SJÖBO KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2019-02-12

Plats och tid	Stadsbyggnadsförvaltningen, Ommavägen 30, tisdagen den 12 februari 2019 kl. 18:00
Beslutande	Jörgen Ny (C), ordförande Michael Smedberg (M), vice ordförande Cecilia Rosenqvist Perry (M) Thomas Nilsson (M) Joachim Mattsson (S) Sonya Jonasson (S) Simon Larsson (KD) Joakim Folkesson (SD) Lars-Wilhelm Larsson (SD)
Ersättare	Tommy Lövgren (C) Sara Andersson (M) Christer Hovbrand (S) Leif Jönsson (SD)
Tjänstemän och övriga	Joel Tufvesson, förvaltningschef Anders Lindén, enhetschef miljö, §§ 14-25 Louise Andersson, tf enhetschef bygg Henrik Larsson, tf enhetschef strategi Ingrid Nilsson, nämndsekreterare Jörgen Persson, budgetchef, §§ 14-17
Utses att justera	Sonya Jonasson och Simon Larsson

Underskrifter Sekreterare ..... Paragrafer 14 -26
Ingrid Nilsson

Ordförande .....
Jörgen Ny

Justerande .....
Sonya Jonasson Simon Larsson

ANSLAG/BEVIS
Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Samhällsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2019-02-12		
Datum för anslags uppsättande	2019-02-19	Datum för anslags nedtagande	2019-03-13
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadsförvaltningen		
Underskrift	..... Ingrid Nilsson		

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande Anslaget 2019-02-19

Beslut	Rubrik	Ärende	Sida
§ 14	2018.6 - Ändringar i föredragningslistan		3
§ 15	2019.9 - Information		4
§ 16	2019.4 - Redovisning av delegationsbeslut		5
§ 17	2018.0002 - Årsredovisning för 2018		6
§ 18	2018.0007 - Uppföljning internkontroll 2018		7 - 8
§ 19	2019.0007 - Internkontroll 2019		9
§ 20	2009.117 - Återrapportering av påföljdsärenden		10 - 11
§ 21	2019.27 - Representant i valberedningen, Skånes Miljö- och hälsoskyddsförbund		12
§ 22	2019.161 - Beslut om deltagande i projektet "Österlens sköna vattendrag"		13
§ 23	2019.205 - Riktlinjer för nybyggnad utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser		14 - 15
§ 24	2019.1 - Kurser och konferenser		16
§ 25	2017.1658 - Detaljplan för Solvik 2-4 samt del av Sandbäck 4:18 m fl "Handelsområde Sjöbo väst"		17 - 18
§ 26	2018.1588 - Lilla Rödde - Nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt		19 - 22

§ 14 Dnr 2019.6

Ändringar i föredragningslistan

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa föredragningslistan med följande ändringar:
Ärende Information: Information om parkeringspolicyn samt webbsändningen utgår.
Information om att utse representanter i Kävlingeåns vattenråd togs upp, men ärendet kommer att behandlas på marsnämnden.
Ärende Kurser och konferenser tillkommer.

Sammanfattning
Föredragningslistan är beslutad av ordföranden och utsänd med kallelsen (bilaga 1). Nämnden kan på sammanträdet, med ett majoritetsbeslut lägga till eller ta bort ärenden.

§ 15 Dnr 2019.9

Information

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning
Samhällsbyggnadsnämnden tar idag del av följande information:

- Joel Tufvesson, förvaltningschef informerar om olika sorters jäv.
- Joel Tufvesson, förvaltningschef informerar om Stadsbyggnadsförvaltningens serviceåtaganden.
- Marie Rosdahl, planarkitekt informerar om den pågående parkeringspolicyn och P-normen i Sjöbo kommun. *Informationen utgår på nämnden*
- Boverket har tagit fram 8 st webbsända avsnitt om PBL på rätt sätt - En introduktion till Plan- och bygglagstiftningen för förtroendevalda.
  Vi kommer att titta på första avsnittet som handlar om: Vad är PBL? (16 min).
  Webbsändningen flyttas till annat sammanträde.
- Information angående representanter i Kävlingeåns vattenråd. Ärendet kommer att tas upp på marssammanträdet.

§ 16 Dnr 2019.4

Redovisning av delegationsbeslut 2019-01-09 – 2019-01-31

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 2018-03-13, § 42/18. Endast bilaga 3 avseende Myndighetsbeslut inom bygglov har uppdaterats vid detta beslut 2018-12-11, §170/18. 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

Skickas till
Samhällsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen

§ 17 Dnr 2018.2

Årsredovisning/Verksamhetsberättelse för 2018

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar godkänna årsredovisningen/verksamhetsberättelsen för 2018 och överlämna den till kommunstyrelsen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade även att miljö- och bygglovenhetens kundenkäter ska endast redovisas i samband med den interna kontrollen.

Sammanfattning
Stadsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag att redovisa bygglovenheten och miljöenhetens kundenkät i samband med årsredovisningen/verksamhetsberättelsen för 2018.

Beslutsunderlag
Verksamhetsberättelse 2018

Skickas till
Kommunstyrelsen

Bilaga till SBN § 17/19

SJÖBO
KOMMUN

Verksamhetsberättelse 2018

Samhällsbyggnadsnämnden

Nämndens sammanfattning till kommunstyrelsen

Totalt för nämnden

Konto	Utfall 2016	Utfall 2017	Budget 2018	Utfall 2018
Intäkter	5.3	7.1	5.9	6.5
Kostnader	-13.4	-16.2	-15.9	-16.4
Nettokostnad	-8.1	-9.1	-10.0	-9.9
Kommunbidrag	8.7	9.5	10.0	10.0
Summa Resultat	**0.6**	**0.4**	**0.0**	**0.1**

Det finns en positiv avvikelse på 0,1 mnkr avseende politisk verksamhet. Avrundat finns det också en positiv men mindre avvikelse avseende plan- och byggverksamheten medan miljö- och hälsoskyddsverksamheten har ett nollresultat.

Det finns stora överskott på intäktssidan inom plan- och byggverksamheten. Den goda byggkonjunkturen har medfört stora bygglovs- och planavgiftsintäkter, vilket väsentligt överstiger budget. Däremot avviker miljö- och hälsoskyddsverksamhetens intäkter negativt mot budget trots att de ökat. Intäkterna för de lagstadgade tillsynsverksamheterna är högre än budget medan intäkterna för den ej lagstadgade verksamheten är lägre än budget.

Insatser för att utveckla personalen både individuellt och som grupp har medfört engångskostnader om drygt 0,3 mnkr. I samband med att samhällsbyggnadsnämnden vid uppföljningen i februari och april prognostiserade underskott vidtogs åtgärder i form av återhållsamhet både vid inköp och vid vikarietillsättning. Till viss del kan det ha inneburit högre arbetsbelastning för kollegor samt att vissa konsulttjänster behövt köpas. Miljöstrategiarbetet har påverkats negativt av att tjänsten inte återbesatts. Prognoserna under året har varierat mellan underskott på 0,4 mnkr (februari) och ett nollresultat (från och med augusti). En viss försiktighet i prognoserna medförde en avvikelse mellan prognoser och slutligt utfall.

Uppföljning per verksamhet

Miljö- och hälsoskydd

Årets viktigaste händelser

Mycket arbete med upphandling av nytt verksamhetssystem har under året präglat verksamheten. Bytet av verksamhetssystem under 2018 är viktig en del i arbetet med digitalisering med fokus på att öka servicenivån och tillgängligheten gentemot kunderna samt effektivisering inom verksamheten.

Lokala miljömål för Sjöbo kommun har varit ute på en andra remissomgång. Ett kommunsamarbete för att arbeta mot invasiva arter har påbörjats i SÖSK. Sjöbo kommun har gått med i Kabusa- Nybro- och Tygeåns vattenråd. Miljöstipendiet har arbetats om och utvecklats

till ett hållbarhetspris. Arbetet med att miljöanpassa kommunens fordonsflotta har påbörjats. En resvaneundersökning har genomförts inom kommunorganisationen och kommunens arbete med klimatsmart mat inom kommunens verksamheter har uppmärksammats, bland annat genom tre filmer som publicerades i samband med Earth Hour. Kommunsamarbetet Biosfärområde Vombsjösänkan fortskrider.

Måluppfyllelse

Ett gott liv och en aktiv fritid

Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018
Nöjd Medborgar-Index ska förbättras	61	59

Trygghet och delaktighet

Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018
Nöjd inflytande-index ska förbättras	42	43

Samverkan med forskning och utbildning

Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018
Samarbetet med forskning, utbildning och innovatörer ska öka	3	6

Hållbar utveckling

Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018
Andelen icke godkända enskilda avlopp ska minska	53.9%	52.1%
Andelen miljöbilar i den kommunala verksamheten ska öka.	100.0%	100.0%

Nöjd-Medborgar- och Nöjd-Inflytande-Index gäller för hela den kommunala organisationen och tas fram via SCB:s medborgarundersökning som utförs årligen varje höst. Nöjd-Medborgar-Index avser kommunens miljöarbete. Även om indexet gått ner jämfört med föregående år är det ändå högre än genomsnittet (56 procent) bland de kommuner som genomför medborgarundersökningen. Förvaltningen arbetar ständigt med att bli bättre på kommunikation och bemötande vilket bidrar till att förbättra Nöjd-Medborgar- och Nöjd-Inflytande-Index.

Miljöenheten har haft fyra samarbeten och strategienheten två samarbeten med forskning och utbildning under året.

Antalet enskilda avlopp i Sjöbo kommun uppskattas till 4 000 (inklusive ca 700 avlopp i sommarbyar som enligt beslut ska få eller har fått kommunalt avlopp). Då antalet icke godkända enskilda avlopp har minskat från 2157 till 2083 har indikatorn förbättrats under året.

Förvaltningens enda bil är en miljöbil.

Ekonomianalys

Verksamheten har följt budget. Högre taxor tillsammans med något högre inspektionsbesök gör att tillsynsverksamhetens intäkter överstiger budget med drygt 0,1 mnkr. Framför allt är det hälsoskyddstillsynens intäkter som ökat. Högre kostnader har medfört att tillsynsverksamheten totalt följt budget.

Högre hyreskostnader medför ett underskott om drygt -0,1 mnkr.

Inom miljöarbetet och naturvården har uteblivna budgeterade intäkter för sålda tjänster mötts av lägre kostnader, bland annat då tjänsten som miljöstrateg ej återbesatts. Återhållsamhet har även inneburit att inte hela budgeten för bidrag till natur- och miljövård används.

Antalet inspektionsbesök är något högre än budget. Antalet ansöknings- och anmälningsärenden något lägre än budget. Antalet inkomna klagomål är något lägre än budget.

Konto	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018
Intäkter	2.6	3.1	2.6
Kostnader	-6.8	-7.7	-7.8
Nettokostnad	-4.2	-4.6	-5.2
Kommunbidrag	4.5	5.0	5.2
Summa Resultat	**0.3**	**0.4**	**0.0**

Prestationstal

Nyckeltal	Utfall 2016	Utfall 2017	Budget 2018	Utfall 2018
Miljö- och hälsoskydd - antalet inspektionsbesök	762	718	730	747
Miljö- och hälsoskydd - antalet ansöknings- och anmälningsärenden	208	230	220	200
Miljö- och hälsoskydd - antalet klagomålsärenden	112	119	140	98

Framtiden

Inom verksamheten pågår sedan 2017 flera förvaltningsgemensamma och verksamhetsinriktade insatser med fokus på digitalisering. Dessa sker i fortsatt dialog med kommunledningsförvaltningens IT-enhet. Fokus ligger på att öka servicenivån och tillgängligheten gentemot kunderna samt effektivisering inom verksamheten. Huvudinsatsen är

ett byte av verksamhetssystem som skedde i slutet av 2018 och som kommer att implementeras under hela 2019. Övriga insatser planeras genomförda till 2021.

Under 2018 slutade kommunens miljöstrateg. Tjänsten har inte kunnat återbesättas vilket inneburit negativa konsekvenser för kommunen. Bland annat har de lokala miljömålen för Sjöbo kommun inte kunnat antas och flera förvaltningsövergripande samarbeten som startats upp har inte kunnat fortskrida.

För att täcka saknade resurser för den operativa tillsynen så att lagstiftningens krav uppfylls, saknas två årsarbetskrafter. Detta påverkar tillsynsbehovet gällande strandskydd, animaliska biprodukter, mindre miljöfarliga verksamheter och inom områdena tobak, folköl och receptfria läkemedel samt mindre akuta klagomål inom hälsoskydds-, nedskräpnings- och föroreningsärenden. De nuvarande ekonomiska förutsättningarna medför att insatser inom tillsynsansvaret fokuseras på andra områden. Resursbristen riskerar negativa effekter på allmänna intressen, människors hälsa och miljön.

En ny lag om tobak och liknande produkter kommer att införas under 2019. Den nya lagen ställer krav på ökad kunskap så som lämplighetsbedömning för tobakstillstånd liknande det för alkoholtillstånd och medför ett mycket större resursbehov. Beslut (reglemente) inväntas från kommunfullmäktige i frågan om tillsynsansvaret.

När det gäller tillsynen enligt lagen om sprängämnesprekursorer inväntas beslut (reglemente) från kommunfullmäktige i frågan om det är samhällsbyggnadsnämnden eller SÖRF som ska ha tillsynsansvaret.

Plan- och byggverksamhet

Årets viktigaste händelser

Arbetet med en ny översiktsplan för Sjöbo kommun pågår. Detaljplanen för Spritfabriken/Bränneriet, en del av Spårområdet i centrala Sjöbo, samt detaljplanen för den södra delen av handelsområdet vid västra rondellen (mot Malmö - Lund) har varit ute på samråd. Arbetet med att digitalisera gamla detaljplaner har påbörjats.

Antalet inkomna ansökningar om bygglov har ökat stadigt de senaste åren. Även anmälningsärendena ökar. Under 2018 påbörjades anslutningarna till kommunalt vatten och avlopp i Svansjö sommarby vilket inneburit en kraftig ökning av antalet anmälningar. Totalt är det drygt 300 fastigheter som ska anslutas.

Bygglovenheten har ställts inför stora utmaningar då personalomsättningen på enheten har varit stor samtidigt som ärendemängden har ökat och det, på grund av högkonjunkturen, har varit svårt att få tag på erfarna bygglovhandläggare.

Måluppfyllelse

Tillgänglighet och delaktighet

Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018

Nöjd inflytande-index ska förbättras	42	43

Samverkan med forskning och utbildning

Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018
Samarbetet med forskning, utbildning och innovatörer ska öka	5	1

Hållbar utveckling

Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018
Andelen miljöbilar i den kommunala verksamheten ska öka.	100.0%	100.0%

Nöjd-Inflytande-Index gäller för hela den kommunala organisationen och tas fram via SCB:s medborgarundersökning som utförs årligen varje höst. Förvaltningen arbetar ständigt med att bli bättre på kommunikation och bemötande vilket bidrar till att förbättra Nöjd-Inflytande-Index.

Möjligheten till samarbeten inom forskning och utbildning har varit begränsade då verksamheten under större delen av året har varit underbemannad både på plan- och byggsidan.

Förvaltningens enda bil är en miljöbil.

Ekonomianalys

Verksamheten gör ett resultat som är något bättre än budget. Intäkterna överträffar budget betydligt, både avseende bygglov/bygganmälningar och planavgifter. Till det kommer sanktionsavgifter om knappt 0,2 mnkr.

Antalet bygglov är något högre än budget. Dock är bygglovsintäkterna högre per bygglov vilket gör att intäkterna för byggloven överstiger budget med knappt 0,4 mnkr. Färdigställandet av Svansjö sommarbys VA har bidragit till att antalet bygganmälningar är många, väsentligt fler än tidigare år.

Till det kommer att tomtförsäljningar innebar knappt 0,6 mnkr i intäkter för planavgifter. Det är ungefär samma höga nivå som 2017.

Hyreskostnader medför ett underskott om drygt -0,1 mnkr. Till det kommer obudgeterade inköpta konsulttjänster, bland annat för att utreda organisationen. Överskott inom GIS-verksamheten användes för att finansiera digitalisering av detaljplaner.

Antalet klagomålsärenden är 68, vilket är högre än både budget och tidigare år.

Antal ärenden som inte är avslutade/arkiverade är högre än budget vilket kan bero på en kombination av hög arbetsbelastning och nytt verksamhetssystem. Konvertering till nytt verksamhetssystem kan innebära viss felmarginal.

Konto	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018
Intäkter	2.7	3.9	3.9
Kostnader	-6.1	-8.0	-8.3
Nettokostnad	-3.5	-4.1	-4.3
Kommunbidrag	3.8	4.1	4.4
Summa Resultat	**0.3**	**0.0**	**0.1**

Prestationstal

Nyckeltal	Utfall 2016	Utfall 2017	Budget 2018	Utfall 2018
Antal ansökningar om bygglov	204	179	200	204
Antal bygganmälningar	212	247	300	374
Plan- och bygg - antalet klagomålsärenden	50	52	40	68
Antal ärenden som inte är avslutade/arkiverade	2 238	1 642	2 000	2 400

Framtiden

Kommunstyrelsen beslutade 2016 att inleda arbetet med att upprätta en ny ÖP som avser att behandla bland annat kommunens koppling till Öresundsregionens tillväxt och regionala/nationella utvecklingsstrategier, den framtida bostadsförsörjningen, konsekvenserna av den planerade höghastighetsjärnvägen, kommunens natur- och rekreativa värden samt besöksnäringens utveckling. Arbetet pågår men har fördröjts på grund av förändringar inom verksamheten, och beräknas kunna avslutas under våren 2020.

Inom strategienheten och bygglovenheten pågår flera insatser med fokus på digitalisering. Dessa sker i dialog med kommunledningsförvaltningens IT-enhet. Fokus ligger på att öka servicenivån och tillgängligheten gentemot allmänhet och kunder samt effektivisering inom enheterna. Huvudinsatsen är ett byte av verksamhetssystem som skedde i slutet av 2018 och som kommer att implementeras under hela 2019. Andra insatser är digitalisering av detaljplaner och övrigt planeringsunderlag.

Antalet bygglovärenden påverkas av konjunkturläget. Detta kan innebära att nyproduktionen av bostäder minskar framöver. Även antalet stora projekt kan sjunka något. Antalet anmälningsärenden ökar däremot till följd av att fler fastigheter ansluts till det kommunala VA-nätet. Sammantaget kan ekonomin komma att påverkas negativt.

På bygglovenheten kommer utveckling av kommunikation och digitalisering att ha fortsatt stort fokus. Informationen på hemsidan vidareutvecklas kontinuerligt. Möjligheterna att använda fler e-tjänster mer aktivt undersöks.

Politisk verksamhet

Årets viktigaste händelser

Under 2018 har samhällsbyggnadsnämnden fortsatt att fokusera på kommunikation, handläggningstider och digitalisering i nämndens verksamheter. Vidare satsningar gjordes för att minska förvaltningens sårbarhet inom plan- och byggverksamheten.

Måluppfyllelse

Tillgänglighet och delaktighet

Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018
Nöjd inflytande-index ska förbättras	42	43

Tidig samverkan har fortsatt att prioriteras.

Ekonomianalys

Under året har nämnden varit återhållsam. Både ersättningen till ledamöterna och kursavgifter har varit lägre än året innan.

Konto	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018
Intäkter			
Kostnader	-0.5	-0.4	-0.3
Nettokostnad	-0.5	-0.4	-0.3
Kommunbidrag	0.4	0.4	0.4
Summa Resultat	**0.0**	**0.0**	**0.1**

Framtiden

Arbetet med att öka förvaltningens tillgänglighet, service samt förutsättningar för samverkan och dialog i tidiga skeden kommer att fortsätta. Samhällsbyggnadsnämnden tror på en fortsatt god utveckling för utbyggnaden av Sjöbo kommun, och arbetar vidare under 2019 med att bland annat ta fram styrdokument för hållbar utveckling, byggrätter i attraktiva lägen och genom mellankommunala samarbeten inom geodata och tillgänglighetsrådgivning.

Sjöbo kommun har ett stort behov av nya detaljplaner och planändringar i flera delar av kommunen som har kopplingar till det nationellt växande bostadsbehovet. Behovet behöver tillgodoses genom nya byggrätter för flerbostadshus, kedjehus, radhus och tvåplansvillor för att Sjöbo kommun ska klara framtidens utmaningar.

Under 2018 slutade kommunens miljöstrateg och detta har fått negativa konsekvenser för kommunen. Bland annat har de lokala miljömålen för Sjöbo kommun inte kunnat antas och flera förvaltningsövergripande samarbeten som startats upp har fått avbrytas. Samhällsbyggnadsnämndens avsikt är att dessa insatser ska återupptas senast 2020, och taxorna inom nämndens ansvarsområden kommer därför att ses över under 2019.

Personalresurser

Hela nämnden

Under de kommande åren är pensionsavgångarna få.

Rekrytering av administratörer ser generellt enkelt ut. Jämfört med tidigare år har framförallt svårigheterna i rekryteringen av bygglovshandläggare minskat. Detta kan bland annat förklaras med att fler yrkesutbildade bygglovshandläggare har kommit in på arbetsmarknaden.

Måluppfyllelse

Sjöbo kommun ska vara en attraktiv arbetsgivare

Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018
Andelen anställda som upplever Sjöbo kommun som en bra arbetsgivare ska öka.	81.0%	79.0%

En god arbetsmiljö

Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018
Frisknärvaron i Sjöbo kommun ska vara högre än genomsnittet för Sveriges kommuner	44.00%	

Tydlig och konkurrenskraftig lönepolitik

Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018
Sjöbo kommun ska, i de olika yrkeskategorierna, ha en medianlön som ligger i nivå med övriga kommuner i södra Skåne.	36	

Andelen som upplever kommunen som en bra arbetsgivare har för stadsbyggnadsförvaltningen gått ner något jämfört med förra medarbetarundersökningen 2016. Utfallet på 79 procent är något under genomsnittet för kommunen på 81 procent. Det lägre resultatet för 2018 beror sannolikt på att arbetssituationen inom bygglovenheten varit ansträngd under en längre period.

Resultaten från medarbetarundersökningen 2018 visar i övrigt att förvaltningens verksamheter framförallt behöver arbeta vidare med måluppföljning och rutiner för arbetsplatsintroduktion.

Det finns för närvarande inga siffror på frisknärvaron. Däremot går det att förvaltningens sjukfrånvaro på 2,5 procent ökat marginellt jämfört med 2017 (2,4 procent). Det är dock fortfarande väsentligt under genomsnittet i kommun på 6,3 procent.

Det finns för närvarande ingen sammanställning på medianlönerna i södra Skånes kommuner.

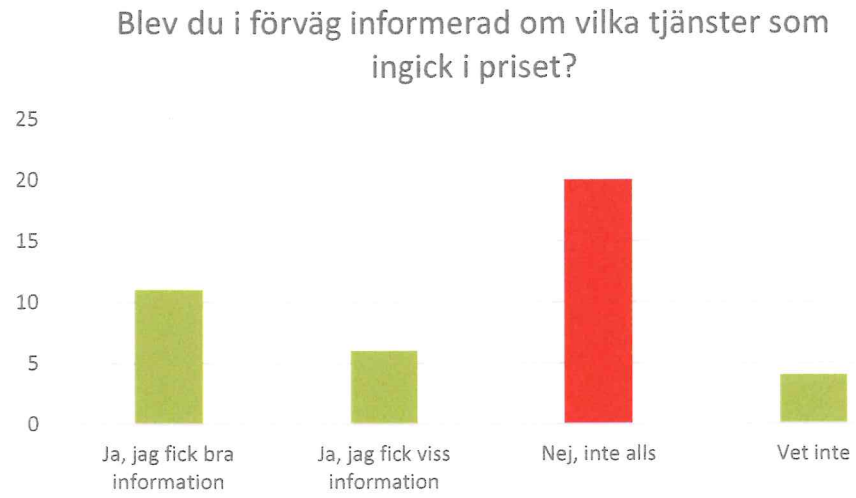
Investeringar

Verksamhet	Utfall 2016	Utfall 2017	Budget 2018	Utfall 2018	Avvikelse 2018
Miljö- och hälsoskyddsverksamhet			-0.6	-0.7	-0.1
Plan- och byggverksamhet			-0.5	-0.6	-0.1
Summa Verksamhet			**-1.1**	**-1.4**	**-0.3**

Ett nytt verksamhetssystem har köpts in för att väsentligt effektivisera och modernisera handläggningen. Inköpet, som upphandlats, blev 0,3 mnkr dyrare än budget.

ENKÄTSVAR BYGGLOVENHETEN 2018

Antal svar: 39 analoga och 9 digitala



Övrigt/frisvar:

Bättre bemötande än tidigare.

Bra skött!

Mycket gott bemötande vid tekniskt samråd/startbesked.
Nöjd.

Att beslutet innebar kostnad var okänt vid ansökan.

Bra bemötande när jag väl fick kontakt!

Bra jobbat!

Blev mycket trevligt bemött!

Samrådet snabbt och smidigt.

Mycket bra bemötande och info.

Det måste finnas folk som står i receptionen som kan svara på frågor så man får rätt info.

Ett fruktansvärt pris. En bygganmälan för förråd på 15 kvm ska väl inte kosta något bara en anmälan.

Dålig info på hemsidan.

Tog nästan 7 år för bygglov för bygglov för ett plank.

Ni borde ha bättre personal en skam för Sjöbos medborgare! Och er betalar vi lön till via skattesedeln.

Mycket otydligt vad som gäller. Stora brister i bemötande, trist attityd.

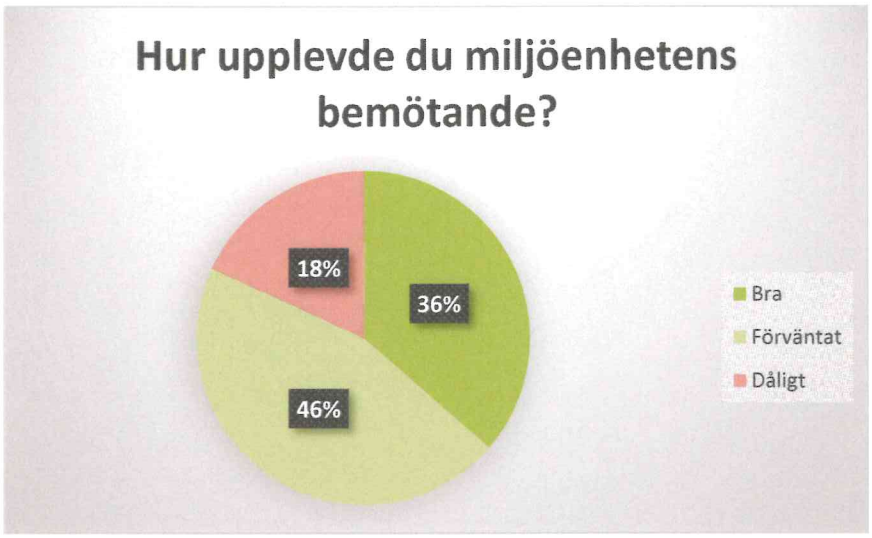
Otydlighet kring behov av kontrollansvarig som kostade onödigt stora summor!

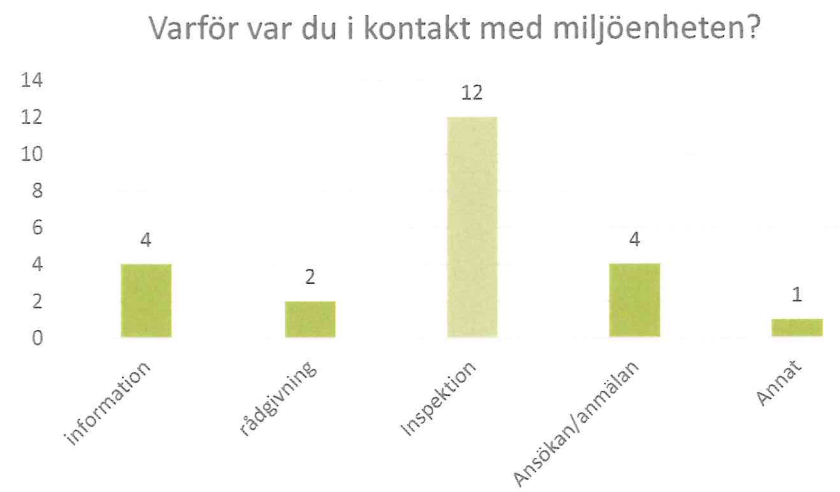
Otydlighet kring bygglovsavgift och förutom det en avgift på start/slutbesked tekniskt samråd…

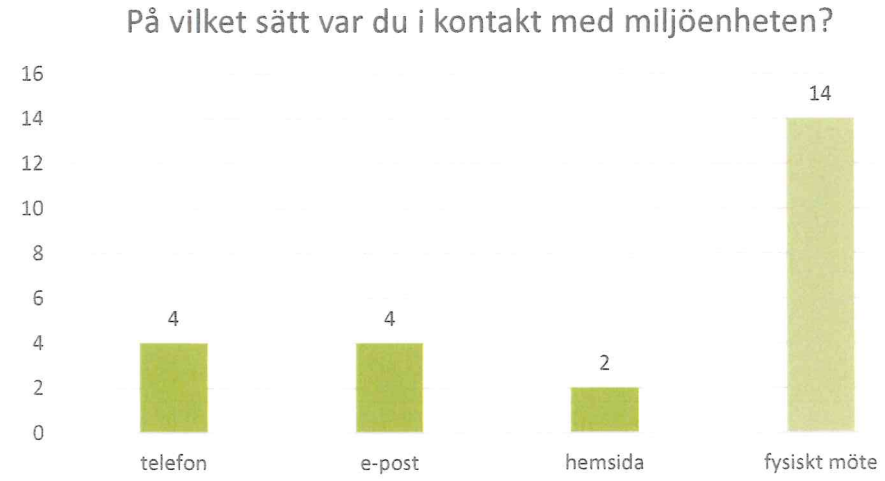
Bra kommun att ha att göra med vid frågor och snabba svar alltid!

I mitt ärende har tjänstemännen på bygglov sidan ingen förståelse på vad vi privat personer vill ha. Ta kontakt med oss, boka korta möten o granska om det är tillräckligt möjligt att behöva söka bygglov. En kommun som politiker går in o ändrar besluten som kändes enkla när man läser det i tidningen, sunt förnuft kallar jag det. Känns som kommunen har för många som bara hämtar ut sin lön. Mycket besviken på dom som sköter stadsbyggnadsförvaltningen i Sjöbo kommun.

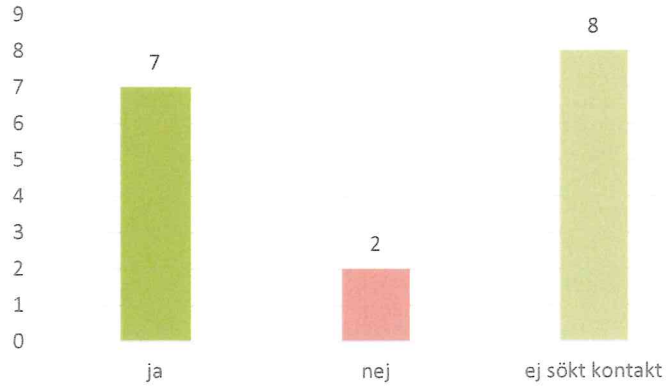
Miljöenheten enkät 2018
Av totalt 40 utskick, inkom 12 vykortsvar och webenkät 49st (dock många frågor ej ifyllda på webenkät)



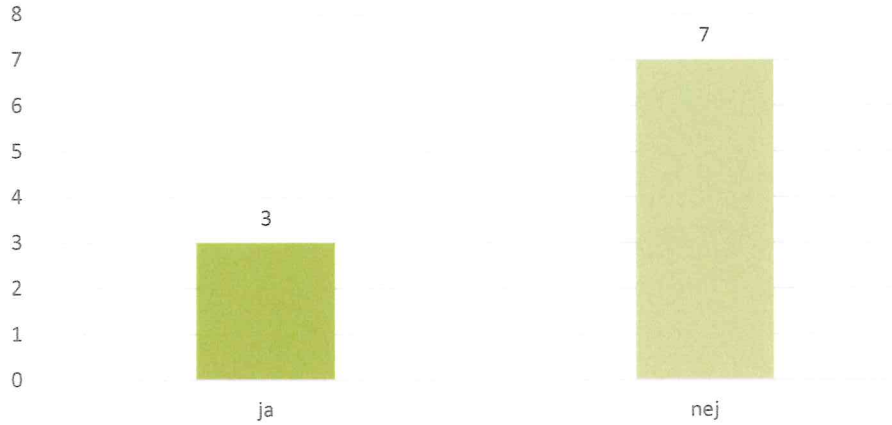




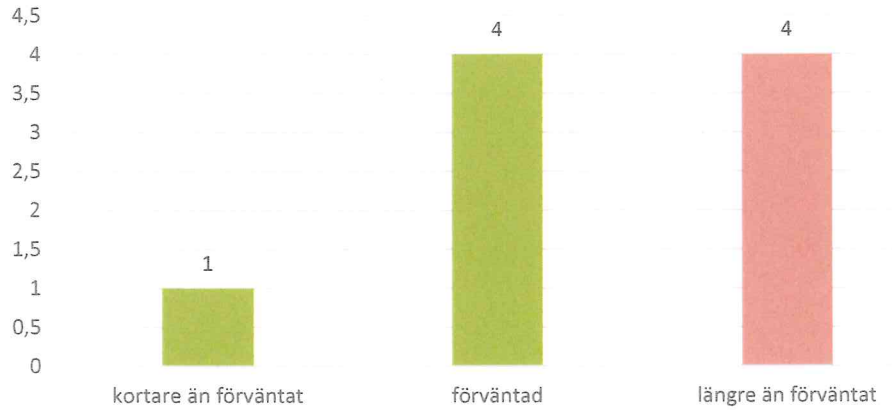
Om du sökt kontakt, var det lätt att komma i kontakt med miljöenheten?



Om du sökt kontakt, besökte du hemsidan först?



Om du lämnat in komplett ansökan/anmälan, hur upplevde du handläggningstiden?



För att bli bättre tar vi tacksamt emot övriga synpunkter:

Fruktansvärt dyra handläggningspriser för ni vill vi ska ha bra miljö.	
Först nya brunnslock och året därpå ska brunnarna bytas. Mycket	vykort
Trevligt och proffsigt bemötande! Bra om förväntad handläggningstid meddelas då ärendet tas emot.	vykort
Jättebra avdelning	vykort
Informationsmötet innan inspektionen var jättebra	vykort
ingen kontakt inget svar	web
Dåligt pålästa om regler , otrevligt bemötande. Typiskt maktbeteende istället för service beteende	web

§ 18 Dnr 2018.7

Uppföljning internkontroll 2018

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar godkänna uppföljningen av den interna kontrollen för 2018 med den sammanfattande bedömningen God.

Sammanfattning
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-01-16 att anta internkontrollplan för 2018. Stadsbyggnadsförvaltningen har följt upp planen och resultatet rapporteras till Kommunstyrelsen och revisorerna senast 2018-01-31. På grund av att stadsbyggnads-förvaltningen bytt verksamhetssystem har inte förvaltningen fått fram någon redovisning avseende internkontroll för 2018 till januarinämnden. Redovisningen sker därför på februarinämnden 2019.
Under 2018 har följande moment granskats och följande resultat framkom.

- **Debitering:** 10 st avvikelser har rapporterats.

Miljö: 5 st
-Dubbelfakturerat Bjärröd 6:5 och Eggelstad 13:16
-Fakturerat fel antal timmar Sandbäck 7:3
-Fel person fakturerad Näsby 23:5
-Fel i faktura Brösarp 1:49

Bygg: 4 st
-Fel summa på faktura, tillhör annat bygglov Hans 7
-Fakturerat fel bolag Tron 3
-Fel belopp på fakturan Blentarp 20:43
-Skickat extern faktura skulle varit intern Lövestad 46:34

Strategi: 1 st
-Faktura skickad till fel kund Eiser 2

- **Handläggning av överklagande ärenden**

-Miljö: 9 st överklagande, alla med korrekt handläggning
-Bygg: 12 st överklagande, alla med korrekt handläggning
-Strategi: 0 st

- **Domar i överklagande ärenden**

-Miljö: 13 st beslut/domar. Fick rätt i 12 och delvis rätt i 1 (ändrade beslut i en punkt).
-Bygg: 14 st beslut/domar. Fick rätt i 11 och fel i 3. Utöver dessa 14 har 1 avvisats (rätt).
-Strategi: 0st

- **Samt tre moment inom tillgänglighet och bemötande** (denna punkt har följts upp vid DR1 och DR2).

Återkoppling till kund vid brist i åtagande
-DR1: 0st Miljö
-DR2: 2st Miljö
-DR1: 4st Bygg
-DR2: *Bygg
-DR1: 0st Strat.
-DR2: 0st Strat.
Sammanställning under hela året: Miljö: 2st, Bygg: 4st* och Strategi:0 st.

Återkoppling av kund vid brist på åtagande
-DR1: 0st Miljö
-DR2: 1st Miljö
-DR1: 3st Bygg
-DR2: *Bygg
-DR1: 0st Strat.
-DR2: 0st Strat.
Sammanställning under hela året: Miljö: 1st, Bygg: 3st* och Strategi: 0 st.

Återkoppling av kund med förslag till utveckling av verksamheten
-DR1: 0st SBF
-DR2: 0st SBF

Sammanställning under hela året: Miljö: 2, Bygg: 7 och Strategi: 0

Beslutsunderlag
Uppföljning av internkontroll 2018.

Förutsättningar
Varje nämnd har en skyldighet att styra upp och löpande följa upp det interna kontrollsystemet inom nämndens verksamhetsområde. Nämnden ska som grund för sin styrning genomföra riskbedömning för sin verksamhet. Nämnden ska varje år anta en särskild plan för uppföljning av den interna kontrollen.

Skickas till
Kommunstyrelsen
Revisorerna

Mall för sammanfattning av Samhällsbyggnadsnämndens uppföljning avseende intern kontroll för 2018

Bilaga till SBN § 18/19

RUTIN/SYSTEM	KONTROLLMOMENT	KONTROLL-ANSVARIG	FREKVENS	METOD	RISKBEDÖMNING (VÄSENTLIGHET/ RISK)	RESULTAT (svag, tillfredsställande, god, mycket god)
Debitering	Debitering ska vara korrekt utförd	Nämndsekreterare	1 ggr/år	Sammanställning av antalet avvikelserapporter	Mindre sannolik/allvarlig	Mindre än 1 % fel **God**
Handläggning av överklagade ärenden	Korrekt handläggning vid överklagande	Enhetschef miljö Enhetschef bygglov Enhetschef strategi	1 ggr/år	Sammanställning utifrån samtliga överklagade ärenden under året	Möjlig/kännbar	Miljö: 9 rätt (9) Bygg: 12 rätt (12) Strategi: 0 st **Mycket god**
Domar i överklagade ärenden	Utfall i överprövande instans vid överklagande	Enhetschef miljö Enhetschef bygglov Enhetschef strategi	1 ggr/år	Sammanställning utifrån samtliga beslut i överklagade ärenden under året	Möjlig/kännbar	Miljö: 12 rätt, 1 delvis rätt (13) Bygg: 11 rätt, 3 fel (14) Strategi: 0 **God**
Tillgänglighet och bemötande	Återkoppling till kund vid brist i åtagande	Enhetschef miljö Enhetschef bygglov Enhetschef strategi	3 ggr/år (DR + bokslut)	Sammanställning av antalet avvikelserapporter	Möjlig/allvarlig	Miljö: 2 st Bygg: 4 st* Strategi: 0 st **Tillfredsställande**
Tillgänglighet och bemötande	Återkoppling av kund vid brist i åtagande	Enhetschef miljö Enhetschef bygglov Enhetschef strategi	3 ggr/år (DR + bokslut)	Sammanställning av antalet avvikelserapporter	Möjlig/allvarlig	Miljö: 1 st Bygg: 3 st* Strategi: 0st **Tillfredsställande**
Tillgänglighet och bemötande	Återkoppling av kund med förslag till utveckling av verksamheten	Enhetschef miljö Enhetschef bygglov Enhetschef strategi	3 ggr/år (DR + bokslut)	Sammanställning av antalet inkomna förslag	Möjlig/allvarlig	Miljö: 2 st Bygg: 7 st Strategi:0 st **God**

*DR2 – Bygg: Till DR2 inkom 73 ansökningar. 47 förgranskades efter serviceåtagandets fyra veckor. 15 beslutades efter serviceåtagandets tio veckor. 0 beslutades efter den lagstadgade tidsfristen. Avvikelserapporter/uppgift saknas gällande om återkoppling till/från kund har skett.

Mall för sammanfattning av Samhällsbyggnadsnämndens uppföljning avseende intern kontroll för 2018

Bilaga till SBN § 18/19

Sammanfattande bedömning:

- ☐ Svag
- ☐ Tillfredsställande
- ☒ God
- ☐ Mycket god

§ 19 Dnr 2019.7

Internkontroll 2019

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar godkänna upprättat förslag till internkontrollplan för 2019, enligt bilaga.

Internkontrollplan revideras inom "Tillgänglighet och bemötande" med följande två punkter:
- Tillgänglighet enligt serviceåtaganden – handläggningstider (uppföljning 3 ggr/år)
- Uppföljning av miljöenheten- och bygglovenhetens kundenkäter (uppföljning 3 ggr/år)

I fortsättningen räcker det att miljö- och bygglovsenkäterna redovisas i internkontrollen.

Sammanfattning
Enligt reglemente för intern kontroll för Sjöbo kommun, rekommenderas nämnderna att före januari månads utgång anta internkontrollplan och översända dem för kännedom till kommunstyrelsen och revisorerna.

Följande punkter ska följas upp:
- Debitering
- Handläggning av överklagade ärenden
- Domar i överklagade ärenden
- Tillgänglighet enligt serviceåtaganden - handläggningstider
- Uppföljning av miljöenheten- och bygglovenhetens kundenkäter

Beslutsunderlag
Plan för internkontroll 2019

Skickas till
Kommunstyrelsen
Revisorerna
Samhällsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen

Mall för sammanfattning av Samhällsbyggnadsnämndens uppföljning avseende intern kontroll för 2019

RUTIN/SYSTEM	KONTROLLMOMENT	KONTROLL-ANSVARIG	FREKVENS	METOD	RISKBEDÖMNING (VÄSENTLIGHET/ RISK)	RESULTAT (svag, tillfredsställande, god, mycket god)
Debitering	Debitering ska vara korrekt utförd	Nämndsekreterare	1 ggr/år	Sammanställning av antalet avvikelserapporter	Mindre sannolik/allvarlig	Fel i % av alla debiteringar
Handläggning av överklagade ärenden	Korrekt handläggning vid överklagande	Enhetschef miljö Enhetschef bygglov Enhetschef strategi	1 ggr/år	Sammanställning utifrån samtliga överklagade ärenden under året	Kännbar Mindre sannolik	
Domar i överklagade ärenden	Utfall i överprövande instans vid överklagande	Enhetschef miljö Enhetschef bygglov Enhetschef strategi	1 ggr/år	Sammanställning utifrån samtliga beslut i överklagade ärenden under året	Kännbar Mindre sannolik	
Tillgänglighet och bemötande	Brist i serviceåtaganden angående handläggnings-tider	Enhetschef miljö Enhetschef bygglov Enhetschef strategi	3 ggr/år (DR + bokslut)	Sammanställning av antalet händelser i castor	Möjlig/allvarlig	DR1: DR2: Hela året:
Tillgänglighet och bemötande	Uppföljning av miljöenhetens och bygglovenhetens kundenkäter	Enhetschef miljö Enhetschef bygglov	3 ggr/år (DR + bokslut	Sammanställning via digital enkät och vykort	Möjlig/allvarlig	DR1: DR2: Hela året:

Sammanfattande bedömning:

- ☐ Svag
- ☐ Tillfredsställande
- ☐ God
- ☐ Mycket god

§ 20 Dnr 2009.117

Återrapportering av påföljdsärenden

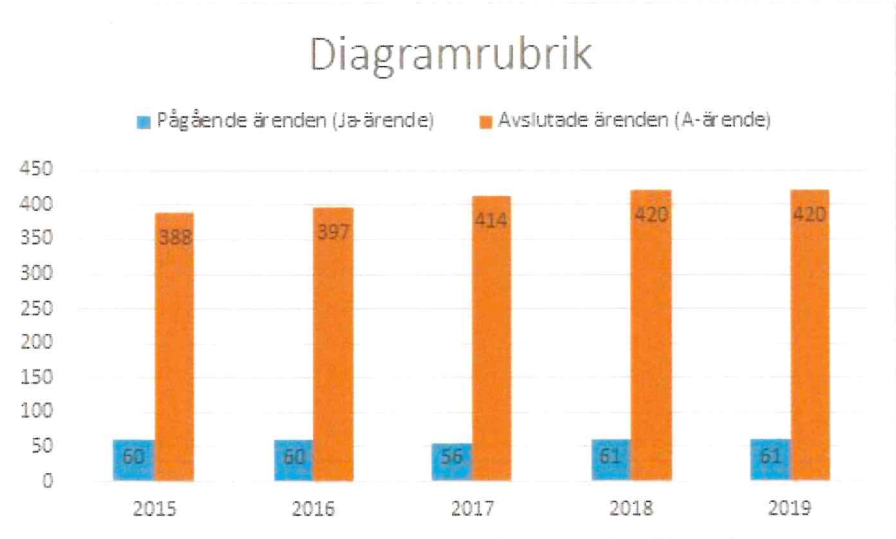
Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar godkänna redovisningen av återrapporteringen av påföljdsärenden.

Bygglovshandläggare Jenny Dennfjord får i uppdrag att ta fram ett nytt förslag på redovisning av påföljdsärende till DR2.
Nämnden vill se hur många ärenden som har startats och avslutats under året, samt hur många som är pågående.

Sammanfattning
För att nämnden ska kunna följa förvaltningens handläggning av ovårdsärenden kommer en redovisning av alla pågående och avslutade ärenden redovisas. Arbetsutskottet vill ha en jämförelsesiffra från de 5 senaste åren.

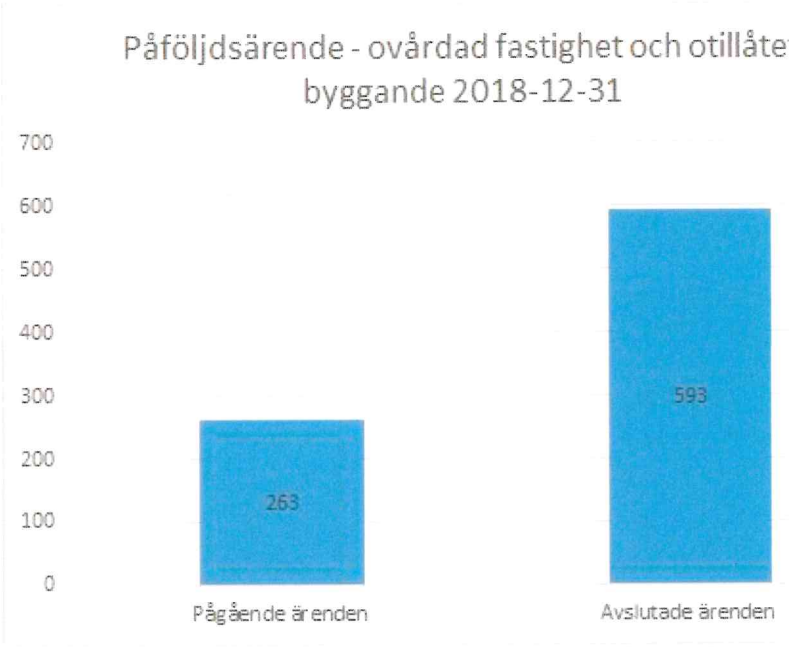
RedovinsningsÅr	Pågående ärenden Ja-ärende	Avslutade ärenden A-ärende
2015	60	388
2016	60	397
2017	56	414
2018	61	420
2019	61	420

I nedanstående diagram redovisas endast ovårdad fastighet



Ny redovisning
Stadsbyggnadsförvaltningen har nu tagit fram en helhetsbild över alla påföljdsärenden.

I diagrammet nedan redovisas både otillåtet byggande och ovårdad fastighet



Övrig information
Stadsbyggnadsförvaltningen önskar förtydligande från nämnden gällande framtida redovisning av påföljdsärenden.

Skickas till
Samhällsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen

§ 21 Dnr 2019.27

Representant i valberedningen, Skånes Miljö- och hälsoskyddsförbund

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar föreslå Simon Larsson (KD) som representant i valberedningen i Skånes Miljö- och hälsoskyddsförbund för mandatperioden 2019-2022.

Tidigare beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-01-15, §10 att föreslå Jörgen Ny (C) som ordinarie styrelseledamot för mandatperioden 2020-2022 samt

föreslå Simon Larsson (KD) som ombud i årsförbundsstämman i Skånes Miljö- och hälsoskyddsförbund under mandatperioden 2019-2022.

Sammanfattning
Upptages frågan om att utse en representant till valberedningen för Samhällsbyggnadsnämnden i Skånes Miljö- och hälsoskyddsförbund för mandatperioden 2019-2022.

Information
Mer information om Skånes Miljö- och hälsoskyddsförbund hittar ni under
https://kfsk.se/samhallsutveckling/planera-bygga/skanes-miljo-och-halsoskyddsforbund/

Skickas till
Skånes Miljö - och Hälsoskyddsförbund
c/o Kommunförbundet Skåne
221 00 Lund

Samhällsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen
Jörgen Ny
Simon Larsson

§ 22 Dnr 2019.161

Beslut om deltagande i projektet "Österlens sköna vattendrag"

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att delta i projektet och medfinansiera enligt beräknad procentuell fördelning i förhållande till avrinningsområdet på 14.950 kr (2,99% av andelen).

Sammanfattning
Projektansökan "Österlens sköna vattendrag" från vattenråden Nybroån, Kabusaån och Tygeån och Österlens beviljades projektstöd den 9 mars 2018. Projektet utgör ett samarbete mellan fem kommuner; Ystad, Tomelilla, Simrishamn, Kristianstad och Hörby. Avrinningsområdet omfattar tolv åar. Tomelilla kommun är projektägare. Syftet med projektet är att bidra till att de vattendrag som omfattas geografiskt ska uppnå god ekologisk och kemisk status enligt EU:s vattendirektiv. Projektet ska inspirera och skapa engagemang kring vattenresurserna och vattenmiljöerna hos allmänheten, markägare, föreningar, beslutsfattare m fl i vattenrådens verksamhetsområden. Projektets totala budget uppgår till ca 3 mkr varav 1,5 mkr betalas av Leader genom EU:s jordbruksfond och 1,5 mkr betalas av de fem kommunerna med procentuell fördelning i förhållande till avrinningsområdet.

Beskrivning av ärendet
Sjöbo kommun har en del av Nybroåns övre avrinningsområde inom kommungränsen. Sjöbo kommun deltar sedan 2018 även i vattenrådet för Nybroån, Kabusaån och Tygeån. Sjöbo kommun har nu fått förfrågan om att delta och medfinansiera projektet "Österlens Sköna Vattendrag" under återstående år, 2019 och 2020. Beräknad kostnad är 14 950 kr årligen under återstående två år.

Beslutsunderlag
Skrivelse från vattenråden med förfrågan om att deltaga i projektet "Österlens Sköna Vattendrag", bilaga 1
Samarbetsavtal, bilaga 2
Beslut Leader Lag, bilaga 3
Beslut Statens Jordbruksverk, bilaga 4
E-post från projektledare Valentina Zülsdorff, medfinansieringskalkyl, bilaga 5

Beslutet skickas till
Charlotte Lindström, kommunekolog samt Valentina Zülsdorff, projektledare "Österlens Sköna Vattendrag", Tomelilla kommun

Tomelilla kommun
Samhällsbyggnadsverksamheten
Gustafs Torg 16
273 80 TOMELILLA

§ 23 Dnr 2019.205

Riktlinjer för nybyggnad utanför omårde med detaljplan eller områdesbestämmelser

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar anta följande riktlinjer:

1. Riktlinjer för nybyggnad utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser antas (bilaga), samt arbetas in i kommunens nya översiktsplan, med beräknat antagande 2020.

Sammanfattning
Bygglovenheten ser ett behov av generella riktlinjer för hur vi ska hantera förhandsbesked och lov för nybyggnad utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser. I väntan på att den nya översiktsplanen antas (beräknat 2020) har vi inte mycket att luta oss mot vid bedömningar av enskilda ansökningar. Det är viktigt att bedömningarna blir konsekventa och inte beroende av enskilda handläggare.

Bakgrund och motivering
Enligt 12 kap 2§ Plan- och bygglagen ska *byggnadsnämnden verka för en god byggnadskultur samt en god och estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö.*

I gällande översiktsplan för Sjöbo kommun antagen 2009 har kommunfullmäktige fattat beslut om att *kulturmiljön ska ses som en resurs i planeringen som långsiktigt ska öka byarnas och landskapets attraktivitet för såväl boende som besökare. Genom att förstå den historiska utvecklingen och se de enskilda husen i sitt sammanhang kan förändringar och tillägg till den äldre bebyggelsen upplevas som positiva tillskott.*

Flera enkätundersökningar, senast den inom visionsarbetet 2034, visar att naturen är en av de främsta anledningarna till varför man väljer att bosätta sig i Sjöbo kommun. Detta konstaterande har också fått genomslag i kommunens Vision 2034 där naturen lyfts som en av tre områden : *Naturen i Sjöbo förgyller livet.* Det varierande natur- och kulturlandskap i Sjöbo kommun är en av kommunens absolut främsta styrkor. En resurs som vi inte får riskera att bygga bort.

Bygglovenheten ser därför ett behov av generella riktlinjer för hur vi ska hantera förhandsbesked och lov för nybyggnad utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser. I väntan på att den nya översiktsplanen antas (beräknat 2020) har vi inte mycket att luta oss mot vid bedömningar av enskilda ansökningar. Det är otroligt viktigt att bedömningarna blir konsekventa och inte beroende av enskilda handläggare.

Parallellt pågår en översyn av delegationsordningen och riktlinjer som antas av samhällsbyggnadsnämnden är ett sätt att kunna fatta fler enskilda beslut på delegation.

Underlag för beslut
Riktlinjer för nybyggnad utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser.

Skickas till
Samhällsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen

GENERELLA RIKTLINJER FÖR NYBYGGNAD UTANFÖR OMRÅDE MED DETALJPLAN ELLER OMRÅDESBESTÄMMELSER

En skånelänga i jordbrukslandskapet, ett gatehus i en kyrkby eller ett bostadshus utmed ett f.d. järnvägsstråk ser olika ut, men de har vissa gemensamma uttryck som nya hus ska förhålla sig till:

- Ett nytt hus ska ha ***stöd i landskapet***, t.ex. av annan bebyggelse, en träddunge, en allé, eller en kulle, samt ha en ***naturlig koppling till väg*** och ***bebyggelsemönster*** i området.

- Ett nytt hus ska ha en ***volym och skala*** som är kännetecknande för bebyggelsen i området. Det kan vara att byggnaden ges en rektangulär planform, ett sadeltak med hög takresning mellan 38 och 45 grader, korta eller inga takutsprång, sparsamt med takkupor och frontespiser samt skorstenen med fördel placerad i nock.

- Ett nytt hus ska ha ***material*** som förekommer i området. Det kan vara att byggnaden putsas, uppförs med tegel, trä med stående panel, taktegel av lera, takpapp, bandfalsad plåt (ej obehandlad zink) eller tegelröda betongpannor. Detta hindrar dock inte möjligheten till att sätta upp solpaneler.

- Eventuella ***komplementbyggnader*** får inte dominera över huvudbyggnaden. De kan utföras i puts, tegel eller trä.

- Ett nytt hus ska i första hand kopplas till ***kommunalt vatten och avlopp*** *(inklusive dagvatten)*.

Förhandsbesked eller bygglov?

Utanför planlagt område är det osäkert vad man får bygga och då kan det vara bra att söka ett ***förhandsbesked*** innan man söker bygglov. Förhandsbeskedet är ett sätt att tidigt få reda på om det man planerar att bygga överhuvudtaget är möjligt att bygga på just den plats man tänkt sig.

När samhällsbyggnadsnämnden prövar en ansökan om förhandsbesked gör den en så kallad lokaliseringsprövning. Det betyder att nämnden undersöker om platsen lämpar sig för det ansökan gäller. Vid prövningen utgår nämnden bland annat från bestämmelserna i andra kapitlet i plan- och bygglagen och från riktlinjer i översiktsplanen. Nämnden prövar inga detaljfrågor i förhandsbeskedet om till exempel byggnadens exakta utformning eller exakta placering. Det görs senare när ansökan om bygglov lämnas in.

Ett positivt förhandsbesked ger rätten att vidta en viss åtgärd på en viss plats, under förutsättning att man ansöker om bygglov inom två år från det att förhandsbeskedet vann laga kraft.

§ 24 Dnr 2019.1

Kurser och konferenser

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar utse följande personer, Jörgen Ny (C), Michael Smedberg (M), Sonya Jonasson (S) och Lars-Wilhelm Larsson (SD) att delta i Dialogmöte kring "Förstudie Framtidens Kollektivtrafik på Landsbygden", den 2 april 2019. Plats: Sjöbo Gästgivargård.

Sammanfattning

Enligt Samhällsbyggnadsnämndens beslut om delegationsordning har arbetsutskottet delegation att utse politiker-representant/er till kurser och konferenser.

Då det gäller att utse en representant i efterhand samt resor är det samhällsbyggnadsnämnden som har delegation på detta.

När det gäller kurser som ordföranden ska delta i beslutas detta av nämnden.

Följande kurser/resor har inkommit till samhällsbyggnadsnämnden:

2. Frida Tiberini, EU-samordnare och projektledare i Sjöbo och Tomelilla bjuder in till ett Dialogmöte kring "Förstudie Framtidens Kollektivtrafik på Landsbygden", den 2 april 2019. Plats: Sjöbo Gästgivargård.

Skickas till

Jörgen Ny
Michael Smedberg
Sonya Jonasson
Lars-Wilhelm Larsson

§ 25 Dnr 2017.1658

Detaljplan för Solvik 2-4 samt del av Sandbäck 4:18 m fl "Handelsområde Sjöbo väst"

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att planförslaget godkänns för granskning.

Sammanfattning
Ett förslag till ny detaljplan (*Detaljplan för Solvik 2-4 samt del av Sandbäck 4:18 m.fl. "Handelsområde Sjöbo Väst" i Sjöbo*) håller på att utarbetas i samarbete med Melica Invest AB och berörda avdelningar. Planområdet har utökats med del av P 231 samt del av P 256 för att möjliggöra ny transportväg väster om planerade handelslokaler samt möjliggöra tänkt cirkulationsplats.

Beskrivning av ärendet
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett handelsområde med byggrätt för dagligvaruhandel, sällanköpshandel, detaljhandel, restaurang och kontor. Ny tillfartsgata och cirkulationsplats föreslås där Brytjärnsgatan korsar Såggatan. Gång- och cykelvägnätet kompletteras för ökad trafiksäkerhet och tillgänglighet för oskyddade trafikanter. En torgyta möjliggör torgförsäljning som komplement till de permanenta verksamheterna. Ett naturområde i väster tas med för att möjliggöra ny transportväg, gång- och cykelväg, utjämningsmagasin samt utomhusgym/naturlek. En ek ges skydd i planen och nyplantering av bl. a. tall föreslås inom gröna ytor för att knyta an till tallskogarna utmed väg 11 och ge handelsområdet en inbjudande karaktär.

Tillfartsgatan föreslås väster om fastigheten Solvik 1 där snabbmatsrestaurangen "Sibylla" är etablerad.

Förslaget innebär att plan P270, *Detaljplan för del av Sandbäck 4:18 m fl (Sjöbo Väst), Sjöbo kommun, Skåne län*, med utgången genomförandetid (2018-07-11), upphävs, med undantag för Solvik 1, för att möjliggöra det föreslagna handelsområdet.

Del av P 231; *Förslag till detaljplan för Sandbäck 4:10, Omma 2:22 m.fl. fastigheter (Sjöbo väst), Sjöbo kommun, Skåne län*, med utgången genomförandetid, ingår för att bl. a. möjliggöra ny transportväg väster om planerade handelslokaler.
En mindre del av P 256; *Detaljplan för del av Sandbäck 4:10 m fl (Sjöbo Väst), Sjöbo kommun, Skåne län*, med utgången genomförandetid, ingår i planförslaget för att möjliggöra tänkt cirkulationsplats.

När den nya detaljplanen vinner laga kraft kommer den att upphäva de äldre planerna i berörda delar.

Förslaget innebär i korthet:
- att byggrätt skapas för en dagligvarubutik
- att byggrätt skapas för handelslokaler, restauranger och kontor
- att gc-nätet kompletteras
- att infartsväg och transportväg flyttas

Bakgrund
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-04-17 att godkänna planförslaget för samråd. Samrådsförslaget, daterat 2018-04-17, var ute på samråd under perioden 2018-05-04 t.o.m. 2018-05-28.

Förändring efter samråd
Samrådet visar följande komplettering och bearbetning av planhandlingarna:

- Plantekniska och redaktionella ändringar
- Solvik 1 utgår ur planförslaget
- Rondell, infartsväg och byggrätter har förskjutits åt väster så att Solvik 1 inte påverkas
- MKN (miljökvalitetsnorm) för vatten, dagvatten samt vatten- och avlopp förtydligas i planbeskrivning
- U-område ritas in på plankartan och kompletteras i planbeskrivning med text om att flyttning eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kablar och ledningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren
- Vallen utformas med höjden 1,5m och utformas så avvattningen inte kommer att ske ut i vägdiket.
- Angiven plats för skyltpelare tas bort från plankartan
- Cykelparkeringsplatser redovisas i planbeskrivningen

Beslutsunderlag
Planbeskrivning, FK 2019-01-24
Plankarta med bestämmelser, FK 2019-01-24
Samrådsredogörelse, 2018-12-10

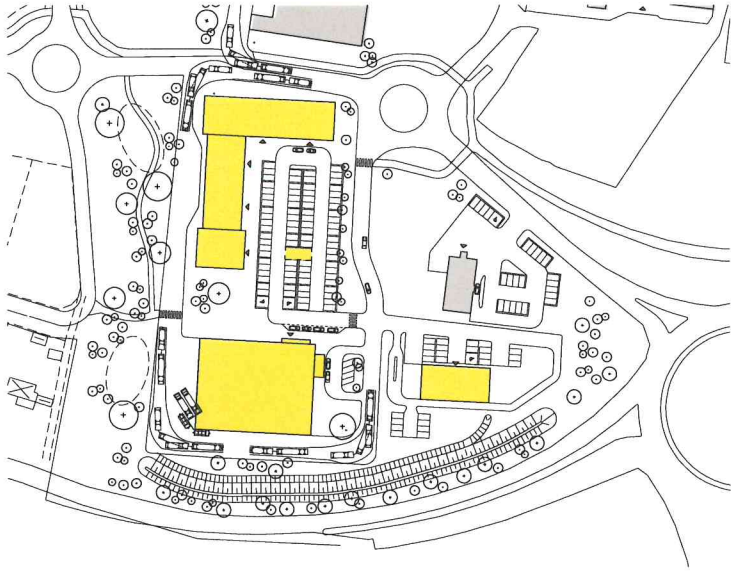
Bilagor
Parkeringsutredning detaljplan, 2018-01-30 / ska revideras innan planen kan gå ut på granskning

Skickas till
Tekniska förvaltningen
Strategienheten
Melica Invest AB

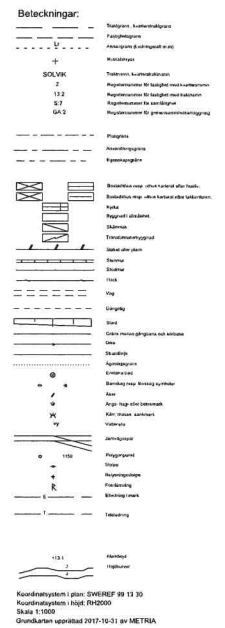
Bilaga till SBN § 25/19

PLANKARTA

ILLUSTRATIONSKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄN PLATSMARK

GENOMFART	Genomfartsgata
LOKALGATA	Lokalgata
TORG	Torghandel, kiosk, servering
GC-VÄG	Gång- och cykelväg
NATUR	Naturområde, transformatorstation får finnas
PARK	Park

KVARTERSMARK

H	Dagligvaru-, sällanköps- och detaljhandel, restaurang, service, hantverk
K	Kontor
C	Butiker, service, restaurang, café, samlingslokaler, gym, hälsovårdvård m.m.
P	Parkering, kundvagnsgarage, cykelskjul, miljöhus och liknande får finnas

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

fördröjningsyta	Yta för fördröjning av dagvatten ska finnas
trädrad	Trädrad ska finnas
träd	Träd (tall och lövträd) ska finnas ungefär enligt illustrationsplan
vall 1,2	1,2 m hög vall ska finnas mot allmän väg

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte förses med byggnad, dock får kundvagnsgarage, teknik-bod,cykelskjul,miljöhus,lastkaj maxhöjd 1,2m och liknande finnas
	Entrépartier får finnas
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Källare får inte anordnas

MARKENS ANORDNANDE

UTFART, STÄNGSEL

Körbar in- och utfart förbjuden

MARK OCH VEGETATION

$n_1$00	Marken ska möjliggöra fördröjning av dagvatten. Minsta area med genomsläpplig material i procent.
n_2	Skyddsvärd ek. Marklov krävs för fällning av solitärträd, marknivån kring trädet får inte ändras
n_3	Plantering med träd och buskar ska finnas
hinder	Farthinder (gatsten eller liknande)

PLACERING; UTFORMING; UTFÖRANDE

UTFORMNING

0,0	Högsta byggnadshöjd i meter
0,0	Högsta totalhöjd i meter, Härutöver får enstaka tekniska anordningar som t ex skorstenar och ventilationshuvar sticka upp
00-00	Minsta och största taklutning
f_1	Tak ska utformas som sadeltak/kapat sadeltak eller förskjutet pulpettak/förskjutna pulpettak. Taknock torgbyggnad kan utformas likt figur 1. Taknock dagligvarubutik kan utformas likt figur 2
f_2	Fasad ska utformas i kulörerna svart, grått,brunt eller falurött. Fasad mot publik plats ska ha en omsorgsfull bearbetning.Tak ska utformas i svart eller grått alternativt vara vegetationsbeklätt
f_3	Skylt på byggnad ska placeras under taktot och utföras med fristående bokstäver och logotyp
f_4	Tak ska vara plant eller låglutande

STÖRNINGSSKYDD

Avståndet mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska uppgå till minst 5 meter

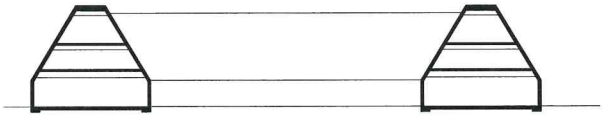
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

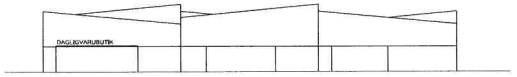
Sjöbo kommun är huvudman för allmän platsmark

FASTIGHETSINDELNING

a_1	Gemensamhetsanläggning för utfartsväg. Trafik för vartransporter



Figur 1: Volymstudie torgbyggnaden med kapat sadeltak
Semrén och Månsson Arkitektkontor AB



Figur 2: Volymstudie dagligvarubutiken med förskjutna pulpettak
Semrén och Månsson Arkitektkontor AB

Orienteringskarta

N

SKALA 1:1000 A1 (1:2000 A3)

0 5 10 20 50 100
METER

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- ☑ Grundkarta
- ☑ Fastighetsförteckning
- ☑ Illustrationskarta
- ☑ Plankarta med bestämmelser
- ☑ Samrådsredogörelse
- ☑ Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- ☐ Utlåtande efter granskning

Beslut om detaljplanen — Datum

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden, § — 201X-XX-XX
Vunnit laga kraft — 201X-XX-XX

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens beslut, 201X-XX-X, § X

Joel Tufvesson
Förvaltningschef/Stadsarkitekt

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

DETALJPLAN för Solvik 2-4 samt del av Sandbäck 4:18 m.fl.

"Handelsområde Sjöbo Väst", i Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län

FK 2019-01-24
Upprättad 2019-02-12

GRANSKNINGSHANDLING

Joel Tufvesson
Förvaltningschef/Stadsarkitekt

Åsa Bjurström
Planarkitekt

SJÖBO KOMMUN

Bilaga till SBN § 25/19

2017-M1658
2019-02-12
GRANSKNINGSHANDLING

SJÖBO
KOMMUN

Detaljplan för Solvik 2-4 samt del av Sandbäck 4:18 m.fl.
"Handelsområde Sjöbo Väst" i Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne Län

PLANBESKRIVNING

SJÖBO KOMMUN
Stadsbyggnadsförvaltningen

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden 20XX-YY-ZZ
Laga kraft 20XX-YY-ZZ

Visionsbild, omslag: Semrén & Månsson Arkitektkontor AB

INNEHÅLL

INLEDNING 5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
PLANHANDLINGAR
PLANFÖRFARANDE
TIDPLAN
PLANDATA

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 7
RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN
ÖVERSIKTLIGA PLANER
GÄLLANDE DETALJPLANER
KOMMUNALA BESLUT

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN 8
BAKGRUND
TOPOGRAFI OCH LANDSKAP
KOLLEKTIVTRAFIK
GATOR OCH TRAFIK
PARKERING
TEKNISK INFRASTRUKTUR
SERVICE

PLANFÖRSLAG 12
BEBYGGELSE
GRÖNSTRUKTUR
GATOR OCH TRAFIK
TEKNISK FÖRSÖRJNING

KONSEKVENSER 21
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN
MILJÖKONSEKVENSER
KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETER
SAMHÄLLSKONSEKVENSER

GENOMFÖRANDE 26
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR
TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ADMINISTRATIVA FRÅGOR 26
GENOMFÖRANDETID

MEDVERKANDE 26
TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Översiktskarta.
Karta över Sjöbo kommun med planområdet markerat. Riksväg 11 i öst-västlig riktning och 13 i nord-sydlig riktning möts i "västra rondellen" omedelbart öster om planområdet.

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med att göra en ny detaljplan för "Handelsområde Sjöbo Väst" är att ändra planområdets struktur och omfördela byggrätterna för att möjliggöra en större handelsbutik (Ev. *ICA Supermarket*) och en snabbmatsrestaurang (Ev. *Mc Donalds*) inom befintligt verksamhetsområde vid västra rondellen i Sjöbo.

Förslaget omfattar även ny cirkulationsplats och tillfartsgata, nya gång- och cykelvägar samt vall, dagvattendamm och utomhusgym/naturlek. Grönytor kompletteras framför allt med tall för att knyta an till tallskogarna i närområdet och ge handelsområdet en inbjudande karaktär. Parkering anordnas inom planområdet samt genom samnyttjande av parkeringsplatserna tillhörande *Coop* och *Dollarstor,* norr om planområdet.

Planförslaget berör inte längre den privatägda fastigheten Solvik 1 med befintlig snabbmatsrestaurang (*Sibylla*). Solvik 1 utgör "ett hål" i planförslaget. För Solvik 1 kommer gällande detaljplan fortsätta att gälla även om den nya planen vinner laga kraft. Av den anledningen har detaljplanen ändrat namn från *Detaljplan för Solvik 1 - 4 samt del av Sandbäck 4:18 m.fl. "Handelsområde Sjöbo Väst" i Sjöbo* till *Detaljplan för Solvik 2 - 4 samt del av Sandbäck 4:18 m.fl. "Handelsområde Sjöbo Väst" i Sjöbo.*

PLANHANDLINGAR

Planförslaget omfattar nedanstående handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning*

I planbeskrivningen hänvisas till två utredningar:

- Parkeringsutredning SJÖBO VÄST – WESTRA, Semrén & Månsson Arkitektkontor AB, 2018, rev. 2019-01-31*
- Geoteknisk undersökning, Geoexperten R.S. AB, 2006*

* Handlingen finns tillgänglig hos Sjöbo kommun, Ommavägen 30 i Sjöbo.

PLANFÖRFARANDE

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur en detaljplan ska tas fram där allmänna och enskilda intressen vägs mot varandra. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras av 5 kap. PBL. Denna detaljplan handläggs med ***standardförfarande***. Förfarandet kan tillämpas när förslaget är förenlig med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för en bredare allmänhet och inte kan antas

medföra en betydande miljöpåverkan. Processen består av ***samråd*** med efterföljande samrådsredogörelse och ***granskning*** (detta skede) med efterföljande granskningsutlåtande samt ***antagande***. Under förutsättning att ingen överklagat beslutet eller att länsstyrelsen valt att pröva beslutet vinner detaljplanen ***laga kraft*** tre veckor efter att antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

TIDPLAN

Tidplanen har reviderats med tanke på att ny aktör visat intresse för en etablering i planområdets sydöstra del. Enligt ny preliminär tidplan kommer granskning att ske i februari/mars och antagandet i juni/juli. Detaljplanen förväntas kunna vinna laga kraft under sensommaren 2019.

PLANDATA

Planområdet ligger väster om centrala Sjöbo, i anslutning till cirkulationsplatsen ”västra rondellen” som förbinder riksväg 11 (Lundavägen) och riksväg 13 (Hörbyvägen) som löper söder, respektive öster om planområdet. I norr och väster gränsar planområdet till två lokalgator (Brytjärnsgatan och Stockgatan). Brytjärnsgatan utgör det femte och senast tillkomna ”benet” från cirkulationsplatsen varifrån hela Sjöbo Väst nås.

Planområdet är markerat med streckad linje på denna orienteringskarta (ortofoto).

Planområdet upptar en sammanlagd area av cirka 3,2 ha (32 000 kvm).

Kommunen äger de obebyggda fastigheterna Solvik 2 – 4 samt Sandbäck 4:18. Privatägda Solvik 1 är bebyggd och ligger som ett hål i planen. Se orienteringskartan ovan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN (MB)

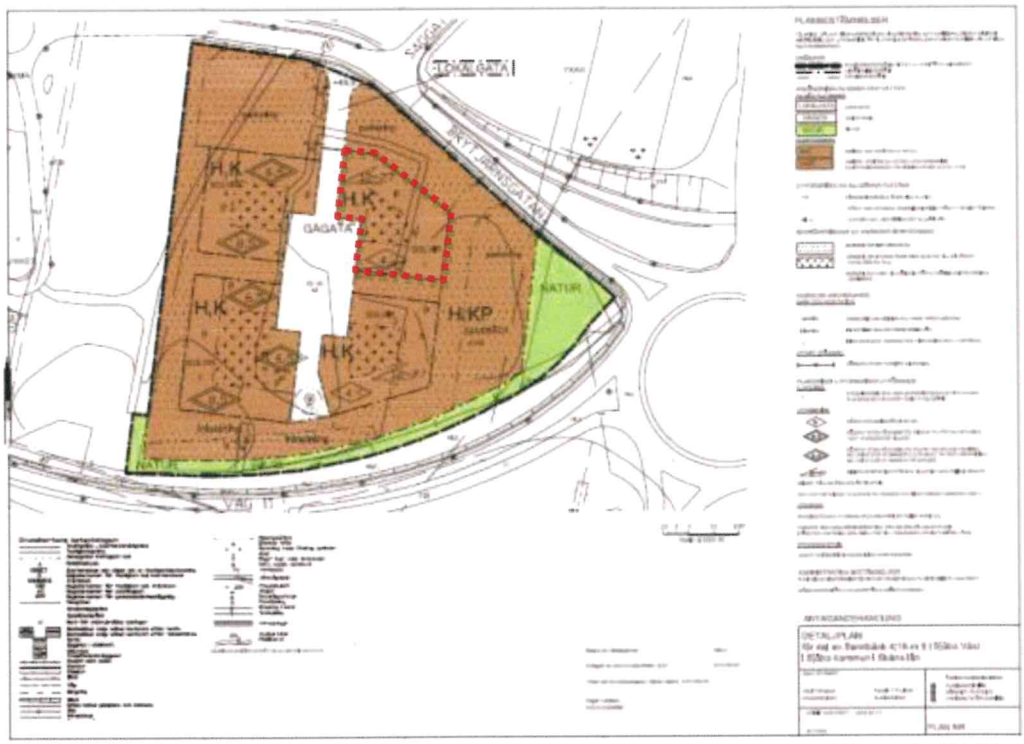
Riksväg 13 utgör kommunikationsled av riksintresse enligt 3 kap. 8 § MB. Vägen, som går mellan Ystad i söder via bl.a. Sjöbo, Hörby och Höör till Ängelholm i norr, utgör en viktig led för transporter och pendling. Väg 13 är även rekommenderad led för transport av farligt gods med lastbil.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Enligt gällande översiktsplan från 2009 är området utpekat som lämpligt för verksamheter/handel. Enligt en senare fördjupning av översiktsplanen från 2013, *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort*, anges planområdet som verksamhetsområde för service och handel. Planförslaget följer översiktsplanens och fördjupningens intentioner.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet är, liksom angränsande områden, detaljplanelagt. Gällande detaljplaner som berörs räknas upp nedan.



Gällande detaljplan för del av Sandbäck 4:18 m.fl. (Sjöbo Väst), Sjöbo kommun, Skåne Län (P 270).

P 270; *Detaljplan för del av Sandbäck 4:18 m fl (Sjöbo Väst), Sjöbo kommun, Skåne Län* (laga kraft 2010-06-25) vars genomförandetid gick ut 2018-07-11. Se förminskad plankarta ovan.

Planen ersätts i huvudsak när den nya detaljplanen vinner laga kraft. Endast det med punktrickning markerade området berörs inte av planförslaget.

P 256; *Detaljplan för del av Sandbäck 4:10 m.fl. (Sjöbo Väst), Sjöbo kommun, Skåne Län* med utgången genomförandetid.

En mindre del av kvartersmarken närmast befintlig gatukorsning föreslås ingå i planförslaget för att möjliggöra ny cirkulationsplats samt ny gång- och cykelväg.

P 231; *Förslag till detaljplan för Sandbäck 4:10, Omma 2:22 m.fl. fastigheter (Sjöbo väst), Sjöbo kommun, Skåne Län* med utgången genomförandetid.

En del av planen föreslås ingå i planförslaget för att möjliggöra ny inlastningsväg, gång- och cykelväg mellan bostadsområdet i väster och det planerade verksamhetsområdet samt dagvattendamm och utegym/naturlek.

I samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör gällande planer delvis att gälla.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-10-10 att en ny detaljplan ska tas fram för att möjliggöra en större lokal för dagligvaruhandel inom planområdet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-04-17 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 2018-05-04 – 2018-05-28. Under samrådstiden inkom 8 yttranden som redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse, dat. 2018-12-10.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

BAKGRUND

Investmentbolaget Melica Invest AB, som äger och förvaltar lokaler, har visat intresse för att etablera en större livsmedelsbutik inom planområdet. Under samrådsskedet framkom att det är näraliggande *ICA Supermarket Sjöbo*, som planerar att flytta sin verksamhet till större och modernare lokaler.

För att möjliggöra flytten måste en ny detaljplan tas fram som medger en större sammanhängande lokalyta. I gällande plan är markanvändningen *handel och kontor, ej hotell.* Tanken med gällande plan är att det skall etableras småbutiker och restauranger kring en central gågata. Se plankartan på s 7. Efterfrågan har helt saknats för en sådan utbyggnad och området är obebyggt.
Anläggningsarbeten, såsom gata, parkering, underjordiska ledningar och belysning, har delvis genomförts och kommer att behöva ändras pga. ändrad struktur i den nya planen.

Solvik 1 som inte ingår i planområdet, men som ligger som ett hål i planen är bebyggd med snabbmatsrestaurangen med det fullständiga namnet *Sibylla Solvik Sjöbo*. Byggnaden är ca 270 kvm och uppförd i ett plan med gråputsade fasader och dubbla pulpettak klädda med

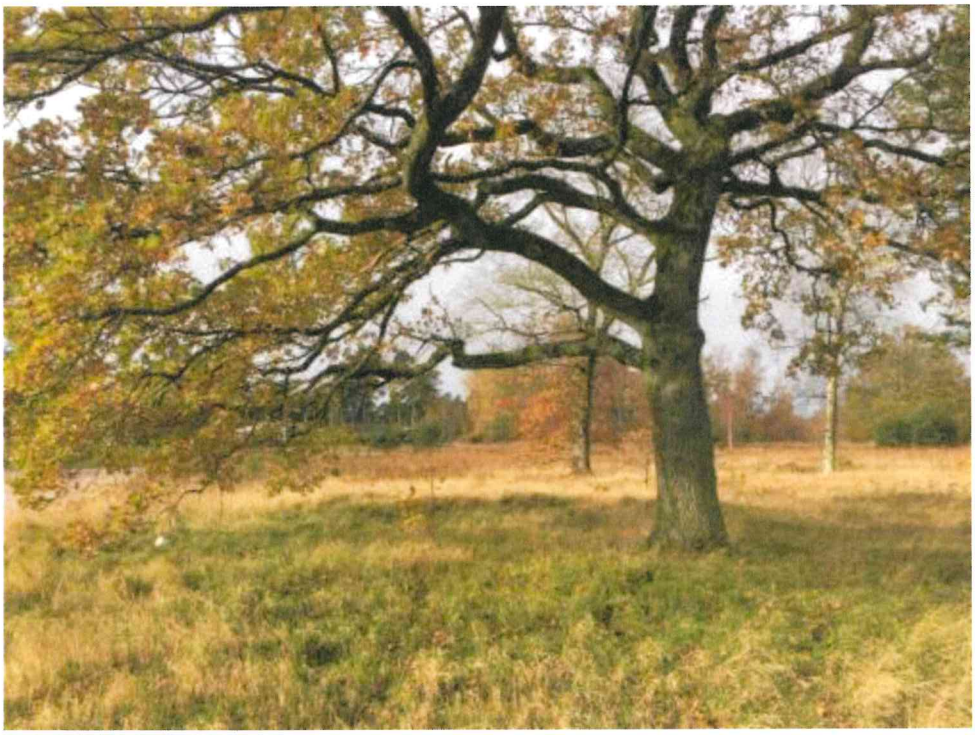
mörkgrå betongpannor. Se fotot nedan.

Solvik 1 (*Sibylla*)

Under granskningsskedet har en restaurangkedja (*Mc Donalds*) visat intresse för att etablera en snabbmatsrestaurang inom planområdet. Snabbmatsrestaurangerna förväntas dra nytta av varandra eftersom ett större utbud lockar fler besökare.

TOPOGRAFI OCH LANDSKAP

Planområdet är nästan plant med en höjdskillnad på cirka 1 meter. Lågpunkten är i den södra delen. Området ligger på ungefär samma nivå som väg 11. I den södra delen av området finns en 1,2 meter hög vall vars syfte bl. a. är att motverka bländning från bilar inom verksamhetsområdet till trafikanter på omgivande vägar. Området har tidigare dels varit planterat med tallskog, dels inrymt en mindre gård. Gården revs på 1990-talet och trädbeståndet har väsentligen glesats ut i samband med utbyggnader och anläggningsarbeten. Ett gräsklätt naturområde med enstaka löv- och barrträd bildar en grön ridå mellan bostadsområdet väster om verksamhetsområdet. En solitär ek har juridiskt skydd i gällande detaljplan.



Den ek som har juridiskt skydd i gällande detaljplan.

Geoteknik och radon

Geoexperten R.S. AB har 2006 utfört en geoteknisk översikt och radonmätning i samband med tidigare planarbete för området. Marken består i ytan av sand och grusig sand. Området ligger i den så kallade Vombsänkan, ett flackt område med isälvsavlagringar som sträcker sig från Sjöbo till Vomb. Marken är genomsläpplig och grundvattenytan ligger troligen cirka 10 meter under markytan, vilket innebär att marken är lämplig för infiltration av dagvatten. Kompletterande grundundersökning bör utföras i samband med projektering och ansökan om lov för nybyggnad samt redovisas till kommunen.

Enligt radonmätning i ett borrhål norr om aktuellt planområde förekommer radon i intervallet 15,1 ± 2,5 kBq/m3 dvs. i den undre delen av intervallet för normalrisk som omfattar halter mellan 10 och 50 kBq/m3. Kompletterande radonmätning rekommenderas i samband med projektering av nya byggnader.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Cirka 0,5 – 1 km söder om planområdet finns däremot flera lämningar registrerade. Framför allt rör det sig om stenåldersboplatser och andra fynd relaterade till stenåldern.

Någon arkeologisk utredning kommer inte att behöva göras, men om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbeten ska arbetena, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (KML), omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

KOLLEKTIVTRAFIK

Flera busslinjer trafikerar Sjöbo. Planområdet är beläget i relativt nära anslutning till hållplatsläge för buss utmed Planteringsgatan. I Sjöbo centrum går bussar till bl.a. Malmö, Lund, Ystad, Simrishamn och Hörby.

När Sjöbo Väst är fullbyggt är förhoppningen att buss ska trafikera området.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet är beläget i anslutning till befintligt gatunät inom Sjöbo Väst som har byggts ut enligt gällande detaljplaner.

Sjöbos huvudcykelnät förbinder Sjöbo Väst med centrum genom en gång- och cykelväg som följer Brytjärnsgatans norra sida, fortsätter under väg 13 (Hörbyvägen) genom en planskild gång- och cykeltunnel, för att sedan följa Planteringsgatan in mot centrum.

PARKERING

En parkeringsanläggning med 24 p-platser finns i anslutning till snabbmatsrestaurangen. Marken med p-platser arrenderas av kommunen. Planområdet, som ju inte är utbyggt, gör det möjligt för tyngre fordon såsom hästtransporter och lastbilar att i nuläget parkera på all kommunal mark inom planområdet. Sibyllas verksamhet har i nuläget större tillgänglighet än om området varit utbyggt.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ledningar för el och VA finns inom området. Teleledningar saknas.

SERVICE

I anslutning till planområdet finns ett utbud av kommersiell service. Omedelbart norr om planområdet ligger livsmedelsbutiken *COOP* och lågprisbutiken *Dollarstore*. Öster om planområdet breder Sjöbos mer centrala delar ut sig med verksamheter i nära anslutning till planområdet samt med en uppsjö av småbutiker och restauranger i hjärtat av Sjöbo.

I de centrala, såväl som i de mer perifera delarna av Sjöbo, finns offentlig service i form av vårdcentral, bibliotek, äldreboenden, skolor och förskolor mm.

PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSE

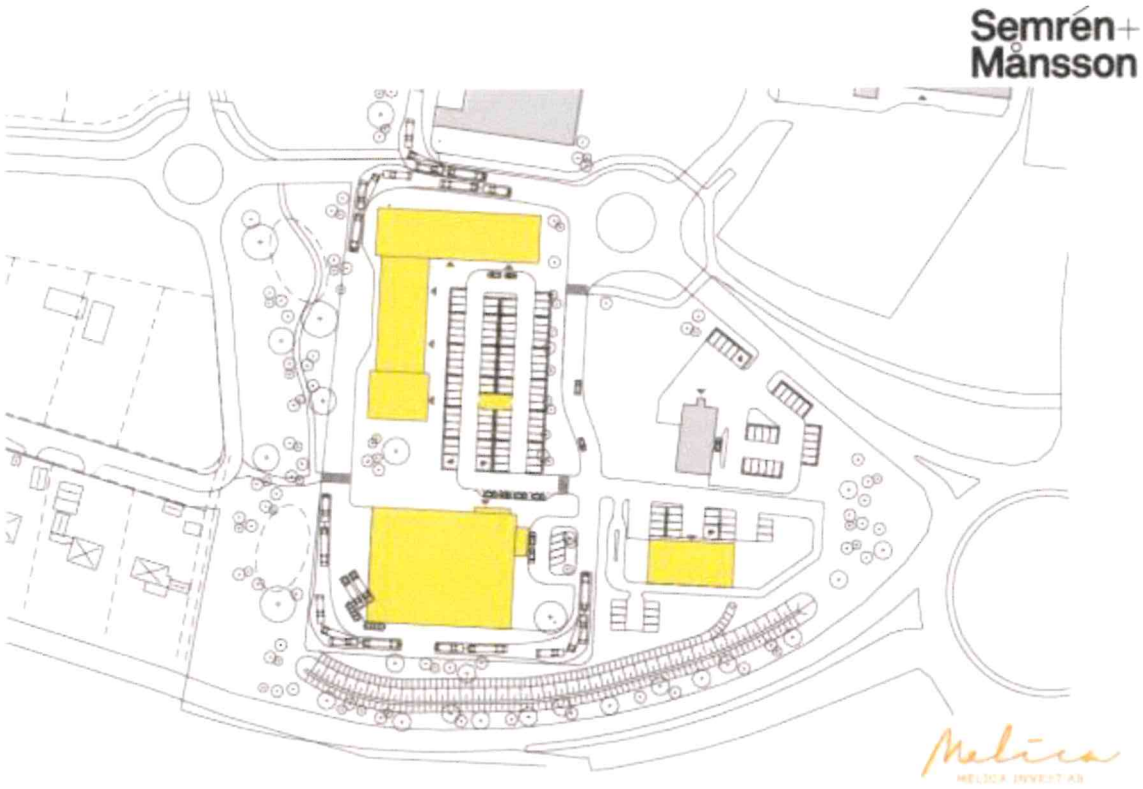
Användning/ändamål

Planförslagets samtliga byggrätter tillåter handelsverksamhet (H). Syftet är att möjliggöra en livsmedelsbutik i sydväst, en snabbmatsrestaurang i sydöst samt detaljhandel i den s.k. torgbyggnaden. I begreppet handel ingår all typ av handel samt restaurang, service och hantverk. Kontorslokaler som tillhör handelsverksamheten ingår också i begreppet.

Torbyggnaden tillåts även ha kontor (K). I begreppet kontor (K) räknas vanlig kontorsverksamhet, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Verksamheten medför inte störningar av betydelse för omgivningen.

Centrumverksamhet (C), som även inrymmer t.ex. fristående restaurang, vård och gym, medges för byggrätten i sydöst.

Kundvagnsgarage, teknikbodar, cykelskjul, miljöhus och liknande tillåts inom områden med prickmark (eg. mark som inte får bebyggas med byggnader) för att skapa flexibilitet.



Illustrationskarta som visar befintlig bebyggelse gråmarkerad och föreslagen bebyggelse gulmarkerad. Illustration: Semrén & Månsson Arkitektkontor AB.

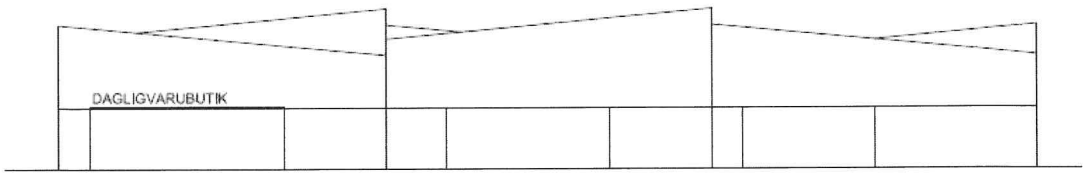
Höjder, byggrätt mm

Förslaget reglerar totalhöjden för torgbyggnaden till högst 13,5 m och 17,0 m, vilket innebär att torgbyggnaden maximalt kan innehålla 3 och 4 våningar. Övriga byggnader ges en totalhöjd som möjliggör 2 våningar (8,5 m).

Torgbyggnaden ges en maximal byggnadshöjd på 5,6 m vilket begränsar antalet fulla våningar till en, bottenvåningen. Istället föreslås torgbyggnaden uppföras med branta tak (45 - 65 graders taklutning) i kombination med totalhöjder på 13,5 m respektive 17,0 m. Se idéskissen nedan som visar ett alternativ med 3 plan i hela torgbyggnaden. Det innebär att huset kan ha en full våning, men ytterligare 1 - 3 plan innanför de branta taken. På så sätt hålls volymen nere. Antalet verksamheter är inte begränsat i byggrätten.

Volymstudie/snitt på Torgbyggnaden. Exemplet är i 3 våningar med ett s.k. kapat sadeltak. Maximal byggnadshöjd 5,6 m begränsar antalet fulla våningar till en, bottenvåningen.

Den sydvästra byggnaden – Dagligvarubutiken – ges en totalhöjd på 8,5 m. Byggnaden kan ha plant tak eller förses med låglutande sadeltak alternativt pulpettak/förskjutna pulpettak med upp till 20 graders taklutning. Förskjutna pulpettak redovisas på idéskissen nedan.



Volymstudie, dagligvarubutik: Semrén & Månsson Arkitektkontor AB.

Byggrätten för dagligvarubutiken är 1 980 kvm. Möjlighet finns att uppföra hela, eller del av, byggnaden i två våningar. Antalet verksamheter är inte begränsat i byggrätten.

I sydöst tillåts en byggnad med totalhöjden 8,5 m. Taket kan utföras plant, eller ha låglutande sadeltak eller pulpettak. Byggrätten är 420 kvm. Planen möjliggör två fulla våningar. Antalet verksamheter är inte begränsat.

En av Mc Donalds restauranger (exempel på utformning).

Gestaltning

Planområdet är väl exponerat vid en viktig knutpunkt för trafik till och från Sjöbo, Malmö, Lund, Hörby och Ystad. Utifrån detta ställs höga krav på god arkitektur och omsorg vid utformningen av bebyggelse och utemiljö.

Vy över den planerade "torgbyggnaden" väster om infartsvägen.
Visionsbild: Semrén & Månsson Arkitektkontor AB.

Områdets identitet förstärks genom att byggnaderna ges ett gemensamt formspråk och ett begränsat val av kulörer. Former och kulörer som återkommer håller samman bebyggelsen. Byggnadernas fasader tillåts ha kulörer i svart, grått, brunt samt falurött. Tak ska utföras svarta eller mörkgrå alternativt vara vegetationsklädda (f2). Dörrar föreslås i en avvikande kulör för att öka orienterbarheten.