

Plats och tid Kommunhuset, Sessionssalen, tisdagen den 7 juli 2022, kl. 18:00

Beslutande Jörgen Ny,(C), ordförande  
 Michael Smedberg (M),vice ordförande  
 Cecilia Rosenqvist Perry (M)  
 Thomas Nilsson (M)  
 Camilla Windh (S)  
 Sonya Jonasson (S)  
 Simon Diaz (KD), tjug §§61-75, §77, Jäv §76  
 Leif Jönsson (SD)  
 Lars-Wilhelm Larsson (SD)  
 Niklas Håkansson (SD), tjug ersättare §76

Ersättare Tommy Lövgren (C)  
 Niklas Håkansson (SD), §§61-75, §76

Tjänstemän och övriga Louise Andersson, förvaltningschef  
 Linnéa Elamzon, enhetschef bygg  
 Marie Rosdahl, enhetschef strategi  
 Ingrid Nilsson, sekreterare  
 Annika Jeppsson, miljöinspektör, §§61-62  
 Malin Ryberg, miljöinspektör, §§61-62  
 Monika Jänchen, bygglovshandläggare, §§61-62

Utses att justera Thomas Nilsson och Camilla Windh

Underskrifter Sekreterare ..... Paragrafer 61 - 77  
 Ingrid Nilsson

Ordförande .....  
 Jörgen Ny

Justerande .....  
 Thomas Nilsson Camilla Windh

### ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Samhällsbyggnadsnämnden  
 Sammanträdesdatum 2022-07-05  
 Datum för anslags uppsättande 2022-07-07 Datum för anslags nedtagande 2022-07-29  
 Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Underskrift .....  
 Ingrid Nilsson

Beslut	Rubrik	Ärende	Sida
(1)	Föredragningslista 2022-07-05		3
(2)	Informationsärende		4
(3)	Budgetredovisning per den 30 juni 2022		5
(4)	Delegationsbeslut 2022-05-02 - 2022-06-20		6
(5)	Kurser och konferenser 2022		7
(6)	Val av ordinarie ledamot i arbetsutskottet		8 - 9
(7)	Planbesked för - Ändring av industrimark till bostäder - Sjöbo 3:32		10 - 14
(8)	Planbesked för 6 - 7 radhus eller för ett och två enbostadshus utöver befintligt bostadshus - Sandbäck 7:18		15 - 20
(9)	Beslut om samråd avseende detaljplan för fastigheterna Arbetet 25 och 26 i Sjöbo		21 - 22
(10)	Beslut om antagande av detaljplan för fastigheten Grimstofta 2:26 i Sjöbo		23 - 24
(11)	Godkännande av detaljplan för fastigheten Sjöbo 3:58 m fl "Orebackens camping" i Sjöbo		25 - 26
(12)	Beslut om biosfärområde Vombsjösänkans utbredningsområde, namn, samarbetsavtal och långsiktig organisation		27
(13)	Beslut om medlemskap i Energikontoret Sydost för Sjöbo kommun		28 - 29
(14)	Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen för samhällsbyggnadsnämnden 2022		30
(15)	Ansökan - Nybyggnad av enbostadshus och garage - Blentarp 8:8		31 - 38
(16)	Ansökan - Nybyggnad av LSS-boende - Talgoxen 1 och 2		39 - 45
(17)	Ansökan - Nybyggnad av enbostadshus med garage - Lövestad 46:33		46

§61

Ärendenr ALL.2022.6

## **Föredragningslista 2022-07-05**

### **Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa föredragningslistan med följande ändringar:

Ärende ALL.2019.21 - Val av ordinarie ledamot i arbetsutskottet har tillkommit.

Ärende BYGG.2021.1421 - Ansökan om nybyggnad av flerbostadshus - Kraften 3 utgår.

---

### **Sammanfattning**

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

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

§62

Ärendenr ALL.2022.9

**Informationsärende****Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar lägga informationen till handlingarna.

---

**Informationspunkter**

1. Annika Jeppsson, miljöinspektör och Malin Ryberg, miljöinspektör kommer att informera om avlopp och tillsyn.
2. Monica Jänchen, ny bygglovshandläggare kommer att presentera sig.

§63

Ärendenr ALL.2022.2

**Budgetredovisning per den 30 juni 2022****Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna budgetuppföljningen per den 30 juni 2022, samt överlämna prognosen till ekonomiavdelningen.

---

**Sammanfattning**

Budgetuppföljning för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet per den 30 juni och utfallsprognos för 2022.

**Skickas till**

Kommunstyrelsen  
Ekonomiavdelningen

**Sjöbo kommun**

# **Samhällsbyggnadsnämnden**

## **Uppföljning Juni månad 2022**

Tillhör nämndsbeslut 2022-07-05 SBN § 63 ALL.2022.2

**Drift:**

	Prognos för helåret 2022	Kommun- bidrag helåret 2022	Prognos- tiserat resultat 2022
Verksamhet			
Politisk verksamhet	600	600	0
Miljö- och hälsoskyddsverksamhet	6 900	6 900	0
Plan- och byggverksamhet	8 600	8 200	-400
<b>Summa Verksamhet</b>	<b>16 100</b>	<b>15 700</b>	<b>-400</b>

**Verksamhet**

Det prognostiseras ett underskott med 0,4 mnkr för nämnden, vilket innebär att prognosen är oförändrat i förhållande till delårsrapport 1. För byggverksamheten prognostiseras ett underskott medan miljö- och hälsoskyddsverksamheten, planverksamheten och den politiska verksamheten prognostiseras vara i paritet med budgeten.

**Miljö- och hälsoskyddsverksamhet**

Årets prognos indikerar på ett nollresultat. Både intäkterna och kostnaderna följer budgeten. Arbetet med att hantera den upparbetade tillsynsskulden fortlöper enligt plan.

**Plan- och byggverksamhet**

Prognosen för plan- och byggverksamheten indikerar på ett underskott om 0,4 kr. Underskottet är hänförbart till bygglovsverksamheten. Merparten avser ökade personal- och konsulttjänstkostnader och lägre intäkter än budgeterat. Planverksamheten prognostiseras vara i paritet med budgeten.

**Investering:**

	Prognos för helåret 2022	Kommun- bidrag helåret 2022	Prognos- tiserat resultat 2022
Verksamhet			
Plan- och byggverksamhet	500	1 500	1 000
<b>Summa Verksamhet</b>	<b>500</b>	<b>1 500</b>	<b>1 000</b>

**Plan- och byggverksamhet**

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



## Analys av prognostiserat ekonomiskt underskott

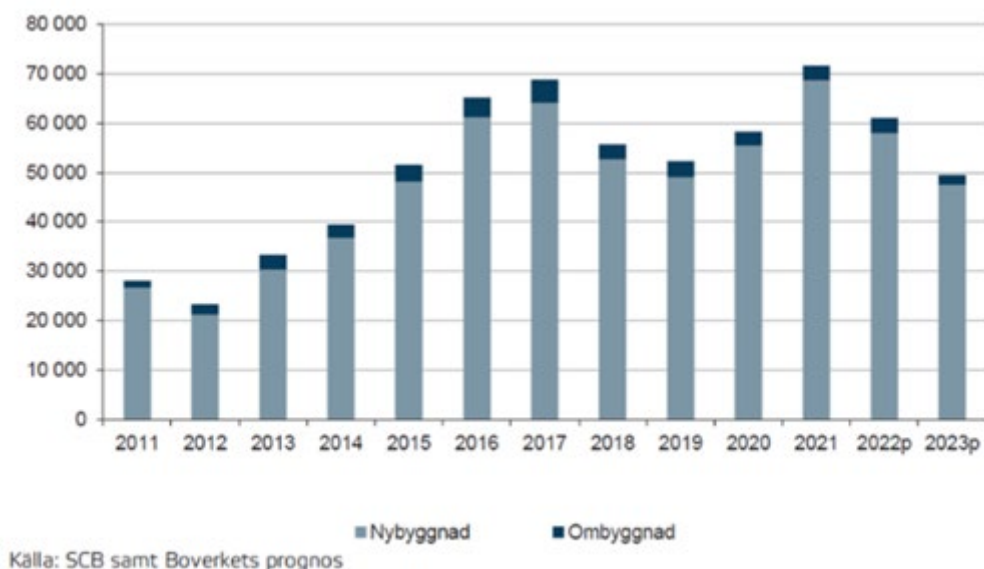
Kommunfullmäktige beslutade den 22 juni 2022 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att senast den 31 augusti 2022 inkomma till kommunstyrelsen med en analys av prognostiserat ekonomiskt underskott för 2022.

### Sammanfattning

Det prognostiserade underskottet beror till största del på högre budgeterade bygglovsintäkter än vad som nu förväntas till följd av bland annat stigande materialpriser och höjda räntor.

### Analys

Nedgången var tydlig under april då antalet inkomna bygglovsärenden var det lägsta för månaden på 10 år. Under maj närmade sig inflödet ”normala” nivåer igen för att under juni ligga kvar något under normalt. Byggföretagens senaste prognos för bygginvesteringar från april pekar på relativt konstanta nivåer under 2022 för att sedan gå ner 12 % under 2023. Boverkets prognos för bostadsbyggandet från juni pekar på en nedgång redan 2022 för att sedan sjunka ytterligare 2023, jämfört med rekordåret 2021.

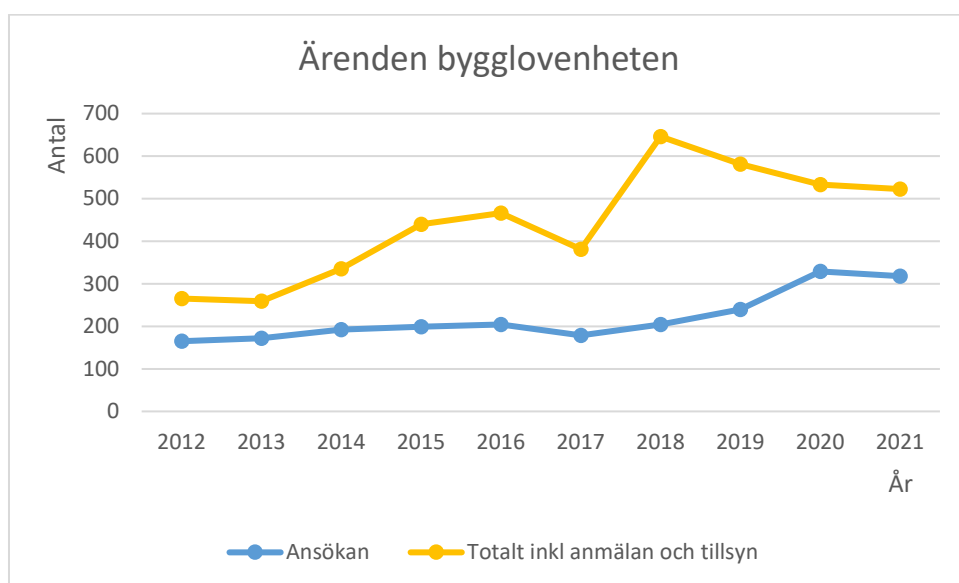


*Antalet påbörjade bostäder i Sverige faller efter en historiskt hög topp 2021.*

Även i Sjöbo kommun förväntas antalet ansökningar om bygglov att sjunka under 2022 och 2023. Samtidigt är en relativt kraftig ökning av anmälningsärenden att vänta, då närmare 100 VA-anlutningar är planerade under 2023.

Nyckeltal				
	Bokslut 2020	Bokslut 2021	Budget 2022	Budget 2023
Antal ansökningar om planbesked	4	14	8	6
Antal ansökningar om bygglov	329	318	250	200
Antal anmälningar	152	137	200	220
Antal klagomålsärenden bygg	72	39	50	50

Under 2023 förväntas antalet ansökningar om bygglov att minska samtidigt som antalet anmälningar kommer öka med anledning av närmare 100 planerade VA-anlutningar.



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 anlutningar till kommunalt vatten och avlopp, en utbyggnad som sker i område för område.

Antalet bygglovsärenden i Sjöbo kommun har fördubblats under den senaste 10-årsperioden och för låg bemanning på bygglovsenheten ledde under slutet av 2021 och början av 2022 till tre långtidssjukskrivningar. Enheten hade fram till dess en handläggare, en inspektör, en administratör och en chef, vilket innebär att 75 % av medarbetarna har varit eller är sjukskrivna på grund av utmattningssyndrom. För att inte hamna i samma ohållbara arbetsmiljösituation igen har bemanningen anpassats efter behovet och en stabil, effektiv och tillgänglig verksamhet har börjat byggas upp. Genomsnittlig handläggningstid för delårsrapport 1 är 3 veckor, att jämföra med lagkravet på 10 veckor. Eftersom ett bygglov gäller i fem år är det dessutom så att en stor del av kommunens arbetsinsats sprids ut under denna 5-årsperiod framåt i tiden från att beslutet är taget och avgiften är betald.

Även på detaljplanesidan har en utökning varit nödvändig för att kunna hantera inkommande ansökningar inom någorlunda rimliga handläggningstider. Sjöbo kommun har aldrig haft så många detaljplaner på gång samtidigt som nu, nästan fem gånger så många som det årliga snittet de senaste tio åren. Antalet planarkitekter ökade från 1,6 till 3,6 under 2021 och 2022. Utifrån denna bemanning innebär aktuella detaljplaner arbete till och med år 2025.



*Antalet ansökningar om planbesked ökade markant 2021.*

Verksamhetsplanen för 2022 fokuserar på kommunikation. Målet är att information och beslut ska vara lätta att förstå och att alla som vänder sig till samhällsbyggnadsnämndens verksamhet ska känna sig väl bemötta och få förtroende för nämndens verksamhet. För att lyckas med detta så måste grundbemanningen vara stabil. E-tjänster infördes på bygglovsenheten i början av juli och processer, mallar och hemsida ses över. Samtidigt finns också önskemål och behov av mer bygglovsrådgivning, en arbetsinsats som nämnden inte kan ta betalt för.

## Åtgärder

Mellan delårsrapport 1 och budgetredovisningen per den 30 juni har följande åtgärder vidtagits till följd av det prognostiserade underskottet:

- Delar av ett hyreskontrakt har sagts upp
- En medarbetare går i pension tidigare än budgeterat
- Ett samarbete på bygglovssidan har inletts med Skurups kommun och Tomelilla kommun i syfte att vid behov sälja handläggningstjänster
- Nya taxor som bättre speglar nedlagt arbetstid har införts

Samtidigt har omvärldsläget förändrats ytterligare och intäktsprognosen på bygglovsenheten har räknats ner i motsvarande omfattning. Åtgärder som återstår är att säga upp medarbetare vilket, om så skulle ske, skulle ge konsekvenser för verksamheten på längre sikt. För att bygga upp och säkerställa en robust verksamhet som arbetar för måluppfyllelse och önskvärd utveckling av bland annat tillgänglighet och service, krävs långsiktiga överväganden snarare än drastiskt agerande på kortsiktiga konjunktursvängningar.

§64

Ärendenr ALL.2022.4

**Delegationsbeslut 2022-05-02 - 2022-06-20****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

§65

Ärendenr ALL.2022.1

**Kurser och konferenser 2022****Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att utse Jörgen Ny (C) och Leif Jönsson (SD) att delta i Skånes Miljö och hälsoskyddsförbunds Temadag inom Fokus på klimatförändringar och klimatanpassningar och hur vi anpassar samhället till de förändringar i klimatet vi märker av idag och de som förväntas ske i framtiden. Plats och tid: Kommunhuset i Lomma, Hamngatan 3, den 27 september 2022.

---

**Sammanfattning**

Följande kurs/konferens har inkommit till samhällsbyggnadsnämnden.

1. Inbjudan till Temadag inom Fokus på klimatförändringar och klimatanpassningar och hur vi anpassar samhället till de förändringar i klimatet vi märker av idag och de som förväntas ske i framtiden. Plats och tid: Kommunhuset i Lomma, Hamngatan 3, den 27 september 2022, kl 09:00-15-30.

§66

Ärendenr ALL.2019.21

**Val av ordinarie ledamot i arbetsutskottet****Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att utse Leif Jönsson (SD), som ordinarie ledamot i arbetsutskottet, då Joakim Folkesson (SD) av sagt sig alla politiska uppdrag.

**Sammanfattning**

Joakim Folkesson (SD) var vald som ordinarie ledamot i arbetsutskottet, men har av sagt sig alla politiska uppdrag från den 1 maj 2022, därmed måste samhällsbyggnadsnämnden utse en ny person som ordinarie ledamot.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-01-15, §2 att utse ordinarie ledamöter och personliga ersättare i arbetsutskottet för mandatperioden 2019-2022.

*Samhällsbyggnadsnämnden beslutar 2022-07-05, §64 att följande ledamöter och personliga ersättare ska sitta i arbetsutskottet:*

**Val av arbetsutskott**

Ordinarie ledamöter:

1. Jörgen Ny (C), ordf
2. Michael Smedberg (M), vice ordf
3. Leif Jönsson, (SD)

Personlig ersättare:

1. Cecilia Rosenqvist Perry (M)
2. Sonya Jonasson (S)
3. Lars-Wilhelm Larsson (SD)

**Inkallelse ordning för arbetsutskottet**

1. Personlig ersättare
2. Enligt ordning 1-3

Om varken ordföranden eller den vice ordföranden kan delta i ett helt sammanträde eller i en del av ett sammanträde, fullgör den till åldern äldste ledamoten ordförandens uppgifter enligt Kommunfullmäktiges beslut 2018-02-28, § 5/18 Reglemente.

**Sammanfattning**

Inom Samhällsbyggnadsnämnden ska det utses ett arbetsutskott bestående av 3 st ledamöter och 3 st personliga ersättare för mandatperioden 2019-2022.

**Beslutsunderlag**

Ersättarnas tjänstgöring i nämnden för mandatperioden 2019-2022 har beslutats enligt Kf 2018-11-28, §126/18 enligt följande:

1. För parti
2. För partigrupp, varvid
  - a) Moderaterna, Centerpartiet, Liberalerna, Miljöpartiet de gröna, Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Sjöbopartiet utgör en grupp
  - b) Sverigedemokraterna och Kristdemokraterna utgör en grupp
3. Oberoende av parti eller partigrupp

**Skickas till**

Kansliavdelningen  
Samhällsbyggnadsnämnden samt tjänstemännen

§67

Ärendenr PLAN.2022.1100

## Planbesked för - Ändring av industrimark till bostäder - Sjöbo 3:32

### Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked för upprättande av ny detaljplan för fastigheten Sjöbo 3:32 m.fl. i Sjöbo kommun

Kostnad för planbesked är **19 320** kr enligt gällande taxa år 2022. Planbeskedet omfattar mer än 100 lägenheter vilket är ett av kriterierna för en stor åtgärd. Planbeskedet bekostas av sökanden.

Detaljplanen strider inte mot den gällande översiktsplanen 2009 eller översiktsplanen 2022 som har varit ute på granskning.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.  
 Preliminärt antagande av detaljplan är under 2025.  
 Detaljplanearbetet bekostas av sökande.

### Sammanfattning

Sökanden har ansökt om upprättande av ny detaljplan med ändrad markanvändning av fastigheten Sjöbo 3:32 m.fl. Ändrad markanvändning från Jb småindustriändamål till B bostäder. Hela fastigheten ägs av sökande LENY Fastighets AB.



Figur 1. Föreslaget område för ny detaljplan i den sydöstra delen av Sjöbo tätort.



## Beskrivning av ärendet

En ansökan om planbesked gällande ändring av markanvändning på del av Detaljplan för området vid Tolångavägen (DP308), samt ej detaljplanelagt område på det västra delen av förslaget planområde. inkom 2022.05.04 från LENY Fastighets AB. Detaljplanen avser fastigheten Sjöbo 3:32 m.fl.

Planarbetets syfte är att möjliggöra LENY Fastigheter AB som markägare och byggherre att uppföra bostäder.

## Planprocessen

Detaljplanen kommer att bedömas i planprocessen där olika intressen ställs mot varandra. Utnyttjandegraden/exploateringsgraden prövas i planprocessen.

All parkering för det nya bostadsområdet sker inom fastigheten och ska tillgodoses av sökande.

Husens och övriga ytors utformning samt upplåtelseform ska analyseras i planprocessen.

Planområdet är ca 26 000 kvm, 2,6 hektar.

## Planförslagets konsekvenser

Ändring av markanvändning till bostäder från småindustri för Sjöbo 3:32 m.fl. medför en förtätning av Sjöbo tätort med mer bostäder som kommer leda till en ökad personbilstrafik. Borttagandet av rådande detaljplan för småindustri kommer leda till en minskad lastbilstrafik genom Sjöbo tätort med sänkta bullernivåer till följd. Den kommande saneringen och ändringen av markanvändningen kommer leda till en bättre mark/vattenstatus samt skydd mot framtida föroreningar inom vattenskyddsområdet.



Figur 2. Förslag på markens nyttjande enligt situationsplan reviderad version 2022-05-24 (np arkitekter).



Figur 3. Gestaltungsforlag for området, 2022.05.06 (np arkitekter).

## Planforlagets utmaningar - knäckforagor

### Riksintresse for jarnvag

Planområdet ligger inom ett av trafikverket utpekade område for riksintresse for jarnvag. Trafikverket har kommit med forslag till justering av riksintresseobjekten som har varit pa remiss och beslut vantas fattas under sommaren 2022. I remissen foreslog Trafikverket att framtida riksintresset for Simrishamnsbanan ska utga. Enligt Trafikverkets granskningsyttrande av oversiktsplanen:

*I Trafikverkets forslag ar Simrishamnsbanan inte langre ett utpekade framtida riksintresse for jarnvag, och det ar hogst osannolikt att den kommer att planeras in i framtiden, (s.2).*

### Jarnvagsreservat (Sjobo kommun)

Sjobo kommun har tagit ett politiskt beslut pa att ha kvar jarnvagsreservatet i kommunen. I och med jarnvagsreservatet kan i dagslaget den sodra delen av planområdet inte bebyggas. I och med jarnvagsreservatet kan enbart den norra delen kunna bebyggas. Den sodra delen av fastigheten bedoms kunna anvandas for annat ändamål t.ex. parkering och rekreation.

### Foreoreningar

Planområdet ar idag foreorenade. Provtagning samt sanering tas fram och bekostas av sökande. Provtagningar har gjorts inom planområdet men det behövs tas fler prover pa platsen.

LENY fastighets AB och Sjobo kommun ar insatta i foreoreningsproblematiken dar provtagningar, sanering och utbyggnad i etapper med specifika bestämmelser har diskuterats. Fastighetens foreoreningsproblematik utgör inte ett hinder for att påbörja detaljplan.

**Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde. De befintliga föreskrifterna för vattenskyddsområdet är från 1972. Ingen del av föreskrifterna berör planen då de framförallt berör utsläpp från avlopp, verksamheter och jordbruk. Planförslaget bedöms inte påverka vattenskyddsområdet då planområdet idag är ansluten till det allmänna VA-nätet. Va-enheten arbetar med att se över vattenskyddsområdets utbredning och vilka föreskrifter som då ska gälla. De befintliga vattenskyddsföreskrifterna hanterar inte dagvattenfrågan, men va-enheten kommer troligen i de nya föreskrifterna ställa krav på att dagvatten från hårdgjorda ytor ska avledas inom primär skyddszon för vattentäkten. Dagvattnet för planområdet kommer därför att tas om hand genom att föras bort från området i kommunens dagvattenrör utmed Tolångavägen. En fördröjning utav dagvattnet ska ske på platsen lokalt med förslagsvis gröna tak men ska sen inte filtreras ner i marken utan föras ut ur området via kommunens dagvattensystem. Större infiltrering av dagvatten ska därför inte ske, detta på grund utav föroreningsrisk.

Vattenskyddsområdet utgör inte ett hinder för att påbörja detaljplan.

**Ras och skred**

Det finns en kraftig brant i södra delen av planområdet med en höjdskillnad på ca 10 meter. Enligt den gjorda *Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort Översiktlig bedömning av risk för ras, skred och erosion*. Av Markera 2022-03-30. Finns endast generella bedömningar på ras och skredrisker i Sjöbo tätort och inga specifika bedömningar för planområdet. Slutsatsen i rapporten är att förhållandena generellt är goda.

*Det finns relativt stora nivåskillnader men med relativt hög marklutning. De geotekniska förhållandena bedöms generellt vara mycket goda. Dominerande jordlager utgörs av isälvsavlagringar som sannolikt vilar på morän. Under rådande förhållanden skyddas slänter av befintlig vegetation och inga erosionsprocesser bedöms i nuläget pågå, (s.14).*

Det finns ingen å genom området som kan leda till erosion däremot finns det höga träd med stora rotsystem som kan motverka ett ras. I och med den kraftiga branten inom planområdet behövs frågan utredas mer samt trädens roll i närheten till de tänkta husen.

Ras och skredfrågan utgör inte ett hinder för att påbörja detaljplan.

**Beslutsunderlag och bilagor**

Ansökan om planbesked med förslagna planritningar, inkommen 2022.05.04

**Beslutet skickas till**

Sökanden

Leny Fastighets AB, [tobias.persson@leny.se](mailto:tobias.persson@leny.se)

Gamla Torg 5, 275 33 Sjöbo

Kommunstyrelsen, (för kännedom)

Tekniska nämnden

Strategienheten, Nils Hedenmo

§68

Ärendenr PLAN.2022.357

**Planbesked för 6 - 7 radhus eller för ett och två enbostadshus utöver befintligt bostadshus - Sandbäck 7:18****Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked för att pröva planläggning av ett nytt enbostadshus och reglering av det befintliga enbostadshuset.

I samband med detaljplanarbetet behöver trafiksituationen och trafiksäkerheten utredas avseende gång- och cykelväg samt in- och utfarter och tillfart. Kulturmiljöaspekter och naturvärden behöver också analyseras i planarbetet.

*Barnkonventionen ska genomsyra detaljplanarbetet och dess beslutsprocess.*

Kostnad för planbesked är **9 520** kr enligt gällande taxa. Planbeskedet bekostas av sökande.

**Sammanfattning**

Ansökan om planbesked för Sandbäck 7:18 gäller önskemål om detaljplan för sex alternativt sju radhus eller för ett till två enbostadshus utöver befintligt enbostadshus. Fastigheten är belägen i norra delen av Sjöbo.

**Beskrivning av ärende / information till sökande**

Sökande har ansökt om upprättande av detaljplan för sex alternativt sju radhus eller för ett till två enbostadshus utöver befintligt enbostadshus. Infart önskas från gata i öster eller från väster via angränsande fastighet. Sökande är fastighetsägare till Sandbäck 7:18.

Fastigheten Sandbäck 7:18 är belägen norr om Esplanaden i norra delen av Sjöbo. Sandbäck 7:18 gränsar i öster till ett område med gång- och cykelväg inom fastigheten Sandbäck 5:102. I norr, väster och söder gränsar Sandbäck 7:18 till fastigheten Sandbäck 7:17. Inom Sandbäck 7:17 finns äldreboende och vårdhem. Söder om berörd fastighet finns en gång- och cykelväg. Inom näraliggande fastighet i söder, Sandbäck 7:15, finns ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Öster om gång- och cykelvägen inom Sandbäck 5:102 finns bostadstomter med enbostadshus, kvarteren Kyrkbacken och Klockbacken.



*Karta*



*Flygfoto*

Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort från 2013 redovisar befintlig bostadsbebyggelse för fastigheten samt för angränsande och näraliggande bostadsfastigheter. Den fördjupade översiktsplanen föreslår inte någon förändring för området.

Området i stort är av riksintresse för kulturmiljövård: Södra Åsum är ett sockencentrum med kringliggande odlingsbygd kring Åsumsån.



*Riksintresse kulturmiljövård*

Fastigheten Sandbäck 7:18 är bebyggd med ett enbostadshus och två komplementbyggnader. Fastighetens areal är cirka 2 200 kvm. Infart sker från öster.



*Bostadshuset och en av komplementbyggnaderna inom fastigheten Sandbäck 7:18*

Bostadshuset bedöms vara uppfört omkring 1930 och syns vara i gott skick. Byggnaden har en synlig stengrund, vitputsad fasad med gesims, två- och treluftsfnster av trä, skarpvinklade stuprör samt tak av fibercementplattor. Ovanför huvudingången finns en takkupa med ett treluftsfnster. Kupan är klädd i vitmålad plåt med en utsmyckning ovan fönstret. Bostadshuset bedöms som bevarandevårt eftersom det är ett väl bibehållet hus från sin tid. Bedömningen är att husets arkitektur och uttryck är en viktig del av bebyggelsemiljön och kulturmiljön.

Nordväst om Sandbäck 7:18, inom Sandbäck 7:17, finns äldreboendet Sandbäcksgården. Sydväst om berörd fastighet, också inom Sandbäck 7:17, finns vårdhemmet Stapelgränd (LSS-boende, lag om stöd och service till funktionshindrade). Fastigheten Sandbäck 7:17 ägs av AB Sjöbohem.

Områdets och fastighetens grönstruktur kan beskrivas som uppväxt och lummig. Inom fastighetens södra del finns bland annat äldre högre tallar och vid fastighetens västra gräns finns en stor reslig ädelgran. Flera tallar och ädelgranen anses vara skyddsvärda träd. Norr och söder om det befintliga bostadshuset finns häckar. Häckarna bör värnas.



*Gång- och cykelvägen från söder*



*Södra delen av fastigheten Sandbäck 7:18*

Fastigheten och angränsande område i norr, väster och söder berörs inte av detaljplan. Området betraktas som sammanhållen bebyggelse.

Området öster om fastigheten omfattas av detaljplan.

Detaljplan för nordvästra delen av Sjöbo köping från 1969 anger allmän plats park, plantering för angränsande stråk-område i nordsydlig riktning, allmän plats gata för Torngränd och dess vändplats samt kvartersmark för bostadsbebyggelse norr och söder om gatan. För kvartersområdet anger detaljplanen att högst en fjärdedel av tomt får bebyggas och att en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader får uppföras.



*Utdrag ur gällande detaljplan för området vid Torngränd.*

VA-ledningar finns i området.

In- och utfart till fastigheten Sandbäck 7:18 sker i öster via Torngränd och över område planlagt som park, plantering där det finns en gång- och cykelväg. Planlagd väganslutning till fastigheten saknas. Gång- och cykelvägen går i nord-sydlig riktning mellan Åsums kyrka och Möllers mosse samt vidare mot centrum.

Bedömningen är att fråga om ytterligare byggrätt behöver prövas genom detaljplan. Avvägning av kulturmiljöaspekter och naturvärden samt in- och utfart och tillfart behöver analyseras.

Vid detaljplanläggning prövas markens användning och disponering avseende antal bostäder, placering av byggnader, in- och utfarter, parkeringar, kvalitativa friytor, bevarandevärda träd mm.

Utifrån områdets och platsens förutsättningar är bedömningen att två tomter, två byggrätter för enbostadshus kan betraktas som lämpligt att pröva inom fastigheten. Bedömningen är att en detaljplan för Sandbäck 7:18 ska innefatta prövning av en tomt för det befintliga enbostadshuset och en tomt för ett nytt enbostadshus inom fastighetens södra del.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt, med tanke på gång- och cykelvägen, bör in- och utfart ske från väster, via fastigheten Sandbäck 7:17 och Redskapsgatan/Stapelgränd. Rätt till tillfart kan anordnas genom servitut.

## **Beslutsunderlag och bilagor**



Ansökan om planbesked med beskrivning och förslag, 2022-03-22

**Beslutet skickas till**

Sökande

Mårtenssons Fastighet i Skåne AB

Solviksgatan 1

275 39 Sjöbo

Kommunstyrelsen

Strategienheten / Marie Rosdahl, Eva Ferlinger

§69

Ärendenr PLAN.2021.2070

**Beslut om samråd avseende detaljplan för fastigheterna Arbetet 25 och 26 i Sjöbo****Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan såsom menas i 6 kap Miljöbalken samt att godkänna detaljplanförslaget för samråd.

**Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att skapa ett tryggt, attraktivt och levande centrum i Sjöbo tätort genom att förtäta med bostadslägenheter och centrumfunktioner. Syftet är även att förstärka gaturummet vid Hotellgatan samt förbättra kopplingen mellan resecentrum och Västergatan för gångtrafikanter.

Planområdet omfattar fastigheterna Arbetet 25 och 26 i Sjöbo tätort. Planen tillåter bebyggelse i fyra och fem våningar vid Hotellgatan och Gamla Torg. Mot Västergatan tillåter planen två våningar vilket är samma byggnadshöjd och byggrätt som tidigare tillåtet. Parkering ska ske inom området och för att tillgodose parkeringsbehovet ger planen möjlighet till ett underjordiskt garage. Entréer och balkonger mot gata samt publika lokaler bidrar till att skapa trygghet och förstärka gaturummet.

**Beskrivning av ärendet**

Arbetet 26 har efter att Uno-X macken revs 2004 använts för parkering. Även den delen av Arbetet 25 som vetter mot Hotellgatan har under lång tid använts för parkering och garage. Fastighetsägaren, LENY Fastighets AB, vill bebygga båda fastigheterna med flerbostadshus för ca. 65 lägenheter bestående av 1, 2 och 3 rum och kök, 2 verksamhetslokaler mot torget samt underjordiskt parkeringsgarage och har därför ansökt om en ny detaljplan. Den del av Arbetet 25 som vetter mot Västergatan (apotek och veterinär) bibehåller samma byggrätt som tidigare och avses styckas av till en egen fastighet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked 2021-04-20, där även möjligheten till att placera ett bibliotek ut mot torget var del av ansökan. Under planarbetets inledande analysfas bedömdes platsen inte vara lämplig för lokalisering av ett bibliotek, då tomten ansågs för liten att inrymma både bibliotek i ett plan samt en tillräckligt rymlig bostadsgård. Sjöbo kommun har inte heller tidigare hyrt lokaler av privata aktörer, utan äger sina fastigheter själv. Att hyra av en privat aktör medför att en offentlig upphandling behöver ske, vilket i sin tur kan leda till att en annan aktör vinner anbudet och att biblioteket då blir lokaliserat till en annan plats. För att komma vidare i ärendet gjordes bedömningen att det fortfarande ska vara lokaler i bottenvåningen mot torget och att de ska inrymma centrumfunktioner, vilket är en flexibel och bred användning som kan innebära handel,

service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som med fördel kan placeras centralt och vara lätta att nå.

**Beslutsunderlag**

Plankarta med bestämmelser, Förhandskopia Samrådshandling 2022 07 05  
Planbeskrivning, Förhandskopia Samrådshandling 2022 07 05  
Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2022 07 05

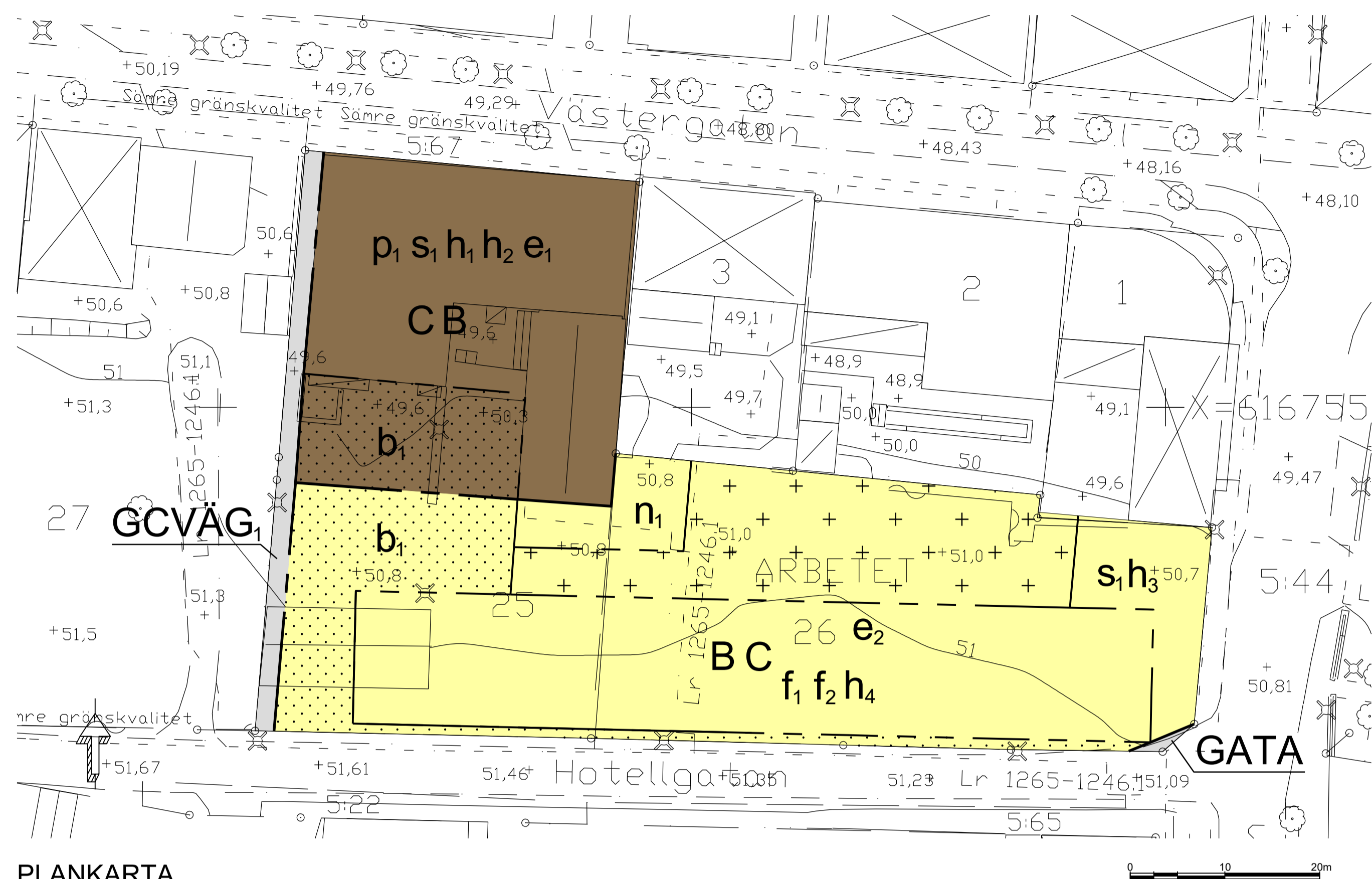
**Bilagor**

Parkeringsutredning, Kanozi Arkitekter AB, 2022-06-20  
Dagvattenutredning, LENY Fastighets AB, 2022-06-02  
Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2022-04-21

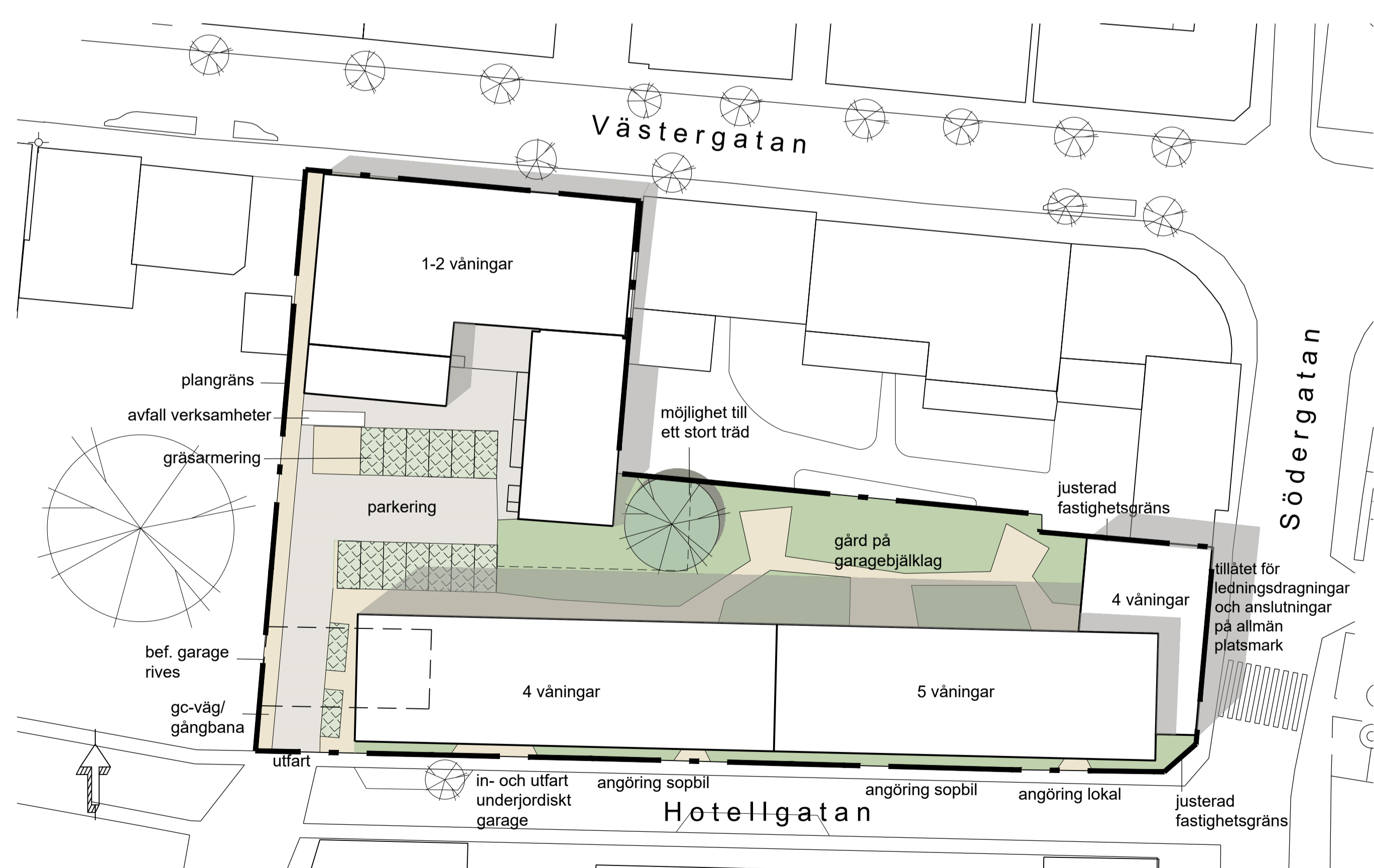
**Beslutet skickas till**

Sökanden  
Leny Fastighets AB, [tobias.persson@leny.se](mailto:tobias.persson@leny.se)  
Gamla Torg 5, 275 33 Sjöbo

Kommunstyrelsen (för kännedom)  
Strategienheten (Maja Håkansson)  
Sakägare (enligt sändlista)



PLANKARTA



ILLUSTRATIONS-RITNING

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmän plats**

- GATA** Gata
- GCVÄG** Gångväg

**Kvartersmark**

- B** Bostäder
- C** Centrum

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

**Begränsning av markens utnyttjande**

- b<sub>1</sub>** Marken får inte förses med byggnad undantaget balkonger, markterrasser och burspråk samt komplementbyggnad med högst 15 kvm BYA per användningsområde
- b<sub>2</sub>** Marken får endast förses med byggnad under mark samt markterrasser, balkonger och loftgång samt komplementbyggnad med högst 15 kvm BYA

**Byggnaders användning**

- s<sub>1</sub>** Byggnadens fasadlängd i bottenvåning mot allmän plats får endast användas för centrumfunktioner

**Höjd på byggnadsverk**

- h<sub>1</sub>** Högsta byggnadshöjd mot allmän plats är 8,5 meter
- h<sub>2</sub>** Högsta nockhöjd är 15 meter
- h<sub>3</sub>** Högsta nockhöjd är 66,0 meter över angivet nollplan
- h<sub>4</sub>** Högsta nockhöjd är 69,5 meter över angivet nollplan

**Markens anordnande och vegetation**

- n<sub>1</sub>** Mark ska vara genomsläpplig och förses med växtbädd som möjliggör minst ett stort träd

**Placering**

- p<sub>1</sub>** Huvudbyggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gata

**Utformning**

Fasadmaterial ska övervägande vara av natursten, tegel, puts och andra stenmaterial  
 Eventuell solcellsanläggning skall utformas enhetligt och med hänsyn till fasadens gestaltning  
 Inglasning av balkonger får ske med hänsyn tagen till gestaltning av fasad och i en enhetlig utformning

Nedfart till underjordiskt garage ska anordnas inom byggnad

- f<sub>1</sub>** Översta våningens fasad ska gestaltas så att övervägande del uppfattas som del av tak och luta minst 80 grader
- f<sub>2</sub>** Fasads ytterliv ska mot gata brytas med vertikala indrag

**Utförande**

- b<sub>1</sub>** Minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig

Entréörr får ej slå ut över allmän plats

Entréer till trapphus ska vara genomgående så att trapphus kan nås från offentligt rum och från gård

**Utnyttjandegrad**

- e<sub>1</sub>** Största bruttoarea är 1200 m<sup>2</sup> inom användningsområdet
- e<sub>2</sub>** Största ljus bruttoarea är 5650 m<sup>2</sup> inom användningsområdet

**Villkor för startbesked**

Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän markföröreningar har avhjälpts  
 Startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän planerad fördröjningsanläggning för dagvatten godkänts av VA-enheten på kommunen

**GENOMFÖRANDETID**

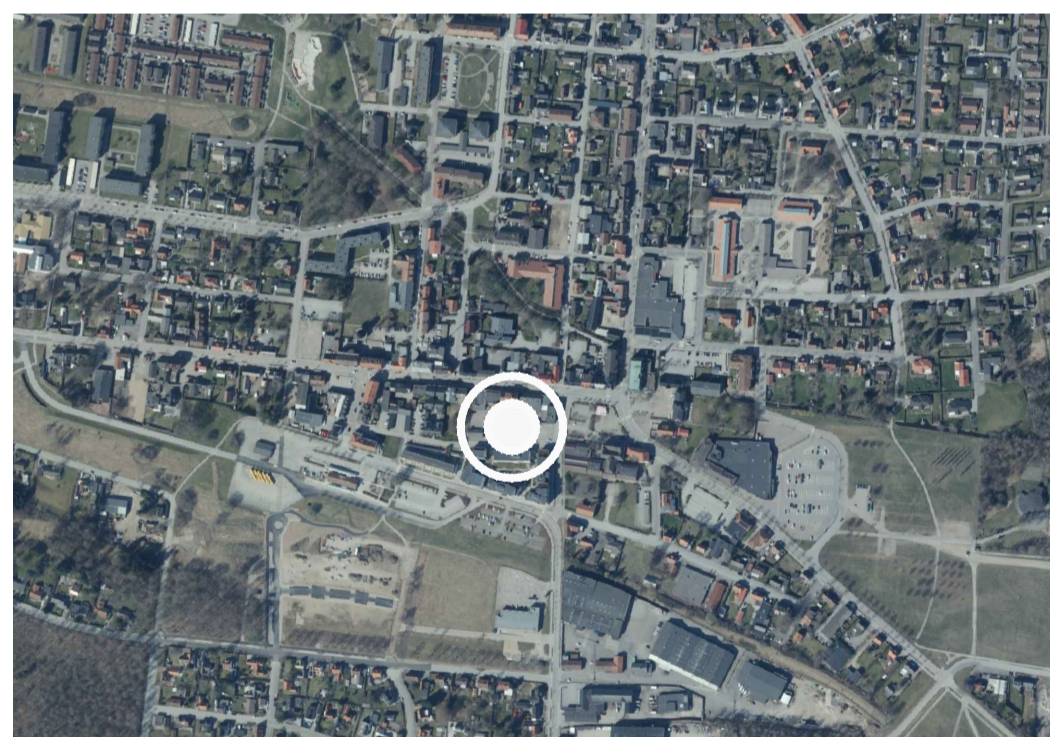
Genomförandetiden är 5 år inom hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum

**GRUNDKARTA**

Fäلتkompletterad i juni 2022  
 Fastighetsutredning  
 Fastighetsutredning aktuell 2022-06-08  
 Plansystem Höjdsystem  
 SWEREF 99 13 30 RH 2000  
 Kartan upprättad av  
 Louise von Barth 2022-06-09 METRIA AB

**Beteckningar:**

- Traktgräns, kvarterstraktgräns
- Fastighetsgräns
- Annansgräns (rättighet m.m.)
- Ruinätskryss
- Kvarterstraktnamn
- Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- Traktnamn
- Registernummer för fastighet med traktnamn
- Registernummer för samfällighet
- Registernummer för gemensamhetsanläggning
- Plangräns
- Bostadshus resp. uthus karterat efter husniv.
- Bostadshus resp. uthus karterat efter takkonturen.
- Kyrka
- Byggnad i allmänhet
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket eller plank
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Väg
- Gångbana
- Slätt
- Beläggning
- Dike
- Strandlinje
- Ågosalagsgräns
- Enstaka träd
- Barnskog resp. lövskog symboler
- Aker
- Ångs- häg- eller betesmark
- Vattenyta
- Järnvägsspår
- Gränspunkt
- Belysningsstolpe
- Inmått höjd
- Höjckurvor



ORIENTERINGSKARTA SJÖBO

- |   |   |   |
|---|---|---|
| Till plan hör:                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning       | <input type="checkbox"/> Granskningsutlåtande |
| <input type="checkbox"/> Planprogram                | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning       | <input type="checkbox"/> Gestaltungsprogram   |
| <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse program | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning | <input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram     |
| <input type="checkbox"/>                            | <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse               | <input type="checkbox"/> Illustration         |

**Detailplan för**

**fastigheterna Arbetet 25 och Arbetet 26 i Sjöbo**



Sjöbo kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
Förhandskopia Samrådshandling		Godkännande	
		Antagande	
2022 07 05	Reviderad	Laga kraft	
Maja Håkansson Planarkitekt	Marie Rosdahl Enhetschef		

§70

Ärendenr PLAN.2021.2067

**Beslut om antagande av detaljplan för fastigheten Grimstofta 2:26 i Sjöbo****Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen för Grimstofta 2:26 i Sjöbo.

---

**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 fyra 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.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-05-17 att godkänna planförslaget för granskning. Granskningsförslaget, daterat 2022-05-17, var ute på granskning under perioden 2022-05-18 t.o.m. 2022-06-03.

**Förändring efter granskning**

Granskningen visar följande komplettering och bearbetning av planhandlingarna:

- **text om verksamhetsområde har reviderats**
- **text om brandpost har reviderats**
- **plangräns i norr har stämts av med detaljplan P255**
- **text om utsläpp inom vattenskyddsområde har reviderats**
- **text om kostnader för servitutsrätt är justerad och mening om enskilt huvudmannaskap borttaget**
- **ordet lokalgata har justerats till infart**

**Beslutsunderlag och bilagor**

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Illustrationsplan

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Undersökning om betydande miljöpåverkan

**Beslutet skickas till**

Sökanden

Anders Malmqvist

Tolångavägen 28, 275 34 Sjöbo

andersmalmq.@gmail.com

Tekniska nämnden

Strategienheten, Åsa Bjurström

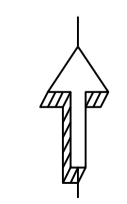
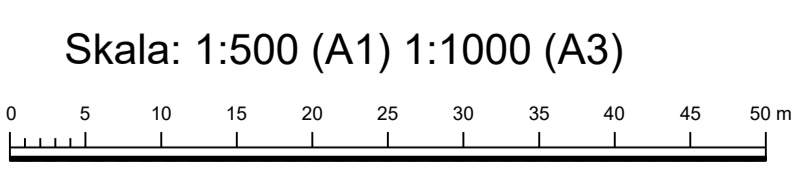


- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Traktgräns, kvartersstraktgräns
  - Fastighetsgräns
  - Annansgräns (rättighet m.m)
  - Rutnätskryss
  - BRYGGAN 2: Kvarterstraktnamn
  - GRIMSTOFTA 132: Registernummer för fastighet med kvartersnamn
  - S:7: Registernummer för fastighet med traktnamn
  - GA:2: Registernummer för samfällighet
  - Registernummer för gemensamhetsanläggning

- Bostadshus resp. uthus - husliv.
- Bostadshus resp. uthus - takkontur
- Kyrka
- Byggnad i allmänhet
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket eller plank
- Stenmur
- Stötmur
- Häck
- Körbana
- Körbana med kantsten
- Gång- cykelbana
- Slätt
- Dike
- Strandlinje
- Ägodelsgräns
- Enstaka träd
- Barrskog resp. lövskog symboler
- Åker
- Ängs- hag- eller betesmark
- Kärr, mosse, sårmark
- Vattenyta
- Järnvägsspår
- Belysningsstolpe
- F: Fiberledning
- T: Teleledning
- E: Elledning
- VA-ledningar
- +13.1: Markhöjd
- Höjkurvor

Fastigheten belastas av Avtalsreviut (ledning) till förmån för Sjöbo kommun

ILLUSTRATIONSKARTA



Till planen hör:		<input checked="" type="checkbox"/> Undersökning om betydande miljöpåverkan <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande	
<b>DETALJPLAN för</b> <b>fastigheten Grimstofta 2:26 i Sjöbo</b>			
Sjöbo kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2022-07-05	konsult Emelie Edström, Radar	Laga kraft	
		Dnr: 2021.2067	
Marie Rosdahl Enhetschef	Asa Bjurström Plankarkitekt		

§71

Ärendenr PLAN.2019.202

**Godkännande av detaljplan för fastigheten Sjöbo 3:58 m fl "Orebackens camping" i Sjöbo****Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna Detaljplan för fastigheten Sjöbo 3:58 m fl, "Orebackens camping", i Sjöbo och skickar vidare planförslaget till kommunstyrelsen för godkännande och kommunfullmäktige för beslut om antagande.

**Sammanfattning**

Ett förslag till ny detaljplan (*Detaljplan för fastigheten Sjöbo 3:58 m fl "Orebackens camping" i Sjöbo*) har utarbetats tillsammans med berörda förvaltningar.

Förslaget innebär i korthet:

- att utöka campingverksamheten med fler stugor och campingplatser
- att byggrätt skapas för ny receptionsbyggnad
- att skapa en trygg entréväg till campingverksamhet och friluftsliv

**Beskrivning av ärendet**

Syftet med en ny detaljplan för campingområdet är behovet av en plan som medger nuvarande utbredning samt öppnar för möjligheten att utöka området ytterligare och utveckla verksamheten i framtiden.

Detaljplaneförslaget innebär i första hand en utökning av campingområdet för att möjliggöra fler platser för camping och stugor. En ny byggrätt för reception/butik/restaurang föreslås vid den nya entrén till camping.

På en mindre del av befintlig parkering söder om gamla landsvägen föreslås nya stugor, uppställningsplatser för husbilar samt att Orestugan, som idag nyttjas av friluftsförbundet, får en utökad byggrätt. Här kommer även parkering att finnas till friluftslivets aktiviteter samt till stuggästerna längst i söder.

Den befintliga "gamla landsvägen" förblir gemensam entréväg från väster, "porten till området", för både camping och friluftslivets aktiviteter och verksamheter. För att säkerställa låga hastigheter ska delar av vägen utformas på de gåendes villkor.

Entrén till badet med bil föreslås bli från Tolångavägen i stället för som idag från campingområdet. Detta minskar behovet av att parkera på Oran för badgäster. Många gena alternativ att röra sig till och inom området på cykel eller till fots ska erbjudas.

När den nya detaljplanen vinner laga kraft, för att möjliggöra ett större campingområde, kommer den att upphäva den äldre planen (detaljplan 308) i berörda delar.

**Bakgrund**



Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-12-10 att godkänna planförslaget för samråd. Samrådsförslaget, daterat 2019-12-10, var ute på samråd under perioden 2019-12-20 t.o.m. 2020-01-31.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-20 att godkänna planförslaget för granskning. Granskningsförslaget daterat 2022-04-20, var ute på granskning under perioden 2022-05-17 t.o.m. 2022-06-10.

### **Förändring efter granskning**

Granskningen visar följande justering av planhandlingarna:

- förtydligande text gällande riksintresse naturvård och friluftsliv
- planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
- bygglov får inte ges för byggnation förrän anläggning för fördröjning av dagvatten, n2, har kommit till stånd.
- grundkartan visas i en mörkare ton.
- kommunen är markägare och kommer att ansöka om servitut innan exploatering för att säkra allmänhetens tillgänglighet genom området.
- ledningsinnehavaren ansvarar för och bekostar ledningsrätten

### **Beslutsunderlag och bilagor**

Planbeskrivning, 2022-09-28

Plankarta med bestämmelser, 2022-09-28

Illustrationskarta, 2022-09-28

Samrådsredogörelse, 2022-04-05

Granskningsutlåtande, 2022-06-20

Naturvärdesinventering, 2020-09-14

### **Beslutet skickas till**

Kommunledningsförvaltningen

Berörda sakägare enligt fastighetsförteckning

Strategienheten, Åsa Bjurström



### PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA Gata
- NATUR Naturområde
- P-PLATS Parkeringsplats

Allmän plats med enskilt huvudmannaskap. 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

- CYKEL Cykelväg
- GÅNG Gångväg

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- N Friluftsliv och camping
- N Ställplats för husbilar
- O Tillfällig vistelse
- O Vandrarhem
- O Reception, gemensamhetslokaler, konferensanläggning, restaurang och service
- O Campingstugor
- O Samlingslokal och service

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- gång- och cykel Gång- och cykelväg. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- äng Ängsmark. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 30 m<sup>2</sup> per campingstuga, maximalt 6 campingstugor inom användningsområdet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarea är 55 m<sup>2</sup> per campingstuga. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>3</sub> Största byggnadsarea är 180 m<sup>2</sup>
- e<sub>4</sub> Största byggnadsarea är 240 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>5</sub> Största byggnadsarea är 960 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>6</sub> Största byggnadsarea är 1050 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- n<sub>1</sub> Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- n<sub>2</sub> Högsta byggnadshöjd i meter

### Placering

- p Byggnad ska placeras minst 4 meter från varandra. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Utformning

- f<sub>1</sub> Fasad får ej utformas med prefab betongskivor. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub> Fasad ska utformas med träpanel. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub> Byggnad ska utformas med sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>4</sub> Byggnad ska förses med växtbeklätt tak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub> Skogskaraktären ska bevaras. 4 kap. 10 §
- n<sub>2</sub> Fördrojning av dagvatten. 4 kap. 10 §
- n<sub>3</sub> Plantering ska finnas. 4 kap. 10 §

### Stängsel och utfart

- b o o d Utfartsförbud. 4 kap. 9 §

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av tall, ek och bok med 35 centimeter diameter, 1 meter över marknivå. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Bygglov får inte ges för byggnation förrän anläggning för fördrojning av dagvatten, n<sub>2</sub> i plankarta, har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

### Markreservat

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §
- x Markreservat för allmännyttig gångtrafik. 4 kap. 6 §

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

GRUNKARTA	
Orsaken Sjöbo 3:14 m 5, Sjöbo Ora	METRIA AB
Sjöbo kommun	
Urtåg ur Planarkarta	
Fällningsområdet i januari 2019 och mars 2022	
Fastighetsförteckning	
Fastighetsutredning aktuell 2016-10-04	
Planaveten Sjööbeck 16:13:00 Wingström	Höjningsområde R102007
Titel: Louise von Barth	
Kartan uppdaterad av Börjg Östberg 2019-02-04, rev Louise von Barth 2022-03-28	
Skala 1:1000 1 cm = 10 m	Kartbeteckningar enligt HMK, KA:D

- Grundkartans beteckningar:
- Träskräns, ämnesstälgräns
  - Fastighetsgräns
  - Användningsgräns (stiftad m.m.)
  - Ruttnakryssa

- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
- Sjöbo 3:14 5:2 9:2
  - Sjöbo Ora 1:1
  - Sjöbo 3:58
  - Sjöbo 3:59
  - Sjöbo 3:60
  - Sjöbo 3:61
  - Sjöbo 3:62
  - Sjöbo 3:63
  - Sjöbo 3:64
  - Sjöbo 3:65
  - Sjöbo 3:66
  - Sjöbo 3:67
  - Sjöbo 3:68
  - Sjöbo 3:69
  - Sjöbo 3:70
  - Sjöbo 3:71
  - Sjöbo 3:72
  - Sjöbo 3:73
  - Sjöbo 3:74
  - Sjöbo 3:75
  - Sjöbo 3:76
  - Sjöbo 3:77
  - Sjöbo 3:78
  - Sjöbo 3:79
  - Sjöbo 3:80
  - Sjöbo 3:81
  - Sjöbo 3:82
  - Sjöbo 3:83
  - Sjöbo 3:84
  - Sjöbo 3:85
  - Sjöbo 3:86
  - Sjöbo 3:87
  - Sjöbo 3:88
  - Sjöbo 3:89
  - Sjöbo 3:90
  - Sjöbo 3:91
  - Sjöbo 3:92
  - Sjöbo 3:93
  - Sjöbo 3:94
  - Sjöbo 3:95
  - Sjöbo 3:96
  - Sjöbo 3:97
  - Sjöbo 3:98
  - Sjöbo 3:99
  - Sjöbo 3:100

Till planen hör:		<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Gränskningsutlåtande
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Cestallningsprogram
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Illustration
<b>Detailplan för fastigheterna:</b>			
<b>Sjöbo 3:58 med flera "Orebackens camping"</b>			
Sjöbo kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
Antagande		Godkännande	
		Antagande	
		Laga kraft	
Louise Andersson Förvaltningschef	Asa Bjurström Planarkitekt		



- Grundkartans beteckningar:**
- Tråggräns, Avsnittsgräns
  - Fasthetsgräns
  - Annan gräns (stiftighet m.m.)
  - Ruttnätkryss
  - SJÖBO 3:14 5:2 g:2
  - Traktornamn
  - Reglernummerv för fastighet med traktornamn
  - Reglernummerv för samfällighet
  - Reglernummerv för gemensamhetsinrättning
  - Användningsgräns
  - Egenhetsgräns
  - Bostadshus resp. uthus, karterad eller huvud
  - Bostadshus resp. uthus, karterad eller lokalkorturen
  - Karta
  - Bygghud i allmänhet
  - Skärmar
  - Transformationsbyggnad
  - Staket eller plänk
  - Stenmur
  - Stödmur
  - Häck
  - Väg
  - Gångsteg
  - Ständ
  - Gårn mellan gångbana och körtbana
  - Öre
  - Strandtröja
  - Agroväxlings
  - Enkeltvåning
  - Barnskog resp. Svårlög symboler
  - Åker
  - Äng, höj- eller betesmark
  - Kärr, mossar, sankmark
  - Vattensjö
  - Järnvägsstråk
  - Polygonpunkt
  - Belysningsstolpe
  - Fornlämning
  - Inmätt marklod
  - Hälskunnor

**GRUNDKARTA**

Orsna  
Sjöbo 3:14 m 5, Sjöbo Öra  
Sjöbo kommun

**METRIA AB**

Förvaltningsplan  
Utdrag ur Planarkarta  
Färdigställt i januari 2019 och mars 2022  
Fasthetsförteckning  
Fasthetsutredning aktuell 2016-10-04

Försvaret  
SRS/ST/16 13 00  
1603/01/01  
Tina Andersson och Louise von Barth  
Kartan uppdaterad av  
Sofia Olsson 2019-02-04, rev Louise von Barth 2022-03-28

Skala 1:1000 1 cm = 10 m Kartbeteckningar enligt HMK, KA:D

**Till planen hör:**

- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fasthetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Cestaltlingsprogram
- Kvalitetsprogram
- Illustration

**Illustrationsplan**

**Sjöbo 3:58 med flera "Orebackens camping"**

Sjöbo kommun Skåne län

Antagande

2022-09-28

Louise Andersson  
Förvaltningschef

Asa Bjurström  
Planarkitekt

**SJÖBO KOMMUN**

Beslutsdatum	Instans
Godkännande	
Antagande	
Laga kraft	



**SJÖBO**  
KOMMUN

**DETALJPLAN** för fastigheten Sjöbo 3:58 m fl, "Orebackens camping", i Sjöbo,  
Sjöbo kommun, Skåne län

**PLANBESKRIVNING**

**ANTAGANDEHANDLING**



## HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar.

- Planbeskrivning med genomförandefrågor (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

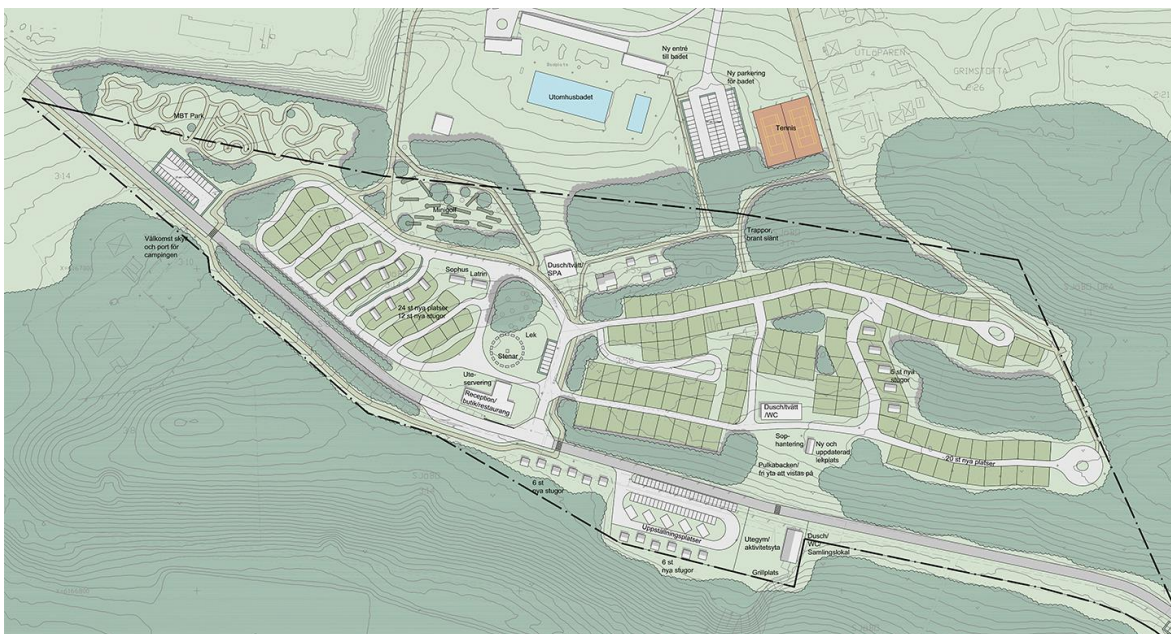


Illustration av planförslaget över nya Orebackens camping (Sigma Civil)

## Innehåll

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
FÖRFARANDE.....	4
HUSHÅLLNING MED MARK 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN .....	4
PLANDATA .....	5
Lägesbestämning .....	5
Markägförhållanden .....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
Riksintressen.....	6
Övriga skyddsbestämmelser och regionala intressen.....	7
Översiktsplan .....	9
Detaljplaner .....	10
Friluftsutredning .....	11
Grönstruktur- och naturvårdsprogram .....	11
Bedömning av miljöpåverkan .....	12
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....	13
Bakgrund .....	13
Pågående markanvändning.....	13
Natur .....	14
Kultur.....	17
PLANFÖRSLAG .....	18
Bebyggelse.....	18
Trafik .....	23
Stråk .....	23
Teknisk försörjning.....	27
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET.....	28
Barnkonsekvenser, ekosystemtjänster, folkhälsa.....	28
GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	29
Organisatoriska frågor.....	29
Tidplan.....	29
Planprocess.....	29
Genomförandetid .....	29
Huvudmannaskap .....	29
Ansvarsfördelning .....	29
Fastighetsrättsliga frågor .....	30
Fastighetskonsekvenser för fastigheter inom planområdet .....	30
Fastighetsbildning .....	31
Ekonomiska frågor .....	31
Planekonomi .....	31
VA-ledningar .....	31
El-ledningar.....	31
Tele/IT-ledningar.....	31
Tekniska frågor .....	32
Tekniska utredningar.....	32
MEDVERKANDE.....	32

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en variationsrik naturskön camping i mycket kuperad skoglig miljö med ca 170 camping- och stugplatser med tillhörande verksamhetsrelaterade anläggningar. En gång- och cykelväg genom planområdet ska ge allmänheten tillgänglighet till omgivande rekreationsområden samt ge åtkomst till lokala målpunkter och därmed säkerställa genomströmning. Även ett gångstråk i öst-västlig riktning genom campingområdet ska vara tillgängligt för allmänheten. En ny tillgänglighetsanpassad förbindelse för gående anläggs från befintlig parkering till det rika utbudet av stigar i det vida skogslandskapet Sjöbo Ora som ansluter vid planområdets östliga gräns.

Förslaget omfattar en utökning av befintlig camping med ca 80 platser varav drygt 30 är stugplatser. Största delen av utökningen sker i väster, norr om Östergatan. Planen innehåller här även utbyggnadsmöjlighet för en ny entrébyggnad med reception, butik och möjlighet att inrymma konferenslokaler, restaurang och en möjlighet till ett mindre spa. Söder om Östergatan finns en byggrätt för nuvarande Friluftsrämjandets lokaler som kan utökas och förnyas, samt möjlighet att anlägga stugor. Den västra delen innehåller både en parkeringsyta och allmänplatsmark natur. Området i nordväst utgörs till en del av spårreservat vilket kan nyttjas till aktiviteter som exempelvis mountainbikebana som kopplar ihop stråket kring idrottsplatsen med badet. Huvudentrén till friluftsområdet (för den bilburna allmänheten) blir från parkeringsplatsen i den sydöstra delen av planområdet.

Då området är kuperat och naturskönt är syftet att skydda naturvärden samt bibehålla och helst skapa nya ekosystemtjänster som gynnar området i sin helhet. Ett hållbarhetsfokus med avseende på biologisk mångfald och hållbar hantering av dagvatten ska genomsyra planen.

## FÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7§. Ett utökat förfarande används då detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande över den, samt om planen är av betydande intresse för allmänheten. Denna detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten, samt att den inte är förenlig med gällande fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort.

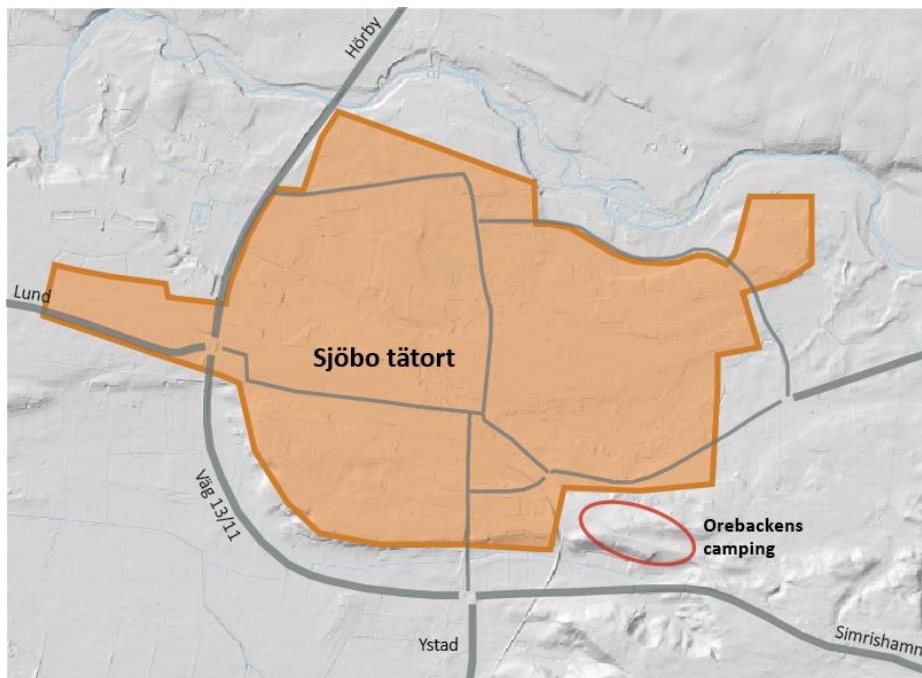
## HUSHÅLLNING MED MARK 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken om hushållning med mark- och vattenområden. Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB, riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB och riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB.

Planförslaget bedöms inte innebära en negativ påverkan på gällande riksintressen.

## PLANDATA

### Lägesbestämning



Orienteringskarta över Sjöbo tätort med planområdet i sydöstra delen.



Planområdets avgränsning (rödstreckad linje).

Planområdet omfattar ca 10,4 ha och avgränsas av Östergatan i söder och Orebadet, tennisbana och bostadsbebyggelse i norr. Söder och öster om planområdet finns natur- och skogsmark. Området ligger intill Sjöbo Oras rekreationsområde och befintlig camping ligger inom planområdet.

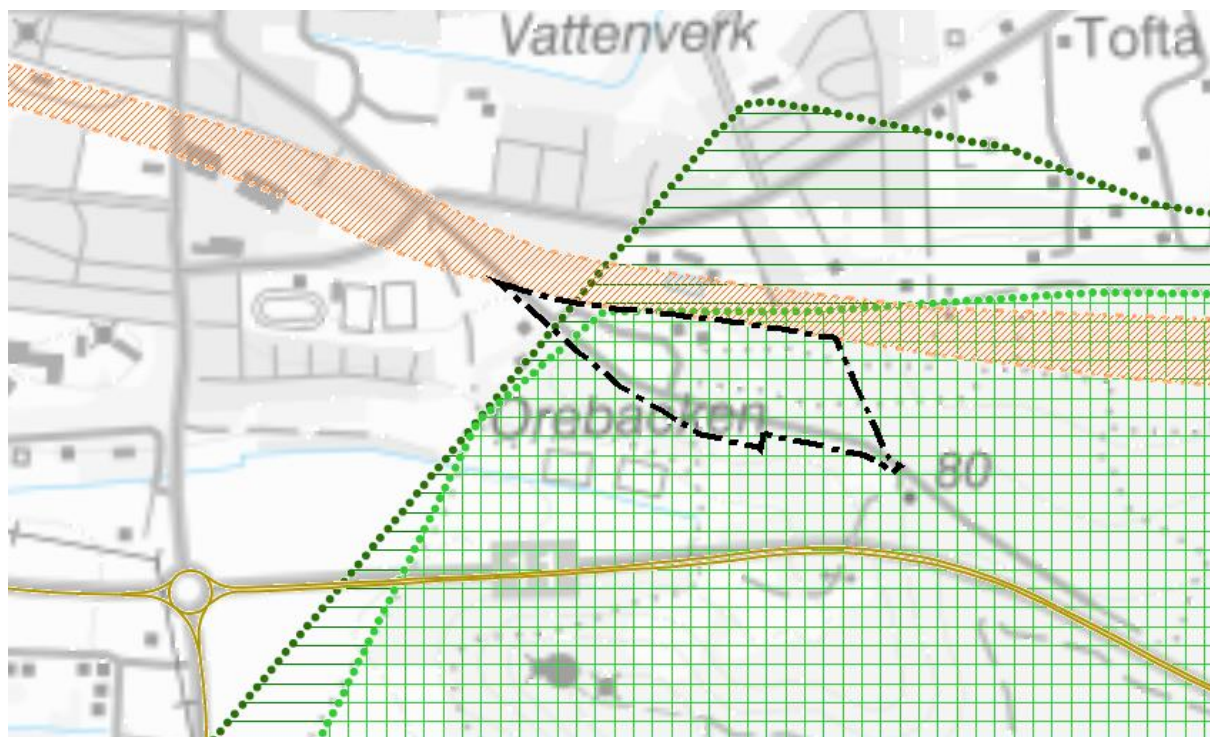


## Markägoförhållanden

Marken inom planområdet omfattas av fastigheterna Sjöbo 3:58 och 3:59, samt del av Sjöbo 3:14 som är kommunägd mark. Planen berör även delar av Sjöbo s:2. Mindre del av fastigheterna Sjöbo 3:8, 3:10 och 3:22 ligger inom befintligt planområde, vilket inte ändras något i denna detaljplan, och är privatägda.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen



Gällande riksintressen inom området: riksintresse för kommunikationer (orange streckad gräns och område är framtida järnväg och mörkorange linje är befintlig väg), riksintresse för naturvård (mörkgrön punktad gräns och område), riksintresse för friluftsliv (ljusgrön punktad gräns och område). Planområdet är markerat med svart streckad linje.

- Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB, område FM 12 Fyledalen. I beskrivningen av riksintressets värden utpekas rekreativområdet Sjöbo Ora. För bevarande och utveckling av områdets värden är det bland annat viktigt att naturvärden vårdas och består, och att befintliga anläggningar för friluftsliv bevaras och underhålls. Bebyggelseexploatering ska ske med stor hänsyn till natur- och kulturmiljövården.

En medborgardialog som gjordes under våren 2019 visade att Sjöbo Ora används flitigt idag av den lokala allmänheten. Det är föreningslivet, lokala förskolor och grundskolor och många andra intressen och aktiviteter som verkar här sida vid sida. Det föreligger inte många intressekonflikter och området bedöms klara av en utveckling av befintliga aktiviteter, såväl som kunna inhysa ett par nya i framtiden. Det framkom även att området används under hela året, även om tyngdpunkten har förflyttats från vinteraktiviteter till sommaraktiviteter.

Utökningen av campingområdet kommer inte att innebära några inskränkningar av riksintresset för friluftslivet då möjligheten att komma till spår och aktiviteter inte kommer att få någon begränsning utan kommer att fungera minst lika bra som idag. En ny förbindelse för gångtrafik kommer att anläggas från parkeringsplatsen genom allmän platsmark (NATUR)

på plankartan och ansluta till befintliga spår. Även en förbindelse genom campingen till befintliga spår och leder blir x-ad i plankartan samt en gång- och cykelförbindelse som kommer att gå genom området i nordsydlig riktning anläggs.

- Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB, område N 75 Sjöbo Ora – Fyledalen – Nybroån med Biflöden. I beskrivning av områdets huvuddrag beskrivs Sjöbo Oro som ett till större del skogsbevuxet platåberg som begränsas av mycket branta sluttningszoner. Vegetationen är på flera ställen intressant, särskilt i de sluttningar där grundvatten sipprar fram. Område med höga naturvärden som exploateras kommer att innebära en negativ påverkan på de värden som identifierats på platsen. För att kompensera detta kommer kommunen bevara befintlig slänt längsmed infarten till campingen med höga naturvärden, med skötsel som gynnar den biologiska mångfalden. Som compensation ska även mountainbike banan norr om planområdet hållas öppen som ängsmark och slås så att en artrik flora och fauna främjas.

Landskapsbildskyddets intentioner, vilka gäller söder om Östergatan, att vid avverkning ersätta granar med ädellövträd och därmed öka den biologiska mångfalden. Detta kommer att gälla för hela planområdet, även norr om Östergatan, utanför landskapsbildsskyddet. Värdekärnorna för ädellöv-, bok-, ek-, och tallskog är idag främst lokaliserade söder om väg 11 som delvis utgör en barriär för grön infrastruktur. Det blir därför viktigt att gynna ädellövet inom planområdet och utanför dess gräns.

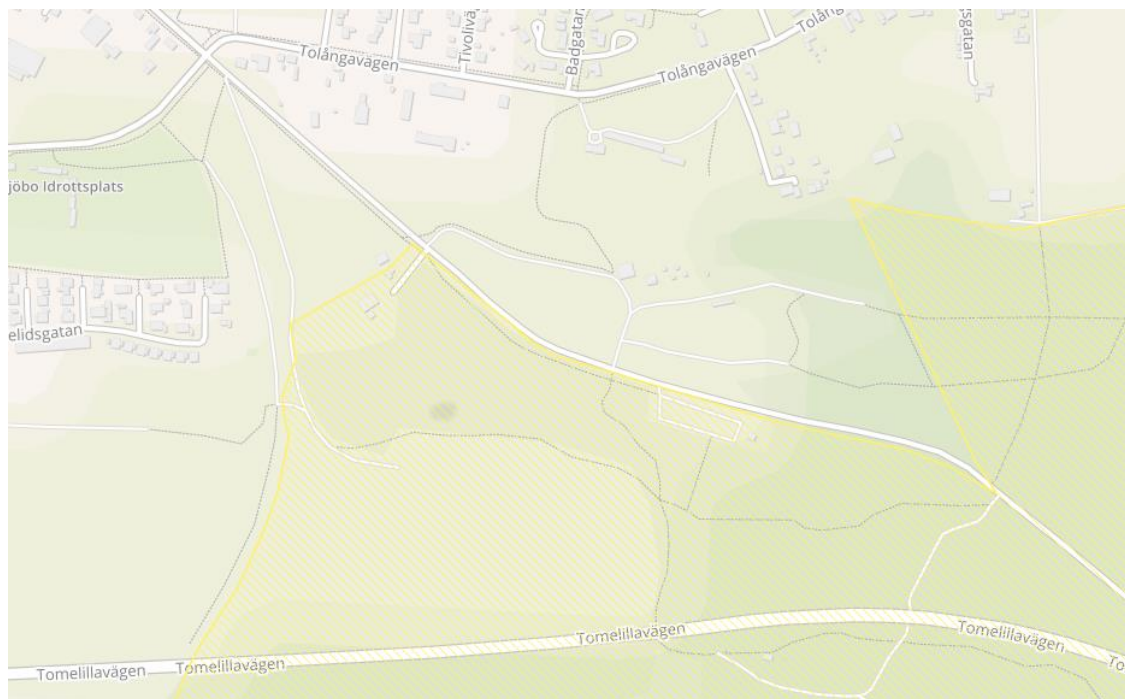
- Planområdet angränsar i norr till riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB, Simrishamnsbanan. Det innebär att kommunen ej får planera bebyggelse på ett sätt som kan påtagligt försvåra tillkomst och utnyttjande av anläggning för den framtida järnvägen. Riksintresset är inte begränsat till persontrafik. Därför måste kommunen ta höjd för en eventuell utveckling av godstrafik på spåret som inkluderar farligt gods.

Planrådets norra gräns är anpassat till gällande riksintresse för kommunikation. Då inga beslut finns för byggandet av Simrishamnsbanan bedöms marken kunna användas för tillfällig aktivitet och därför föreslås i illustrationen en MBT-bana som knyter samman idrottsplatsen och badplatsen. Planförslaget bedöms inte försvåra tillkomst och utnyttjande av anläggningar för den framtida Simrishamnsbanan.

## Övriga skyddsbestämmelser och regionala intressen

### Landskapsbildskydd

Den del av planområdet som ligger på den södra sidan av Östergatan omfattas av bestämmelse om landskapsbildskydd enligt f.d. 19 § Naturvårdslagen, vilken fortfarande är gällande. Även östra delen av planområdet angränsar till landskapsbildskyddet.



Karta över område som omfattas av landskapsbildskydd (gulskrafferat område).

Inom en mindre del av planområdet som omfattas av landskapsbildskydd, har länsstyrelsen lämnat tillstånd enligt landskapsbildsskyddet till att uppföra 12 campingstugor samt en utökad byggrätt för befintlig samlingslokal. Befintlig grusyta kommer till stor del att användas som grund för 6 av campingstugorna, uppställningsplats för campingbilar samt aktivitetsytor. Väster om befintlig grusyta ianspråkats ca 1000 kvm naturmark för uppförande av ytterligare 6 campingstugor. Övrig mark som omfattas av bestämmelser om landskapsbildskydd planläggs som allmänplatsmark natur. Bebyggelse och verksamheter på den södra sidan av Östergatan placeras till största del på befintlig grusyta där endast en mindre del av ytan ianspråkats för ny bebyggelse.

Planförslaget har bedömts inte innebära en negativ påverkan på landskapsbildens då den verksamhet som planeras ej kommer att vara synlig på avstånd. Planerad bebyggelse är låg.

### Vattenskyddsområde

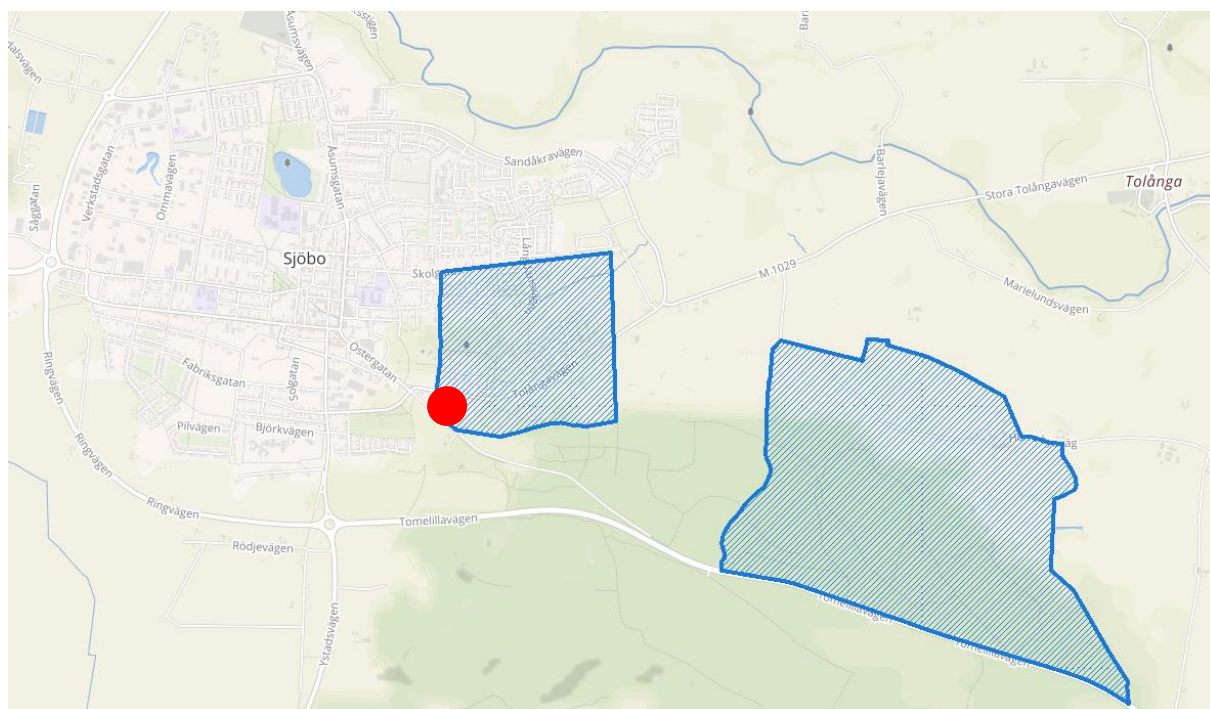
Planområdets norra del ligger inom vattenskyddsområde. Sjöbo kommun fick 2016 ett nytt tillstånd till uttag av grundvatten från brunnarna i Grimstofta. Med tillståndet aktualiserades behovet av att se över utbredningsgränserna för vattenskyddsområdet och tillhörande föreskrifter.

Gränserna för de nya skyddszonerna kring vattentäkterna går omlott och därför tas ett gemensamt vattenskyddsområde fram för vattentäkterna i Grimstofta och Gröndal. Kommunen utreder utbredningsområdet men i dagsläget finns inget slutligt förslag på revidering som är behandlat. Det nya skyddsområdet med nya föreskrifter kommer efter behandling ersätta de två befintliga skyddsområdena Grimstofta respektive Gröndal.

De befintliga föreskrifterna för vattenskyddsområdet är från 1972. Det är två paragrafer som kan anses beröra planen och campingen. Den ena reglerar att avloppsvatten ska föras bort i avloppsledning och inte infiltrera i mark, något som tas hänsyn till i planen. Den andra punkten berör anläggning för förvaring av gödsel, djururin och dylikt. Detta skulle kunna motsvara en tank för tömning av urin/avlopp från campingvagnar. I föreskrifterna står att en sådan anläggning ska vara tät och att det ska finnas skyddsanordningar för översvämning. En sådan anläggning planeras inom den

nya planen och den ligger på gränsen till vattenskyddsområdet. Va-enheten arbetar med att se över vattenskyddsområdets utbredning och vilka föreskrifter som då ska gälla. Efter avstämning med VA-enheten gällande avlopp och urin kommer troligen liknande krav ställas i de nya föreskrifterna. De befintliga vattenskyddsföreskrifterna hanterar inte dagvattenfrågan, men va-enheten kommer troligen i de nya föreskrifterna ställa krav på att dagvatten från hårdgjorda ytor ska avledas inom primär skyddszon för vattentäkten. Campingen kommer troligen inte hamna inom primär skyddszon.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenskyddsområdet då campingen idag är ansluten till det allmänna VA-nätet. Dagvattnet för planområdet kommer att tas om hand genom lokalt omhändertagande av dagvatten och infiltration på specificerade ytor som kan anläggas med renande effekt. Infiltrering av dagvatten bör inte ske i närhet av vattenbrunn, detta på grund utav föroreningsrisk.

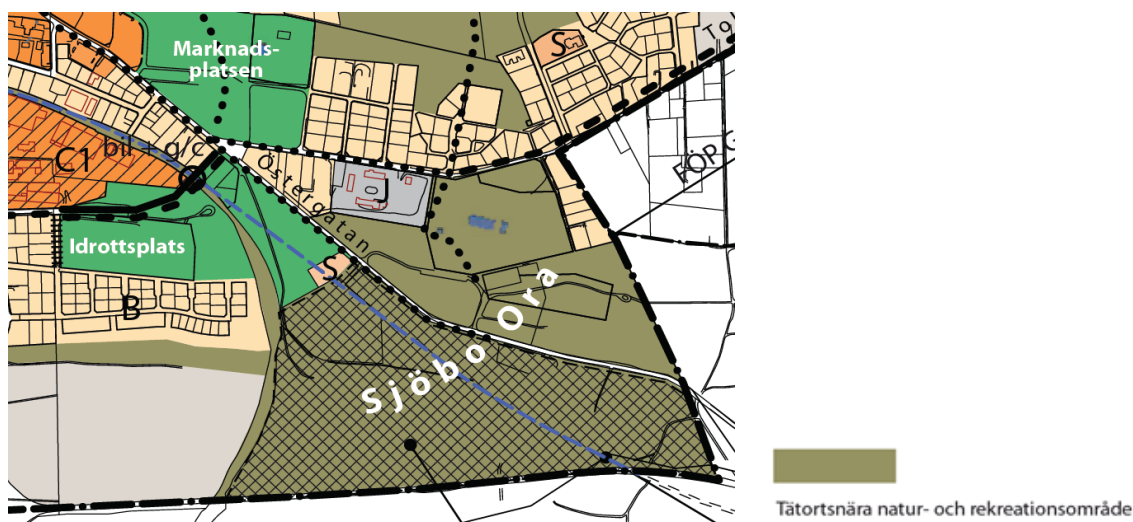


Karta över område som omfattas av vattenskyddet (planområdet inom röd cirkel)

## Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2009 är Sjöbo tätort utpekad som område där fördjupning av översiktsplanen planeras. Enligt översiktsplanen bör bland annat frågor gällande tillgång och utveckling av tätortsnära rekreationsområden studeras i den fördjupade översiktsplanen.

*Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort*, antogs 2013-04-24. De delar av översiktsplan 2009 som berör Sjöbo tätort som bland annat redovisas i avsnitt 4/4.5/10/10.2 samt markanvändningskartan inom planområdets omfattning ersätts med fördjupning av översiktsplanen och dess bilagor.



Markanvändningskartan från gällande fördjupning av översiktsplan från 2013.

I markanvändningskartan är planområdet planlagt som "Tätortsnära natur- och rekreationsområde" och enligt den fördjupade översiktsplanen bör tillgängligheten till rekreationsområdet stärkas genom bland annat utbyggnad av gång och cykelleder till området. Planförslaget innebär en utveckling av befintligt camping och rekreationsområde med nya aktiviteter och boendemöjligheter, samt att tillgängligheten till Sjöbo Oras rekreationsområde bibehålls och i vissa delar förstärks. Planförslaget bedöms delvis vara förenlig med gällande FÖP Sjöbo tätort när det gäller att stärka rekreationsmöjligheterna. Dock uttrycks ingenting om en expanderings av campingen och därför bedöms planen delvis strida mot FÖP Sjöbo tätort.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan nr 308 "Förslag till utvidgning av stadsplan för område vid Tolångavägen" som vann laga kraft 1972-02-23. Större delen av berört område inom gällande detaljplan är planlagd som allmänplats park och plantering. En mindre del är reglerat för campingplats (Rc) med en byggnadshöjd på fyra meter. Campingområdet har dock expanderat utöver dessa ytor och stämmer idag inte överens med gällande plan. Detaljplanen är från 1972 och innehåller därför ingen genomförandetid.



Utsnitt från gällande detaljplan.

## Friluftslivsutredning

Planområdet omfattas av den nyligen antagna friluftslivsutredningen för Sjöbo Ora (KS 2019-12-02). Utredningen innehåller en inventering av Oranområdets natur, friluftsliv och aktiviteter, samt en kartering av de många natur- och rekreationsvärden som kartlagts på nationell till lokal nivå. Dessa innefattar bl a riksintresse för naturvård och friluftsliv, tätortsnära natur och grönstruktur och naturvårdsprogram för Sjöbo kommun. Utifrån natur- och rekreationsvärden och medborgardialog har mål tagits fram för det framtida tätortsnära rekreationsområdet Oran. Med målen och en sammanvägning av olika intressen i området har åtgärder föreslagits. Detaljplanearbetet har varit en parallell process och några av dessa förslag har integrerats i planförslaget, planen står därför inte i strid med friluftslivsutredningen.



*Avgränsningsområdet för friluftslivsutredningen från 2019-11-12.*

Några slutsatser som utredningen tagit fasta på är att det aktiva friluftslivet med dess olika aktiviteter är oerhört viktigt för folkhälsan och tar stor plats i ett rekreationsområde. Att bevara vissa lugna och tysta områden i tätortsnära rekreationsområden är viktigt för individers välmående. Ett sådant lugnt och tyst område finns längst i söder i Oran, där de flesta känsliga naturvärdena förekommer.

De flesta utvecklingsförslag för aktiviteter, t ex anläggande av en naturstig, utegym och förslag till fysiska åtgärder som t ex fler bänkar och sittplatser, rekommenderas ske på kommunägd mark inom Ora-området där kommunen har full rådighet över marken. Av förslagen på nya aktiviteter i området kan nämnas frisbeegolf, utegym och en kortbana för MTB.

Sjöbo Ora används flitigt av allmänheten, föreningslivet, lokala förskolor och grundskolor. Många intressen och aktiviteter verkar sida vid sida. Utredningen konstaterar att det inte föreligger många intressekonflikter och området bedöms klara en utveckling av befintliga aktiviteter, såväl som kunna inhysa ett par nya aktiviteter i framtiden. Det framkommit att området används under hela året, även om tyngdpunkten numera har förflyttats från vinteraktiviteter till sommaraktiviteter.

## Grönstruktur- och naturvårdsprogram

Planområdet gränsar i söder till grönstruktur- och naturvårdsprogrammet (GNP) antaget av KF, 2016-09-28. Området söder om planområdet heter Gumparp med omgivningarna och utgörs av sluttningszonen vid Gumparp samt intilliggande dalbotten. Den sandiga och solexponerade

slutningen hyser ett stort antal hotade insekter däribland slåttersandbi, slåttergökbi, storfibblebi och ölandsgökbi.



*Terrängskuggningskarta med grönstruktur och naturvårdsprogrammet (GNP), Gumparp med omgivning (orange linje).*

Dalbotten omfattar förutom två fotbollsplaner fibblerika betesmarker som är av betydelse för bl a storfibblebiet. Planförslaget berör GNP Gumparp med omgivning vid den befintliga parkeringsplatsen som görs om till att även innehålla stugor och en utökad byggrätt för samlingslokal med tillhörande funktioner. Väster om parkeringsplatsen planeras ett fåtal stugor som inkräktar på ett buskage. Planen bedöms inte påverka de utpekade värdena i GNP Gumparp med omgivning.

### **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.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Bakgrund

Befintlig camping har funnits inom området sedan början av 1970-talet har sedan dess vuxit ut mot omgivande naturområde. Under årens lopp har campingen expanderat österut utan stöd av detaljplan. Ett delsyfte med föreliggande planförslag är att bekräfta befintliga förhållanden.



Ortofoto över Orebackens camping från 1960 (tv) och från 1975 (th).

### Pågående markanvändning

Östra halvan av planområdet består av Orebackens camping med ca 95 campingplatser, 6 stugor, 30 tältplatser och 20 ställplatser. Den västra delen av området består till stor del av igenväxande ängsytter som ligger i västersluttning. Campingplatserna är anpassade till den sluttande terrängen och skapar en speciell och naturskön camping som är ovanlig i Sverige idag.



Foto från området: 1) Campingplatser, 2) Campingplatser, 3) Sophantering, 4) Lokal som Friluftsrådet nyttjar



## Natur

### Mark och vegetation

Västra området består till stor del av igenväxande ängs- och gräsytor med stora växtuppslag av snabbväxande arter, främst björk. Östra delen är mestadels skogsbeklädd där den mest dominerande trädarten är tall. Gräs- och ängsytor finns främst i anslutning till Östergatan.



Västra området med dess mark och vegetationskaraktär. Utsikt mot västra infarten av campingen.



Östra området med dess mark och vegetationskaraktär. Utsikt mot centrala delen av befintlig camping.

En **naturvärdesinventering** för planområdet har tagits fram av Ekologigruppen 2020-09-14. I denna inventering har 11 områden med naturvärden identifierats.

I klassningen av området har naturvärdesklass 2 (högt naturvärde), naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) samt 4 (visst naturvärde) redovisats på en 4 gradig skala där naturvärdesklass 1 har högst naturvärde och naturvärdesklass 4 har visst naturvärde.

Två områden fick naturvärdesklassen två, högt naturvärde (nr 4 och 11 i karta), varav det ena, artrik gräsmark beläget längst i öster (11) till en mindre del var föreslaget som besöksparkering i samrådsförslaget. Detta förslag har tagits bort. Här hittades ett flertal rödlistade arter som ärtsångare, mindre blåvinge, ängsnätfjäril, åkerväddsantennmal, mindre bastardsvärmare samt hedblomster.

Område nr 4, vilken till stor del utgörs av igenväxningsmark, kommer till del att tas i anspråk av campingplatser och stugplatser. De rödlistade arter som förekommer här är åkerväddsantennmal och ängsmetallvinge. Den breda och branta och solbelysta slänten längs infarten sparas (den södra

delen av område 4) och ska skötas som äng för att bevara och gynna en rik artängsflora. En artrik ängsflora ökar insektlivet och den biologiska mångfalden. Ytan som tas i anspråk för campingplatser och stugor skulle utan skötsel växa igen och därmed skugga ut mycket av den befintliga floran på sikt. Som kompensation blir det mycket viktigt att den sparade slänten sköts på ett sådant sätt att de förekommande rödlistade arterna gynnas positivt.



Identifierade naturvärdesobjekt i inventeringsområdet Orebackens camping. Två objekt med höga naturvärden (rött), tre objekt med påtagliga naturvärden (orange) och sex objekt med visst naturvärde (gult) har urskilts

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

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster (SFS 2004:660) är ett juridiskt bindande styrmedel för att ange krav på vattnets kvalitet vid en viss tidpunkt. Planområdet ingår i delavrinningsområdet som mynnar i Vombsjön. Huvudavrinningsområde är Kävlingeån. Kävlingeån (Vombsjön-Tranåsbäcken) har god ekologisk status och den kemiska statusen för Kävlingeån är god. Vombsjön är en viktig dricksvattentillgång för länet. Möjlig påverkan kan ske via dagvatten genom ytavrinning till recipient Kävlingeån samt via dagvatten genom infiltration till recipient grundvattenmagasin.

Planförslaget innebär marginell hårdgöring av området i förhållande till dagens situation. Då marken har en bra infiltrationsförmåga finns det ingen anledning att skapa fördröjningsytor, förutom i anslutning till föreslagna placering av nya campingstugor och campingplatser i den västra slänten, där ett område i den västra delen möjliggör fördröjning/infiltration.

Kommunen gör bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för Vombsjön och Kävlingeån eller grundvattenmagasinet inte kommer att försämrans genom campingverksamhetens påverkan på ovan nämnda vattenförekomster som leder till överträdelser av fastställda miljö kvalitetsnormer kommer att ske.



Planområdet har avrinningsområde Kävlingeån (tv), delavrinningsområde är Vombsjön (th).

## Topografi

Marknivåerna inom området varierar mellan +62 och +84 m ö h.

## Geotekniska förhållanden



SGUs Jordartskarta.

Området är beläget nordost om Romeleåsen. Landformen på området är gravsänka, med en berggrund som domineras av sedimentära bergarter såsom kalksten, lerskiffer och sandsten. De vanligast förekommande jordarterna är isälvsavlagringar och issjösediment.

## Kultur

### Fornlämningar

I planområdets centrala del finns ett minnesmärke (RAÄ-nummer: Södra Åsum 7:1) i form av ett antal minnesstenar. Mittstenen är 1,2 m hög och 1,3 m bred. På stenens ena sida finns namnteckningarna: Gustav Adolf Louise inristade, samt ifyllda med vit färg. Mittstenen är placerad på ett halvcirkelformat postament, samt en liggande flathäll.



*Bild på minnesmärke med 18 stenar placerad i en cirkel tillsammans med en mittsten.*

Runt mittstenen är 18 stenar placerade i en cirkel med ca 19 m i diameter. Varje sten i cirkeln har ett sockenhamn från Färs inristat på sig. Texten är vänd mot mittstenen. Samtliga namn har ursprungligen varit vitmålade men färgen är nu borta. Mittstenen signerades 1959 då dåvarande kungaparet besökte Sjöbo i samband med en hantverksmässa. Genom att undersöka ortofoto så kan det konstateras att mittstenen inte stått på denna plats vid signering utan måste ha placerats där vid senare skede, troligtvis i samband med öppnandet av campingen.



*Ortofoto över Orebackens camping och det område där minnesmärket står. Bilderna är från 1960 (tv) och 1975 (th).*

Planens genomförande har intentionen att bevara stenkonstellationen intakt och därför bedöms planförslaget inte få någon negativ påverkan.

I en förfrågan till Länsstyrelsen bedömer Länsstyrelsen att sannolikheten för att idag okänd fornlämning ska påverkas vid det aktuella arbetet inte är tillräckligt stor för att krav kan ställas på att en arkeologisk utredning ska föregå arbetet. Det finns därför inga hinder enligt 2 kap. kulturmiljölagen för att fortsätta arbetet.

Om däremot fornlämningar påträffas i samband med markarbeten, ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse

#### Befintlig bebyggelse

Bebyggelse inom campingen utgörs av vandrarhemmet Solbacken, 6 stugor och receptionsbyggnad och ett servicehus. I anslutningen till campingen finns en mindre lekplats, tennis, minigolf samt en badanläggning – Orebadet. Badet har en 50-meters bassäng som renoverades under 2007.



Foto från området: 1) Reception, 2) Lekplats, 3) Vandrarhemmet Solbacken, 4) Stugor bredvid vandrarhem

Det finns även motionsspår för löpning som vintertid kan användas som längdåkningsspår. Söder om planområdet ligger också Sveriges sydligaste skidbacke för utförsåkning.



Servicebyggnader med kök, dusch, WC, tvätt, latrintömning och sophantering.

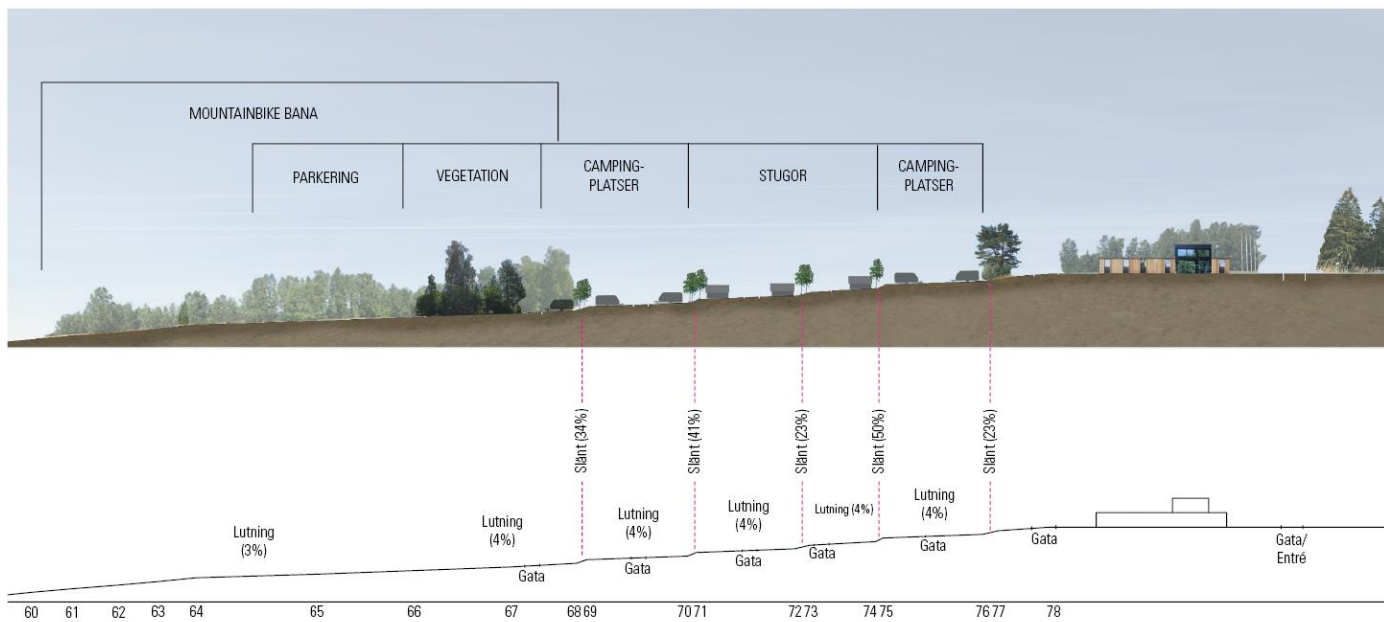


### Framtida camping

Campingen utökas från att innehålla ca 100 campingplatser inklusive stugor till att totalt innehålla ca 170 platser. Några befintliga campingplatser försvinner samtidigt som ca 50 nya campingplatser och drygt 30 nya stugor tillskapas. Befintliga stugor (2 st) vid parkeringen flyttas eller rivs resterande fyra stugor vid vandrarhemmet bibehålls.

Campingplatserna ligger terrasserade utmed höjdväggarna vilket gör anläggandet mer komplicerat än traditionella campingplatser. Då campingplatserna är terrasserade finns det möjligheter i den

västra delen att få del av en utsikt som andra campingplatser har svårt att erbjuda. Naturen och terrängen är det som gör denna campingplats unik i sitt slag. I förslaget är campingområdet i den västra delen vars platser längst i väster har en storlek på platserna om ca 10x10 m medan däremot högre upp mot den nya stugbyn blir tomterna djupare, för att hantera terrängens lutning. Utökningen i den befintliga delen i öster är också de 10-12 meter breda men betydligt djupare för att utrymme finns och för att även där hantera höjdskillnaderna. Det är positivt med olika storlekar på tomterna då campingen kan koppla priset till storleken. På det sättet kan campingen erbjuda standardplatser, plusplatser och premiumplatser beroende på storlek och utsikt.



Illustrationsbild Sigma

För att checka in på campingen kör besökarna in på en parkeringsyta eller väntzon där fordonet kan stå i väntan på den administrativa processen. När incheckningen är klar får besökaren en tagg så att de kan ta sig in på campingområdet genom bommarna. Campingområdet är slutet och endast incheckade fordon kan vistas inne på campingområdet. Däremot finns parkeringsmöjligheter för besökare som vill besöka restaurang/utsiktsplats. Området ska vara tillgängligt för allmänheten med en gång- och cykelväg som förbinder badet med Östergatan samt en tillgänglig stig som kopplar samman området med stigar till närområdets alla aktiviteter och motionslingor.





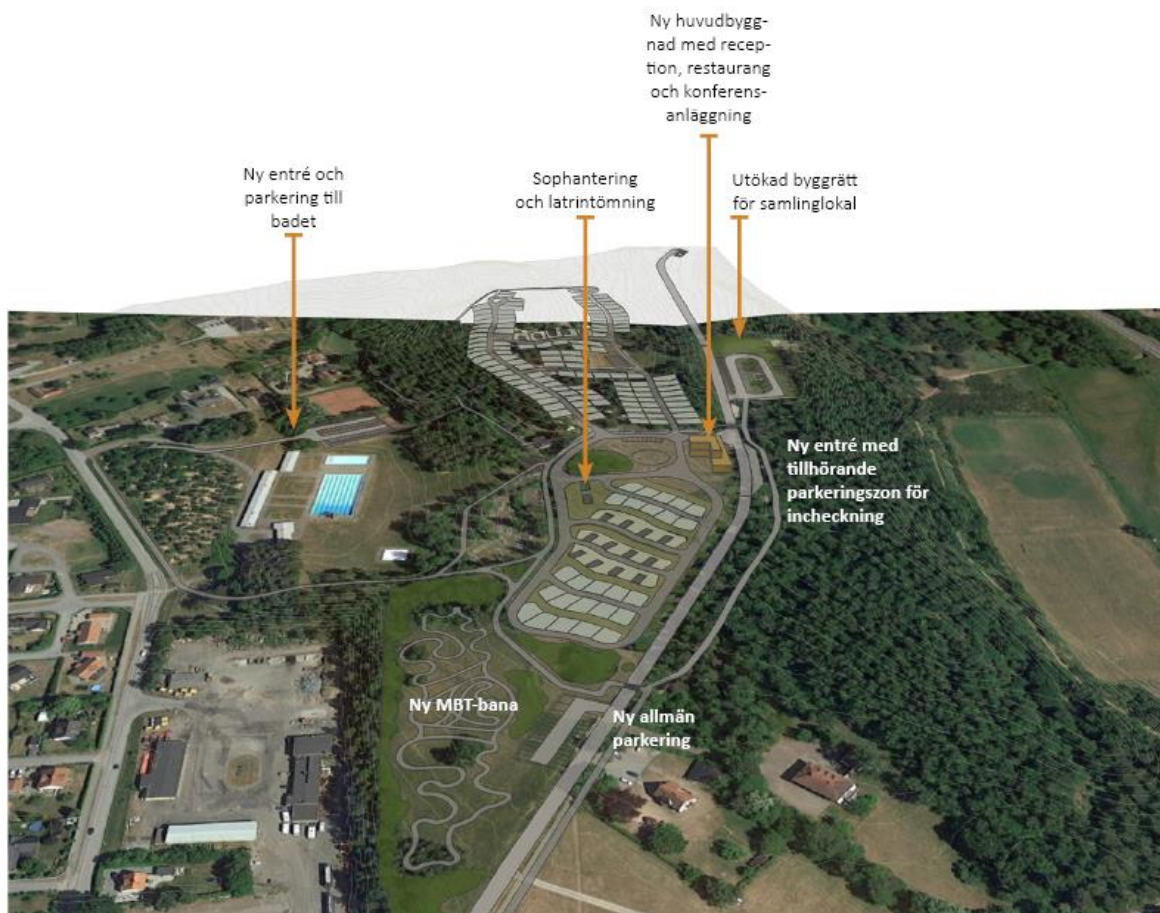
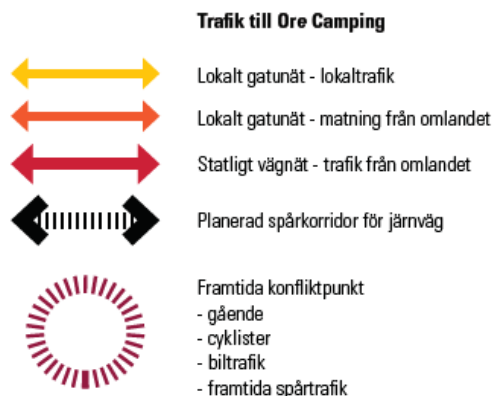


Illustration Sigma

Den gamla receptionen och entrén till badet föreslås bli en kompletterande serviceanläggning med dusch/tvätt/disk. Denna yta regleras med **O** (tillfällig vistelse) och byggnadshöjd 4 meter. Byggnaden bredvid som idag innehåller vandrarhem är tänkt att behålla den nuvarande verksamheten och regleras därför till **O<sub>1</sub>** (vandrarhem) och byggnadshöjd 7 meter. Även en mindre byggnad för sophantering och latrintömning föreslås för den utökade delen av campingen. Entrén till badet har flyttats ner till en mer lämplig och lättillgänglig plats vid badet så att badet görs tillgängligt för alla grupper i samhället men är inte en del av planområdet. Förslaget innehåller även utökad byggrätt för samlingslokalen (**O<sub>4</sub>**) som idag används av friluftsförbundet. Byggrätten är även reglerad med byggnadshöjd 3,5 meter, **f<sub>3</sub>** för sadeltak samt **f<sub>2</sub>** för fasadmateriäl av träpanel. De tillkommande stugorna ej inom landskapsbildsskyddsområde (**O**) regleras med **f<sub>2</sub>** för fasadmateriäl av träpanel och byggnadshöjd 3,0 meter för stugorna i den västra slänten samt 3,5 meter för stugorna öster om den genomgående gång- och cykelvägen i nordöstlig riktning. Byggrätten för stugorna söder om Östergatan, belägna inom landskapsbildsskyddet, för vilket länsstyrelsen lämnat tillstånd enligt landskapsbildsskyddet för att uppföra 12 stugor och en lokal, regleras med byggnadshöjd 3,0 meter, **f<sub>3</sub>** för sadeltak samt **f<sub>2</sub>** för fasadmateriäl av träpanel. I lämplig mån reglera val av takmaterial i syfte att byggnaderna på bästa möjliga sätt ska smälta in i landskapet och förstärka den skogliga karaktären.

## Trafik



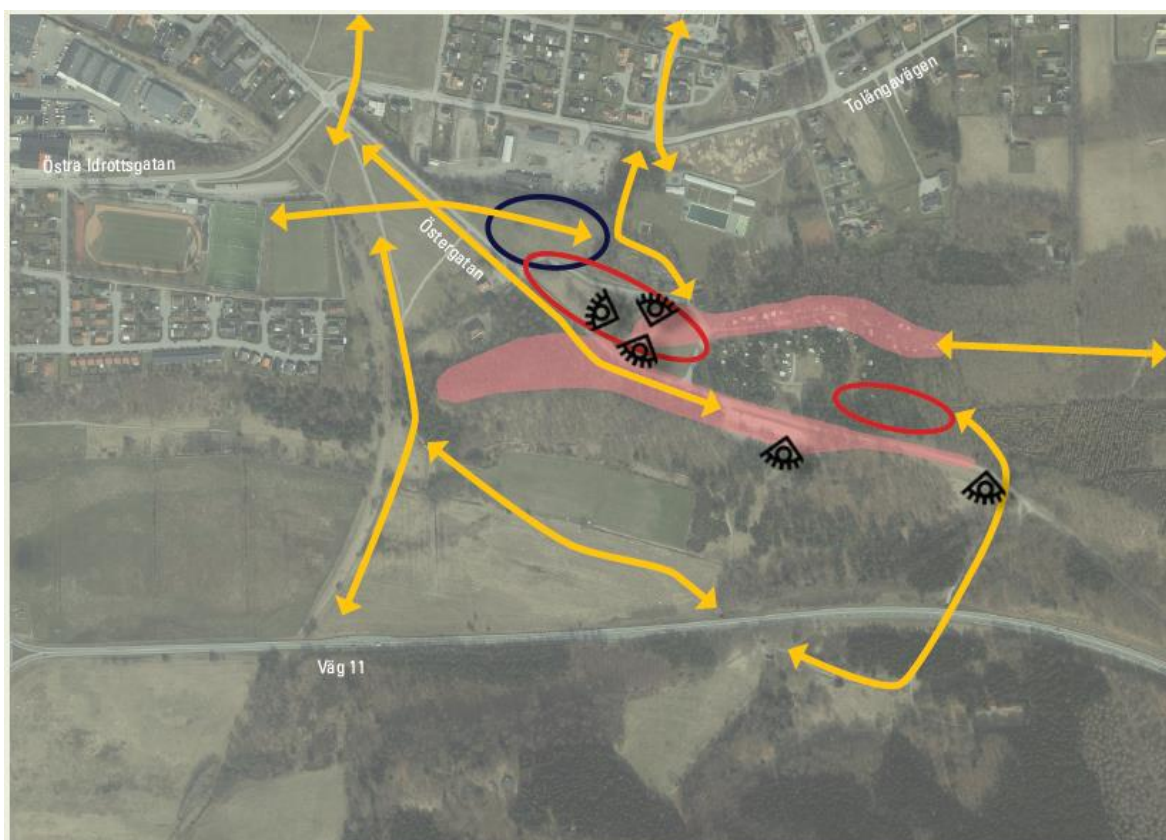
Kartbild av befintlig trafikmatning in till Orebackens camping (orange linje).

Trafikmatning till campingen bedöms till största del komma från det statliga vägnätet (väg 13/11) och en mindre del från det lokala gatunätet. Södergatan och Östra Idrottsgatan påverkas mest av en expansion av campingen. Dock är berörda vägar i gott skick och väl dimensionerade för en marginell ökning av trafik med husvagnar och husbilar. På sikt, när det framtida spårreservatet tas i bruk, kan det uppkomma en konfliktpunkt i korsningen Östergatan/Östra Idrottsgatan/Tolångavägen. Konfliktpunkten bedöms dock vara på längre sikt och påverkar inte den nu aktuella planeringen förutom att inget permanent planeras på reserverad mark.

## Stråk

Höjdryggen i området bidrar till att det finns ett par utsiktspunkter som har en fin utsikt utöver landskapet. Att dra nytta av utsikten och etablera någon typ av publik funktion, som t ex restaurang/café i kombination med spel och lek, skulle kunna bidra till en ny målpunkt, både för lokalsamhället men även i det regionala perspektivet. Det finns stråk i alla riktningar som kan bidra

till liv och rörelse. Att jobba med belysning, marknadsföring och skyltning kan bidra till att tillgängliggöra området för den regionala kundkretsen. Naturen med dess terräng och utsikt är en stor tillgång för området och det som gör Orebacken till ett unikt aktivitetsområde.



Kartbild av befintlig struktur med stråk och utsiktspunkter samt analys av potentiella ytor för ny camping.

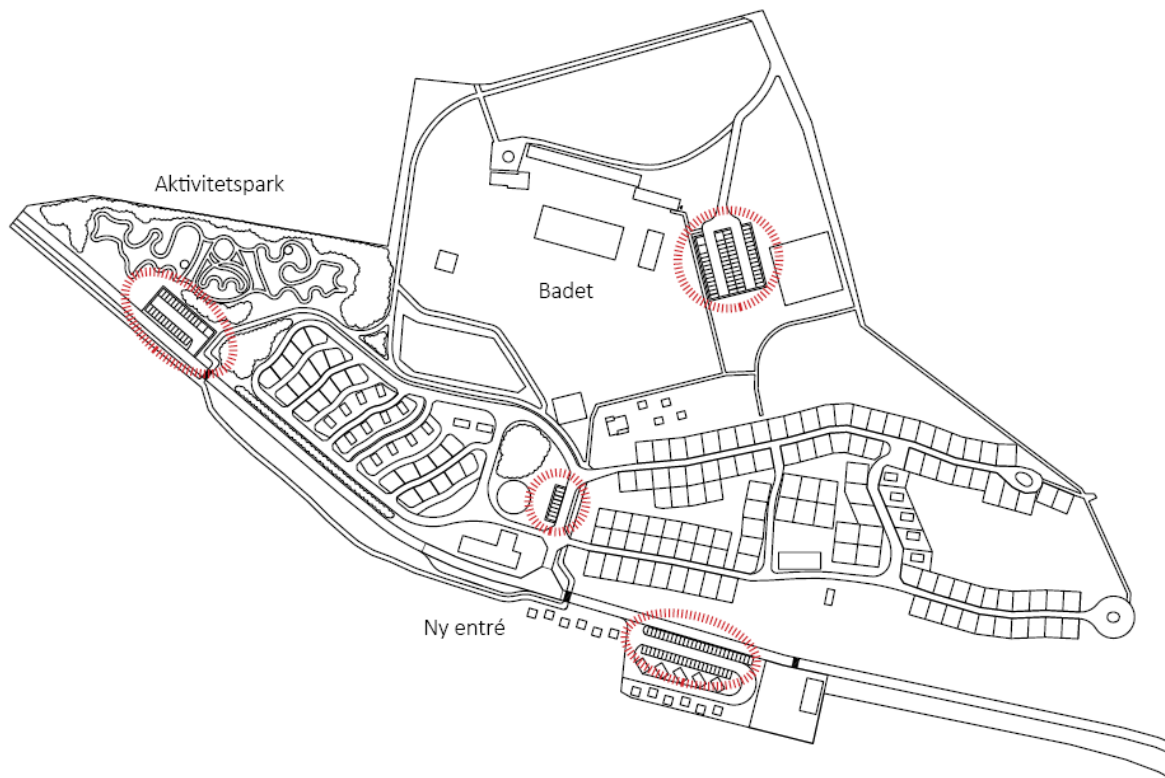


Illustration visar de framtida parkeringsplatserna (röda cirklar).

### Parkering

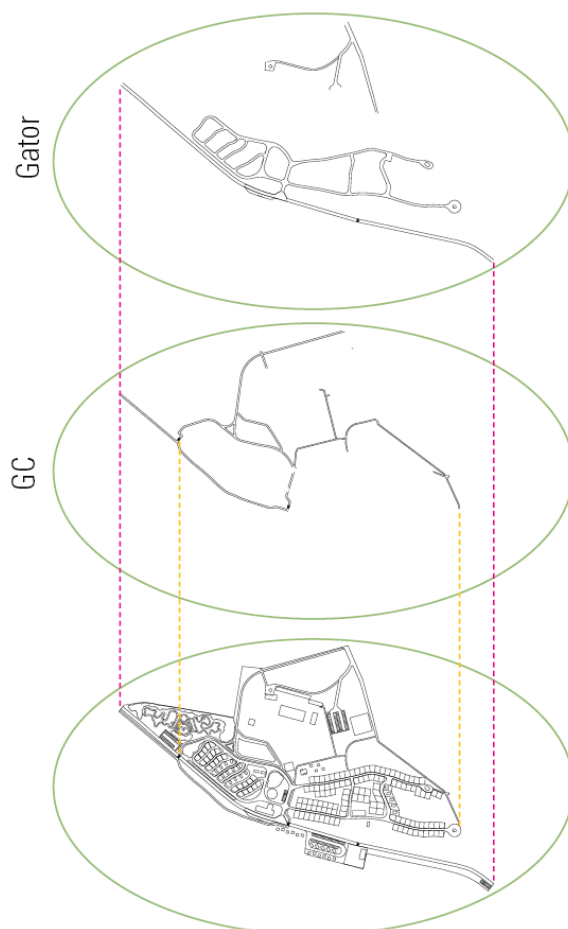
Parkeringsplatser finns på fyra olika ställen varav två är tänkta att vara till campingen och ligger vid entrén och på den befintliga grusytan i södra delen av planområdet. En ny parkering skapas för badet som också kommer få en entré vid samma ställe för att underlätta besök till badet. I västra delen skapas en ny parkeringsyta som är tänkt att serva både aktivitetsparken och den intilliggande idrottsplatsen. En till samrådet planerad parkering i den östra delen har tagits bort efter att naturvärdesinventeringen visade naturvärdesklass högt naturvärde.

### Gator

Det nya gatunätet för campingen är uppbyggt kring en vägslinga med mindre gatubredd på ca 3,5 m som leder trafiken runt hela området och integreras med befintlig vägstruktur för campingområdet. För utökningen i östra delen, skapas en mindre bred väg som avslutas med en vändzon.

### Gång- och cykelväg

Gång- och cykelnätet är sammanlänkat från väster och upp mot badet. Cykling österut sker dock i blandtrafik efter det att entrén till campingen har passerats. Intill parkeringen



vid aktivitetsparken föreslås ett övergångsställe för gång- och cyklister, likadant föreslås ett övergångsställe för en trygg och säker passage vid campingentrén och vid pulkabacken.

### Aktivitetspark

I planområdets västra del föreslås en tillfällig aktivitetspark på spårreservatets mark som planeras för en MBT-bana för alla åldrar. Till den nya aktivitetsparken kopplas även en ny permanent parkeringsyta som kan användas fram tills spårreservatet blir aktuellt att tas i bruk. Parkytan och aktivitetsparken blir då en sammanlänkande yta mellan idrottsplatsen och badet.



## Teknisk försörjning

### Vatten/avlopp

Området är idag kopplat till allmänt VA-nät. Området ingår i verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten, men ej för verksamhetsområde för dagvatten.

### Dagvatten

Planförslaget innebär marginell hårdgöring av området i förhållande till dagens situation. Då marken har en mycket god infiltrationsförmåga finns det ingen anledning att skapa fördröjningsytor, förutom vid släntfoten i väster där de nya campingplatserna i den västra sluttningen med planbestämmelsen **N** och **O** är placerade i slänt. Där ska dagvatteninfiltration utformas och dimensioneras utifrån camping- och stugplatsernas specifika förutsättningar genom lämplig infiltrationslösning (t.ex. fördröjning/utjämningsmagasin, gröna tak (stugor), genomsläpplig markbeläggning (som armerat gräs), växter samt infiltrationsdike/svackdiken längsmed nya tvärgående vägar, innan dagvattnet leds till fördröjningsytan genom konventionella ledningar. Fördröjningsytan som skapas ska även ha viss rening av dagvattnet vilket gör att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Vombsjön och Kävlingeån eller grundvattenmagasinet inte försämras. Ytan är belägen i lågpunkten mellan MBT-banan och parkeringen och reglerat i plankartan med egenskapsbestämmelse **n<sub>2</sub>** fördröjning.

Gällande samtliga nya stugor och byggnader ska en dagvattenlösning i form av fördröjningsmagasin och/eller infiltrationslösning finnas för omhändertagande av dagvatten. Detta skall redovisas i samband med anmälan och påföljande tekniskt samråd. Anläggning av dagvattenbegränsande åtgärder ska dessutom anmälas till kommunens miljöenhet.

### EI

Området kan kopplas till befintligt elnät.

### Tele/IT

Området kan kopplas till befintligt telenät.

### Avfall

Området har idag två sophanteringsplatser. I förslaget flyttas servicebyggnaden i den befintliga campingen till en plats i sluttningen sydöst om nuvarande läge. För den nya västra delen av campingen planeras en ny sophanterings- och latrintömningsbyggnad som serverar det nya området. Den befintliga sopstationen i östra delen bibehålls som den är idag.

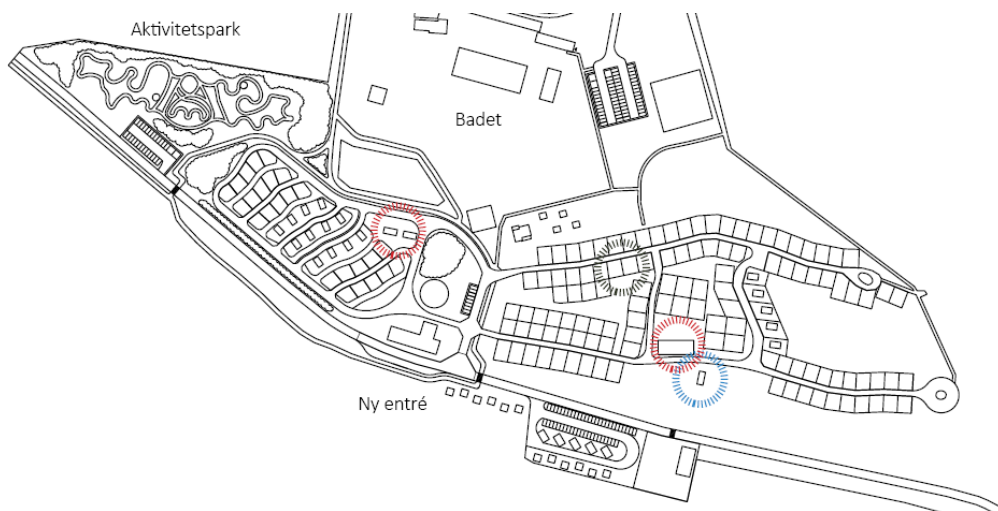


Illustration över området med inringade platser sophantering och latrintömning. Nya anläggningar (röd ring), befintlig anläggning (blå ring), befintlig anläggning som föreslås flyttas (svart ring).

## MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

### Barnperspektivet

Ur ett barnperspektiv så är förslaget förenligt med barnkonventionen då den tar hänsyn till bra och tydliga gång- och cykelvägar. Förslaget tillgängliggör även området med mer parkering vilket gör att föräldrar lättare kan transportera barn från och till aktiviteter i området. Förslaget innehåller också en satsning på barn genom den tillfälliga aktivitetsparken som knyter ihop ett aktivitetsstråk mellan idrottsplatsen och badet. Åtkomsten till pulkabacken säkerställs genom att allmän platsmark "NATUR" läggs i en remsa längs den övre halvan av backen.

### Ekosystemtjänster

Befintliga ekosystemtjänster inom planområdet kommer att påverkas vid planens genomförande. Exempelvis kommer naturmark exploateras vid utvidgning av campingen vilket försämrar områdets klimatreglerande funktion. Förmåga att rena luft kommer att minska då träd tas ned och exploateringen innebär att pollineringen påverkas inom området.

En del av syftet med planförslaget är att bibehålla de ekosystemtjänster som finns inom planområdet. Öppen dagvattenhantering kan exempelvis kompensera den negativa påverkan på den lokala klimatregleringen något genom avdunstning och infiltration. Likadant kan idén om att campingplatserna ska inpassas i naturen på ett omsorgsfullt sätt leda till att bibehålla natur och minska påverkan vid genomförandet av planen.

### Folkhälsa

Planförslaget innebär en utökning av campingfunktionen samt att rekreationsområdet ska förbli lättillgängligt för allmänheten. Förslaget bedöms ha positiva hälsoeffekter då möjligheterna för allmänheten att nyttja natur- och rekreationsområdet Sjöbo Ora är stora.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under hösten 2022.

#### Planprocess

Planen genomförs med utökat förfarande.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft. 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.

#### Huvudmannaskap

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av **GATA** och **NATUR**. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll. Gång- och cykelvägen som kommer att binda samman Östergatan med badet kommer att utgöras av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

#### Ansvarsfördelning

Planförslaget innebär utbyggnad av ny lokal vägslinga, (slingan inom campingen). Denna slinga ligger inom kvartermark och bekostas därför av exploatören. Kommunen bekostar anläggning av nya allmänna gator. Inom planområdet betecknat med P-PLATS bekostar kommunen utbyggnad av allmänna parkeringsytor.

#### Planbestämmelse som reglerar utemiljön

En x-bestämmelse är lagd genom campingområdet i öst – västlig riktning vilket innebär att den ska vara tillgänglig för allmänheten. X-bestämmelsen sträcker sig från allmän platsmark (gång- och cykelvägen som korsar området i nord-sydlig riktning), genom campingområdet, till det stora skogsområdet Sjöbo Ora i öster, där Sjöbo kommun har drift och underhåll av området samt strövområdesmateriel som krävs. Kommunen är markägare och kommer att ansöka om servitut innan exploatering för att säkra allmänhetens tillgänglighet genom området.

#### Markarbeten

Då den nya delen av campingen sluttar mot väster kommer en del grävarbeten att behövas. När detta sker ska tillsynsmyndigheten kontaktas i god tid före schaktning påbörjas. Före eventuella efterbehandlingsåtgärder inleds ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till tillsynsmyndigheten i god tid (minst 6 veckor).



## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetskonsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastigheterna för campingområdet föreslås genomgå följande förändring vid detaljplanens genomförande. Observera att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning.



*Schematiskt visade fastighetskonsekvenser för fastigheter inom planområdet*

Hela markområdet innehållande nutida och framtida campingverksamhet föreslås regleras till en fastighet, inom stamfastigheten Sjöbo 3:58.

De befintliga fastigheterna inom planområdet påverkas så som följer:

**Sjöbo 3:58**

Delar av fastigheten Sjöbo 3:14 regleras över till Sjöbo 3:58. Även Sjöbo 3:59 regleras över till 3:58. Fastigheten 3:58 blir huvudfastighet/stamfastighet för campingområdet.

**Sjöbo 3:59**

Fastigheten regleras in i/upptas av stamfastigheten Sjöbo 3:58.

**Sjöbo 3:14**

Delar av fastigheten Sjöbo 3:14 styckas av och tillförs stamfastigheten Sjöbo 3:58. De delar av fastigheten som fastighetsregleras och tillförs Sjöbo 3:58, innehåller bl a byggrätt för stugor som tillhör campingområdet.

Byggrätten för samlingslokal och service (som för närvarande nyttjas av friluftsförbundet m fl.) kvarstår som en del av den befintliga fastigheten Sjöbo 3:14.

Servitut för väg, 12-SÖU-386 och 12-SÖU-389 upphävs då planområdet kommer att utgöras av en fastighet.

### Inlösen/ersättning

Marken som utgör GATA i detaljplanen är till största del samfällad, Sjöbo s:2. Kommunen har möjlighet att lösa in mark av delägarna i samfälligheten, som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren, samt att kommunen är skyldig att

förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. Ersättningen för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse träffas.

o *PBL 6:13 – Kommunens rätt att lösa in mark.*

o *PBL 14:14 – Kommunens skyldighet att lösa in mark.*

## **Fastighetsbildning**

Ansökan om fastighetsbildning och upprättande av härför nödvändiga avtal ankommer i första hand på markägare och exploatör. Ledningsinnehavaren ansvarar och bekostar för ledningsrätter. Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder och servitut som exploateringen ger upphov till.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Kostnaden för utarbetandet av detaljplanen betalas initialt av Sjöbo kommun. Planavgift ska tas ut i samband med bygglovsansökan enligt av kommunen fastställd taxa.

### **Inlösen, ersättning**

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

### **VA-ledningar**

En anslutning till det allmänna ledningsnätet finns inom planområdet. För att hitta lämpliga ledningsstråk inom planområdet, behöver en utredning göras över hur det interna ledningsnätet ska utformas, vilken exploatören ansvarar för.

### **Befintliga kablar och ledningar**

Flyttning eller andra åtgärder som krävs för att skydda och säkerställa befintliga kabelanläggningars och ledningars funktion ska bekostas av exploatören.

Det finns speciellt en sträcka (ca 50 m) längs med befintliga Östergatan där nuvarande kommunala VA-ledningar (en spillvatten- och en dricksvattenledning) behöver flyttas ca 10 meter norrut, från befintliga läget, för att möjliggöra byggnation på de nytillskapade byggrätterna söder om vägen.

### **EI-ledningar**

Sjöbo Elnät AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

### **Tele/IT-ledningar**

Telia och Teleservice Skåne AB svarar för telenätet inom planområdet.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska utredningar**

Geoteknisk utredning ska göras i samband med projektering av ny byggnad. Fördjupade utredningar, som t ex geoteknisk undersökning, radonmätning eller projektering ansvarar resp. byggherre/exploatör för.

## MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av plankonsult Jimmie Simonsen (Sigma Civil), i samråd med Åsa Bjurström, planarkitekt på stadsbyggnadsförvaltningen samt i samråd med representanter för berörda förvaltningar. Fotografier i planbeskrivningen är tagna av Sigma Civil, likaså är alla illustrationer och sektioner framtagna av Sigma Civil. Konsultfirman RADAR har bistått med ritningshjälp för revideringar i plankartan efter samrådet.

Stadsbyggnadsförvaltningen, Sjöbo kommun

Marie Rosdahl  
Enhetschef

Åsa Bjurström  
Planarkitekt

§72

Ärendenr STRA.2017.541

**Beslut om biosfärområde Vombsjösänkans utbredningsområde, namn, samarbetsavtal och långsiktig organisation****Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen besluta att anta styrgruppen för biosfärområdets förslag till beslut, vilket är;

att ställa sig bakom styrgruppens förslag enligt programkommitténs rekommendation enligt kartan i **bilaga A** samt att ärendet tas upp för beslut innan den 9 september 2022 i respektive kommuns kommunstyrelse.

att ställa sig bakom styrgruppens namnförslag enligt alternativ 1 *Storkriket* samt att förslaget tas upp för beredning i respektive kommun.

att ställa sig bakom styrgruppens förslag till samarbetsavtal (**bilaga B**) samt att avtalet tas upp för beslut innan den 9 september 2022 i respektive kommuns kommunstyrelse.

att beslut om långsiktig organisation ska tas under 2022 i samband med att kommunfullmäktige i de tre kommunerna fattar beslut om ansökan till UNESCO.

---

**Beslutsunderlag**

Protokoll 10 juni 2022 inkl. bilaga A samt bilaga B

**Beslutet skickas till**

Strategienheten, Eva Nielsen Osterman  
Kommunstyrelsen

Lunds Kommun, Jon Andersson, Anna-Karin Poussart  
Park- och naturavdelningen, Tekniska förvaltningen  
Box 41, 221 00 Lund

Eslövs kommun  
Miljö och samhällsbyggnad, Annika Söderman  
241 80 Eslöv

§73

Ärendenr STRA.2021.2574

## Beslut om medlemskap i Energikontoret Sydost för Sjöbo kommun

### Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att Sjöbo kommun ska ansöka om medlemskap i Energikontoret Sydost, och därmed fortsatt vara medlem i ett energikontor för kommunerna i Skåne.

att godkänna energikontoret sydosts förslag på årsmedlemsavgift à 1 kr / kommuninvånare.

att godkänna att enhetschefen för Strategienheten skriver under medlemsansökan

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har ett pågående uppdrag från Samhällsbyggnadsnämnden att tillhandahålla "Gemensam energi- och klimatrådgivning i kommunerna Höör, Hörby och Sjöbo", vilket idag sker löpande via en 25% tjänst "Energi- och Klimatrådgivare".

För att kunna ha kvar och tillhandahålla tjänsten "energi- och klimatrådgivning" som en del av nämndens och förvaltningens service mot medborgarna, behöver beslut tas om att ansöka om medlemskap i Energikontoret Sydost. Idag är Sjöbo kommun medlem i Energikontoret Skåne och har därigenom tillgång till resurs och kunskap kring energi- och klimatrådgivning. Energikontoret Skåne ska bli en del av Energikontoret Sydost och vårt medlemskap med det förra upphör därmed.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare haft uppe ärendet om att ta ett positivt indikativt beslut om att ansöka om medlemskap i Energikontoret Sydost, under förutsättning att förslaget till medlemsavgift var rimlig.

### Beskrivning av ärendet

Idag har vi en 25% tjänst för energi- och klimatrådgivning. Kommunen är medlem i Energikontoret Skåne och betalar idag ca 20 000 kr/år i medlemsavgift.

Årlig kostnad för oss som eventuell framtida medlemskommun i Energikontoret Sydost: Medlemsavgiften föreslås bli 1 SEK / kommuninnevånare/år. Så i dagsläget innebär detta strax under 20 000 kr/år.

*(Sjöbo kommuns befolkningsutveckling: År 2020 hade Sjöbo kommun 19 412 invånare. Mellan 2002 och 2020 ökade invånarantalet i Sjöbo kommun med i genomsnitt ca 135 personer per år, det vill säga med 0,8 % per år.)*

Medlemsavgiften gäller inte bara för möjligheten att ansöka om Energi- och klimatrådgivning, utan Energikontoret driver många andra projekt som kommunen kan ha nytta av enligt nedan:"

- **Fossilbränsle fria kommuner 2.0 (2019-2022)**  
 Skånska kommuner samverkar för att minska sin klimatpåverkan inom områden som fordon, matsvinn och genom upphandling.

- **Förstudie - Elbilsladdning i Skåne och Blekinge (2022)**  
Identifiera kommuners och andra aktörers roll och verktyg för att främja utveckling av Laddinfrastruktur.
- **Hållbara företagsresor 2.0 (2021-2024)**  
Forskningsprojekt med minst 20 företag med fokus på omställning till hållbart resande post-Corona.
- **Nudge - Nod för utveckling av digital och grön energiomställning (2021-2023)**  
Små- och medelstora företag stöttas i sitt arbete med att minska sina energianvändning.
- **Biogas Syd (kontinuerlig)**  
Medlemsnätverk där näringsliv och offentliga organisation samverkar för att främja biogas i Skåne.
- **Nässel - Nätverk för strategiskt och systematiskt energiarbete i lantbruk (2020-2022)**  
Lantbruksföretag stöttas i sitt arbete med att minska sin energianvändning och öka produktion av förnybar energi.

**Beslutet skickas till**

Skånes kommuner [info@skaneskommuner.se](mailto:info@skaneskommuner.se)

Energikontoret Sydost

Samhällsbyggnadsnämnden

Marie Rosdahl, enhetschef strategienheten, [marie.rosdahl@sjobo.se](mailto:marie.rosdahl@sjobo.se)

Anna-Karin Nilsgart, energi- och klimatrådgivare, [anna-karin.nilsgart@sjobo.se](mailto:anna-karin.nilsgart@sjobo.se)

§74

Ärendenr BYGG.2022.1439

**Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen för samhällsbyggnadsnämnden  
2022****Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna tillsynsplanen för 2022 som kommer att följas upp vid årsrapporteringen.

**Bakgrund**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-12-19 att ge bygglovsenheten i uppdrag att ta fram en tillsynsplan enligt plan- och bygglagen för ärenden gällande påföljd och ingripande.

Tillsynsplanen ska tas fram varje år och innehålla en summering av föregående år, redovisa statistik för antalet pågående ärenden och beslutade ärenden.

Tillsynsplanen ska även innehålla hur tillsynsarbetet ska bedrivas och tydligt redovisa kommande aktiviteter samt ha ett tydlig mål.

**Handlingar som ingår i beslutet**

Tillsynsplan

**Beslutet skickas till**

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglovsenheten



# TILLSYNSPLAN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 2022

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN SJÖBO KOMMUN

LINNÉA ELAMZON  
ENHETSCHEF BYGGLOV



# Innehållsförteckning

---

INLEDNING .....	3
VARFÖR EN TILLSYNSPLAN? .....	3
BYGGNADSNÄMNDEN - en tillsynsmyndighet .....	4
VAD INGÅR I BEGREPPET TILLSYN? .....	4
OMRÅDEN FÖR TILLSYN .....	5
Olovligt byggande eller olovlig åtgärd.....	5
Ovårdade tomter eller fastigheter .....	5
Enkelt avhjälpna hinder (EAH) .....	5
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).....	5
Hissar och andra motordrivna anordningar .....	5
Strandskydd enligt miljöbalken .....	5
Tillsyn enligt lagen om gatuhållning och skyltning (LGS) .....	5
Tillsyn enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO).....	5
Övriga tillsynsområden.....	6
ARBETET MED TILLSYN – HUR GÅR DET TILL I SJÖBO KOMMUN? .....	7
BEVAKA.....	7
ANMÄLAN IN .....	7
KOMMUNICERING.....	7
STÄLLNINGSTAGANDE.....	7
BESLUT.....	7
ARKIVERING.....	7
SUMMERING AV TILLSYNSARBETET 2021 .....	8
STATISTIK.....	8
ÄRENDEMÄNGD .....	8
FÖRDELNING PÅ INKOMMEN ÄRENDETYP .....	8
BESLUT OM PÅFÖLJD, INGRIPANDE ELLER BESLUT UTAN ÅTGÄRD .....	8
TILLSYNSPLANERING FÖR ÅR 2022.....	9
PÅFÖLJD- OCH INGRIPANDE.....	9
SYFTE .....	9
AKTIVITETER .....	9
MÅL .....	9
ENKELT AVHJÄLPNA HINDER.....	10
SYFTE .....	10
AKTIVITETER .....	10

MÅL .....	10
OBLIGATORISK VENTILATIONSKONTROLL (OVK).....	11
SYFTE .....	11
AKTIVITETER .....	11
MÅL .....	11
HISSAR OCH ANDRA MOTORDRIVNA ANORDNINGAR.....	12
SYFTE .....	12
AKTIVITETER .....	12
MÅL .....	12

# INLEDNING

---

Byggnadsnämnden är enligt plan- och bygglagen den som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag och dess föreskrifter.

Byggnadsnämnden ska se till så att lov är förenliga med gällande lag och praxis, ge råd och upplysningar till sökande samt utöva tillsyn över byggandet.

Tillsynen innefattar i huvudsak att bevaka så att bestämmelser i lov- och byggprocessen följs men även att utformningskraven och de tekniska egenskapskraven uppfylls enligt givna tillstånd.

Utöver detta ska byggnadsnämnden även se till så att funktionskontrollanter och kontrollansvariga sköter sina uppgifter enligt gällande lag.

## VARFÖR EN TILLSYNSPLAN?

Varje kommun bör ha en tillsynsplan som ett stödverktyg i sitt arbete med tillsyn.

Tillsynsplanen ska fungera som ett vägledande dokument för hur tillsynsarbetet ska utföras.

Därför bör tillsynsplanen innehålla ett tydligt syfte med kommande mål och aktiviteter samt redovisa hur dessa uppfyllts.

En årlig tillsynsplan ger inblick i hur tillsynsarbetet i kommunen går till, vilka prioriteringar som ska göras, hur statistiken ser ut, resursåtgången och en behovsbedömning för kommande år.

Med en tillsynsplan ökar förutsättningar för byggnadsnämnden att på ett snabbt, enkelt och kostnadseffektivt sätt kunna handlägga tillsynsärenden utan att rättssäkerheten eftersätts samtidigt som det ger kommuninvånarna en klar bild över hur tillsynsarbetet går till och genomförs.

# BYGGNADSNÄMNDEN - en tillsynsmyndighet

---

## VAD INGÅR I BEGREPPET TILLSYN?

Byggnadsnämndens tillsynsarbete regleras i plan- och bygglagen och hur dessa ska tillämpas i plan- och byggförordningen.

Syftet med byggnadsnämndens tillsyn är bland annat att se till att den byggda miljön uppfyller samhällets krav och att fastigheter, byggnadsverk och allmänna platser underhålls och sköts så att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer.

Tillsynen kan utövas mot byggherrar, fastighetsägare, ägare av byggnadsverket, nyttjanderättsinnehavare, väghållare och sakkunniga (kontrollansvariga, funktionskontrollanter m.fl.).

Tillsynsmyndigheten ska även regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet samt lämna information om arbetet till de tillsynsvägledande myndigheterna Länsstyrelsen och Boverket.

Om ett tillsynsobjekt omfattas av krav på tillsyn från andra lagar och förordningar ska de ansvariga tillsynsmyndigheterna samordna tillsynen.

# OMRÅDEN FÖR TILLSYN

---

Byggnadsnämndens tillsynsansvar omfattar framförallt olovligt byggande, underhåll, skötsel- och varsamhet men ska även bevaka så att publika byggnader och allmänna platser är tillgängliga.

I tillsynsansvaret ingår det även att bevaka så att byggnaders ventilation fungerar som de ska samt se till så att hissar och andra motordrivna anordningar som våra byggnader förses med är säkra att använda. Några av tillsynsområdena faller under annan lagstiftning än plan- och bygglagen men som faller under byggnadsnämndens tillsynsansvar.

## Olovligt byggande eller olovlig åtgärd

Olovligt byggande kallas ofta för svartbygge, en benämning som egentligen syftar till alla åtgärder som vidtas utan de tillstånd som krävs för utförandet.

## Ovårdade tomter eller fastigheter

Fastigheter, andra byggnadsverk och tomter ska skötas och underhållas så att risken för olycksfall och olägenheter för omgivningen begränsas.

## Enkelt avhjälpna hinder (EAH)

Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för att alla ska kunna vara delaktiga i samhället. Ett hinder mot tillgängligheten ska alltid avhjälpas med hänsyn till praktiska och ekonomiska förutsättningar för platsen.

## Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Genom en obligatorisk ventilationskontroll kan byggnadsägaren kontrollera att fastighetens ventilationssystem fungerar som det ska. Det är fastighetsägarens ansvar att se till så att OVK utförs inom bestämt tidsintervall oavsett vem som använder byggnaden.

## Hissar och andra motordrivna anordningar

Fastighetsägaren ansvarar för att hissar och andra motordrivna anordningar besiktigas inom de intervaller som gäller. Besiktningsintyg ska sitta på en synlig plats i hissen och på de motordrivna anordningar för att visa när senaste besiktning gjordes.

## Strandskydd enligt miljöbalken

I Sjöbo kommun hanteras tillsynen av miljöenheten.

## Tillsyn enligt lagen om gatuhållning och skyltning (LGS)

Byggnadsnämnden har även tillsyn över allmänna platser som kommunen är huvudman för samt tillsyn över skyltning i det offentliga rummet och utanför detaljplanerat område.

## Tillsyn enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO)

Byggnadsnämnden har tillsyn över att lagen om skydd mot olyckor följs. Exempel på ärenden inom denna kategori kan vara avsaknad av fullgott brandskydd, att imkanaler i restauranger och gatukök inte besiktigas inom angiven tidsintervall eller att eldstäder inte besiktigas inom ramen för lagstadgade tidsintervaller.

## Övriga tillsynsområden

Enligt Boverkets byggregler och ordningslagen ska säkerhetsanordning vid pool finnas för att undvika drunkningstillbud. Byggnadsnämnden ansvarar över tillsynen att dessa regler följs.

# ARBETET MED TILLSYN – HUR GÅR DET TILL I SJÖBO KOMMUN?

---

## BEVAKA

Byggnadsnämnden ska bevaka och följa upp så att de krav som ställs i lov- och byggprocessen följs.

## ANMÄLAN IN

Så snart byggnadsnämnden fått kännedom om att en överträdelse har skett ska ett ärende upprättas. Anmälan kan vara föranledd av en enskild som upptäckt att en granne har byggt något utan tillstånd, eller kan det upprättas om byggnadsnämnden upptäcker att en byggnation inte följer givna tillstånd.

## KOMMUNICERING

När ärendet upprättats skickas information om detta till fastighetsägaren. Detta för att snabbt få kontakt med berörd ägare. I de flesta fall krävs ett platsbesök för att kunna avgöra om det skett en överträdelse och förslag på mötestider bör anges genom kommunikering med fastighetsägaren.

## STÄLLNINGSTAGANDE

Efter platsbesök, om behov funnits, ska byggnadsnämnden ta ställning till överträdelsens art. Därefter ska byggnadsnämnden bestämma hur utredningen ska fortskrida och vad som är lämpligt i aktuellt ärende. Går det att bevilja bygglov i efterhand? Ska rättelse ske? Vilka åtgärder ska vidtas? Är åtgärden preskriberad? Kan ärendet beslutas om att avslutas för att ingen överträdelse skett?

## BESLUT

När utredningen är klar och byggnadsnämnden kommit fram till ett förslag till beslut ska detta kommuniceras med fastighetsägaren eller ägaren av byggnadsverket samt eventuell uppgiftslämnare.

De vanligaste beslutstyperna i tillsynsärende är påföljd och föreläggande samt beslut om att avsluta ärendet utan åtgärd.

- Påföljden för att ha gjort en åtgärd utan bygglov- och startbesked är byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgiften är kopplad till area, prisbasbelopp och hur allvarlig överträdelsen är.
- Vid ett föreläggande kan det innebära att rättelse ska ske eller att en åtgärd ska utföras. Ett föreläggande kan också innebära rivning eller att bygglov ska sökas för det som byggts. Föreläggande får förenas med vite och vitesbeloppet bestäms utifrån hur allvarlig överträdelsen är.
- I tillsynsärenden där t ex. rättelse sker självmant eller där åtgärden är preskriberad ska byggnadsnämnden besluta om att avsluta ärendet utan åtgärd. Beslutet ska innehålla en tydlig information om vad utredningen handlat om och hur byggnadsnämnden kommit fram till sitt beslut om att avsluta ärendet utan åtgärd.

## ARKIVERING

När beslutet har vunnit laga kraft ska ärendet avslutas och arkiveras.

# SUMMERING AV TILLSYNSARBETET 2021

På grund av det stora antalet nyinkomna ärenden gällande bygglov under 2021 samt en mycket ansträngd arbetsbelastning har arbetet med tillsyn varit svårt att bedriva med hög effektivitet och enligt plan under 2021.

## STATISTIK

### ÄRENDEMÄNGD

År	Pågående ärenden	Upprättade ärende
2021	200	39
2020	270	64
2019	223	42

### FÖRDELNING PÅ INKOMMEN ÄRENDETYP

Ärendetyp	Antal/ärendetyp 2021	Antal/ärendetyp 2020	Antal/ärendetyp 2019
Olovlig byggnation	21	30	30
Ovårdad tomt eller fastighet	11	23	9
Olovlig markåtgärd	2	6	1
Olovlig rivning	1	0	0
Olovlig ändrad användning	1	1	2
Olovligt ianspråktagande	-	4	0
Olovlig fasadändring	1	-	-
Enkelt avhjälpna hinder	1	-	-
Övrigt	1	-	-
<b>Totalt</b>	<b>39</b>	<b>64</b>	<b>42</b>

### BESLUT OM PÅFÖLJD, INGRIPANDE ELLER BESLUT UTAN ÅTGÄRD

Beslutstyp	Antal 2021	Antal 2020	Antal 2019
Påföljd (byggsanktionsavgift)	6	11	3
Föreläggande (ingripande)	1	1	0
Beslut utan åtgärd (t ex. rättelse har skett, preskription mfl.)	7	21	16
<b>Totalt</b>	<b>14</b>	<b>33</b>	<b>19</b>



# TILLSYNSPLANERING FÖR ÅR 2022

---

## PÅFÖLJD- OCH INGRIPANDE

### SYFTE

Syftet med byggnadsnämndens tillsynsarbete är att bevaka så att samhällets krav uppfylls på ett rättssäkert sätt. Den enskildes möjlighet att få bygga ska grunda sig på de lagar och bestämmelser som finns och inte på grannarnas goda vilja.

Genom aktiv tillsyn begränsas riskerna för olycksfall och allmänna olägenheter, säkerhet vid användning och vid brand samt skydd för människors hälsa.

### AKTIVITETER

- Tillsynsrundor varannan vecka för att göra platsbesök
- Insats under våren tillsammans med konsult för att gå igenom gamla ärenden
- Tillsynsnätverk med SÖSK och Mitt Skåne
- Tillsynshandläggare med mer utrymme att arbeta med dessa ärenden

### MÅL

Huvudmålet för året är att se till så att inga barn och vuxna ska behöva bo i industrilokaler eller i andra byggnader ej avsedda för bostäder. Genom samarbete med andra förvaltningar inom kommunen kan vi minimera den olovliga boendesituationen. Målet är att fastighetsägare som bedriver dessa boenden ska se till så att barn och vuxna får ordentliga bostäder för att säkra deras hälsa och skydd.

Arbeta aktivt med tillsynen så ärenden inte blir liggande under lång tid.

# ENKELT AVHJÄLPSTA HINDER

## SYFTE

Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla.

Syftet med enkelt avhjälpta hinder är att öka möjligheten till delaktighet i samhället oavsett funktionsnedsättning. Ett hinder mot tillgängligheten eller användbarheten i lokaler och på allmänna platser ska alltid avhjälpas.

## AKTIVITETER

- Lyfta fram Sjöbo kommuns app "Anmäl hinder" för att öka möjligheten till delaktighet för kommunens invånare.

## MÅL

Att kommunens lokaler och platser dit allmänheten har tillträde är tillgängliga för alla oavsett funktionsnedsättning för allas rätt till delaktighet i samhället.

# OBLIGATORISK VENTILATIONSKONTROLL (OVK)

## SYFTE

I plan- och bygglagstiftningen finns bestämmelser om obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem i byggnader, OVK. Byggnadens ägare ansvarar för att det utförs OVK av en certifierad sakkunnig funktionskontrollant. Om ägaren inte ser till att det utförs OVK eller om en funktionskontrollant åsidosätter sina skyldigheter får byggnadsnämnden ingripa med tillsyn.

Syftet med bestämmelserna om OVK är att öka förutsättningarna för ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnader och se till att ventilationssystem fungerar på det sätt som är avsett. OVK är också viktigt för att bidra till att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet "God bebyggd miljö". Målet innebär bland annat att människor inte får utsättas för skadliga luftföroreningar, ljudnivåer och radonhalter eller oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.

## AKTIVITETER

- Uppdatera registret med fastigheter som behöver göra OVK i ärendehanteringssystemet.

## MÅL

Påbörjat uppdatering av registret med fastigheter som behöver göra OVK i ärendehanteringssystemet.

# HISSAR OCH ANDRA MOTORDRIVNA ANORDNINGAR

## SYFTE

I plan- och bygglagstiftningen finns det tekniska krav för motordrivna anordningar i byggnadsverk. Det finns också krav på kontroll av sådana anordningar och krav för när och hur de får användas. Kraven preciseras ytterligare i föreskrifter som Boverket gett ut.

När det gäller kraven för användning av hissar och andra motordrivna anordningar i byggnadsverk är det byggnadsnämnden som är tillsynsmyndighet och har tillsyn över att de följs. Tillsynen riktar sig mot den som äger eller på annat sätt ansvarar för anordningen.

## AKTIVITETER

- Uppdatera registret över byggnader med hissar motordrivna anordningar i ärendehanteringssystemet.

## MÅL

Påbörja uppdateringen av registret över byggnader med hissar motordrivna anordningar.