKR fram ett nytt underlag för konstruktion av PBL-taxa, med syfte att få ett tydligt och transparent sätt att konstruera en kommunal taxa inom området. Målet är att underlaget ska bidra till kommunala taxor som är långsiktigt hållbara och lätta att förstå och arbeta med. Arbetet med de kommunala taxorna är en kontinuerligt pågående process.

Underlaget från 2014 har därför bearbetats och kompletterats i en uppdaterad version i april 2022. PBL-taxa 2022 för Sjöbo kommun grundas på underlaget från 2020 från SKR. Genom att använda ett kommungemensamt underlag ges förutsättningar för ett rättvist och rättssäkert avgiftsuttag. Underlaget har bearbetats för att anpassa det till kommunens särskilda förhållanden, men utifrån SKRs anvisningar och förslag.

Vi hoppas att PBL-taxa 2022 för Sjöbo kommun ska finansiera en långsiktigt hållbar geodataverksamhet, med för medborgarna rätt nivå på service och bemanning.

Komplexitetsnivå

Det är kommunens genomsnittliga kostnad för upprättande av nybyggnadskarta och övriga produkter och tjänster som speglas i avgiften för ärendetypen. I denna taxa betyder det att storleken på byggnaden eller objektet i den enskilda ansökan inte blir avgörande för avgiftens storlek.

Utgångspunkten för upplägget att skapa en genomsnittlig tidsåtgång per ärendetyp, och att det på så vis blir lättare att ge kunden ett fast förbestämt pris, i stället för ett cirka-pris.

Tidsuppskattning

Det är den genomsnittliga tiden för olika ärendetyper som bedömts i tidsuppskattningen, och som sedan multiplicerats med handläggningskostnaden per timme för att leda fram till avgiften. Tidsåtgången i det enskilda ärendet har ingen betydelse för vilken avgift som tas ut, utan det är genomsnittet för ärendetypen som lägger grunden till hur många timmar

handläggningen tar och därmed hur stor avgiften blir. Tidsuppskattningen har utförts på erfarenhetsbasis. För vissa ärendetyper föreslås avgifter grundade på timdebitering. I de fallen behöver kommunen, vid behov, i det enskilda ärendet kunna redovisa den nedlagda tiden för handläggningen. Fasta kostnader som är förenliga med det arbete som avgifterna för taxan ska täcka, det vill säga exempelvis teknisk utrustning och tjänster, räknas in i handläggningskostnaden per timme.

Enligt denna taxa utgår avgift för:

- **Nybyggnadskarta**
- **Husutstakning**
- **Lägeskontroll**
- **Grundkarta**
- **Gränsutvisning**
- **Övriga kart- och mätupdrag**

Indexjustering av avgifter i taxan

Den grundläggande tanken bakom att tillämpa indexjustering är att priset för en vara eller en tjänst ska följa utvecklingen av det index som priset har knutits till. På så sätt kan ett pris som är bestämt till ett visst belopp följa exempelvis den allmänna kostnadsutvecklingen i samhället eller inom en viss sektor.

Fördelarna med att använda indexjustering av avgifter i kommunala taxor är att det innebär dels en minskad administration och dels att avgifterna i taxan kommer att följa utvecklingen av de kommunala kostnaderna för tillhandahållandet av tjänsten.

Indexjustering kan däremot inte kompensera för extraordinära, lokala, kostnadsökningar eller -minskningar. Då behöver själva avgiften (priset) ändras genom beslut av fullmäktige.

Formella grunder för avgifter inom geodataverksamheten

Enligt kommunalrättsliga grundsatser står det kommunerna fritt att finansiera sin verksamhet med skattemedel. Kommunerna är därför inte skyldiga att ta ut avgifter enligt PBL, utan kan välja att helt eller delvis skattefinansiera verksamheten.

Kommunernas rätt att ta ut avgifter allmänt sett framgår av 8 kap. 3 b § kommunallagen (1991:900) som har följande lydelse: Kommuner och landsting får ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. För tjänster och nyttigheter som kommuner och landsting är skyldiga att tillhandahålla, får de ta ut avgifter bara om det är särskilt föreskrivet. Flertalet uppdrag i taxan tillförs dessutom moms. För närvarande anses endast framtagande av nybyggnadskartor vara myndighetsutövning vid vilka moms inte tillkommer.

Bilagor

Taxa för kart- och mättjänster

Skickas till

Kommunfullmäktige
Samhällsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen



TAXA FÖR KART- OCH MÄTTJÄNSTER

Gäller från den 2022-09-01

Antagen av kommunfullmäktige 20xx xx xx, § xx



Innehållsförteckning

TAXBESTÄMMELSER	3
Inledande bestämmelser	3
Allmänna bestämmelser.....	3
TAXETABELLER	5
Upprättande av nybyggnadskarta.....	5
Husutstakning	5
Lägeskontroll	5
Gränsutvisning	5
Grundkarta	6
Förgävesbesök	6
Övriga kart- och mättjänster.....	6
Avskrivning eller avvisning.....	6
TIDSUPPSKATTNINGAR	7
Upprättande av nybyggnadskarta	7
Husutstakning	7
Lägeskontroll	7
Gränsutvisning.....	8
Grundkarta.....	8
Förgävesbesök.....	8
Övriga kart- och mättjänster	8
Avskrivning eller avvisning	8

TAXEBESTÄMMELSER

Inledande bestämmelser

Enligt denna taxa utgår avgift för:

- Upprättande av nybyggnadskarta
- Husutstakning
- Lägeskontrollbevis
- Grundkarta
- Gränsutvisning
- Övriga GIS, kart- och mätupdrag
- Förgävesbesök
- Avskrivning/avvisning

Moms (mervärdesomsättningskatt) debiteras inte för upprättande av nybyggnadskarta.

Moms (mervärdesomsättningskatt) debiteras för övriga produkter/tjänster.

Allmänna bestämmelser

Beräkning av avgift

Avgift enligt tabell

Avgiften för en viss åtgärd framgår av tabellerna 1-8. Beloppen i tabellerna 1-8 har beräknats genom att en framräknad handläggningskostnad per timme för verksamheten har multiplicerats med en genomsnittlig tidsåtgång för den typ av ärende som åtgärden avser. Beloppen har avrundats till närmaste tiotal. I de fall då moms tillkommer markeras detta i tabellerna.

Gällande taxa

Avgiften beräknas efter den taxa som gäller när ärendet inkommer.

Timdebitering

För vissa ärendetyper anges "Timdebitering". I dessa fall beräknas avgiften genom att den framräknade handläggningskostnaden per timme multipliceras med antalet nedlagda timmar i ärendet.

Extra platsbesök

Om ytterligare mätning krävs inom samma ärende tas avgift ut för körtid och mätning.

Förgävesbesök

När det inte är möjligt att utföra mätning på fastigheten tas avgift ut med 1176 kr.

Handläggningskostnaden

Handläggningskostnaden är 1176 kronor per timme för ärenden som avses i tabell 1- 8.

Avgift vid avskrivning, avvisning

Om ett ärende avskrivs eller avvisas tas avgift ut med 588 kr.

Indexjustering av taxan

Avgiftsbeloppen i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från kostnadsläge och prisindex för kommunal verksamhet (PKV) oktober månad året före det år taxan börjar gälla. Samhällsbyggnadsnämnden får för varje kalenderår (avgiftsår) därefter besluta att justera avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timavgifter) med den procentsats för PKV som är publicerad på SKR:s webbplats för oktober månad året före avgiftsåret.

Betalning av avgift

Avgift enligt denna taxa betalas av beställaren mot faktura när beställd handling har levererats eller beställd åtgärd vidtagits.

Betalas inte avgift vid i fakturan angiven förfallodag utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning sker.

Avgift för avslagsbeslut återbetalas om beslutet upphävs i högre instans. Avräkning ska ske mot eventuell avgift som ska utgå för den aktuella åtgärden.

Denna taxa träder i kraft från och med den 2022-09-01 och gäller för ärenden som kommer in från och med detta datum.

TAXETABELLER

1 Upprättande av nybyggnadskarta		
Ärendetyp		Avgift
1.1	Fullständig nybyggnadskarta. För ny- och tillbyggnad inom detaljplanelagt område och inom verksamhetsområde för VA	7 056 kr
1.2	Förenklad nybyggnadskarta. För ny- och tillbyggnad utanför detaljplanelagt område och utanför verksamhetsområde för VA	5 292 kr
1.3	Nybyggnadskarta övrig (stora tomtor, speciella förutsättningar)	Timdebitering

2 Husutstakning (25 % moms tillkommer)		
Ärendetyp		Avgift, exklusive moms
2.1	Grovutstakning, per mätningstillfälle	2 705 kr
2.2	Finutstakning, per mätningstillfälle	4 116 kr
2.3	Grov- och finutstakning, 1 mätningstillfälle	4 116 kr
2.4	Grov- och finutstakning, 2 mätningstillfälle	5 057 kr
2.5	Utstakning, övriga byggnader (speciella förutsättningar)	Timdebitering

3 Lägeskontroll (25 % moms tillkommer)		
Ärendetyp		Avgift, exklusive moms
3.1	Lägeskontroll av en- och tvåbostadshus, fritidshus, industri-, verksamhets-, komplement- och tillbyggnad	2 352 kr
3.2	Lägeskontroll av utstakning utförd av annan aktör än Sjöbo kommun.	3 528 kr

4 Gränsutvisning (25 % moms tillkommer)		
Ärendetyp		Avgift, exklusive moms
4.1	Gränsutvisning	Timdebitering

5	Grundkarta	
	Ärendetyp	Avgift, exklusive moms
5.1	Grundkarta	Timdebitering

6	Förgävesbesök	
	Ärendetyp	Avgift, exklusive moms
6.1	Förgävesbesök, per styck	1 176 kr

7	Övriga kart- och mättjänster (25 % moms tillkommer)	
	Ärendetyp	Avgift, exklusive moms
7.1	Övriga kart- och mättjänster	Timdebitering

8	Avskrivning eller avvisning	
	Ärendetyp	Avgift, exklusive moms
8.1	Avskrivning eller avvisning	588 kr

TIDSUPPSKATTNINGAR

1 Upprättande av nybyggnadskarta										
Ärendetyp		Start av ärende	Utredning och beräkning	Restid (medelvärde)	Mätning	Skapa produkt	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift	
1.1	Fullständig nybyggnadskarta. För ny- och tillbyggnad inom detaljplanelagt område och inom verksamhetsområde för VA	0,1	0,5	0,5	2,0	2,5	0,4	6,0	7 056 kr	
1.2	Förenklad nybyggnadskarta. För ny- och tillbyggnad utanför detaljplanelagt område och utanför verksamhetsområde för VA	0,1	0,5	0,5	1,5	1,5	0,4	4,5	5 292 kr	
1.3	Nybyggnadskarta övrig (stora tomtytter, speciella förutsättningar)								Timdebitering	

2 Husutstakning (25 % moms tillkommer)										
Ärendetyp		Start av ärende	Utredning och beräkning	Restid (medelvärde)	Mätning	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift		
2.1	Grovutstakning, per mätningstillfälle	0,1	1,0	0,5	0,3	0,4	2,3	2 705 kr		
2.2	Finutstakning, per mätningstillfälle	0,1	1,0	0,5	1,5	0,4	3,5	4 116 kr		
2.3	Grov- och finutstakning, 1 mätningstillfälle	0,1	1,0	0,5	1,5	0,4	3,5	4 116 kr		
2.4	Grov- och finutstakning, 2 mätningstillfälle	0,1	1,0	1,0	1,8	0,4	4,3	5 057 kr		
2.5	Utstakning övriga byggnader (speciella förutsättningar)							Timdebitering		

3 Lägeskontroll (25 % moms tillkommer)										
Ärendetyp		Start av ärende	Utredning och beräkning	Restid (medelvärde)	Mätning	Bearbetning	Skapa produkt	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift
3.1	Lägeskontroll av Sjöbo kommuns egen utstakning.	0,1	0,0	0,5	0,5	0,1	0,4	0,4	2,0	2 352 kr
3.2	Lägeskontroll av utstakning utförd av annan aktör än Sjöbo kommun.	0,1	1,0	0,5	0,5	0,1	0,4	0,4	3,0	3 528 kr

4	Gränsutvisning	
	Ärendetyp	Avgift
4.1	Gränsutvisning	Timdebitering

5	Grundkarta	
	Ärendetyp	Avgift
5.1	Grundkarta	Timdebitering

6	Förgävesbesök	
	Ärendetyp	Avgift
6.1	Förgävesbesök, per gång	1 176 kr

7	Övriga kart- och mättjänster	
	Ärendetyp	Avgift
7.1	Övriga kart- och mättjänster	Timdebitering

8	Avskrivning eller avvisning	
	Ärendetyp	Avgift
8.1	Avskrivning eller avvisning, per ärende	588 kr

§46

Ärendenr ALL.2022.9

Informationsärende**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar lägga informationen till handlingarna.

Informationspunkter

1. Marie Rosdahl, enhetschef strategi informerar om - Uppdatering avseende Energikontoret Sydost.
2. Linnéa Elamzon, enhetschef bygglov informerar om - Det har börjat komma in bygglovsansökningar på området i Hemmestorp.

§47

Ärendenr ALL.2022.4

Delegationsbeslut 2022-04-05 - 2022-05-01**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar godkänna redovisningen av delegationsbesluten (bilaga).

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden har överlåtit en del av sin beslutanderätt till arbetsutskott, ordföranden och tjänstemän enligt en av Samhällsbyggnadsnämnden antagen delegationsordning 2019-04-16, § 50/19. 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

§48

Ärendenr ALL.2022.5

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.2022.8**

Kommunfullmäktiges beslut 2022-03-30, §17 - ang Tidplan för arbetet med budget 2023 och flerårsplan 2024-2025.

2. Dnr: STRA.2022.1028

Kommunfullmäktiges beslut 2022-03-30, §32 ang Kulturplan Sjöbo kommun 2022-2031.

3. Dnr: ALL.2022.717

Revisorernas grundläggande granskning av Ks och samtliga nämnder.

4. Dnr: BYGG.2020.22

Beslut från MÖD att inte ge prövningstillstånd angående Förhandsbesked avseende ett enbostadshus och garage på fastigheten Blentarp 11:47.

5. Dnr: ALL.2022.1086

Avsägelse av förtroendeuppdrag i Sjöbo kommun - Joakim Folkesson fr o m den 1 maj 2022.

6. Dnr:

Nyhetsbrev för livsmedelskontrollen i Sverige - 2022-05-04

§49

Ärendenr ALL.2021.1756

Uppföljning av Intern kontroll 2022-04-30, DR1**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar med hänsyn till att förvaltningen har flera sjukskrivningar och hög arbetsbelastning, så har statistik inte hunnits ta fram till delårsrapport 1. Samhällsbyggnadsnämnden förväntar sig en fullständig redovisning till DR2 istället.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-09-14, SBN §82 att godkänna förslag till intern kontrollplan för samhällsbyggnadsnämnden för 2022.

Följande punkter ska följas upp vid DR1.

- Handläggningstid enligt serviceåtaganden
- Kundenkät bygglov
- Kundenkät miljö
- Inspektionsrapport miljö - till kund inom 3 veckor
- Handläggningstid för nybyggnadskartor - till kund inom 4 veckor

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2020-02-26, § 8 att anta nya riktlinjer för intern kontroll. Rapporten ska innehålla en plan som beskriver vilka åtgärder som planerats samt en sammanfattande bedömning av utfallet för arbetet av den interna kontrollen inom verksamhetsområdet, samt att den sammanfattande bedömningen ska motiveras.

- Svag
- Tillfredsställande
- God
- Mycket god

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse
Risk- och väsentlighetsanalys

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Revisorerna

§50

Ärendenr ALL.2021.2261

Införande av Sjöbo kommuns arkitekturpris**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att införa Sjöbo kommuns arkitekturpris med start 2022 i enlighet med bilagd beskrivning.

Ärendet

Ärendet lyftes i samhällsbyggnadsnämnden 20211116 men "återförvisades till förvaltningen för vidare utredning angående arkitekturprisets regler". Nu har beskrivning och "regler" omarbetats.

För att uppmärksamma och premiera väl gestaltade livsmiljöer som bidrar till en attraktiv och hållbar kommun föreslås ett årligt arkitekturpris införas.

Arkitekturpriset föreslås kunna gå till ett byggnadsverk eller en grupp av byggnader, en tillbyggnad, renovering eller restaurering, ett landskapsarkitekturobjekt eller annan anlagd utemiljö eller ett område som omfattar flera delar av ovanstående. Objektet ska vara beläget i Sjöbo kommun.

Arkitekturpriset tar avstamp i de globala målen för hållbar utveckling (Agenda 2030), i synnerhet mål 11 Hållbara städer och samhällen, nationella mål för gestaltad livsmiljö, Sjöbo kommuns Vision 2034 "Sjöbo kommun – en plats vi skapar tillsammans" samt samhällsbyggnadsnämndens mål "En god livsmiljö för alla idag och för kommande generationer".

Beslutsunderlag

Beskrivning av Sjöbo kommuns arkitekturpris

Beslutet skickas till

- Kommunstyrelsen
- Strategienheten
- Bygglovenheten
- Tillväxtavdelningen att. kalle.rosenskold@sjobo.se

Sjöbo kommuns arkitekturpris

1 Prisets syfte

För att uppmärksamma och premiera väl gestaltade livsmiljöer som bidrar till ett attraktivt och hållbart samhälle delar Sjöbo kommun årligen ut ett arkitekturpris till en byggnad eller utemiljö av hög arkitektonisk kvalitet. Priset vill uppmuntra, engagera och bidra till samtal kring den gestaltade livsmiljön i Sjöbo kommun.

Arkitekturpriset tar avstamp i de globala målen för hållbar utveckling (Agenda 2030), i synnerhet mål 11 Hållbara städer och samhällen, nationella mål för gestaltad livsmiljö, Sjöbo kommuns Vision 2034 "Sjöbo kommun – en plats vi skapar tillsammans" samt samhällsbyggnadsnämndens mål "En god livsmiljö för alla idag och för kommande generationer".

2 Nominering

Nominering till Sjöbo kommuns arkitekturpris kan göras av vem som helst; privatpersoner och företag såväl som politiker och tjänstepersoner inom kommunen. Förslag lämnas till Sjöbo kommun före fastslaget datum. Objekt kan föreslås flera år i rad, men priset kan bara delas ut en gång till samma objekt.

3 Urvalskriterier

Arkitekturpriset kan gå till ett byggnadsverk eller en grupp av byggnader, en tillbyggnad, renovering eller restaurering, ett landskapsarkitekturobjekt eller annan anlagd utemiljö eller ett område som omfattar flera delar av ovanstående. Objektet ska vara beläget i Sjöbo kommun. Ett helhetsperspektiv ska prägla urvalet och projekt som tagit tillvara befintliga kvaliteter och som förstärker områdets unicitet och attraktivitet ska prioriteras.

Alla nomineringar bedöms efter följande kriterier:

- Hur väl färg, storlek, skala, materialval och yttre rumsbildningar samspelar med sin omgivning och gestaltar de funktioner som ska tillgodoses
- Hur väl objektet adderar eller förstärker platsens kvaliteter
- Hur väl objektet tar hänsyn till biologisk mångfald, klimatanpassning och klimatpåverkan

I första hand premieras projekt som har genomförts under de senaste fem åren.

4 Beslut om vinnare

En grupp bestående av två tjänstepersoner med arkitektkompetens och förvaltningschef på stadsbyggnadsförvaltningen samt en utomstående representant från Lunds Tekniska Högskola, Sveriges Lantbruks Universitet eller Form/ Design center föreslår vinnare samt motiverar förslaget. Beslut om vinnare fattas av samhällsbyggnadsnämnden.

I undantagsfall kan Sjöbo kommun välja att inte dela ut priset.

5 Pristagare

Arkitekturpriset tilldelas den eller de personer som gestaltat det utvalda objektet tillsammans med ansvarig byggherre.

6 Priset

Priset utgörs av en plakett att montera på eller i anslutning till objektet samt diplom med prismotivering.

§51

Ärendenr PLAN.2021.2067

Beslut om granskning - Detaljplan för fastigheten Grimstofta 2:26 i Sjöbo**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplaneförslaget för granskning.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av fyra enbostadshus i 1 ½-plan. Planförslaget bygger på en struktur av stora tomter med hus förankrade till områdets byggnadstradition. I planen tas hänsyn till att området ligger inom vattenskyddsområde. Dagvattnet föreslås ges plats till fördröjning i den norra delen inom planområdet. Naturvärden att skydda inom planområdet är bland annat en bok och några ekar. God arkitektur och hållbarhetsfokus ska genomsyra planen.

Beskrivning av ärendet

I dag finns det ett bostadshus och några komplementbyggnader på fastigheten där bostadshuset uppfördes för cirka 15 år sedan. Byggnaden har ett sadeltak med svarta betongpannor och fasadmaterialet utgörs av tegel. Tomten är inramad av en formklippt häck samt ett staket med svart smidesgrind.

Det är området mellan Tolångavägen och befintlig fastighet som planläggs för 3-4 bostäder. Förutsättningarna för den kommande bebyggelsen följer den fördjupade översiktsplanen för Grimstofta söder (antagen 2007-09-12), där målsättningen bland annat är att bevara den lantliga miljön och anpassa bebyggelsen till landskapets struktur och förutsättningar.

I den norra delen av fastigheten, längsmed Tolångavägen, kommer en detaljplanelagd gång-/cykelväg att gå (med kvarvarande genomförandetid till 2024-12-28).

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde vilket påverkar planens utformning, genom bland annat begränsningar av hur mycket av marken som får hårdgöras. Dagvattnet föreslås ges plats till fördröjning i den norra lägst belägna delen inom planområdet. Naturvärden att skydda inom planområdet är bland annat en bok och några ekar.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-14 att godkänna planförslaget för samråd. Samrådsförslaget, daterat 2021-12-14, var ute på samråd under perioden 2022-01-18 t.o.m. 2022-02-08.

Förändring efter samråd

Samrådet visar följande komplettering och bearbetning av planhandlingarna:

- **utnyttjandegrad: största bruttoarea är 200 m² per huvudbyggnad, tas bort**
- **utformning: ljust tegel läggs till**
- **planbestämmelsen n₂ från samrådet tas bort**
- **detaljplanen anpassas till befintligt vägområde och planerad gång- och cykelväg**
- **infarten till tomten i det nordvästra hörnet har breddats**

- **förtydligande resonemang kring bullerfrågan**
- **fastighetsrättsliga frågor förtydligas**
- **vatten- och avloppsfrågorna förtydligas**
- **tidigare markanvändning beskrivs**
- **resonemang kring riksintressenas värde och konsekvenser**
- **totalhöjd har ersatt byggnadshöjd**
- **kompletterande text från Räddningstjänsten**

Beslutsunderlag och bilagor

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Illustrationsplan

Samrådsredogörelse

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Beslutet skickas till

Strategienheten

Sökanden



SJÖBO
KOMMUN

Dnr. 2021.2067
2022-05-17
GRANSKNINGSHANDLING

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

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar.

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

Bilagor:

Bedömning om betydande miljöpåverkan

Bilagorna finns tillgängliga på Kommunhuset i Sjöbo.

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
HUSHÅLLNING MED MARK 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	6
Markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintressen och regionala intressen.....	6
Översiktsplan	7
Detaljplaner	8
Bedömning av miljöpåverkan	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
Bakgrund	9
Pågående markanvändning	10
Natur	10
Kultur	11
Ekosystemtjänster.....	12
Service	12
PLANFÖRSLAG	13
Bebyggelse.....	13
Gator och trafik.....	16
Teknisk försörjning.....	17
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET.....	18
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	20
Organisatoriska frågor.....	20
Tidplan.....	20
Markförvärv	20
Genomförandetid	20
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	20
Avtal	20
Servitut	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Fastighetsbildning	21
Ekonomiska frågor	21
Planekonomi.....	21
Allmän platsmark.....	22
VA-ledningar	22
Övriga ledningar.....	22
Tekniska frågor	22
Tekniska utredningar.....	22
Gator, belysning.....	22
Bygglov	22
MEDVERKANDE.....	22

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

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

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

PLANPROCESSEN

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

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



Detaljplanen tas fram i enlighet med SFS 2010:900 och förväntas bli antagen 2022.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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

Dagvatten ska fördröjas inom planområdet.

HUSHÅLLNING MED MARK 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN

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

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

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

Miljökvalitetsnorm för luft förväntas inte bli påverkad av förslaget.

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i utkanten av östra Sjöbo och tillhör området Grimstofsta.

Norr om planområdet löper Tolångavägen. Strax söder om planområdet är Sjöbo Ora som är ett naturområde med bland annat elljusslingor och Orebackens campingplats.

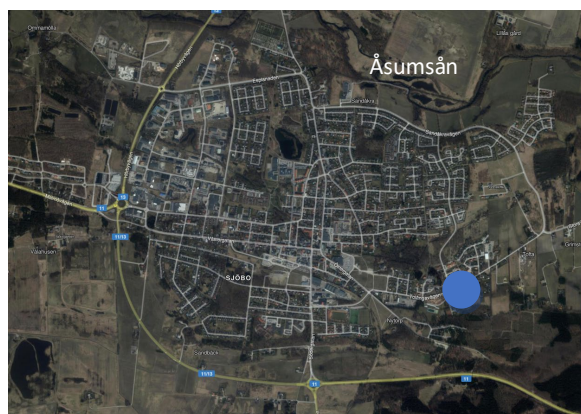


Bild 1. Orienteringskarta

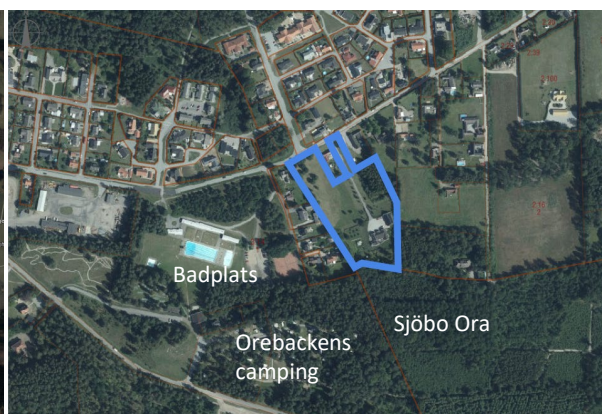


Bild 2. Planområdet

Areal

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

Markägoförhållanden

Fastigheten som omfattas av detaljplanen är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen och regionala intressen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riksintresse framtida järnväg

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

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i vattenskyddsområde för Grimstofta grundvattentäkt.

Översiktsplan

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

Fördjupad översiktsplan

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

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

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

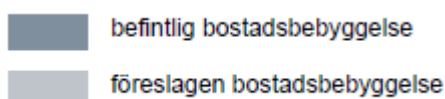


Bild 3. Fördjupad översiktsplan för Grimstofta Söder.

Detaljplaner

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

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

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

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

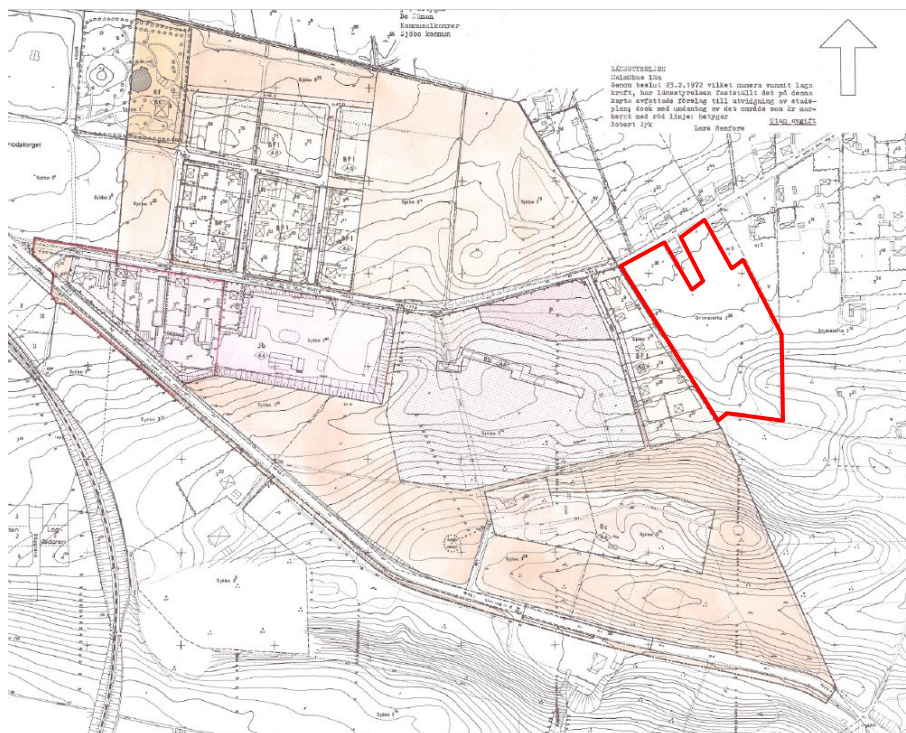


Bild 4. Detaljplan nr 308. Planområdet för denna detaljplan är markerat med rött.

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

Bedömning av miljöpåverkan

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

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

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

Pågående markanvändning

Natur

Mark och vegetation

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



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

Artskydd

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

Biotopskydd

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

Grundvattentäkt

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

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

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

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

Topografi

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

Geotekniska förhållanden

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

Kultur

Fornlämningar

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

Landskapsbild

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

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

I direkt anslutning till planområdets norra delar ligger två äldre bostadshus som har byggts om och är idag byggda i vinkel. Båda bostadshusen har sadeltak och vitputsad fasad eller vitt tegel. Längs planområdets västra gräns ligger 6 äldre villatomter. I öster är bebyggelsen av blandad karaktär och består av gamla gårdar och villabebyggelse från blandade årtal.

Ekosystemtjänster

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

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

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

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

Service

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

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

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



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

Framtida bebyggelse

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

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

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



Bild 7. Förslag på utbyggnad och ny fastighetsindelning.

Byggrätt

De nya fastigheterna får bebyggas med enbostadshus i ett och ett halvt plan med en maximal byggnadsarea (BYA) om 140 kvm. Högsta nockhöjd över markplan medges till 7,9 meter över markplanet för huvudbyggnad och takvinkeln ska vara minst 40 grader.

Enkelgarage/komplementbyggnad med en maximal BYA om 30 kvm och högsta nockhöjd om 4,8 meter över markplanet för komplementbyggnad får uppföras på respektive fastighet.

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

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

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

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

Tillgänglighet

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

Gestaltning

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

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

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

Gator och trafik

Biltrafik

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



Bild 8. Befintlig uppfart sedd från väster.

Den befintliga uppfarten på Grimstofta 2:26 föreslås bli en gemensam lokalgata för de nya fastigheterna. Lokalgatan får ett enskilt huvudmannaskap och ingår inte i det kommunala vägnätet. Gatan kommer att ingå i ett markreservat för gemensamhetsanläggning.

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

Parkering

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

Kollektivtrafik

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

Gång- och cykelvägar

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

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

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

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

Planenheten och VA-enheten har gemensamt beslutat att kommunen ska bygga ut ledningsnät och anlägga anslutningspunkter för respektive fastighet. Fastigheterna ansluts med VA-avtal då fastigheterna ligger utanför de beslutade verksamhetsområden för vatten och spillvatten. Ett servitutsavtal behöver upprättas med markägaren för anläggande av va-ledningar.

Dagvatten

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

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

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

Uppvärmning

Fastigheten ansvarar för sin egen värmeförsörjning.

EI

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

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

Tele/IT

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

Planbeskrivning
Granskningshandling 2022-05-17

Skanova och Tele2 har kablar i anslutning till planområdet.

Avfall

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

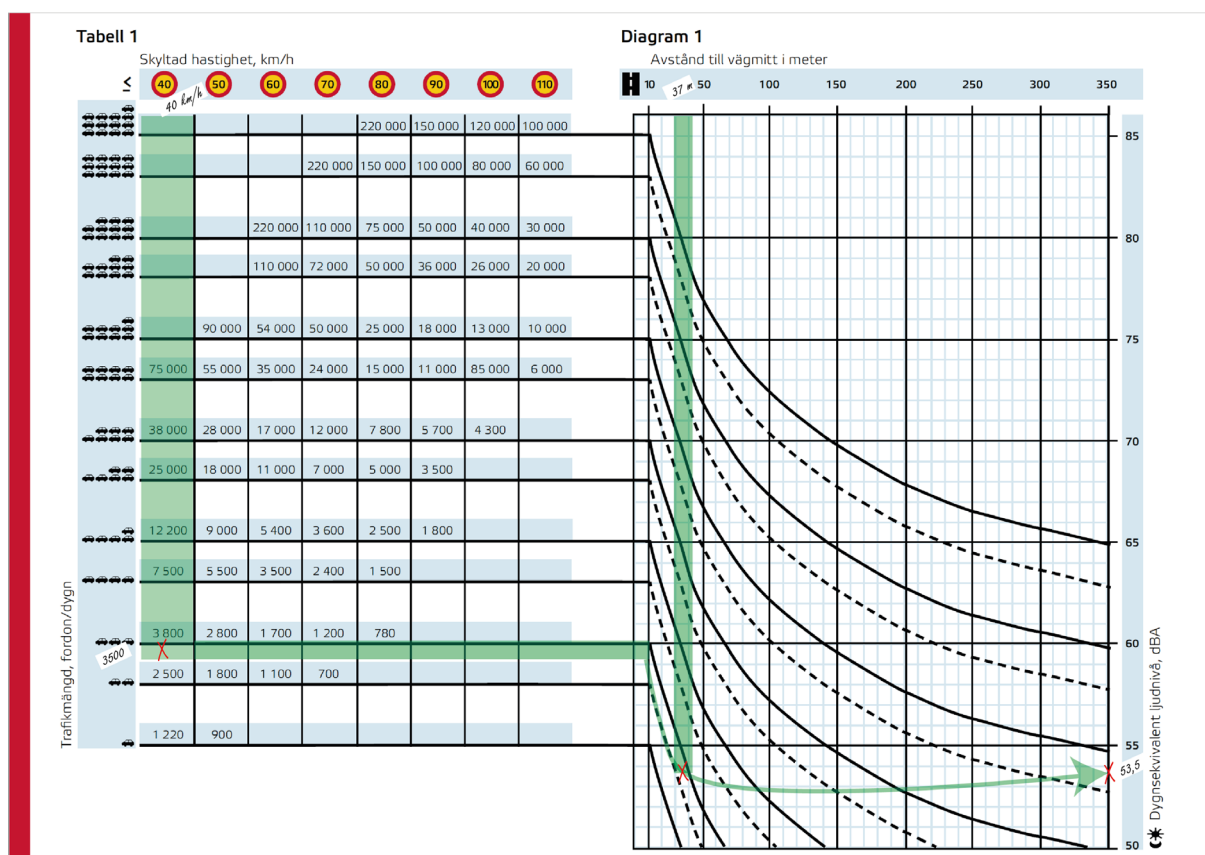
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

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

Utifrån Boverkets skrift "Hur mycket bullrar vägen" kan en översiktlig bedömning av trafikbullret genomföras. Avstånd mellan närmsta byggrätt och Tolångavägens mittlinje är 37 meter.

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



Tabell 1 Översiktlig beräkning av bullervärden vid närmsta byggrätt.

Barnperspektivet

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

Radon

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

Hälsokonsekvenser

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

Naturvärden

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

Markföreningar

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

Räddningstjänst

Brandvatten ska finnas tillgänglig i området enligt VAV-norm P83. Detta avser såväl avstånd till brandpost som kapacitet.

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR**Organisatoriska frågor****Tidplan**

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

Samråd: Q4 2021

Granskning: Q2 2022

Antagande: Q3 2022

Laga kraft: Q3 2022

Markförvärv

Nuvarande fastighetsägare avser att avstycka och sälja delar av fastigheten.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Enskilt huvudmannskap gäller för gemensamma ytor. En samfällighetsförening kan bildas som omfattar kommande fastighetsägare men det regleras inte i detaljplanen.

Avtal

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

Då fastigheterna ligger utanför verksamhetsområden för spillvatten och dricksvatten kommer VA-avtal upprättas med varje fastighetsägare innan anslutning godkänns. VA-avtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan fastighetsägare och VA-huvudman.

Planområdet är beläget inom vattenskyddsområde och omfattas av föreskrifter. För att planen ska vara genomförbar är det lämpligt att erforderliga tillstånd erhålls innan planen antas. Det krävs exempelvis att den kommunala nämnden för hälsoskyddsfrågor ger tillstånd för avloppsutsläpp inom yttre skyddsområde.

Servitut

Grimstofta 2:26 belastas av Servitut sv. 1265.1437.1 till förmån för Grimstofta 2:101 med ändamål väg. Detaljplanen möjliggör för att Grimstofta 2:101 upptas i gemensamhetsanläggning för väg och att servitutet upphör. Detaljplanen föreslår att fastigheten Grimstofta 2:101 ska ingå i gemensamhetsanläggningen för planområdets väg för att skapa en tydlig och rättvis fördelning av kostnader. Andelstalen i gemensamhetsanläggningen prövas i lantmäteriförrättning som ansöks av fastighetsägaren för Grimstofta 2:26. Eftersom Grimstofta 2:101 kommer att nyttja en mindre del av vägen kommer kostnaderna inte förändras nämnvärt jämfört med dagens kostnader för servitutsrätt.

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

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Ekonomiska frågor

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

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

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

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar detaljplanen i enlighet med kommunens plantaxa.

Allmän platsmark

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

VA-ledningar

Vid genomförandet av planen kommer kommunen att upprätta separata VA-avtal med varje fastighetsägare för täckning av kostnader.

Kommunens va-enhet bygger ut dricksvatten- och spillvattenledningar till respektive fastighet. Då fastigheterna ligger utanför verksamhetsområde för spillvatten och dricksvatten kommer VA-avtal upprättas med varje fastighetsägare för att reglera rättigheter och skyldigheter mellan fastighetsägare och va-huvudman. Dagvattenledningar kommer inte byggas ut av kommunen.

Övriga ledningar

Fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av ledningar till följd av exploateringen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Innan exploatering bör en geoteknisk bedömning genomföras.

Gator, belysning

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

Bygglov

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

MEDVERKANDE

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

Stadsbyggnadsförvaltningen Sjöbo kommun

Sjöbo kommun

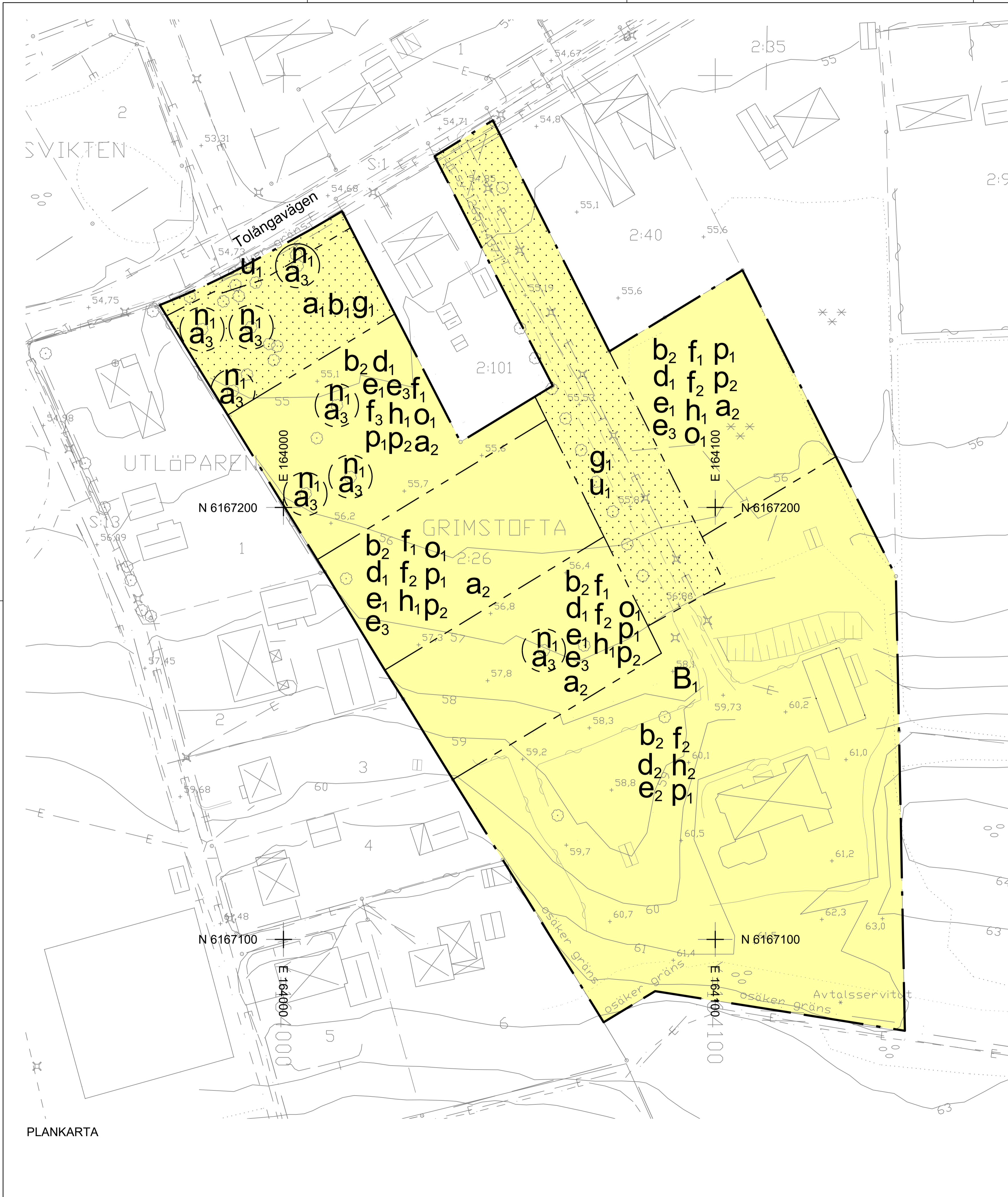
Marie Rosdahl
Enhetschef

Åsa Bjurström
Planarkitekt

Radarkonstruktion och planering

Emelie Edström
Planarkitekt

Carin Celik Gustrin
Planarkitekt



PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Kvartermark**
- B. Friiiggande småhus

EGENSKAPSBESTÄMMLER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad

- Fastighetsstorlek**
- d. Minsta fastighetsstorlek är 1500 m²
 - d. Minsta fastighetsstorlek är 8640 m²

- Höjd på byggnadsverk**
- h. Högsta nockhöjd över markplan 7,9 meter för huvudbyggnad och 4,8 för komplementbyggnad
 - h. Högsta nockhöjd över markplan 5,5 meter och komplementbyggnad 5,4 meter

- Markens anordnande och vegetation**
- n. Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

- Markreservat för allmännyttiga ändamål**
- u. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

- Markreservat för gemensamhetsanläggningar**
- g. Markreservat för gemensamhetsanläggning.

- Placering**
- p. Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns
 - p. Minst 6 meter förgårdsmark framför garageport

- Takvinkel**
- o. Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 40 grader

- Utformning**
- f. Fasadmateriäl ska vara ljus puts, ljus eller rött tegel, stående träpanel eller skivmaterial. Tak ska vara av rött tegel, svart falsad plåt eller svart takpapp och utformas som sadeltak. Takutspräng får vara maximalt 25 cm. Största bredd på husgavel är 8,5 meter
 - f. Endast en lägenhet per fastighet

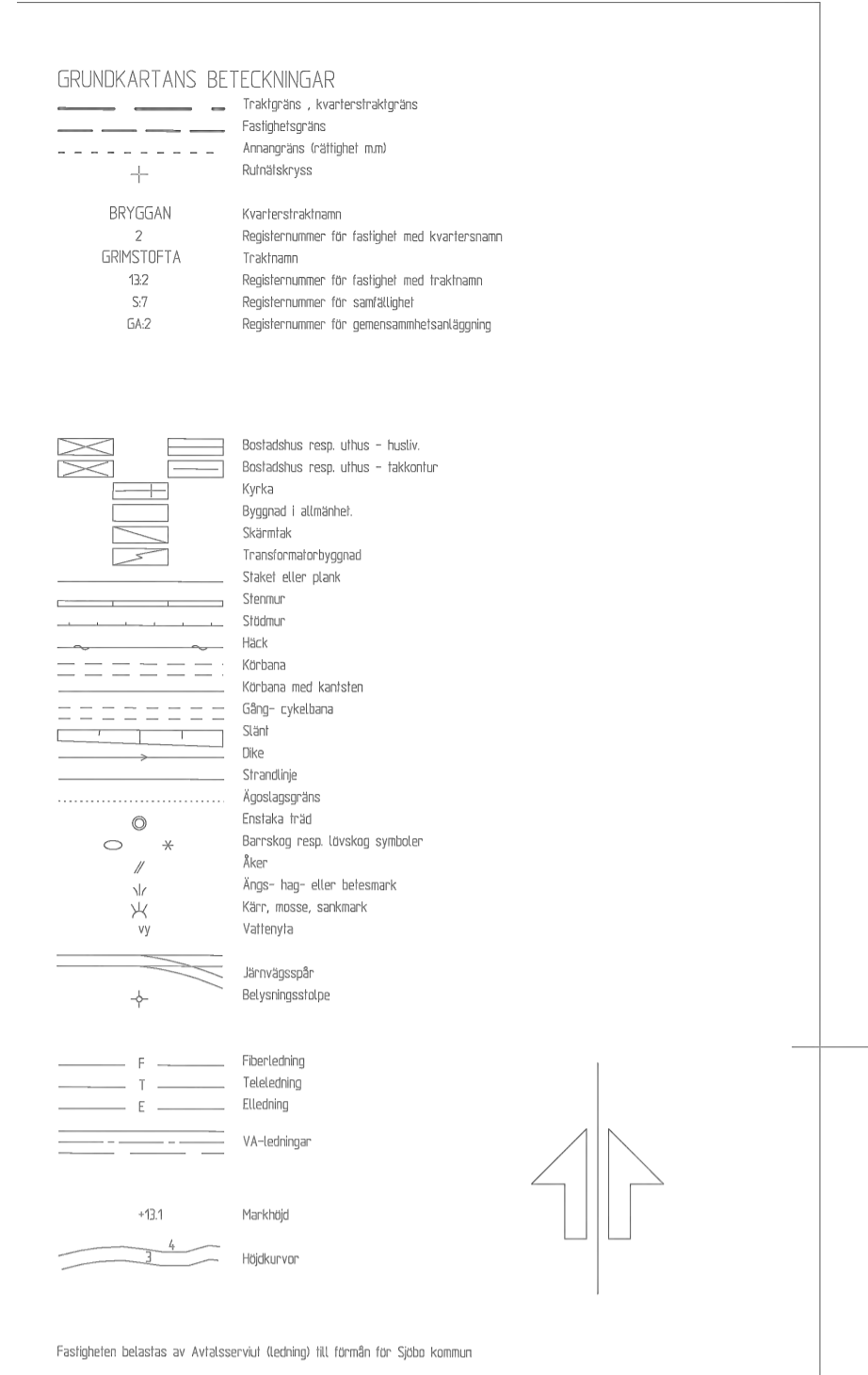
- Utförande**
- b. Yta för dagvattenhantering
 - b. Minst 80 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

- Utnyttjandegrad**
- e. Största byggnadsarea är 140 m²
 - e. Största byggnadsarea är 282 m² för huvudbyggnad och 162 m² för komplementbyggnad
 - e. Största byggnadsarea är 30 m² per komplementbyggnad

- Villkor för startbesked**
- a. Startbesked får inte ges för bostäder förrän dagvattenanläggning har kommit till stånd.
 - a. Marklov krävs även för marktågårdar som försämrar markens genomsläpplighet.

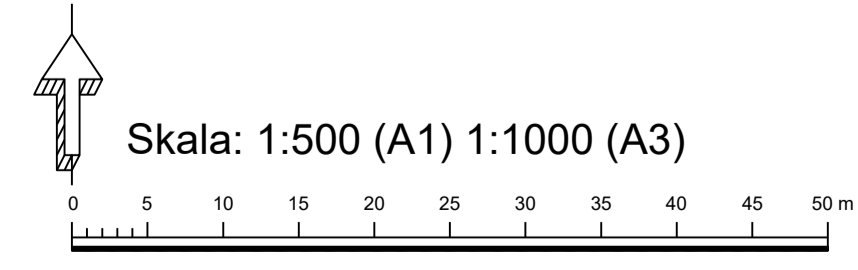
- Ändrad lovplikt**
- a. Marklov krävs även för fällning av träd.

- Genomförandetid**
- Genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft.



GRUNDKARTA	
Ort: Grimstofta 2:26	METRIA AB
Projektor: Ulltråg ur Planarkarta	
Färdkompletterad i september 2021	
Fastighetsutredning	
Fastighetsutredning aktuell: 2021-09-27	
Planstycket SWEREF 99 13 00	Höjdstycken RH2000
Planering utförd av Louise von Barth	
Kartan upprättad av Louise von Barth / Solvig Olsson 2021-09-29	
Skala 1:1000 1 cm = 10 m	Kartbeteckningar enligt HMK -KaD

PLANKARTA

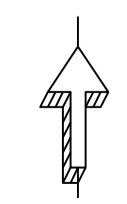
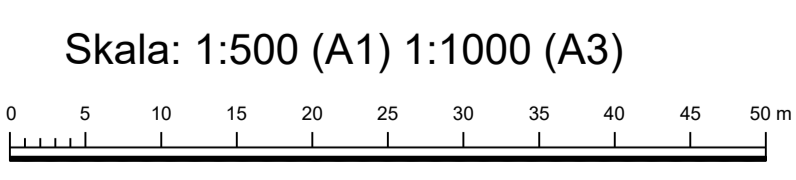


Till planen hör:		<input checked="" type="checkbox"/> Undersökning om betydande miljöpåverkan	
<input checked="" type="checkbox"/> Plankarta med bestämmelser	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Illustration		
DETALJPLAN för fastigheten Grimstofta 2:26 i Sjöbo			
Sjöbo kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
Granskningshandling		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2022-05-17	konsult Emelie Edström, Radar	Laga kraft	
		Dnr: 2021.2067	
Marie Rosdahl Enhetschef	Asa Bjurström Plankarkitekt		



ILLUSTRATIONSKARTA

SJÖBO ORA



Till planen hör:		☒ Undersökning om betydande miljöpåverkan	
☒ Plankarta med bestämmelser	☒ Fastighetsförteckning		
☒ Planbeskrivning	☒ Samrådsredogörelse		
☒ Illustration			
DETALJPLAN för			
fastigheten Grimstofta 2:26 i Sjöbo			
Sjöbo kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
Granskningshandling		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2022-05-17	konsult Emelie Edström, Radar	Laga kraft	
		Dnr: 2021.2067	
Marie Rosdahl Enhetschef	Åsa Bjurström Plankarkitekt		

Tillhör samrådskarta 2022-05-17 8894 § 81 PA, A1, 2022-2067

§52

Ärendenr LANT.2022.1080

Gallring av gamla djurskyddshandlingar**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att gallra bort alla gamla djurskyddshandlingar från arkivet.

Sammanfattning och motivering

Länsstyrelsen tog över djurskyddstillsynen from 2009-01-01.

Länsstyrelsen har under våren 2022 informerat förvaltningen att kommunen kan gallra bort alla gamla djurskyddshandlingar eftersom de är inaktuella, och kommer aldrig att begäras ut av dem.

Beslutet skickas till
Länsstyrelsen i Skåne län

Samhällsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen