



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

Plats och tid	Ommavägen 30, tisdagen den 17 september 2024 kl. 18:00
Beslutande	Michael Smedberg (M), ordförande, jäv §102 Oscar Räng Olsson (KD), tjug ersättare för Joakim Westesson (KD) Rickard Sjöholm (M) Bengt Mårtensson (SD) Sonya Jonasson (S) Leif Jönsson (SD), 2:e vice ordförande Camilla Windh (S) Nils Tykesson (S), tjug ersättare för Lena Söderberg (SD) Jörgen Ny,(C), 1:e vice ordförande, tjug som ordf i §102
Tjänstemän och Övriga	Louise Andersson, förvaltningschef Ingrid Nilsson, sekreterare Linnéa Elamzon, enhetschef bygglov Anders Lindén, enhetschef miljö Marie Rosdahl, enhetschef strategi Linnéa Lindau, ekonom
Utses att justera	Rickard Sjöholm och Bengt Mårtensson Jörgen Ny 1:e vice ordf, justerar §102
Justeringsdatum	2024-09-23
Paragrafer	92 - 106

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutsinstans/Organ:	Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2024-09-17
Datum då anslaget sätts upp:	2024-09-23DD
Datum när anslaget tas ned:	2024-10-15
Förvaringsplats för protokollet:	Samhällsbyggnadsförvaltningen, Ommavägen 30, Sjöbo

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslut	Ärende	Sida
SBN § 92	Föredragningslista 2024-09-17	3
SBN § 93	Delårsrapport 2 - 2024-08-31	4
SBN § 94	Information från förvaltningen	5
SBN § 95	Delegationsbeslut 2024-08-14 - 2024-09-02	6
SBN § 96	Rapporter, beslut och meddelande för delgivning	7
SBN § 97	Beslut om granskning avseende detaljplan för Blentarp 23:11, Blentarpsgården, m fl fastigheter	8 - 12
SBN § 98	Yttrande avseende samråd gällande omprövning av Björka ga:4 och Svansjö ga:3	13 - 14
SBN § 99	Remiss - Revidering av reglementen för Sjöbo kommuns nämnder	15 - 17
SBN § 100	Revidering av Sjöbo kommuns taxa för detaljplaner och planbesked	18 - 19
SBN § 101	Beslut om förlängning av samarbetsavtal Vattenvård i sydost 2024–2027	20 - 21
SBN § 102	Anmälan - Ändring av befintlig verksamhet Sövdeborgs Jaktskytteklubb - Sövdeborg 1:81	22 - 31
SBN § 103	Vitesutdömande för utsläpp av spillvatten på VOLLSJÖ 6:20	32 - 33
SBN § 104	Utsläpp av spillvatten till enskild avloppsanläggning på Alestad 13:23	34 - 38
SBN § 105	Utsläpp av spillvatten till enskild avloppsanläggning på OMMA 7:2	39 - 43
SBN § 106	Utredning om ändrad användning från frisörsalong till djurklinik - Elefanten 21	44 - 50



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

§92

Ärendenr ALL.2024.6

Föredragningslista 2024-09-17

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa föredragningslistan.

Sammanfattning

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

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

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

§93

Ärendenr ALL.2024.2

Delårsrapport 2 - 2024-08-31

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Nämnden godkänner ekonomisk uppföljning per den 31 augusti och överlämnar utfallsprognosen till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Budgetuppföljning för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet per den 31 augusti 2024.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 3 september 2024.

Förslag till ekonomisk uppföljning per den 31 augusti 2024.

Delges

Kommunstyrelsen
Ekonomiavdelningen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Nämndens delårsrapport augusti 2024

Status: Påbörjad **Rapportperiod:** 2024-08-31 **Organisation:** Samhällsbyggnadsnämnden

Totalt för nämnden

Ekonomi

Konto	Utfall Jan - Aug 2023	Budget Jan - Aug 2024	Utfall Jan - Aug 2024	Bokslut 2023	Budget 2024	Prognos 2024
Intäkter	7 155	7 407	6 062	10 320	11 110	10 669
Kostnader	-15 949	-16 808	-15 127	-24 537	-25 610	-24 969
Nettokostnad	-8 794	-9 401	-9 065	-14 217	-14 500	-14 300
Kommunbidrag	9 205	9 401	9 401	14 200	14 500	14 500
Summa	410	0	336	-17	0	200
Resultat						

Efter andra tertialet redovisade samhällsbyggnadsförvaltningen ett överskott på 0,3 mnkr och både intäkter och kostnader understeg budgeten. Främst var det kostnad för arbetskraft, konsulttjänster och avskrivningar som understeg budgeten. Den politiska verksamheten samt plan- och byggverksamheten var i paritet med budgeten medan miljö- och hälsoskyddsverksamheten redovisade ett överskott.

Nämnden prognostiserar ett överskott på 0,2 mnkr, vilket är hänförbart till miljö- och hälsoskyddsverksamheten.

Måluppfyllelse

Indikator	Ingångsvärde	Periodutfall 2024	Bedömning
En uthållig ekonomi			
Nämndens avvikelse i förhållande till kommunbidraget			○
Kommentar:			
Rapporteras vid årsbokslutet.			
En attraktiv arbetsgivare			
Anställda upplever Sjöbo kommun som en bra arbetsgivare, andel (%)	81		○
Kommentar:			
Resultatet hämtas från medarbetarenkäten som genomförs vartannat år, senast 2022. Årets enkät har ännu inte genomförts, inget mätvärde för perioden.			
Sjukfrånvaron, andel (%)	6.10	7.78	◐
Kommentar:			
Sjukfrånvaron i kommunen var under perioden 7,78 procent. Sjukfrånvaron på samhällsbyggnadsförvaltningen uppgick till 7,02 procent.			

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

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

0.00%	91.00%	
-------	--------	---

Kommentar:

Under året första åtta månader har tio av elva upphandlingar skett med krav som leder till återbruk och återvinning.

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

0	1	
---	---	---

Kommentar:

Införandet av e-tjänster har gjort det lättare att genomföra ansökningar digitalt vilket minimerar mängden papper.

Andel återbrukade möbler och inredning inom kommunen och kommunala bolag, procent

0.00%		
-------	--	---

Kommentar:

Inget mätverktyg finns tillgängligt för tillfället.

Energianvändning för fastigheter, 115 kWh/kvm

135		
-----	--	---

Kommentar:

Rapporteras vid årsbokslutet.

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

Bra bemötande vid kontakt med tjänstepersoner i kommunen, andel (%)

83.2%	75.1%	
-------	-------	---

Kommentar:

Nyckeltalet uppdateras en gång per år i december och hämtas från Kolada. Periodutfallet avser 2023.

Handläggningstid bygglov, veckor (mediantid), ≤4

2.3	2.9	
-----	-----	---

Kommentar:

Medianhandläggningstiden under DR2 är 2,9 veckor eller 20 dagar. Handläggningstiden går vanligtvis upp under DR2 pga semestrar, men håller sig i år klart under lagstadgade 10 veckor och väl under budgetmålet på under 4 veckor.

Nämndsindikatorn Nöjd kundindex (NKI) redovisas enligt verksamhetsplan och internbudget DR 2 2024 för år 2023. Målet är ≥ 70 . Ingångsvärde avser år 2022 (redovisat år 2023). Streck innebär för få svarande.

Företag:

Livsmedel	70	-	-
Miljö och hälsa	64	67	
Bygg	-	-	-

Privatpersoner:

Livsmedel	-	-	-
Miljö och hälsa	71	79	
Bygg	61	61	

Kommentar:

Bemötandet upplevs generellt som positivt medan information och tillgänglighet är delar som behöver utvecklas. Sedan undersökningen gjordes 2023 har bland annat stora delar av informationen på hemsidan skrivits om och en mängd e-tjänster som förenklar för sökande och som är tillgängliga dygnet runt har tagits fram. Nu pågår även en omfattande översyn av hemsidan där upplägget i hela kommunen görs om i syfte att göra det enklare att hitta den information man söker.

Uppföljning per verksamhet

Miljö- och hälsoskydd

Årets viktigaste händelser

Kommunsamarbetet Biosfärområde Storkriket (f d Vombsjösjönsänkan) fortskrider efter signering och inlämning av ansökan i april månad. Nomineringsbeslut av regeringen fattades i slutet av augusti, vilket var en viktig milstolpe i processen. De lokala miljömålen är antagna och uppföljningsarbetet för år 2024 är klart och informationen levererad. Flera vattenvårdande åtgärder pågår i kommunen inom ramen för Kävlingeåns vattenråd.

Implementering av nya överenskomna arbetssätt för att effektivisera och öka kostnadstäckningsgrad samt förbättra arbetsmiljön fortsätter inom miljöenheten, likaså framtagande av fler e-tjänster.

Tidigare lagstiftningsändringar, beslut om ny riskklassningsmodell inom livsmedelsområdet och nya rapporteringskrav från livsmedelsverket har medfört krav på stora förändringar i verksamhetssystemet. Generöst med tid avsattes för implementering och nya arbetssätt inom livsmedelskontrollen för detta. Dock har det tagit mycket mer tid i anspråk eftersom leverantören av verksamhetssystemet inte levt upp till kraven vilket resulterat i förseningar, många

supportärenden och flertalet uppdateringar samt dubbelarbete innan systemet fungerat hyffsat. Detta har upplevts mycket stressigt och påverkat arbetsmiljön inom miljöenheten negativt.

Ekonomianalys

Efter åtta månader redovisade miljö- och hälsoskyddsverksamheten ett överskott på 0,3 mnkr. Intäkterna var 0,2 mnkr lägre än budgeterat för perioden och kostnaderna för arbetskraft understeg budgeten med 0,7 mnkr. Kostnaden för arbetskraft har varit lägre på grund av vakanta tjänster. Kostnader för avgifter var 0,4 mnkr över budget medan administrativa tjänster understeg budgeten med 0,1 mnkr. Framåt beräknas intäkterna öka, och så även kostnad för arbetskraft, när en vakant tjänst fylls. Prognosen visar ett resultat på 0,2 mnkr.

Konto	Utfall Jan - Aug 2023	Budget Jan - Aug 2024	Utfall Jan - Aug 2024	Budget 2024	Prognos 2024
Intäkter	2.0	2.1	1.9	3.2	2.9
Kostnader	-6.2	-6.7	-6.1	-10.2	-9.7
Nettokostnad	-4.1	-4.6	-4.3	-7.0	-6.8
Kommunbidrag	4.5	4.6	4.6	7.0	7.0
Summa	0.3	0.0	0.3	0.0	0.2
Resultat					

Prestationstal

Antalet utförda planerade inspektioner följer tillsynsplanen med en uppfyllnad på 100% om de planerade inspektioner som blev inventeringar räknas med. Prognosen beräknas bli något lägre än budget. Antalet ansöknings- och anmälningsärenden är lägre än budget, trenden är minskande och därför är prognosen lägre än budget. Antalet startade tillsynsärenden med anledning av inkomna klagomål ser ut att följa budget.

Nyckeltal	Utfall 2023	Budget 2024	Periodutfall 2023	Periodutfall 2024	Prognos 2024
Miljö- och hälsoskydd - antalet inspektionsbesök	603	700	467	416	630
Miljö- och hälsoskydd - antalet ansöknings- och anmälningsärenden	122	220	86	127	200
Miljö- och hälsoskydd - antalet startade tillsynsärenden med anledning av inkomna klagomål	102	100	76	75	100

Plan- och byggverksamhet

Årets viktigaste händelser

Förslag till fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort är för närvarande ute på samråd till och med den 15 september, med flera informations- och dialogmöten med politiker och allmänhet under perioden. Under sommaren har enheten bland annat arbetat med detaljplanerna för bostäder och skola Sjöbo väst och bostäder Grimstofta, alla planer beställda av kommunstyrelsen. Detaljplan för Fritidsbacken har varit ute på samråd under sommaren och sammanställning av inkomna synpunkter pågår för närvarande.

Digitaliseringen av analoga detaljplaner är nu färdigställd för Sjöbo tätort och den digitala karttjänsten ”Planmosaiken” har lanserats externt på kommunens hemsida. Slutprodukten är en användbar och lättöverskådlig karttjänst över markanvändningen i tätorten, för handläggare såväl som kommuninvånare och exploitörer, inom ramen för projektet ”Utvecklingsresan – Sjöbo kommun”. E-tjänster för planbesked, nybyggnadskartor, mättjänster och samråd-/granskning har färdigställts och arbete pågår nu med att uppdatera dem till Sjöbo kommuns nya e-tjänstplattform.

Förvaltningen har hittills under året fått in tre ansökningar om planbesked, att jämföra med 14 st totalt under 2021, 5 st under 2022 och 2 st under 2023.

Under de första delarna av året har en nedgång i antalet inkomna ärenden märkts. Den verkar vara ett eftersläp av den nedåtgående konjunkturen som märkts av tidigare i större utsträckning i andra kommuner än här. En byggnadsinspektörinspektör är tjänstledig från augusti 2024 till juni 2025, så det minskade antalet ärenden kan hanteras med befintlig personalstyrka.

Arbetet med vår tillsyn - ofta i samarbete med kollegor på miljöenheten - fortsätter och fokuserar på ärenden där människors hälsa äventyras.

Ekonomianalys

Byggverksamheten uppvisade ett överskott på 0,1 mnkr och det beror främst på lägre kostnad för arbetskraft. Intäkterna har varit 0,1 mnkr lägre än budgeterat för perioden, vilket beror på det lägre antalet ärenden som inkommit. På grund av en tjänstledighet kommer verksamheten framöver ha fortsatt lägre kostnad för arbetskraft och även intäkterna beräknas vara fortsatt lägre än budgeterat. Prognosen visar ett nollresultat.

Planverksamheten uppvisade ett underskott på 0,1 mnkr. Underskottet berodde på lägre intäkter än budgeterat, samtidigt täcktes delar av underskottet av lägre kostnad för arbetskraft och konsulttjänster. Eftersom en del arbete är påbörjat men ännu inte fakturerat prognostiserar verksamheten ett nollresultat.

Konto	Utfall Jan - Aug 2023	Budget Jan - Aug 2024	Utfall Jan - Aug 2024	Budget 2024	Prognos 2024
Intäkter	5.1	5.3	4.2	7.9	7.7
Kostnader	-9.2	-9.6	-8.5	-14.6	-14.4

Nettokostnad	-4.0	-4.3	-4.3	-6.7	-6.7
Kommunbidrag	4.3	4.3	4.3	6.7	6.7
Summa	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultat					

Prestationstal

Antalet inkomna ansökningar om planbesked (3st) är i paritet med prognosen för perioden. Prognosen om 4 inkomna ansökningar om planbesked för helåret 2024 bedöms slå in, ärendeflödet bedöms bli som väntat, med större inflöde på våren och lite lägre takt under sommaren och hösten. Det minskade antalet planansökningar de senaste två åren börjar nu bli märkbart i arbetsflödet i planverksamheten. Det finns en tydlig risk för arbetsbrist för år 2025, men åtgärd i form av att avvakta att tillsätta en av planarkitekttjänsterna direkt, bedöms som tillräcklig insats. Inkomstflödet börjar påverkas nedåtgående men prognosen för 2024 med nollresultat ser fortsatt adekvat ut. Beställningar av nybyggnadskartor är i paritet med prognos, till och med en viss ökning av inkommande ärenden under sommaren.

Ärendeflödet in på bygglovenheten är något lägre än prognostiserat. På grund av det ekonomiska läget och de publicerade prognoserna är det svårt att utifrån detta dra slutsatser om året som helhet, men prognoser för 2025 visar på en uppgång.

Antalet tillsynsärenden, det vill säga ärenden där vi på bygglovenheten utreder eventuella lagöverträdelser, fortsätter att öka. Det är svårt att säga en ensam orsak till detta, utan beror troligt på en sammansättning av olika anledningar så som större benägenhet av grannar etc att anmäla, mer kunskap hos invånarna, mer kunskap om undersökningsplikt hos köpare av nya fastigheter med mera.

Nyckeltal	Utfall 2023	Budget 2024	Periodutfall 2023	Periodutfall 2024	Prognos 2024
Antal ansökningar om bygglov	208	240	125	124	200
Antal bygganmälningar	225	170	173	52	100
Plan- och bygg - antalet startade tillsynsärenden	95	50	56	69	80
Antal ärenden som inte är avslutade/arkiverade	1 500	1 400	1 500	1 400	1 000

Politisk verksamhet

Årets viktigaste händelser

Samhällsbyggnadsnämndens presidie och samhällsbyggnadsförvaltningens ledningsgrupp har för första gången deltagit på SKR:s presidedagar inom plan-, bygg- och miljöområdet. Årets tema var Vägar mot det robusta samhället.

Ekonomianalys

Verksamheten redovisade ett nollresultat för perioden. Även prognosen för helåret visar ett nollresultat.

Konto	Utfall Jan - Aug 2023	Budget Jan - Aug 2024	Utfall Jan - Aug 2024	Budget 2024	Prognos 2024
Intäkter					
Kostnader	-0.6	-0.5	-0.5	-0.8	-0.8
Nettokostnad	-0.6	-0.5	-0.5	-0.8	-0.8
Kommunbidrag	0.4	0.5	0.5	0.8	0.8
Summa	-0.2	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultat					

Personalresurser

Hela nämnden

Samhällsbyggnadsnämnden hade under början av 2024 ett par långtidssjukskrivningar. Dessa var dock inte arbetsrelaterade.

Investeringar

Samhällsbyggnadsnämnden har inga planerade investeringar för 2024.

Åtgärder med anledning av befarat ekonomiskt underskott

Inget befarat ekonomiskt underskott kan ses i delårsrapporten\.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Byggkonjunkturen påverkar verksamheten och ett fortsatt lågt inflöde av bygglovsärenden väntas under resten av 2024. Minskningen märktes inte av i Sjöbo kommun på samma sätt som prognoserna förutspådde under 2023. Antalet bygglovsärenden låg på samma nivå som år 2022 och på plansidan har det under 2023 varit fullt upp tack vare mängden positiva planbesked under 2021 och 2022.

Betydande regel- eller avtalsförändringar

Enskilda avlopp: Tillsynsmyndigheterna förbereder för riskbaserad tillsyn av små avlopp genom komplettering och uppdatering av digitala ärendehanteringsregister. Målet är som minst att alla små avloppsanläggningar registreras och koordinatsätts, även om det saknas specifika uppgifter i övrigt om anläggningen. Önskvärt är att registren har relativt kompletta uppgifter även för äldre anläggningar inför nästkommande nationella rapportering cirka år 2026, vilket innebär arbete för kommunerna.

Miljöskydd: Förändringar inom kontrollföreläggningen, främst avseende växtskyddsmedel, samt hur tillsynen ska anpassas efter den framtagna nationella tillsynsstrategin kommer påverka nämndens verksamhet. Det kan innebära ändrade inriktningar, tillsynsupplägg, tillsynsintervall och avgiftsuttag.

Miljöskydd: Nyligen införda samt planerade ändringar inom avfallslagstiftningen innebär en ökad arbetsinsats för samhällsbyggnadsnämnden.

Framtiden

Byggföretagens senaste prognos visar en fortsatt nedgång i byggandet under 2024 för att börja vända uppåt igen år 2025.



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

§94

Ärendenr ALL.2024.7

Information från förvaltningen

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar lägga informationen till handlingarna.

- Marie Rosdahl, enhetschef strategi informerar om SÖSK - yttrande Regionplanen.
- Dax att nominera till Hållbarhetspris och Arkitekturpris 2024. Sista ansökan den 30 september 2024.
- Information från MSB - Varje år vecka 39 är det Nationella beredskapsveckan.
- Återrapportering från kurser och konferenser - Inget att rapportera.

Louise Andersson, förvaltningschef, informerar om:

- Övergripande information
- Statistik över bygglovsärende och nybyggnadskartor
- Arbetsmiljö och personal
- Aktuellt - bra att känna till

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

§95

Ärendenr ALL.2024.4

Delegationsbeslut 2024-08-14 - 2024-09-02

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 2022-12-14, § 127/22. Dessa beslut ska redovisas till Samhällsbyggnadsnämnden.

Redovisningen innebär inte att Samhällsbyggnadsnämnden får ompröva eller fastställa delegationsbesluten. Däremot kan Samhällsbyggnadsnämnden återkalla lämnad delegering.

Beslutsunderlag

Bilaga delegationslista



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

§96

Ärendenr ALL.2024.5

Rapporter, beslut och meddelande för delgivning

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar lägga redovisningen till handlingarna.

Sammanfattning

Inkomna rapporter och beslut från övriga nämnder och styrelser i Sjöbo kommun samt rapporter från överprövande myndigheter ska varje månad rapporteras till Samhällsbyggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

1. Dnr: ALL.2018.661

Svenska Kraftnät avslutar 2024-07-02 Projekt Hansa PowerBridge efter att regeringen avslagit koncessionsansökan.

2. Dnr: BYGG.2023.1932

LST avslå överklagandet - Henrik 4.

3. Dnr: ALL.2024-1820

Kf beslut 2024-06-19 - Revidering av Personalpolitiska programmet.

4. Dnr: ALL.2024.1821

Kf beslut 2024-06-19 - Revidering av arbetsmiljöpolicy.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

§97

Ärendenr PLAN.2022.1910

Beslut om granskning avseende detaljplan för Blentarp 23:11, Blentarpgården, m fl fastigheter

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslag till detaljplan för granskning.

Granskning för detaljplan och undersökning om betydande miljöpåverkan

Granskning för detaljplan

Beskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 20 april 2022 § 34 att lämna ett positivt planbesked för att genom ny detaljplan pröva möjligheten att utöver vårdändamål även möjliggöra bostadsändamål för fastigheten Blentarp 23:11.

Förslag till ändring av detaljplan upprättades.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 15 november 2022 § 109 att godkänna förslag till ändring av detaljplan för samråd.

Planförslaget var föremål för samråd under tiden 15 december 2022 - 20 januari 2023.

Remissvar från Länsstyrelsen, Trafikverket och Tekniska förvaltningen medförde behov av vidare bearbetning och utveckling av planärendet.

Det innebar sammantaget utvidgat planområde, komplettering och utredning samt att planreglering/planprövning sker genom ny detaljplan.

Trafik- och trafikbulerutredning genomfördes under våren 2023.

Förslag till detaljplan upprättades.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 16 april 2024 § 41 att godkänna förslag till detaljplan för samråd.

Planförslaget var föremål för samråd under tiden 13 maj - 16 juni 2024.

Detaljplanförslaget har vidarebearbetat utifrån den information och de synpunkter som framkom under samrådet.

Planområdet innefattar fastigheterna Blentarp 23:11, 18:120 (1) och 18:36.



Flygfoto med markerat planområde.

Detaljplanerna för det berörda området (de nu gällande detaljplanerna) från 1973, 1995/1997 och 2008 anger kvartersmark för allmänt ändamål, för vård och bostäder för äldre samt för bostäder.



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17



Sammanlagd bild av gällande detaljplaner, blå gräns för planområde.

Granskningshandlingar för detaljplan har upprättats.

Förslag till detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter prövar kvartersmark för bostäder/centrum samlingslokal/vård sjukvårdsboende och bostäder samt teknisk anläggning och allmän plats för gata och park.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17



Plankarta - förslag till detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter.

Beslutsunderlag

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse ändring av detaljplan

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Beskrivning

Vid upprättande av detaljplan ska kommunen undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunen ska fatta beslut om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Beslutet grundas på undersökningen om betydande miljöpåverkan.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

I undersökningen görs bedömningen att det inte finns någon anledning att anta att det föreligger risk för betydande miljöpåverkan vid genomförande av detaljplan.

Information

Beslut avseende betydande miljöpåverkan får, enligt plan- och bygglagen (13 kap 2 §), inte överklagas.

Beslutsunderlag

Undersökning betydande miljöpåverkan

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden
Strategienheten
Sjöbohem



SJÖBO
KOMMUN

Diarienummer	2022.1910
Planens beteckning	-
Planbesked	2022-04-20
Antagande	-
Laga kraft	-
Genomförandetid	Tio år



Flygfoto med markerat planområde (röd linje).

Detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter

Blentarp, Sjöbo kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Granskningshandling
2024-09-02
Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, granskningshandling 2024-09-02
- Grundkarta, 2024-08-21 (kartunderlag för detaljplan)
- Planbeskrivning, granskningshandling 2024-09-02
- Samrådsredogörelse, 2024-09-02
- Samrådsredogörelse för förslag till ändring av detaljplan, 2024-03-28

Följande handlingar ingår också i ärendet:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-09-02
- Trafikutredning, 2023-05-26
- Trafikbullerutredning, 2023-05-26

Vad är en detaljplan?

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

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLAN FÖR BLENTARP 23:11 MED FLERA FASTIGHETER I BLENTARP	1
PLANHANDLINGAR.....	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
1 DETALJPLANENS SYFTE	7
1.1 SYFTE.....	7
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
2.1 HELA DETALJPLANEN	8
2.2 GENOMFÖRANDETID.....	13
2.3 ALLMÄN PLATS.....	14
2.3.1 HUVUDMANNASKAP	14
2.4 KVARTERSMARK	14
2.4.1 GESTALTNING.....	14
2.4.2 GRÖNSTRUKTUR.....	14
2.4.3 GATOR OCH TRAFIK.....	14
2.4.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
2.4.5 DAGVATTEN	14
2.5 BEFINTLIGT	16
2.6 PLANFÖRFARANDE	20
2.7 ÄRENDEINFORMATION	20
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	23
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	23
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	27
4.1 KOMMUNALA	27
4.1.1 DETALJPLAN	27
4.1.2 OMRÅDESBESTÄMMELSER	27
4.1.3 FÖRHANDBESKED.....	27
4.1.4 PLANERINGSBESKED.....	27
4.1.5 PLANBESKED.....	27
4.1.6 PLANPROGRAM.....	27
4.1.7 ÖVERSIKTSPLAN	27
4.2 REGIONALA	28
4.2.1 REGIONPLAN	28
4.3 RIKSINTRESSEN	28
4.3.1 RÖRLIGT FRILUFTSLIV.....	28
4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	29
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER	29
4.5.1 LUFT.....	29
4.5.2 VATTEN.....	29
4.5.3 BULLER	30
4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	30
4.7 MILJÖ	30

4.7.1 STRANDSKYDD.....	30
4.7.2 DAGVATTEN	30
4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET	32
4.8.1 OMGIVNINGSBULLER	32
4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR	32
4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	32
4.8.4 RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION.....	33
4.8.5 MARK.....	33
4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	33
4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	34
4.11 KULTURMILJÖ	34
4.11.1 FORNLÄMNINGAR.....	35
4.12 FYSISK MILJÖ	38
4.13 SOCIALA	42
4.14 TEKNIK	42
4.15 SERVICE.....	45
4.16 TRAFIK.....	45
4.17 ANNAT	46
5 PLANERINGSUNDERLAG	48
5.1 KOMMUNALA	48
5.1.1 DETALJPLAN	48
5.1.2 GRUNDKARTA.....	49
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	50
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN.....	51
5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	51
5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	52
5.1.7 KOMMUNALA STYRDOKUMENT	52
5.2 UTREDNINGAR.....	53
5.2.1 TRAFIKUTREDNING.....	53
5.2.2 KULTURMILJÖUTREDNING	54
5.3 REGIONALA	56
5.3.1 REGIONPLAN	56
6 KONSEKVENSER.....	57
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	57
6.2 NATUR.....	58
6.2.1 GRÖNOMRÅDE.....	58
6.2.2 LANDSKAPSBILD	58
6.3 MILJÖ	58
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	58
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING	58
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN	58
6.3.4 STRANDSKYDD.....	59
6.3.5 DAGVATTEN	59
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	59
6.4.1 LUFT.....	59
6.4.2 VATTEN.....	59
6.4.3 BULLER	60
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	60
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	60
6.5.2 ÖVERSVÄMNING	60
6.5.3 OLYCKOR	60

6.5.4 RAS, SKRED OCH EROSION	60
6.6 SOCIALA	60
6.6.1 BARN	60
6.6.2 JÄMLIKHET	60
6.7 RIKSINTRESSE	60
6.7.1 FRILUFTSLIV	60
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	61
6.9 TRAFIK	61
6.9.1 MOTORTRAFIK	61
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	61
6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	61
6.11 ANNAT	61
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	62
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV	62
7.1.1 Inlösen	62
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	62
7.2.1 Fastighetsindelingsbestämmelser	62
7.2.2 Förändrad fastighetsindelning	62
7.2.3 Rättigheter	62
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	62
7.3.1 Tekniska åtgärder	62
7.3.2 Utbyggnad allmän plats	63
7.3.3 Utbyggnad vatten och spillvatten	64
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	64
7.4.1 Planekonomisk bedömning	64
7.4.2 Planavgift	65
7.4.3 Ersättningsanspråk	65
7.4.4 Inlösen	65
7.4.5 Gemensamhetsanläggningar	65
7.4.6 Drift allmän plats	65
7.4.7 Drift vatten och spillvatten	65
7.4.8 Gatukostnader	65
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	66
7.5.1 Exploateringsavtal	66
7.5.2 Markanvisning	66
7.5.3 Tidplan	66
7.6 UPPLYSNINGAR	67
7.7 ANNAT	67
8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN	69
9 MEDVERKANDE	70

1 DETALJPLANENS SYFTE

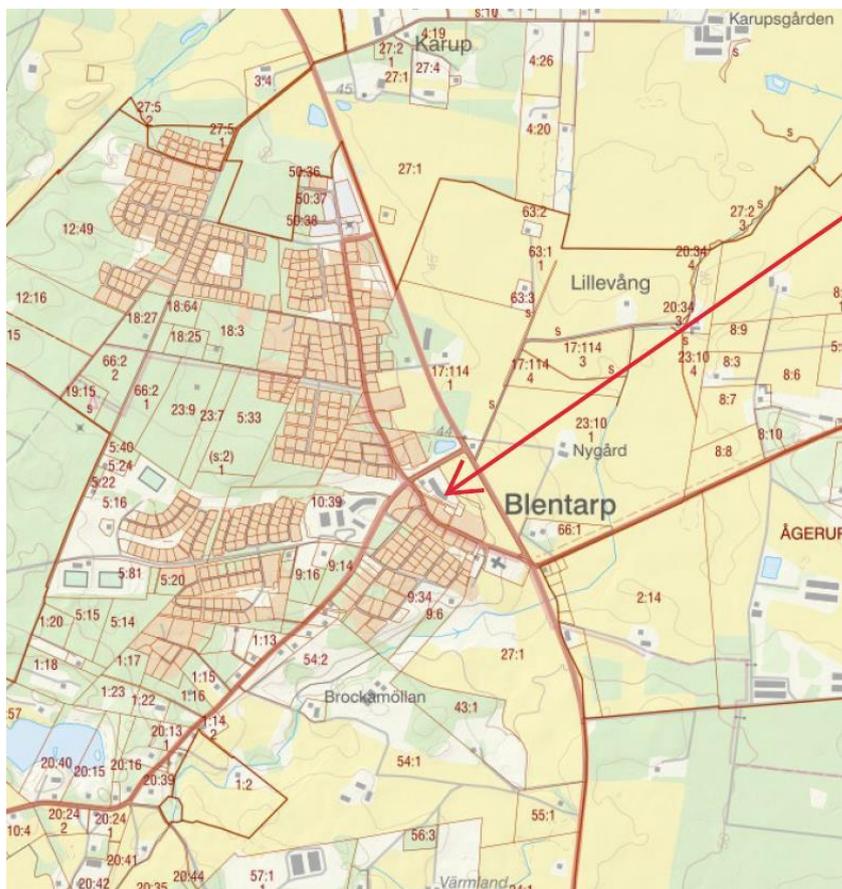
1.1 SYFTE

Avsikten med en ny detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter är att utvidga bostadsändamålet samt att reglera plansituationen för kvartersmarken och den allmänna platsmarken. Planens huvudsakliga syften är att möjliggöra ett allomfattande boende, att uppdatera markanvändningen, att ge förutsättningar för utveckling av bebyggelse och att värna och utveckla områdets grönstruktur.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet ligger inom östra delen av Blentarp. Området är beläget sydöst om Skurupsvägen och nordöst om Blentarpsvägen.



Orienteringskarta.

Planområdet, som till stor del är bebyggt, gränsar huvudsakligen till bebyggda områden och vägar inom orten. I nordöst gränsar planområdet till öppet landskap, till odlingsmark.

Planområdets areal är cirka 15 000 kvadratmeter / 1,5 hektar.

I planområdet ingår fastigheterna Blentarp 23:11, 18:120 (1) och 18:36.

Fastigheterna Blentarp 23:11 och 18:120 (1) ägs av AB Sjöbohem.

Blentarp 18:36 ägs av Sjöbo kommun.



Flygfoto med markerat planområde och fastighetsbeteckningar.

Inom fastigheten Blentarp 23:11 finns en huvudbyggnad och en mindre sidobyggnad. Huvudbyggnadens byggnadsarea beräknas till knappt 1 500 kvadratmeter. Byggnaden, benämnd Blentarpsgården, byggdes under slutet av 1990-talet. Byggnaden uppfördes som äldreboende och dagcentral.

Byggnaden innehåller lokaler för boende innefattande ett flertal boenderum med pentry och badrum, en bostadslägenhet, matrum, allrum och läsrum samt rum för dagcentralsfunktioner och hemtjänst. Det finns arton stycken boenderum och en lägenhet med två rum och kök. I byggnaden finns också ett skyddsrum.

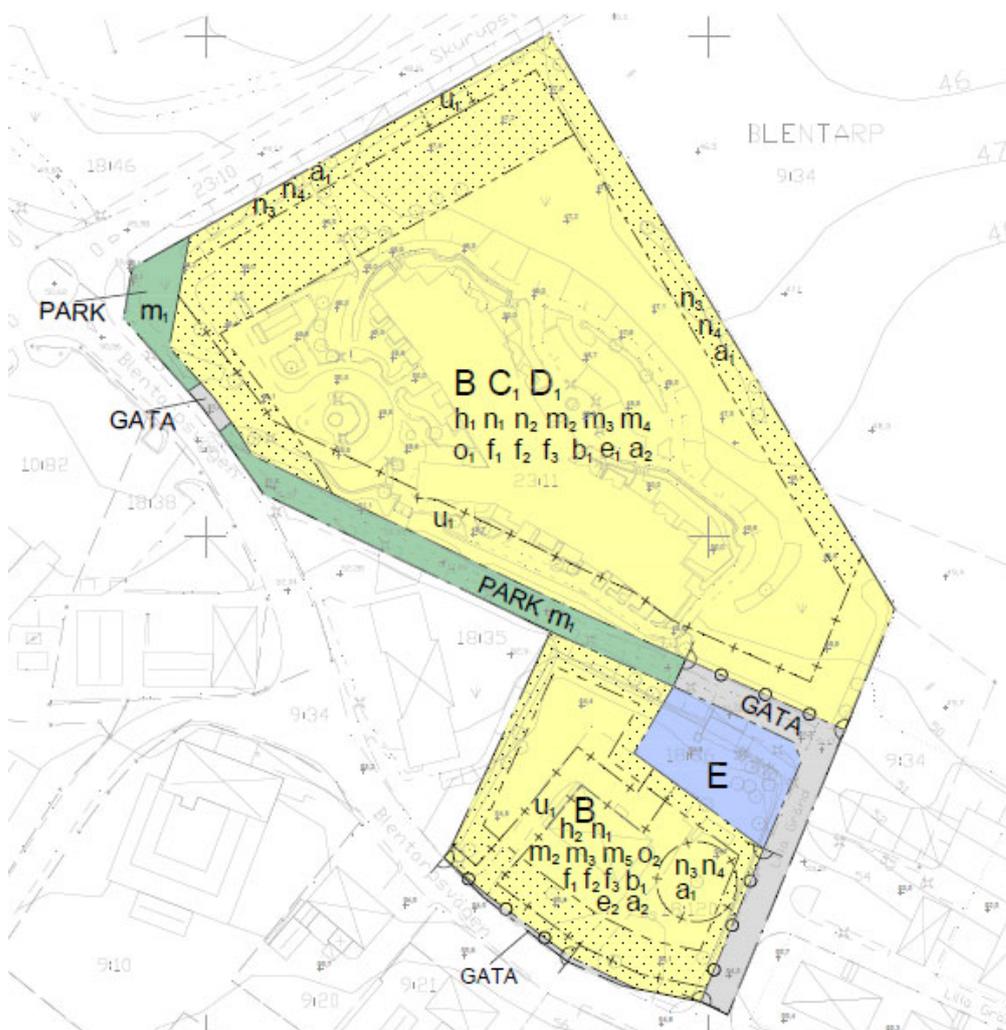
Blentarpsgårdens funktion som äldreboende/särskilt boende för äldre avvecklades under 2019. Under en period av år 2023 användes del av byggnad för flyktingboende. Lokaler i byggnaden används av hemtjänsten, av ortens seniorer för aktiviteter och för utbildning.

Fastigheten Blentarp 18:120 (1) är bebyggd med ett flerbostadshus. Byggnaden uppfördes ursprungligen som ett bostadshus för äldre (gamla pensionärshuset). Byggnadens byggnadsarea beräknas till cirka 200 kvm. Flerbostadshuset bedöms ha uppförts under 1950-talet. Bostadshuset innehåller sex lägenheter.

Inom fastigheten Blentarp 18:36 finns en teknisk anläggning samt gång- och cykelväg/grönstråk och gatan Lilla Gränd.

Beskrivning av planförslag

Plankarta



Plankarta - detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter.

Blentarp 23:11

Bostäder Centrum₁ samlingslokal Vård₁ sjukvårdsboende.

Blentarpsgården innehåller arton stycken ett rum och kök och en stycken två rum och kök.

Önskad förändring är nitton lägenheter, ett hus för boende med gemensamhetsytor.

(Gemensamma utrymmen, allrum med flera rum, i väster och öster tas i anspråk. Centralt beläget gemensamt utrymme kvarstår. Skyddsrum i källare kvarstår.)

Västra delen av Blentarp 23:11 - Park (inklusive gång- och cykelväg) och Gata (reglering av anslutning).

Blentarp 18:36

Blentarp 18:36 - Park (inklusive gång- och cykelväg) samt Gata och Teknisk anläggning.

Blentarp 18:120 (1)

Blentarp 18:120 (1) - Bostäder.

Gamla pensionärshuset: Inrymmer sex lägenheter, fyra på bottenvåningen och två på vindsvåningen.

Utökad byggrätt önskas för ytterligare två-tre lägenheter.

Ett stråkområde för gata längs Blentarpsvägen anges inom södra delen av planområdet, inom Blentarp 18:120 (1). Detta område för gata föreslås eftersom gatumarkens bredd på platsen är snäv både i gällande detaljplaner och i verkligheten. En utvidgning för allmän platsmark innebär möjlighet till disponering för köryta och gångyta.

Planområdets struktur

Planförslaget redovisar en struktur för planområdet som är tänkt att bestå av område för bostäder/samlingslokal/sjukvårdsboende och område för bostäder, område för teknisk anläggning samt gata och områden för park, som inkluderar gång- och cykelväg. (Gång och cykelväg betraktas som komplement inom park-användning.)

Detaljplanens övergripande indelning

Allmän plats - del av Blentarp 18:36 samt mindre delar av Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1).

Kvartersmark - Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1) samt del av Blentarp 18:36.

Plankarta

Planen redovisar planområdets indelning med allmän platsmark för gata och park samt kvartersmark för bostäder, centrum, vård och teknisk anläggning.

- Gata
- Park
- Bostäder (B)
- Centrum (C₁) = samlingslokal
- Vård (D₁) = sjukvårdsboende
- Teknisk anläggning (E)

Egenskapsbestämmelser

Planen definierar egenskaper om mark, vegetation, störningsskydd och utformning med mera:

- Fri sikt
- Mark som inte får bebyggas
- Byggnadshöjd
- Utformning och placering av parkering
- Skydd för träd
- Område för ledningar
- Bullerskyddade uteplatser
- Markmodulering som skydd mot översvämning

- Utfartsförbud
- Utformning av huvudbyggnad
- Andel genomsläpplig mark
- Utnyttjandegrad
- Ändrad lovplikt

Parkmark och kvartersmark regleras för fri sikt i förhållande till allmän väg.

Egenskapsbestämmelserna reglerar markzoner som inte får bebyggas, utnyttjandegrad (största byggnadsarea), byggnaders höjd, form och utseende samt stråk för ledningar, skydd för träd, fri sikt, in- och utfartsförbud, parkering, bullerskyddade uteplatser samt genomsläpplig mark och markmodulering (skydd mot översvämning).

Sekundär egenskapsgräns

Avgränsning av egenskapsbestämmelser för mark som inte får förses med byggnad samt för träd och för ledningar redovisas med egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns. Sekundär gräns används på grund av överlappande reglering. Sekundär avgränsning görs för ledningsstråk (u1) och för träd (n3, n4) inom Blentarp 18:120 (1). Områden med sekundär gräns finns bland annat inom områden där mark inte får förses med byggnad (prickad mark).

Markreservat för ledningar (u-område) tillgodoser behov för allmännyttiga ändamål (ledning) och begränsar annan användning av områdena.

Områden för gata och park inom planområdet ansluter till gatemark, till Blentarpsvägen.

Gång- och cykelväg ingår som komplement inom användningen park.

Gatemarken, Lilla Gränd, kopplar till kvartersmark för teknisk anläggning och till kvartersbebyggelsen i sydväst.

In- och utfarter finns vid Blentarpsvägen.

In- och utfartsförbud finns mellan kvartersmark för bostadsändamål och allmän platsmark gata för Lilla Gränd.

Inom kvartersmark i norr och söder finns område med träd som skyddas. Inom områdena värnas träden och deras utrymme.

Grönstrukturen/vegetationen inom planområdet (träd och häckar) ska och bör bibehållas samt utvecklas.

För Blentarp 23:11 finns planbestämmelse om att parkering ska placeras inom och invid befintlig parkeringsyta.

Inom kvartersmark, inom Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1), finns zoner med mark som är tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u-område). Zonerna är markreservat för allmännyttigt ändamål där markområdena är reserverade för ledningar.

Detaljplan för Blentarp 23:11 från 1995/1997 anger mark för allmänna underjordiska ledningar (u-område) och mark som inte får bebyggas (prickad mark) inom nordöstra delen av fastigheten.

Grundkarta samt ledningskontroll för området visar att det numera inte finns någon kraftledning i detta läge (nordväst-sydöstlig riktning).

I föreslag till ny detaljplan tas därför u-området bort och zonen för mark som inte får bebyggas (prickad mark) ändras (minskas).

Markmodulering som skydd mot översvämning föreskrivs.

Mark, stråk i nordväst-sydöstlig riktning längs Blentarpsvägen (i söder), anges som gatemark och avses tillhöra gatufastigheten Blentarp 9:34. Utökning av mark för gata ger möjlighet till förbättrat utrymme för fordon och gående.

Inom kvartersmarkens yttre zoner får byggnader, eller delar av byggnader, inte uppföras (prickad mark).

Utnyttjandegrad/exploateringsgrad inom kvartersmark regleras.

Största medgivna byggnadsarea för kvartersområde i norr är 2 200 kvm. Kvartersområde BC1D1 har en areal på cirka 10 000 kvm. Befintlig byggnadsarea är cirka 1 500 kvm.

Största medgivna byggnadsarea för kvartersområde i söder är 500 kvm. Kvartersområde B har en areal på cirka 2 600 kvm. Befintlig byggnadsarea cirka 200 kvm.

Andel av mark genomsläpplig för dagvatten regleras för nämnda kvartersområden.

För kvartersområdena BC1D1 och B anges bestämmelser för utformning för huvudbyggnader. Fasadmaterial - tegel eller puts. Takmaterial - tegel. Takens form ska vara sadeltak.

Höjd på byggnader inom kvartersmarken regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

Planområdet innehåller allmän platsmark för gata och park.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Det är kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken inom planområdet.

Det är samma upplägg, avseende kommunalt ansvar och allmänt utnyttjande, för planområdet och för angränsande planlagd mark.

Eftersom huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap anges i lagen behöver det inte finnas någon planbestämmelse om huvudmannaskap.

2.4 KVARTERSMARK

Planen innehåller kvartersmark för bostäder, centrum-samlingslokal och vård-sjukvårdsboende samt teknisk anläggning.

2.4.1 GESTALTNING

Ambitionen är att detaljplanens reglering, i nutid och framtid, ska innebära ett område med en till ortsmiljön väl anpassad gestaltning och utformning av bebyggelse och mark.

2.4.2 GRÖNSTRUKTUR

Vegetationen inom fastigheterna Blentarp 23:11 och 18:120 (1) består av häckar, buskage och träd. Längs gång- och cykelvägen/grönstråket inom fastigheten Blentarp 18:36 finns vegetation i form av buskträd. Grönstrukturen ramar in och avgränsar samt representerar en viktig del av områdets karaktär. De större träden längs planområdets nordvästra och nordöstra gräns utgör en fin ridå. Det är viktigt att dessa träd ges fortsatt goda förutsättningar för en god utveckling. Det finns utrymme för stora träd att utvecklas inom planområdet.

2.4.3 GATOR OCH TRAFIK

En trafikutredning och trafikbulerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen.

I trafikutredningen framgår det att nya bostäder bedöms ge upphov till en dubbelt så stor trafikalstring jämfört med det tidigare äldreboendet, att i förhållande till trafikökningen på det statliga vägnätet bedöms denna förändring endast vara marginell och att en ny detaljplan bedöms kunna genomföras utan att några åtgärder krävs i infrastrukturen.

I trafikbulerutredningen framgår det att bedömningen är att några bullerskyddande åtgärder inte krävs och att bostadsbyggnader är placerade/kan placeras på ett sådant sätt i förhållande till vägar att en tyst sida kan finnas/skapas.

Utredningarna redovisas i avsnitt 5.2.1.

Uteplatser (separata och/eller gemensamma) i bullerskyddade lägen finns/kan anordnas inom fastigheterna Blentarp 23:11 och 18:120 (1).

Planen reglerar att uteplatser ska förläggas i bullerskyddat läge.

Parkering ska ske inom kvartersmark.

2.4.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet omfattas av kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns inom och i anslutning till planområdet.

Planområdet är beläget inom tillrinningsområde för vattentäkt.

2.4.5 DAGVATTEN

Området är kommunalt verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att huvudmannen/kommunen har ansvar för att ta emot allt dagvatten från området med undantag för stora flöden, för skyfall.

Eftersom planområdet är inom tillrinningsområde för vattentäkt är det viktigt att skilja på rent dagvatten och dagvatten som kan vara förorenat, som dagvatten från vägar och parkeringsplatser.

Planområdet bedöms inte vara inom ett riskområde för översvämning.

Området har hitintills inte drabbats av översvämningar. Den genomsläppliga marken och dagvattenhanteringen i området samt marknivåer för området i stort och lägre område med damm norr om Skurupsvägen, bedöms innebära att regnvatten hanteras på ett betryggande sätt och att eventuell negativ påverkan vid skyfall motverkas.

Vid svåra skyfalls-situationer kan det eventuellt uppkomma temporära vattenansamlingar inom planområdet. Vattensamlingar bedöms dock inte kvarstå eftersom marknivåer och lutningsförhållanden gör att vattnet förs vidare i nordlig-nordöstlig riktning.

Planområdets struktur och marknivåer tillsammans med dagvattensystem och föreskrivna skyddsåtgärder i form av markmodulering (fördjupningar och förhöjning) inom kvartersmark bedöms säkerställa att avvattning vid skyfall sker på ett sådant sätt att det inte sker negativ påverkan på områden inom och invid planområdet. Bedömningen är att eventuell risk för påverkan på omgivningen vid skyfall minskar på grund av föreskrivna åtgärder.

Bedömningen är att den redovisade dagvattenhanteringen inte kommer att medföra några negativa konsekvenser som i sin tur skulle kunna riskera människors säkerhet.

2.5 BEFINTLIGT

Planområdet är till stor del ett ianspråktaget och bebyggt område.



Karta med fastighetsbeteckningar och adresser.

Beskrivning av bebyggelseområde norr om Blentarpsvägen:

Blentarpsgården inom Blentarp 23:11 uppfördes under slutet av 1990-talet.

Flerbostadshuset (gamla pensionärshuset) inom Blentarp 18:120 (1) bedöms vara från 1950-talet.

Flerbostadshuset (radhus) inom fastigheten Blentarp 18:35, som gränsar till planområdet, uppfördes under 1980-talet. Här fanns tidigare en byggnad som innehöll affär och bostad.

Bostadshuset (parhus och radhus) vid Lilla Gränd, inom Blentarp 18:120 (2) som gränsar till planområdet, stod klara 2017.

Häradskartan (häradsekonomska kartan producerades under perioden 1859 - 1934) visar att område motsvarande Blentarp 18:35 var bebyggt. Detsamma visar flygfoto 1940 - 47.



Utdrag ur häradskartan.



Flygfoto 1940 - 47.

Flygfoto från 1960 visar att flerbostadshuset inom Blentarp 18:120 (1) har tillkommit.



Flygfoto 1960.

Flygfoto från 2000 visar att Blentarpsgården inom Blentarp 23:11 nyligen har uppförts.



Flygfoto 2000.

Förbifart Blentarp (Gamla Lundavägen) tillkom för cirka femtio år sedan, då ändrades också Skurupsvägens dragning och vägens koppling till förbifarten tillkom.

Flygfoto från nutid visar den befintliga situationen för det berörda området och området i stort.



Flygfoto nutid.



Flygfoto med planområde.

Inom planområdet finns två områden med byggnader för boende - Blentarpgården (äldreboende/servicehus) i norr och ett flerbostadshus (gamla pensionärshuset) i söder. Däremellan finns ett stråk med en gång- och cykelväg i nordväst-sydöstlig riktning. Inom planområdets östra del finns en teknisk anläggning. I sydöst finns en gata för angoring dels till teknisk anläggning och dels till bebyggelse öster om planområdet.

De gröna ytorna inom planområdet är gräsmark med träd, häckar och buskage samt planteringar.

Grönstrukturen ramar in och avgränsar samt representerar en viktig del av områdets karaktär.

Marken inom planområdet, och inom angränsande område, kan generellt sett beskrivas som fallande från söder mot norr. Markens höjder/höjdkurvor inom planområdet är i intervallet 47 - 55 meter över havet.

Inom södra delen av Blentarp 18:120 (1) är marknivån + 55 meter och inom norra delen av Blentarp 23:11 är nivån + 47. Inom område med gång- och cykelväg är nivån cirka + 51 meter.

Inom planområdets norra del, inom Blentarp 23:11, finns ett flertal relativt stora lövträd. Område med trädrader finns parallellt längs med gräns mot nordväst och nordöst. Träden är sammanlagt tretton till antalet. Träden bedöms ha ett mycket stort miljövärde och representera ett högt bevarandevärde.

Område med träd inom norra delen av planområdet, vid gräns mot nordväst och nordöst, betraktas som biotopskyddsområde för allé, för lövträd i enkel rad.

Inom planområdets södra del, inom Blentarp 18:120 (1), finns ett stort träd. Trädet är en blodbok. Trädet bedöms representera ett mycket högt miljö- och bevarandevärde.

Trädets kron diameter är cirka femton meter.

2.6 PLANFÖRFARANDE

Planförfarandet standardförfarande används som förfarande vid prövning av ny detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter.

2.7 ÄRENDEINFORMATION

Ansökan om detaljplan för Blentarp 23:11 gällde att byggnaden Blentarpgården också skulle få användas till vanliga bostäder. (Blentarpgården - äldreboende/servicehus.)

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 20 april 2022 § 34 att lämna ett positivt planbesked för att genom en ny detaljplan pröva möjligheten att utöver vårdändamål även möjliggöra bostadsändamål för Blentarp 23:11.

AB Sjöbohem framförde att det som eftersträvas är boende i ett brett perspektiv.

Detaljplanen för Blentarp 23:11 från 1995/1997 anger ändamålen vård och bostäder för äldre.

Kommunens bedömning var att de planerade förändringarna kunde prövas och hanteras genom planprocessen ändring av detaljplan.

Ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av en ny detaljplan. Ändring i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter.

Ändring av detaljplan för ändamålen vård och bostäder upprättades.

Avsikten med ändring av detaljplan var att utvidga planens ändamål avseende boende. Ändring av detaljplan syftade till att möjliggöra ett allomfattande boende samt att reglera egenskapsgränser för ledningsområde och mark som inte får bebyggas.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 15 november 2022 § 109 att godkänna förslag till ändring av detaljplan för samråd.

Planförslaget var föremål för samråd under tiden 15 december 2022 - 20 januari 2023.

Utdrag ur samrådsyttranden

Länsstyrelsen: Då kommunen avser att ändra ändamålet för markanvändningen, att ändra huvudsyftet, bör det ske genom att planen ersätts med en ny detaljplan.

Trafikverket: Anser att kommunen ska genomföra en bullerutredning som säkerställer att bebyggelse klarar gällande riktvärden.

Tekniska förvaltningen: Ändringar i detaljplan får inte medföra ökad risk för förorening av grundvatten. Om parkeringsområde behöver utökas ska det ske i direkt anslutning till befintlig parkering. Dagvatten från parkering får inte infiltreras. Det ska inrättas u-område för va-ledningar. Det är av största vikt att vattentäkt skyddas. Gång- och cykelväg bör arbetas in i planen.

Remissvar från Länsstyrelsen, Trafikverket och Tekniska förvaltningen medförde behov av vidare bearbetning och utveckling av planärendet.

Det innebar sammantaget utvidgat planområde, komplettering och utredning samt att planreglering/planprövning sker genom ny detaljplan.

Struktur för detaljplanens avgränsning och reglering togs fram i dialog med AB Sjöbohem.

Trafik- och trafikbullerutredning genomfördes under våren 2023.

Planområde för ny detaljplan innefattade fastigheterna Blentarp 23:11, 18:120 (1) och 18:36 samt del av Blentarp 9:34.

Planens huvudsakliga syften är att möjliggöra ett allomfattande boende, att uppdatera markanvändningen, att ge förutsättningar för utveckling av bebyggelse och att värna och utveckla områdets grönstruktur.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 16 april 2024 § 41 att godkänna förslag till detaljplan för samråd.

Planförslaget var föremål för samråd under tiden 13 maj - 16 juni 2024.

Detaljplanförslaget har vidarebearbetat utifrån den information och de synpunkter som framkommit under samrådet.

Planförslaget har förändrats för att tillgodose samråds-synpunkter om trafik, trafikbuller, uteplatser, dagvatten, översvämning, byggnadsfritt avstånd, fri sikt, gatumark, anslutningar, utfartsförbud och parkering och genomförandefrågor.

Planområde för ny detaljplan innefattar fastigheterna Blentarp 23:11, 18:120 (1) och 18:36.

Ändringar av plankarta och tillkommande/ändrade planbestämmelser:

Allmän plats park respektive gata istället för kvartersmark för område i väster mot Blentarpsvägen.

Park istället för gång- och cykelväg för stråkområde söder om Blentarp 23:11. (Gång och cykelväg betraktas som komplement inom park-användning.)

Minskat stråkområde för gata i söder, söder om Blentarp 18:120 (1).

In- och utfartsförbud mot Blentarpsvägen (i söder) och mot Lilla Gränd.

Byggnadsfria zoner (prickmark) mot Blentarpsvägen.

Vegetation ska planteras och skötas så att krav på fri sikt i anslutning till allmän väg uppfylls.

Parkering ska vara inom och invid befintlig parkeringsyta (Blentarp 23:11).

Uteplatser ska vara i bullerskyddat läge.

Markmodulering som skydd mot översvämning ska anordnas.

Bedömningen är att ändringar och tillägg ger ett granskningsförslag som utifrån olika planeringsaspekter representerar en god helhetslösning för planområdet.

Detaljplanens genomförande för markens användning bedöms inte innebära påtaglig skada eller olägenhet varken för allmänna eller enskilda intressen.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användningsbestämmelser allmän plats	GATA	Gata	En lokalgata som ingår i lokalnätet inom orten. Gatan är avsedd för fordonstrafik till teknisk anläggning och för befintlig bebyggelse i öster samt för gång- och cykeltrafik. Område för gata för anslutning till kvartersområde. Stråkområde för gata för vidgat gaturum.
	PARK	Park	Grönt område/stråk. Inom området finns gång- och cykelväg.
Användningsbestämmelser kvartersmark	B	Bostäder	Användningen Bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
	C1	Samlingslokal	Användningen Centrum avses sådan verksamhet som ligger centralt eller ska vara lätt att nå för många människor. Användningen är preciserad till att enbart tillåta samlingslokal.
	D1	Sjukvårdsboende	Användningen Vård avser all öppen och sluten vård som avser människor. Användningen är preciserad till att enbart tillåta sjukvårdsboende.
	E	Teknisk anläggning	Syftet med användningsområdet är teknisk anläggning för samhällsservice.
Egenskapsbestämmelser allmän plats	m1	Vegetation ska planteras och skötas, och föremål ska placeras, så att krav på fri sikt i anslutning till allmän väg uppfylls.	Säkerställa fri sikt i gatumiljö.
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	Prickad mark	Marken får inte förses med byggnad.	Begränsar markens utnyttjande. Reglerar att yttre zoner inom kvartersmarken inte får bebyggas, att byggnader inte får uppföras inom prickad mark. (Byggnad = En varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar, som är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.)

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	h1	Högsta nockhöjd är 8,5 meter.	Höjd på byggnadsverk. Bestämmelse som reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad. Nockhöjder är avvägda utifrån befintliga byggnader och befintlig bebyggelse.
	h2	Högsta nockhöjd är 10 meter.	
	n1	Parkering ska utformas så att föroreningar inte infiltreras i mark.	Markens anordnande. Skydd mot störning. Reglering för att motverka markförorening. Dagvatten från parkeringar får på grund av närhet till vattentäkt inte infiltreras, dagvattnet ska ledas till kommunala dagvattenledningar.
	n2	Parkering ska placeras inom och invid befintlig parkeringsyta.	Styrning av parkering till befintligt parkeringsområde.
	n3	Träd ska finnas.	Markens vegetation. Reglering för bibehållande av vegetation, för skydd av träd. Träd som är viktiga för miljön (upplevelse och klimat) - trädrader i nordväst och nordöst samt ett solitärt träd i söder. Träden och deras utrymme värnas. Bestämmelser om att vegetation ska finnas kvar bör kombineras med bestämmelse om marklovplikt för trädfällning.
	n4	Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och ska vid sådant fall ersättas med nytt träd.	
	u1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Markreservat för allmännyttiga ändamål. Markreservat begränsar markens användning. Inom kvartersområde för Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1) finns zoner med mark som är tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
	m2	Vegetation ska planteras och skötas, och föremål ska placeras, så att krav på fri sikt i anslutning till allmän väg uppfylls.	Säkerställa fri sikt vid anslutningar till gata.
	m3	Uteplatser ska förläggas i bullerskyddat läge.	Styra placering av uteplatser till trafikbullerskyddade lägen.
	m4	Markfördjupningar som skydd mot översvämningar ska anordnas inom kvartersområde i nordöst.	Hantera och fördröja regnvatten vid skyfall.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	m5	Markförhöjning som skydd mot översvämning ska anordnas mot kvartersgräns i väster.	Styra och fördröja regnvatten vid skyfall.
	Utfartsförbud	Förbud mot in- och utfart.	Reglering av in- och utfarter mellan allmän platsmark och kvartersmark. Styrning av trafik till befintliga anslutningar.
	o1	Största takvinkel för huvudbyggnad är 23 grader.	Angivelse av takvinkel reglerar lutning i grader för tak. Takvinkeln har betydelse för byggnadsform och uppfattningen av höjd samt hur byggnaden upplevs i miljön. Största vinkel utgår från byggnadernas befintliga taklutningar inom Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1).
	o2	Största takvinkel för huvudbyggnad är 50 grader.	
	f1	Fasadmaterial för huvudbyggnad är tegel eller puts.	Utformning av byggnader. Reglering av material och form för att ta tillvara platsens förutsättningar och de befintliga byggnadernas karaktär och arkitektoniska uttryck.
	f2	Tak för huvudbyggnad ska utformas som sadeltak.	
	f3	Tak för huvudbyggnad ska vara av tegel.	
	b1	Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.	Bestämmelse om utförande. Reglering av markens genomsläpplighet för hantering och fördröjning av dagvatten. Del av mark ska vara genomsläpplig. Inom Blentarp 23:11 ska cirka 6200 m ² vara genomsläpplig mark. Inom Blentarp 18:120 (1) ska cirka 1600 m ² vara genomsläpplig mark. 40 % av marken inom områdena får bebyggas och hårdgöras.
	e1	Största byggnadsarea är 2200 m ² .	Utnyttjandegrad. Reglering av bebyggandets största omfattning på marken. Reglering för lämplig exploateringsnivå inom området. För Blentarp 23:11 är befintlig byggnadsarea cirka 1500 m ² och medgiven byggnadsarea 2200 m ² För Blentarp 18:120 (1) är befintlig byggnadsarea cirka 200 m ² och medgiven byggnadsarea 500 m ² .
	e2	Största byggnadsarea är 500 m ² .	

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	a1	Marklov krävs även för fällning av träd.	Ändrad-utökad lovplikt. Reglering för att pröva behov av trädfällning eftersom det finns behov av att skydda träd som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön. Se motivbeskrivning för n3.
	a2	Marklov krävs även för markåtgärder som påverkar markens genomsläpplighet för dagvatten.	Ändrad-utökad lovplikt. Reglering för att pröva markåtgärder så att åtgärder inte kan komma att försämra markens genomsläpplighet. Genomsläpplig mark fördröjer dagvatten och tar hand om nederbörd vid kraftiga regn.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Det berörda området är detaljplanlagt sedan tidigare. Detaljplanerna anger kvartersmark huvudsakligen för vård, bostäder för äldre samt allmänt ändamål.

Området gränsar till planlagda områden förutom i norr och nordöst där marken är vägområde och odlingsmark.

Det finns ingen tomtindelning eller fastighetsplan för området.

4.1.2 OMRÅDESBESTÄMMELSER

Det finns inga områdesbestämmelser för området.

4.1.3 FÖRHANDBESKED

Det finns inga förhandsbesked för planområdet.

4.1.4 PLANERINGSBESKED

Det finns inga planeringsbesked för planområdet.

4.1.5 PLANBESKED

AB Sjöbohem ansökte om ändring av detaljplan för Blentarp 23:11 för att använda byggnaden Blentarpsgården också till vanliga bostäder. (Blentarpsgården – tidigare äldreboende/servicehus.)

Samhällsbyggnadsnämnden i Sjöbo kommun beslutade 20 april 2022 § 34 att lämna ett positivt planbesked för att genom en ny detaljplan pröva möjligheten att utöver vårdändamål även möjliggöra bostadsändamål för fastigheten Blentarp 23:11.

4.1.6 PLANPROGRAM

Det finns inget planprogram för planområdet.

4.1.7 ÖVERSIKTSPLAN

Kommunens översiktsplan omfattar inte Blentarp. För ortsområdet finns en fördjupad översiktsplan. Den fördjupad översiktsplanen för Blentarp redovisar markanvändning - centrum med handel, offentlig service och bostäder - för det berörda planområdet.

Planförslaget följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONPLAN

Strategier och inriktningar i Regionplan för Skåne 2022-2040 redovisar att det är angeläget att planera för en god miljö, att grönstrukturen behöver vara en självklar del i den byggda miljön och att markhushållning behöver ske så effektivt som möjligt.

Planförslaget anses förenligt med Regionplan för Skåne då marken redan är exploaterad och planläggningen innebär en utveckling av markanvändningen.

4.3 RIKSINTRESSEN

4.3.1 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Blentarp med omnejd omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv avseende sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen.

Landskapet omkring Blentarp betraktas som ett varierat landskap vilket består av områden med skog, åkrar och ängar samt sjöar och vattendrag.

Uppfattningen av landskapet påverkas av personliga faktorer som exempelvis upplevelser. Det finns gemensamma värderingar som många delar. Hit räknas bland annat landskapsbild, naturvärden och förutsättningar för rekreation. Det landskap som tilltalar flest är ett varierat landskap.

Vandringsleden Skåneleden finns i området. Skåneleden ger vandrare möjlighet att uppleva Skånes omväxlande natur och kulturutbud. De första etapperna av Skåneleden invigdes 1978. Region Skåne är huvudman för leden och Stiftelsen Skånska Landskap ansvarar för förvaltningen. Skåneleden, etapp Blentarp-Snogeholm, passerar Blentarp och går sedan i öst-västlig riktning i landskapet.

Skåneleden passerar Blentarp till stor del via Blentarpsvägen.



Utdrag ur karta från hemsida för Skåneleden. Skåneleden Blentarp-Snogeholm = orange linje.

Miljöbalken 4 kap anger att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön men att detta inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalken innehåller grundläggande hushållningsbestämmelser och föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanläggning syftar till att pröva markens användning, det ändamål som markområdet är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Denna detaljplan reglerar mark och bebyggelse inom ianspråktaget Ortsområde.

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

4.5.1 LUFT

Från och med maj 2010 finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

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

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

4.5.2 VATTEN

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

Tabellen visar vilka ytvattenförekomster, avrinningsområden och grundvattenförekomster som skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet.

Statusklassningen är hämtad från länsstyrelsens tjänst Vatteninformationssystem Sverige (VISS):

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

4.5.3 BULLER

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

Trafikbullerutredning har genomförts.
Se avsnitt 5.2.1.

Bedömningen i utredningen är att byggnader kan uppföras i enlighet med förordningen om trafikbuller och att några bullerskyddande åtgärder inte krävs. Bostadsbyggnader i området är placerade/kan placeras på ett sådant sätt i förhållande till vägar att en tyst sida kan finnas/skapas.

Planområdet berörs inte av buller från järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet.

4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Det finns inga mellankommunala planeringsförutsättningar som påverkar planförslaget.

4.7 MILJÖ

4.7.1 STRANDSKYDD

Det finns inget strandskydd inom planområdet eller inom Ortsområdet.

4.7.2 DAGVATTEN

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten kan hanteras och fördröjas genom genomsläpplig mark, modulering av mark (fördjupningar) och vegetation (träd och buskar). Möjliga lösningar för dagvattenhantering är dagvattenkassetter/stenkistor samt infiltrationsytor, vegetationsytor och genomsläpplig markbeläggning.

Utformning och metod för dagvattenlösning redovisas i lovprocess och byggprocess (i bygglovshandlingar och i handlingar till tekniskt samråd). Anläggning för dagvatten kan också behöva anmälas till kommunens miljöenhet.

En bra grundregel är att ha så få hårdgjorda ytor som möjligt i en trädgård, inom områden för kvartersmark. Där det behöver vara hårdgjord mark kan genomsläppliga material som grus, armerat gräs eller plattor med öppna fogar användas. Vatten kan avledas/rinna till ytor med buskar och träd vilka kan ta hand om en stor del dagvatten. Att samla regnvatten i tunna vid stuprör för att använda torra dagar - skörda regnvatten - är ett sätt att ta hand om dagvatten.

Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut SMHI redovisar att ett kraftigt regn ger mer än 0,7 mm per 10 minuter eller mer än 4 mm på en timme samt att kraftiga regnskuror ger 2-8 mm per 10 minuter eller 10-50 mm på en timme. En mm regn på en kvadratmeter hårdgjord yta ger en liter vatten. En kraftig regnskur på 20 mm innebär att en hårdgjord yta eller takyta på 50 kvm ger en kubikmeter vatten (50 kvm x 0,02 m).

Detaljplanen redovisar medgiven omfattning av bebyggande inom kvartersmarken och andel av kvartersmark/fastighet som ska vara genomsläpplig för dagvatten samt markmodulering som skydd mot översvämning.

Kvartersområde för Blentarp 23:11:

Andelen genomsläpplig mark ska vara 60 %. Arealen för kvartersområde BC1D1 är cirka 10 000 kvm. Befintlig byggnadsarea cirka 1 500 kvm. Största medgivna byggnadsarea 2 200 kvm.

40 % = 4 000 kvm får bebyggas och hårdgöras. 6 000 kvm ska vara genomsläpplig mark.

Kvartersområde för Blentarp 18:120 (1):

Andelen genomsläpplig mark ska vara 60 %. Arealen för kvartersområde B är cirka 2 600 kvm. Befintlig byggnadsarea cirka 200 kvm. Största medgivna byggnadsarea 500 kvm.

40 % = 1 040 kvm får bebyggas och hårdgöras. 1 560 kvm ska vara genomsläpplig mark.

Mark som ska vara genomsläpplig för dagvatten får inte hårdgöras med tätt material. Mark som är belagd med asfalt eller tätt lagda betongplattor är inte genomsläpplig. Genomsläpplig mark är exempelvis mark med gräs eller singel. Trätrall (altan) över genomsläpplig mark (singel, makadam) betraktas som genomsläpplig yta. En typ av markbeläggning som till stor del är genomsläpplig är gräsarmering - betongstenar med hål/mellanrum för gräs. Glest lagda gångplattor med gräs eller singel i mellanrummen ger en delvis genomsläpplig markyta.

Bedömningen är att dagvattenupplägget för planområdet, och reglering för genomsläpplig mark inom kvartersmark, också ska kunna hantera nederbörd av större omfattning.

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 OMGIVNINGSBULLER

Vägar som alstrar trafikbuller invid planområdet och i området är Skurupsvägen, Blentarpsvägen och Gamla Lundavägen.

Trafikbullerutredning har genomförts. Se avsnitt 5.2.1.

Ingen källa till buller från verksamheter bedöms påverka planområdet.

För ny bostadsbebyggelse gäller riktlinjer för trafikbuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den utgör grunden för bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt.

Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är då istället 65 dBA.

4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

Trafikverkets nationella vägdatabas (NVBD) redovisar att vägarna i området inte är rekommenderade vägar för farligt gods.

4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Bedömningen är att det inte ska bli några problem med översvämningar vid skyfall då det inte finns någon större lågpunkt eller instängt område inom planområdet.



Analyskarta från SCALGO (Scalable Algorithmics) visar att vid ett kraftigt regn kan regnvatten ansamlas inom område sydväst om byggnaden inom Blentarp 23:11. Berört område är delvis hårdgjort. Vatten från det berörda området omhändertas dels via dagvattensystem och dels genom markinfiltration. På grund av markens lutningsförhållanden förs eventuellt ansamlat vatten vidare till lägre marknivåer.

Planen reglerar att markmoduleringar som skydd mot översvämningar ska anordnas inom fastigheterna Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1).

Området har hitintills inte drabbats av översvämningar. Den genomsläppliga marken och dagvattenhanteringen i området samt marknivåer för området i stort och lägre område med damm norr om Skurupsvägen, bedöms innebära att regnvatten hanteras på ett betryggande sätt och att eventuell negativ påverkan vid skyfall motverkas. Framkomlighet för nyttotransporter på vägarna i området bedöms inte komma att påverkas vid skyfall eftersom vägbanornas lägen är i en högre nivå än intilliggande marknivå.

4.8.4 RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Enligt Statens geotekniska institut (SGI), kartvisningstjänst väglidning förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet eller i området i stort.

4.8.5 MARK

Det berörda markområdet är till stor del planlagd ianspråktagen kvartersmark. Ingen farlig verksamhet har bedrivits inom området. Marken bedöms, liksom vid tidigare planläggning, vara lämplig för känslig markanvändning - markanvändning för bostäder och vård.

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

För Blentarp och för området i stort domineras berggrunden av sedimentära bergarter. Jordarten består av isälvsediment vilket innefattar isälvsavlagringar. Markens ytskikt är delvis sand/grus. Marktypen har generellt sett en hög genomsläpplighet och bärighet. Inom området bedöms risken för ras, skred eller erosion som mycket låg. Geotekniska förhållanden bedöms generellt vara goda.

Radon

Radonprogram för Sjöbo kommun från 2006:

Markradon är den vanligaste orsaken till förhöjda halter i inomhusluften.

Mätning av radonhalter utförs i samband med nybyggnation inom riskområde.

Lågriskmark: <10 kBq/m³

Normalriskmark: 10 - 50 kBq/m³

Högriskmark: > 50 kBq/m³

(Becquerel, Bq, är enheten för radioaktivitet.)

Ortsområdet för Blentarp och området i stort utgörs av lågriskområde för markradon.

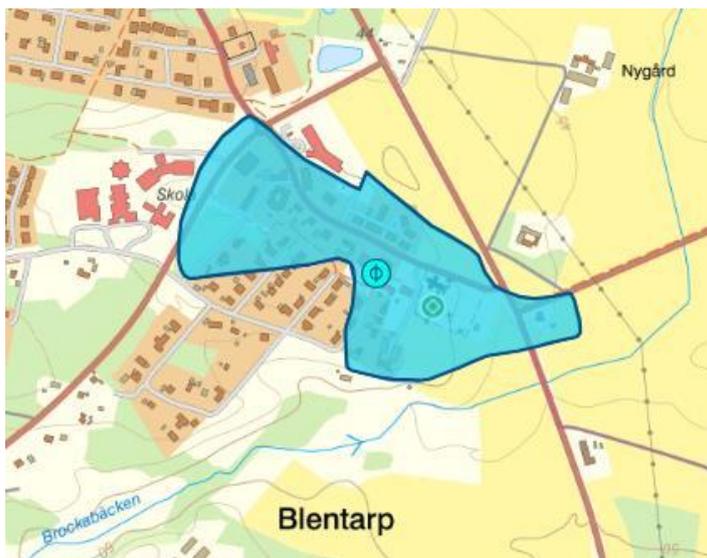
4.11.1 FORNLÄMNINGAR

Fornlämningar är lämningar efter människors verksamhet under forna tider.
Fornlämningar skyddas genom Kulturmiljölagen.

Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas.

Riksantikvarieämbetet redovisar bytomt/gårdstomt-möjlig fornlämning för södra delen av orten och del av planområdet.

Fornsök Riksantikvarieämbetet - karta och beskrivning:



Bytomt ungefärlig utsträckning.

Blentarps by omnämns för första gången år 1333 i skriftliga källor. Området utgörs fortfarande av bebyggelse. Schaktundersökning nordväst om området gav gropar och fragmentariska bebyggelse lämningar från 17 - 1800-tal, sannolikt hörande till gatehus. Vidare påträffades en härdrest av förhistorisk karaktär.

Under detaljplanprocessen (för detaljplan från 1995/1997) för Blentarpsgården inom Blentarp 23:11 genomfördes hösten 1994 en arkeologisk utredning:

Riksantikvarieämbetet. Dnr 421-2725-1994.

Utdrag ur/sammanfattning av utredning:

Blentarp är beläget vid Romeleåsens sluttning mot sydost som uppvisar en varierad landskapsbild med åkerfält, beteshagar och skogsdungar. Området uppvisar få kända fornlämningar.

Syftet med utredningen var att fastställa om det förekom fornlämningar. Inom utredningsområdet grävdes åtta sökschakt som banades av ned till steril botten vilken i huvudsak bestod av finkornig sand. Vid grävningen framkom gropar och fragmentariska bebyggelse lämningar från 17 - 1800-tal. Lämningarna kan troligen knytas till gathus utmed Blentarpsvägen. Lösfynd från 15 - 1700-tal i utredningsområdets östra del har sannolikt hamnat i området genom att matjord har förts på. En härdrest av förhistorisk karaktär framkom i nordväst.



Karta med utredningsområde och schakt.

Detaljplan för Blentarpsgården - Blentarp 23:11, laga kraft 26 maj 1995/18 april 1997 (kommunens nummer P98) - anger kvartersområde för vård och bostäder för äldre.

Under detaljplanprocessen för bebyggelseområde öster om nu aktuellt planområde genomfördes hösten 2007 en arkeologisk förundersökning: Riksantikvarieämbetet. Blentarps bytomt - järnhantering och gårdsbebyggelse. Dnr 244-2338-2007.

Utdrag ur/sammanfattning av undersökning:

Genomförandet av undersökningen innefattar sökschaktning och ytdokumentation i syfte att fastställa om och var äldre lämningar förekommer. Exploateringsområdet ligger i kuperad åkermark. Enligt historiska kartor har här legat ett antal gårdar och gatehus. Förundersökningen visade att delar av området skadats av modernt jordbruk, att detta närmast helt utplånat de arkeologiska spåren. Det antikvariska värdet får här betraktas som mycket ringa. I undersökningsområdets norra och östra delar påträffades relativt väl bevarade lämningar från bebyggelse och järnhantering.



Karta med undersökningsområde (skrafferat område).



Karta med undersökningsområde och schakt.

I detaljplan för bostadsbebyggelsen vid Lilla Gränd - Blentarp 9:34 med flera, laga kraft 27 september 2008 (kommunens nummer P243) - har ett fornlämningsområde avgränsats inom planområdet. Allmän platsmark för fornlämning är belägen nordväst om kvartersmark för bebyggelse.

Kulturmiljölagen, 2 kap 10 §, anger att om fornlämningar (stenpackningar, härdar etc) påträffas i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

4.12 FYSISK MILJÖ

Foton från planområdet, september 2022 och mars 2023.

Foton - Strategienheten, E Ferlinger.

Blentarp 23:11 - Blentarpgården.



Blentarp 18:120 (1).



Blentarp 18:120 (1) - Lilla Gränd.



Gång- och cykelvägen/grönstråk, (Blentarpsgården till höger).



Blentarpsgården mot öster.



Träd och häckar inom östra delen av Blentarp 23:11.



Miljöbilder/vyer från Google Street View.



Gamla Lundavägen - gamla pensionärshuset och Blentarpsgården.



Skurupsvägen - Blentarpsgården.



Skurupsvägen - Blentarpsgården.



Blentarpsvägen - Blentarpsgården och gång-och cykelvägen.



Blentarpsvägen - gamla pensionärshuset.



Blentarpsvägen - gamla pensionärshuset och Lilla Gränd.

Höjderna inom planområdet är varierande. Markhöjderna ligger inom ett intervall på cirka åtta meter. Marken lutar från söder mot norr. Högsta punkten är inom Blentarp 18:120 (1) vid Blentarpsvägen.

4.13 SOCIALA

Planområdets närområde består av fastigheter och byggnader huvudsakligen för bostäder. I närområdet finns också verksamheter och arbetsplatser för dagligvaruhandel, förskola och skola, bibliotek samt kyrka och pastorsexpedition.

4.14 TEKNIK

Planområdet omfattas av kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns inom och i anslutning till planområdet.

Detaljplanen redovisar medgiven omfattning av bebyggande inom kvartersmark och andel av kvartersmark/fastighet som ska vara genomsläpplig för dagvatten.

Eftersom planområdet är beläget inom tillrinningsområde för vattentäkt behöver fordonsparkeringar utformas så att föroreningar inte ska kunna infiltreras i mark.

Parkeringsytor behöver vara hårdgjorda och ha koppling till dagvattenledningar så att eventuella föroreningar från uppställningsplatser inte infiltreras.

Eventuella VA-anlutningar av garage eller carport ska samrådas med kommunens VA-enhet - om anlutningar tillåts och om de ska kopplas till dagvatten- eller spillvattenledning.

Underjordiska ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten säkras genom markreservat för allmännyttiga ledningar (u-område). Ledningar får inte överbyggas.

Planområdet är beläget inom tillrinningsområde för vattentäkt. Detaljplanen föreslår inte någon användning som bedöms innebära negativ påverkan på vattentäkt.

Dagvatten från parkering får inte infiltreras. Parkeringsytor ska vara kopplade till kommunens dagvattennät.

Även om planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten och det finns dagvattenledningar i området, behöver dagvatten från gröna områden inom kvartersmarken hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenhantering innebärande infiltration och fördröjningsåtgärder bedöms inte medföra några negativa konsekvenser då ej hårdgjord mark har god infiltrationsförmåga.

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

Vattenskyddsområde för vattentäkt är ännu inte inrättat, men det är ändå av största vikt att vattentäkten skyddas. När vattenskyddsområde inrättas kommer planområdet omfattas av dess föreskrifter.

Dricksvatten

Blentarp försörjs med dricksvatten från tre olika grundvattenverk. Kapacitet finns för att klara planerad utbyggnad.

Planområdet är beläget inom en vattentäkts tillrinningsområde där grundvattnet inte har något naturligt skydd. Det finns ännu inget fastställt vattenskyddsområde.

Spillvatten

Sjöbo avloppsreningsverk tar emot spillvatten från orten Blentarp. Spillvattensystemet bedöms ha erforderlig kapacitet för att klara planerad utbyggnad för planområdet.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner från ytor som hustak, vägar, parkeringsplatser och stenläggningar. Mängden dagvatten som uppkommer beror exempelvis på nederbörd och avdunstning, men också på markytans egenskaper. Dagvattenhantering i dammar och dagvattenstråk är av stor vikt dels för att minska risk för översvämningar och dels för att filtrera dagvattnet från föroreningar.

Dagvatten inom planområdet ska hanteras genom anslutning till dagvattenbrunnar och dagvattenledningar, men också genom infiltration i mark. Dagvatten från parkeringar inom planområdet får på grund av närhet till vattentäkt inte infiltreras, utan dagvattnet ska ledas till kommunala dagvattenledningar. Dagvatten från ytor utan risk att förorenas får infiltreras i mark.

Dagvatten från planområdet som ansluts till kommunala ledningar avleds till utjämningsmagasin vid Skurupsvägen. Från utjämningsmagasinet leds vattnet till Klingavälsån.

Dikningsföretag

Ortsområdet för Blentarp och planområdet berörs inte av dikningsföretag.

(Närmsta dikningsföretag finns söder om Blentarp - dikningsföretag för del av område längs Brockabäcken avseende båtnadsområde för torrläggning av mark från 1919.)

Ett dikningsföretag är en samfällighet som bildades för att förbättra markavvattningen och vattenavledningen, oftast för att vinna ny odlingsmark. Dikningsföretag förekommer inom landsbygdsområden och påverkar också ofta bebyggda områden.

Uppvärmning

Ägare till befintliga och kommande byggnader inom planområdet ansvarar för värmeförsörjningen.

Ledningar

I området finns ledningar och kablar längs med ortens vägar samt parallellt med och också inom kvartersområden: Ledningar för dricksvatten och spillvatten samt dagvatten, ledningar för el, tele och IT (informationsteknik, internet).

Underjordiska ledningar för dricksvatten och spillvatten samt dagvatten säkras genom markreservat för allmännyttiga ledningar (u-område). Ledningar inte överbyggas.

Brandvatten

Det finns brandpost vid Blentarpvägen (utanför Blentarpvägen 4B) och det finns brandpost vid Lilla Gränd, utanför den tekniska anläggningen. Brandvattenkapacitet finns. Bedömningen är att behövt avstånd från uppställning tunga fordon till byggnad tillgodoses.

El

Befintligt elnät finns. E.ON har kablar i anslutning till och genom planområdet.

Tele/IT

Fiberkabel för bredband finns. Skanova har kablar i området.

Avfall/Sophämtning

Avfallshantering ska ske enligt Avfallsförordningen. Sophämtning sker enligt kommunens renhållningsordning. Avfall som inte ingår i sophämtningsabonnemang lämnas in på återvinningsstationer. Farligt avfall ska hanteras enligt gällande lagar och förordningar. Farligt avfall ska lämnas in på återvinningscentral. Fastighetsägare ska anordna lämpligt utrymme för hantering av sopor och avfall. Fastighetsägare och boende ansvarar för källsortering och hantering av avfall.

4.15 SERVICE

Dagligvaruhandel finns i Blentarp.

4.16 TRAFIK

Planområdet gränsar i sydväst till Blentarpsvägen. I nordväst gränsar planområdet till Skurupsvägen. I sydöst gränsar planområdet till bostadsområdet vid Lilla Gränd. Hastighetsbegränsningen för Blentarpsvägen och Skurupsvägen är 40 kilometer i timmen. (Hastighetsbegränsning för del av Blentarpsvägen, för en sträcka av cirka 180 meter förbi område med kyrka och skolbyggnader, är 30 kilometer i timmen.) Skurupsvägen genom Blentarp och Gamla Lundavägen öster om orten är vägar för tunga transporter. Fordonstrafiken till/från och inom planområdet består huvudsakligen av bilar.

Befintliga områden för parkering inom Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1) bedöms inrymma behövliga parkeringsplatser för nuvarande situation. Planförslaget ger möjlighet för förändring av parkeringsområde för bil och cykel för boende så att framtida parkeringsbehov kan tillgodoses.

Inom fastigheten Blentarp 23:11, längs planområdets nordvästra gräns, finns flera större träd som skyddas i planförslaget. Träden utgör en fin ridå som kan och bör förstärkas. Träd och vegetation ska placeras och skötas så att fri sikt uppfylls i anslutning till allmän väg. God sikt främjar trafiksäkerheten. I anslutning till Skurupsvägen, från en punkt 5 meter in från väggkant, behöver det vara fri sikt på 90 meter i båda riktningarna. Inom siktriangeln får det inte förekomma växtlighet som överskrider en höjd av 0,6 meter.

Befintliga gång- och cykelvägar finns inom planområdet och inom ortsområdet.

Busshållplatser finns inom orten, vid Blentarpsvägen i höjd med Hasselvägen (norr om cirkulationsplatsen) och vid Smedjevägen (i norra delen av Blentarp). Bussresor från och till Blentarp sker med busslinjen Veberöd-Blentarp-Sjöbo. Regionbuss trafikerar sträckan ett flertal gånger om dagen.

4.17 ANNAT

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till välfärd och livskvalitet. Några exempel är dricksvatten, pollinering, träråvara, naturlig vattenreglering och naturupplevelser.

Träd har en mycket stor roll för upplevelsen av en miljö. Träd ger identitet till platser, vägar och parker och skapar ett stort skönhetsvärde. En annan viktig uppgift som träden har är som luftrenare och syreproducenter under växtsäsongen. Vegetation har en förmåga att binda skadliga partiklar till bladen och på så sätt minska halten av partiklar i luften. Trädens förmåga att lagra och hålla vatten är av vikt vid dagvattenhantering.

Klimat - Vegetation

Av plan- och bygglagen framgår att planering ska ske med beaktande av klimataspekter innebärande både behov att minska klimatpåverkan och behov av anpassning till ett förändrat klimat.

Ett framtida klimat med förmodad högre årsmedeltemperatur medför fler perioder med högre värme.

En varm dag kan temperaturen variera stort beroende på hur mycket/litet vegetation det finns i närområdet och hur hög vegetationen är. Bebyggda och hårdgjorda områden blir ofta väldigt varma.

Träd ger både skugga och avdunstning. I miljöer med och öppna och hårdgjorda ytor ökar värmen snabbare.

Vegetationen inom fastigheterna Blentarp 23:11 och 18:120 (1) består av häckar, buskage och träd. Längs gång- och cykelvägen/grönstråket inom fastigheten Blentarp 18:36 finns vegetation i form av buskträd. Grönstrukturen ramar in och avgränsar samt representerar en viktig del av områdets karaktär. De större träden längs planområdets nordvästra och nordöstra gräns utgör en fin ridå. Det är viktigt att dessa träd ges fortsatt goda förutsättningar till en god utveckling. Det finns utrymme för stora träd att utvecklas inom planområdet.

Biotopskydd

Planområdet innehåller biotoptypen allé. Område med trädrader inom norra delen av planområdet, träd vid gräns mot nordväst och nordöst, betraktas som biotopskyddsområde.

Miljöbalken 7 kap 11 § anger att lätt igenkännbara områden ska utgöra biotopskyddsområde.

Biotop typer - lätt identifierbara biotoper som är skyddade som biotopskyddsområden i hela landet: Allé, källa med våtmark, odlingsröse, pilevall, småvatten och våtmark, stenmur samt åkerholme.

Naturvårdsverkets beskrivning och vägledning för biotopen Allé (utdrag och sammanfattning):

Beskrivning och motiv: En allé ska bestå av minst fem lövträd som är planterade i en enkel eller dubbel rad. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd. Förekommande trädslag kan variera. Biotopen omfattar hela trädradens längd. Område som ingår i biotopskyddsområde avgränsas normalt till bredden av trädrötternas utbredning. Det finns inte angivet något största eller minsta inbördes avstånd mellan enskilda träd. En rad med lövträd ska antingen vara belägen längs en väg, eller det som tidigare har utgjort en väg, eller i ett övrigt öppet landskap, och även i kanten av ett öppet landskap. I vissa fall bör även en gångväg kunna betraktas som väg. Alléer utgör viktiga restbiotoper i ett i övrigt rationaliserat landskap och har stor betydelse som tillflyktsorter, spridningskorridorer och ledlinjer för olika växt- och djurarter.

Om det finns risk för att naturmiljön skadas ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos länsstyrelsen.

Artskydd

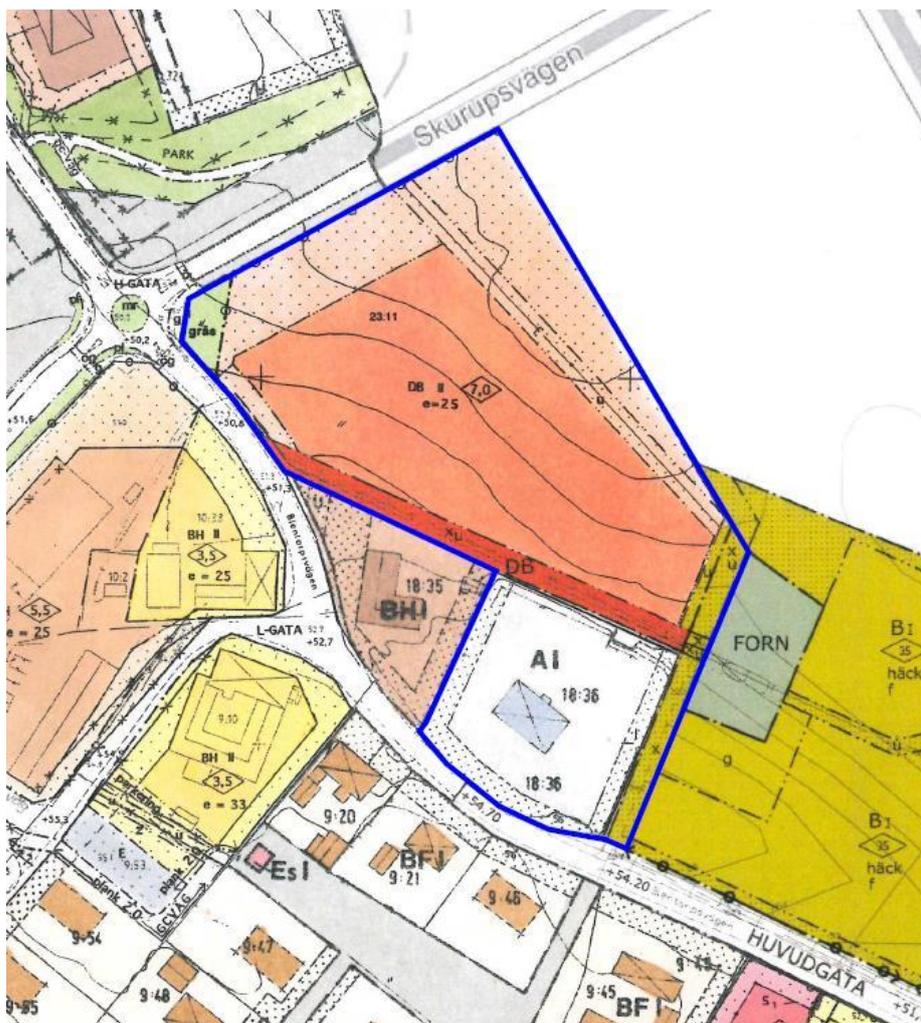
Artskyddsförordningen anger att vilda fåglar samt vissa växter och djurarter är fridlysta. Artportalen redovisar inte några rödlistade arter (flora och fauna) för planområdet.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Ortsområdet är detaljplanlagt. Marken inom planområdet regleras av tre detaljplaner. Detaljplanerna är från 1973 och 1995/1997 samt 2008.



Karta med detaljplan-situationen för området i stort (sammanställning av gällande detaljplaner) samt markerad gräns för planområde.

- Detaljplanen Blentarps by, fastställd 12 juli 1973 - (kommunens nr 358) - anger kvartersmark för allmänt ändamål (A) för del av det berörda planområdet i söder, för Blentarp 18:120 (1) och för del av Blentarp 18:36.

Med A betecknades enligt äldre lagstiftning all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun, statskyrka).

- Detaljplanen Blentarp 23:11, laga kraft 26 maj 1995/18 april 1997 - (kommunens nr P98)
- anger kvartersmark för vård, bostäder för äldre (DB) för större delen av det berörda planområdet (och till en mindre del allmän platsmark gräsyta) för Blentarp 23:11. Planbestämmelsen för kvartersmarken innefattar också att hänsyn ska tas till landskapsbild och kulturhistoriska värden.

- Detaljplanen Blentarp 9:34 med flera, laga kraft 27 september 2008 - (kommunens nr P243) - anger kvartersmark för bostäder (B) och vård, bostäder för äldre (DB) för mellersta och östra delen av det berörda planområdet. Mark inom kvartersområde är tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (x). Planens reglering innebär kvartersmark för bostäder för en mindre del av Blentarp 23:11 samt kvartersmark för vård, bostäder för äldre och kvartersmark för bostäder för del av Blentarp 18:36.

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

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta 2024-08-21 är underlag för plankartan i detta detaljplanärende.



Grundkarta med markerat planområde.

Grundkarta för området har upprättats som underlag för ny detaljplan. Grundkartan visar den aktuella situationen för området med vägar, gång- och cykelväg, byggnader, in- och utfarter, körväg, parkering, gångvägar, uteplatser, vegetation (träd och häckar), slänter, spelplaner (boule-banor) och marknivåer.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

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

Översiktsplanens grundläggande redovisning för området i stort runt orten Blentarp med närområde är areella näringar - jordbruk och skogsbruk.

Fördjupad översiktsplan för Blentarp, antagen 21 mars 2008, redovisar markanvändning - centrum med handel, offentlig service och bostäder - för det berörda planområdet norr om Blentarpsvägen, detsamma redovisas för område sydväst om Blentarpsvägen.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta.

Orange = Centrum med handel, offentlig service och bostäder.

Gult = Område för bostäder.

Ljulgult = Befintlig bostadsbebyggelse.

Skrafferat = Kulturmiljöområde med bevarandevärde.

Grått = Jordbruksmark som bevaras.

Den fördjupade översiktsplanens förslag för Blentarpsvägen (söder om cirkulationsplatsen):

Minska genomfartstrafiken på vägen genom skyltning och införande av hastighetsdämpande åtgärder. Väster om kyrkan föreslås vägen få karaktär av så kallad gårdsgata. Längs sträckor inom centrumområdet till exempel längs Blentarpsvägen föreslås hastigheten bli 30 km/h.

Genomförandestrategi FÖP Blentarp, upprättad 24 april 2023, syftar till att aktualisera och vägleda byutvecklingen enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Strategin sammanställer fem målområden: Mötesplatser och gemenskap. Lokal handel och service. Natur och rekreation. Sammanhängande bebyggelse. Rörelsemönster och trafikmiljö.

Genomförandestrategins målformuleringar för målområden (urval och utdrag utifrån berört planområde och ortsområde):

Vårda och levandegöra kulturmiljöer och kulturbyggnader. Verka för att landskapet och grönsstrukturen ska vara tongivande i gestaltningen av samhället. Skapa en tydlig och gestaltningsmässigt bearbetad entrépunkt till natur och rekreation intill centrum. Bredda bostadsutbudet avseende boende- och upplåtelseformer.

Strategin beskriver att en prioriterad nyckelfaktor är att bykvalitéer och struktur för attraktivitet uppmuntrar till fitness i för orten viktiga detaljer så att den byggda miljön över tid slår vakt om trivsel och charm som kan driva samhällets tillväxt.

Genomförandestrategins förslag för Blentarpsvägen (söder om cirkulationsplatsen):
För att samla rörelser till ett stråk och samtidigt mjuka upp gaturummet bör vägen försees med en gång- och cykelbana fram till kyrkoområdet.

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram. Undersökningen är en bilaga till planhandlingarna.

Kommunens bedömning är att en ny detaljplan inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att det inte finns någon anledning att anta att det föreligger risk för betydande miljöpåverkan vid genomförande av en ny detaljplan. Därmed finns inget behov av en strategisk miljöbedömning. Relevanta konsekvenser till följd av planens genomförande kan beskrivas och hanteras inom ramen för detaljplanarbetet.

5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats eftersom bedömningen är att detaljplanen inte förväntas innebära en betydande miljöpåverkan.

5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ett särskilt beslut om bedömning i undersökning om betydande miljöpåverkan fattas innan granskning av förslag till ny detaljplan.

5.1.7 KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Miljömål

Lokala miljömål för Sjöbo kommun - Hållbart Sjöbo 2034 - antogs av kommunfullmäktige 30 november 2022.

De tre fokusområdena är hållbara samhällen, hållbar mark- och vattenanvändning samt hållbar produktion och konsumtion.

Utdrag ur de lokala miljömålen: Klimatanpassningsområden i den fysiska miljön är av stor vikt. Tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden med hög kvalitet.

Arbete med ekosystemtjänster är en naturlig del i verksamheter.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram 2022 - 2026 antogs av kommunfullmäktige 30 november 2022. Kommunens bostadsförsörjningsprogram utgörs av riktlinjer och underlag till riktlinjer.

Syftet med programmet är att klargöra och beskriva hur kommunen ska arbeta med bostadsförsörjningen. Huvudmålet är att främja attraktivitet, hälsa och jämställdhet i bostadsutvecklingen. Exempel på delmål är varierat bostadsutbud samt bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön.

För att bostadsbehovet ska uppnås behöver cirka femtio lägenheter byggas per år. Majoriteten av de nya bostäderna behöver tillkomma i Sjöbo tätort. Dock förväntas befolkningen öka även i övriga delområden, varpå planberedskapen i dessa områden behöver ses över.

Grönstruktur- och naturvårdsprogram

Kommunens grönstruktur- och naturvårdsprogram, Natur i Sjöbo, antaget av kommunfullmäktige 28 september 2016, beskriver övergripande mål och satsningar för att bevara och utveckla grönstruktur- och naturmiljövärden i kommunen. Programmets mål om att tillgodose behov av gröna miljöer innefattar bland annat att tillgängliggöra park och natur samt att skapa trygga grönområden och sammanhängande gröna stråk.

Programmet beskriver vikten av grönstrukturens betydelse - för hälsa och rekreation, som spridningskorridorer för arter samt för skuggverkan vid värmeböljor och för infiltration och fördröjning vid kraftiga regn.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 TRAFIKUTREDNING

Trafik- och trafikbullerutredning

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller riktvärden för vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad samt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

Trafik- och trafikbullerutredning har genomförts under 2023.

Utredningarna utgår från avsikten att, genom ny detaljplan, möjliggöra utvidgat bostadsändamål för Blentarp 23:11 och 18:120 (1).

Utdrag ur/sammanfattning av utredningar:

Trafikutredningen, 26 maj 2023, beskriver den nuvarande trafiksituationen och utreder hur en ny detaljplan kommer att påverka trafiksituationen.

Det berörda området omges av de tre vägarna Gamla Lundavägen, Skurupsvägen och Blentarpvägen. Trafikverket är väghållare för dessa vägar. Skurupsvägen och Blentarpvägen har i anslutning till planområdet en skyltad hastighet på 40 km/h. Gamla Lundavägen har en skyltad hastighet på 80 km/h.

Trafikmätningar har hämtats från Trafikverkets vägtrafikflödeskarta. Utifrån vägtrafikflödeskartan har en bedömning av trafikflödet gjorts. Trafikmätningar har räknats upp till år 2023 för att spegla befintlig trafiksituation samt till prognosår 2040.

Det tidigare äldreboendet bedöms generera mindre trafik än bostäder. Boende på äldreboende förflyttar sig inte i samma utsträckning som boende i bostäder. Samtidigt har äldreboendet anställda, besökare och leveranser som genererar en del trafik.



Bild från utredning - flygfoto med markering.

Trafikutredningen slutsats om trafikallstring: Nya bostäder bedöms ge upphov till en dubbelt så stor trafikallstring jämfört med det tidigare äldreboendet, från 30 fordon/dygn till 64 fordon/dygn. I förhållande till den generella trafikökningen på det statliga vägnätet bedöms denna förändring i trafiken endast vara marginell. En ny detaljplan bedöms därför kunna genomföras utan att några åtgärder krävs i infrastrukturen.

Trafikbullerutredningen, 26 maj 2023, utreder och beskriver bullersituationen för nuläget och prognosår 2040.

Riktvärden för trafikbuller är att ljudnivå 60 dBA vid en bostadsbyggnads fasad och ljudnivå 50 dBA vid uteplats inte bör överskridas.

Riktvärden enligt trafikbullerförordningen klaras både år 2023 och år 2040 förutsatt att uteplats läggs i bullerskyddat läge.

Befintliga bostäder får en ökning med 1 - 2 dBA framförallt på grund av den generella trafikökningen i området.

Skillnad i trafikallstring mellan den gällande detaljplanen och den nya detaljplanen bedöms dock som så liten att den endast är marginell i förhållande till den generella trafikökningen på det statliga vägnätet.

Trafikbullerutredningen redovisar att skillnad i trafikallstring mellan den gällande detaljplanen och den nya detaljplanen bedöms som marginell i förhållande till den generella trafikökningen på det statliga vägnätet samt att riktvärden enligt trafikbullerförordningen klaras förutsatt att uteplats läggs i bullerskyddat läge.

Trafikutredningen beskriver att en ny detaljplan bedöms kunna genomföras utan att några åtgärder krävs i infrastrukturen.

Trafiken till och från kvartersmarken inom planområdet sker genom in- och utfarter till Blentarpsvägen.

Hastighetsbegränsningen för Blentarpsvägen och Skurupsvägen invid planområdet är 40 kilometer i timmen.

Bedömningen är att byggnader kan uppföras i enlighet med förordningen om trafikbuller och att några bullerskyddande åtgärder inte krävs. Bostadsbyggnader i området är placerade/kan placeras på ett sådant sätt i förhållande till vägar att en tyst sida kan finnas/skapas.

5.2.2 KULTURMILJÖUTREDNING

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram

Blentarp och området i stort runt orten ingår inte i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne, ett regionalt kunskapsunderlag från 2006.

Kulturmiljöprogrammet redovisar särskilt värdefulla områden och kulturmiljöstråk.

Kommunens bebyggelseinventering

Kommunens bebyggelseinventering Bevarandevärda kulturmiljöer 1993 redovisar kulturhistoriskt värdefulla miljöer i kommunen.

Utdrag ur beskrivning för Blentarp:

Kyrkan med sitt fria och höga läge utgör ett riktmärke i landskapet. Kyrkans runda västtorn är speciellt och den intilliggande tegelbebyggelsen med skola, prästlöneboställe och bostadshus, alla uppförda 1931, utgör en unik miljö. Blentarps 1100-tals kyrka är märklig bland annat genom att det är en av de få skånska kyrkor som har ett runt torn. Tornet har en hög spånklädd spira. Till kyrkans särprägel hör även trappstegsgavlarna. 1755 fick kyrkan sitt nuvarande utseende då kyrkan förlängdes österut.



Skurupsvägen - Blentarps kyrka
Miljöbild/vy från Google Street View.

Före skiftet var Blentarp en stor by med 28 större och mindre gårdar samt 18 gatuhus. Idag finns endast ett fåtal icke utskiftade gårdar kvar.

En stor förändring för byn inträffade 1931 då en brand utbröt. Branden började i lärarbostaden och spreds sig till intilliggande hus. Skolan och samtliga hus längs gatan brann ner. Här finns sedan 1930-talet en enhetlig tegelbebyggelse.

Byns norra del, vilken under äldre tid huvudsakligen bestod av odlingsmark och gårdar, har under 1960-talet och framåt kompletterats med villabebyggelse.

Bebyggelsen i Blentarp är klassificerad i två värderingsnivåer:

Högt kulturhistoriskt egenvärde och miljövärde

Kulturhistoriskt värde

En gård vid Ekvägen i norra delen av Blentarp är klassificerad som av högsta värde. Ett flertal andra byggnader inom orten, bland annat bebyggelse vid Blentarpsvägen söder om planområdet, är klassificerade i nästkommande värderingsnivå. Tegelbebyggelse söder om Blentarpsvägen, bostadshus och skolbyggnad, är av kulturhistoriskt värde.

Byggnaderna inom planområdet är inte klassificerade.

5.3 REGIONALA

5.3.1 REGIONPLAN

Regionplan för Skåne 2022-2040 är en strategisk plan som redovisar utvecklingsstrategier och föreslår inriktningar som vägledning för planering:

Ett effektivt markutnyttjande med förtätad bebyggelse skapar förutsättningar för hållbara samhällen med hög servicegrad som inte har negativ påverkan på uppfyllelse av miljökvalitetsnormerna för luft, buller och vatten.

Tilltalande livsmiljöer i städer och tätorter och på landsbygden är viktigt. Att planera för en god miljö är angeläget. Grönstrukturen behöver vara en självklar del i den byggda miljön.

Markhushållning behöver ske så effektivt som möjligt, det är avgörande att bebyggelse samplaneras med andra övergripande strukturer, såsom transportinfrastruktur, kollektivtrafik, grönstruktur och teknisk infrastruktur.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Tabellen nedan visar en konsekvensbeskrivning för fastigheter inom planområdet avseende markanvändning och fastighetsbildning.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Blentarp 23:11	Huvudsakligen kvartersmark för vård och bostäder för äldre. Allmän platsmark för grösyta samt kvartersmark för bostäder.	Allmän platsmark för park och gata. Kvartersmark för bostäder, samlingsal och sjukvårdsboende. Medför fastighetsreglering.
Blentarp 18:120 (1)	Kvartersmark för allmänt ändamål. Allmän platsmark för gata.	Huvudsakligen kvartersmark för bostäder. Mindre del allmän platsmark för gata. Medför fastighetsreglering.
Blentarp 18:36	Kvartersmark för allmänt ändamål. Kvartersmark för vård och bostäder för äldre. Kvartersmark för bostäder.	Allmän platsmark för park och för gata. Kvartersmark för teknisk anläggning. Medför fastighetsbildning för kvartersmarks-område och fastighetsreglering.

Mark- och anläggningssamfälligheter inom området		
Benämning	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Inga kända		

Rättigheter inom området				
Benämning	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
Ledningsrätt			Blentarp 23:11	
Ledningsrätt			Blentarp 18:120 (1)	

(Fastighetsreglering behöver genomföras för område utanför planområdet. Södra hörnet av fastigheten Blentarp 18:120 (1), en mindre del av fastigheten närmast Blentarpsvägen, är planlagt som allmän plats gata enligt detaljplan från 2008.)

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Planförslaget innebär att grönstrukturen inom planområdet värnas. Detaljplanens genomförande bedöms ha en positiv inverkan avseende gröna områden för området i stort även om grönstrukturen är inom kvartersmark.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Planförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden då kvartersmarken är bebyggd.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Bedömningen är att detaljplanen inte förväntas innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

6.3.2 MILJÖBEDÖMNING

Bedömningen är att genomförande av ny detaljplan för det berörda området inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

(Bilaga - Undersökning om betydande miljöpåverkan.)

6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN

Skälen för bedömning om en plan inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska presenteras i planbeskrivningen. Kommunen har undersökt om genomförande av detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökning är ett underlag som hör till planförslaget.

Se även 5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken samt 5.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan görs en sammanvägd bedömning och ett motiverat ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kvartersmarken inom planområdet är sedan tidigare planlagd för ändamålen vård/bostäder för äldre och bostäder samt allmänt ändamål. Den nya detaljplanen anger ändamålen bostäder/centrum samlingslokal/vård sjukvårdsboende och bostäder samt teknisk anläggning.

Avsikten med en ny detaljplan för Blentarp 23:11 med flera fastigheter är att utvidga bostadsändamålet samt att reglera plansituationen för kvartersmarken och den allmänna platsmarken.

Området berörs inte av naturskydd eller förordnande (strandskydd, landskapsbildsskydd). Området i stort inklusive orten Blentarp omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv. Planområde är beläget inom tillrinningsområde för vattentäkt. Planområdet omfattas av kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Kommunens bedömning är att en ny detaljplan inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att det inte finns någon anledning att anta att det föreligger risk för betydande miljöpåverkan vid genomförande av en ny detaljplan. Därmed finns inget behov av en strategisk miljöbedömning. Relevanta konsekvenser till följd av planens genomförande kan beskrivas och hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

Bedömningen är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av att en miljöbedömning görs och att en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Undersökningen samråds med bland annat Länsstyrelsen under samrådstiden för detaljplanen.

I samrådsyttrande 12 juni 2024 meddelar Länsstyrelsen följande avseende undersökning om betydandemiljöpåverkan:

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

6.3.4 STRANDSKYDD

Planområdet och ortsområdet i stort berörs inte av riksintresse för strandskydd.

6.3.5 DAGVATTEN

Marken inom planområdet är delvis bebyggd och delvis hårdgjord, en förhållandevis stor del av området är ytor med vegetation (träd, buskage och rabatter).

Planförslagets reglering bedöms leda till minskad negativ påverkan på dagvattnet.

Se avsnitt 4.14.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

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

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

6.4.2 VATTEN

Dagvatten från markytor infiltreras. Dagvatten från parkeringar avses att kopplas till ledningsnät.

Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer i recipient bör inte försämrats då föroreningsgraden av dagvattnet bör minska jämfört med befintlig situation.

6.4.3 BULLER

Genomförande av detaljplan bedöms inte leda till bullernivåer med fara för olägenheter av betydelse.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planområdet påverkas av trafikbuller från vägarna i området. Riktvärden enligt trafikbullerförordningen klaras genom att uteplats läggs i bullerskyddat läge. Se avsnitt 4.8.1 och 5.2.1.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Genomförande av detaljplan bedöms inte öka risken för översvämning i planområdets närområde. Se avsnitt 4.8.3.

6.5.3 OLYCKOR

Genomförande av detaljplan bedöms inte innebära risk för olyckor. Ingen risk för olyckor bedöms finnas inom planområdet.

6.5.4 RAS, SKRED OCH EROSION

Genomförande av detaljplan bedöms inte innebära risk för ras, skred eller erosion. Se avsnitt 4.8 och 4.9.

6.6 SOCIALA

Detaljplanen möjliggör ett breddat bostadsändamål vilket bedöms medföra positiva sociala konsekvenser.

6.6.1 BARN

Genomförande av detaljplan bedöms inte påverka barnperspektivet på ett ogynnsamt sätt.

6.6.2 JÄMLIKHET

Genomförande av detaljplan bedöms inte påverka social jämlikhet.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 FRILUFTSLIV

Blentarp med omnejd omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv. Riksintresset utgör inte hinder för utveckling av tätort. Se avsnitt 4.3.1.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget är inte i konflikt med miljöbalkens allmänna hushållningsregler för markanvändning.

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

En trafikutredning har tagits fram. En ny detaljplan bedöms kunna genomföras utan att några åtgärder krävs i infrastrukturen.

Se avsnitt 5.2.1.

6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Befintlig gång- och cykelväg ansluter till befintligt vägnät.

6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Inga mellankommunala planeringsförutsättningar påverkar planförslaget.

6.11 ANNAT

Upplägget och regleringen i detaljplanen innebär förändringar utifrån olika ämnesområden som fastigheter, miljö och trafik.

Konsekvenserna av detaljplanen är att kvartersmarkens användningsmöjligheter breddas, att gata och gång- och cykelväg blir allmän platsmark, att gatumark vidgas, att ledningsområden säkras samt att grönstrukturen värnas.

Ekosystemtjänster

Detaljplanen innebär att träd som representerar höga värden värnas.

Träd och buskar inom planområdet bidrar till att reglera lokalklimatet, till luftrening, pollinering samt bullerreduktion.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

7.1.1 INLÖSEN

Detaljplanen leder till att kommunen ska lösa in områden för allmän plats för gata och park.

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planärendet gäller fastigheterna Blentarp 23:11, 18:120 (1) och 18:36.

Fastigheterna Blentarp 23:11 och 18:120 (1) ägs av AB Sjöbohem. Blentarp 18:36 ägs av Sjöbo kommun.

Fastighetsreglering, enligt detaljplanens indelning för parkmark och gatemark samt kvartersmark, initieras och bekostas av kommunen samt av fastighetsägare till Blentarp 23:11 samt 18:120 (1).

Fastighetsreglering kommer att genomföras utifrån detaljplanens struktur och indelning för allmän platsmark och kvartersmark.

Markområde som ingår i allmän platsmark samt kvartersmark för teknisk anläggning ska ägas av kommunen.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser som innebär att gemensamhetsanläggningar eller rättigheter ska bildas.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Kommunen och orten är inom i verksamhetsområde för Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund där Sjöbo är en av medlemskommunerna. Förbundets station i Sjöbo är en station med räddningstjänst i beredskap.

Planområdet är anslutet till det allmänna ledningsnätet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten samt ledningsnätet för el och data.

Dagvatten inom planområdet hanteras och fördröjs dels genom dagvattenbrunnar/ dagvattenledningar anslutna till kommunalt fördröjningsmagasin och dels genom infiltration genom markytor med genomsläpplig mark, det vill säga att vatten tränger ner i marken genom gräs och grus. Gräsytor samt träd och buskage inom planområdet bidrar till fördröjning av dagvatten. På grund av grundvattenskydd behöver parkeringsytor vara hårdgjorda och ha koppling till dagvattenledningar så att eventuella föroreningar inte infiltreras i mark.

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

I samband med bygglov kan exploatör vid behov behöva redovisa att tillämpliga riktvärden följs.

Ledningsägare ska meddelas i god tid innan några arbeten påbörjas i närheten av anläggningar.

Exploateringsavtal reglerar kostnadsansvar och kostnadsfördelning mellan kommunen och fastighetsägaren vid eventuell flytt av ledningar.

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering.

Exploatör ansvarar för genomförande, för utbyggnad inom kvartersmark. Några exempel på vad genomförande inom kvartersmark kan innefatta: Marknivåförändring, angöring och parkering, dagvattenhantering, tillgänglighet samt tekniska anläggningar och avfallshantering.

Exploatör/byggherre ska redovisa utformning av kvartersmark, tillgänglighet samt avfallshantering och parkeringslösning samt vegetation med mera i samband med ansökan om bygglov.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Detaljplanen omfattar allmän platsmark för gata och park samt kvartersmark för bostäder, centrum, vård och teknisk anläggning.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken, för gatemark och park.

Huvudmannen ansvarar för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna (den allmänna platsmarken). Kommunen ordnar de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen.

Kommunen ansvarar för ombyggnader och utbyggnad av allmän platsmark. Kostnad för breddning av Blentarpvägen samt iordningställande/utbyggnad av infart från Blentarpvägen till fastigheten Blentarp 23:11 ska regleras i exploateringsavtal.

Inom kvartersmark ansvarar exploatör för utbyggnad samt tillhörande kostnader.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH SPILLVATTEN

Befintliga dricks-, spill- och dagvattenledningar (VA-ledningar) finns inom och i angränsning till planområdet.

Åtkomst till kommunala ledningar sker genom säkring av ledningsområden - markreservat för allmännyttigt ändamål, att mark ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Ledningar kan behöva läggas om till annat läge.

Kommunens VA-enhet står för utbyggnad av VA-ledningar inom planområdet. Kostnaderna för detta tas upp genom anslutningsavgiften för VA för respektive fastighet.

Exploateringsavtal reglerar kostnadsansvar och kostnadsfördelning mellan kommunen och fastighetsägaren vid eventuell flytt av ledningar.

Att brandvattenförsörjning är säkerställd ska redovisas i samband med bygglov.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Fastighetsreglering, enligt detaljplanens indelning för allmän platsmark samt kvartersmark, initieras och bekostas av kommunen samt av fastighetsägare till Blentarp 23:11 och 18:120 (1).

Kommunens VA-enhet står för utbyggnad av VA-ledningar inom planområdet. Kostnaderna för detta tas upp genom anslutningsavgiften för VA för respektive fastighet.

AB Sjöbohem bekostar upprättande av detaljplan, vilket regleras genom ett planekonomiskt avtal. AB Sjöbohem bekostar framtagande av utredningar till detaljplanen.

AB Sjöbohem bekostar och ansvarar för anläggning av vatten- och avloppsledningar som är till förmån för kvartersmark inom Blentarp 23:11 och Blentarp 18:120 (1).

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmän plats inom planområdet.

Kommunen ansvarar genom tekniska förvaltningen för genomförande av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark samt den del som utgör kvartersmark för teknisk anläggning.

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom de delar som utgörs av kvartersmark.

Exploatör bekostar anläggningsavgift för anslutning till det kommunala ledningsnätet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten enligt gällande taxa. Exploatör bekostar och ansvarar för anläggning av ledningar som är till förmån för det planområdet.

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

Om fornlämning påträffas och det skulle innebära ingrepp krävs tillstånd från länsstyrelsens. Exploatör ansvarar för tillståndsansökan samt bekostar eventuella nödvändiga undersökningar.

7.4.2 PLANAVGIFT

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

7.4.3 ERSÄTTNINGSAKPRÅK

Ersättning bestäms enligt expropriationslagen. Det innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av inlösen.

7.4.4 INLÖSEN

Markområde som ingår i allmän platsmark samt kvartersmark för teknisk anläggning ska ägas av kommunen. Markområde inom övrig kvartersmark ska ägas av AB Sjöbohem.

Detaljplanen leder till att kommunen har rätt att lösa in del av allmän plats för gata inom Blentarp 18:120 (1). Delen ska ingå i det kommunala gatunätet. Frågan kommer att hanteras i exploateringsavtal.

7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS

Ytor som planläggs som allmän plats är till stor del mark som används för allmänt ändamål. Kommunen ansvarar för skötseln av ytorna.

7.4.7 DRIFT VATTEN OCH SPILLVATTEN

Kommunen står för drift av ledningar och nät för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

7.4.8 GATUKOSTNADER

Vid behov av eventuell åtgärd som kan påverka statlig väg ska dialog föras med Trafikverket.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Bedömningen är att ett exploateringsavtal behöver upprättas. Ett exploateringsavtal reglerar ansvarsförhållanden mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet hanterar frågor relaterade till genomförandet av detaljplanen.

Frågor som hanteras i ett exploateringsavtal är kostnader, mark, fastighetsförrättning, ledningar för dricksvatten och spillvatten samt dagvatten.

För mark som utifrån detaljplanens struktur och indelning för allmän platsmark och kvartersmark behöver föras från exploatören till kommunen eller motsatsvis planeras en överenskommelse om fastighetsreglering upprättas och biläggas exploateringsavtalet.

Kostnader för utbyggnad av allmän plats både inom och utanför planområdet kommer regleras genom exploateringsavtal. Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan planen antas av kommunfullmäktige eller av delegerad nämnd.

Exploateringsavtalet reglerar ansvarsförhållanden mellan kommunen och fastighetsägaren samt hanterar frågor relaterade till genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska även reglera ansvar och kostnadsfördelning för fastighetsbildningsåtgärder, underhållskostnader, ledningar för dricksvatten, spillvatten samt dagvattenhantering med mera.

Det är inte möjligt att i nuläget bestämma och beskriva exakt tidplan, standard, betalning eller krav på ersättning. Detta är aspekter som kommer att analyseras och förhandlas under avtalsskrivandets gång.

7.5.2 MARKANVISNING

Ingen markanvisning kommer att genomföras för denna detaljplan.

7.5.3 TIDPLAN

I beslut om planbesked, samhällsbyggnadsnämnden 20 april 2022 § 34, redovisas - detaljplanen påbörjas inom två år och preliminärt antagande av detaljplan under 2025.

Detaljplanen beräknas kunna bli klar under senare delen av 2024.

Beräknad tidplan för planprocess inklusive antagande:

Samråd	sommaren 2024
Granskning	hösten 2024
Antagande	vintern 2024

Tidplanen kan förändras under processens gång.

(Om ett remisskede exempelvis utmynnar i behov av utredning bedöms det innebära att planprocesstiden förlängs.)

Genomförande av detaljplan beräknas ske inom ramen för genomförandetiden som är tio år.

7.6 UPPLYSNINGAR

Träd och buskage mildrar konsekvenser av högre temperaturer och vid skyfall.

För att minska risken för höga flöden i dagvattensystem vid skyfall behöver så mycket regnvatten som möjligt kunna infiltreras vilket sker genom genomsläpplig markyta (gräsytor) och vegetation (träd och buskage).

7.7 ANNAT

Skydd av träd

Inom planområdets norra del finns tretton relativt stora lövträd. Träden bedöms ha ett mycket stort miljövärde och ett högt bevarandevärde. Inom planområdet södra del finns ett stort träd, en blodbok, som representerar ett mycket stort miljö- och bevarandevärde. Områden med träd inom planområdets norra och södra del ges ett juridiskt skydd i detaljplanen. Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk och ska vid sådant fall ersättas med nya träd. Införandet av planbestämmelsen säkerställer att träden - område med träd - bevaras.

Om ett träd behöver ersättas med ett nytt, behöver det nya trädet vara av större format. Trädens skyddsområde har beräknats av tjänstepersoner med grön kompetens på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Syftet med skyddet är att bevara lövträden, lövträdens plats och livsutrymme samt att understryka deras värde och betydelse i sammanhanget. Träden är viktiga för miljön inom planområdet och de representerar en viktig del av områdets karaktär. Träden är också av stor vikt för upplevelsen av orten och entrén till orten. Att träd ska finnas inom markområdet anges i detaljplanen.

Inom område för träd i norr, inom fastigheten Blentarp 23:11, finns utrymme för ytterligare träd. Träden längs planområdets nordvästra och nordöstra gräns utgör en fin ridå som kan och bör förstärkas.

Område med träd inom Blentarp 23:11 betraktas som biotopskyddsområde. Inom ett biotopskyddsområde får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Träden ska värnas och skyddas. Naturvårdsverkets beskrivning och vägledning för biotopen Allé redovisar biotoptypens betydelse samt skötsel och skyddsåtgärder.

El

E.ON ansvarar för elnätet i området. Elkablar finns inom och i angränsning till planområdet.

Eventuell flyttning eller ändring av anläggning bekostas av exploatör/byggherre.

Tele

Skanova / Telia Company har teleanläggningar i området.

Eventuell flyttning av anläggning bekostas av exploatör/byggherre.

Belysning

Belysningsstolpar-gatubelysning finns längst med Blentarpvägen och Lilla Gränd samt längs med gång- och cykelvägen.

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

Redovisning av förändringar mellan samråd och granskning:

Detaljplanförslaget har vidarebearbetat utifrån den information och de synpunkter som framkommit under samrådet.

Planförslaget har förändrats för att tillgodose samråds-synpunkter om trafik, uteplatser- trafikbuller, dagvatten-översvämning, genomförande, byggnadsfritt avstånd, fri sikt, gatumark, anslutningar, utfartsförbud och parkering.

Ändring av plankarta

- o Allmän plats för hörn-område i väster (inom Blentarp 23:11), allmän plats park (inklusive gång- och cykelväg) istället för kvartersmark. (Nu gällande detaljplan från 1997 anger allmän plats för detta område.)
- o Allmän plats park (inklusive gång- och cykelväg) istället för kvartersmark sydväst om Blentarp 23:11. (Gång och cykelväg betraktas som komplement inom park-användning.)
- o Allmän plats gata, istället för kvartersmark, för reglering av anslutning till Blentarp 23:11.
- o Allmän plats park (inklusive gång- och cykelväg) istället för allmän plats gång- och cykelväg söder om Blentarp 23:11. (Gång och cykelväg betraktas som komplement inom park-användning.)
- o Minskat stråkområde för gata i söder, söder om Blentarp 18:120 (1), förslag till gata inom mindre del av Blentarp 18:35 tas bort.
- o Tillkommande in- och utfartsförbud vid Blentarpsvägen (i söder) och vid Lilla Gränd.
- o Tillägg av och utökat byggnadsfritt område mot Blentarpsvägen, zoner där byggnader inte får uppföras (prickad mark), tillkommande inom Blentarp 23:11 och breddat inom Blentarp 18:120 (1).
- o Breddat u-område inom nordvästra och sydöstra delen av Blentarp 23:11.

Ändring användningsbestämmelse

- o Användning allmän plats gång- och cykelväg utgår. Användning allmän plats park införs. (Gång och cykelväg betraktas som komplement inom park-användning.)

Tillkommande egenskapsbestämmelser

För allmän platsmark

- o Vegetation ska planteras och skötas, och föremål ska placeras, så att krav på fri sikt i anslutning till allmän väg uppfylls (m1).

För kvartersmark

- o Parkering ska placeras inom och invid befintlig parkeringsyta (n2).
- o Vegetation ska planteras och skötas, och föremål ska placeras, så att krav på fri sikt i anslutning till allmän väg uppfylls (m2).
- o Uteplatser ska förläggas i bullerskyddat läge (m3).
- o Markfördjupningar och markförhöjningar som skydd mot översvämning ska anordnas (m4, m5).
- o In-och utfartsförbud.

9 MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av strategienheten i dialog med tjänstepersoner på samhällsbyggnadsförvaltningen och tekniska förvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sjöbo kommun

Marie Rosdahl
Enhetschef
Strategienheten

Eva Ferlinger
Planarkitekt



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

§98

Ärendenr STRA.2022.2545

Yttrande avseende samråd gällande omprövning av Björka ga:4 och Svansjö ga:3 på SVANSJÖ 1:309

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden besvarar remissen med yttrande enligt nedan.

Sjöbo kommun har fått följande frågor att besvara:

1. Kan ändringen betraktas som en mindre avvikelse från detaljplan? (3 kap. 2 § FBL)
2. Motivera ert svar. Hur kom ni fram till det och vad bygger det på?

Yttrande

Svar på ställda frågor:

1. Sjöbo kommun anser inte att förslaget är betrakta som en mindre avvikelse från detaljplanen.
2. Vägar för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom planbestämmelserna *Park* och *Natur*, om det inte reglerats med egenskapsbestämmelse eller finns tydligt beskrivet i planens syfte. Undantaget är när vägar behövs för områdets behov, till exempel en mindre serviceväg för att nå en viss anläggning inom parken. Förslaget innebär en vägdragning för genomfart på drygt 40 m parkmark vilken inte bara skulle strida mot planbestämmelserna utan också mot intentionerna med området då den skulle skära av en av de viktiga gröna "släppen" i nord-sydlig riktning som ger området dess karaktär och bidrar med stora värden, inte minst för alla de barn som bor permanent i området och som ska kunna röra sig så fritt som möjligt utan att korsa bilvägar.

Övrig kommentar och samlad bedömning:

Banvallen norr om den föreslagna vägdragningen används idag av hävd som gång- och cykelstråk. I förslag till fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050, som just nu är ute på samråd, är banvallen utpekad som ett viktigt stråk att utveckla för just gång och cykeltrafik. En ny matargata söder om banvallen skulle innebära en barriär mot detta gång- och cykelstråk och en försämring av boendemiljön i området bland annat av samma anledning som beskrivs under punkt två ovan. Sjöbo kommun bedömer att förslaget skulle innebära en stor insats och försämrad boendemiljö för många i relation till vad detta alternativ jämförelsevis skulle ge. Att ta sig ut på väg 11 via Ilstorpsvägen är inte avsevärt lättare eller säkrare än att ta sig ut på väg 11 via Skarrievägen. Just nu pågår arbetet med en åtgärdsvalstudie (ÅVS) av väg 11 väster om Sjöbo inklusive den sträckan som berörs i detta ärende. Ett arbete som drivs av Trafikverket i samverkan med Skånetrafiken och Sjöbo kommun. Utfarten från Skarrievägen



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

är beskriven i problembilden för sträckan och förslag till åtgärder planeras vara framtagna till årsskiftet 2024/2025.

Bakgrund

Lantmäteriet beslutade den 2022-12-09 att ändra Björka ga:4 och leda trafiken från exploateringen av Svansjö 1:309 över denna. Beslutet överklagades av gemensamhetsanläggningens delägare. Mark- och miljödomstolen beslutade att återförvisa ärendet till Lantmäteriet för fortsatt handläggning. I beslutet anger domstolen att alternativa anslutningar till väg 11 inte utretts tillräckligt noga. Den första alternativa anslutningen som lantmäteriet nu utreder är att dra en ny väg genom Svansjö sommarby för att på så sätt ansluta Svansjö 1:309 till väg 11 via Ilstorpsvägen.

Beslutsunderlag

- Begäran om samråd

Skickas till

Lantmäteriet Emil Nilsson
emil.k.nilsson@lm.se



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

§99

Ärendenr ALL.2023.123

Remiss - Revidering av reglementen för Sjöbo kommuns nämnder

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden besvarar remissen med yttrande enligt nedan.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har översänt ett förslag till revidering av kommunens reglementen. Förslaget kan sammanfattas i två punkter:

- Bestämmelserna i de nuvarande reglementena om de respektive nämndernas arbetssätt bryts ut till en gemensam arbetsordning för alla nämnder.
- De bestämmelser som reglerar respektive nämnds ansvar och arbetsuppgifter slås samman till ett gemensamt reglemente för kommunens nämnder.

Samhällsbyggnadsnämnden är positiv till att en gemensam arbetsordning skapas och har endast förslag på några mindre kompletteringar i förslaget. Däremot är nämnden tveksam till att slå samman samtliga nämnders reglemente till ett dokument.

Ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har översänt ett förslag till revidering av kommunens reglementen. Förslaget består av två delar.

Arbetsordning för Sjöbo kommuns nämnder

Samhällsbyggnadsnämnden är positiv till att formerna för nämndernas sammanträden med mera blir gemensamma i en arbetsordning som gäller för samtliga nämnder.

En punkt som inte finns, med men som nämnden ser en vinning i att gemensamt reglera, är hanteringen av initiativärenden. Ett initiativärende är ett ärende som väcks av nämndens ledamöter. Rätten att väcka ett ärende regleras i kommunallagen 4 kap. 20 § men det finns ingen bestämmelse om hur detta ska hanteras. Vissa kommuner, t.ex. Trelleborgs kommun har reglerat detta i en separat instruktion men nämnden ser hellre att det tas med direkt i reglementet.



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

I kommunallagen 7 kap 13 19 § regleras personalföreträdas rätt att närvara vid en nämnds (ej styrelsens) behandling av ärenden som rör förhållandet mellan kommunen som arbetsgivare och dess anställda. I paragrafen står även att nämnden i enskilda fall får besluta att personalföreträdana får närvara även vid behandlingen av andra ärenden, dock ej sekretessärende, myndighetsutövning mot enskild eller upphandling.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att en punkt om personalföreträdare läggs till i arbetsordningen och att nämnden har möjlighet att besluta om närvarorätt vid andra ärenden, undantaget ovanstående ärenden, i samband med att ett sammanträde inleds. Då behöver inte beslut om närvarorätt tas i samband med varje ärende på dagordningen.

I 16 § regleras hur delgivning med nämnden ska göras. I kommunallagen 6 kap 36 § står följande:

- Delgivning med en nämnd sker med ordföranden eller med den som enligt ett reglemente eller ett särskilt beslut är behörig att ta emot delgivningar.

Förvaltningen föreslår därför att 16 § i arbetsordningen istället utformas:

- Delgivning med nämnden sker med ordföranden, chefen för nämndens förvaltning eller av i ärendet ansvarig chef, administratör eller handläggare.

Delgivning med nämnden kan ske ofta och det är inte praktiskt hållbart att endast förvaltningschef kan ta emot delgivning eller att ta ett särskilt beslut i varje enskilt fall. I kommentaren till 16 § om delgivningsmottagare står att särskilt beslut om behörighet att ta emot delgivning, inte kan regleras i nämndens delegationsordning. Det finns ingen skrivning om att detta inte skulle vara tillåtet och det finns inte någon kommentar till lagparagrafen som hävdar detta. I SKR:s kommentarer till deras förslag till reglemente för kommuner nämns inte heller något om att det särskilda beslutet inte kan vara nämndens delegationsordning. Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommentaren tas bort.

Under 21 § står att vid utskottssammanträde ska protokoll föras i de delar där utskottet ej enbart bereder ett ärende inför beslut i nämnden. Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att skrivningen kompletteras med att varje nämnd själv avgör hur beredningsärende ska dokumenteras.

Gemensamt reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Sjöbo kommun

Av Skånes 33 kommuner har idag nio kommuner ett gemensamt reglemente för samtliga nämnder medan övriga har separata reglemente för respektive nämnd. Det finns alltså ingen standard för hur reglementen ska se ut utan både Kommunallagen (6 kap 44 §) och SKR överlåter till kommunerna själva att besluta om hur reglementen ska utformas.

Det finns både för- och nackdelar med ett gemensamt reglemente men nackdelarna som samhällsbyggnadsnämnden ser är att det blir otydligare för både nämndens förtroendevalda



Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

Samhällsbyggnadsnämnden

och för allmänheten vad nämndens uppdrag är om reglementet lyfts fram som en gemensam handling. Det är helt enkelt svårare att hitta i ett gemensamt reglemente och svårare att söka upp på t.ex. hemsidan.

Den andra invändningen gäller möjligheten/risken att kommunfullmäktige beslutar om ändringar i samhällsbyggnadsnämndens uppdrag utan att nämnden har fått möjlighet att yttra sig över det. Om ett ärende om ändringar i reglementet har lyfts av t.ex. tekniska nämnden så kan kommunfullmäktige i teorin besluta om ändringar som påverkar andra nämndens uppdrag. Det är tydligare att det fattas beslut om en nämnds reglemente i taget.

Om reglementet ska vara gemensamt för alla nämnder så är det viktigt att beslutade ändringar delges alla nämnder. Även om ändringar inte gjorts i samhällsbyggnadsnämndens uppdrag så behöver beslutet och det reviderade reglementet expedieras till samtliga nämnder så att det inte cirkulerar flera versioner av reglementet.

Nämndernas uppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår också att det inom kort görs en översyn av delarna som innehåller nämndernas uppdrag, främst i syfte att likrikta hur de olika nämndernas uppdrag beskrivs, men även redaktionella ändringar behövs. Förvaltningen kan vara behjälplig i detta arbete.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår redan nu att det av kommunstyrelsens uppdrag även framgår att styrelsen ansvarar för

- Kommunens statistikverksamhet (inklusive sådan särskild verksamhet för framställning av statistik som anges i offentlighets och sekretesslagen kap 24 § 8)
- Energiplanering (enligt lagen om kommunal energiplanering (1977:439))

Underlag för beslut

- Förslag till arbetsordning för Sjöbo kommuns nämnder
- Förslag till gemensamt reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Sjöbo kommun
- Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 29 maj 2024 § 84

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsens arbetsutskott



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

§100

Ärendenr ALL.2024.1513

Revidering av Sjöbo kommuns taxa för detaljplaner och planbesked

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att revidera och anta taxan enligt bilaga.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog en ny plantaxa den 22 juni 2022, baserad på timdebitering för nedlagda handläggningstimmar per detaljplan. I den reviderade taxan inkluderas nu kostnader för verksamhetsspecifika program och verktyg, såsom digitala rit- och analysverktyg för dagvattenhantering, vilka infördes under 2023. Strukturen i taxan förblir oförändrad, men handläggningskostnaden justeras med en ökning om 32 kr/timme från och med den 1 januari 2025. Vidare har ett förtydligande gjorts i planavgiftstabellen gällande ytor upp till 50 BTA.

Ärendet

Kommunfullmäktige antog den 22 juni 2022 en ny plantaxa som bygger på en modell där handläggningstiden för varje detaljplan debiteras per timme. Denna modell innebär att kostnader för nedlagda handläggningstimmar, inklusive kostnader för specifika verktyg och program, ligger till grund för taxan. När plantaxan antogs 2022 var det dock inte aktuellt att inkludera kostnader för verksamhetsspecifika program och verktyg i beräkningen, vilket nu har blivit nödvändigt på grund av införandet av nya digitala lösningar inom planhandläggningen.

De specifika program och verktyg som nu inkluderas i handläggningskostnaden omfattar bland annat ett digitalt ritverktyg som används för att skapa detaljplaner och ett digitalt analysverktyg för hantering av dagvatten och översvämningssproblematik.

Vidare har smärre revideringar gjorts för att förtydliga planavgiftstabellen som används av bygglovshandläggare. Tabellen har förtydligats så att det framgår att ytor mellan 0 och 50 kvadratmeter bruttoarea (BTA) behandlas på samma sätt som ytor upp till 50 BTA. Detta gäller dock inte en- och tvåbostadshus, som undantas från denna regel.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

I samband med revideringen har samma beräkningsmodell och excelfil som tidigare använts, men med tillägg av ett sista blad som förklarar vad revideringen innebär. Den största förändringen i taxan är en justering av handläggningskostnaden, som ökar med 32 kronor per timme från och med den 1 januari 2025. Den föreslagna timkostnaden för planhandläggning höjs därmed från 1204 kronor per timme (i 2024 års prisnivå) till 1236 kronor per timme, vilket motiveras av de tillkommande kostnaderna för verksamhetsspecifika program och verktyg som är nödvändiga för att utföra handläggarnas arbetsuppgifter.

Förtydliganden har också införts i planavgiftstabellen gällande byggnadsytor, där det nu tydliggörs att reglerna för ytor mellan 0 och 50 BTA är samma som för ytor mellan 50 och 75 BTA.

Underlag för beslut

- Reviderad plantaxa
- Uppdaterad excelfil med reviderad handläggningskostnad

Bilagor

- Kommunfullmäktigebeslut 2022-06-22, §62

Skickas till

Kommunfullmäktige
Samhällsbyggnadsnämnden
Strategienheten



TAXA FÖR DETALJPLANER OCH PLANBESKED

Gäller från 2022-09-01

Antagen av kommunfullmäktige 2022-06-22, § 62

Reviderad av kommunfullmäktige 2024-XX-XX, § XX

Reviderad taxa gäller från 2025-01-01

TAXEBESTÄMMELSER

Inledande bestämmelser

Enligt denna taxa utgår avgift för:

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

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

Allmänna bestämmelser

Beräkning av avgift

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

Indexjustering

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

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

Ikraftträdande

Denna taxa ska tillämpas från och med 2022-09-01, med en mindre revidering som träder i kraft 2025-01-01.

Handläggningstid

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

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

Fakturering

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

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

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

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

Kostnad för planbesked

Första steget mot att det upprättas en detaljplan är ett beslut från samhällsbyggnadsnämnden om ett positivt planbesked. Kostnaden för ett beslut om planbesked är **19 703 kr** (i 2024 års avgiftsnivå). Avgiften är densamma oavsett planförfarande eller om det är ett positivt eller negativt planbesked. Planbesked tidsbegränsas till 2 år. Om planarbete inte påbörjats inom 2 år, ges möjlighet att ansöka om förlängning med 1 år i taget. Har perioden passerats får nytt planbesked sökas. Avgift för planbesked beräknas efter den plantaxa som gäller när ärendet diarieförs.

Kostnad för arbete med detaljplaner eller områdesbestämmelser

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

Plankostnadsavtal

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

I alla planärenden tillämpas tidsersättning. Timkostnaden för en planhandläggare är **1236 kr** (i 2024 års avgiftsnivå).

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

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

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

Exempel på totala avgiftsnivåer utifrån val av planförfarande/planprocess

Utökat förfarande utan planprogram

450 000 - 650 000 kronor exklusive moms.



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

Utökat förfarande med planprogram

550 000 – 800 000 kronor exklusive moms.

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

Standardförfarande

400 000 – 550 000 kronor exklusive moms.



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

Begränsat standardförfarande

150 000 – 350 000 kronor exklusive moms.



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

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

Samordnat förfarande

Kostnad 250 000 – 550 000 kronor exklusive moms.



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

Förenklat förfarande

Kostnad 100 000 – 150 000 kronor exklusive moms.

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

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

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

Planavgift = **mPBB x OF x PF**

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

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

PF = planfaktor

Area i m2 (= BTA + OPA)	Objektsfaktor (OF)
0-50*	4
50-75	4
76-99	5
100-149	6
150-199	8
200-299	10
300-499	14
500-799	20
800-1199	26
1200-1999	36
2000-2999	46
3000-3999	56
4000-4999	64
5000-5999	72
6000-7999	88
8000-9999	100

**gäller ej vid nybyggnad, tillbyggnad, ändring av <50 m2 tillhörande en- och/eller tvåbostadshus*

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

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



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

§101

Ärendenr STRA.2019.161

Beslut om förlängning av samarbetsavtal Vattenvård i sydost 2024–2027

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att:

1. Förlänga samarbetsavtal i projekt *Vattenråd sydost* under 2024-2027.
2. Medfinansierar under 2024-2027 enligt upprättat förslag.

Sammanfattning

Projektet *Vattenvård i sydost* drivs i etapprar. Under 2021 tecknades ett samarbetsavtal för Etapp 1 (2021-2023) med finansiell insats mellan Nybroån, Kabusaån och Tygeåns (NKT) Vattenråd och dess medlemskommuner Simrishamn, Tomelilla, Sjöbo och Ystad. Detta samarbetsavtal omfattar Etapp 2 (2024-2027) och avslutas därmed samtidigt som EU:s vattendirektivs förvaltningscykel avslutas.

Den kommunala finansieringen utgör den ekonomiska grunden för projektet. För varje enskilt projekt ska alltid möjligheterna till extern medfinansiering undersökas. Det årliga behovet av kommunala medel till Vattenrådet för NKT beräknas vara 500 000 kr. Ansvaret för medfinansieringen bör enligt Vattenrådet för NKT fördelas i förhållande till varje kommuns avrinningsområden inom vattenrådets geografiska yta enligt följande:

Kommun	Total areal km ²	Andel (%)	SEK/år
Simrishamn	26 km ²	5 %	25 000 kr
Tomelilla	204 km ²	42 %	210 000 kr
Sjöbo	27 km ²	6 %	30 000 kr
Ystad	225 km ²	47 %	235 000 kr
Totalt	482 km²	100%	500 000 kr

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Beslut om Sjöbo kommuns organisation inom vattenrådet för Nybroån, Kabusaån och Tygeån 5 augusti, 2021.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-09-17

Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2024-05-21

Tjänsteskrivelse Beslut om förlängning av samarbetsavtal Vattenvård i sydost 2024–2027

Samarbetsavtal Vattenvård i sydost 2024-2027

Vattenvård i Sydost 2020-2023

Beslut SBN 2023-11-14 Beslut om förlängning av samarbetsavtal Vattenvård i sydost 2024–2027

Beslut skickas till

Åtgärdssamordnare Eelke Emilia Christinesdotter Vattenrådet för Nybroån, Kabusaån och Tygeån.

Konsekvenser för barn

Enligt EU:s vattendirektiv ska alla vattendrag ha uppnått god status till senast 2027. Av sydöstra Skånes 13 vattendrag är det endast 1 vattendrag som uppnår detta. Vattendragen uppvisar bland annat höga halter av kväve och fosfor. Beslutet om att arbeta med vattenvård påverkar livsmiljön för framtida generationer i allra högsta grad.

Miljöpåverkan

Enligt EU:s vattendirektiv ska alla vattendrag ha uppnått god status till senast 2027. Av sydöstra Skånes 13 vattendrag är det endast 1 vattendrag som uppnår detta. Vattendragen uppvisar bland annat höga halter av kväve och fosfor varför det är viktigt att arbeta med vattenvårdande åtgärder framgent.

Beslut skickas till

Andrea Nowag, Ystad kommun
andrea.nowag@ystad.se