



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

Plats och tid	Ommavägen 30, tisdagen den 21 maj 2024 kl. 18:00
Beslutande	Michael Smedberg (M), ordförande Oscar Räng Olsson (KD), tjug ersättare för Joakim Westesson (KD) Nils Tykesson (S), tjug ersättare för Rickard Sjöholm (M) Bengt Mårtensson (SD) Sonya Jonasson (S) Leif Jönsson (SD), 2:e vice ordförande Camilla Windh (S) Lena Söderberg (SD) Jörgen Ny,(C), 1:e vice ordförande
Tjänstemän och övriga	Louise Andersson, förvaltningschef Ingrid Nilsson, sekreterare Linnéa Elamzon, enhetschef bygglov Marie Rosdahl, enhetschef strategi Anders Lindén, enhetschef miljö Linnéa Lindau, ekonom, §§ 55-56 Elin Brudin, samhällsplanerare, §§ 55-59 Malin Töger, planarkitekt, §§
Utses att justera	Camilla Windh och Lena Söderberg
Justeringsdatum	2024-05-23
Paragrafer	55 - 69

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutsinstans/Organ:	Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2024-05-21
Datum då anslaget sätts upp:	2024-05-23
Datum när anslaget tas ned:	2024-06-14
Förvaringsplats för protokollet:	Samhällsbyggnadsförvaltningen, Ommavägen 30, Sjöbo

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

Beslut	Ärende	Sida
SBN § 55	Föredragningslista 2024	3
SBN § 56	Delårsrapport 1 - per den 30 april 2024	4
SBN § 57	Beslut om samråd för Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050	5 - 7
SBN § 58	Uppföljning av riktlinjer för bostadsförsörjning 2023	8
SBN § 59	Beslut om samråd för detaljplan för Sjöbo 3:32 m fl, Fritidsbacken	9 - 12
SBN § 60	Information från förvaltningen 2024	13
SBN § 61	Delegationsbeslut 2024-04-01 - 2024-05-06	14
SBN § 62	Rapporter, beslut och meddelande	15
SBN § 63	Miljömålsbokslut 2023 - Uppföljning Hållbart Sjöbo 2034 Lokala miljömål	16
SBN § 64	Beslut om Sjöbo kommuns organisation inom Vattenrådet för Nybroån, Kabusaån och Tygeån under perioden 2024 – 2027	17 - 19
SBN § 65	Yttrande över förslag till Näringslivsstrategi 2024 - 2027	20 - 23
SBN § 66	Föreläggande - Kommunal avloppsanläggning Eriksdal - RÖDDINGE 7:12	24 - 29
SBN § 67	Utsläpp av spillvatten till enskild avloppsanläggning - Ekeröd 2:1	30 - 34
SBN § 68	Vitesutdömande för utsläpp av spillvatten - KARLSRO 2:1	35 - 36
SBN § 69	Utredning om ändrad användning från lokal till bostadshus utan startbesked - Lövestad 37:62	37 - 43



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

§55

Ärendenr ALL.2024.6

Föredragningslista 2024-05-21

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar 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
2024-05-21

§56

Ärendenr ALL.2024.2

Delårsrapport 1 - per den 30 april 2024

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner ekonomisk uppföljning per den 30 april och överlämnar utfallsprognosen till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Budgetuppföljning för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet per den 30 april 2024. Förvaltningen prognostiserar ett nollresultat.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 6 maj 2024.
Förslag till ekonomisk uppföljning per den 30 april 2024.

Bilagor

Samhällsbyggnadsnämndens delårsrapport DR1, 2024-04-30
Lägesrapport DR1, Lokal handlingsplan SBF 2024
Nyckeltal, uppföljning april 2024

Skickas till

Kommunstyrelsen
Ekonomiavdelningen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Nämndens delårsrapport april 2024

Status: Påbörjad **Rapportperiod:** 2024-04-30 **Organisation:** Samhällsbyggnadsnämnden

Totalt för nämnden

Ekonomi

Konto	Utfall Jan - Apr 2023	Budget Jan - Apr 2024	Utfall Jan - Apr 2024	Bokslut 2023	Budget 2024	Prognos 2024
Intäkter	3 323	3 703	2 733	10 320	11 110	11 110
Kostnader	-8 833	-8 915	-7 691	-24 537	-25 610	-25 610
Nettokostnad	-5 511	-5 211	-4 958	-14 217	-14 500	-14 499
Kommunbidrag	5 099	5 211	5 211	14 200	14 500	14 500
Summa Resultat	-411	0	253	-17	0	0


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

Nämnden prognostiseras få ett nollresultat, vilket innebär att prognosen är oförändrad i förhållande till prognosen i februari. Varje verksamheten prognostiserar dessutom ett nollresultat.

Måluppfyllelse


Indikator	Ingångsvärde	Periodutfall 2024	Bedömning
En uthållig ekonomi			
Nämndens avvikelse i förhållande till kommunbidraget			○
Kommentar:			
Rapporteras i samband med årsbokslut.			
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	8.25	◐
Kommentar:			
Sjukfrånvaron i kommunen var under det första tertialet 8,3 procent. Sjukfrånvaron på samhällsbyggnadsförvaltningen uppgick till 7,6 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% 83.00% 

Kommentar:

Under första tertialet har fem av sex 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:

Kommunen har infört rutinen att skicka fakturor via Kivra istället för per post till de som har Kivra. Det rör främst äldrevården och barnomsorgen. Kansliavdelningens post för Vård och omsorgs räkning har sedan dess minskat med 19% och för familjeförvaltningens med 89%. Sammanlagt skickar vi nästan 1000 färre brev nu per månad jämfört med innan Kivra fakturering och e-faktura infördes.

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 i samband med årsbokslut.

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 3.8 

Kommentar:

Medianhandläggningstiden för perioden ligger på 26,5 dagar vilket motsvarar 3,8 veckor. Det innebär att det lokala målet på 4 veckor klaras och det lagstadgade kravet om 10 veckor vida underskrids.

Medelhandläggningstiden för perioden ligger på 23,5 dagar vilket motsvarar 3,4 veckor.

Uppföljning per verksamhet

Miljö- och hälsoskydd

Årets viktigaste händelser

Kommunsamarbetet Biosfärområde Storkriket (f d Vombsjösänkan) fortskrider och är inne på sin slutfas, med signering och inlämning av ansökan nu i april. De lokala miljömålen är antagna och är nu under uppföljning. Flera vattenvårdande åtgärder pågår i kommunen inom ramen för Kävlingsåns vattenråd.

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

Ändringar i avfallsförordningen gällande förbud mot eldning av trädgårdsavfall genererade väldigt många frågor till miljöenheten inför valborg. Vi informerade i enlighet med naturvårdsverkets tolkning och för de 27 sökande som uppfyllde kraven på dispens gjordes i år en enklare ärenderegistrering utan att debitera. Inte heller bedrevs tillsyn för att kontrollera att de nya reglerna efterlevs. Vi inväntar tydligare nationell vägledning.

Ekonomianalys

Efter fyra månader visade miljö- och hälsoskyddsverksamheten ett överskott på 0,5 mnkr. Intäkterna var 0,3 mnkr lägre än budgeterat för perioden. Kostnaderna för arbetskraft och avgifter understeg budgeten med 0,7 mnkr. Kostnaden för arbetskraft har varit lägre på grund av sjukskrivning och eftersom sjukskrivningen förväntas pågå tar verksamheten in en vikarie vilket kommer öka kostnaderna för arbetskraft igen. Överskottet från kostnader för avgifter kommer även tas igen senare under året och verksamheten prognostiserar därför ett nollresultat.

Konto	Utfall Jan - Apr 2023	Budget Jan - Apr 2024	Utfall Jan - Apr 2024	Budget 2024	Prognos 2024
Intäkter	970	1 068	765	3 204	3 204
Kostnader	-3 311	-3 579	-2 770	-10 204	-10 204
Nettokostnad	-2 342	-2 511	-2 005	-7 000	-7 000
Kommunbidrag	2 479	2 511	2 511	7 000	7 000
Summa	138	0	506	0	0
Resultat					

Prestationstal

Antalet utförda planerade inspektioner följer nästan tillsynsplanen med en uppfyllnad på 88%. Troligen kan detta hämtas hem och prognosen följer 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	288	234	700
Miljö- och hälsoskydd - antalet ansöknings- och anmälningsärenden	122	220	46	65	200
Miljö- och hälsoskydd - antalet startade tillsynsärenden med anledning av inkomna klagomål	102	100	34	35	100

Plan- och byggverksamhet

Årets viktigaste händelser

Arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort är i full gång och ett samrådsförslag har arbetats fram och lämnats in till samhällsbyggnadsnämnden för beslut om samråd i maj.

Under våren har enheten bland annat arbetat med detaljplanerna för bostäder och skola Sjöbo väst och bostäder Grimstofta, alla planer beställda av kommunstyrelsen. Detaljplanen för Arbetet 25 och 26 har antagits i kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Detaljplan för Fritidsbacken fortskrider och samråd väntas till sommaren.

Digitaliseringen av analoga detaljplaner är inne i en sista granskningsfas, med en slutlig lansering av en karttjänst för handläggare såväl som kommuninvånare, inom ramen för projektet ”Utvecklingsresan – Sjöbo kommun”. E-tjänster för planbesked, nybyggnadskartor, mättjänster och samråds-/granskning har färdigställts och uppdateras efterhand.

Förvaltningen har hittills under året fått in två ansökningar om planbesked, att jämföra med 14 st totalt under 2021, samt 5 st under 2022 (varav tre st inkom under de första fyra månaderna 2022).

Under de första månaderna har en nedgång i antalet bygglovsärenden som kommer in märkts. Den verkar vara ett eftersläp av den nedåtgående konjunkturen som märkts av tidigare i större utsträckning i andra kommuner än här. Arbetet med vår tillsyn - ofta i samarbete med kollegor på miljöenheten - fortsätter och fokuserar på ärenden där människors hälsa äventyras.

Under 2022 infördes e-tjänster för bygglov, anmälan och förhandsbesked. Under 2023 gjordes dessa om och handläggningen är i stort sett helt digital i dagsläget - från inkommande ärende till beslut.

Ekonomianalys

Byggverksamheten uppvisade ett överskott på 0,1 mnkr och det beror främst på högre intäkter kopplat till sanktionsavgifter. I övrigt följer verksamheten budgeten och prognostiserar ett nollresultat.

Planverksamheten uppvisade ett underskott på 0,4 mnkr. Underskottet beror på lägre intäkter än budgeterat, samtidigt täcktes delar av underskottet av lägre kostnad för arbetskraft och konsulttjänster. Eftersom mycket arbete är påbörjat men ännu inte fakturerat prognostiserar verksamheten ett nollresultat.

Ärendeflödet in på bygglovenheten har varit något lägre än prognostiserat. På grund av det oroliga världsläget är det svårt att dra slutsatser om framtiden. Byggföretagens prognos visar en uppgång i byggandet 2025.

Konto	Utfall Jan - Apr 2023	Budget Jan - Apr 2024	Utfall Jan - Apr 2024	Budget 2024	Prognos 2024
Intäkter	2 353	2 635	1 968	7 906	7 906
Kostnader	-5 149	-5 062	-4 689	-14 606	-14 606
Nettokostnad	-2 796	-2 427	-2 721	-6 700	-6 700
Kommunbidrag	2 413	2 427	2 427	6 700	6 700
Summa Resultat	-383	0	-294	0	1

Prestationstal

Antalet inkomna ansökningar om planbesked (2st) är i paritet med prognosen för perioden (2st). Prognosen om 4 inkomna ansökningar om planbesked för helåret 2024 bedöms slå in, ärendeinflödet 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, och åtgärder planeras vidtas inför nästa budgetår. Inkomstflödet är än så länge opåverkat och prognosen för 2024 med noll-resultat ser fortsatt bra ut. Beställningar av nybyggnadskartor är i paritet med prognos.

Ärendeflödet in på bygglovenheten är just för DR1 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 utifrån denna period.

Nyckeltal	Utfall 2023	Budget 2024	Periodutfall 2023	Periodutfall 2024	Prognos 2024
Antal ansökningar om bygglov	208	240	74	71	220
Antal bygganmälningar	225	170	78	31	150

Plan- och bygg - antalet startade tillsynsärenden	95	50	30	26	80
Antal ärenden som inte är avslutade/arkiverade	1 500	1 400	997	997	1 000

Politisk verksamhet

Årets viktigaste händelser

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

Ekonomianalys

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

Konto	Utfall Jan - Apr 2023	Budget Jan - Apr 2024	Utfall Jan - Apr 2024	Budget 2024	Prognos 2024
Intäkter					
Kostnader	-373	-274	-232	-800	-800
Nettokostnad	-373	-274	-232	-800	-800
Kommunbidrag	207	274	274	800	800
Summa	-166	0	42	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 en nedgång i antalet bygglovsärenden väntas under 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 kontrollförordningen, främst avseende växtskyddsmedel, samt hur tillsynen ska anpassas efter den framtagna nationella tillsynsstrategin kommer påverka nämndens verksamhet. Det kan innebära ändrade inriktningar, tillsynsupplägg, tillsynsintervall och avgiftsuttag.

Miljöskydd: Nyligen införda samt planerade ändringar inom avfallslagstiftningen 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.

Förvaltningsgemensam lokal handlingsplan för samhällsbyggnadsförvaltningen 2024

Sjöbo kommuns vision: En plats vi skapar tillsammans

Syftet med samhällsbyggnadsnämndens verksamhet: Livsmiljöer för ett gott liv idag och imorgon

FOKUSOMRÅDE KF	ÖVERGRIPANDE MÅL KF	INDIKATOR KF	MÅL SBN 2024-2027	INDIKATOR SBN 2024-2027	UPPFÖLJNING INDIKATOR	ÅTGÄRD	ANSVARIG ÅTGÄRD	AKTIVITET 2024	ANSVARIG AKTIVITET 2024
En uthållig ekonomi	En uthållig ekonomi	Nämndens avvikelse i förhållande till kommunbidraget. Mål: ≥ 1		Kostnadstäckningsgrad vid prövning och tillsyn enligt miljöbalken. Mål: ≥40 % Ingångsvärde 2022: 33,3 %	2024	Fortsätta att utveckla nya arbetssätt	Enhetschef miljö	Implemetera överenskomna nya arbetssätt gällande rapporter	Anders Lindén
							Enhetschef miljö	Implemetera överenskomna nya arbetssätt gällande föreläggande och förbud	Anders Lindén
							Enhetschef miljö	Implemetera överenskomna nya arbetssätt gällande prioritering av tillsyn enligt tillsynsplanen	Anders Lindén
							Enhetschef miljö	Utveckla e-tjänst Anmälan om folkölsförsäljning	Anna Lidholm
							Enhetschef miljö	Utveckla e-tjänst Ansökan om värmepump	Simon Gärdebring
							Enhetschef miljö	Utveckla e-tjänst Anmälan om registrering av livsmedelsverksamhet	Annika Jeppsson
							Enhetschef miljö	Utveckla e-tjänst Anmälan om registrering av dricksvattenverksamhet	Annika Jeppsson
							Enhetschef miljö	Utveckla e-tjänst Entreprenörsrapport enskilda avlopp	Malin Ryberg
							Enhetschef miljö	Utveckla e-tjänst Köldmedierapportering	Johan Kleman
							Enhetschef miljö	Utveckla e-tjänst ansökan anmälan växtskyddsmedel	Carina Ekelund
							Enhetschef miljö	Utveckla e-tjänst dispensansökan separering av förpackningar från bioavfall	Johan Kleman
							Enhetschef miljö	Fortsätta att utveckla befintliga och nya e-tjänster	Simon Gärdebring
En attraktiv arbetsgivare	En attraktiv arbetsgivare	Anställda upplever Sjöbo kommun som en bra arbetsgivare. Mål: öka		Antal debiterade timmar/heltidsanställd planarkitekt. Mål: 993 h Ingångsvärde 2023: 828 h (84 %)	2024	Fortsätta att utveckla nya arbetssätt	Enhetschef strategi	Utveckla befintlig e-tjänst för Detaljplan samråd och granskning	Nils Hedenmo
							Enhetschef strategi	Ta fram egna grundkartor	Anton Siik
							Enhetschef bygg	Uppdatera objektsregistret för hissar	Linnéa Elamzon
					2024	Fortsätta att utveckla nya arbetssätt	Enhetschef bygg	Uppdatera objektsregistret för hissar	Linnéa Elamzon
En attraktiv arbetsgivare	En attraktiv arbetsgivare	Sjukfrånvaro Mål: minska			2024	Delaktighet i verksamhetsutveckling Nära ledarskap Möjlighet att jobba hemifrån Kompetensutveckling Grupputveckling	Förvaltningschef	Förvaltningsgemensam kompetensutvecklingsdag	Louise Andersson
							Förvaltningschef	Förvaltningsgemensam verksamhetsutvecklingsdag	Louise Andersson
							Enhetschef strategi	Införa individuella utbildningsplaner på strategienheten i samband med PLUS-samtal	Marie Rosdahl
					3 ggr/2024	Uppmuntra gemensamma friskvårdsaktiviteter Grupputveckling Nära ledarskap	Förvaltningschef	Ta fram förvaltningsövergripande mål för arbetsmiljön	Louise Andersson

							Förvaltningschef	Ta fram rutin för första hjälpen och krisstöd	Louise Andersson
							Förvaltningschef	Ta fram rutin vid rättshaveristiskt beteende	Susanne Håkansson
							Förvaltningschef	Ta fram rutin kring överfallsalarm	Susanne Håkansson
							Förvaltningschef	Ta fram rutin vid inbrott	Susanne Håkansson
							Förvaltningschef	Uppdatera rutin och handlingsplan vid hot och våld	Louise Andersson
							Enhetschef strategi	Uppdatera enhetens riskbedömningar och ta fram åtgärder och aktiviteter under året baserade på bedömningarna	Marie Rosdahl
							Enhetschef strategi	Genomföra minst en enhetsgemensam friskvårdsaktivitet	Marie Rosdahl
							Enhetschef bygg	Uppdatera enhetens riskbedömningar och ta fram åtgärder och aktiviteter under året baserade på bedömningarna	Linnéa Elamzon
							Enhetschef bygg	Genomföra minst en enhetsgemensam friskvårdsaktivitet	Linnéa Elamzon
							Enhetschef miljö	Uppdatera enhetens riskbedömningar och ta fram åtgärder och aktiviteter under året baserade på bedömningarna	Anders Lindén
							Enhetschef miljö	Genomföra minst en enhetsgemensam friskvårdsaktivitet	Anders Lindén
Barn och unga känner sig hemma i Sjöbo	Alla barn och elever i Sjöbo är trygga och ges förutsättningar och utbildning för livet		Barn och ungas förutsättningar att aktivera sig är goda. (Folkhälsoplan)	Andel nya detaljplaner och bygglov för skolor och förskolor som följer Boverkets föreskrifter och rekommendationer avseende utemiljö. Mål: 100 % Ingångsvärde 2022: 100 % (Folkhälsoplan)	2024	Följa Boverkets föreskrifter och rekommendationer avseende utemiljö vid nya detaljplaner och bygglov för skolor och förskolor	Enhetschef strategi	Gemensam standardskrivning om konsekvenserna för barn i beslutsmallar	Maja Håkansson
							Enhetschef strategi	Hitta former för samarbete strategisk planering och folkhälsa/ utformning offentlig utemiljö/ fritid	Marie Rosdahl
							Enhetschef strategi	Göra en barnkonsekvensanalys av Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050	Maja Håkansson
			Alla barn har trygga och goda uppväxtvillkor. (Folkhälsoplan)	Antal ärenden där brottsbekämpande myndighetssamverkan har skett. Mål: öka Ingångsvärde 2023: 0	2024	Brottsbekämpande myndighetssamverkan	Förvaltningschef	Genomföra en gemensam insats i Sjöbo kommun	Louise Andersson
Naturen i Sjöbo fyller livet	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. Mål: 100%			2024	Välja begagnat före nytt vid inköp i allmänhet och kommunens "Ge och få"-verksamhet i synnerhet	Förvaltningschef	Kollar alltid begagnat alternativ först	Susanne Håkansson
		Antal genomförda resurseffektiverande aktiviteter i kommunens verksamheter och kommunala bolag med syfte att förebygga avfall. Mål: öka			2024	Välja begagnat före nytt vid inköp i allmänhet och kommunens "Ge och få"-verksamhet i synnerhet	Förvaltningschef	Kollar alltid begagnat alternativ först	Susanne Håkansson
		Andel återbrukade möbler och inredning. Mål: öka			2024	Välja begagnat före nytt vid inköp i allmänhet och kommunens "Ge och få"-verksamhet i synnerhet	Förvaltningschef	Kollar alltid begagnat alternativ först	Susanne Håkansson

			God tillgång till grönområden för alla. (Lokalt miljömål 2034)	Areal skyddad natur. Mål: 5 % (nationellt ≥30 % år 2030) Ingångsvärde 2022: 3,2 % (Lokalt miljömål 2034)	2025	Samverkan med statliga myndigheter avseende bildandet av nya skyddade naturområden	Enhetschef strategi	Samverka och verka för möjliggörandet av fler naturreservat	Eva Nielsen Osterman
			Frisk luft, god strål- och ljudmiljö. (Lokalt miljömål 2034)	Krontäckningsgrad i serviceorterna. Mål: 30 % Ingångsvärde 2021: • Sjöbo tätort 25 % • Blentarp: 29 % • Vollsjö 13 % • Lövestad: 9 % (Lokalt miljömål 2034)	2025	Ha med perspektivet krontäckningsgrad i den fysiska planeringen	Enhetschef strategi	Arbeta med målsättningen för krontäckningsgrad i FÖP Sjöbo 2050	Emelie Willsäter
			Hållbara lantbruk. (Lokalt miljömål 2034)	Vattenstatus i kommunens sjöar. Mål: förbättrad Ingångsvärde 2021: • Hög – • God – • Måttlig – • Otillfredställande – • Dålig 100 % (Lokalt miljömål 2034)	2025	Kävlingeåns vattenråd Nybro-, Kabusa- och Tygeåns vattenråd Miljötillsyn	Enhetschef strategi	Medlemskap i vattenråden och aktivt fortsatt stöttande i deras verksamhet/åtgärder	Eva Nielsen Osterman
				Vattenstatus i kommunens vattendrag. Mål: förbättrad Ingångsvärde 2021: • Hög – • God 9 % • Måttlig 64 % • Otillfredställande 18 % • Dålig 9 % (Lokalt miljömål 2034)	2025	Kävlingeåns vattenråd Nybro-, Kabusa- och Tygeåns vattenråd Miljötillsyn	Enhetschef strategi	Medlemskap i vattenråden och fortsatt stöttande i deras verksamhet/åtgärdsgenomförande	Eva Nielsen Osterman
							Enhetschef strategi	Påbörja en intern strategi för Sjöbo kommuns medverkan i Biosfärområde storkriket	Eva Nielsen Osterman
			Friskt vatten. (Lokalt miljömål 2034)	Andel icke godkända avlopp. Mål: minska Ingångsvärde 2021: 27 % (Lokalt miljömål 2034)	2024	Prioritera information och tillsyn enskilda avlopp	Enhetschef miljö	Tillsyn 84 enskilda avlopp som har varit i drift i ca 1 år, 36 äldre minireningsverk och 6 större gemensamhetsanläggningar	Annika Jeppsson
Hela Sjöbo lever	Sjöbo erbjuder attraktivt boende där alla upplever trygghet, frihet, samhörighet och tillgänglighet	Handläggningstid bygglov, veckor (mediantid) Mål: ≤ 4 v Ingångsvärde 2022: 2,3 v			3 ggr/2024	Fortsätta att utveckla lösningar som underlättar för sökande	Enhetschef bygg	Ta fram och publicera "Fem tips för en smidigare byggprocess"	Linnéa Elamzon
		Bra bemötande vid kontakt med tjänstepersoner i kommunen. Mål: öka Ingångsvärde: 83,2%	Bemötande i framkant	Nöjd kvalitetsindex (NKI) Mål: ≥ 70 Ingångsvärde 2022: Företag: • Livsmedel 70 • Miljö och hälsa 64 • Bygg ej tillräckligt underlag Privatpersoner: • Livsmedel ej tillräckligt underlag • Miljö och hälsa 71	2024 (DR2)	Det goda mötet Arbeta utifrån vårt löfte: <i>Du känner dig välkommen</i>	Förvaltningschef	Utveckla besöksentrén	Louise Andersson
							Förvaltningschef	Införa digitalt besöksystem	Louise Andersson
							Förvaltningschef	Slutföra förvaltningsgemensam bemötandeutbildning	Louise Andersson
							Enhetschef strategi	Utveckla strategienhetens information på webben	Maja Håkansson
						Det goda mötet Arbeta utifrån vårt löfte: <i>Du förstår</i>	Förvaltningschef	Undersöka möjligheten att utveckla en chatbot på webben	Louise Andersson
							Enhetschef strategi	Utveckling av castor-mailmallar i samband med fakturering	Ingrid Nilsson
							Enhetschef strategi	Utveckling av planmallar och castor mallar	Malin Töger
							Enhetschef strategi	Lansera planmosaikerna externt	Nils Hedenmo

							Enhetschef strategi	GIS:a in bebyggelseinventeringar	Aron Otterström
							Enhetschef strategi	Lansera kulturmiljöwebben	Emelie Willsäter
							Enhetschef miljö	Implemetera överenskomna nya arbetsätt gällande rapporter och skrivelser - korta, relevanta och tydliga	Anders Lindén
							Enhetschef miljö	Översyn av miljöenhetens webbsidor	Annika Jeppsson
							Enhetschef miljö	Översyn av miljöenhetens mallar	Annika Jeppsson
							Enhetschef bygg	Slutföra Skyltprogram för Sjöbo kommun	Linnéa Elamzon
							Enhetschef bygg	Påbörja ett program för murar och plank	Linnéa Elamzon
							Enhetschef bygg	Utveckla hemsidan gällande lovprocessen	Linnéa Elamzon
							Enhetschef bygg	Utveckla information om kontrollplaner	Daniel Back
						Det goda mötet Arbeta utifrån vårt löfte: <i>Du kan lita på att vi tar vårt ansvar</i>	Förvaltningschef	Implemetera generativ AI/chat GPT som hjälpmedel i verksamheten	Louise Andersson
							Enhetschef bygg	Teckna samverkansavtal med Tomelilla kommun gällande prövning och tillsyn enligt PBL	Linnéa Elamzon
							Enhetschef bygg	Utveckla och visualisera processer internt avseende lov, förhandsbesked, anmälan och tillsyn	Linnéa Elamzon
							Enhetschef strategi	Processkartläggning och utveckling av rutiner vid detaljplanering	Malin Töger
							Enhetschef strategi	Ta fram och implementera faktureringsrutin	Ingrid Nilsson
							Enhetschef strategi	Implementering av ny intern SBN-inlämningsrutin	Marie Rosdahl
			Klimatsäkrad kommun. (Lokalt miljömål 2034)	Nya detaljplaner innehållande dokumenterade klimatanpassningsåtgärder. Mål: 100,00% Ingångsvärde 2023: 100 %	2024	Klimatanpassningsåtgärder i detaljplaneringen	Enhetschef strategi	Varje antagen detaljplan ska innehålla minst en planbestämmelse som bidrar till klimatanpassningen	Malin Töger
							Enhetschef strategi	Ta fram riktlinjer för klimatanpassning i Fördjupad översiktsplan FÖP Sjöbo tätort 2050	Elin Brudin
			Bevarade och utvecklade natur- och kulturmiljövärden. (Lokalt miljömål 2034)	Antal inventeringar av kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Mål: öka Ingångsvärde 2023: 5 st (Lokalt miljömål 2034)	2025	Inventera kulturhistoriskt värdefulla miljöer	Enhetschef strategi	Inventera kulturhistoriskt värdefulla miljöer i resterande aktuella delar av Sjöbo tätort	Emelie Willsäter
				Antal inventeringar av främmande invasiva arter. Mål: öka Ingångsvärde 2023: 1 st (Lokalt miljömål 2034)	2025	Samarbete med grannkommuner för att söka externa medel och inventera främmande invasiva arter	Enhetschef strategi	Upprätthålla samarbetet med berörda kommuner och bevaka möjligheten till externa medel	Eva Nielsen Osterman

Uppföljning av 2024 års tillsynsplan – DR1

Tillsynsbesök	Förväntat	Utfört	Uppföljning %
Totalt (613)	268	180	88
Mfv B tillståndsplikt. (3)	1	0	0
Mfv C anmälningsplikt* (27)	9	9	111
Mfv U (43)	14	15	105
Inventeringar Mfv U		10	
Mfv B Lantbruk (2)	1	0	0
Mfv C Lantbruk (29)	10	6	41
Mfv U Lantbruk (129)	43	40	70
Inventeringar Mfv Lantbruk (70)	23	17	42

Tillsynsbesök	Förväntat	Utfört	Uppföljning %
Enskilda avlopp Tillstånd (65)	22	16	74
Enskilda avlopp (84) (insp. "ettåringar")	28	20	71
Enskilda avlopp (42) (insp/inv övriga)	14	17	121
Enskilda avlopp (65) (anlagda i drift)	22	9	42
Hälsoskydd FMH §38 (47)	16	12	58
Hälsoskydd (15)	5	0	0
Livsmedelsanläggningar (93)	31	38	123
Dricksvattenanläggningar (17)	6	4	71
Försäljning folköl, läkemedel (12)	4	6	150

Uppföljning av 2024 prövning och övrig tillsyn – DR1

Prövning och övrig händelsestyrd tillsyn	Akkumulerat	Jmf 2023
Anmälningar	25	21
Ansökningar	40	25
Klagomålsärenden*	35	34
Övriga tillsynsbesök	54	28
<i>Antal inkomna och startade ärenden miljöenheten**</i>	685	634
<i>Beslut (alla förutom beslut om debitering)</i>	96	103
<i>Beslut om Miljösanktionsavgift</i>	3	2



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

§57

Ärendenr PLAN.2020.1257

Beslut om samråd för Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att godkänna förslag för Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050 för samråd.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har på uppdrag av kommunstyrelsen tagit fram ett samrådsförslag för en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort. Tidshorisonten för planförslaget sträcker sig till 2050 och planen fokuserar mycket på förtätning av bostäder i centrala Sjöbo, utveckling av grönstruktur och utveckling av tätortens gång- och cykelvägnät. Mark- och vattenanvändningskartan visar kommunens önskade utveckling av planområdet, baserat på Boverkets ÖP-modell 2.1. Kopplat till kartan finns övergripande planeringsprinciper och mer djupgående information om föreslagna utbyggnadsområden.

Beskrivning av ärendet

Den fördjupade översiktsplanens syfte är att visa hur tätorten ska utvecklas fram till 2050. Planen ska vara vägledande och ett underlag för dialog mellan olika parter och aktörer i samhällsbyggnadsprocessen. Planen är ett viktigt verktyg i kommunens arbete med detaljplaner och bygglov.

Kommunen ska i översiktsplanen redovisa de förhållanden som med hänsyn till de allmänna intressena i 2 kapitlet plan- och bygglagen (PBL) kan ha väsentlig betydelse för hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Nya bostäder planeras främst i centrala Sjöbo där mark förtätas och omvandlas från verksamhetsområden till bostadsområden. Bostäderna är framför allt i flerbostadshus och radhus kombinerat med centrumfunktioner. I tätortens yttre kant planeras för bostadsområden med en annan typ av bostäder som ett komplement.



SJÖBO
KOMMUN

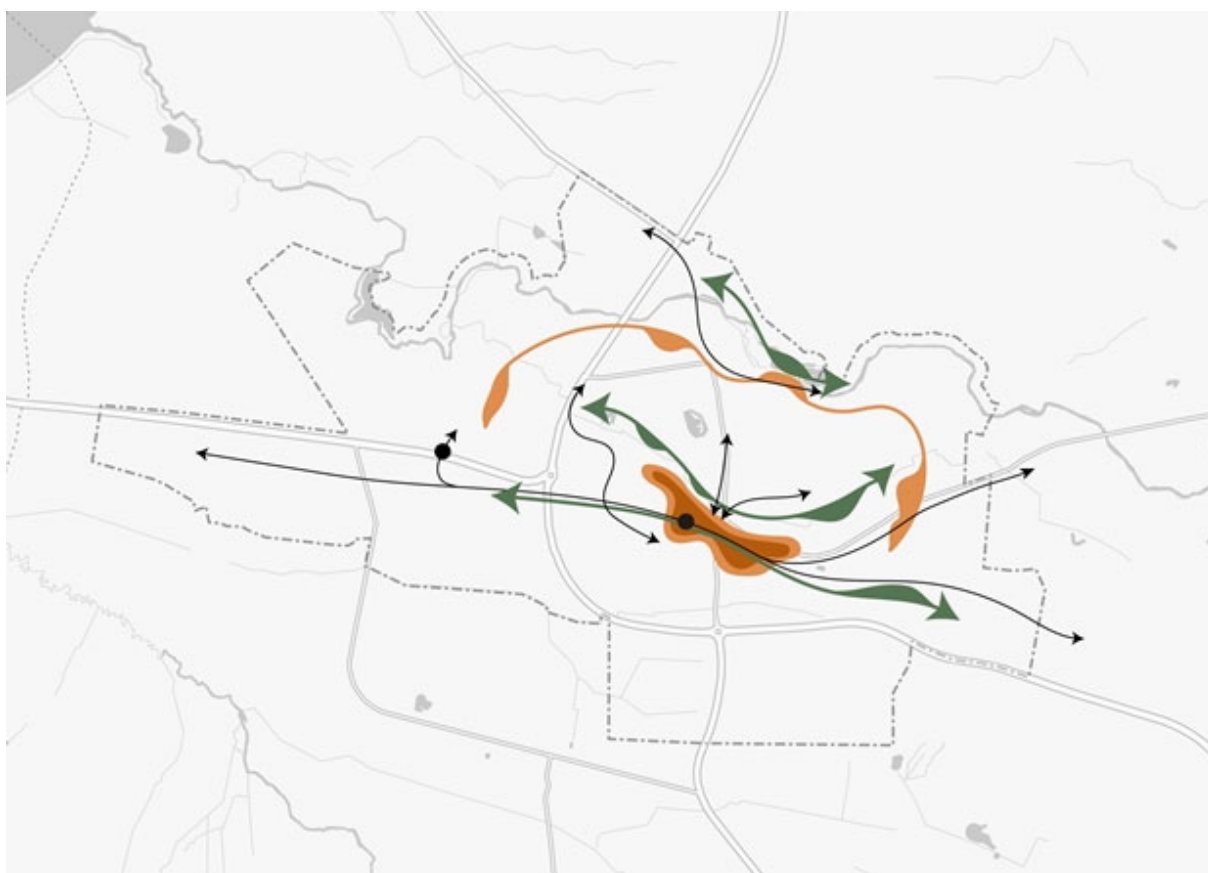
Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

Grönstrukturen utvecklas längs flera stråk. Banvallen blir ett nytt grönt rekreationsstråk, stråket längs Grimstoftabäcken förstärks och Kärleksstigen knyts samman med ett nytt grönområde.

Gång- och cykelvägar länkas samman för ett tillgängligt och nära Sjöbo. Utveckling föreslås också längs banvallen, Tolångavägen och mot Anklam som skapar kopplingar till tätortens omland.



Figur 1. Den fördjupade översiktsplanens utvecklingsinriktning

Beslutsunderlag och bilagor

- Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050 - Samrådsförslag (digital version, nås på <https://storymaps.arcgis.com/collections/11b72c4863b148c8a5f94de6e2300686>, samt PDF)
- Miljökonsekvensbeskrivning för Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050
- Barnkonsekvensbeskrivning för Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050
- Övergripande lokaliseringsutredning inför beslut om föreslagen exploatering av jordbruksmark



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort

Samrådsversion, beslutad i kommunstyrelsen 2024-XX-XX



SJÖBO
KOMMUN

Inledning	3
Om översiktsplanering	3
Organisation	3
Planprocess	3
Avgränsning.....	3
Sjöbos historia.....	4
Medborgardialog.....	5
Framtidsbild	6
Ett Sjöbo med identitet och framtidstro	6
Ett hållbart och grönt Sjöbo	8
Ett livskraftigt och tryggt Sjöbo	11
Ett tillgängligt och nära Sjöbo	13
Utvecklingsinriktning.....	16
Mark- och vattenanvändning	17
Mark- och vattenanvändningskarta	17
Planeringsprinciper	17
Utbyggnadsområden.....	22
Planeringsförutsättningar	46
Landskapsanalys.....	46
Kommunikationer	49
Teknisk försörjning.....	56
Miljö och klimat.....	66
Natur, kultur och friluftsliv.....	74
Riksintressen och skydd	82
Areella näringar.....	86
Detaljplaner.....	88
Genomförande och uppföljning.....	90
Konsekvenser	90
Miljöbedömning.....	90
Barnkonsekvensanalys	92
Referenser	93
Textkällor.....	93
Geodata.....	96

Inledning

Om översiktsplanering

Den fördjupade översiktsplanens syfte är att visa hur tätorten ska utvecklas fram till 2050. Planen ska vara vägledande och ett underlag för dialog mellan olika parter och aktörer i samhällsbyggnadsprocessen. Planen är ett viktigt verktyg i kommunens arbete med detaljplaner och bygglov.

Kommunen ska i översiktsplanen redovisa de förhållanden som med hänsyn till de allmänna intressena i 2 kapitlet plan- och bygglagen (PBL) kan ha en väsentlig betydelse för hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Organisation

Politisk styrgrupp

- Magnus Weberg (kommunstyrelsens ordförande) (M)
- Kent Ivan Andersson (M)
- Cecilia Olsson Carlsson (S)
- André af Geijerstam (SD)
- Jozefine Nybom (SD)

Beredningsgrupp

- Louise Andersson (förvaltningschef på Samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Jesper Andersson (förvaltningschef på Tekniska förvaltningen)
- Kamilla Danielsson (tillväxtchef på Kommunledningsförvaltningen)

Arbetsgrupp

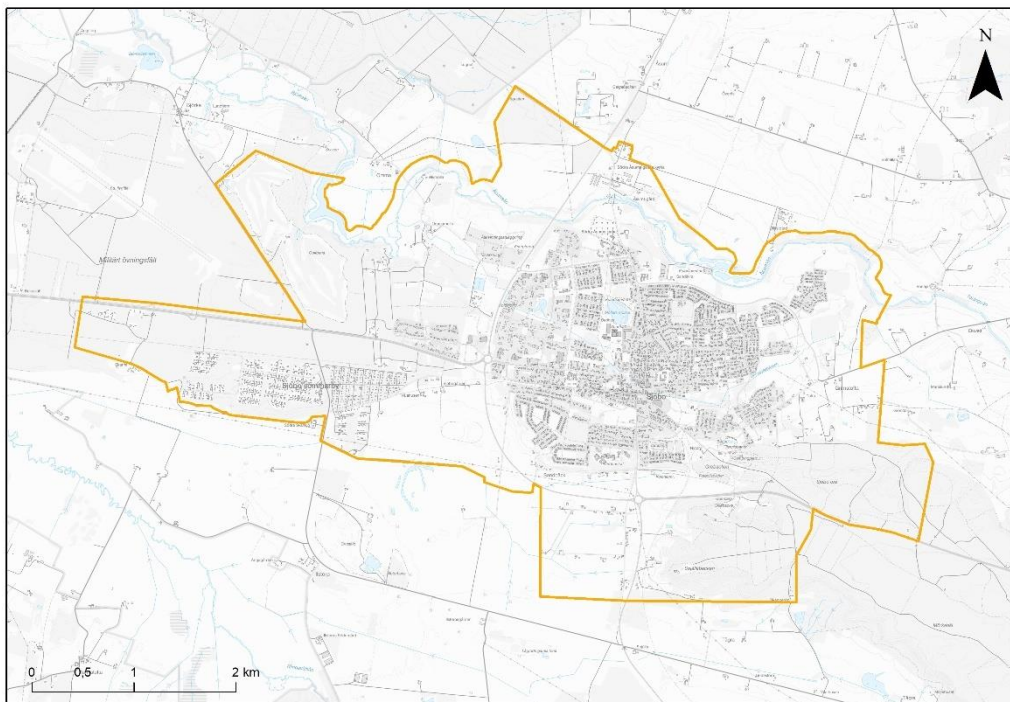
- Elin Brudin (projektledare)
- Aron Otterström (samhällsplanerare)
- Emelie Willsäter (samhällsplanerare)
- Lisa Asp (samhällsplanerare)
- Malin Töger (planarkitekt)
- Louise Quistgaard (kommunikatör)
- Marie Rosdahl (enhetschef)

Planprocess

Förslaget till en ny fördjupad översiktsplan ska samrådas med bland andra Länsstyrelsen Skåne, Region Skåne, grannkommuner och kommuninvånare. Efter samrådet görs de ändringar som kommunen anser är befogade, och sedan låter kommunen det slutliga förslaget granskas ytterligare en gång. Länsstyrelsens granskningsyttrande ska antas som en del av den fördjupade översiktsplanen av kommunfullmäktige. Den fördjupade översiktsplanen antas av kommunfullmäktige och fortsätter att gälla tills en ny antas.

Avgränsning

Den fördjupade översiktsplanen omfattar Sjöbo tätort med omnejd, se karta nedan.



Figur 1. Plangräns för den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort.

Sjöbos historia

I Sjöbo finns ett variationsrikt landskap med unika naturgeografiska förutsättningar som gett upphov till omväxlande topografi, jordarter och bördighet. Detta har kommit att påverka hur människor bott och brukat markerna under flera tusen år.

Forntid och tidig historia

Arkeologiska fynd visar stenåldersbosättningar och mänsklig aktivitet cirka 7000 år tillbaka. Fynden från brons- och järnåldern är färre, men det är under denna tid som kommunens äldsta byar får sina gränser. Att fynden är färre från denna period kan förklaras med en lång bebyggelsekontinuitet och att dåtidens uppodlade marker odlas än idag. Under vikingatiden skedde en expansion i området, bland annat till följd av teknisk utveckling, nyodling och befolkningstillväxt. Denna expansion kan utläsas i flera av dagens bebyggelsenamn, exempelvis härstammar namn som slutar på ändelserna "-löv", "-inge", "-stad" och "-tofta" från denna period.

Medeltiden till 1800-talet

Från medeltiden och fram till 1800-talet skedde bebyggelseutvecklingen i omgångar. Åkermark utgjorde bara en liten del av markanvändningen och det var vanligast att livnära sig på boskapsskötsel. Ett öppnare landskap tog form till följd av högt betestryck och delvis nyodling men även andra faktorer bidrog. Exempelvis gick en stor del av virkesuttaget till byggnader, hägnader, värmekällor men även till större industrier som Alunbruket i Christinehof. Träd kom främst att återfinnas i vångarna, alltså i anslutning till åker- och ängsmarker, samt vid godsens, men i de norra och södra delarna av kommunen fanns fortfarande större sammanhängande skogsområden kvar.

Skiftesreformer och förändrade landskap

Under 1700–1800-talet förändrades landskapets karaktär avsevärt till följd av skiftena. Många byar splittrades och små markenheter slogs samman vilket bland annat

resulterade i att många kantzoner och biotoper försvann. Spåren från skiftena är fortfarande tydliga med stenmurar, spridd gårdsbebyggelse och små byklungor. På grund av virkesbrist behövde dåtidens människor hushålla med det som fanns att tillgå, därför blev korsvirkeshus ett vanligt inslag i Sjöbo.

Industrialisering och utveckling av Sjöbo tätort

Första gången Sjöbo omnämns är i ett brev daterat år 1502 (Sjøbo). Troligen låg en sjö öster om dagens centrum med några bodar, därav namnet. Södra Åsum var sockencentrum men Sjöbo, med sin gästgivargård vid två korsande vägar, kom att anses vara en centralort i Färs Härad. När industrialiseringen tog fart började Sjöbo utvecklas i en rasande fart. Två järnvägslinjer fick sin framfart genom tätorten. 1866 invigdes linjen mellan Ystad och Eslöv, och 1893 invigdes Simrishamnsbanan mellan Malmö och Simrishamn.

Municipalsamhället

Sjöbo utvecklades mot att försörja den omgivande landsbygden med varor och service, och många av de gamla tegelbyggnaderna som finns i centrala Sjöbo påminner oss om denna tidsepok. År 1898 fick Sjöbo status som municipalsamhälle och vid den tiden hade många verksamheter hunnit etableras i tätorten. Även den industriella verksamheten blomstrade, med bland annat ett ullspinneri, ett tegelbruk och en mekanisk verkstad. En stadsplan som reglerade kvarters- och gatuindelningar togs fram av stadsingenjören och majoren Anders S. Nilsson. Stadsplanens struktur finns fortfarande kvar tack vare att orten kunde expandera i ytterkanterna istället för att riva byggnader i centrum. Det var även under denna tid som Västergatan utvecklades till den centrumgata med blandade funktioner som vi är vana vid idag. Tidigare var det Norregatan som fungerade som en centrumgata med handel och Västergatan var en verksamhetsgata.

1970-talet och senare

Under 1970-talet stagnerade Sjöbos utveckling, järnvägslinjerna lades ner, industrier avvecklades, jordbruket mekaniserades och behovet av arbetskraft minskades. Detta ledde till utflyttning från hela kommunen. Men i bostadsbeståndet skedde en ökning av enfamiljsbostäder och Sandbäcks industriområde etablerades. I nutid är Sjöbo centralort i kommunen och är en pendlarort med bra kommunikationer och naturen precis runt hörnet.

Medborgardialog

Bakgrund och syfte

I arbetet med översiktsplanering är medborgardialog en viktig grundsten. Genom dialogen kan invånare eller verksamma i Sjöbo tätort påverka beslut om sitt närsamhälle. Alla, inklusive barn, ska få vara med och påverka hur samhället ska se ut. Varje synpunkt ger värdefull kunskap och bidrar till att kommunen får veta vilka olika intressen som finns.

Den huvudsakliga medborgardialogen inför framtagandet av den nya fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort pågick mellan april och december 2022. Dialogen bestod av flera olika delmoment, och riktade sig mot både invånare och verksamma i allmänhet, såväl som till särskilda grupper såsom barn och äldre. Dialogmetoden och det samlade resultatet har sammanställts i en rapport.

Framtidsbild

Ett Sjöbo med identitet och framtidstro

Sjöbos historiska miljöer utgör årsringar i samhällets tillväxt och hjälper oss att förstå samhällets historia. Dessa miljöer ger en känsla av identitet, stolthet och sammanhang, och bidrar till livskvaliteten för boende och besökare och attraktivitet för företag.

Tack vare medborgardialogen som genomförts i samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen vet vi att många invånare i Sjöbo värdesätter vikten av att vårda och utveckla ortens byggnader. Utvecklingen av nya bostads- och verksamhetsområden ger många Sjöbo-bor hopp om att Sjöbo är en tätort med utvecklingspotential och en levande landsbygdsort.

Miljöer som tillför mycket till Sjöbos identitet och som ligger i anslutning till starka rörelsestråk är särskilt viktiga att vårda. Marknadsplatsen, Möllers mosse, Åsumsån med kärlekstigen, Sjöbo Ora, Sjöbo mölla, Gamla torg med sin torghandel, verksamheterna längs Västergatan och området vid busstationen är exempel på sådana områden.

Vår livsmiljö är ett resultat av hur landskap och bebyggelse har formats genom historien. Varje enskild byggnad har sin betydelse för helhetsupplevelsen av Sjöbo och påverkar hur vi upplever och trivs i vår tätort. Genom att ta hänsyn till befintliga förutsättningar, såsom kulturhistorisk kontext, men samtidigt spegla vår tids arkitektur, kan nybyggnationer bli positiva tillskott till vår gemensamma livsmiljö och vårt framtida kulturarv.

Strategier

- Vårda och levandegöra kulturmiljöer och kulturbyggnader
- Utveckla tätortens identitetsskapande platser och stråk
- Skapa miljöer och byggnader värda att bevara för framtiden

I avsnittet "Mark- och vattenanvändning" finns planeringsprinciper som kopplar an till de olika strategierna.

Koppling till andra kommunala styrdokument

Översiktsplan 2040

- Höja den gestaltningsmässiga kvaliteten i Sjöbo kommuns byggda och anlagda miljö
- Vårda och levandegöra kulturmiljöer och kulturbyggnader
- Främja hållbart, säkert och motståndskraftigt samhällsbyggande, genom klimatsäkring, innovation och teknikutveckling

Bygga i Sjöbo

Hela vägledningen

Sjöbos kulturplan 2022–2030

- Använda kulturen som en tillväxtfaktor och involvera kulturen i samhällsbyggandet

Grönstruktur- och naturvårdsprogram

- Skydda särskilt värdefulla kulturmiljöområden

Kretsloppsplan 2021–2030

- Inflödet av material och produkter till kretsloppet har minskat år 2030
- Resursanvändningen i kretsloppet har effektiviserats år 2030
- Spillet från kretsloppet har minskat år 2030

Hållbart Sjöbo 2034

- Klimatsäkrad kommun
- Bevarade och utvecklade natur- och kulturmiljövärden
- Hållbar konsumtion
- Minskat avfall

Koppling till globala, nationella och regionala mål

Agenda 2030

- Hållbara städer och samhällen
- Tillväxt och jobb
- Konsumtion och produktion
- Bekämpa klimatförändringarna
- Fredliga och inkluderande samhällen

Det globala klimatmålet

- Den globala temperaturökningen ska hållas långt under 2 grader och att vi ska jobba för att den inte ska överstiga 1,5 grader.

Nationella mål för kulturmiljö

- Ett hållbart samhälle med en mångfald av kulturmiljöer som bevaras, används och utvecklas
- Människors delaktighet i kulturmiljöarbetet och möjlighet att förstå och ta ansvar för kulturmiljön
- Ett inkluderande samhälle med kulturmiljön som gemensam källa till kunskap, bildning och upplevelser
- En helhetssyn på förvaltningen av landskapet som innebär att kulturmiljön tas till vara i samhällsutvecklingen

Sveriges miljömål

- God bebyggd miljö

Sveriges klimatmål

- Senast år 2045 ska Sverige inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären, för att därefter uppnå negativa utsläpp

Nationella mål för gestaltad livsmiljö

- Hållbarhet och kvalitet underställs inte kortsiktiga ekonomiska överväganden
- Det offentliga agerar förebildligt
- Använd perspektivet gestaltad livsmiljö i alla samhällsplaneringens skeden

Ett hållbart och grönt Sjöbo

Det finns många fina grönområden i och runt tätorten. Det ger Sjöboborna tillgång till varierad rekreation i form av lärorika och fascinerande miljöer, med förbättrad hälsa som följd. En del brister pekas ut i medborgardialogen, till exempel önskas ett mer varierat och välskött skogsbestånd med bra framkomlighet så att det blir lättare att vistas där, samt mer utsmyckning med blommor och växtlighet.

För att säkerställa en hållbar användning av naturresurser och skapa motståndskraftiga samhällen på lång sikt måste ekosystemtjänster beaktas i tätortens planering. Ekosystemtjänster är de förmåner som människor får från naturen, till exempel vattenrening, rekreation, pollinering och klimatanpassning.

Naturen bidrar ofta med lösningar på flera olika samhällsproblem samtidigt till skillnad från tekniska lösningar som bara löser det de är gjorda för. Närvaron av träd och grönska snabbar på vårdförlopp, minskar smärta och stress och är mycket positivt för människans psykiska hälsa. Grönska i tätortsmiljön bidrar även till att ta hand om regnvatten, kyla ner den byggda miljön under varma dagar och bidra till goda livsmiljöer för insekter, djur och fåglar.

Strategier

- Förtäta och exploatera med hänsyn till platsens förutsättningar
- Utveckla tätortens blågröna miljöer och kopplingar
- Klimatanpassa den byggda miljön
- Tillgodose framtida behov av teknisk försörjning

I avsnittet "Mark- och vattenanvändning" finns planeringsprinciper som kopplar an till de olika strategierna.

Koppling till andra kommunala styrdokument

Översiktsplan 2040

- Lokalisera ny sammanhängande bebyggelse i anslutning till befintlig samhällsservice
- Värna våra värdefulla naturlandskap och tillgängliggöra områden med rekreativa kvaliteter för fysiskt och mentalt välbefinnande
- Främja lokal förnybar energiproduktion där det är lämpligt, och ta hänsyn till förutsättningar för energiförsörjning vid verksamhets- och bostadsutveckling
- Förbättra förutsättningarna för ekosystemen

Grönstruktur- och naturvårdsprogram

- Tillgängliggöra parker och naturmiljöer för alla medborgare
- Utveckla de gröna miljöerna för funktionshindrade
- Skapa trygga grönområden med närhet till bebyggelse och tillräcklig belysning
- Skapa sammanhängande gröna stråk som knyter samman parker och grönområden
- Tillgängliggöra större natur- och rekreationsområden nära tätorterna
- Möjliggöra spridning och vandring av olika arter mellan områden
- Säkerställa att rödlistade arter bevaras i livskraftiga populationer
- Skydda kommunens vattenområden från negativ påverkan
- Säkerställa ett hållbart nyttjande av yt- och grundvatten och geologiska resurser

Hållbart Sjöbo 2034

- God tillgång till grönområden för alla
- Frisk luft, god strål- och ljudmiljö
- Klimatsäkrad kommun
- Giffri miljö
- Bevarade och utvecklade natur- och kulturmiljövärden
- Friskt vatten
- Hållbar energi

Koppling till globala, nationella och regionala mål

Agenda 2030

- Säkerställa hälsa
- Vatten och sanitet
- Hållbar energi
- Hållbara städer och samhällen
- Bekämpa klimatförändringarna
- Hav och marina resurser
- Ekosystem och biologisk mångfald

Det globala klimatmålet

- Den globala temperaturökningen ska hållas långt under 2 grader och att vi ska jobba för att den inte ska överstiga 1,5 grader

Sveriges miljömål

- Generationsmålet
- Ingen övergödning
- Levande sjöar och vattendrag
- Grundvatten av god kvalitet
- Frisk luft
- God bebyggd miljö
- Levande skogar
- Ett rikt växt- och djurliv

Nationellt mål för folkhälsopolitiken

- Målområde 5: Boende och närmiljö

Nationella friluftslivsmål

- Tillgänglig natur för alla
- Attraktiv tätortsnära natur

Regionplan 2022–2040

- Planera med utgångspunkt från att stärka den gröna infrastrukturen och främja biologisk mångfald
- Skapa förutsättningar för välfungerande ekosystem, både kvantitativt och kvalitativt, i landskapet, i bebyggd miljö och i havet
- Öka tillgängligheten för rekreation och friluftsliv i natur- och kulturlandskapet
- Förbättra tillgången till tätortsnära natur för nära, vardagligt friluftsliv och kortare utflykter

- Förbättra nåbarheten till Skånes natur- och kulturmiljöer genom hållbart resande för att gynna friluftsliv och turism
- Hushålla med och ta hänsyn till Skånes brukningsvärda jordbruksmark
- Planera med hänsyn till Skånes kulturlandskap och landskapskaraktärer och beakta den regionala identiteten som de blågröna strukturerna bidrar till
- Planera utifrån avrinningsområden
- Planera för att öka vattnets utrymme och fördröja vattnets tid i landskapet
- Utveckla bebyggelsen utifrån befintliga strukturer och genom förtätning i strategiska lägen
- Klimatanpassa den byggda miljön efter högre medeltemperaturer, värmeböljor, stigande hav och ökad nederbörd
- Planera och utveckla bebyggelsen till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risk för översvämning, stigande hav och erosion
- Fortsätt att möjliggöra en utveckling av besöksnäringen genom att binda samman cykel- och vandringleder i Skåne
- Planera hälsofrämjande och gröna miljöer som stimulerar till fysisk aktivitet och bidrar till att minska negativ påverkan på människors hälsa
- Planera och förvalta tätorternas grönstruktur med utgångspunkt i att stärka dess förmåga att producera ekosystemtjänster och främja biologisk mångfald för att skapa nyttor för hela Skåne
- Förtäta städer och tätorter med hänsyn till den befintliga grönstrukturen

Ett livskraftigt och tryggt Sjöbo

Sjöbos invånare efterfrågar fler platser som främjar socialt umgänge och kulturupplevelser i tätorten. Vid vissa mötesplatser önskas en ökad tillgänglighet och fler samlingspunkter. Det efterfrågas en större variation av aktiviteter och mötesplatser för personer i olika åldrar och med olika intressen, med möjlighet till både strukturerade och mer spontana aktiviteter.

Mer liv och rörelse i tätortens centrala delar kommer ofta upp som en önskad framtidsbild för Sjöbo tätort. Forskning visar att aktiva tätorter har stora fördelar, inte bara för hälsan utan även för ekonomin. Fastighetspriserna ökar och fler arbetstillfällen tillkommer. Ett ökat flöde av spontan rörelse i centrum förbättrar förutsättningarna för de verksamheter och den handel som finns där. En aktiv tätort medför också sociala vinster i form av en ökad social tillit och bättre sammanhållning.

Olika personer upplever det offentliga rummet på olika sätt, beroende på till exempel bakgrund, kön, ålder eller funktionsvariation. Offentliga platser och faciliteter behöver utformas så att de fungerar för alla. En offentlig fysisk miljö kan också utformas på ett sätt som medför en ökad säkerhet och upplevd trygghet.

Miljön vi vistas i dagligen har stor inverkan på vårt mentala mående. Vår livsmiljö kan också forma vår benägenhet till fysisk aktivitet, som i sin tur har en stark koppling till hjärnans förmåga att lära sig nya saker. Lär- och vårdmiljöer, till exempel vid förskolor, skolor och vårdboenden, utgörs av allt ifrån inomhusmiljön i byggnaden till landskapet runt omkring.

Strategier

- Tillgodose framtida bostads- och servicebehov
- Öka Sjöbo-bornas livskvalité
- Stärka förutsättningarna för ett tryggt och levande centrum

I avsnittet "Mark- och vattenanvändning" finns planeringsprinciper som kopplar an till de olika strategierna.

Koppling till andra kommunala styrdokument

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026

- Säkra förutsättningarna för att bygga mellan 45 och 70 nya bostäder per år, samt arbeta aktivt för att främja attraktivitet, hälsa och jämställdhet i bostadsutvecklingen
- Förbättra och/eller anpassa planberedskapen på kommunal mark i kommunens alla delområden för att bättre kunna möta lokala behov
- Se över äldre detaljplaner inom arbetet med FÖP Sjöbo
- Utöka den kommunala markreserven
- Säkra flexibel användning i detaljplanering
- Motverka ofrivillig ensamhet bland äldre, bland annat genom att tillskapa fler mötesplatser/-lokaler

Översiktsplan 2040

- Växa flerkärnigt
- Förbättra kvaliteten i och tillgången till platser för möten, fritid och kultur

- Arbeta aktivt för att främja hälsa, trygghet, jämställdhet och inflytande i den fysiska planeringen, bostadsutvecklingen och utformningen av offentliga rum
- Satsa på meningsfulla utemiljöer för barn och unga, både på skolgårdar och allmän platsmark

Lokalförsörjningsplan

Kommunen arbetar för närvarande med att ta fram en lokalförsörjningsplan.

Grönstruktur- och naturvårdsprogram

- Utveckla de gröna miljöerna för funktionshindrade
- Skolgårdar och förskolegårdar ska vid förnyelse och upprustning kvalitetssäkras. Vid nyanläggning ska höga krav på utemiljön och dess storlek ställas. Storleken och utformningen ska följa gällande riktlinjer.
- Förnyelse och upprustning av utemiljön i anslutning till kommunala äldre och vårdboenden

Folkhälsoplan 2021–2024

- Samhället är utformat så att det ger förutsättning för fysisk aktivitet
- Barns och ungas förutsättningar att aktivera sig är goda

Lekplatsplan

- Sjöbos framtida lekplatser ska vara utformade på så vis att de stimulerar barns fantasi och lockar till lek och rörelse samtidigt som de ska fungera som mötesplatser för både barn och vuxna. Lekplatserna ska erbjuda en variation i material, lekredskap och rumslighet och vara tillgängliga och inbjudande oavsett kön, ålder eller funktionsförmåga. För ökat lekvärde såväl som estetiskt värde ska lekplatserna gärna vara integrerade i omkringliggande landskap och utformas efter den specifika platsens förutsättningar.
- Lekplatserna ska vara säkra och upplevas trygga av vuxna och barn och bör finnas inom gångavstånd (ca 400 m) från barnets bostad.

Koppling till globala, nationella och regionala mål

- Agenda 2030
- Säkerställa hälsa
- God utbildning
- Uppnå jämställdhet
- Minskad ojämlikhet
- Tillväxt och jobb
- Hållbara städer och samhällen
- Fredliga och inkluderande samhällen

Barnkonventionen

- Alla barn har rätt till liv och utveckling

Nationellt mål för funktionshinderpolitiken

- Uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning

Regionplan för Skåne 2022–2040

- Utveckla bebyggelsen utifrån befintliga strukturer och genom förtätning i strategiska lägen

- Verka för att det finns tillgång till bostäder som motsvarar bostadsbehovet i Skåne
- Planera hälsofrämjande och gröna miljöer som stimulerar till fysisk aktivitet och bidrar till att minska negativ påverkan på människors hälsa
- Gestalta sjukhus och vårdmiljöer så att de blir läkande miljöer

Ett tillgängligt och nära Sjöbo

Att tätorten är liten, med nära till det mesta, ses som en styrka av invånarna. Särskilt de äldre invånarna är måna om att bostaden ska ligga nära kommunal service och kollektivtrafik. Det är viktigt att känna att Sjöbos olika områden hör ihop. För att alla ska få tillgång till tätortens service behöver även kopplingarna mellan Sjöbo och omlandet fungera bra. Ett sätt att skapa bättre förutsättningar för kollektivtrafiken är att bygga fler bostäder i centrala Sjöbo.

Invånarna i Sjöbo önskar tryggare trafiksituationer. Det gäller för alla trafikanter men främst cyklister och gångtrafikanter. Många invånare vill kunna röra på sig mer, inte minst barn och unga där många vill kunna cykla och gå till skolan. Barn som rör sig på morgonen och under dagen har lättare att koncentrera sig på skolarbetet.

För att uppnå en aktiv och livskraftig ort krävs korta avstånd mellan hem, skola, fritid, handel, busshållplats och arbetsplats. Vägar och bebyggelse ska inte utgöra barriärer som tvingar fram omvägar. Gång- och cykelstråk behöver hänga ihop och upplevas som trygga, tillgängliga, säkra och rekreativa.

Nya byggnader och anläggningar kan bidra till att skapa en helhet och rumslighet i den byggda miljön, stärka det offentliga rummet och skapa tryggare och mer tillgängliga livsmiljöer. På motsatt sätt kan de också bidra till att skapa mer otrygga eller negativt upplevda platser och stråk. Behoven och upplevelserna av tillgänglighet och trygghet kan skilja sig åt mellan olika grupper av kommuninvånare. Det är därför viktigt att sätta sig in i olika perspektiv och konsekvent planera för alla invånare.

Strategier

- Utveckla en tätort som är tillgänglig för alla
- Stärka kopplingarna till omvärlden

I avsnittet "Mark- och vattenanvändning" finns planeringsprinciper som kopplar an till de olika strategierna.

Koppling till andra kommunala styrdokument

Översiktsplan 2040

- Utveckla viktiga kommunikationsstråk och noder för kollektivtrafik, cykel, laddinfrastruktur, gång och vandring och ridning
- Arbeta för en utbyggd kollektivtrafik med fler och tätare turer
- Planera för säkra skolvägar efter barns och ungas behov av tillgänglighet och trafiksäkerhet

Grönstruktur- och naturvårdsprogram

- Förbättra bussförbindelser och turtäthet till våra viktigaste natur- och rekreationsområden. Speciellt viktigt är detta för sommarmånaderna.
- Klimatsmarta transporter till alla
- Samhället är utformat så att det ger förutsättning för fysisk aktivitet.

- Barns och ungas förutsättningar att aktivera sig är goda

Hållbart Sjöbo 2034

- Klimatsmarta transporter till alla

Folkhälsoplan 2021–2024

- Samhället är utformat så att det ger förutsättning för fysisk aktivitet
- Barns och ungas förutsättningar att aktivera sig är goda

Koppling till globala, nationella och regionala mål

Agenda 2030

- Säkerställa hälsa
- Uppnå jämställdhet
- Hållbar energi
- Tillväxt och jobb
- Infrastruktur och industri
- Minskad ojämlikhet
- Hållbara städer och samhällen
- Konsumtion och produktion
- Bekämpa klimatförändringarna
- Hav och marina resurser

Det globala klimatmålet

- Den globala temperaturökningen ska hållas långt under 2 grader och att vi ska jobba för att den inte ska överstiga 1,5 grader

Barnkonventionen

- Alla barn har rätt till liv och utveckling

Sveriges klimatmål

- Senast år 2045 ska Sverige inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären, för att därefter uppnå negativa utsläpp

Sveriges miljömål

- Generationsmålet
- Ingen övergödning
- Levande sjöar och vattendrag
- Grundvatten av god kvalitet
- Frisk luft
- God bebyggd miljö

Nationellt mål för folkhälsopolitiken

- Målområde 5: Boende och närmiljö
- Målområde 6: Levnadsvanor

Nationella mål för gestaltad livsmiljö

- Miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla

Nationellt mål för funktionshinderpolitiken

- Uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning

Regionplan för Skåne 2022–2040

- Satsa på stärkt infrastruktur för fotgängare och cyklister och stärk deras roll i samhällsplaneringen. Förbättra kopplingar för gång och cykel till kollektivtrafiken
- Skapa förutsättningar för hållbar bilanvändning och stärk bilens roll som anslutningsfärdmedel till kollektivtrafik
- Ta vara på möjligheterna med den tekniska utvecklingen inom transportsektorn
- Inkludera kollektivtrafiken i ett tidigt skede i planeringen och verka för att den får en strukturbildande roll vid tätortsutbyggnad
- Agera gemensamt för att förmå staten att genomföra nödvändiga investeringar i infrastruktur samt förebyggande underhåll av väg och järnväg
- Verka för att tillgodose kollektivtrafikens behov av ytor gällande spårreservat, depåer och stationer i den fysiska planeringen
- Prioritera kollektivtrafikens framkomlighet både i och utanför tätorter
- Utveckla bebyggelsen utifrån befintliga strukturer och genom förtätning i strategiska lägen
- Prioritera bebyggelse i kollektivtrafknära lägen
- Utveckla kollektivtrafiknoder till attraktiva mötesplatser med service

Klimat- och energistrategi för Skåne

- Utsläppen av växthusgaser i Skåne ska till år 2030 vara minst 80 procent lägre än år 1990.
- År 2030 ska andelen resor som görs med cykel eller gång vara minst 30 procent och andelen resor som görs med kollektivtrafik vara minst 28 procent av det totala antalet resor i Skåne.
- År 2030 ska utsläppen av växthusgaser från transporter i Skåne vara minst 70 procent lägre än år 2010.

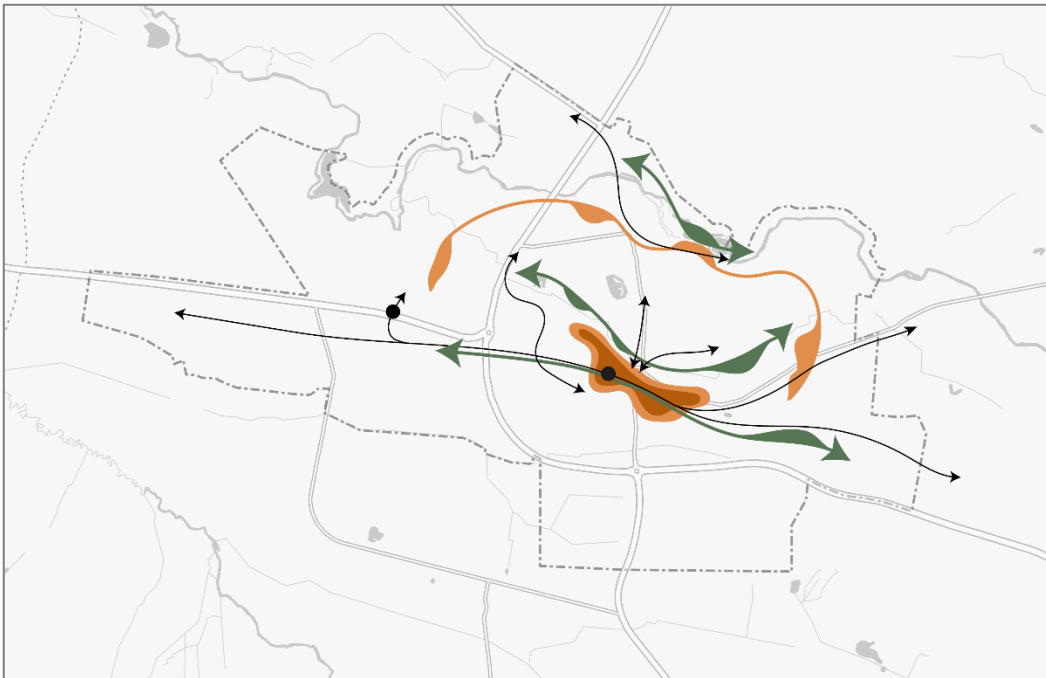
Utvecklingsinriktning

Nya bostäder planeras främst i centrala Sjöbo där mark förtätas och omvandlas från verksamhetsområden till bostadsområden. Bostäderna är framför allt i flerbostadshus och radhus kombinerat med centrumfunktioner. I tätortens yttre kant planeras för bostadsområden med en annan typ av bostäder som ett komplement.

Grönstrukturen utvecklas längs flera stråk. Banvallen blir ett nytt grönt rekreationsstråk, stråket längs Grimstoftabäcken förstärks och Kärleksstigen knyts samman med ett nytt grönområde.

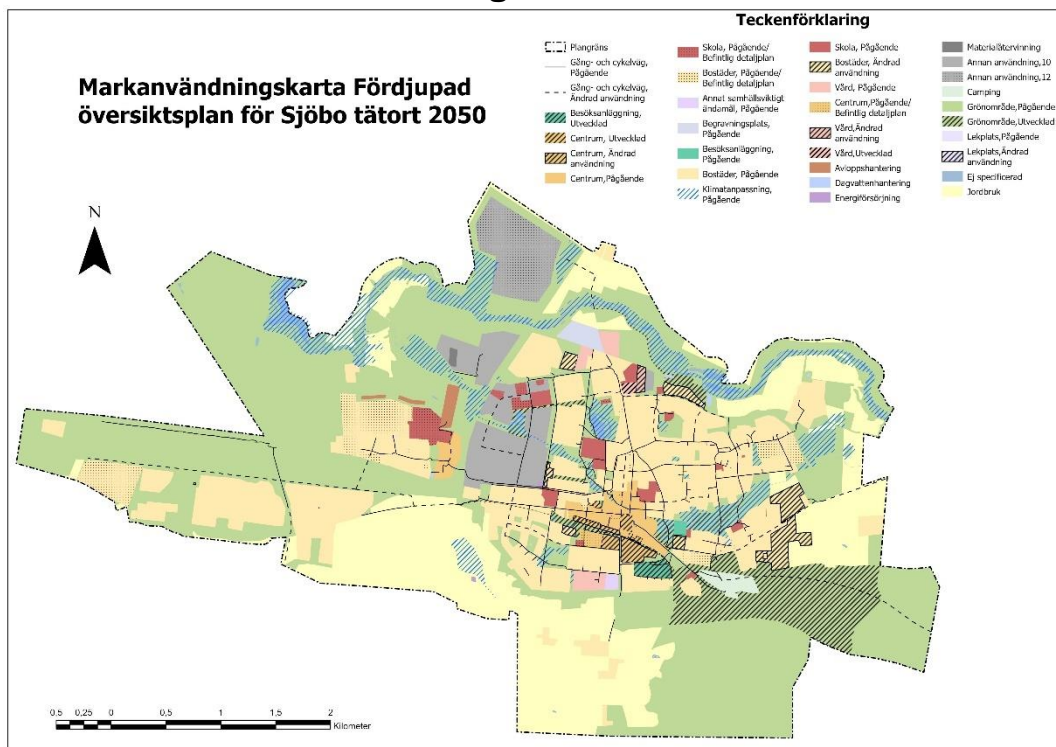
Gång- och cykelvägar länkas samman för ett tillgängligt och nära Sjöbo. Utveckling föreslås också längs banvallen, Tolångavägen och mot Anklam som skapar kopplingar till tätortens omland.

Mobilitetsnoden Sjöbo busstation föreslås utvecklas med mobilitetshus, grönstruktur och fler närliggande bostäder. En utvecklad mobilitetsnod planeras även i västra delen av tätorten.



Figur 2. Utvecklingsinriktning.

Mark- och vattenanvändning



Figur 3. Mark- och vattenanvändningskarta

Mark- och vattenanvändningskarta

Mark- och vattenanvändningskartan visar kommunens önskade utveckling av planområdet, baserat på Boverkets ÖP-modell 2.1. Kopplat till kartan finns övergripande planeringsprinciper och mer djupgående information om föreslagna utbyggnadsområden.

Planeringsprinciper

Ett Sjöbo med identitet och framtidstro

Vårda och levandegöra kulturmiljöer och kulturbyggnader

- Bevara karaktären hos kulturhistoriskt värdefulla byggnader genom byggnadsvård och hänsynsfull utveckling. Detaljerna gör helheten.
- Om möjligt, ta vara på och utveckla befintliga byggnader vid om-, till- och nybyggnad.
- Placering och utformning av ny bebyggelse ska anpassas för att undvika negativ påverkan på värdefulla kulturlandskap, främst i planområdets norra och östra delar.

Utveckla tätortens identitetsskapande platser och stråk

- Lyft fram och knyt ihop identitetsskapande platser, byggnader och grönområden, till exempel med hjälp av gestaltning, arkitektur, kulturupplevelser, offentlig konst, belysning och skyltning.

Skapa miljöer och byggnader värda att bevara för framtiden

- Ta utgångspunkt i platsen och dess identitet vid nya byggnaders placering i landskapet och på tomten och nya byggnaders utformning. Detta gäller även

om- och tillbyggnader. Utgå från kommunens vägledning för arkitektur och bevarande.

- Eftersträva ett hållbart byggande i all nyproduktion, med väl genomtänkt utformning, detaljer, kvalitet, återbruk, resurseffektivitet samt klimatsmart teknik och byggmaterial. Det offentliga bör föregå med gott exempel.
- Avsätt en del av investeringsbudgeten till konstnärlig gestaltning, i enlighet med kommunens kulturplan, när kommunen initierar ny-, om- och tillbyggnad av offentliga lokaler och offentliga rum.

Ett hållbart och grönt Sjöbo

Förtäta och exploatera med hänsyn till platsens förutsättningar

- Planera för förtätning och hög bebyggelsetäthet i tätortens centrala delar. Hänsyn behöver tas till gatu- och kvartersstruktur samt skala på befintlig bebyggelse.
- Bevara värdefulla gröna samband och grönområden vid exploatering och ny-, om- och tillbyggnad.
- Om utveckling sker i tätortsgränsen ska god tillgänglighet till omgivande natur säkerställas.
- Identifiera bevarandevärda träd tidigt i planeringsprocessen och skydda dem i detaljplan vid behov.
- Anpassa ny bebyggelse efter landskapets topografiska förutsättningar, bland annat i syfte att minimera behovet av masshantering.
- Effektivisera användningen av befintligt gatunät vid bebyggelseutveckling.
- Bebyggelseutveckling ska inte medföra negativ påverkan på närliggande riksintressen för naturvård, friluftsliv och försvaret.
- Förlägg nya transportintensiva eller omgivningspåverkande och tillståndspliktiga verksamheter och industri till planlagd industrimark väster om väg 13.
- Undvik nyanläggning av miljöfarliga verksamheter uppströms vattentäkten (A-, B- eller C-klassade verksamheter i enlighet med miljöbalken).
- Värna den skogliga karaktären i planområdets västra och sydöstra delar.
- För utbyggnad inom samtliga utbyggnadsområden i mark- och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram. I övrigt behöver behovet av att ta fram en ny detaljplan bedömas i varje enskilt fall. Faktorer kan påverka behovet av en ny detaljplan är:
 - när- eller omkringliggande intressen såsom riksintressen, areella näringar eller natur-, kulturmiljö- och rekreationsvärden
 - förutsättningarna för en välfungerande vattenförsörjning och/eller avloppslösning
 - omfattningen, utformningen och trafikalstringen av den nya bebyggelse som ansökan avser
 - hur området har förändrats över tid
 - närheten till en befintlig detaljplan

Utveckla tätortens blågröna miljöer och kopplingar

- Ge nya bostäder god tillgång och närhet till grönska, träd och större grönområden. Utgå ifrån tumregeln 3-30-300:
 - Alla bostäder bör omges med minst 3 träd.

- En kröntäckningsgrad på minst 30 procent ska eftersträvas i tätortens olika områden. Prioritera tätortens centrala delar, industriområden och samhällsviktiga funktioner.
- Boende bör ha en närpark inom 300 meter, minst 1 ha stor och 30 meter bred. Vårdboenden, skolor och förskolor bör ha ett grönområde inom 100 meter.
- Bevara och utveckla tätortens ekosystemtjänster och förutsättningar för biologisk mångfald.
- Förstärka kopplingarna från tätorten till angränsande naturområden och vandringsleder.
- För specifika grönområden att utveckla, se tillhörande riktlinje genom att klicka på objektet i mark- och vattenanvändningskartan.

Klimatanpassa den byggda miljön

- Säkra tätortens byggda miljö mot översvämning, ras, skred, erosion och värme, bland annat genom att planera utifrån avrinningsområden, lågpunkter och ytavrinning, samt utnyttja ekosystemtjänster för svalka och omhändertagande av dagvatten. Se avsnitt "Planeringsförutsättningar".
- Utpekade klimatanpassningsområden i mark- och vattenanvändningskartan ska inte exploateras eller hårdgöras.
- Utforma gemensamma parkeringsytor så att de kan infiltrera dagvatten och bidra med ekosystemtjänster till området, samtidigt som tillgängligheten för rörelsehindrade bibehålls.
- Bevara befintliga kantzoner vid vattendrag så att de kan fungera som naturliga översvämningssytor.
- Säkerställ att ny-, om- och tillbyggnad av bostadsbebyggelse säkras mot 100-årsregn med klimatfaktor.
- Säkerställ att ny-, om- och tillbyggnad av samhällsviktig verksamhet, såsom vårdboenden, skolor eller förskolor, säkras mot 200-årsregn med klimatfaktor.
- Säkerställ att ny-, om- och tillbyggnad inte förvärrar eventuell översvämning- eller värmeproblematik för befintlig bebyggelse.
- Vid ny-, om- eller tillbyggnad inom ett båtudsområde får byggnationen inte påverka avvattningen. Byggnation bör inte tillåtas över täckdikningsledningarna eller dräneringsledningarna tillhörande dikningsföretaget. Ledningarna är ofta beskrivna i tillståndet och får inte flyttas utan omprövning.
- Ett dikningsföretags styrelse måste kontaktas om nytt dagvatten planeras att släppas till dikningsföretaget. Dikningsföretaget har rätt att neka ytterligare anslutning och dikningsföretaget behöver troligen omprövas i samband med en utökning.
- Storleken på hårdgjorda ytor bör minimeras, till exempel takytor, vägar och plattläggning. För de hårdgjorda ytor som anläggs krävs fördröjningsmagasin så att det vatten som avleds till dikesföretagets diken eller dräneringsledningarna inte överstiger en naturlig markavrinning. Den naturliga markavrinningens storlek beror på många faktorer, men som riktvärde antas flödet 1 l/s och ha.

Tillgodose framtida behov av teknisk försörjning

- Säkerställ rening av dagvatten från ny bebyggelse. För förutsättningar och rekommendationer gällande dagvattenhantering inom planområdet, se

utredningen Dagvattenpåverkan på Kävlingeån från Sjöbo tätort med avseende på MKN (DHI, 2023).

- Bebyggelseutvecklingen på Sjöbo väst får inte försämra möjligheterna att behålla och vid behov utöka infiltrationsdammarna och avloppsreningsverket i området.
- Skapa förutsättningar för lokal förnybar energiproduktion där det är lämpligt, till exempel genom placering av byggnader, takvinklar med mera.
- Öka de lokala möjligheterna för återbruk och återvinning inom gång- och cykelavstånd.
- Involvera ledningsägare och beakta underjordisk infrastruktur på ett tidigt stadium i den fysiska planeringen.
- Planera för möjlighet till laddning av elfordon vid utveckling av nya utbyggnadsområden.
- Eftersträva anslutning till fjärrvärmenät vid nybyggnation.
- Skydda underliggande grundvattentäcker i nya detaljplaner från föroreningar och minimera andelen hårdgjord yta för fortsatt grundvattenbildning. Beakta särskilt viktiga områden för nybildning av grundvatten (SGU, 2021).
- Ställ krav på lokalt omhändertagande av dagvatten utanför befintliga verksamhetsområden för dagvatten.
- Inom vattenskyddsområde ska anslutning ske till kommunens dagvattennät där det är möjligt.
- Minimera negativ påverkan från nya energibrunnar och ytjordvärme på underliggande grundvattenförekomster. Den berörda avdelningen inom kommunen ska alltid remittera ansökningar om tillstånd för energibrunn och ytjordvärme till kommunens VA-verksamhet.

Ett livskraftigt och tryggt Sjöbo

Tillgodose framtida bostads- och servicebehov

- Säkerställ flexibel markanvändning i kommande detaljplaner i den grad det är lämpligt.
- Säkerställ god tillgänglighetsanpassning inför och vid nybyggnation av flerbostadshus, både inomhus och utomhus, bland annat genom intern och extern dialog.
- Ta i beaktan befintliga verksamheter i ett område vid ny-, om- och tillbyggnation.

Öka Sjöbobornas livskvalité

- Förbättra förutsättningarna för organiserad och självorganiserad idrott, vardagsrörelse och aktiva transporter.
- Skapa ett varierat utbud av lekplatser med en mångfald av miljöer och lekredskap för olika åldrar och funktionsvariationer, gärna med olika teman. Använd och integrera naturens egna lekytor.
- Beakta utformningen av entréer till bostäder och verksamheter. Entréer till hus och lägenheter ska om möjligt vara vända mot gata för att bidra till ett tydligt gaturum och upplevd trygghet. Planera för förgårdsmark där det är möjligt.
- Satsa på en hög kvalitet vid gestaltning och anläggande av allmän platsmark så som gator, grönytor, parkeringar och mötesplatser.

- Utveckla och värna offentliga mötesplatser som möjliggör ett varierat och tillgängligt utbud av aktiviteter och faciliteter.
- Säkerställ goda lärmiljöer i och omkring tätortens skolor, med mycket grönt, stimulerande och aktiverande miljöer. Möjlighet till naturlig skuggning från träd ska finnas.
- Ge nya förskolor en friyta för lek och utevistelse på minst 40 kvadratmeter per barn och nya grundskolor på minst 30 kvadratmeter per barn. Den totala ytan ska vara minst 3 000 kvadratmeter, oavsett antal barn.
- Skapa trygga och lugna trafikmiljöer i närheten av skolor och förskolor.
- Säkerställ goda vårdmiljöer vid särskilda boenden. Möjlighet till naturlig skuggning från träd ska finnas.

Stärk förutsättningarna för ett tryggt och levande centrum

- Stärk entréerna till Sjöbo tätort och tydliggör centrum.
- Planera för aktiva bottenvåningar längs med centrumets större rörelsestråk.
- Förbättra förutsättningarna för god upplevd trygghet runt Sjöbo busstation.
- Utveckla och förtydliga rörelsestråket mellan Gamla torg och Sjöbo busstation samt mellan Västergatan och Sjöbo busstation.

Ett tillgängligt och nära Sjöbo

- Utveckla en tätort som är tillgänglig för alla
- Säkra plats för cykelparkeringar i bra lägen vid nybyggnation av flerbostadshus samt vid tätortens större målpunkter med möjlighet att även parkera större lådcyklar och el-cyklar på ett säkert sätt.
- Vid nybyggnation ska kommunens gällande mobilitetsnorm följas. Mobilitetsnormen gäller som vägledning vid detaljplaneläggning och som krav vid bygglov.
- Skapa gaturum och trygga passager som främjar fotgängare och cyklister. Barn och unga ska kunna ta sig till fots och med cykel till skola och fritidsaktiviteter på ett säkert sätt.
- Planera för gena gångstigar inom kvarter som gör det enkelt att ta sig fram.
- Säkerställ att bil- och gångtrafik separeras genom tydligt markerade trottoarer, både för nya och befintliga bostadsgator.
- Förbättra orienterbarheten till centrumnära parkeringsplatser. Parkeringsbehov i centrum bör där det är möjligt samlas i gemensamma anläggningar.

Stärk kopplingarna till omvärlden

- Utveckla gång- och cykelvägar som knyter an till andra orter och målpunkter.
- Arbeta aktivt för bättre framkomlighet och förbindelser för kollektivtrafiken.
- Utveckla mobilitetsnoder vid Sjöbo busstation och vid hållplatsläge längs väg 11.
- Planera för möjlighet till laddning av elfordon vid utveckling av nya verksamhetsområden.

Utbyggnadsområden

Sammanlagt pekas nio utbyggnadsområden ut för bostäder, av dessa innehåller ett par även möjlighet för centrumfunktioner så som handel, kontor och samlingslokaler. Ytterligare ett område är utpekad som utblick och föreslås utredas för bostäder först i en längre tidshorisont. Tre utbyggnadsområden pekas ut för utveckling av samhällsfunktioner så som lokaler för kultur, vård, mobilitetshus, kontor med mera.

Inom bostäder ryms olika bostadstyper, så som flerbostadshus, radhus och enbostadshus samt olika upplåtelseformer så som hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Även LSS-bostäder ryms.

Utbyggnadsområdena möjliggör sammanlagt cirka 650 bostäder och ytterligare cirka 100 bostäder om området för utblick räknas in. Antalet bostäder är en uppskattning och det kan bli både något lägre och högre antal bostäder. För de områden som rymmer flera bostadstyper är uppskattningen ett snitt och beror också på vilken andel det blir av varje bostadstyp. Sammanlagt är cirka 170 bostäder på kommunal mark och resterande på privat mark.

Utöver föreslagna utbyggnadsområden finns en planberedskap för cirka 800–1000 nya bostäder inom antagna och pågående detaljplaner. Totalt finns härmed möjlighet till cirka 1450–1650 nya bostäder inom tätorten fram till 2050. Det är något fler än de 800–1300 som anges för samma tidsperiod i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026, men ändå inom ramen för vad kommunen anser är befogat för att kunna planera för en långsiktig planreserv samt kunna möta framtida efterfrågan på varierande boendetyper.

För alla utbyggnadsområden finns en beskrivning av platsen så som den är idag, en önskad utveckling, riktlinjer för att nå den önskade utvecklingen, hur genomförandet kan se ut och vilka konsekvenser utbyggnadsområdet leder till.

För utbyggnad inom samtliga utbyggnadsområden krävs att detaljplan tas fram.

Utbyggnadsområden

Västra Törnedal

Förtätning i form av radhus och flerbostadshus, cirka 30 bostäder.

Linden

Verksamhetsområde som omvandlas till bostäder i form av radhus eller mindre flerbostadshus, cirka 50 bostäder.

Östra Bränneriet

Förtätning i form av flerbostadshus och centrumfunktioner, cirka 200 bostäder.

Bruket

Verksamhetsområde som omvandlas till bostäder och centrumfunktioner. I form av flerbostadshus med cirka 200 bostäder.

Lilla Östergatan

Förtätning i form av radhus och mindre flerbostadshus, cirka 20 bostäder.

Marknadstorget

Förtätning i form av radhus och flerbostadshus, cirka 50 bostäder.

Tofta trädgård

Lantligt område för bostäder i form av enbostadshus i en gles struktur, cirka 20 bostäder.

Stenänga

Grönt område för bostäder i form av radhus och enbostadshus, cirka 60 bostäder.

Stapelgränd

Grönt område för bostäder i form av radhus och enbostadshus, cirka 30 bostäder.

Kvarteret Möllan

Centrumändamål för samhällsfunktioner så som lokaler för kultur och fritid, kontor med mera samt utvecklad parkmark kring möllan och vid Florabiografen.

Mobilitetshus

Centrumändamål där mobilitetshus föreslås.

Ängsgården

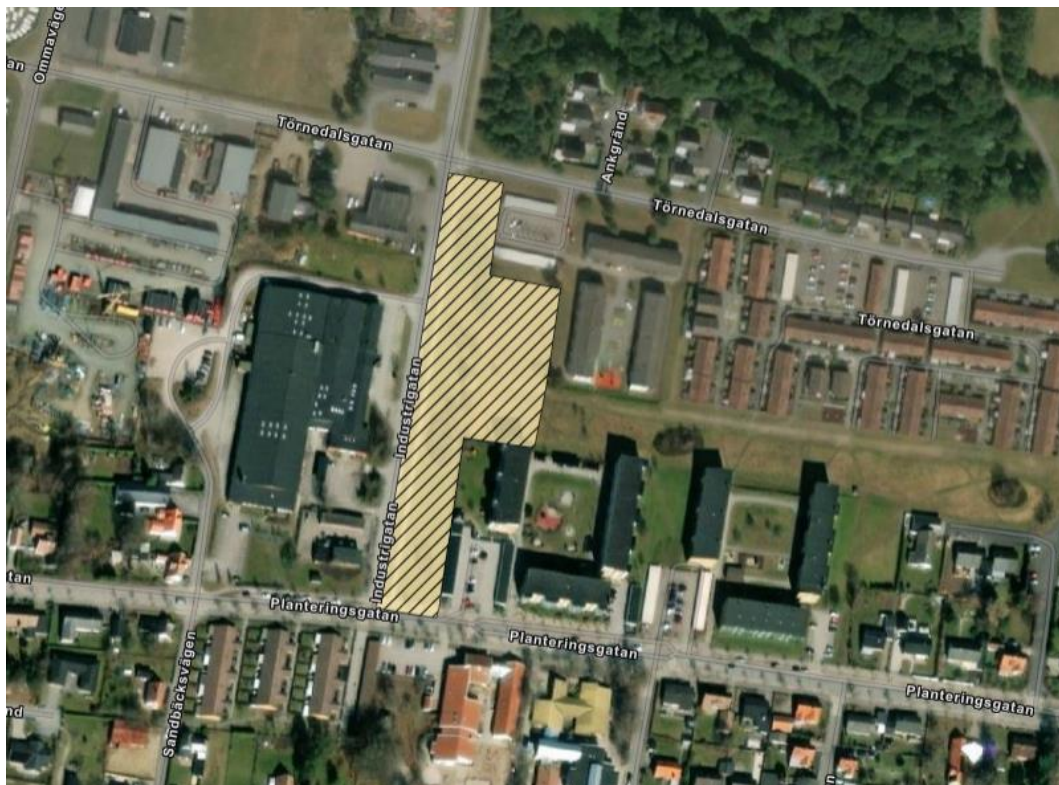
Utveckling av vårdändamål och planläggning av befintlig förskola med mera.

Utblicksområden

Tofta

Bostäder först i en längre tidshorisont, enbostadshus och radhus, cirka 100 bostäder.

Västra Törnedal



Figur 4. Västra Törnedal

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är en avlång markyta längs med Industrigatan intill befintliga bostadsområden nära Sjöbo centrum. De befintliga bostadsområdena är flerbostadshusområden med tre grupper lamellhus i två till tre plan placerade tre och

tre kring bostadsgårdar och ett tätare flerbostadshusområde med marklägenheter i främst ett plan. Öster om området ligger Malenas park och Sjöbos aktivitetspark. Området är cirka 11 000 m² stort och är idag en gräsyta med ett antal träd.

Önskad utveckling

Utbyggnadsområdet innebär en förtätning och föreslås utvecklas för bostäder i form av radhus eller flerbostadshus i ett attraktivt läge. Den nya bebyggelsen knyter ihop de befintliga bostadsområdena med Industrigatan och bevarar samtidigt ytor för nya träd och vegetation. Utbyggnadsområdet uppskattas rymma cirka 30 bostäder.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

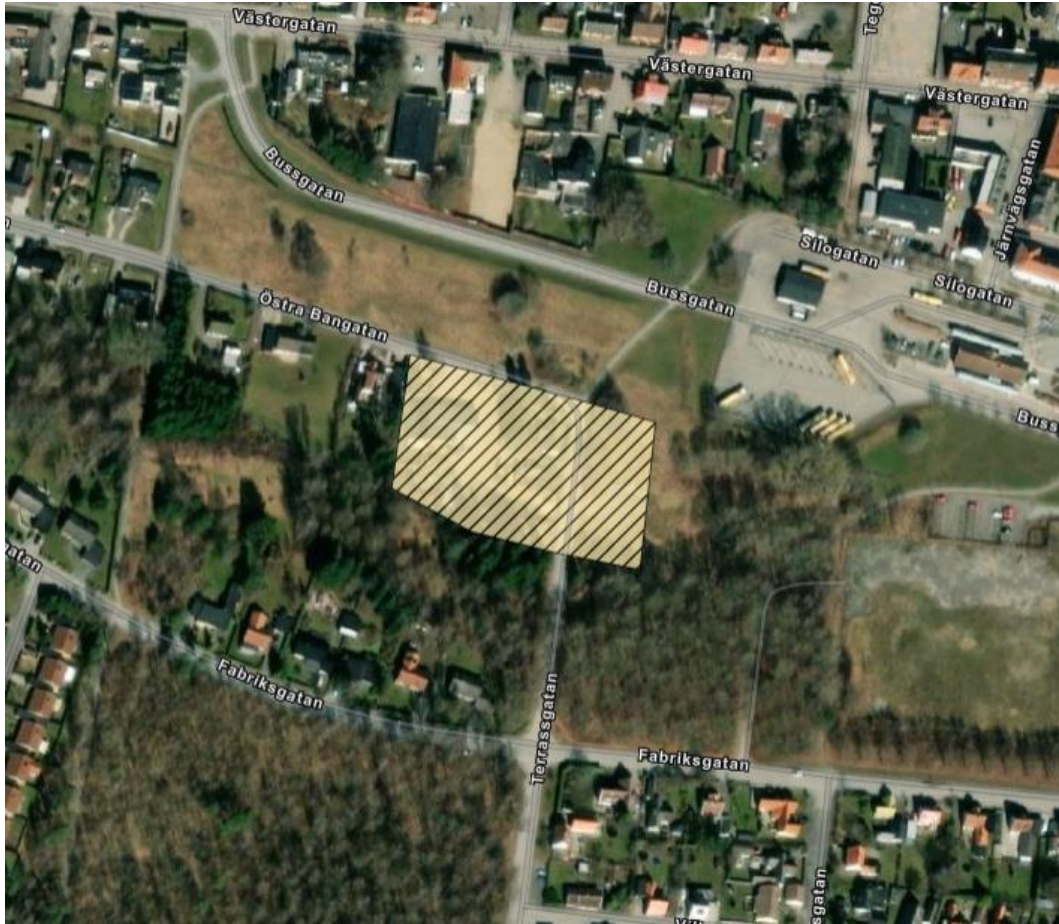
- Bostadshusen utformas som radhus eller flerbostadshus.
- Träd och vegetation behöver tillföras området för att minska negativ påverkan från den värmeö som området ligger inom.
- Befintlig gångstig i väst/östlig riktning bevaras och förstärks och förses med ytterligare träd och vegetation.
- Träd längs Industrigatan behålls och kompletteras med ytterligare träd och vegetation.
- Antalet utfarter mot Industrigatan begränsas.
- Trafiksituationen på Industrigatan behöver ses över i samband med detaljplaneläggning.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- För dagvattenhantering, se avsnitt "Planeringsprinciper".

Genomförande

Utbyggnadsområdet utgörs främst av kommunal mark utom nordöstra delen som utgörs av privat mark. Genomförandefrågor kommer att kompletteras inför granskning.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar + Aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik – Närhet till stora vägar och industriområde
Sociala perspektiv	+ Närhet till service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafiknära
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Utvecklad grönyta vid exploatering – lanspråktagande av grönyta

Linden



Figur 5. Linden

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är centralt beläget intill Sjöbo busstation. Området består av en anläggningsfirma samt oexploaterad mark och är cirka 9000 m² stort. Norr om går Östra Bangatan och igenom området går Terrassgatan. Väster om området finns befintlig bostadsbebyggelse och söder om finns parkmark.

Önskad utveckling

Utbyggnadsområdet föreslås utvecklas för bostäder i form av radhus eller mindre flerbostadshus och uppskattas rymma cirka 50 bostäder.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

Bostäderna utformas som radhus eller mindre flerbostadshus.

- Bebyggelsen möter Östra Bangatan och Terrassgatan.
- Träd och vegetation behöver tillföras området för att minska negativ påverkan från närliggande värmeö.
- Utpekad grönt rekreativstråk (se mark- och vattenanvändningskartan) längs med banvallen bidrar till områdets attraktivitet. Hur stråket möter bebyggelsen är viktigt att beakta, exempelvis genom levande fasader och utformning av semiprivata ytor.
- Inom området finns eventuellt förorenad mark vilket behöver utredas och beaktas i kommande detaljplanering.

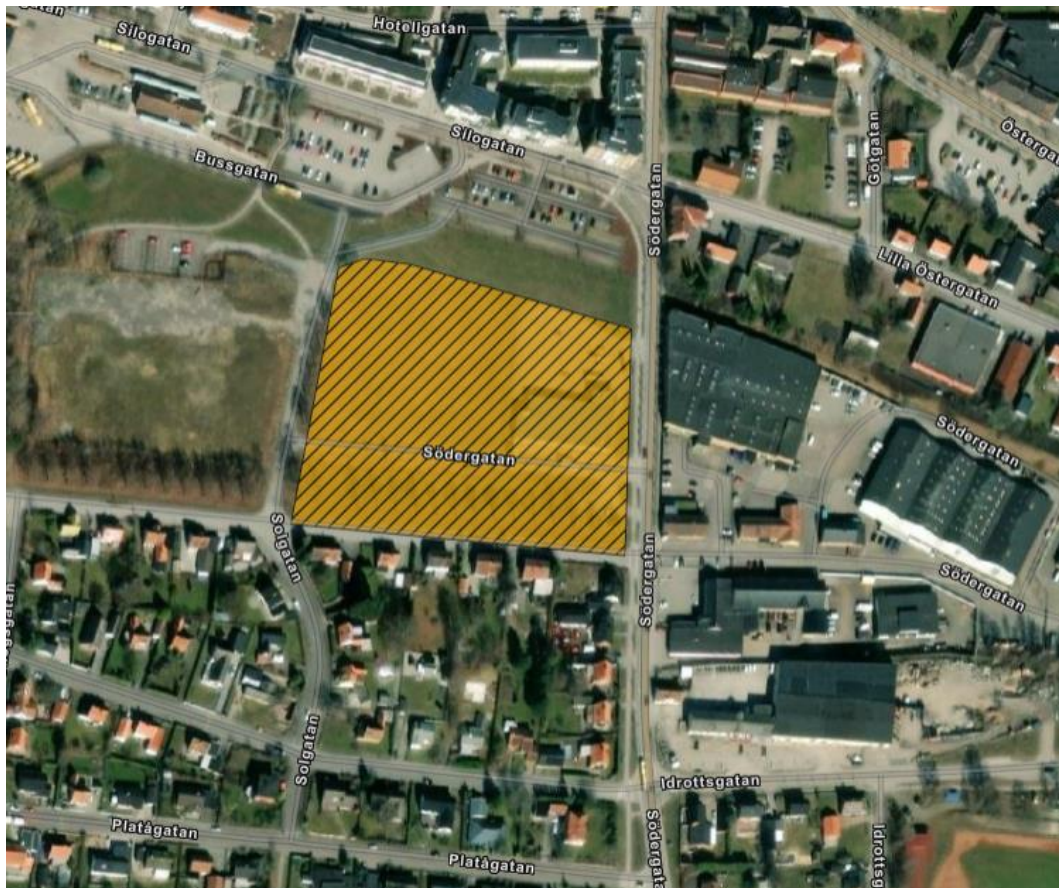
- Fastigheterna söder om Östra Bangatan, öster om gångstigen, tas med vid detaljplanläggning och planläggs för befintlig markanvändning bostäder.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- För dagvattenhantering, se avsnitt "Planeringsprinciper".

Genomförande

Utbyggnadsområdet utgörs av privat mark väster om Terrassgatan och kommunal mark öster om densamma. Genomförandefrågor kommer att kompletteras inför granskning.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar + Aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik
Sociala perspektiv	+ Närhet till service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafikhära
Ekosystem & biologisk mångfald	– lanspråktagande av grönyta

Östra Bränneriet



Figur 6. Östra Bränneriet

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är centralt beläget intill Sjöbo busstation. I väster gränsar området till området Bränneriet som är planlagt för bostäder och förskola men ännu inte utbyggt.

I väster gränsar området till Södergatan. Inom området finns idag en livsmedelsbutik, parkering och obebyggda gräsytor. Området är cirka 20 000 m².

Önskad utveckling

Utbyggnadsområdet innebär en förtätning och föreslås utvecklas för bostäder i form av flerbostadshus där centrumfunktioner så som livsmedelsbutik finns kvar och utvecklas.

Befintlig livsmedelsbutik skulle kunna lokaliseras i bottenplan i en ny byggnad.

Utbyggnadsområdet uppskattas rymma cirka 200 bostäder.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostadshuset utformas som flerbostadshus med möjlighet för lokaler för centrumfunktioner i bottenplan.
- Den illustration som tagits fram för vid detaljplaneläggning av Bränneriet inkluderar även aktuellt utbyggnadsområde och ska vara vägledande för dess utformning.
- De generella principerna i det kvalitetsprogram som tagits fram vid detaljplaneläggning av Bränneriet ska vara vägledande i fortsatt planering.
- Träd och vegetation behöver tillföras området för att minska negativ påverkan från en värmeö som området är inom.
- Tydliga kopplingar till resecentrum, kommunhuset, biblioteket, gamla torg och området Bruket skapas.
- Utpekade gröna rekreationsstråk (se mark- och vattenanvändningskartan) längs med banvallen och stationsområdet bidrar till områdets attraktivitet. Hur stråket möter bebyggelsen är viktigt att beakta, exempelvis genom levande fasader och utformning av semiprivata ytor. Även kopplingen över södergatan behöver beaktas.
- Tillkommande bebyggelse längs med Södergatan bidrar med stadsmässighet, exempelvis genom tydligt definierat gaturum, möjlighet till lokaler i bottenplan, och utformning och gestaltning av fasader och markytor.
- Parkering för bostäderna (undantaget handikapparkering) ska ej vara i form av markparkering.
- Kompletterande undersökning kopplat till förorenad mark krävs i kommande detaljplanering.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- För dagvattenhantering, se avsnitt "Planeringsprinciper".

Genomförande

Utbyggnadsområdet utgörs av privat mark. Genomförandefrågor kommer att kompletteras inför granskning.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar + Aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik – Närhet till större väg
Sociala perspektiv	+ Närhet till service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafiknära
Ekosystem & biologisk mångfald	– Lansspråktagande av grönstruktur

Bruket



Figur 7. Bruket

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är ett verksamhetsområde som ligger centralt i Sjöbo strax öster om busstationen. Historiskt låg Sjöbo bruk i området och det finns äldre byggnader bevarade. Norr om området löper den gamla banvallen. Idag finns det flera verksamheter inom området så som industriell produktion, bygg- och anläggningsfirmor, bilverkstad, gym, kontor, kiosk och fastighetservice. Området är cirka 47 000 m² stort.

Önskad utveckling

Utbyggnadsområdet omvandlas från verksamhetsområde till bostäder och centrumfunktioner. Omvandlingen har redan påbörjats i och med att verksamheter som gym, kiosk och kontor flyttat in. Bostäderna föreslås vara i form av flerbostadshus där centrumfunktioner så som gym, handel och kontor finns kvar och utvecklas. Områdets kulturhistoriska intressanta byggnader bevaras och fortsätter att tillföra karaktär till området. Ett utvecklat grönt rekreationsstråk längs med banvallen bidrar till områdets attraktivitet. Omvandlingen av området blir en länk i den stadsomvandling som skett för de närliggande kvarteren Viljan, Arbetet och Bränneriet. Utbyggnadsområdet uppskattas rymma cirka 200 bostäder.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostadshusen utformas som flerbostadshus.
- Kulturhistoriska intressanta byggnader så som gamla Sjöbo bruk bevaras och formellt skydd säkerställs i detaljplan.

- Inom området finns förorenad mark vilket behöver hanteras i kommande detaljplanering.
- Träd och vegetation behöver tillföras området för att minska negativ påverkan från den värmeö som området är inom.
- Utpekad grönt rekreativstråk (se mark- och vattenanvändningskartan) längs med banvallen bidrar till områdets attraktivitet. Hur stråket möter bebyggelsen är viktigt att beakta, exempelvis genom levande fasader och utformning av semiprivata ytor.
- En gång- och cykelväg skapas genom området i väst/östlig riktning.
- Tillkommande bebyggelse längs med Södergatan bidrar med stadsmässighet, exempelvis genom tydligt definierat gaturum, möjlighet till lokaler i bottenplan, utformning och gestaltning av fasader och markytor.
- Trafiksituationen med säkra övergångar längs Södergatan och Idrottsgatan behöver ses över kopplat till de tillkommande bostäderna.
- En strukturskiss för hela utbyggnadsområdet bör tas fram innan detaljplaneläggning.
- När ny detaljplan/ nya detaljplaner tas fram ska hela utbyggnadsområdet omfattas för att frågor så som förorenad mark, skydd av kulturhistoriskt intressanta byggnader och trafik ska kunna hanteras.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- För dagvattenhantering, se avsnitt "Planeringsprinciper".

Genomförande

Utbyggnadsområdet utgörs av privat mark med flera olika fastighetsägare.

Genomförandefrågor kommer att kompletteras inför granskning.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar + Aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik – Närhet till större väg
Sociala perspektiv	+ Närhet till service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafiknära
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Vegetation tillförs vid exploatering + Sanering vid exploatering

Lilla Östergatan



Figur 8. Lilla Östergatan

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är idag delvis bebyggt med verksamheter och delar är obebyggt. Området är cirka 5300 m².

Önskad utveckling

Utbyggnadsområdet innebär en förtätning och föreslås utvecklas för bostäder i form av radhus eller mindre flerbostadshus. Utbyggnadsområdet uppskattas rymma cirka 20 bostäder.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostäderna utformas som radhus eller mindre flerbostadshus.
- Utpekad grönt rekreationstråk (se mark- och vattenanvändningskartan) längs med banvallen bidrar till områdets attraktivitet. Hur stråket möter bebyggelsen är viktigt att beakta, exempelvis genom levande fasader och utformning av semiprivata ytor.
- Träd och vegetation behöver tillföras området för att minska negativ påverkan från den värmeö som området ligger inom.
- Fastigheterna söder om Lilla Östergatan tas med vid detaljplaneläggning och planläggs för befintlig markanvändning bostäder.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- För dagvattenhantering, se avsnitt "Planeringsprinciper".

Genomförande

Utbyggnadsområdet utgörs av privat mark. Genomförandefrågor kommer att kompletteras inför granskning.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar + Aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik
Sociala perspektiv	+ Närhet till service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafiknära
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Vegetation tillförs vid exploatering

Marknadstorget



Figur 9. Marknadstorget

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet ligger på den östra delen av marknadsplatsen direkt söder om Folkets park. Området ligger centralt i Sjöbo och nära rekreationsområdet Oran. I öster gränsar området till befintlig villabebyggelse och i söder till Tolvångavägen som är en av Sjöbos infartsvägar. Området är cirka 12 000 m² stort och består i dag av en öppen gräsyta.

Önskad utveckling

Utbyggnadsområdet innebär en förtätning och föreslås utvecklas för bostäder i form av radhus och flerbostadshus. Lägre bebyggelse i form av radhus föreslås möta befintlig bostadsbebyggelse i östra delen av området och något högre bebyggelse i form av flerbostadshus föreslås i de delar av området som möter marknadsplatsen, Folkets park och Tolångavägen. Kvarteret utformas så att det sluter rummet mot marknadsplatsen, Folkets park och Tolångavägen för att skapa en tydlig avgränsning mellan offentliga rum och privata bostadsgårdar. Mötet med marknadsplatsen ska särskilt beaktas eftersom platsen är viktig för Sjöbos historia och identitet. Även mötet med Tolångavägen ska särskilt beaktas eftersom den infartsvägen är en viktig entré till Sjöbo. Utbyggnadsområdet uppskattas rymma cirka 50 bostäder.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostadshuset utformas som radhus och flerbostadshus. Lägre radhus möter befintlig bostadsbebyggelse i östra delen av området medan något högre flerbostadshus möter marknadsplatsen, Folkets park och Tolångavägen. Antal våningar undersöks i fortsatt planering genom till exempel volymstudier.
- Kvarteret utformas så att det sluter rummet mot marknadsplatsen, Folkets park och Tolångavägen för att skapa en tydlig avgränsning mellan offentliga rum och privata bostadsgårdar.
- I västra delen av området, i zonen mellan bebyggelsen och marknadsplatsen planteras minst en trädrad för att minska negativ påverkan från den värmeö som området delvis är inom.
- Parkeringsplatser utformas med träd och buskar för att minska negativ påverkan från närliggande värmeö.
- Utformning och gestaltning av de fasader och markytor som vetter mot marknadsplatsen och Tolångavägen ska särskilt beaktas och ges en hög kvalitet.
- Radhusen kan ha egna infarter från gatan Marknadstorget medan flerbostadshusens infart ska samordnas och vara antingen från gatan Marknadstorget eller Marknadsvägens förlängning vid Folkets park.
- Området ligger i anslutning till ett utpekat klimatanpassningsområde vilket behöver beaktas i kommande detaljplanering.
- Inom området finns eventuellt förorenad mark vilket behöver utredas och beaktas i kommande detaljplanering.
- Området är inom vattenskyddsområde vilket behöver beaktas i kommande detaljplanering.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- För dagvattenhantering, se avsnitt "Planeringsprinciper".

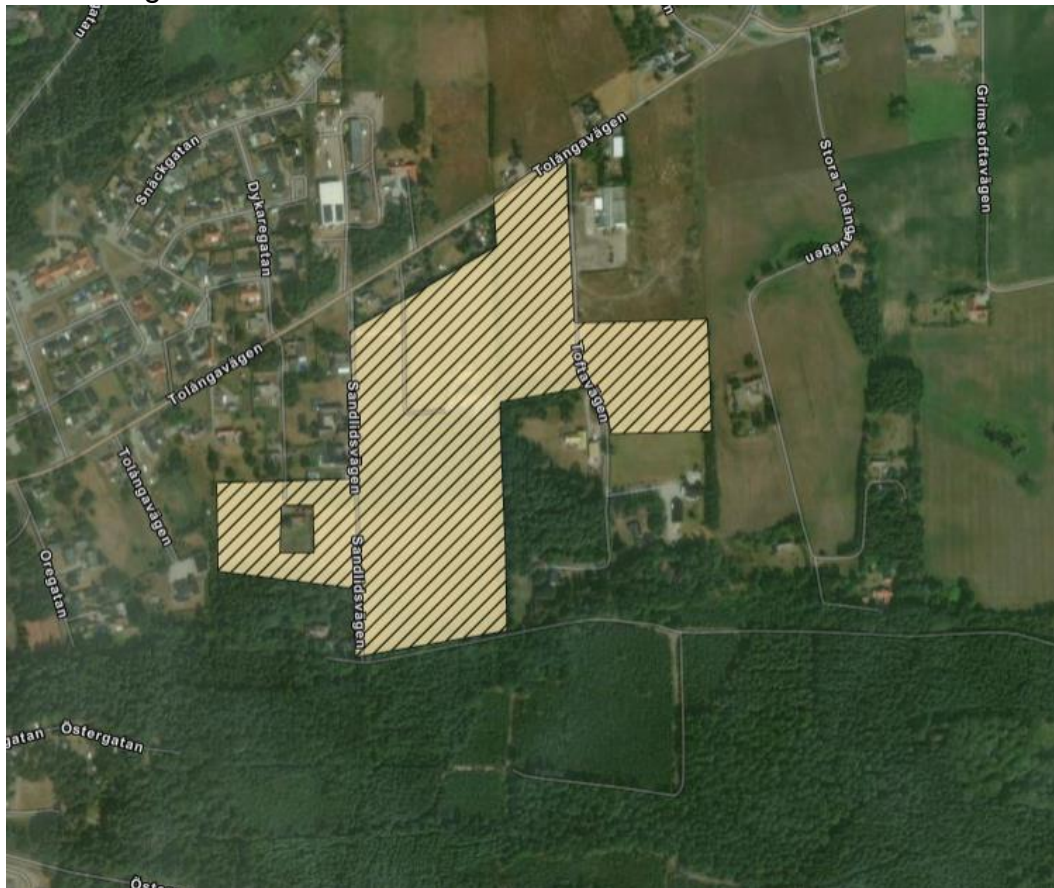
Genomförande

Utbyggnadsområdet utgörs av kommunal mark. Genomförandefrågor kommer att kompletteras inför granskning.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar + Aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik – Närhet till större väg

Sociala perspektiv	+ Närhet till service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafiknära
Ekosystem & biologisk mångfald	– Lanspråktagande av grönstruktur

Tofta trädgård



Figur 10. Tofta trädgård

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är ett område med lantlig karaktär med både äldre och nyare bebyggelse. Bebyggelsestrukturen är gles och har karaktärgivande element så som trädplanteringar, en nord/sydlig riktning på dess gatustruktur och en i huvudsak lokal bebyggelsetradition. I väster gränsar området till Orebadet, i norr till Tolångavägen och i öster till öppet jordbrukslandskap. Längs hela områdets södra kant finns skogslandskapet med Orans rekreatiomsområde. Området är cirka 100 000 m² stort.

Önskad utveckling

Utbyggnadsområdets lantliga karaktär med sina karaktärgivande element i både landskap och bebyggelse bevaras samtidigt som ett mindre antal bostäder i en gles bebyggelsestruktur kan tillföras. Området utgör ett komplement till mer traditionell villabebyggelse för de som söker ett lantligt och naturnära boende. Utbyggnadsområdet uppskattas rymma cirka 20 bostäder.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostadshusen utformas som friliggande enbostadshus med max en våning och inredd vind.
- Bebyggelsestrukturen utformas glest med stora tomter och hårdgöranderaden ska vara låg.
- Tillkommande bebyggelses gestaltning tar hänsyn till närområdets karaktär, struktur och den lokala byggnadstraditionen. Den lantliga miljön bör bevaras.
- Inom området finns förorenad mark vilket behöver hanteras i kommande detaljplanering.
- Skyddsavstånd till befintlig verksamhet behöver beaktas och studeras mer i detalj i fortsatt planering.
- Landskapselement i form av trädrader, läplanteringar och alléer ska bevaras och ges formellt skydd i detaljplan.
- Skogslandskapet i söder ska fortsatt vara visuellt framträdande inom området och hur bebyggelsen möter skogen beaktas för att inte negativt påverka friluftslivets tillgänglighet.
- Inga ytterligare utfarter tillåts till Tolångavägen.
- Vägar inom området bör fortsatt vara grusvägar.
- Området är inom vattenskyddsområde vilket behöver beaktas i kommande detaljplanering. Delar av området utgör även särskilt viktigt område för nybildning av grundvatten (SGU, 2021).
- Naturvärdesinventering kommer att krävas i kommande detaljplanering.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- För dagvattenhantering, se avsnitt "Planeringsprinciper".

Genomförande

Utbyggnadsområdet utgörs av privat mark med flera olika fastighetsägare.

Genomförandefrågor kommer att kompletteras inför granskning.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Planerad gång- och cykelväg + Aktivitetsytor – Närhet till större väg – Vattenskyddsområde
Sociala perspektiv	– Längre från service
Resurshushållning	– lanspråktagande av jordbruksmark
Klimatpåverkan	– Risk för bilberoende
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Sanering vid exploatering – lanspråktagande av grönstruktur

Stenänga



Figur 11. Stenänga

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är beläget direkt norr om Sandåkravägen intill naturområdet Stenänga. Idag finns en hundrastgård inom del av området. Området är cirka 33 000 m² stort.

Önskad utveckling

Utbyggnadsområdet föreslås utvecklas till ett grönt område för bostäder i form av enbostadshus och radhus som utformas med särskild hänsyn till närliggande naturområde, strandskyddsområde och habitat för växt- och djurliv. Utbyggnadsområdet uppskattas rymma cirka 60 bostäder.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostadshusen utformas som enbostadshus och radhus.
- Tillkommande bebyggelses möte med Sandåkravägen beaktas, exempelvis hur fasader utformas, hur privat mark möter offentlig och hur grönska planeras.
- Infart till området vid befintlig infart till hundrastgård, mitt emot Botaniska vägen.
- Bevara och utveckla kopplingar till naturområdet Stenänga.
- Hänsyn behöver särskilt tas till närliggande naturområde, strandskyddsområde och lokaler för djurliv inklusive skyddade arter.
- Naturvärdesinventering krävs vid fortsatt planering.

- Området intill i norr är utpekat för att utvecklad grönstruktur. Hur tillkommande bebyggelse möter grönområdet behöver beaktas i fortsatt planering.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- För dagvattenhantering, se avsnitt "Planeringsprinciper".

Genomförande

Utbyggnadsområdet utgörs av kommunal mark. Genomförandefrågor kommer att kompletteras inför granskning.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Aktivitetsytor – Närhet till större väg
Sociala perspektiv	– Längre från service
Resurshushållning	– lanspråktagande av jordbruksmark
Klimatpåverkan	– Risk för bilberoende
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Utvecklad grönyta vid exploatering – lanspråktagande av grönstruktur – Närhet till känsliga naturvärden

Stapelgränd



Figur 12. Stapelgränd

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är ett obebyggt område söder om Södra Åsums kyrka. Väster om ligger området Redskapsgatan där boende och icke störande verksamheter samsas, öster om ligger ett äldreboende och ett LSS-boende. Området är cirka 19 000 m² stort och består idag av trädbevuxen mark.

Önskad utveckling

Utbyggnadsområdet föreslås utvecklas till ett grönt område för bostäder i form av radhus och enbostadshus där befintlig grönska tas tillvara och utvecklas. Utbyggnadsområdet uppskattas rymma cirka 30 bostäder.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostadshusen utformas som radhus eller enbostadshus.
- Ett grönt stråk genom området bevaras, dels för att säkerställa att det habitatnätverk som löper genom området från sydöst till nordväst fortsatt finns kvar, och dels för att motverka risk för negativ påverkan från närliggande värmeö.
- Vid detaljplaneläggning bör naturmark söder om LSS-boendet säkras som naturmark för att bevara habitatnätverket.
- Inom området inventeras och bevaras värdefulla ekar vid utformning av området och ges skydd i detaljplan.

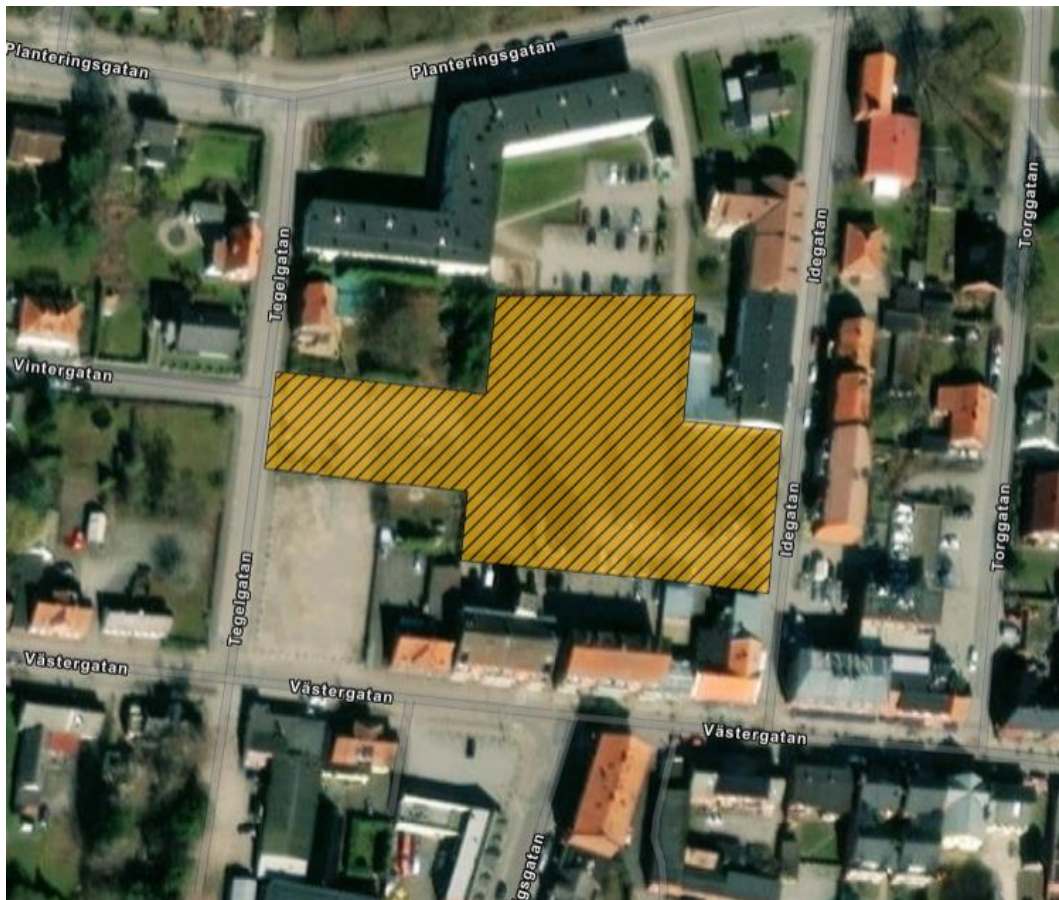
- Träd längs Esplanaden bevaras.
- Stenmurar inom området bevaras.
- Trafiksituationen med säkra övergångar längs Esplanaden behöver ses över kopplat till att området innebär ytterligare bostäder norr om Esplanaden.
- Inom området finns eventuellt förorenad mark vilket behöver utredas och beaktas i kommande detaljplanering.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- För dagvattenhantering, se avsnitt "Planeringsprinciper".

Genomförande

Utbyggnadsområdet utgörs av kommunal mark. Genomförandefrågor kommer att kompletteras inför granskning.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Aktivitetsytor + Gång- och cykelvägar – Närhet till större väg
Sociala perspektiv	– Längre från service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	– Risk för bilberoende
Ekosystem & biologisk mångfald	– lanspråktagande av grönstruktur

Kvarteret Möllan



Figur 13. Kvarteret Möllan

Beskrivning av platsen

Kvarteret Möllan är ett obebyggt område mellan bostadsområdet Elefanten, Tegelgatan, Sjöbo mölla och Florabiografen. Området är cirka 6000 m² stort och består idag av gräsytor, parkering och invid Florabiografen en mindre park.

Önskad utveckling

Kvarteret Möllan föreslås för centrumändamål för samhällsfunktioner så som lokaler för kultur och fritid, mötesplatser, fritidsgård, kontor med mera samt utvecklad parkmark kring möllan och vid Florabiografen.



Figur 14. Skiss för utbyggnadsområdet som visar hur parkmark och gångvägskopplingar bör bevaras och utvecklas.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

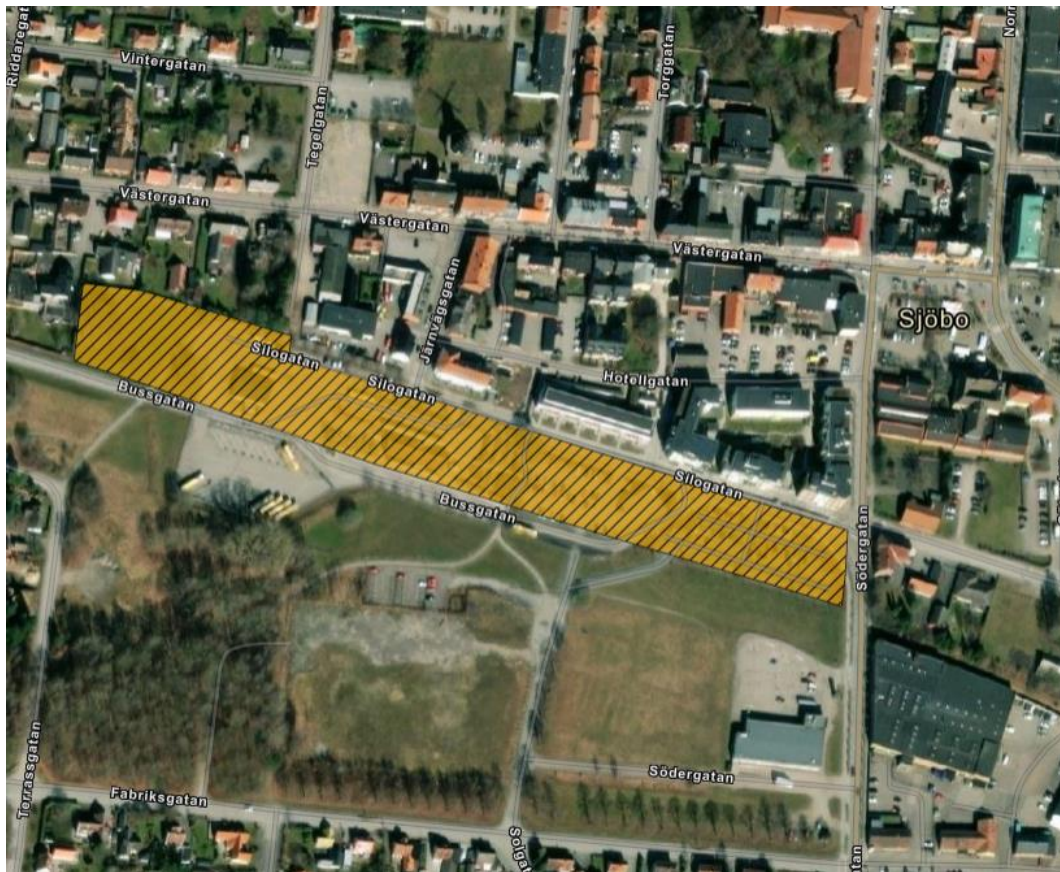
- Bevara gångvägskopplingar genom kvarteret mellan Idegatan och Tegelgatan samt Planteringsgatan och Västergatan.
- Bevara möllan och säkerställ formellt skydd i detaljplan.
- Skapa ett skyddsavstånd runt möllan, i söder som ett byggnadsfritt avstånd och i öst-, nord- och västlig riktning i form av parkmark.
- Utveckla parken söder om Florabiografen och skapa en koppling till parkmark kring möllan. Detta bidrar även till att minska negativ påverkan från den värmeö som området ligger inom.
- Infart till området från Tegelgatan möter Vintergatan.
- En ny infart bör skapas från Idegatan eller Tegelgatan till fastigheten Elefanten 21.
- Inom området finns eventuellt förorenad mark vilket behöver utredas och beaktas i kommande detaljplanering.

Genomförande

Utbyggnadsområdet utgörs av kommunal mark. Genomförandefrågor kommer att kompletteras inför granskning.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Bidrar till en sammanhållen och attraktiv centrummiljö + Möjliggör nya aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik
Sociala perspektiv	+ Möjliggör nya mötesplatser
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafiknära + Gång- och cykelväg
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Sanering vid exploatering – lanspråktagande av grönstruktur

Mobilitetshus



Figur 15. Mobilitetshus

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är en avlång markyta längs Silogatan och innehåller i dagsläget Sjöbo busstation som är tätortens knutpunkt för kollektivtrafik. Den innehåller även parkeringsytor för boende och pendlande. Området är ca 20 000 m² stort.

Önskad utveckling

Inom området bör ett mobilitetshus utvecklas. Ett mobilitetshus innebär en parkeringsanläggning för bil och cykel som även kan bidra med andra tjänster. Några exempel är handel, pakethantering, bil-/cykelpool, internettillgång, fordonsservice, toaletter och sittplatser samt aktiviteter i eller i närheten av byggnaden. En samling av parkeringen i området kan även möjliggöra fortsatt centrumutveckling på den kvarstående ytan.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Inom området förespråkas en höjd som balanserar den lägre bebyggelsen i norr och den lite högre bebyggelsen som föreslås inom detaljplan Bränneriet.
- Vid exploatering i området är det viktigt att de nord/sydliga stråken hålls öppna. Det gäller främst gång-och cykelvägen som ansluter från Västergatan, Järnvägs-gatan och Lennart Nyströms gränd.
- Vid utformning av området behöver den värmeö som området är inom beaktas.
- Mobilitetshus bör kombineras med busstationen i samma byggnad.
- Mobilitetshuset får inte omöjliggöra framtida järnväg.
- Mobilitetshuset bör vara påbyggnadsbart och multifunktionellt för att göra det anpassningsbart vid framtida behovsförändringar.
- Inom området finns eventuellt förorenad mark vilket behöver utredas och beaktas i kommande detaljplanering.

Genomförande

Utbyggnadsområdet utgörs av kommunal mark. Genomförandefrågor kommer att kompletteras inför granskning.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Bidrar till en sammanhållen och attraktiv centrummiljö + Möjliggör nya aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik
Sociala perspektiv	+ Möjliggör nya mötesplatser
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning + Möjliggör en mer samlad parkeringslösning
Klimatpåverkan	+ Ökar utbudet av mobilitetstjänster och kollektivtrafik
Ekosystem & biologisk mångfald	

Ängsgården



Figur 16. Ängsgården

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är en obebyggd markyta mellan Ängsgården, Åsums förskola och verksamhetsområdet Ängsbyn. Norr om området ligger naturområdet Stenänga och söder om finns Sandåkravägen. Området är cirka 18 000 m² stort och består idag av trädbevuxen mark.

Önskad utveckling

Utbyggnadsområdet möjliggör utveckling av vårdändamål så att Ängsgården kan byggas ut vilket är viktigt för att säkerställa mark för framtida behov. Vid planläggning av utbyggnadsområdet möjliggörs dessutom att ta ett helhetsgrepp för området som rymmer Ängsgården, Åsums förskola med mera.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Vid detaljplaneläggning bör även fastigheten Sjöbo 6:85 tas med för att planlägga befintlig förskola med mera.
- Vid detaljplaneläggning bör även fastigheten Ängsgården 1 tas med för att kunna ta ett helhetsgrepp och knyta samman befintlig och ny markyta för vårdändamål.
- Träd och vegetation behöver bevaras och tillföras området för att minska negativ påverkan från närliggande värmeö. Detta är särskilt viktigt med tanke på att området planeras för vårdändamål och förskola.

- Hur den östra delen av utbyggnadsområdet utformas är särskilt viktigt för att vårdändamål och verksamhetsområde ska kunna mötas på ett bra sätt.
- Bevara och utveckla kopplingar till naturområdet Stenänga.
- Hänsyn behöver särskilt tas till närliggande naturområde och lokaler för djurliv inklusive skyddade arter.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- Skyfallshantering behöver särskilt beaktas med tanke på lågpunkter inom området samt söder om Sandåkravägen, se skyfallskartering.
- För dagvattenhantering, se avsnitt "Planeringsprinciper".

Genomförande

Utbyggnadsområdet utgörs av kommunal mark. Genomförandefrågor kommer att kompletteras inför granskning.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Aktivitetsytor – Närhet till större väg – Eventuell värmeproblematik
Sociala perspektiv	– Längre från service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	– Risk för bilberoende
Ekosystem & biologisk mångfald	– lanspråktagande av grönstruktur

Tofta – Utblick



Figur 17. Tofta – Utblicksområde

Beskrivning av platsen

Området består av jordbruksmark och gränsar till bebyggelsen i östra delen av tätorten. Intill området ligger Tofta gård med befintlig verksamhet. Norr om ligger Grimstoftabäcken. Området är cirka 60 000 m² stort.

Önskad utveckling

Området är utpekad som en utblick vilket innebär att området föreslås utredas för tillkommande bostäder först i en längre tidshorisont. Området har inte studerats lika ingående som de utpekade utbyggnadsområdena och önskad utveckling och riktlinjer är inte lika detaljerade. Utbyggnadsområdet uppskattas rymma cirka 100 bostäder.

Riktlinjer för området – utblick

- Bostadshuset utformas som enbostadshus och radhus.
- Inom området finns förorenad mark vilket behöver hanteras i kommande detaljplanering.
- Skyddsavstånd till befintlig verksamhet behöver beaktas och studeras mer i kommande detaljplanering.
- Koppling till befintligt bostadsområde väster om området skapas.
- En bred grön zon vid bäcken bevaras med tanke på naturvärden, skyfallshantering och möjlighet till rekreation.
- Området är inom vattenskyddsområde vilket behöver beaktas i kommande detaljplanering.

- Området kommer vid byggnation bli kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- För dagvattenhantering, se avsnitt "Planeringsprinciper".

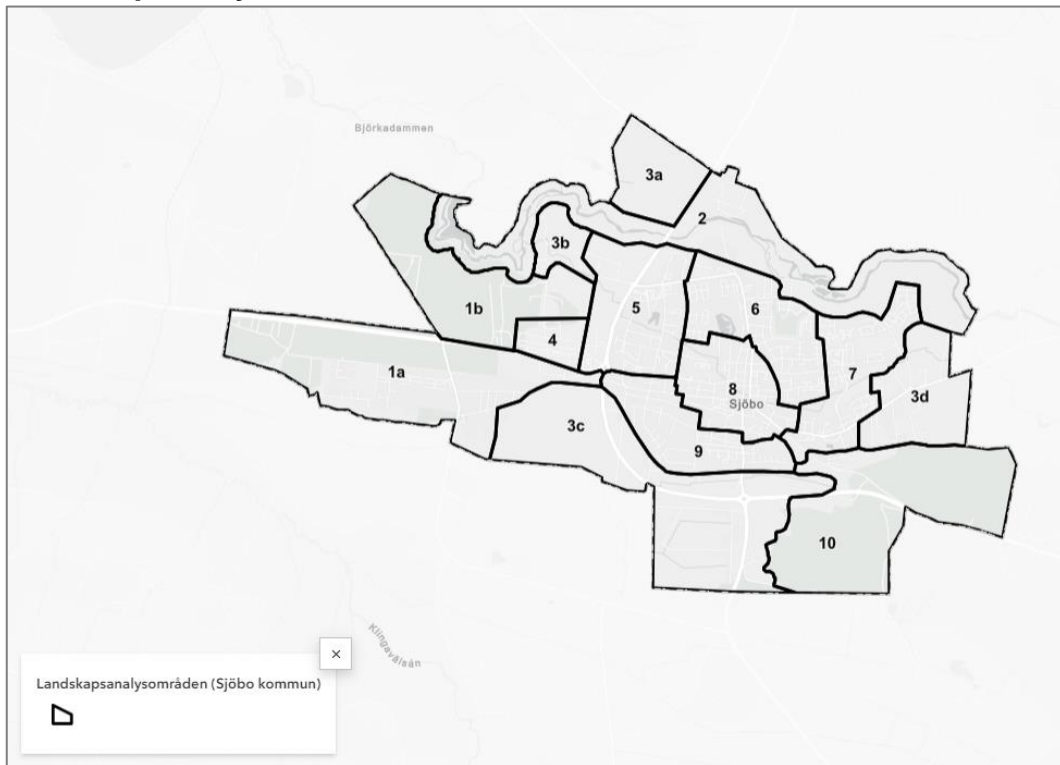
Genomförande

Utbyggnadsområdet utgörs av privat mark. Genomförandefrågor kommer att kompletteras inför granskning.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Planerad gång- och cykelväg + Aktivitetsytor – Närhet till större väg – Vattenskyddsområde
Sociala perspektiv	– Längre från service
Resurshushållning	– Lanspråktagande av jordbruksmark
Klimatpåverkan	– Risk för bilberoende
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Sanering vid exploatering – Lanspråktagande av grönyta

Planeringsförutsättningar

Landskapsanalys



Figur 18. Landskapsanalysområden

Sandig tallskog (1)

- Karakteristisk för området är dess tydliga skogsmiljö med främst tall som har historisk anknytning till sandflykten och skogsbristen under 1700- och 1800-talet
- Sandig flack näringsfattig mark som övergår markant till lägre nivåer i norr längsmed Björkaån samt i söder mot Ilstorp och ett öppnare landskap. Stora delar av området upplevs som ett tyst område.

Sommarbyarna (1a)

- Skoglig karaktär i hela området
- Kuperat med en tydlig sluttning mot söder
- Några få huvudgator
- "Semi-tyst" område
- Bebyggelsens 1960–1980
- Fritids-/småhus (mindre enplanshus med träfasader)
- Bebyggelsen till väster tillkommit senare

Golfklubben med skogsområde (1b)

- Fritidsanläggning
- Utvecklingsområde Sjöbo väst
- Skoglig karaktär bevarad i området
- Kuperad terräng i de norra delarna
- Ridslinga

Ålandskapet kring Åsum (2)

- Meandrande å kantad av ängs- och betesmarker samt lövträd
- Särskilt värdefullt vattendrag på grund av målarmussla
- Nivåskillnader på 10 meter och på sina ställen uppemot 20 meter
- Uppskattat rekreationsstråk längs flera sträckor av ån
- Till stora delar ett tyst område
- Sockencentrum (strategiskt placerat längsmed etablerat vägnät)
- Bymiljö med kyrka från slutet av 1100-talet samt kyrka från år 1902
- Två skolbyggnader, 1808 och 1932 (Sjöbotraktens allra första skola)
- Kvarnmiljö (industrihistoria) med kvarn, kvarndämme, kvarnränna, stenvalvsbro med fyra valv (uppförd år 1764 av Hans Ramel, Övedskloster)

Tätortsnära gårdsmiljö (3)

- Åker- och betesmark
- Spridd gårdsbebyggelse
- Spår av skiftesreformen med utflyttade gårdar

Företagsparken (3a)

- Sandig betesmark i anslutning till Björka-/Åsumsån
- Öppet och böljande landskap
- Ingen bebyggelse
- Utvecklingsområde handel/verksamhet

Omna (3b)

- Åker-/betesmark i nära anslutning till Åsumsån
- Stora delar av området upplevs slutet/inramat av omkringliggande grönstruktur och landskapets kupering
- Relativt tyst område
- Spridd gårdsbebyggelse

Spjälla (3c)

- Åker-/betesmark
- Öppet
- Väg 11 och väg 13 stora barriärer (kan upplevas bullrigt)
- Spridd gårdsbebyggelse samt villabebyggelse i klungor
- Till stora delar båtadsområde för dikningsföretag
- Höga grundvattennivåer

Grimstofta öst (3d)

- Åker-/betesmark
- Öppet
- Båtadsområde för dikningsföretag och grönområde i norr
- Spridd gårdsbebyggelse med enstaka villor

Sjöbo väst (4)

- Sandigt område med skogliga inslag, främst tall
- Nybyggt utvecklingsområde
- Trädridåer
- Villor samt några radhuslängor

Industriområde (5)

- Handel och verksamheter samt mindre industri
- Upplevs kalt med många hårdgjorda ytor och få inslag av grönska
- Gymnasieskola
- Bokaler
- Bullrigt
- Reningsverk och återvinningscentral

Norra Sjöbo (6)

- Större parker/grönområden
- Möllers mosse
- Linneparken
- Förskolor/äldreboende/LSS-boende
- Villor, år 1940–1980
- Några få flerfamiljskomplex

Grimstofta väst (7)

- Större grönområde
- Utvecklingsområde Grimstofta
- Folkets park
- Grimstoftaan går mitt i området
- Förskolor
- En variation av villakvarter och öppnare gårdslandskap/områden
- Stor villaexpansion 1980–2000 i nordöstra delen
- Södra delarna blandad bebyggelse och byggnadsår

Centrum (8)

- Spår från stationssamhällets framväxt (kvarters- och gatustrukturer)
- Äldre gatuhus i tegel
- Blandad bebyggelseform
- Gångfartsområde Västergatan
- Förtätats allt eftersom
- Utvecklingsområde Bränneriet
- Varierat utbud av verksamheter
- Gamla torg, där fyra vägar möts. En central plats med torghandel, bibliotek och kulturhus, tidigare bycentrum
- Malenas park och aktivitetsparken
- Marknadsplatsen
- Slarvas slott, grönområde med spår från tidigare gårdsbebyggelse och ängsmark (trädgårdsväxter, fruktträd, förutsättningar för bra ängsflora med mera)
- Flera skolor/förskolor och en dagcentral
- Busstationen

Sjöbo söder (9)

- Höjdskillnader från norr till söder där det sedan övergår brant ner till ett öppnare landskap
- Trädalléer
- Större grönområden

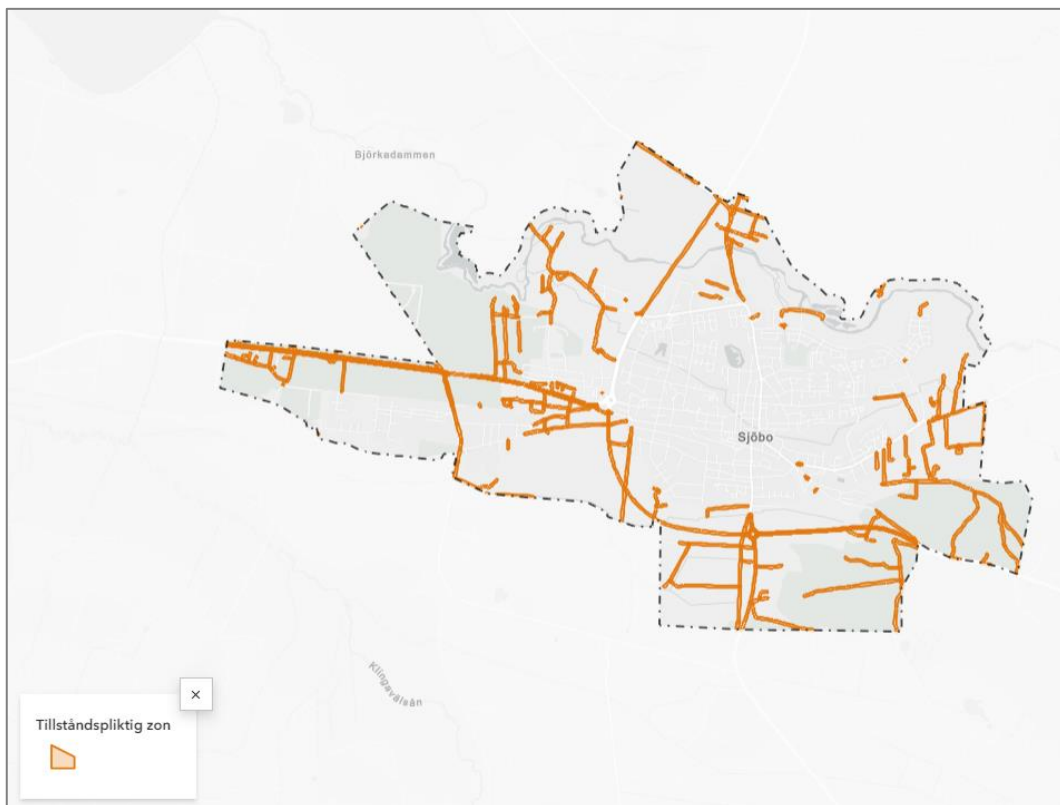
- Rallyskogen
- Upplevs grönt till stor del i västra delarna
- Vårdcentral/familjecentral/äldreboende
- Räddningstjänst
- Idrottsplats
- Villor
- Bebyggelseutveckling i omgångar
- Industri kvar

Sjöbo Ora (10)

- Skogig höjdplatå
- Nivåskillnader på upp mot 50 meter
- Blandskog men ska bara vara lövskog enligt rådande landskapsbildsskydd
- Område som används flitigt för rekreation
- Oreadet
- Camping i Oran
- Mountainbike-slingor
- Skidbacke

Kommunikationer

Biltrafik



Figur 19. Tillståndspliktig zon

Genom Sjöbo tätort passerar två större riksvägar som Trafikverket är väghållare för. Dels väg 11 som binder samman tätorten med Veberöd, Lund, Tomelilla och Simrishamn, dels väg 13 som binder samman tätorten med Hörby och Ystad. Trafikverket har under

hösten 2023 påbörjat en åtgärdsvalsstudie för att utreda möjligheter att öka tillgängligheten på väg 11 väster om Sjöbo tätort.

Enligt väglagen gäller en tillståndspliktig zon inom 12 meter av en väg. I denna zon bör inte placeras byggnader eller anordningar som kan hota trafiksäkerheten.

Transport av farligt gods

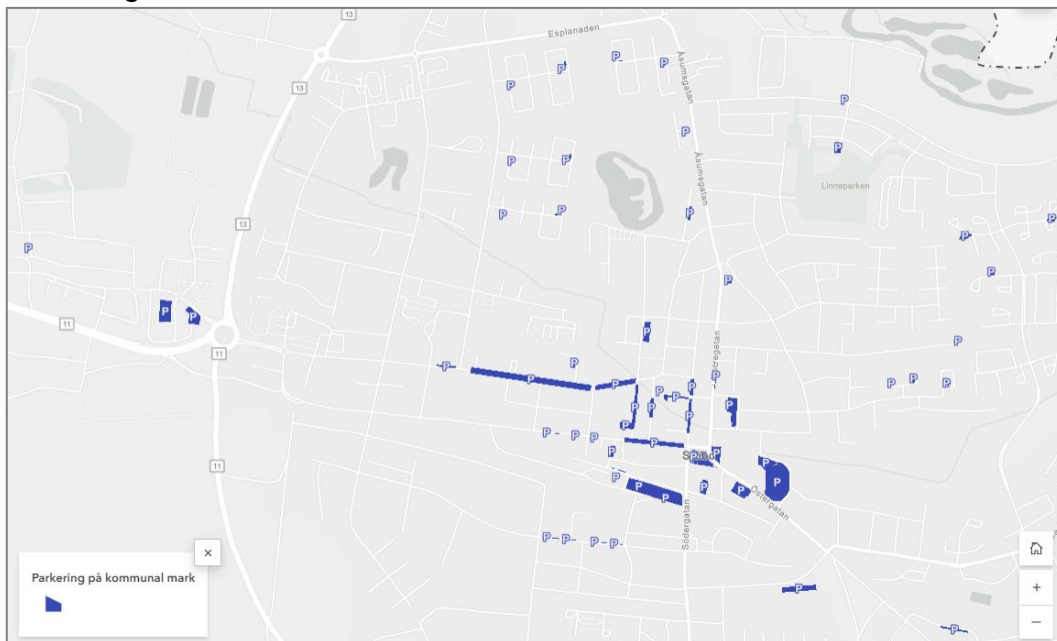


Figur 20. Försiktighetszon för farligt gods

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter som kan skada människor, djur, miljö, egendom och annat gods om de inte hanteras rätt under transporter eller skyddas mot yttre hot såsom stöld eller skadegörelse. Farligt gods kan till exempel vara gasol, olja och bensin.

Både väg 11 och väg 13 är transportleder för farligt gods. Trafikverkets generella riktvärde för vidare undersökning av påverkan från farligt gods är inom 150 meter från det identifierade riskområdet. Vissa objekt bör behandlas med extra känslighet

Parkering



Figur 21. Parkering på kommunal mark

Kommunen har ett övergripande ansvar för planering av parkering. I detaljplaner anges var parkering skall anordnas. Det är fastighetsägarens skyldighet att se till att parkeringsplatser finns tillgängliga, både för bil och cykel.

I Sjöbo kommun finns en mobilitetsnorm, antagen 2021, i vilken kommunen anger det parkeringsbehov som fastighetsägaren har att tillgodose. Mobilitetsnormen behandlar parkering på kvartersmark i Sjöbo tätort. Den anger flexibla parkeringstal, med möjlighet till reduktion av antalet bilparkeringsplatser vid användning av mobilitetstjänster såsom bil- och cykelpool och inkluderat busskort i hyran. Reducering ges även utifrån geografiskt läge nära kollektivtrafikknutpunkt.

Kommunen är ansvarig för att reglera parkering på allmän platsmark. År 2020 lät kommunen genomföra en parkeringsöversyn. Översynen gav en bild av ett lågt samnyttjande över dygnet på många av de inventerade parkeringarna.

Det finns ett behov att avlasta gatumarken från parkerande fordon för att öka trafiksäkerheten och säkerställa framkomligheten på de mest belastade gatorna. Genom att samla så mycket parkering som möjligt till gemensamma anläggningar skapas förutsättningar att hantera befintligt parkeringsbehov på ett rationellt sätt vilket är en förutsättning för att kunna förtäta i centrala Sjöbo.

Gång- och cykelväg

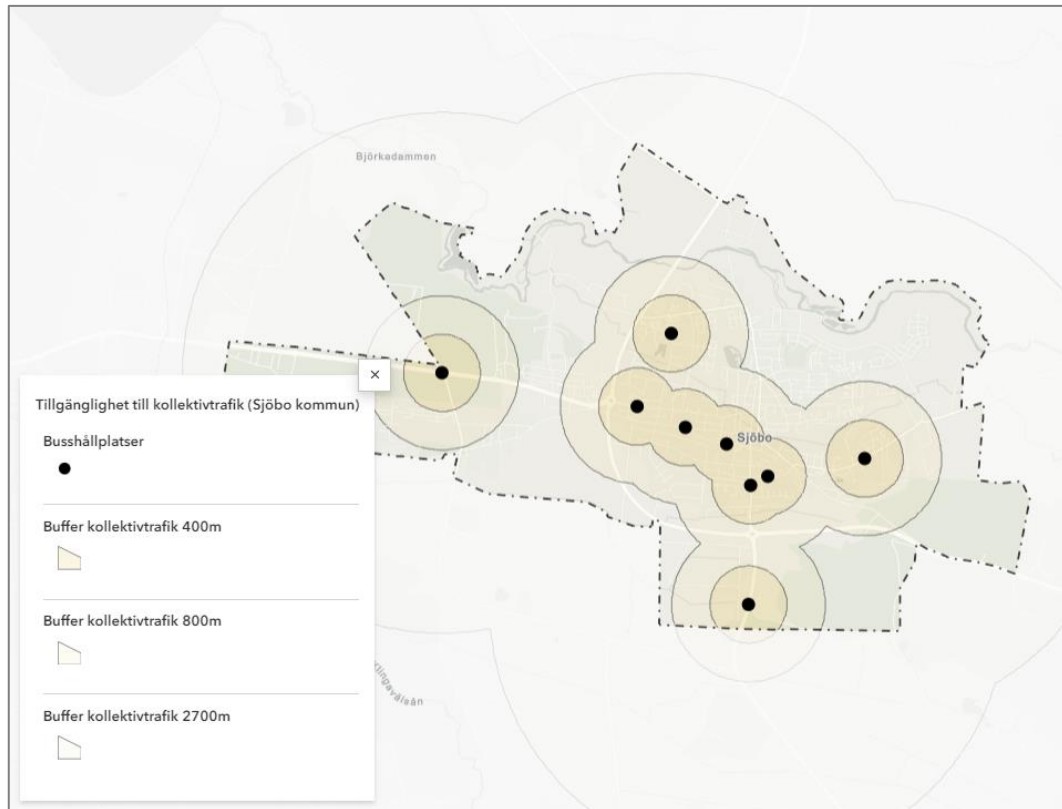


Figur 22. Befintlig gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägnätets utbyggnad i Sjöbo tätort skiljer sig från plats till plats. I centrum är det relativt väl utbyggt, och utanför centrum finns kopplingar till vissa platser. På vissa platser finns dock glapp i nätet som innebär att cykeltrafiken blandas med motortrafik vilket kan sänka attraktiviteten för cykeln som transportmedel. Att cykla i blandad trafik behöver inte vara negativt på platser med lägre trafikmängder.

En ny cykelväg planeras längs med Tolångavägen för att binda samman Sjöbo tätort med Tolånga. Cykelvägen har planerad byggstart 2024.

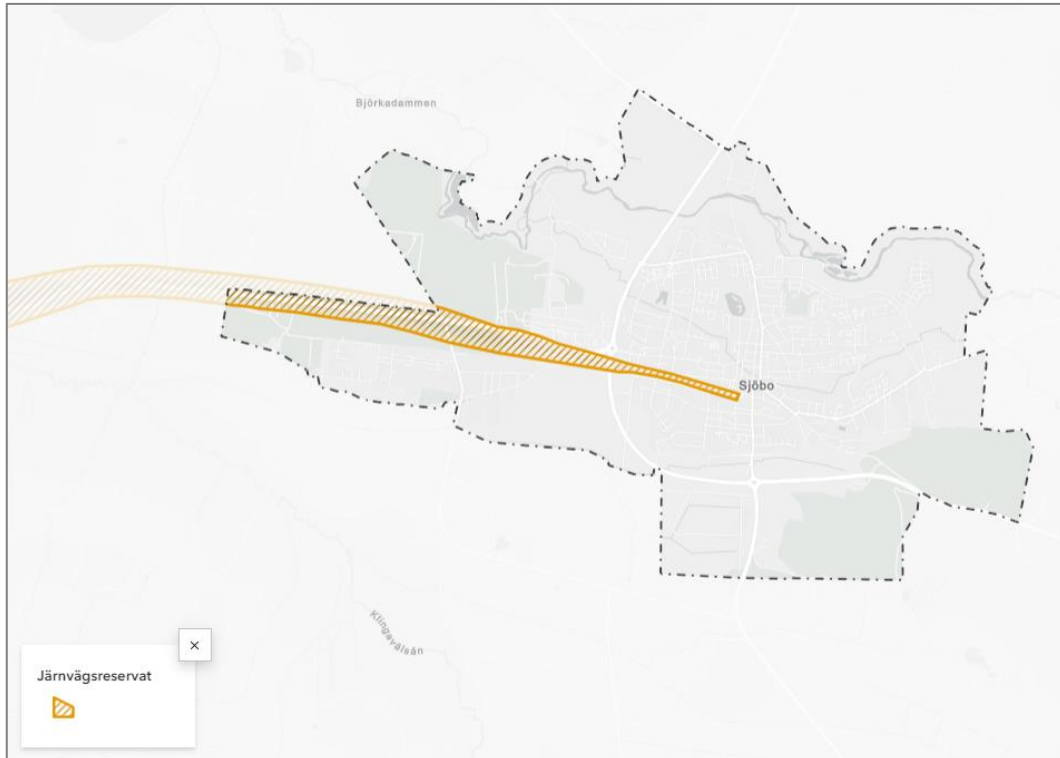
Kollektivtrafik



Figur 23. Tillgänglighet till kollektivtrafik

Genom tätorten går Skåneexpressens linjer 5 och 8 som utgör kommunens starkaste kollektivtrafikstråk. Dessa länkar samman Sjöbo med Malmö, Lund, Tomelilla och Simrishamn. Diskussioner förs om att flytta hållplatsläget vid Sjöbo sommarby närmare Sjöbo väst. I tätorten går även busslinjerna 301, 330, 338, 340 och 341.

Järnväg



Figur 24. Järnvägsreservat

Det har tidigare funnits ett framtida riksintresse för järnväg genom Sjöbo tätort. Riksintresset togs bort av Trafikverket 2021. Kommunen har valt att behålla den västra delen av järnvägsreservatet med utgångspunkt från det gamla stationsläget där Sjöbo busstation ligger idag.

Buller



Figur 25. Buller, beräknad ekvivalent ljudnivå 2040 (Efterklang, 2022)



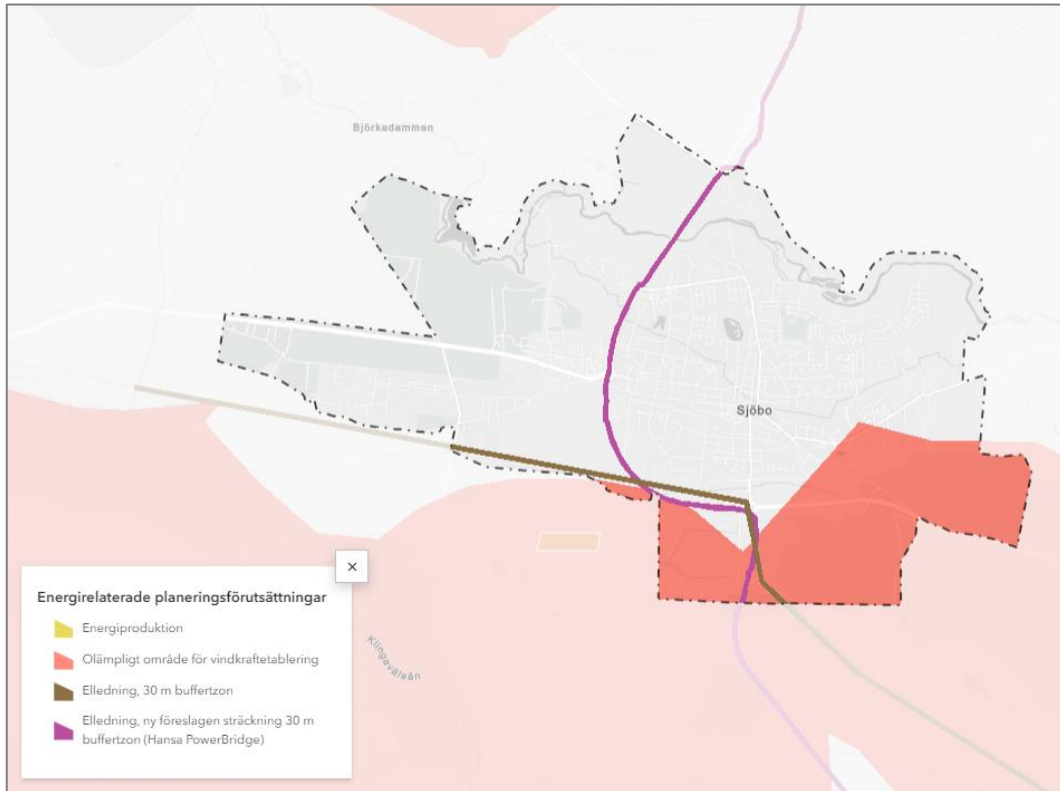
Figur 26. Buller, beräknad maximal ljudnivå 2022 (Efterklang, 2022)

Kommunen har låtit göra en bullerkartering över de stora vägarna inom planområdet (Efterklang, 2022). Förutom ekvivalent ljudnivå 2040 finns även beräkningar för

ekvivalent ljudnivå 2022 och maximal ljudnivå 2022/2040. Maximal ljudnivå från vägtrafik är beroende av det mest bullrande fordonet och beräknas därav inte skilja sig nämnvärt mellan nuläge och prognosår. För mer information, se rapporten från 2022. All planering av nya bostäder, verksamheter och anläggningar bör utgå från Trafikverkets riktvärden för buller och vibrationer från väg och järnväg.

Teknisk försörjning

Energi



Figur 27. Energirelaterade planeringsförutsättningar

Energiproduktion och -distribution förväntas bli viktiga utmaningar att lösa i framtiden, bland annat med anledning av att stora delar av samhällets fordonsflotta förväntas bli eldriven inom en relativt snar framtid. Kommunens fysiska planering behöver samverka med de förutsättningar som finns för en god och hållbar energiförsörjning, bland annat med hjälp av kontinuerlig dialog och kunskapsutbyte med elnätsägare.

Sjöbo tätort försörjs av ett lokalt elnät som ägs och drivs av Sjöbo elnät. Sjöbo elnät är ett kommunalt nätbolag som ansvarar för drift, underhåll och distribution av el.

Högspänningsledning

Genom planområdets södra delar går en högspänningsledning. De elektromagnetiska fält som förekommer kring denna ledning varierar med mängden ström som transporteras och den är högre vid perioder med stor last, till exempel under kalla vinterdagar.

Energiproduktion

Inom planområdet finns idag inga större produktionsanläggningar, och möjligheten att producera energi begränsas av kapacitetsbrist i det regionala elnätet, med undantag för en mindre reserv vad gäller privat, småskalig elproduktion.

Laddinfrastruktur

I kommunen finns ett antal publika elbilsladdstolpar. Etableringen av ladd-infrastruktur är beroende av effektstarka kablar för att effektivt kunna ladda fordonsbatterier.

Fjärrvärme

Fjärrvärmens i Sjöbo kommun produceras av Solär Bioenergi Syd AB och innehåller nästan 100 procent fossilfritt bränsle. Fjärrvärmeanslutningar kan göras inom Sjöbo tätort. Användning av fjärrvärme kan bidra till en ökad stabilitet i energiförsörjningen.

Värmepumpar

Värmeenergi kan utvinnas ur övre markskikt, grundvatten, ytvatten eller berggrund och föras vidare till ett köldmedium som värmer hus och vatten. Det behövs tillstånd för att installera en värmepump för utvinning av värme ur mark, berg, ytvatten och grundvatten enligt gällande miljölagstiftning och Sjöbo kommuns lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön. Det krävs inte tillstånd för att installera luftvärmepumpar.

Energibrunnar

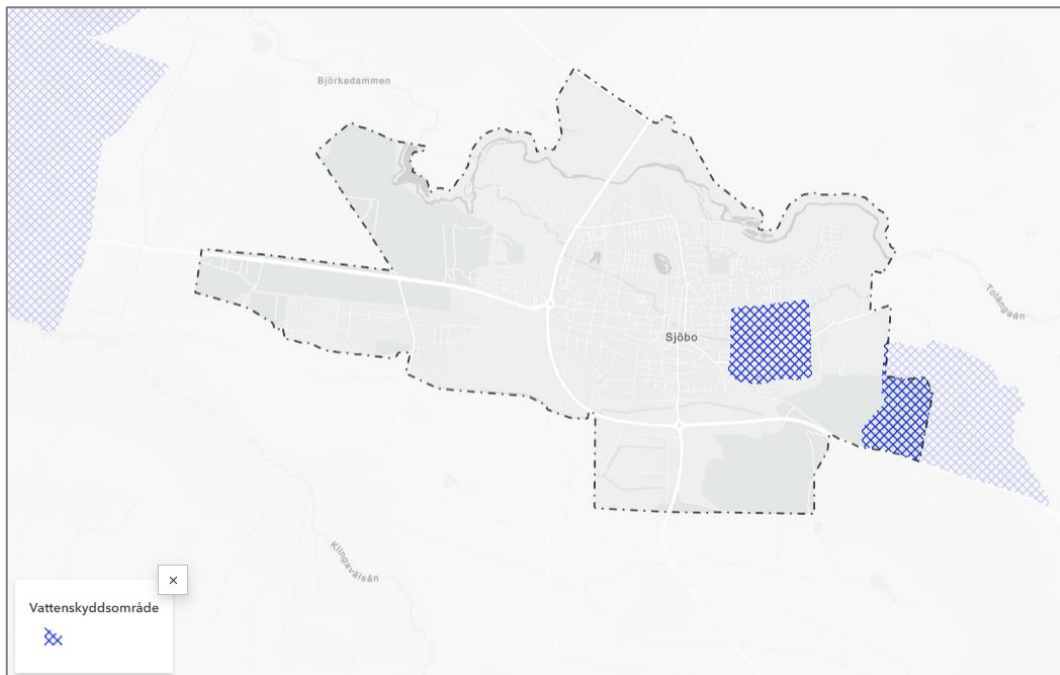
För att en berg- eller grundvattenvärmepump ska fungera måste ett hål borraras, även kallat en energibrunn. Energibrunnens funktion är att göra det möjligt att hämta energi i form av lagrad solenergi från berget för att sedan överföra den värmen till värmepumpen.

Inom planområdet finns mycket viktiga grundvattentillgångar av stor kvantitativ omfattning, varav vissa är av nationell betydelse för vattenförsörjningen. Efter borrhning kan föroreningar nå ner till grundvattenförekomster och fler borrhål medför större risk. En annan risk med energibrunnar är att borrhning genom grundvattenmagasin som ligger på olika djup riskerar att blanda olika grundvattenmagasin. Då kan ett magasin med bra vatten blandas med ett annat med sämre vatten. Risken för negativ påverkan på grundvattnet kan anses vara större för en energibrunn än en dricksvattenbrunn, eftersom dess vatten inte dricks och därmed inte kontrolleras.

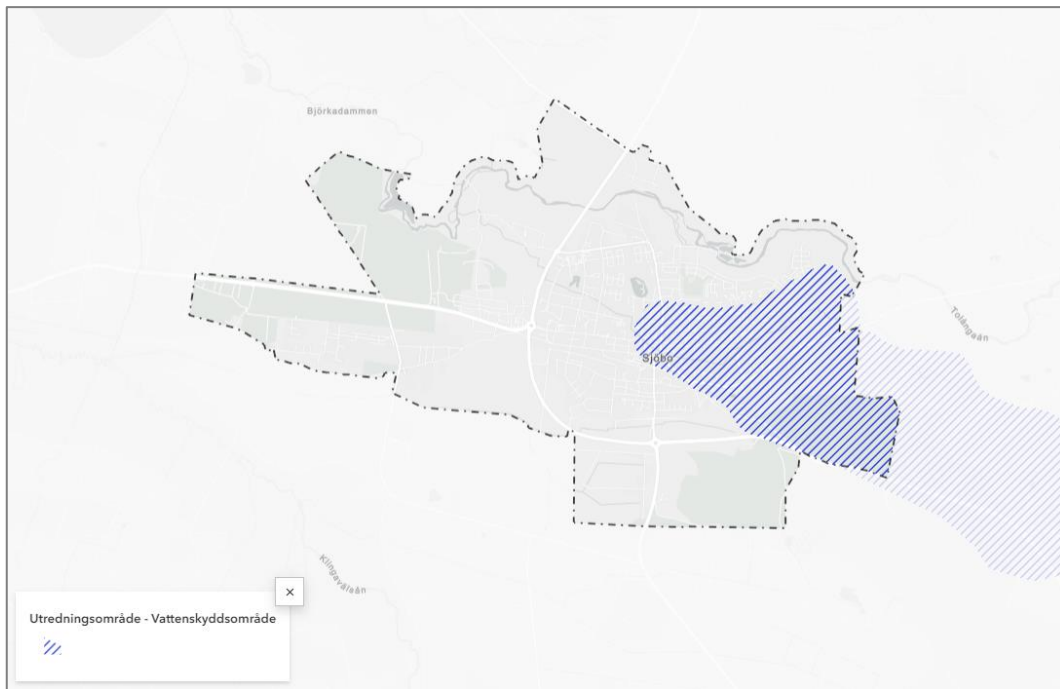
Kommunalt VA Dricksvatten



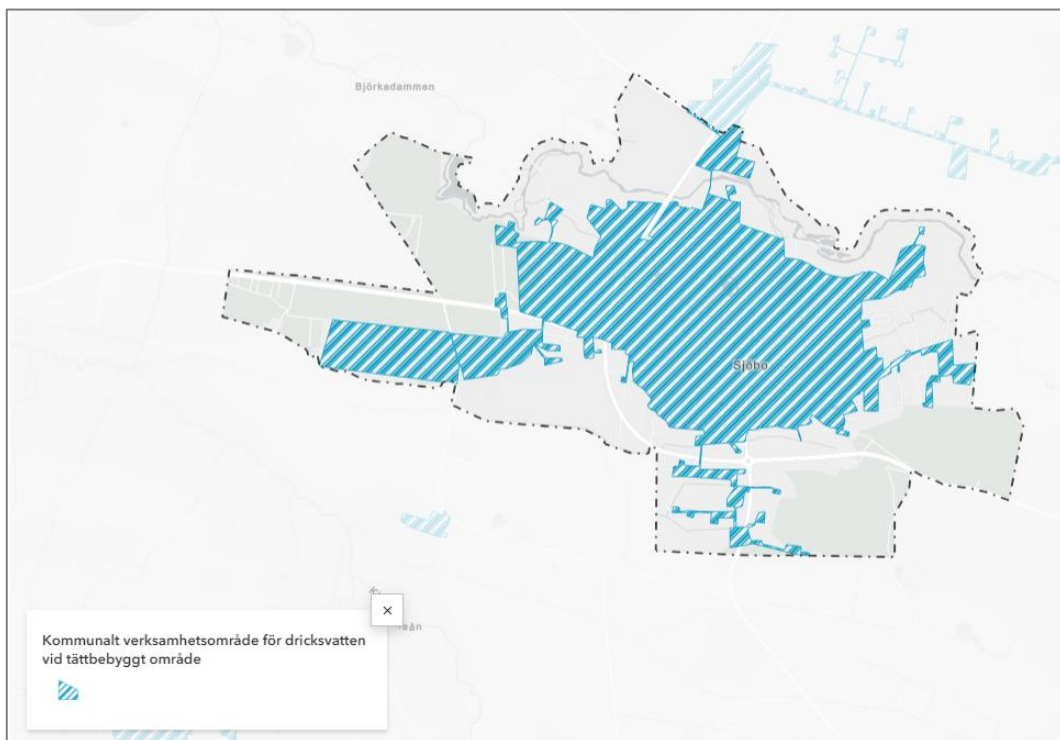
Figur 28. Grundvattenförekomster (Vattenmyndigheterna)



Figur 29. Vattenskyddsområde (Naturvårdsverket)



Figur 30. Utredningsområde för vattenskydd



Figur 31. Kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten vid tätbebyggt område

Grundvattenförekomster inom eller i anslutning till planområdet:

- WA14819189 Revingehed sand och grusförekomst, ytlig.
- WA97124112 Eriksdal sedimentär bergförekomst.
- WA12744184 Vombsänkan sedimentär bergförekomst.

Dessa grundvattenmagasin ligger ovanför varandra och är nästan oberoende av varandra. Tack vare ett tätande lerlager är det nedre magasinet mer skyddat från

föroreningar. Enligt dagens planer kommer kommunen även fortsättningsvis främst att försörja sina invånare med dricksvatten från vattentäkter inom kommunen.

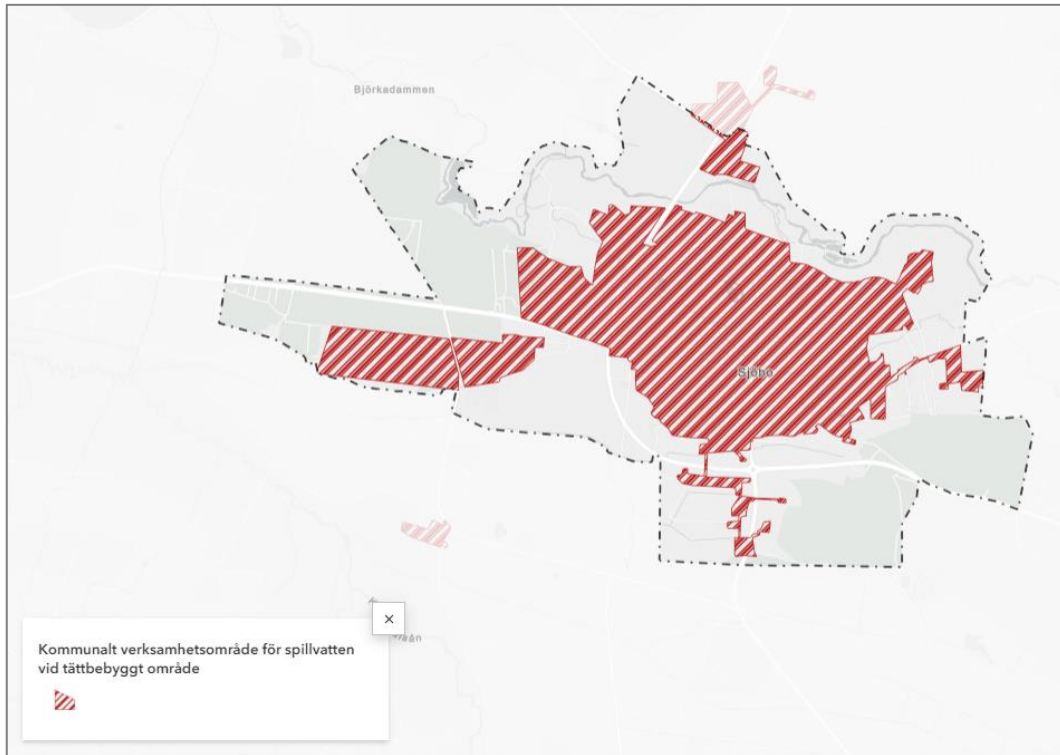
Grundvattenförekomsterna skyddas delvis av vattenskyddsområden. Det finns också utredningsområden för nya vattenskyddsområden för att långsiktigt säkra tillgången för en kvalitativt och kvantitativt bra dricksvattentillgång.

Sjöbo vattenverk är det största vattenverket i kommunen och har ett stort vattenförsörjningsområde som förser abonnenter med vatten, både norrut upp till Bjärsjölagård och Fränninge och söderut till Sövde och Blentarp. Lövestad, Sjöbo och Blentarp har pekats ut som tre viktiga vattenverk som i en framtid kan komma att sammankopplas för att få en redundans i ledningssystemen och en ökad säkerhet mot vattenavbrott. Sjöbos vattentäkter har upprättade vattenskyddsområden, men både områdenas avgränsning och skyddsföreskrifter behöver uppdateras. Ett sådant arbete pågår.

I framtiden kan man räkna med att det blir fler skyfall eller skyfallsliknande regn. Då samtliga av kommunens vattentäkter är grundvattentäkter är risken mindre att vattenkvalitén blir påverkad av skyfall, jämfört med ytvattenverk. Om vattentäkten skulle bli översvämmad så att ytvatten rinner ner i brunnarna skulle vattenkvalitén dock kunna påverkas, men skyfallsanalysen av vattentäkterna har visat att risken för detta är mycket liten utom vid en vattentäkt där åtgärder planeras för att förhindra detta.

Enligt kommunens översiktsplan 2040 kommer antalet abonnenter för Sjöbo vattenverk öka med 1655 personer fram till 2031. Detta medför ett växande dricksvattenbehov. Vattenmängden i kommunens största vattentäkt i Sjöbo är tillräcklig och det finns tillstånd att ta ut mer även vid en befolkningsökning. I samband med de senaste årens torra somrar med hög vattenförbrukning har problem uppkommit med att vattenverket inte klarar av att producera tillräckligt med vatten. Vattenverket behöver utökas för att klara efterfrågan. Innan vattenverket har utökats kan det begränsa nyanslutningar både i och utanför Sjöbo tätort. Ett alternativ till utökning av vattenverket är att uttagsbegränsningar införs, till exempel förbud mot poolfyllning, bevattningsförbud eller liknande.

Spillvatten



Figur 32. Kommunalt verksamhetsområde för spillvatten vid tätbebyggt område

Reningsverket i Sjöbo är det största reningsverket i kommunen och har ett vattenförsörjningsområde från Bjärsjölagård och Fränninge i norr till Sövde och Blentarp i söder.

Sjöbo avloppsreningsverk kommer även fortsättningsvis att vara kommunens största reningsverk. Reningsverket ska under de närmaste åren utredas avseende både dimensionerande kapacitet och tillståndsgiven kapacitet. Reningsverket måste kunna möta det framtida behovet med en ökad belastning av en ökande befolkning med 1825 personer till 2031 enligt kommunens översiktsplan 2040, och eventuella utbyggnadsplaner och nya områden som ansluts. Reningsverket måste också kunna möta en utökning beroende på framtida ökade krav på rening. Då ledningsnäten inte är helt täta kommer det även bli en utmaning att möta en ökad belastning av regnvatten från skyfall som kan förväntas i och med klimatförändring.

Avloppsreningsverken och dess ledningsnät med pumpstationer utgör några av många påverkanskällor för miljökvalitetsnormerna för vatten. Sjöbo kommun arbetar för att minska sin påverkan på ytvatten från reningsverk, pumpstationer och bräddpunkter. Detta görs bland annat genom att:

Infiltrera avloppsvattnet från Sjöbos reningsverk

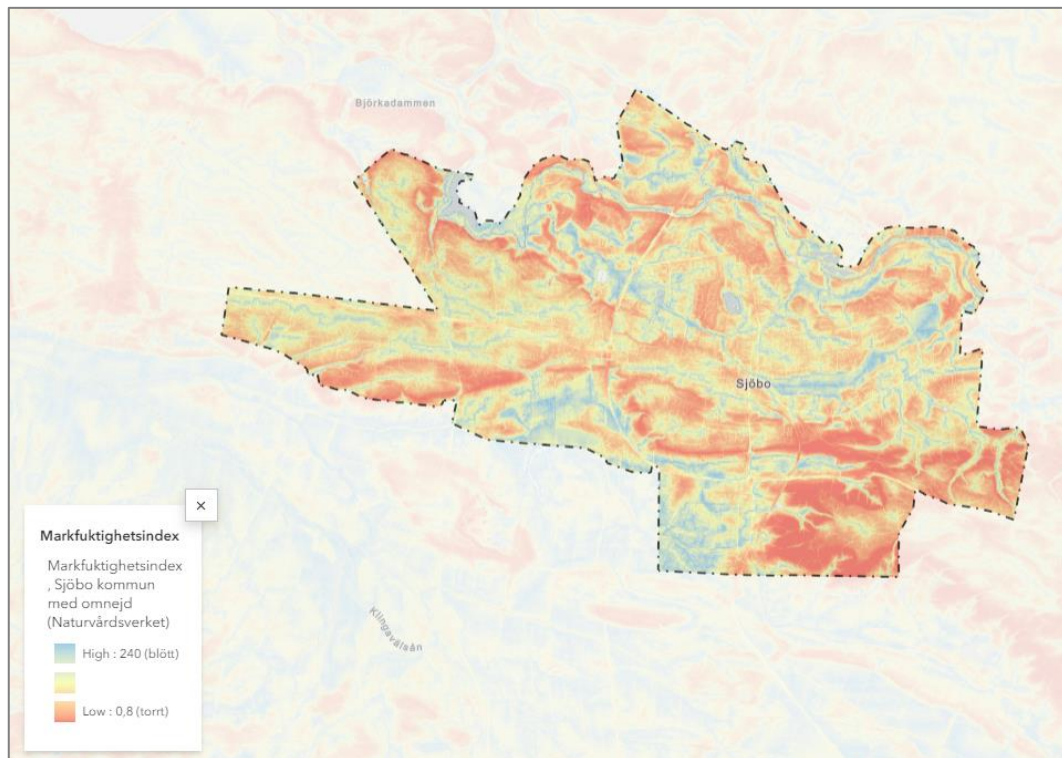
- Sanera befintliga ledningsnät från inträngande grundvatten och regnvatten för att minska bräddning från ledningsnät och pumpstationer
- Vidta åtgärder för att mäta och minska bräddning i bräddpunkter.
- Brädda ut i brädd-dammar där vattnet återförs in i pumpstationen vid minskat flöde.

- Ha dagvattenanläggningar som håller kvar dagvattnet i systemet för att minska direktpåverkan på vattendraget
- Delta i samarbete med Kävlingeåns vattenråd och Nybroån, Kabusaån och Tygeåns vattenråd, där åtgärder görs för att hålla kvar vatten i landskapet och rena ytvattnet

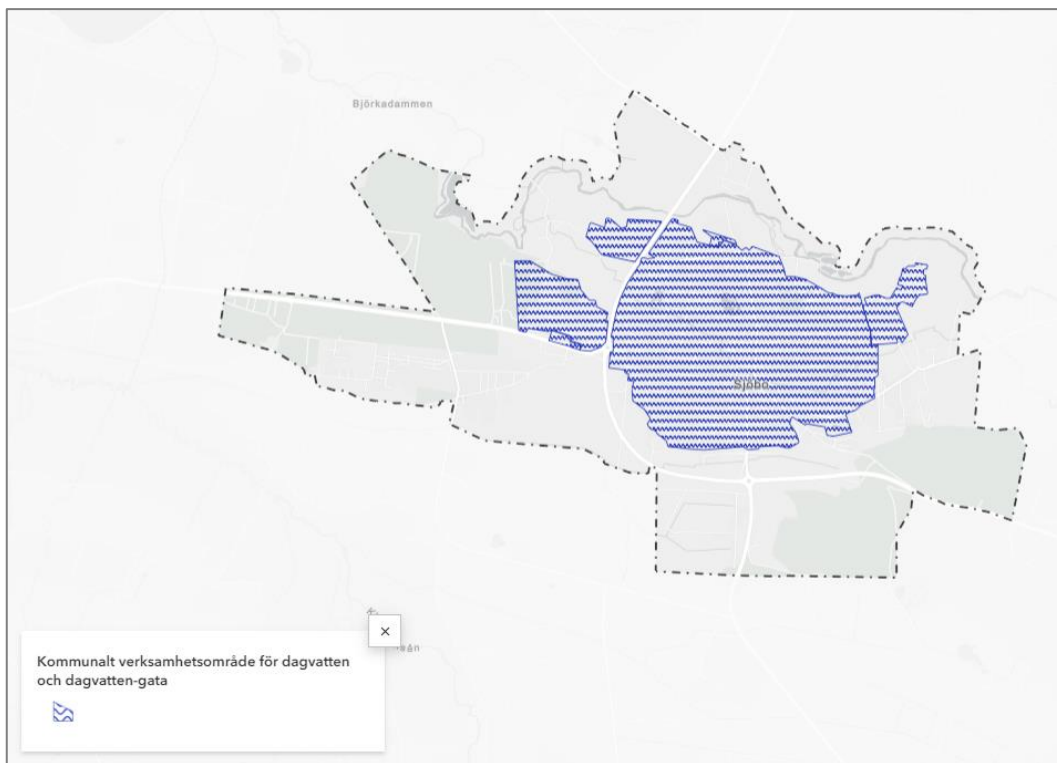
Det finns områden runt reningsverket som skulle kunna användas om det behöver bygga ut, både för att klara en ökad belastning och för att möta nya reningskrav. Det är dock viktigt att kommunen håller ett tillräckligt säkerhetsavstånd för nybyggnation av bostäder.

Sjöbo kommit har låtit ta fram en lukt- och skyddsområdesutredning för Sjöbo avloppsreningsverk (WSP, 2023). Utredningen kartlägger förutsättningar för att lokalisera ny bebyggelse i närheten av reningsverket.

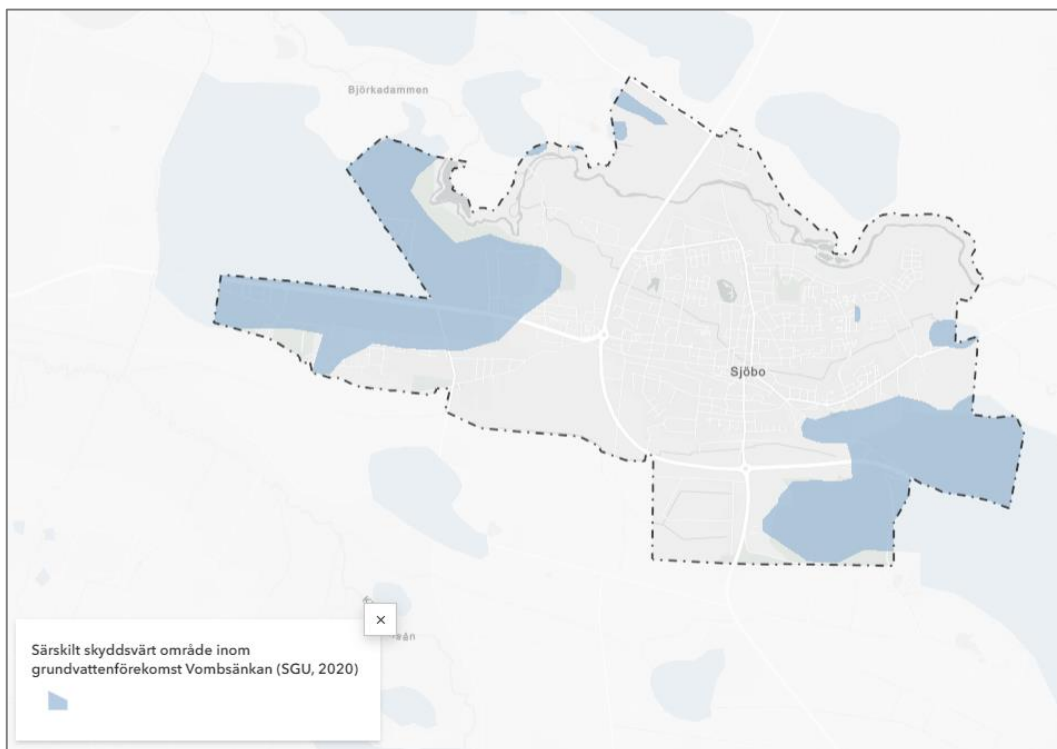
Dagvatten



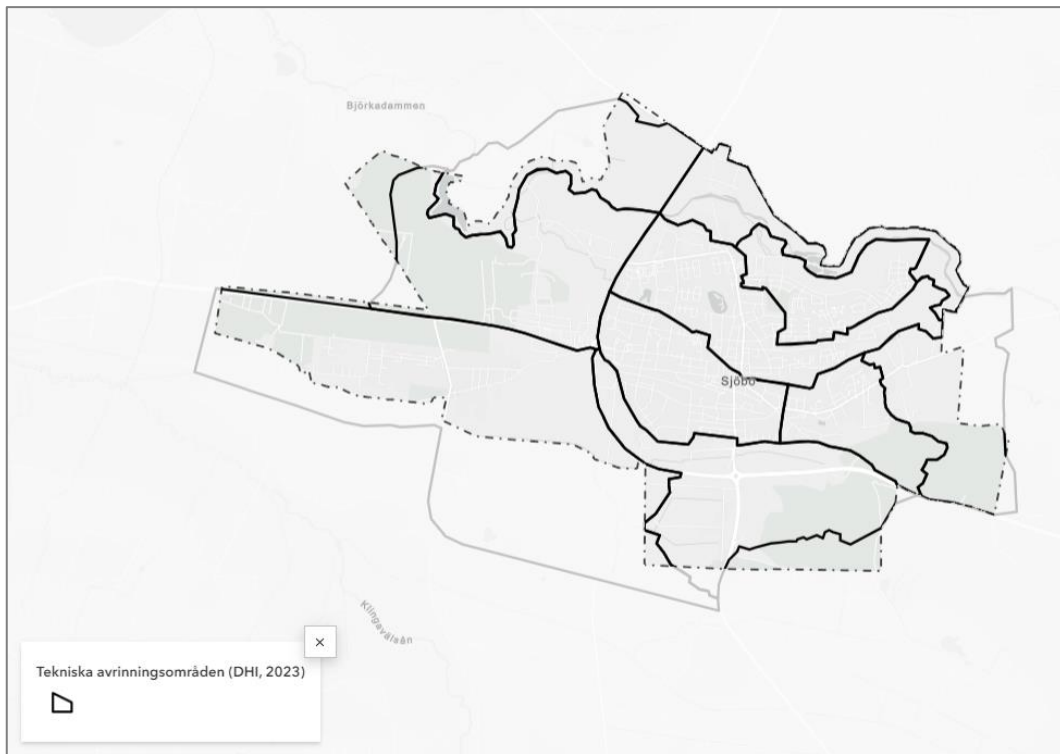
Figur 33. Markfuktighetsindex (Naturvårdsverket)



Figur 34. Verksamhetsområde för dagvatten och dagvatten-gata



Figur 35. Särskilt skyddsvärt område inom grundvattenförekomst Vombsänkan (SGU, 2021)



Figur 36. Tekniska avrinningsområden (DHI, 2023)

Marken inom planområdet är mycket genomsläpplig och infiltrationsbenägen. Vissa områden inom plangränsen är utpekade i kommunens översiktsplan 2040 som särskilt viktiga för grundvattenbildning, och därmed särskilt känsliga för föroreningar från dagvatten. Områdena baseras på en kartläggning som SGU genomförde 2021.

Verksamhetsområde för dagvatten för fastigheter har främst införts där:

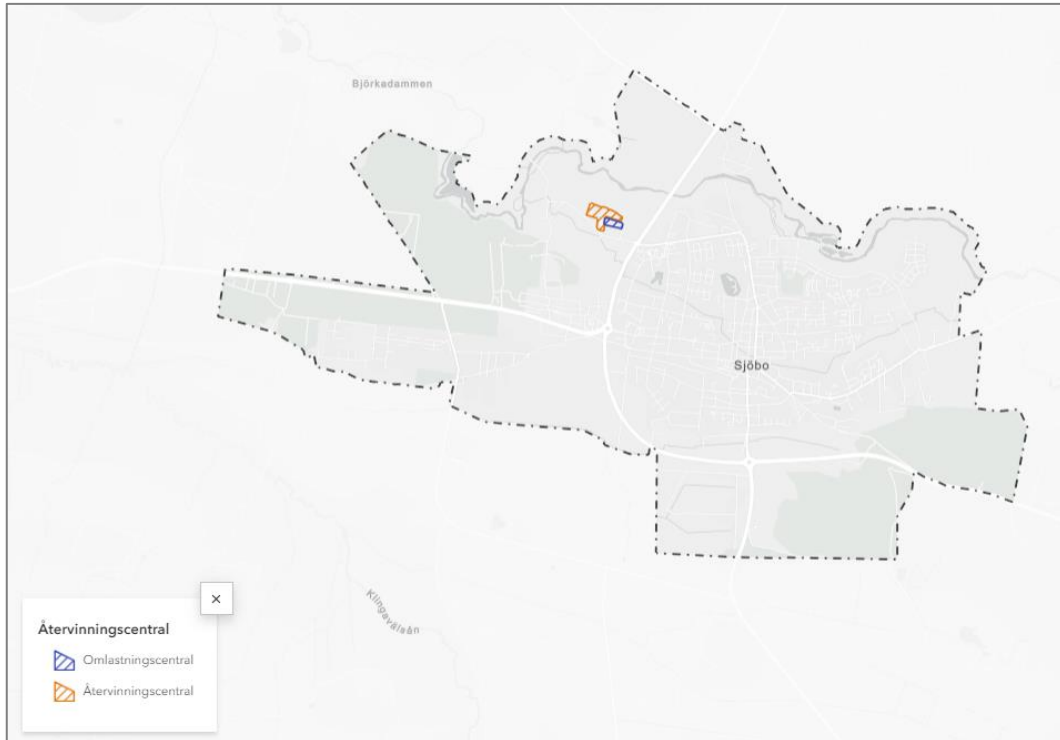
- En kommunal vattentäkt behöver skyddas.
- Marken inte är infiltrationsbenägen.
- Det tidigare funnits ett äldre kloaksystem som tagits ur bruk när kommunen anlagt spillvattenledningar. Kloaksystemet har då blivit dagvattensystem.

Dagvattenanläggningar består främst av anlagda dagvattendammar som ska fördröja och rena dagvattnet innan det släpps ut till recipient. Även Möllers mosse och Grimstoftabäcken fungerar som dagvattenanläggningar i tätorten.

Enskilda avlopp

Inom planområdet finns cirka 85 enskilda avlopp, jämfört med cirka 3000 i kommunen som helhet. År 2014 beslutade dåvarande Miljö- och byggnadsnämnden en policy om att det inom kommunen ska råda hög miljöskyddsnivå vid prövning av enskilda avloppsanläggningar. Beslutet fattades med syfte att förbättra ytvattenförekomsternas ekologiska status med mål att uppnå god status.

Avfall



Figur 37. Avfallsanläggningar

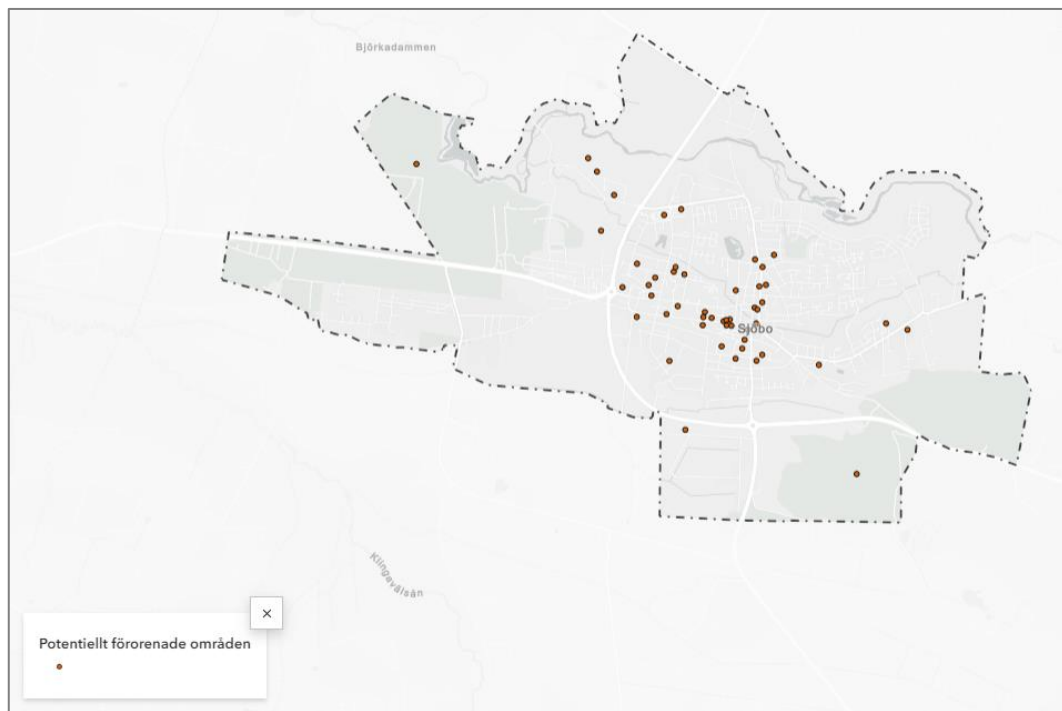
Tillsammans med Sysav har kommunerna Sjöbo, Kävlinge, Lomma, Simrishamn, Skurup, Svedala, Tomelilla, Trelleborg, Vellinge och Ystad tagit fram en gemensam kretsloppsplan, Gemensam kretsloppsplan – från avfall till resurs. Syftet med den gemensamma kretsloppsplanen är att skapa en hållbar resursanvändning där avfall förebyggs, material och produkter stannar i kretsloppet och det avfall som ändå uppstår ses som en resurs. Ett övergripande mål i planen är att resursanvändningen i kretsloppet har effektiviserats 2030. Följande indikatorer som rör fysisk planering och byggande är kopplade till målet:

- Kommunens arbete med att integrera avfallshanteringen i staden genom sin fysiska planering.
- Kommunens och kommunala bolags arbete med återbruk, återvinning och förebyggande av bygg- och rivningsavfall.

Framtida krav på insamling av avfall kommer troligtvis innebära att kommuninvånare ska ha större möjlighet till källsortering och återvinning nära bostaden. Idag är fyrfackssystemet fullt utbyggt i kommunen. Det är inte osannolikt att fler fraktioner kommer behöva sorteras ut eftersom Sveriges övergripande mål pekar mot mer återvinning och utsortering av olika fraktioner. Detta ställer höga krav på framkomlighet för avfallsfordon och på vägnätet inom planområdet. En sådan utveckling kan medföra konflikt mellan naturvärden och avfallsfrågorna, dels gällande uppställningsplatser för återvinning, dels för avfallsfordonens framkomlighet.

Miljö och klimat

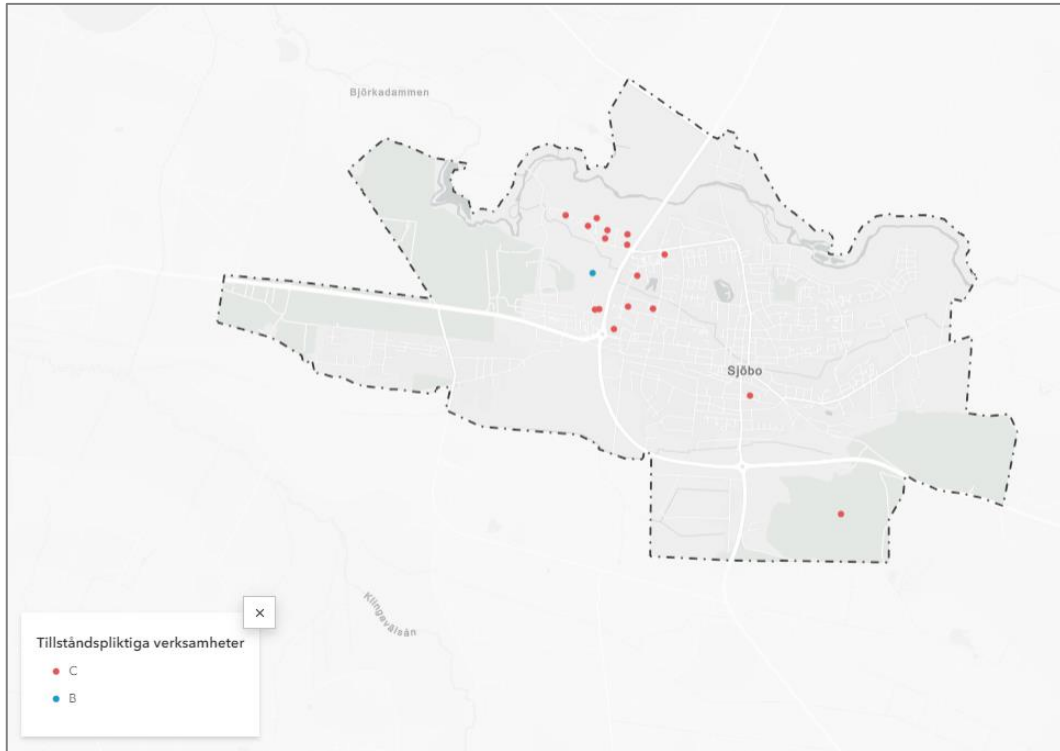
Förorenade områden



Figur 38. Potentiellt förorenade områden (Länsstyrelsen Skåne, 2024)

Förorenade områden utgör platser där det finns risk för skador på miljön eller människors hälsa. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommunen i den nationella databasen EBH-stödet. Även om föroreningar inte alltid är synliga kan områden fortfarande vara förorenade, vilket innebär att försiktighet bör iakttas vid exploatering för att undvika risker för både miljön och människors hälsa. Det är viktigt att genomföra nödvändiga undersökningar och vidta lämpliga åtgärder för att hantera eventuella föroreningar på ett säkert sätt.

Tillståndspliktiga verksamheter



Figur 39. Tillståndspliktiga verksamheter

A-, B- och C-objekt utgör miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. miljöbalken. Klassningen beror bland annat på verksamhetens omfattning. I Sjöbo tätort finns B- och C-objekt, till exempel avloppsreningsverk, avfallshantering, livsmedelsproduktion, drivmedelshantering och flygfält. För B-objekt söks tillstånd hos länsstyrelsen och för C-objekt krävs anmälan till Sjöbo kommun.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormerna (MKN) definierar målet för varje vattenförekomst, det vill säga vilken status vattnet ska ha i framtiden och när vi ska ha nått dit. För att följa upp och planera arbetet med att nå MKN har alla Sveriges vattenförekomster statusklassats och för många har även åtgärdsbehov identifierats utifrån olika aspekter (Vattenmyndigheterna, 2023).

Minsta acceptabla åtgärdsbehov för dagvattenrening i samband med detaljplaneprojekt är normalt att området som minimum inte ska försvåra möjligheterna för recipienten att nå MKN efter planerade exploateringar. Målet bör dock alltid vara att bästa möjliga förbättring ska eftersträvas. Genom att sträva mot en så stor förbättring som möjligt kan reningsbehovet och ytanspråket minskas i befintliga områden som ofta har sämre förutsättningar för förbättringar.

Vattenförekomst Björkaån/Åsumsån/Tolångaån är en naturlig vattenförekomst inom Sjöbo tätort, som idag når en måttlig ekologisk status och inte uppnår en god kemisk status.

Vidare finns Grimstoftabäcken, som i sig inte anses vara vattenförekomst, men som samlar upp vatten från jordbruksmark uppströms. Den flödar sedan genom tätorten där den samlar upp dagvatten från flera detaljplanlagda områden. Väster om tätorten

rinner bäcken in i vattenförekomsten Björkaån/Åsumsån/Tolångaån och påverkar därmed dess ekologiska och kemiska status.

Sjöbo tätort har generellt en bra genomsläpplighet i och med att marken är sandig, vilket ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagandet av dagvatten genom infiltration.

Både den kemiska och den kvantitativa statusen för grundvattnet i kommunen är god. Grundvattenförekomsterna "Vombsänkan" och "Revingehed" har enligt VISS dock en risk för miljöproblem och sänkning av statusen. Detta på grund av att det finns föroreningar i området som har uppkommit efter att det har funnits brandövningsplatser i området. Grundvattenförekomsten är troligtvis påverkad av PFAS från tre brandövningsplatser. Påverkan kan anses vara betydande.

Grundvattenförekomsten "Eriksdal" påverkas i betydande grad av att ett antal högt och måttligt trafikerade vägar (kategori A och B), som saltas, går genom olika delar av förekomsten och riskerar att påverka kvaliteten. Sårbarheten är hög. Detta medför en risk för miljöproblem och sänkt status. Även jordbruket påverkar grundvattenförekomsten genom vissa bekämpningsmedel. Cirka 50 procent av förekomsten är odlad mark och sårbarheten är hög.

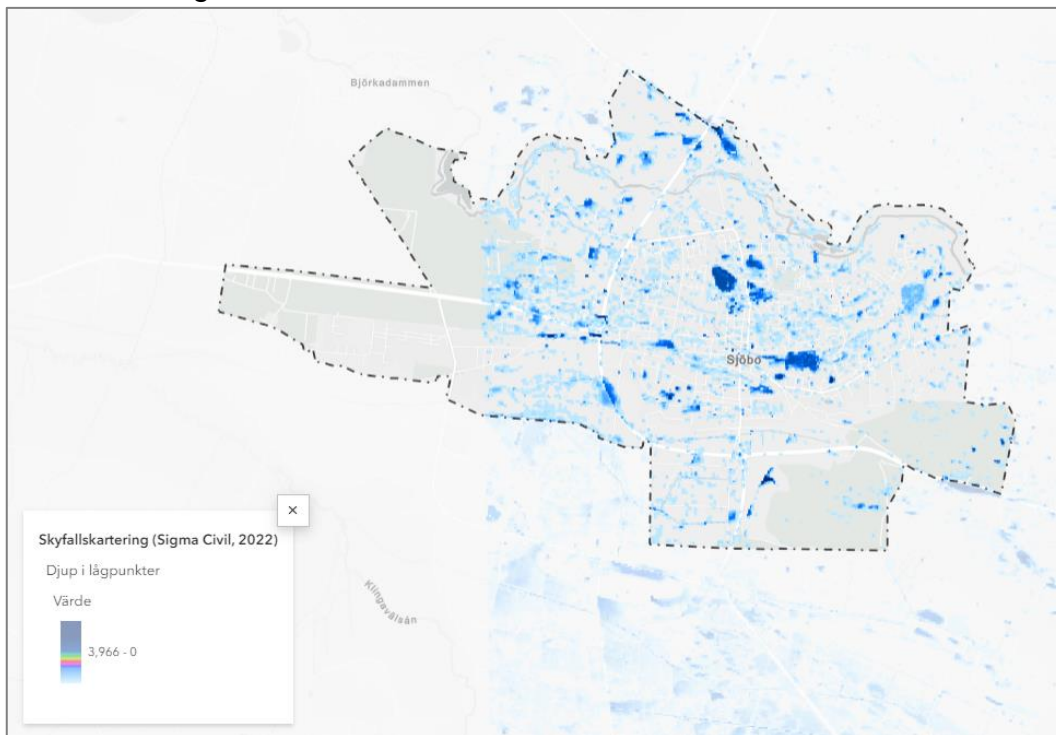
Miljö kvalitetsnormer för luft

Sjöbo kommun är med i en samordnad kontroll av luftkvalitet inom Skåne vilket gör att kommunen uppfyller samtliga krav enligt miljöbalken kopplade till kontroll av utomhusluften. Samverkansområdet Skåne med sina 33 kommuner använder ett nätverk av mätstationer i olika miljöer med kontinuerliga mätningar av kvävedioxid, partiklar samt bensen. Mätningarna kompletteras med modellberäkningar för samtliga kommuner för att ge en geografiskt heltäckande kontroll och emissionskunskap av föroreningarna.

För övriga luftföroreningar kompletteras de fasta mätningarna med indikativa mätningar som utförs med fem års mätintervall.

Luftkvaliteten är över lag bedömd som god i Sjöbo tätort. Viss olägenhet kan föreligga i sommarbyarna på grund av vedeldning.

Översvämning



Figur 40. Lågpunkter från skyfallskartering (Sigma Civil AB, 2020)

Inom många av lågpunkterna i Sjöbo tätort återfinns i dagsläget bebyggelse vilket innebär att de är riskområden vid skyfall. Generellt är marken inom Sjöbo relativt torr, utom i de lågt liggande områdena där marken varierar från fuktig till blöt. Inom dessa områden är markens infiltrationsförmåga lägre och därmed ökar risken för översvämningar här även vid mindre regn. Marken runt Sjöbo består till största delen av isälvsediment med god infiltrationsförmåga. Norr om Åsumsån återfinns sandig och lerig morän med medelhög till låg markgenomsläpplighet.

Vid större regnmängder är dagvattensystemens kapacitet och markens infiltrationsförmåga ofta mycket begränsade i förhållande till regnets intensitet och volym. Följden blir att vattnet letar efter alternativa avrinningsvägar, vilket kan leda till översvämningar. Beroende på var översvämningen inträffar kan den medföra allvarliga konsekvenser för exempelvis bebyggelse, infrastruktur och samhällsviktig verksamhet.

När nya områden exploateras eller hårdgörs ökar ytavrinningen, infiltrationen minskar och grundvattennivån sänks. Avrinningsförloppen blir snabba eftersom exploaterade områden har en stor andel hårdgjorda ytor. Områden som har lite grönområden eller infiltreringsytor bidrar till att en stor del av årsnederbörden rinner av ytan i ett snabbt förlopp. För att förebygga problem med översvämning bör ytor planeras in där en översvämning kan ske utan allvarliga konsekvenser. Det är viktigt att höjdsättningen leder vattnet rätt. Den största utmaningen är att säkra befintlig bebyggelse och infrastruktur eftersom höjdsättningen där redan är given. Ny bebyggelse ger större möjligheter.

Sjöbo kommun har låtit utföra en skyfallskartering över tätorten i vilken problemområden vid skyfall har identifierats med olika metoder. Först har lågpunkter analyserats för att se vilka avrinningsområden som tillför vatten till dem. Sedan har olika

regn lagts på för att se hur lågpunkterna fylls upp. Detta ger teoretiskt vilka områden som översvämmas vid skyfall. Inom området återfinns över 200 områden och därför har ett urval gjorts från de områden som drabbar bebyggelse hårdast eller där det finns utrymme för att göra större fördröjningsåtgärder som skyddar nedströmsområden vid skyfall. Information har även inhämtats om områden som i dagsläget har problem med översvämningar. Vissa områden som är planerade för exploatering har tagits med för att förhindra översvämningar vid exploatering. Översvämningarna kan antingen uppkomma inom exploateringsområdet eller nedströms exploateringsområdet till följd av exploateringen.

Vid skyfallskarteringen har antagandet gjorts att marken är helt mättad och därmed inte tillåter infiltration, vilket är en god bild av vad som händer vid 100-års regn. Detta antagande riskerar dock att överskatta skyfallens påverkan, då det finns områden som har så god infiltration att de aldrig blir helt mättade.

Efter att problemområden har identifierats har förslag tagits fram till åtgärder för att minska eventuella skador från skyfall. Åtgärder för att hantera skyfallsproblem varierar i storlek. De mindre åtgärderna kan vara lokal höjdsättning av mark, byggande av vallar eller breddning av diken och trummor. Större åtgärder kan vara fördröjningar uppströms med anläggande av våtmarker, dammar eller strypta flöden av huvudbäckfåror samt omledning av avrinningsvägar. Vid alla åtgärder är det viktigt att säkerställa att åtgärderna inte orsakar skada för andra områden än det aktuella som har studerats.

Skyfallskarteringen i sin helhet finns som bilaga till den fördjupade översiktsplanen.

Utöver de områden som är markerade i skyfallskarteringen har problem noterats för vissa fastigheter vid området söder om väg 11 vid Spjälla, bland annat vid ett par lågpunkter längs med Rödjevägen mot väg 13. Problemen beror främst på höga grundvattennivåer och igenvuxna diken som omfattas av dikningsföretag.

Dikningsföretag



Figur 41. Båtnadsområde för dikningsföretag (Lantmäteriet, Länsstyrelsen Skåne)

Dikningsföretag eller markavvattningsföretag är juridiska konstruktioner och är bildade som samfälligheter där fastighetsägare gått samman för att avvatta mark. För avvattning av mark krävs tillstånd enligt miljöbalken eller äldre lagstiftning. I tillståndet finns angivet vilka fastigheter som ingår och den kostnadsandel som belastar respektive fastighet. De fastigheter som helt eller delvis ligger inom båtnadsområdet ingår normalt i markavvattningssamfälligheten.

Ras, skred och erosion



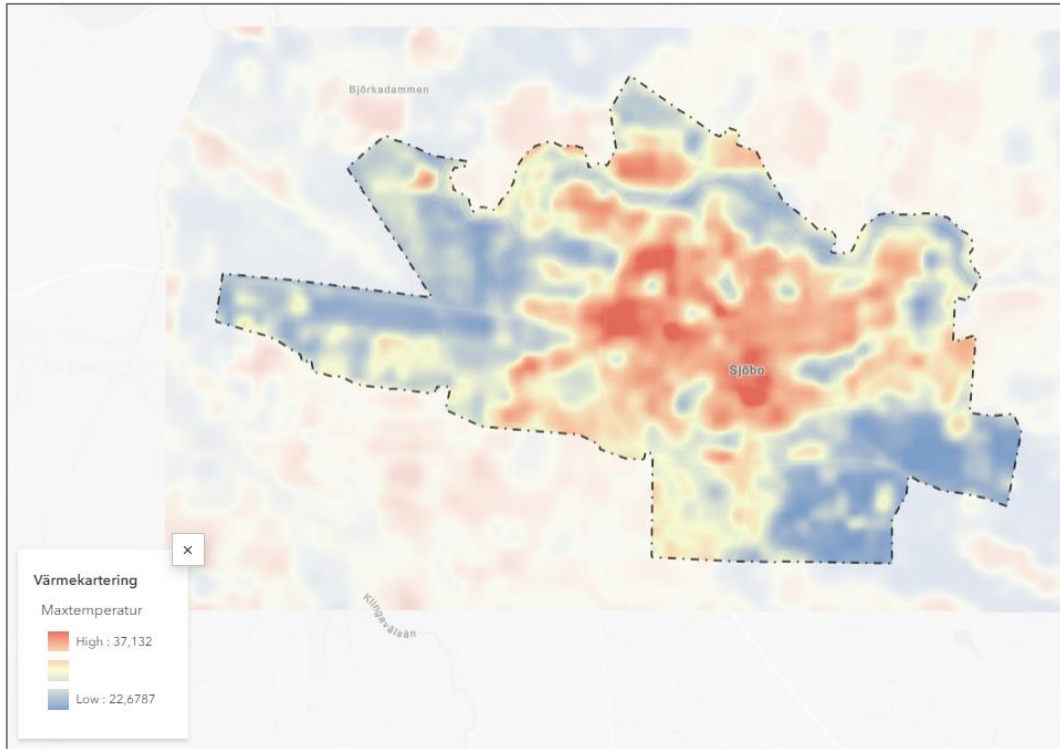
Figur 42. Riskområde för ras och skred (Markera Mark Göteborg AB, 2022)

Sjöbo kommun har låtit ta fram en översiktlig studie av risker kopplade till ras, skred och erosion för befintlig bebyggelse inom planområdet men även inom delar där bebyggelseutveckling är aktuell. Uppdraget omfattade bedömningar baserade på fältbesök, digitalt kartunderlag och de geotekniska utredningar som har varit tillgängliga. Inom uppdraget har inga detaljstudier av utpekade områden eller överslagsberäkningar utförts.

I rapporten pekas två områden ut för särskild hänsyn:

- I anslutning till vägbron över Åsumsån (väg 13) är bedömningen att befintligt erosionskydd delvis är otillräckligt.
- Slänterna längs Åsumsån har problematiska förhållanden gällande rasrisk, skred och erosion. Trots vegetationsskydd förekommer tydlig erosion nära ån, särskilt där ån direkt ansluter till slänten. Ökad flödes hastighet kan accelerera erosionen och leda till ras, därför är flödesreglerande åtgärder längs med och längre upp i å-systemet att beakta.

Värme



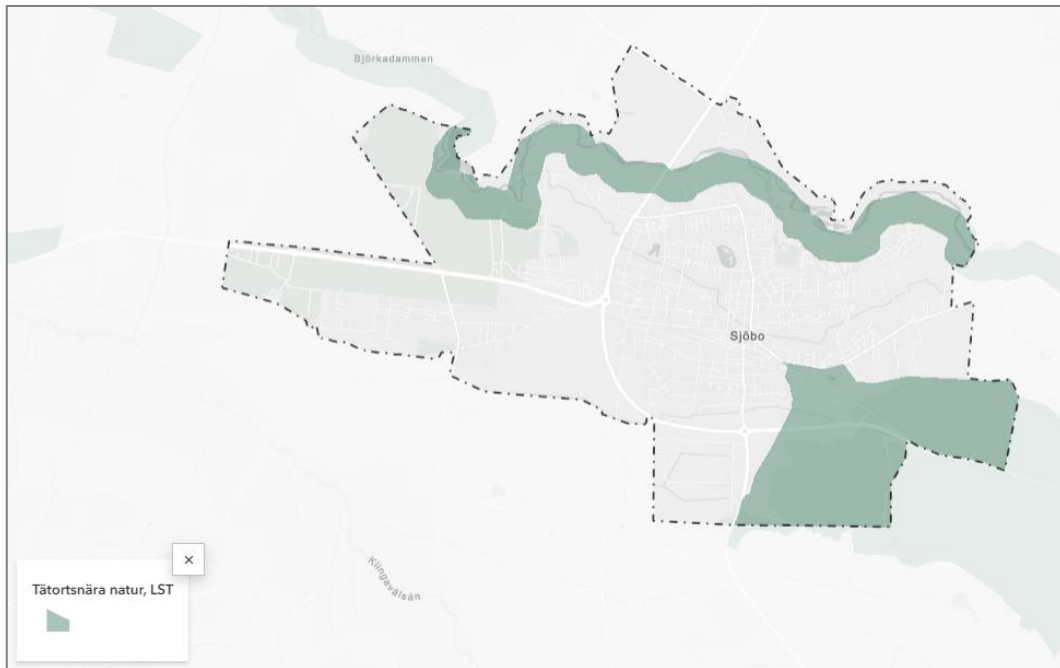
Figur 43. Värmekartering (Geografiska informationsbyrån, 2022)

Sjöbo kommun har låtit ta fram en värmekartering som visar den högsta uppmätta temperaturen på markytan över perioden 2013–2021 fördelat på planområdets yta. En mängd koncentrerade varma ytor riskerar att skapa värmeöar i den bebyggda miljön.

Värmeöar uppstår på grund av tät bebyggelse, hårdgjorda ytor, brist på grönområden, Klimatförändringar förvärrar problemet genom högre genomsnittstemperatur och intensivare väderhändelser. För att motverka värmeproblematik kan man öka växtligheten, anlägga gröna tak och väggar samt minska andelen hårdgjorda ytor. För att minska konsekvenserna av värmen bör det finnas svalkande platser att vistas på.

Natur, kultur och friluftsliv

Tätortsnära natur



Figur 44. Tätortsnära natur (Länsstyrelsen Skåne, 2003)

Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län fick ett regeringsuppdrag 2002 att ta fram ett program för varaktigt skydd och förvaltning av de för naturvård och friluftsliv mest värdefulla tätortsnära områdena. Programmet fick namnet "Närmare till naturen i Skåne", och dess syfte var att fungera som underlag för genomförandet av skydd, förvaltning och utveckling av de utpekade områdena. År 2017 kompletterades programmet med en uppdaterad genomförandeplan.

Följande värdefulla tätortsnära natur i Sjöbo tätort pekas ut av Länsstyrelsen Skåne i "Närmare till naturen i Skåne" 2017:

- Björkaån-Åsumsån-Tolångaån-Vollsjöån är ett och samma vattendrag som tillhör Kävlingsåns vattensystem. Åns namn följer sockenindelningen. Vattendraget är endast obetydligt påverkat av rätningar och dikningar och har ett naturligt slingrande lopp i en flack men väl markerad dalgång. Området innefattar en hel del betesmarker. Ådalen har en viktig landskapsekologisk funktion och en stor potential som sammanhängande ströv- och friluftsområde. Det föreslagna området börjar vid tätorten Vollsjö, går norr om Sjöbo och slutar vid Vombsjön, där det finns fritidsbebyggelse i Björkafuret. Riksväg 11 och 13 samt mindre landsvägar ansluter till dalgången.
- Sjöbo Ora strax söder om Sjöbo är Fyledalens norra del. Det är en markant dalgång kring Fyleån som mynnar ut i Östersjön vid Ystad. Bokskogar och betesmarker avlöser varandra och erbjuder en ypperlig miljö för naturvandringar, ridturer och så vidare. Området kan nås från Sjöbo och via riksväg 13.

Ekosystemtjänster

Ekosystem är alla levande organismer och miljön i ett naturområde. Dessa områden kan vara små eller stora och variera i naturtyp. Naturen och ekosystemen ger oss olika förmåner och produkter som bidrar till vår välfärd och livskvalitet – kallade ekosystemtjänster.

Ekosystemtjänster delas in i fyra huvudtyper: stödjande, försörjande, reglerande och kulturella. De inkluderar allt från grundläggande processer som fotosyntes och biologisk mångfald till fördelar som matproduktion och rekreation. Bevarandet av dessa ekosystemtjänster är avgörande för vår hälsa och överlevnad.

Vid framtagandet av planförslaget har hänsyn tagits till ekosystemtjänster med hjälp av följande underlag:

Grönstrukturkartering

- Trädkartering
- Krontäckningsgrad
- Marktäckedata
- Grön infrastruktur (LST)
- Habitatnätverksanalys
- Klimatanpassning
- Social hållbarhet
- Skyfallskartering
- Värmekartering
- Landskapsanalys
- Friluftslivsutredning för Sjöbo Ora (pekar bland annat ut tysta och aktiva områden i Ora).

Underlagen finns tillgängliga i den fördjupade översiktsplanen eller via Sjöbo kommun.

Habitatnätverk

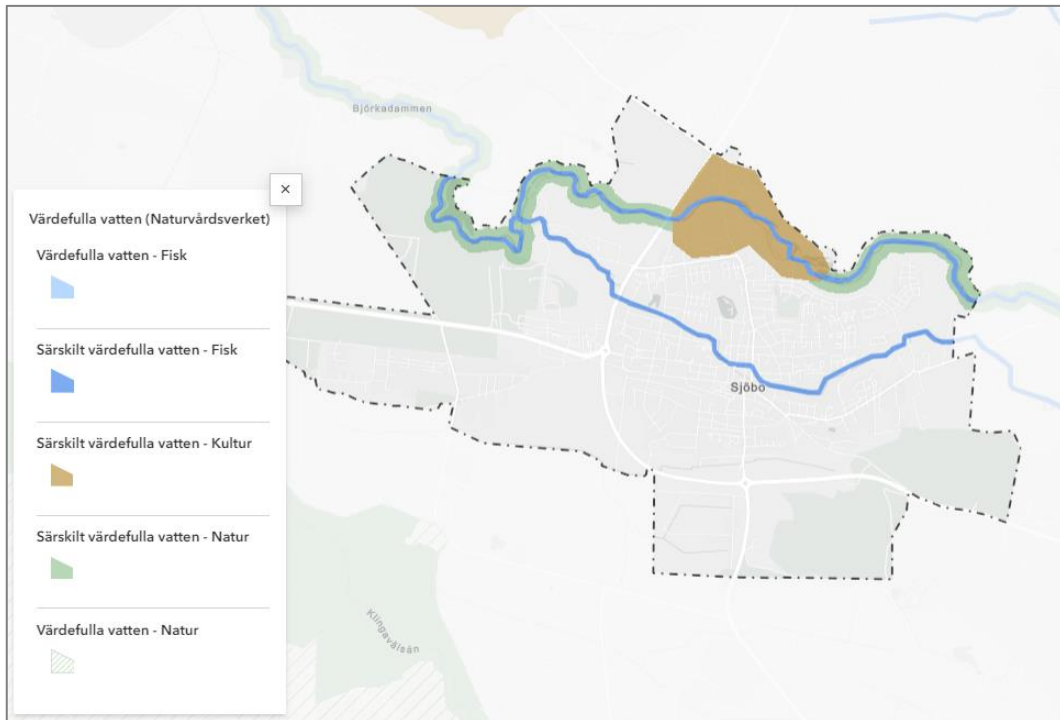


Figur 45. Habitatnätverk med befintliga gröna samband och saknade länkar

En landskapsekologisk analys hittar viktiga områden med höga naturvärden och kopplar dem genom spridningszoner. Det kan göras genom att använda verktyget "habitatnätverk" för att bedöma arternas känslighet för habitatförlust och fragmentering. Analysen är ett kunskapsunderlag för se var det finns starka och svaga delar i landskapet och var det finns särskilt viktiga spridningssamband med livsmiljö och spridningslänkar.

Habitatnätverksanalysen är baserad på en trädartering som kommunen har låtit genomföra och utgår från "skogsfågel". Flera av de indikatorarter för miljömålet "Levande skogar", är fåglar som behöver skogskärnor som är minst 10 ha stora och har gamla träd och variation i skogens struktur.

Värdefulla vatten



Figur 46. Värdefulla vatten (Naturvårdsverket)

Inom arbetet med miljö kvalitetsmålet "Levande sjöar och vattendrag", sammanställde Naturvårdsverket, Fiskeriverket och Riksantikvarieämbetet tillsammans med länsstyrelserna 2006 områden med Sveriges mest värdefulla sötvattensmiljöer ur natur-, fisk-, fiske- och kulturmiljövårdssynpunkt. Därefter gjordes en prioritering för varje område, där vattnen klassades som värdefulla eller särskilt värdefulla. Syftet med utpekandet är att dessa vatten på sikt ska få ett långsiktigt skydd, och även restaureras där behov finns. Under 2017 ansvarade Havs- och vattenmyndigheten för genomförandet av ett regeringsuppdrag som omfattar kompletteringar av underlagen i "Värdefulla vatten" samt en revidering av den nationella strategin.

Björkaån-Tolångaån-Åsumsån

- **Nationellt särskilt värdefull:** Naturvärde
 - **Områdesbeskrivning:** Fiskevårdsområde. Vattendrag med meandrande lopp med betesmarker längs huvudfåra och naturliga korvsjöar. Intressant ur hydroformologi och landskapsbild. Rik fiskfauna med ett värdefullt bestånd av öring.
 - **Rödlistade/hotade arter:** Tjockskalig målarmussla, ål, bäckvattenbaggen *Riolus cupreus*, skalbaggen *Brychius elevatus*
- **Nationellt särskilt värdefull:** Fisk-/fiskevärde
 - **Avgränsning:** Björkaån inklusive biflöden (ingår i området Vombsjön-Björkaån)
 - **Rödlistade/hotade arter:** Tjockskalig målarmussla, ål med relativt fri utvandringssväg.
 - **Skyddsvärda fiskstammar:** Storvuxen, strömstationär öringstam
 - **Fritidsfisketillfälle:** >10 000 fisketillfällen per år.
 - **Fritidsfiskearter:** Gös, öring

- **Nationellt särskilt värdefull:** Kulturvärde
 - **Avgränsning:** Södra Åsum
 - **Områdesbeskrivning:** Södra Åsum ligger i nära anslutning till Åsumsån, ett par kilometer norr om Sjöbo tätort. Åsums gård har anor från 1600-talet och från mitten av 1700-talet var den frälsegård under Övedskloster. Till gården hör en vattenkvarn från 1860-talet som ersatte en äldre föregångare. Av anläggningen finns, förutom kvarnen, en mangårdsbyggnad, stall, kvarnhus, transformatorstation och magasinsbyggnad med drängkammare bevarade. Åsumsåns betydelse som kraftkälla är extra tydlig i den välbevarade kvarnmiljön, som också visar på en rik odlingsbygd.

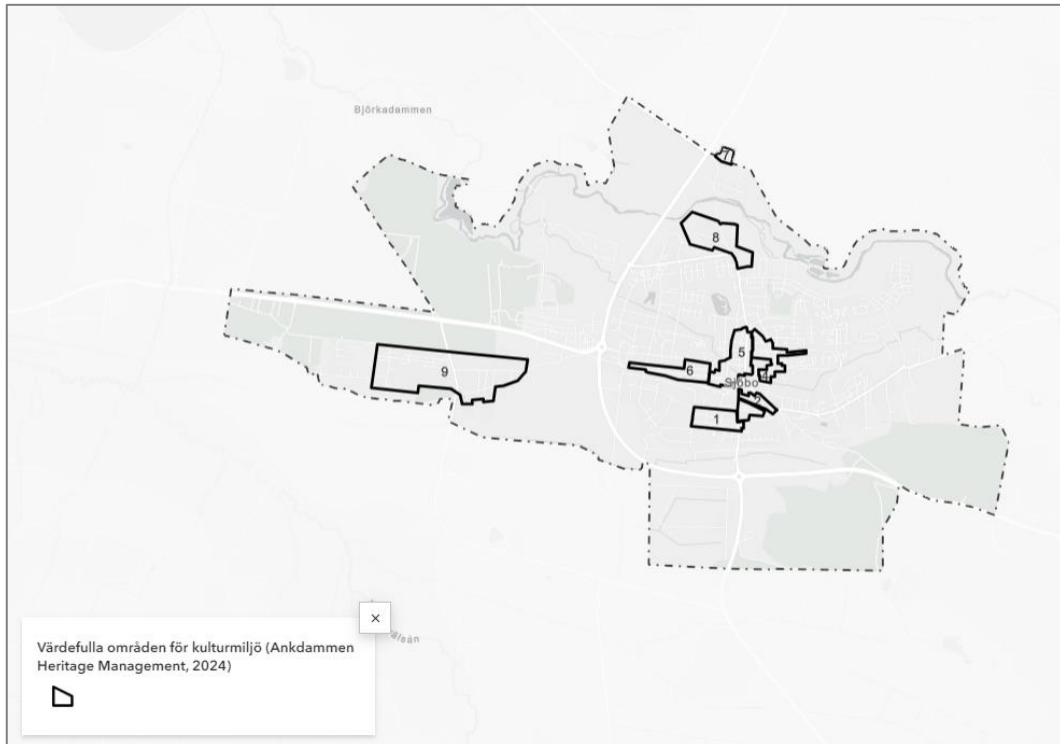
Grimstoftabäcken mynnar ut i Björkaån-Tolångaån-Åsumsån och ingår därför också i karteringen.

Kulturmiljö

Sjöbo tätort är rik på kulturellt värdefulla miljöer som utgör en viktig del av vår identitet och arv. Från gamla gårdar till industriella anläggningar och moderna bostadsområden, speglar tätorten en mix av historia och nutid. Dessa kulturmiljöer berättar om vårt förflutna och formar vår nuvarande samhällsstruktur. Genom att kartlägga och dokumentera allt från äldre byggnader till nyare strukturer skapas en komplett bild av tätortens kulturella identitet och gör det lättare att förstå, bevara och utveckla Sjöbos unika karaktär.

Kulturhistoriskt värdefulla områden, 8:13-områden, är platser av särskilt intresse för sin historiska och kulturella betydelse. Dessa områden är skyddade enligt plan- och bygglagen och kräver särskild hänsyn vid planering och utveckling för att bevara deras unika karaktär och värden. Genom att identifiera och skydda 8:13-områden bidrar kommunerna till att bevara och främja det kulturarv som är en viktig del av vårt gemensamma arv.

Inventering av värdefulla områden



Figur 47. Värdefulla områden för kulturmiljö (Ankdammen Heritage Management, 2024)

En inventering av Sjöbo tätort har utförts under 2024 (Ankdammen Heritage Management) och med den som utgångspunkt kan den fördjupade översiktsplanen komma att kompletteras med 8:13-områden inför granskning. Inventeringen har identifierat ett antal områden i tätorten med värdefull kulturmiljö:

Område 1 – Södra folkhemsområdet

Områdets värde ligger i den bevarande villastrukturen, där friliggande villor med bevarade fasader i puts och tegel utgör en karaktär som är tidstypisk för villaexpansionen under 1900-talets gång. Villornas relativt enhetliga utformning i volym och form bidrar till ett samstämmigt intryck. Att flera olika 1900-talsstilar finns representerade i området förhöjer även dess värde.

Område 2 – Östergatans folkhemsområde

Områdets värde ligger dels i de bevarade folkhemsvillorna längs Östergatans södra sida, men också i de verkstadsbyggnader i området som visar på kopplingen till det närliggande industriområdet. Här ligger värde i blandningen av affärs- och verksamhetslokaler och bostadsbebyggelse. Längs Östergatan är det ett enhetligt intryck som folkhemsvillorna ligger till grund för som ger karaktär för bebyggelseområdet.

Område 3 – Gamla industriområdet

Områdets värde ligger främst i att det är rikt på industriminnen kopplade till den nu nedlagda järnvägen. Industribyggnaderna är välbevarade och hyser fortfarande arkitektoniska uttryck som är typiskt för sekelskiftet och tidiga 1900-talets industriarkitektur. Den höga graden av bevarade byggnadsdetaljer bidrar också till värdet.

Område 4 – Östra villaområdena

Områdets värde ligger i det bevarade intrycket av det tidiga 1900-talets villaområden och den expansion österut som skedde när Sjöbo växte som stad. Gatornas silhuetter och överblick ger en karaktär av lummiga småstadsgator från tidigt 1900-tal. Villornas homogena form och volym samt tidstypiska uttryck från byggnadsstilarna tillhörande 1920–50-talet bidrar till värdet. Villornas karaktärer förstärks dessutom i dess samstämmighet med varandra. De äldre byggnaderna längs Skolgatan illustrerar även vad som kallades ”småfolkets” enklare lerstensbebyggelse och berättar om äldre byggnadssätt grundat i skånsk byggnadstradition.

Område 5 – Sjöbo handelscentrum – Norregatan, L. Norregatan, Västergatan m.fl.

Områdets värde ligger främst i Norregatan och Västergatans funktion som handelsgator. I kontrast med Lilla Norregatan syns idealet för stadsplaneringen 1924 med zonindelningar för affärer respektive bostäder. De blandade arkitekturstilarna visar på en lång kontinuitet då byggnader från sent 1800-tal i karaktäristisk röd tegelarkitektur varvas med det tidiga 1900-talets putsade fasader och modernistisk och postmodernistisk bebyggelse från hela 1900-talet. Holländaremöllan som står i vad som nu är stadens centrum påminner om en tid då industrier, affärslokaler och bostäder samsades i stadens kärna, innan zonindelningarna.

Järnvägshotellet är en av få kvarvarande byggnader från järnvägens tid i Sjöbo, och dess påkostade fasad och klassicistiska uttryck ger en hänvisning om områdets tidigare användning. Järnvägsgatans bredd står i kontrast till de annars smalare gatusträckningarna i området och visar på en stadsplanering som skulle främja järnvägsområdet.

Område 6 – Västergatan

Områdets värde ligger främst i Västergatans ursprungliga vägsträckning, men också i att bebyggelsen och de olika arkitekturstilarna i området representerar Sjöbos tidigaste expansionsfaser. Tegelbebyggelsen längs Västergatan ger goda exempel på den stadsmässiga bebyggelse som uppstod i slutet av 1800-talet.

Område 7 – Södra Åsums by

Den samlade bebyggelsen i Södra Åsums by är byggd på äldre gårdskomplex som strukturmässigt fortfarande står kvar i form och volym. Byggnaderna har vissa bevarade detaljer, så som listverk och ekonomibygnader, vilket underlättar förståelsen för bebyggelsens historia. Sammantaget har byn lokalhistoriska värden då platsen är kontinuerligt bebodd under lång tid. Vissa kulturhistoriska värden tillskrivs även bebyggelsens placering som stått orörd sedan sent 1800-tal/tidigt 1900-tal. De omgivande öppna siktlinjerna som uppstår av åkermarkerna runt all bebyggelse i området förstärker den äldre landsbygds-karak-tären och ger stämningsskapande värden.

Område 8 – Södra Åsums nya kyrka m.fl.

Områdets värde ligger i den nya kyrkan, med placering närmare Sjöbos centrum, samt det omgivande delvis öppna landskapet som ger ett öppet landskapsintryck med delvis långa siktlinjer. Den nya kyrkan representerar en växande befolkning i Sjöbo under 1800-talet och även arkitektoniskt de nya stilidealerna som hör hemma i den tidsperioden. Värde ligger även i den kvarvarande historiska bebyggelsen längs Södra Åsumsvägen/Åsumsgatan och framväxten av storslagna herrgårdsliknande anläggningar på en relativt liten yta.

Område 9 – Sjöbo Sommarby/ Svansjö Fritidsby

Värdet i området består främst av den småskaliga, bevarade stugmiljön karaktäristisk för 1960–70-talets fritidshusbebyggelse. Värde finns även i den påtagliga och något slutna skogsmiljön som omger tomtmarkerna.

Fornlämningar

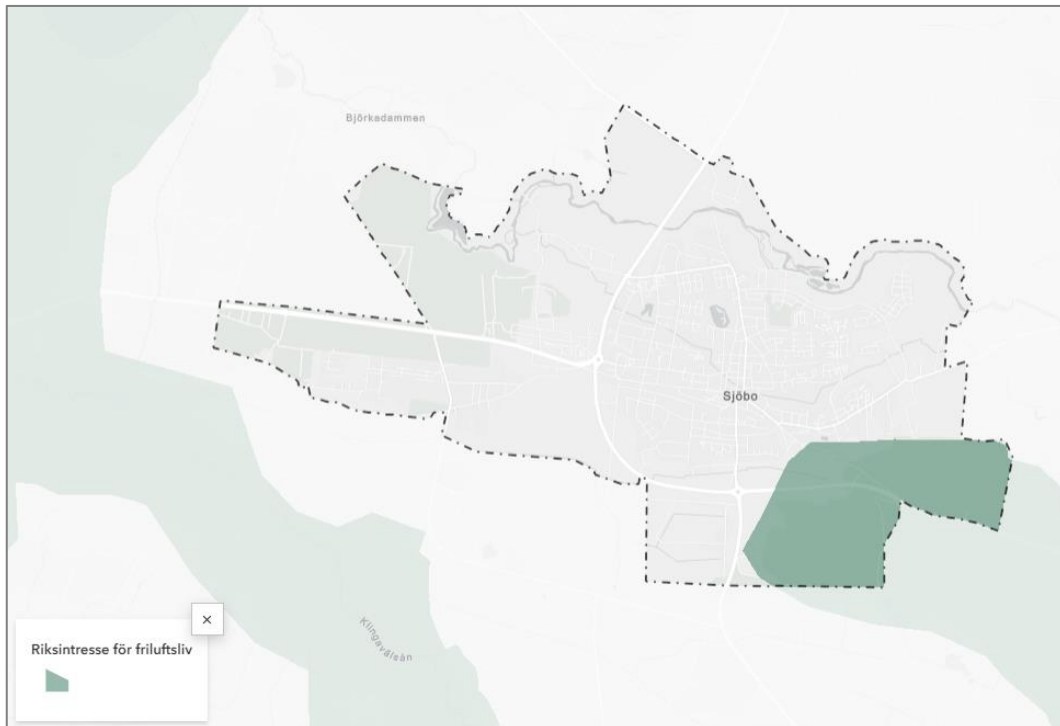


Figur 48. Dokumenterade fornlämningar inom planområdet (Riksantikvarieämbetet)

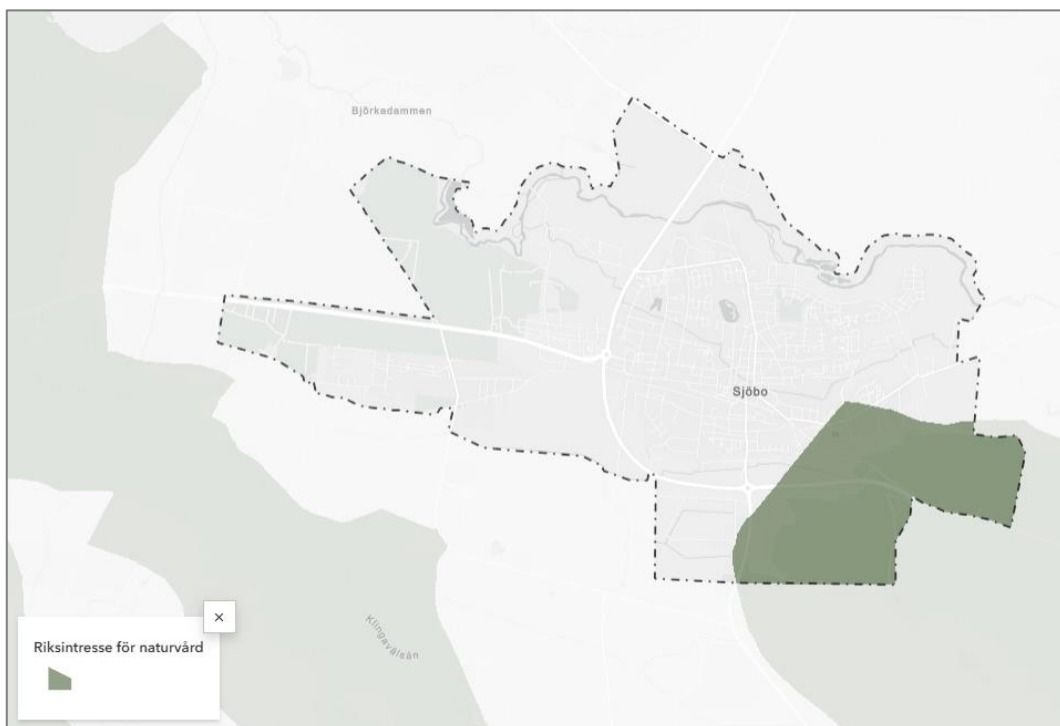
Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950). Det innebär att det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt skada en fornlämning. Till varje fornlämning hör också ett fornlämningsområde som har samma lagskydd som fornlämningen. Storleken på fornlämningsområdet varierar från fall till fall och avgörs av Länsstyrelsen. Det omfattar även nyupptäckta fornlämningar som skyddas automatiskt, utan att något myndighetsbeslut behöver fattas. Inom planområdet finns ett flertal möjliga fornlämningar och eventuell påverkan på dem hanteras i detaljplaneskedet eller vid bygglov.

Riksintressen och skydd

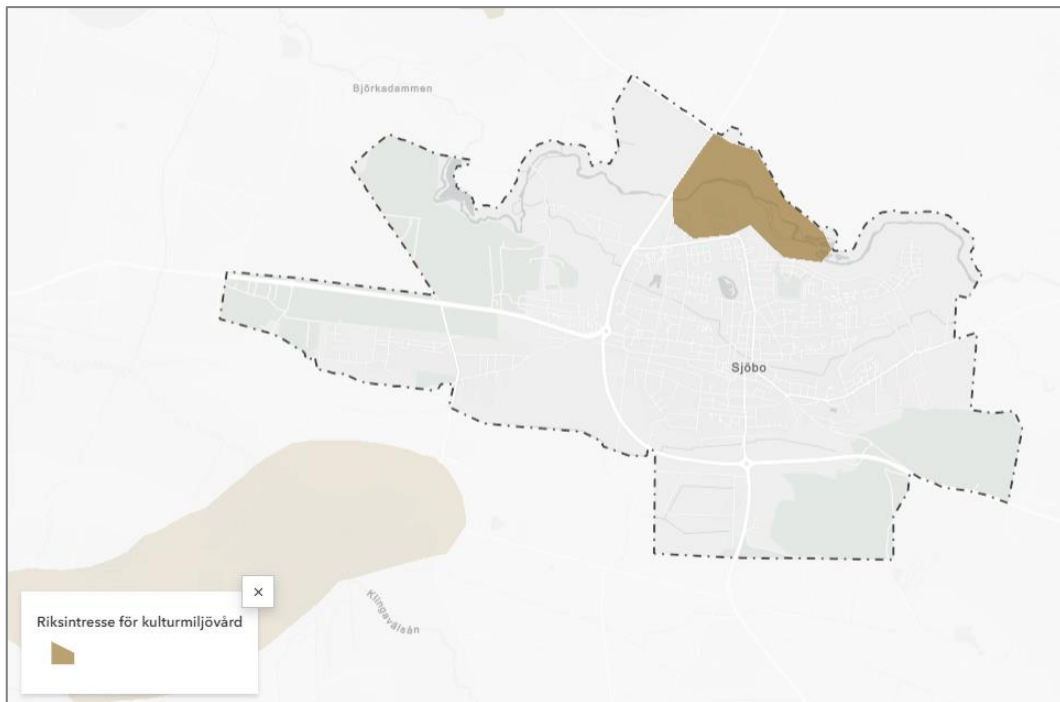
Riksintressen



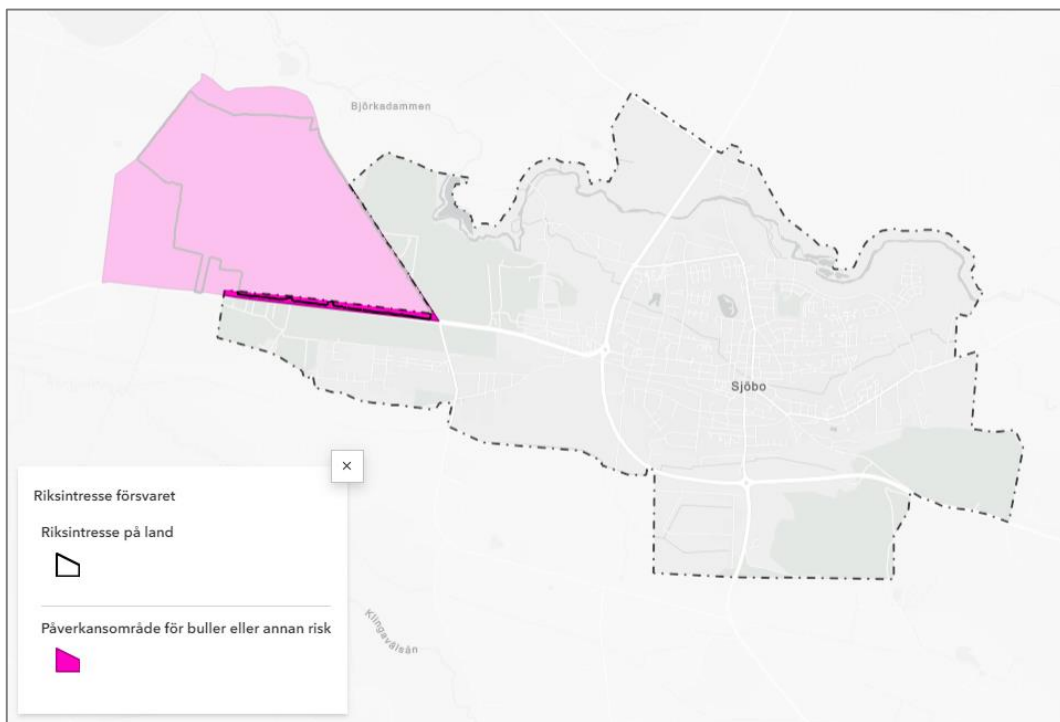
Figur 49. Riksintresse för friluftsliv (Länsstyrelserna och Naturvårdsverket)



Figur 50. Riksintresse för naturvård (Länsstyrelserna och Naturvårdsverket)



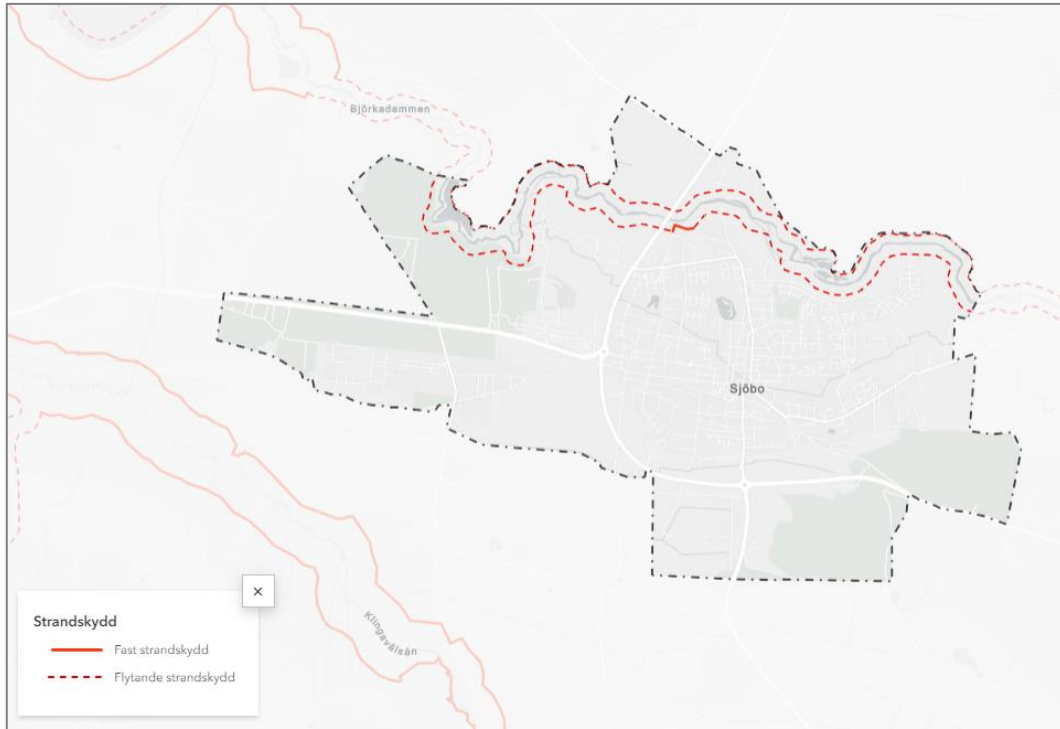
Figur 51. Riksintresse för kulturmiljövård (Länsstyrelserna och Riksantikvarieämbetet)



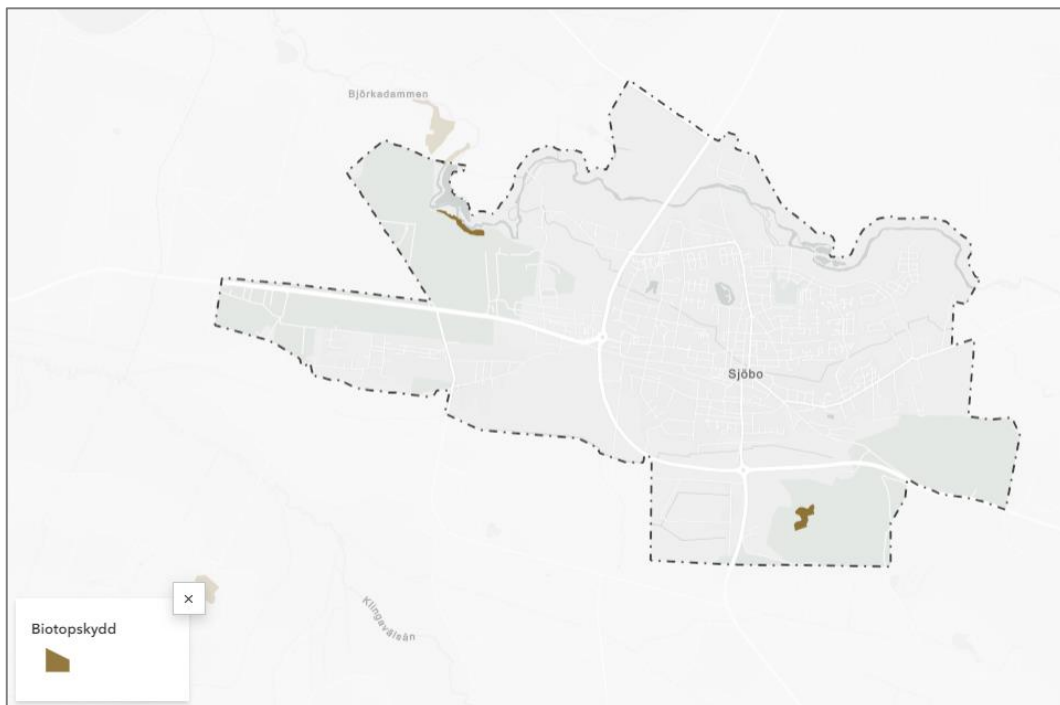
Figur 52. Riksintressen för totalförsvarets militära del (Försvarmakten)

- Friluftsliv: Fyledalen
- Naturvård: Sjöbo Ora-Fyledalen-Nybroån med biflöden
- Kulturmiljövård: Södra Åsum
- Försvarmakten: Björka övningsfält (i anslutning till planområdet)
- Under 2023 pågår en översyn av områdesgränser och/eller värdetexter för riksintressena för kulturmiljövård och naturvård

Andra lagstadgade skydd



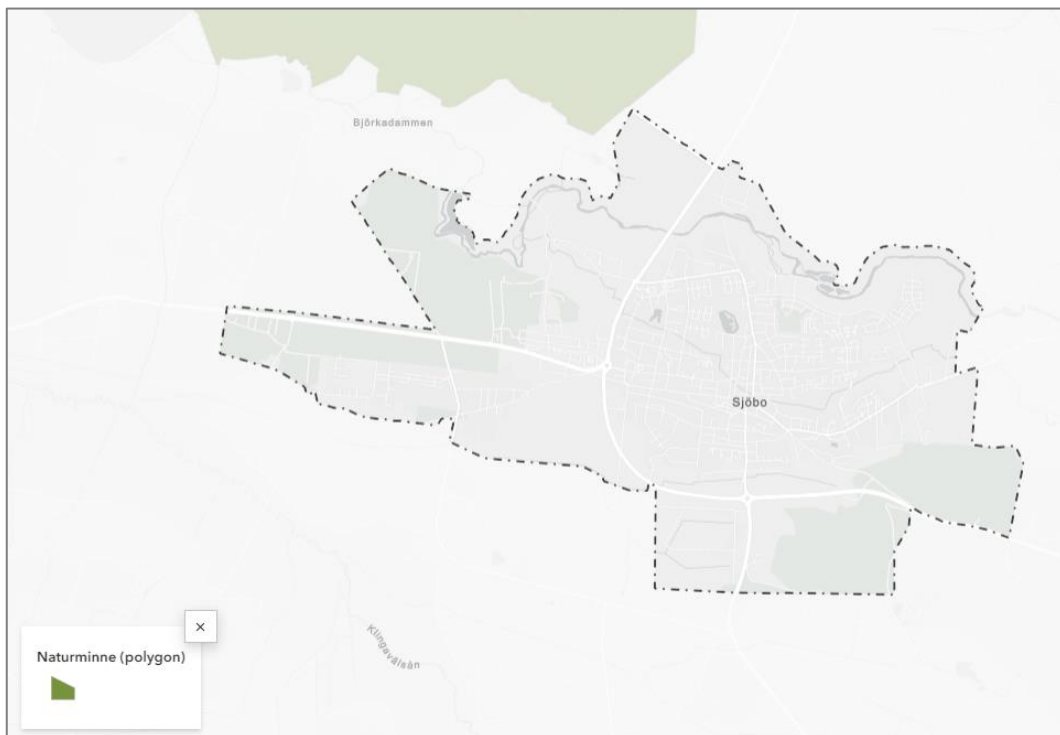
Figur 53. Strandkydd (Länsstyrelsen Skåne)



Figur 54. Skogligt biotopskydd (Länsstyrelserna och Skogsstyrelsen)



Figur 55. Landskapsbildskydd inom planområdet (Länsstyrelserna och Länsstyrelsen Skåne)



Figur 56. Naturminne (Länsstyrelserna och Naturvårdsverket)

- Grimsofta och Gröndal vattenskyddsområden
- Strandskydd Åsumsån
- Artskydd tjockskalig målarmussla i Åsumsån
- Skogligt biotopskyddsområde (ett i Oran och tre vid Omma)
- Landskapsbildsskyddsområde Sjöbo Ora
- Precis utanför plangränsen går art- och habitatdirektivet. Klingavälsån-Karup samt Fågeldirektivet Klingavälsån

- Rödlistade arter vid Gumparp: slåttersandbi, fibblabi. Ingår i ett nationellt åtgärdsprogram för solitära bin
- Precis utanför plangränsen finns ett naturminne

Kommunala ansvarsarter

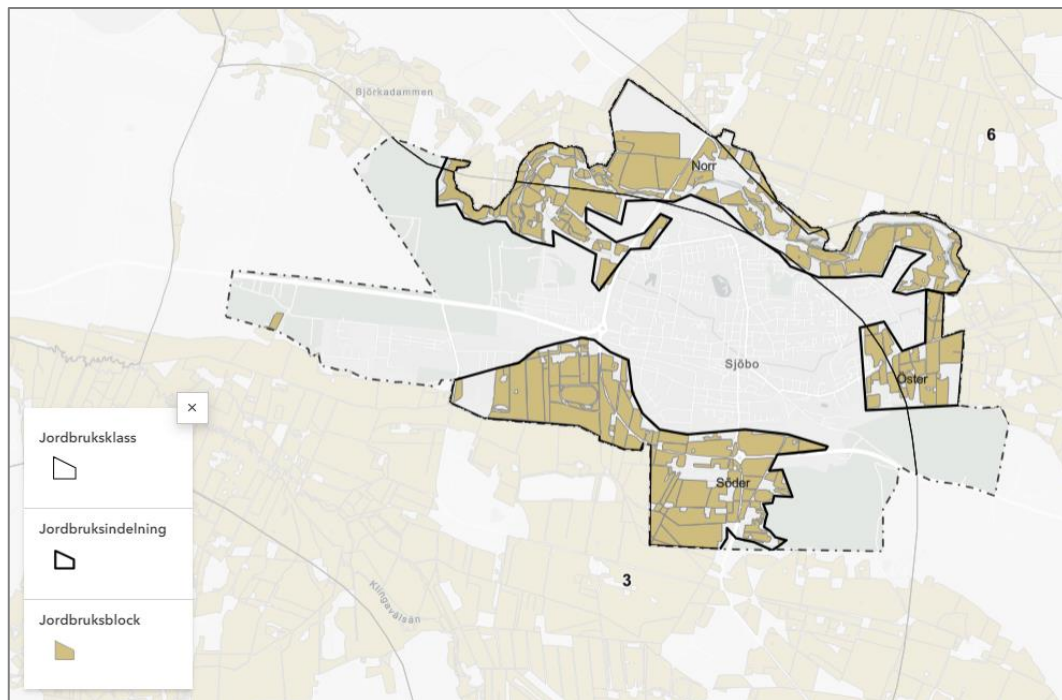
Ett stort antal arter är rödlistade i Skåne och för att vända trenden har varje kommun tilldelats arter att ta extra hänsyn till. I Sjöbo kommun har många av dessa arter en betydande del av sin nationella utbredning, och vissa arter har endast lokaliserats här. Vad kommunen gör för arten kan därför få betydelse för om arten ökar eller minskar i Skåne eller till och med i landet. Dessutom är många av arterna så kallade paraplyarter, arter vars habitat anses inkludera andra skyddsvärda arter och biotoper.

Följande arter finns inom plangränsen:

- Slåttersandbi
- Skogsveronika
- Vit stork
- Havsörn
- Skedand
- Barbastell

Areella näringar

Jordbruk



Figur 57. Jordbruksklass och jordbruksblock (Jordbruksverket) och jordbruksindelning (Sjöbo kommun)

Om jordbruksmark ska tas i anspråk för bostäder kräver det antingen

- att jordbruksmarken kan anses vara icke-brukningsvärd,* eller
- att utvecklingen kan anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse, och att det inte finns en mer lämplig placering för det samhällsintresset.

*Jordbruksmark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Vid den bedömningen bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen är att säkerställa en långsiktig hushållning med naturresurser.

Kommunens bedömning av jordbruksmark

Inom ramen för arbetet med den fördjupade översiktsplanen har kommunen gjort en bedömning av jordbruksmarken inom planområdet, för att kunna avgöra lämplig lokalisering av nya utbyggnadsområde samt vilka konsekvenser planförslaget kan få på hushållningen av jordbruksmark i området. Inför bedömningen har jordbruksmarken delats in i tre olika geografiska delar: söder, norr och öster. Indelningen bygger på en översiktlig landskapsanalys. Bedömningen i sin helhet, även relaterat till kommunens översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning, kan läsas i bilagan Övergripande lokaliseringstudie inför beslut om föreslagen exploatering av jordbruksmark (Sjöbo kommun, 2024).

Söder

Jordbruksmark inom de sydvästra delarna inom plangränsen:

- Jordbruksklass: 3
- I kommunens översiktsplan 2040 är det mesta av området klassat som Areella näringar (överordnat intresse) och Areella näringar: Dikningsföretag (samverkande intresse).
- Området är ett sammanhängande jordbrukslandskap.
- Skalan på jordbruksblocken är överlag större än andra områden inom plangränsen, med något mindre block innanför väg 11/13.
- Jordbruksmarken ligger i huvudsak en bit utanför tätortens centrala delar.
- Jordbruksmarken ligger i huvudsak i anslutning till befintliga gårdar.
- En del mark i området kan anses ha problematiska förutsättningar för ny bebyggelse vad gäller översvämningsrisken, antagligen på grund av båtnadsområden för dikningsföretag och högt stående grundvattennivåer.

Norr

Jordbruksmark längsmed Åsumsån inom plangränsen:

- Jordbruksklass: 4
- I kommunens översiktsplan 2040 är norr om Åsumsån samt längst i söderut och en liten del längst österut klassat som Areella näringar (överordnat intresse).
- Området är delvis ett sammanhängande jordbrukslandskap.
- Skalan på jordbruksblocken söder om Åsumsån är relativt små, dock är blocken österut större.
- Jordbruksblocken vid de befintliga bostadsområdena och Stapelgränd kan anses vara felaktiga och bör utgå, dels på grund av att större delen av blocken är bebyggda eller redan planlagda för bokaler. Norra delen av Stapelgränd är i dagsläget en grusplan, södra delen är grönyta. Dessutom är kvarvarande jordbruksblock inklämt och kan inte anses ha ett traditionellt brukningsvärde som varken åker eller betesmark eftersom det är svårbrukat och inte ligger i anslutning till ett jordbrukslandskap.

- Jordbruksblocken vid Omma industriområde är små och på delar av dem pågår verksamhet eller också ligger de inom ett förorenat område (gammal deponi) och kommer troligen inte att kunna bebyggas.

Öster

Jordbruksmark inom de östra delarna inom plangränsen.

- Jordbruksklass: 3 och 4
- I kommunens översiktsplan 2040 är jordbruksmarken söder om Tolångavägen längst österut (runt Tofta trädgård) klassat som Areella näringar (överordnat intresse).
- Området är ett splittrat jordbrukslandskap med små jordbruksblock.
- Stora delar av marken i området är förorenad (gammal plantskola med DDT-rester) men är möjligt att sanera för exploatering.

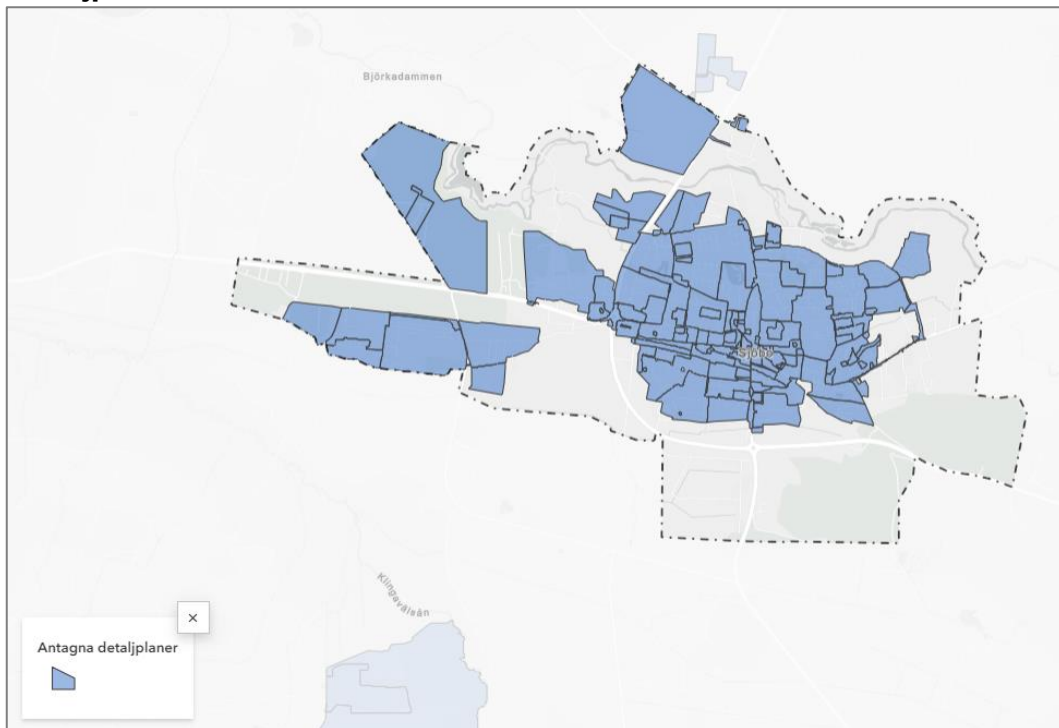
Sammantagen bedömning

Utifrån ovanstående resonemang gör kommunen bedömningen att konsekvenserna på jordbruksmarken blir som minst vid exploatering av planområdets östra delar, samt delvis i de norra delarna, på grund av små och splittrade jordbruksenheter. Konsekvenserna av exploatering i de östra delarna är som minst närmast tätorten, med tanke på både jordbruksklassning och konnektivitet i jordbrukslandskapet.

Skogsbruk

Inom planområdet bedrivs skogsbruk, bland annat vid Sjöbo Ora och i skogsområdet norr om sommarbyarna.

Detaljplaner



Figur 58. Antagna detaljplaner 2024-03-14



Figur 59. Kommunal mark

Genomförande och uppföljning

Genomförande- och uppföljningsfrågor kommer att utredas inför granskning.

Konsekvenser

Miljöbedömning

Kommunen har, i enlighet med 6 kap 3 § miljöbalken, med hjälp av Calluna AB låtit utföra en strategisk miljöbedömning, vilket ska göras när antagande eller ändring av en fördjupad översiktsplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med att bedöma miljökonsekvenserna av en plan är att möjliggöra en integrering av miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Som en del i den strategiska miljöbedömningen ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) identifieras, beskrivs och bedöms de miljöeffekter som planförslaget kan förväntas ge. Miljöbedömningen i sin helhet.

Sammanfattning

I nedanstående tabell sammanfattas de miljökonsekvenser som samrådsförslaget av FÖP Sjöbo tätort 2050 kan ge upphov till:

Miljöaspekt	Samrådsförslag
Vattenmiljö – MKN och skyfall	Positiv konsekvens.
Klimatpåverkan	Positiv konsekvens. Vissa förtydliganden kan göras.
Naturresurser dricksvatten	Positiv konsekvens.
Naturresurser jordbruksmark	Måttlig negativ konsekvens. Jordbruksmark tas i anspråk.

Vattenmiljö

Planförslaget har tagit stor hänsyn till skyfallsproblematiken och ger vägledning för hur risken för påverkan av skyfall ska förbättras. Det finns också goda förutsättningar att fördröja och rena dagvatten på ett sådant sätt att MKN för ytvatten inte äventyras. Planförslaget bedöms därmed kunna ge förutsättningar för att ge positiva konsekvenser på ytvattenmiljöerna.

Klimatpåverkan

Planförslaget innehåller förslag och strategier för att kunna minska påverkan på klimatet. Planen kommer främst att ha en klimatpåverkan kopplat till nybyggnation och trafiklösningar. Genom riktlinjen i planen att eftersträva ett hållbart byggande vid nybyggnation finns stor potential att minska klimatpåverkan. De föreslagna utvecklingsområdena är placerade nära befintlig tätort och kan på de flesta platser på ett bra sätt länkas till befintlig infrastruktur och med gång- och cykelvägar. Planförslaget bedöms sammantaget ge positiv konsekvens för aspekten klimatpåverkan. Planförslaget kan dock ytterligare förstärka skrivningar för att ge tydligare vägledning till minskad klimatpåverkan.

Hushållning med mark- och vattenområden – jordbruksmark

Planen innebär exploatering av verksamheter och rekreationsintressen på jordbruksmark. Jordbruksmark kommer att tas i anspråk där jordbruksenheterna redan idag är små och splittrade. Då jordbruksmark är nationellt intresse bedöms planförslaget medföra måttlig negativ konsekvens på jordbruksmarken i området.

Hushållning med mark- och vattenområden – dricksvatten

Inom planområdet och dess påverkansområde finns områden som är utpekade som grundvattenförekomster och det finns också kommunala vattenskyddsområden med uttag av dricksvatten. Med föreslagna åtgärder för bland annat fördröjning och rening av dagvatten bedöms planen kunna ge förbättrade grundvattenförhållanden med avseende på kvalitet och kvantitet och därmed också på möjligheten att nyttja denna resurs som dricksvatten. Planförslaget bedöms ha förutsättningarna för att kunna ge positiva konsekvenser på grundvattnet och grundvattenförekomster i området.

Riksintressen och skyddade områden

Planförslaget har i sina riktlinjer tagit hänsyn till riksintressena för natur och friluftsliv och kommer enligt riktlinjerna att vid utbyggnad inom eller nära riksintresset att utreda och planera för att riksintressets värden inte ska påverkas negativt. Planförslaget bedöms sammantaget påverka riksintressena för natur och friluftsliv positivt. Övriga riksintressen berörs inte.

Miljökvalitetsnormer

I Sjöbo tätort finns goda förutsättningar för att säkerställa att planerade exploateringar inte äventyrar Kävlingeåns möjlighet att nå MKN och att ytterligare kompletterande rening i den befintliga miljön bidrar till att recipienten kan nå god ekologisk status med avseende på näringsämnen. Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för vatten förutsatt att tillräcklig stor area avsätts för fördröjning och rening av dagvatten. Anläggningen av dammar och andra tekniska lösningar för rening av dagvatten behöver ske i takt med utbyggnaden av Sjöbo. Om åtgärderna som föreslås för fördröjning och rening av dagvatten, lokalt omhändertagande av dagvatten, sanering av förorenad mark genomförs bedöms planen kunna ge förbättrade grundvattenförhållanden med avseende på kvalitet och kvantitet och därmed kunna ge en positiv effekt på miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomster. Sjöbo kommun berörs ej av kvalitetsnormerna för luft och buller.

Miljömål

Planförslaget ger förutsättningar för positiva effekter på miljömålen utom de som är kopplade till jordbruksmark. Miljömålen har utvärderats med hjälp av den regionala preciseringen av delmålen och sammanfattas nedan.

Mål	Planförslag	Mål	Planförslag
Begränsad klimatpåverkan	Positiv konsekvens	Myllrande våtmarker	Positiv konsekvens
Frisk luft	Positiv konsekvens	Levande skogar	Positiv konsekvens
Bara naturlig försurning	Positiv konsekvens	Ett rikt odlingslandskap	Negativ konsekvens
Giftfri miljö	Positiv konsekvens	God bebyggd miljö	Positiv konsekvens
Levande sjöar och vattendrag	Positiv konsekvens	Ett rikt växt- och djurliv	Positiv konsekvens
Grundvatten av god kvalitet	Positiv konsekvens		

Nollalternativet

Det nya planförslaget har jämförts med ett nollalternativ. Nollalternativet består av den nu gällande FÖP Sjöbo tätort från 2013. Då den är i princip utbyggd så innebär nollalternativet mer eller mindre en avsaknad av vägledning för bebyggelseutveckling på översiktsplanenivå, med undantag för den vägledning som finns att hämta i FÖP:ens övergripande visioner och riktlinjer.

Nollalternativet bedöms inte innehålla den vägledning som behövs för att minska kommunens påverkan på vattenmiljön och det finns därför en risk att miljökvalitetsnormerna för vatten påverkas negativt och därmed får en betydande miljöpåverkan. Nollalternativet innehåller inte heller den vägledning som behövs för att Sjöbo kommun ska kunna nå klimatmålet netto noll vid år 2050.

Samlad bedömning och slutsats

För att planförslaget ska få den effekt som avses är det viktigt att dagvattenhanteringen byggs ut i takt med exploateringarna. Kommunen behöver förtydliga samordning och process mellan planering och tekniska kontoret. Planförslaget behöver förtydligas med den mark som behövs för rening och fördröjning samt process och strategi för dagvattenhantering då behoven av denna typ av mark ligger utanför utbyggnadsområdena. Risk finns annars att planförslaget påverkar MKN och ger betydande miljöpåverkan.

Planförslaget bör även kompletteras med förtydligande inriktningar som bidrar till en minskad klimatpåverkan.

Den nya fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort bedöms bidra till utvecklingen av ett mer hållbart Sjöbo där stor hänsyn tagits i planering till riksintressen, vattenmiljöer och bebyggelsestrukturer och främjar en omställning till fossilfria transporter. Planförslaget ger förutsättningar att möta upp framtida klimatförändringar och bidrar också till att minska Sjöbos klimatavtryck.

Barnkonsekvensanalys

Kommunen har tagit fram en barnkonsekvensanalys av planförslaget. Barnkonsekvensanalysen finns som bilaga till samrådsförslaget för den fördjupade översiktsplanen.

Sammanfattning

Förslaget har analyserats utifrån aktuell forskning, gällande lagrum, kommunala styrdokument och utifrån inkomna synpunkter i medborgardialogen vilket sedan har sammanställts i en checklista.

Förslaget till ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort har inte något uttalat barnfokus men den tydliga ambitionen om att stärka Sjöbos identitet, höja den gestaltningsmässiga kvaliteten på den byggda miljön, bevara och utveckla grönområden, jobba aktivt med klimatanpassning och öka säkerheten för oskyddade trafikanter bedöms alla bidra till en barnvänligare tätort.

Ett ännu högre barnfokus med uttalade, ambitiösa mål om barns mobilitet och tydligare riktlinjer för trafik skulle kunna förbättra förslaget ytterligare ur ett barnperspektiv.

Barnets perspektiv har lyfts genom dialogarbete men behöver lyftas ännu mer i det fortsatta arbetet. Förslag till fortsatt arbete finns i slutet av konsekvensanalysen.

Referenser

Textkällor

Ankdammen Heritage Management (2024). Bebyggelseinventering etapp 3. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Barnkonventionen (1989). FN:s konvention om barnets rättigheter. Tillgänglig: <https://www.barnombudsmannen.se/barnkonventionen/> [2024-04-17].

Boverket (u.å.). Politik för gestaltad livsmiljö. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/gestaltad-livsmiljo/politik/> [2024-04-17].

DHI (2023). Dagvattenpåverkan på Kävlingeån från Sjöbo tätort med avseende på MKN. Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.616c09c718ee489a9135d4/1714034825915/Dagvattnenkvalitet%20Sj%C3%B6bo%20t%C3%A4rtort%2020230428%20Slutversion.pdf> [2024-04-25].

Efterklang (2022). Bullerkartläggning 2022 Sjöbo tätort. Tillgänglig: https://www.sjobo.se/download/18.616c09c718ee489a9135da/1714034828903/Slutversion_Sj%C3%B6bo%20t%C3%A4rtort%20Bullerkartl%C3%A4ggning%202022_qacp.pdf [2024-04-25].

Eriksson, A. (2023). Miljökonsekvensbeskrivning FÖP Sjöbo tätort. Calluna AB. Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.616c09c718ee489a913789/1714375326979/MKB%20F%C3%96P%20Sj%C3%B6bo%20t%C3%A4rtort%202050%20240426.pdf> [2024-04-29].

Folkhälsomyndigheten (2023). Nationella folkhälsomål och målområden. Tillgänglig: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/om-folkhalsa-och-folkhalsoarbete/tema-folkhalsa/vad-styr-folkhalsopolitiken/nationella-mal-och-malomraden/> [2024-04-17].

FN-förbundet (u.å.). Globala målen för hållbar utveckling. Tillgänglig: <https://fn.se/globala-malen-for-hallbar-utveckling/> [2024-04-17].

Länsstyrelsen Skåne (2018). Klimat- och energistrategi för Skåne. Tillgänglig: <https://www.lansstyrelsen.se/skane/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2018/klimat--och-energistrategi-for-skane.html> [2024-04-17].

Länsstyrelsen Skåne (2017). Kommunala ansvarsarter i Skåne. Tillgänglig: https://catalog.lansstyrelsen.se/store/18/resource/2017_03 [2024-04-17].

Länsstyrelsen Skåne (2003). Närmare till naturen i Skåne. Skydd av tätortsnära områden för friluftsliv och naturvård. Tillgänglig: <https://www.lansstyrelsen.se/skane/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2003/narmare-till-naturen-i-skane.html> [2024-04-17].

Länsstyrelsen Skåne (u.å.). Värdefulla vatten i Skåne. Tillgänglig: <https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/vattenforvaltning/vardefulla-vatten.html> [2024-04-17].

Länsstyrelserna (u.å.). VISS Vatteninformationssystem Sverige. Tillgänglig: <https://viss.lansstyrelsen.se/> [2024-04-17].

Markera Mark Göteborg AB (2022). PM Geoteknik. Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort. Översiktlig bedömning av risk för ras, skred och erosion. Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.616c09c718ee489a9135d6/1714034826329/PM-001.pdf> [2024-04-25].

Naturvårdsverket (u.å.). Det globala klimatarbetet. Tillgänglig: <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/klimatomstallningen/det-globala-klimatarbetet/> [2024-04-17].

Naturvårdsverket (u.å.). Sveriges klimatmål och klimatpolitiska ramverk. Tillgänglig: <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/klimatomstallningen/sveriges-klimatarbete/sveriges-klimatmal-och-klimatpolitiska-ramverk/> [2024-04-17].

Naturvårdsverket (u.å.). Sveriges miljömål. Tillgänglig: <https://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/> [2024-04-17].

Region Skåne (2022). Regionplan för Skåne 2022–2040. Tillgänglig: <https://experience.arcgis.com/experience/a35ec0bb48554692ad6684a253d79b6c> [2024-04-17].

Regeringskansliet (u.å.). Mål för funktionshinderspolitiken. Tillgänglig: <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/funktionshinder/mal-for-funktionshinderspolitiken/> [2024-04-17].

Riksantikvarieämbetet (u.å.). Om kulturpolitik. Tillgänglig: <https://www.raa.se/samhallsutveckling/kulturpolitik/om-kulturpolitik/> [2024-04-17].

Riksdagen (u.å.). Miljöbalk (1998:808). Tillgänglig: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808/ [2024-04-17].

Riksdagen (u.å.). Plan- och bygglag (2010:900). Tillgänglig: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/ [2024-04-17].

SGU (2021). Helikopterburna TEM-mätningar i Vombsänkan, Skåne. Tillgänglig: <https://resource.sgu.se/dokument/publikation/sgurapport/sgurapport202123rapport/s2123-rapport.pdf> [2024-04-17].

Sigma Civil AB (2020). Sjöbo skyfallskartering. Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.616c09c718ee489a9135d9/1714034827365/RAPP-ORT-107152-v.3.0%20Sj%C3%B6bo%20Skyfallskartering%20.pdf> [2024-04-25].

Sjöbo kommun (2021). Bygga i Sjöbo – vägledning för arkitektur och bevarande vid om-, till- och nybyggnation. Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/bygga-bo-och-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/bygglov-och-anmalan/tank-pa-det-har-innan-du-soker-bygglov/bygga-i-sjobo---vagledning.html> [2024-04-17].

Sjöbo kommun (2021). Folkhälsoplan. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun (2019). Friluftslivsutredning Sjöbo Ora. Tillgänglig: https://www.sjobo.se/download/18.616c09c718ee489a9135d8/1714034826727/Rapport_friluftslivsutredning.pdf [2024-04-25].

Sjöbo kommun (2024). Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort – Barnkonsekvensanalys. Tillgänglig:
<https://www.sjobo.se/download/18.616c09c718ee489a9135d3/1714034825802/Barnkonsekvensanalys.pdf> [2024-04-25].

Sjöbo kommun (2016) Grönstruktur- och naturvårdsprogram. Tillgänglig:
https://www.sjobo.se/download/18.4424c56b16693f576f6ca1/1540549902487/GNP_DEL1_HEMSIDA.pdf [2024-04-17].

Sjöbo kommun (2022). Hållbart Sjöbo 2034. Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/bygga-bo-och-miljo/hallbarhet-miljo-och-natur/lokala-miljomal.html> [2024-04-17].

Sjöbo kommun (2017). Lekplatsplan för Sjöbo kommuns lekplatser. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun (2023). Medborgardialog inför framtagandet av en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort. Tillgänglig:
<https://storymaps.arcgis.com/stories/551d4052b7404b90b35aa385b15c1474> [2024-04-17].

Sjöbo kommun (2021). Mobilitetsnorm för Sjöbo tätort. Tillgänglig:
<https://www.sjobo.se/download/18.5c545e7717842d07a559e98a/1617011644319/Mobilitetsnorm.pdf> [2024-04-17].

Sjöbo kommun (2022). Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026. Tillgänglig:
<https://www.sjobo.se/bygga-bo-och-miljo/bostader/bostadsforsorjning.html> [2024-04-17].

Sjöbo kommun (2022). Sjöbo kulturplan 2022–2031. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun (2013). Trafikplan för Sjöbo tätort (TRAST). Tillgänglig:
<https://www.sjobo.se/download/18.494e8da916868cf398428b/1548772436891/TRAST%20Trafikplan%20f%C3%B6r%20Sj%C3%B6bo%20t%C3%A4tort.pdf> [2024-04-17].

Sjöbo kommun (2023). Vattentjänstplan 2023. Tillgänglig:
<https://www.sjobo.se/download/18.396c1a9e18e5483a4d2877/1712039390083/Vattentj%C3%A4nstplan%202023%20antagen%20KF.pdf> [2024-04-17].

Sjöbo kommun (2024). Övergripande lokaliseringsutredning inför beslut om föreslagen exploatering av jordbruksmark. Tillgänglig:
https://www.sjobo.se/download/18.616c09c718ee489a9135d5/1714034826202/Jordbruksutredning_FOP.pdf [2024-04-25].

Sjöbo kommun (2022). Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040. Tillgänglig:
<https://sjobo.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=28abd2a853264c53be217765e74dc0a3> [2024-04-17].

Sydsånes avfallsaktiebolag, SYSÄV (2021). Från avfall till resurs. Gemensam kretsloppsplan 2021–2030 för Kävlinge, Lomma, Simrishamn, Sjöbo, Skurup, Svedala, Tomelilla, Trelleborg, Vellinge och Ystad. Tillgänglig: <https://www.kretsloppsplanen.se/> [2024-04-17].

WSP (2023). Lukt- och skyddsområdesutredning Sjöbo avloppsreningsverk. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Geodata

Försvarsmakten (2023) Riksintresse försvaret

Jordbruksverket (2024) Jordbruksblock

Jordbruksverket (2023) Jordbruksklass

Lantmäteriet (2024) Båtnadsområde för dikningsföretag

Länsstyrelsen Skåne (2024) Potentiellt förorenade områden (EBH)

Länsstyrelsen Skåne (2024) Båtnadsområde för dikningsföretag

Länsstyrelsen Skåne (2024) Landskapsbildsskydd

Länsstyrelsen Skåne (2024) Strandskydd

Länsstyrelsen Skåne (2024) Strandskydd

Länsstyrelsen Skåne (2024) Tätortsnära natur

Naturvårdsverket (2022) Markfuktighetsindex, Sjöbo kommun med omnejd

Naturvårdsverket (2022) Natura 2000 (Fågeldirektivet)

Naturvårdsverket (2022) Natura 2000 (Habitatdirektivet)

Naturvårdsverket (2023) Naturminne

Naturvårdsverket (2023) Naturreservat

Naturvårdsverket (2023) Riksintresse för friluftsliv

Naturvårdsverket (2023) Riksintresse för naturvård

Naturvårdsverket (2023) Vattenskyddsområde

Naturvårdsverket (2023) Värdefulla vatten

Riksantikvarieämbetet (2023) Fornlämningar

Riksantikvarieämbetet (2023) Riksintresse för kulturmiljövård

SGU (2021) Särskilt skyddsvärt område inom grundvattenförekomst Vombsänkan

Skogsstyrelsen (2023) Skogligt biotopskyddsområde

Vattenmyndigheterna (2024) Grundvattenförekomst i berg

Vattenmyndigheterna (2024) Grundvattenförekomst i sand och grus



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

§58

Ärendenr STRA.2024.1014

Uppföljning av riktlinjer för bostadsförsörjning 2023

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att godkänna 2023 års uppföljning av Sjöbo kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026.

Sammanfattning

Under 2022 togs nya riktlinjer för bostadsförsörjning tagits fram i kommunen , beslutade i kommunfullmäktige 2022-11-30. I riktlinjerna står angivet att de åtgärder som föreslås ska följas upp årligen. En sådan uppföljning ägde rum under hösten 2023.

Beskrivning av ärendet

För att kunna arbeta strategiskt och långsiktigt med frågor om bostadsförsörjning ska kommunfullmäktige varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna visar vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och hur bostadsplaneringen ser ut.

Kommunens roll är bland annat att löpande utvärdera läget på bostadsmarknaden och skapa förutsättningar för den önskade utvecklingen. En väl förankrad bostadspolitisk strategi är central för att kunna fatta snabba beslut när det behövs.

Under 2022 togs nya riktlinjer för bostadsförsörjning tagits fram i kommunen, beslutade i kommunfullmäktige 2022-11-30. I riktlinjerna står angivet att de åtgärder som föreslås ska följas upp årligen. En sådan uppföljning ägde rum under hösten 2023.

Beslutsunderlag

Riktlinjer för bostadsförsörjning - Uppföljning 2023

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden
Familjenämnden
Vård- och omsorgsnämnden

Mål och åtgärder

Nedan följer ett övergripande mål för bostadsförsörjningen med ett antal delmål kopplade till sig. Varje delmål kopplas till förslag på åtgärder med ansvarig part som redovisas i en handlingsplan.

Mål för bostadsförsörjningen

Säkra förutsättningarna för att bygga mellan 45 och 70 nya bostäder per år, samt arbeta aktivt för att främja attraktivitet, hälsa och jämställdhet i bostadsutvecklingen.

Kommunens ambition är att begränsa befolkningsökningen till cirka 0,5–0,8 procent per år, vilket är i linje med den genomsnittliga befolkningsökningen under de senaste 20 åren. På så vis skapas bättre förutsättningar för att utbyggnad av kommunal service ska kunna hålla samma takt som befolkningsökningen. En befolkningsökning på 0,5–0,8 procent motsvarar ungefär 45–70 nya bostäder per år. Befolkningsprognoserna varierar över åren, och 45–70 nya bostäder kan anses vara en rimlig siffra utifrån de span som de olika prognoserna har, samt utifrån det faktum att det behövs en bostads- och planreserv för att kunna hantera oväntade fluktuationer på bostadsmarknaden. Det är viktigt att de bostäder som byggs bidrar till ett mer varierat bostadsbestånd, för att tillgodose de behov som finns

hos framför allt den växande äldre befolkningen, men även bland den yngre. På kommunalägd mark kan kommunen styra hur många byggklara bostadstomter som finns, och på så sätt främja en utveckling som går i linje med kommunens ambition. Det är även viktigt att det finns en beredskap för utökad kommunal service, om det skulle krävas för att möta efterfrågan.

Delmål

1. Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga.
2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommunalägd.
3. Ökad valfrihet för äldre.
4. Ökad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet.
5. Minskat behov av bostadsanpassning i nyproduktion.
6. Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön.
7. Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende.
8. Tillgodosett behov av särskilda boenden (enligt socialtjänstlagen och LSS) i tillgängliga lägen anpassade efter verksamheten.
9. Förbättrade möjligheter att få tillgång till bostadssociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd.

Handlingsplan

I tabellen finns ansvarig nämnd angiven. Medverkande eller utförande parter står angivna inom parantes. I vissa fall är den lokalförsörjningsplan som ska tas fram för kommunen ett medel för genomförandet varpå kommunstyrelsen står som ansvarig.

KS = Kommunstyrelsen. SBN = Samhällsbyggnadsnämnden. TN = Tekniska nämnden. VoO = Nämnden för vård och omsorg. FN = Familjenämnden.

Barnperspektiv

Barnkonventionen fastslår varje barns rättigheter och är sedan 2020 svensk lag. Barnkonventionen innebär bland annat att vid beslut och åtgärder som rör barn, direkt eller indirekt, ska barnets bästa alltid beaktas. Varje åtgärd i handlingsplanen har vägts mot barnkonventionen och i de fall som rör barn direkt skall en barnkonsekvensanalys upprättas i samband med att åtgärden genomförs. I de fall åtgärden berör barn indirekt beskrivs möjliga konsekvenser som ska beaktas. För vissa åtgärder saknas tydlig påverkan på barn, varpå barnperspektivet inte har analyserats utan lämnats blankt (-).

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	BARN-PERSPEKTIV	UPPFÖLJNING 2023 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ)
Förbättra och/eller anpassa planberedskapen på kommunal mark i kommunens alla delområden för att bättre kunna möta lokala behov.	<p>På kommunal mark kan kommunen styra hur många byggklara bostadstomter som finns, och på så sätt främja en utveckling som går i linje med det övergripande målet för bostadsförsörjning.</p> <p>Planberedskapen behöver möjliggöra ett varierat utbud av bostadstyper och upplåtelseformer. Det finns ett behov av fler bostads- och hyresrätter, mindre lägenhetsstorlekar och olika bostadstyper såsom radhus, kedjehus och flerfamiljshus.</p> <p>Det är även viktigt att det finns en planberedskap för utökad kommunal service om det skulle krävas för att möta efterfrågan.</p>	KS (SBN, TN).	<p>2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar.</p> <p>3. Ökad valfrihet för äldre.</p> <p>7. Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende.</p> <p>9. Förbättrade möjligheter att få tillgång till bostadssociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd.</p>	-	Påbörjat
Ta fram en övergripande intern processbild över bostadsförsörjningsprocessen.	För att förtydliga processen och skapa förutsättningar för en tydligare arbetsgång och dialog.	KS (SBN, TN).	1. Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga.	-	Nej

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	BARN-PERSPEKTIV	UPPFÖLJNING 2023 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ)
Ta fram en lokalförsörjningsplan.	Beskriver rutiner, processer och samband för lokalförsörjning, inklusive kommunägda bostäder. Planen konkretiserar behov och planering för nybyggnation samt intern samverkan och rutiner.	KS.	1. Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga. 8. Tillgodosett behov av särskilda boenden (enligt socialtjänstlagen och LSS) i tillgängliga lägen anpassade efter verksamheten.	-	Påbörjat
Utveckla planberedskap för särskilda boenden.	Lokalisering anpassad efter verksamhetens behov. För LSS-boende ligger fokus på centrala lägen med god tillgång till kollektivtrafik, för särskilda boenden enligt socialtjänstlagen ligger fokus på samlokalisering med befintliga boenden med stora tillagningskök. Det finns behov av att var fjärde år se över den långsiktiga planeringen. Planeringen måste sedan uppdateras kontinuerligt eftersom förutsättningarna kan ändras snabbt, till exempel genom lagändringar eller liknande. Åtgärden ska genomföras inom ramen för kommunens lokalförsörjningsplanering. Vid nybyggnation bör målgruppens ekonomiska möjligheter beaktas. Kostsamma boenden kan föranleda att individerna hamnar i ett långvarigt beroende av försörjningsstöd för att kunna betala hyran. Försörjningsstödet är tänkt som ett tillfälligt stöd och bör inte vara nödvändigt för att tillgodose en hyra som är kopplad till stödinsatser.	KS (KS, VoO, via lokal-försörjnings-plan, SBN).	1. Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga. 8. Tillgodosett behov av särskilda boenden (enligt socialtjänstlagen och LSS) i tillgängliga lägen anpassade efter verksamheten.	Positiva konsekvenser för barn förutsatt att planberedskapen tillkommer i, för barn, lämpliga områden för nya bostäder.	Påbörjat
Ta fram en ny fördjupad översiktsplan (FÖP) för Sjöbo tätort.	Som grund för nya detaljplaner, förtätning av tätorten och uppdatering av detaljplaner behöver den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Sjöbo tätort ses över.	KS (SBN).	2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommunaldelar. 3. Ökad valfrihet för äldre. 7. Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende.	En barnkonsekvensanalys ska utföras inom ramen för planarbetet.	Påbörjat

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	BARN-PERSPEKTIV	UPPFÖLJNING 2023 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ)
Se över äldre detaljplaner inom arbetet med FÖP Sjöbo.	Översyn av befintlig markanvändning och detaljplaner i Sjöbo tätort, i syfte att möjliggöra förtätning där så lämpligt (och klimatanpassa där mindre lämpligt), samt öka möjligheterna till byggrätter för ett bredare bostadsutbud.	SBN.	2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar.	Vid framtagande av nya detaljplaner som berör barn ska en barnkonsekvensanalys utföras.	Påbörjat
Utöka den kommunala markreserven.	Genomföra markinköp i strategiska lägen. Ger bättre förutsättningar för kommunen att påverka bostadsbyggande i form av exempelvis markanvisning.	KS (TN).	2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar.	-	Nej
Utveckla markanvisning som styrmedel.	I syfte att styra mot en mer varierad och kompletterande bostadsbebyggelse, utifrån till exempel bostadsstorlekar, upplåtelseform och hyresnivå.	KS (TN).	2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar.	Om markanvisning kan användas som styrmedel för att uppnå ett mer varierat bostadsutbud medför det positiva konsekvenser för barn inom familjer som efterfrågar det.	Påbörjat
Pröva möjligheten att använda markanvisning för samarbetsavtal för upplåtelse av bostäder för kommunala kontrakt.	Syftar till att öka tillgången till bostäder, med tillgång till kollektivtrafik samt integrerat i övrigt bostadsbestånd, och undersöka möjligheten att styra mot rimliga hyreskostnader.	KS.	9. Förbättrade möjligheter att få tillgång till bostadssociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd.	Om markanvisning kan användas som styrmedel för att uppnå ett större utbud av kommunala kontrakt medför det positiva konsekvenser för barn inom familjer som behöver det.	Nej
Höja attraktiviteten i delområde Vollsjö, Lövestad och Bjärsjölagård.	Med hjälp av riktade insatser och marknadsföring, samt förbättrade möjligheter till mobilitet och kollektivtrafik, för att på sikt skapa bättre investeringsmöjligheter vad gäller	KS (KS, SBN, TN).	2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar. 6. Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön.	Positiva konsekvenser för barn som bor inom dessa delområden,	Påbörjat

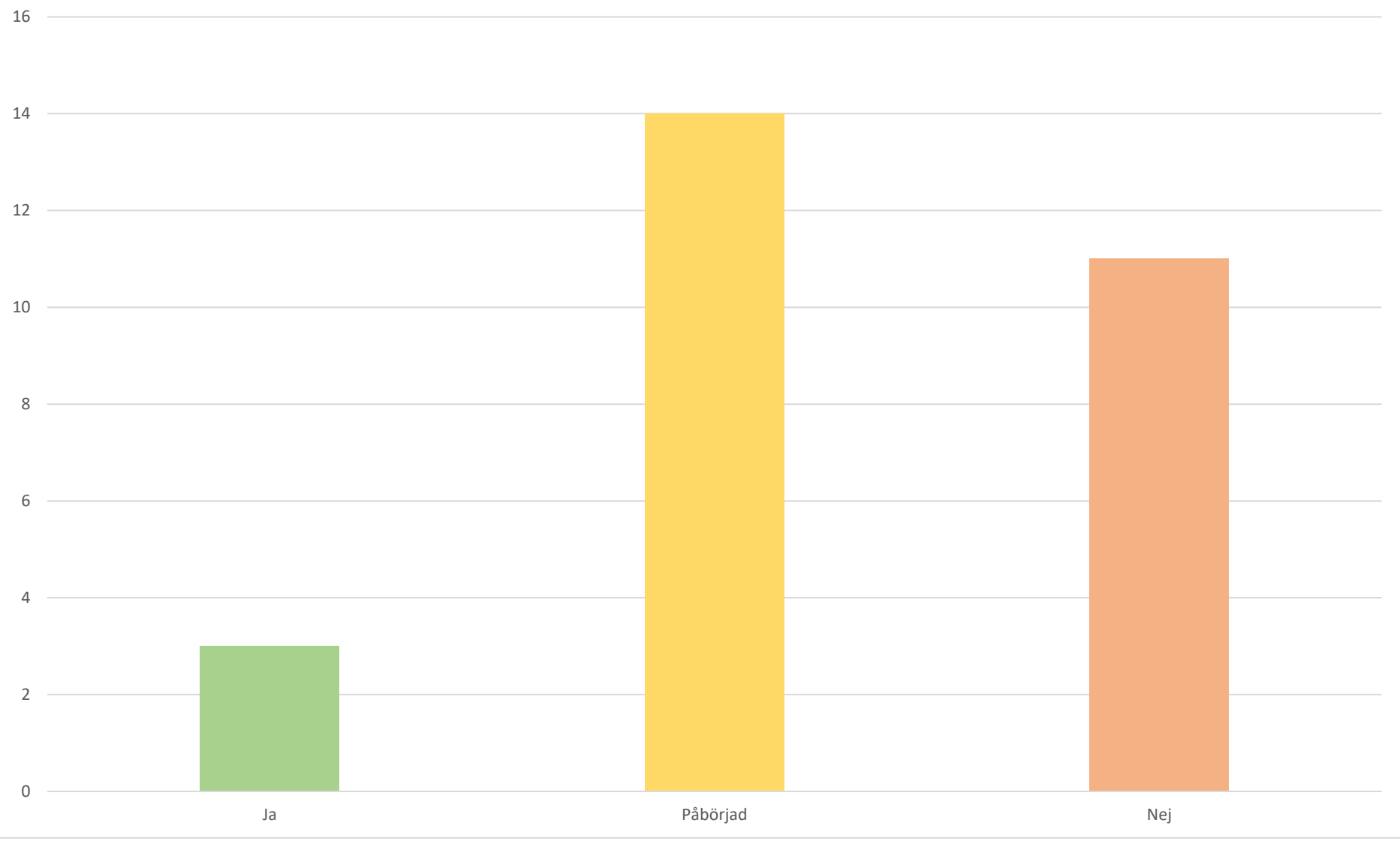
ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	BARN-PERSPEKTIV	UPPFÖLJNING 2023 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ)
	nybyggnation. I förlängningen är målet att främja ett mer varierat bostadsbestånd som skapar goda förutsättningar för social hållbarhet, flyttkedjor och kollektivtrafikförsörjning.			förutsatt att ökad attraktivitet inte sätter igång en gentrifieringseffekt.	
Säkra flexibel användning i detaljplanering.	För flexibel markanvändning, men också för att säkra förutsättningar för flexibel användning av ny bebyggelse, såsom förutsättningar för att växla mellan boende och verksamhetslokaler.	SBN.	2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar.	-	Påbörjat
Utreda underlaget till studentbostäder i Sjöbo kommun.	Som ett sätt att minska bostadsbristen för unga vuxna och utnyttja Sjöbos goda pendlingsläge.	SBN.	7. Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende.	-	Nej
Främja utvecklingen av ungdomslägenheter.	Stötta omvandling av vindar och utbyggnad av mindre komplementbostäder, så som attefallshus, exempelvis i form av utvecklat informationsmaterial.	SBN.	7. Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende.	Positiva konsekvenser för ungdomar som är i behov av att flytta hemifrån.	Nej
Undersöka hur äldre vill bo.	Med äldre menas här äldre befolkningsgrupper i samhället (till exempel 70 år och äldre) med fokus på villaägare. Bostadsrätter för äldre efterfrågas av Pensionärsrådet.	SBN.	3. Ökad valfrihet för äldre.	-	Ja
Låta kunskapsunderlag om ekosystemtjänster vara vägledande vid placering av äldres boende vid fysisk planering.	På så sätt kan påfrestningar från värmeböljor minska. Närhet till grönska, rekreation och mötesplatser ökar såväl livskvalitén som möjligheterna till livslång hälsa. Klimatanpassning behöver gå hand i hand med tillgänglighet vid utformning av utemiljöer.	SBN.	3. Ökad valfrihet för äldre. 6. Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön.	-	Påbörjat
Motverka ofrivillig ensamhet bland äldre, bland annat genom att tillskapa	Detta är särskilt viktigt i områden där andelen ensamhushåll bland äldre är hög och utbudet av service och kollektivtrafik är lågt.	SBN, TN (AB Sjöbohem).	6. Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön.	-	Kommunen "Nej", AB Sjöbohem "Påbörjat", bl.a. tillsammansboende i Blentarp

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	BARN-PERSPEKTIV	UPPFÖLJNING 2023 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ)
fler mötesplatser/-lokaler.					
Rikta informationsinsats till pensionärer om vikten av att se över sin boendesituation i tid.	Faktorer som kan påverka individens möjlighet att bo kvar i sin bostad livet ut kan till exempel vara närhet till kollektivtrafik och service, hur tillgänglighetsanpassad bostaden är, och så vidare.	KS (KS, VoO).	3. Ökad valfrihet för äldre.	-	Påbörjat i vissa delar
Ta fram en informationsbroschyr om universell utformning av utemiljöer och bostäder.	Universell utformning innebär att vid ny-, om- eller tillbyggnation utforma bostäder och miljöer på ett användbart sätt för en så stor del av befolkningen som möjligt. Broschyren bör rikta sig till byggherrar som stöd i bygglov och dialog med fastighetsägare.	SBN.	4. Ökad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet.	Positiva konsekvenser för barn i behov av en tillgänglighetsanpassad bostad.	Nej
AB Sjöbohem inventerar tillgänglighet i utemiljöer, entréer och allmänna utrymmen i sitt bostadsbestånd.	I samverkan med tillgänglighetskompetens från kommunen, i syfte att identifiera behov av åtgärder för att uppnå en god tillgänglighet.	AB Sjöbohem.	4. Ökad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet.	Positiva konsekvenser för barn i behov av en tillgänglighetsanpassad bostad.	Ja
Öka intern samverkan mellan tillgänglighetsrådgivare och bostadsanpassningshandläggare vid bygglovshandläggning för flerbostadshus.	Undvika behov av kommunala kostnader för bostadsanpassningsbidrag i nybyggnation genom att utnyttja intern kompetens för att säkerställa att lagkrav och praxis följs vid bygglov, tekniskt samråd och slutbesiktning. Fokus på utformning av entréer och hygienutrymmen i flerbostadshus.	SBN.	5. Minskat behov av bostadsanpassning i nyproduktion.	Positiva konsekvenser för barn i behov av en tillgänglighetsanpassad bostad.	Nej
Se över ansvarsfördelning för kommunala delansvar för bostadsförsörjning i	Översynen behöver visa hur bostadsförsörjningen kan hanteras som en kommunövergripande fråga, samt tydliggöra	KS.	1. Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga.	Om kommunen kan få ökad helhetssyn på bostadsförsörjningen, och därmed en	Nej

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	BARN-PERSPEKTIV	UPPFÖLJNING 2023 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ)
kommunens organisation.	vilka ansvarsområden som ligger inom vilka förvaltningar.			mer effektiv hantering, medför det med hög sannolikhet positiva konsekvenser för barn.	
Tydliggöra information om kommunens ansvar och vart bostadssökande ska vända sig, genom utveckling av kommunens hemsida och kontaktcenter.	I syfte att underlätta för familjeförvaltningen, som i nuläget får frågor från allmänheten inom områden som ligger utanför förvaltningens egentliga ansvarsområde, exempelvis bostadsförfrågningar från unga vuxna.	KS.	1. Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga.	-	Nej
Stärka samarbete mellan kommun, AB Sjöbohem och privata hyresvärdar.	Dialog om aktuella behov och möjligheter att utveckla samverkansrutiner. Även dialog om möjligheter att utveckla befintligt bostadsbestånd. Vidare finns ett behov av att föra dialog om inkomsttyp som krav för ett förstahandskontrakt.	KS (FN).	1. Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga. 2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommunalar. 7. Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende. 9. Förbättrade möjligheter att få tillgång till bostadssociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd.	Om samarbetet främjar ett större utbud av kommunala kontrakt och/eller ett mer varierat bostadsbestånd medför det positiva konsekvenser för barn inom familjer som behöver det.	Nej
AB Sjöbohem ser över möjligheter att utveckla en större variation i befintligt bestånd.	Syftar till att möta behov av mer varierade bostadsstorlekar och större billiga lägenheter, genom till exempel sammanslagning av lägenheter eller ändrad användning från lokal till bostäder.	AB Sjöbohem.	2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommunalar. 9. Förbättrade möjligheter att få tillgång till bostadssociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med	Om översynen medför ett mer varierat bostadsbestånd och i förlängningen ett bredare utbud av kommunala	Ja (ser dock att det inte går att göra så mycket mer med befintliga bostäder/fastigheter).

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	BARN-PERSPEKTIV	UPPFÖLJNING 2023 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ)
			god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd.	kontrakt innebär det positiva konsekvenser för barn inom familjer som behöver det.	
Upprätta en rutin för krishantering och god beredskap vid förhöjt flyktmottagande.	I syfte att ge ett bra beslutsunderlag, exempelvis vad gäller extra personalbehov, inventering av tillgängliga bostadslokaler och så vidare.	KS (FN).	9. Förbättrade möjligheter att få tillgång till bostadssociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd.	Konsekvenserna för barn ska betänkas vid framtagandet.	Nej
Upprätta reglerande avtal för förnyelse av sociala kontrakt.	För att lösa behovet av en rutin vid övergång från socialt kontrakt till förstahandskontrakt.	FN (AB Sjöbohem).	9. Förbättrade möjligheter att få tillgång till bostadssociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd.	Konsekvenserna för barn ska betänkas vid framtagandet.	Pågår (dialog pågår och fortsatt planering mellan FN och SH finns)
Ta fram riktlinjer/kriterier för placering av sociala kontrakt.	Inkluderar exempelvis bostadstyper och storlekar, tillgång till kollektivtrafik och så vidare.	FN.	9. Förbättrade möjligheter att få tillgång till bostadssociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd.	Konsekvenserna för barn ska betänkas vid framtagandet.	Pågår (dialog pågår och fortsatt planering mellan FN och SH finns)
Genomföra en kartläggning av boendesituationen för utsatta grupper.	Kartläggningen kan exempelvis innehålla aktuell statistik kring antal vräkningar, antal pågående bostadssociala kontrakt, antal bostadssociala kontrakt som har övergått till förstahandskontrakt, tillfälliga boenden, och så vidare. Kartläggningen kommer att utgöra en viktig kunskapskälla för arbetet med nästkommande bostadsförsörjningsprogram, och bör där presenteras som en del av underlaget.	FN.	9. Förbättrade möjligheter att få tillgång till bostadssociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd.	-	Pågår

Status på åtgärder 2023





SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

§59

Ärendenr PLAN.2022.1732

Beslut om samråd för detaljplan för Sjöbo 3:32 m fl, Fritidsbacken

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslag till detaljplan för samråd.

Sammanfattning

Planområdet ligger öster om Sjöbo centrum och är cirka 35 000 kvm stort. Idag består den största delen av planområdet, fastigheten Sjöbo 3:32, av ett industriområde som mestadels nyttjas som lager och upplag. Övriga fastigheter inom planområdet, Sjöbo 3:20, 3:21, 3:30, 3:34 och Fredrik 1, är bostäder och en blomsterbutik. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att området utvecklas till ett nytt bostadsområde för radhus/marklägenheter samt att planlägga befintlig bostadsbebyggelse och detaljhandel för befintlig markanvändning. Syftet är också att säkerställa lämplig omfattning, placering och utformning av bebyggelsen, säkerställa ytor för lekplats och mötesplatser, bevara befintliga träd och bevara den trädbevuxna slänten. Att området omvandlas till ett bostadsområde innebär en naturlig utveckling med tanke på platsens läge intill befintliga bostäder, rekreativområdet Oran och närheten till Sjöbo centrum. Detaljplanen möjliggör att cirka 70 bostäder kan byggas. Bostäderna tillåts framför allt vara en våning men i östra delen tillåts två våningar. Eftersom detaljplanen inte är i enlighet med den gällande fördjupade översiktsplanen tas planen fram med utökat förfarande. En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram och biläggs planhandlingarna. Undersökningen samråds med bland annat länsstyrelsen under samrådstiden för detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Planområdet ligger öster om Sjöbo centrum och är cirka 35 000 kvm stort. Idag består den största delen av planområdet, fastigheten Sjöbo 3:32, av ett industriområde som mestadels nyttjas som lager och upplag. Övriga fastigheter inom planområdet, Sjöbo 3:20, 3:21, 3:30, 3:34 och Fredrik 1, är bostäder och en blomsterbutik. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att området utvecklas till ett nytt bostadsområde för radhus/marklägenheter samt att planlägga befintlig bostadsbebyggelse och detaljhandel för befintlig markanvändning. Syftet är också att säkerställa lämplig omfattning, placering och utformning av bebyggelsen, säkerställa ytor för lekplats och mötesplatser, bevara befintliga träd och bevara den trädbevuxna slänten. Att området omvandlas till ett bostadsområde innebär en naturlig utveckling med tanke på



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

platsens läge intill befintliga bostäder, rekreationsområdet Oran och närheten till Sjöbo centrum.

I gällande översiktsplan *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24, är planområdet utpekat som B: befintlig bostadsbebyggelse, J: befintligt verksamhetsområde och befintlig gång/cykelstråk. Kommunstyrelsen beslutade i samband budgetbeslutet 2022 att den gällande fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort inte anses aktuell och att en ny ska tas fram. Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan pågår just nu och beslut om samråd väntas under vår/sommar i år. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-07-05 (§ 67) om positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan för ändring av industrimark till bostäder för fastigheten Sjöbo 3:32 m.fl. i Sjöbo kommun. Eftersom detaljplanen inte är i enlighet med den gällande fördjupade översiktsplanen tas planen fram med utökat förfarande.

Planen innefattar främst kvartersmark för bostadsändamål men rymmer även detaljhandel (ej livsmedel) i en mindre del där det idag finns en befintlig verksamhet och tekniska anläggningar i form av en transformatorstation i det lokala eldistributionsnätet. Några mindre ytor allmän plats finns inom planområdet. En del utgörs av en stoppficka utmed Tolångavägen för att möjliggöra sophantering och de andra delarna utgörs av delar av Tolångavägen och Östergatan som idag saknar detaljplan eller inte är planlagda för rätt ändamål.

Bebyggelsestrukturen i planförslaget utgörs av ett bostadsområde med en bostadsgata som löper genom området med två utfarter från Tolångavägen, en i västra delen och en i östra delen, som kopplar an till parkeringsplatser. I mitten av bostadsområdet leder en bostadsgata vidare ner till de bostäder som ligger närmast Tolångavägen. I denna del får inte utfarter uppföras för att minska antalet utfarter till Tolångavägen och för att möjliggöra sophämtning har en stoppficka lagts in som allmän plats gata. Genom planområdet finns ett gångstråk som kopplar samman området i östvästlig riktning och skapar en genväg både inom området, till Tolångavägen i norr och rekreationsområdet Oran med friluftsbadet i öster. Gemensamma ytor inom området finns i form av lekplats och möjlighet till mötesplatser och grillplats.

I södra delen av planområdet finns en trädbevuxen slänt som sluttar ner mot bostadsområdet vilken bevaras i planförslaget. Ytterligare en sluttning finns sedan mellan bostäderna och Tolångavägen i östra delen. I den västra delen finns en sluttning inom området och de två mindre markytorna mellan de befintliga villorna har en koppling direkt till Tolångavägen i norr.

Detaljplanen möjliggör att cirka 70 bostäder kan byggas. Antalet kan bli både fler och färre beroende på hur fördelningen mellan storleken på lägenheterna blir. Uppskattningen på 70 bostäder bygger på att ungefär hälften av lägenheterna har två rum och kök och andra



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

hälften tre rum och kök. Bostäderna tillåts framför allt vara en våning men i östra delen tillåts två våningar.

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

Beslutsunderlag och bilagor

- Plankarta, Samrådshandling 2024-05-14
- Grundkarta, 2024-04-10
- Planbeskrivning, Samrådshandling 2024-05-14
- Fastighetsförteckning, 2024-04-10

Bilaga 1. Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2024-05-07, Samrådshandling

Bilaga 2. Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning vid Sjöbo f d Vägstation, 2023-09-14, Sweco,

Bilaga 3. Sjöbo vägstation - Miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2010-02-16, Sweco

Bilaga 4. Sjöbo vägstation - Kompletterande miljöteknisk markundersökning av vägstation i Sjöbo, fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2011-03-15, Sweco

Bilaga 5. Kontrollprogram Sjöbo 3:69, 2015-10-09, Sweco

Bilaga 6. Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar, 2023-07-04, Geoexperten AB

Bilaga 7. Resultat av markradonmätning med spårfilm i kanister, 2023-07-14, Radonanalys - GJAB, Sweco Sverige AB,

Bilaga 8. Trafikutredning Fritidsbacken, 2024-03-20, Sigma Civil

Bilaga 9. Dagvattenutredning - Fritidsbacken Sjöbo 3:32, 2024-04-04, edge

Beslutet skickas till

Sökanden
Leny Fastighets AB
Gamla Torg 5

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

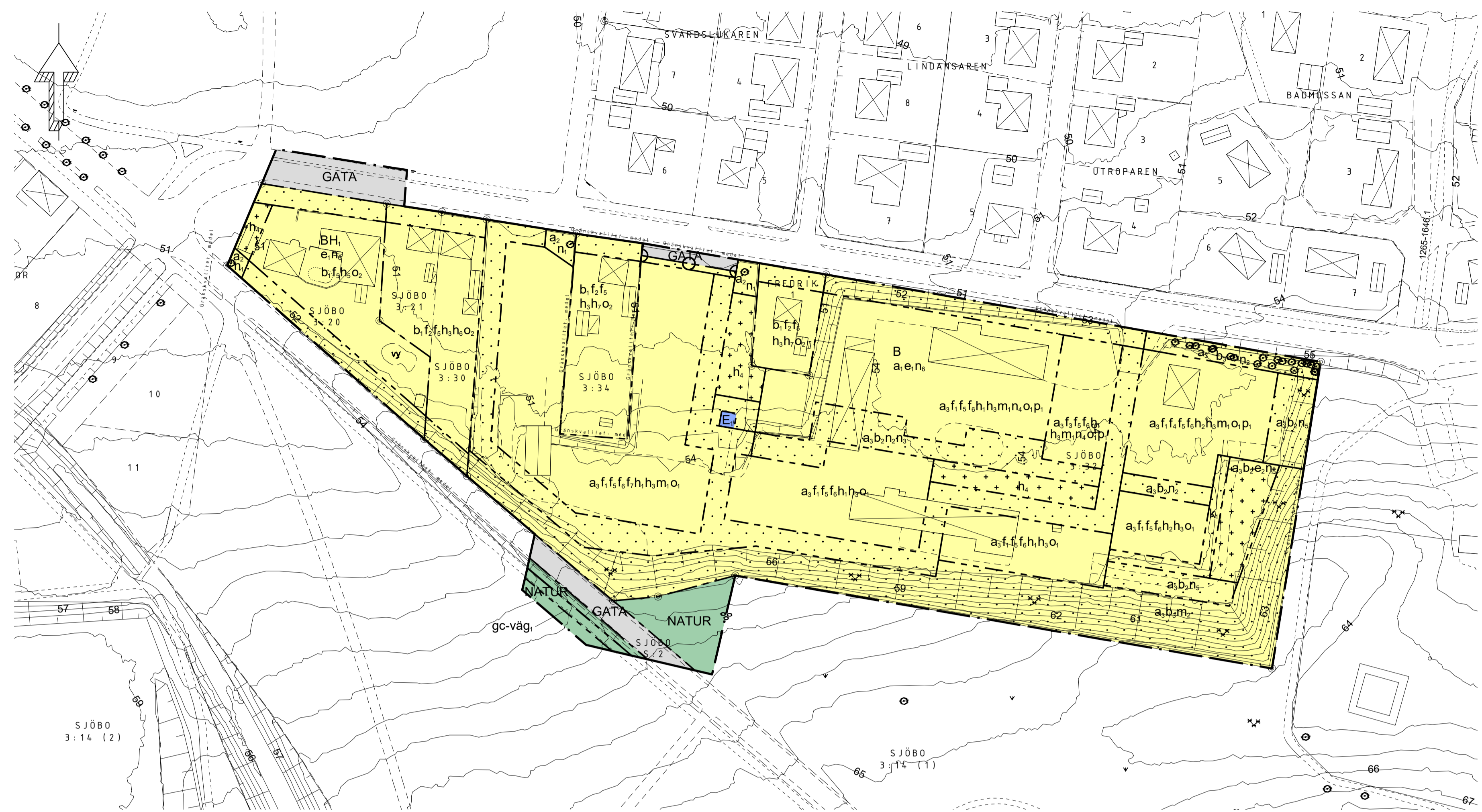
Datum
2024-05-21

275 30 Sjöbo

Strategienheten

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



PLANKARTA

Skala 1:1000 (A1)



ILLUSTRATIONSPLAN

Skala 1:1000 (A1)

GRUNDKARTA
Plansystem SWEREF 99 13 30
Kartan upprättad av Anton Siik 2024-04-10 Sjöbo Kommun
Framställningsmetod Utdrag ur primärkartan

Grundkartans beteckningar:

	Fastighetsgräns		Byggnad i allmänhet, inmätningstillägg ökad		Pool		Elskåp		Lövträd		Vägräcke
	Gränspunkt		Komplementbyggnad, karterat efter fasad resp. takkontur		Staket, stängsel, plank eller mur		Barr- och blandskog		Vattentyta, damm		Rättigheter, gräns eller linje
	Huvudbyggnad, karterat efter fasad resp. takkontur		Byggnad i allmänhet, inmätningstillägg ökad		Belysningsstolpe		Lövskog		Väggkant		Höjkurvor
	Fasilliv respektive takkontur		Byggnad i allmänhet, inmätningstillägg ökad		El- eller teleledning		Äng		Gång- och cykelbana		

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA Gata
- NATUR Natur

Kvartersmark

- B Bostäder
- E Transformatorstation
- H1 Detaljhandel utom handel med livsmedel

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- gc-väg, Gång- och cykelväg

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

-
- Marken får inte förses med byggnad.
-
- Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 6.5 meter
- h₂ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter
- h₃ Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3 meter
- h₄ Högsta nockhöjd är 3 meter.
- h₅ Högsta nockhöjd är 7.5 meter.
- h₆ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7.6 meter
- h₇ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7.8 meter

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- n₂ Trädrad ska finnas
- n₃ Lekplats ska finnas
- n₄ Marken får inte användas för parkering undantaget tillgänglighetsanpassad parkering
- n₅ Marken får inte användas för parkering.
- n₆ Parkering ska vara hårdgjord. (Begränsas av användningsgräns)

Placering

- p₁ Byggnad ska placeras med gavel mot Tolångavägen

Skydd mot störningar

- m₁ Bullerskydd vid uteplats ska anordnas vid gavel mot Tolångavägen
- m₂ Slåntlutning och vegetation bibehålls

Stängsel, utfart och annan utgång

-
- Utfartsförbud

Takvinkel

- o₁ Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 28 grader.
- o₂ Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 35 grader.

Utformning

- f₁ Endast radhus eller flerbostadshus
- f₂ Endast friliggande en- och tvåbostadshus
- f₃ Huvudbyggnads entré ska lokaliseras mot öst
- f₄ Huvudbyggnads entré ska lokaliseras mot väst
- f₅ Huvudbyggnad ska ha sadeltak
- f₆ Huvudbyggnad får vara max 12 meter bred
- f₇ Byggnad ska utformas efter markens befintliga höjdförhållanden

Utförande

- b₁ Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.
- b₂ Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig.
- b₃ Marken ska vara genomsläpplig.

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)
- e₂ Största byggnadsarea är 100 m².

Varsamhet

- k₁ Stenkant ska bibehållas.

Villkor för startbesked

- a₁ Startbesked får inte ges för ny bebyggelse eller anläggning förrän markföroringar har avhjälpats. (Begränsas av användningsgräns)

Ändrad lovplikt

- a₂ Marklov krävs även för fällning av träd.
- a₃ Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.

GENOMFÖRANDETID

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

Sjöbo
KOMMUN

Detailplan för fastigheterna
Sjöbo 3:32 m.fl. Fritidsbacken
Sjöbo

Sjöbo Kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
PLANKARTA SAMRÅDSHANDLING		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2024-05-14		Laga kraft	

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategienheten

Malin Täger
Planarkitekt



SJÖBO
KOMMUN

Diarienummer	PLAN.2022.1732
Planens beteckning	-
Påbörjad	2022-08-16
Antagen av SBN	-
Laga kraft	-
Genomförandetid	5 år



Flygfotografi över planområdet med omgivningar.

Detaljplan för fastigheterna Sjöbo 3:32 m.fl. Fritidsbacken

Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Utökat förfarande
Samrådshandling
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-05-14

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta, Samrådshandling 2024-05-14
- Grundkarta, 2024-04-10
- Planbeskrivning, Samrådshandling 2024-05-14
- Fastighetsförteckning, 2024-04-10

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Bilaga 1. Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2024-05-07, Samrådshandling
- Bilaga 2. Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning vid Sjöbo f d Vägstation, 2023-09-14, Sweco
- Bilaga 3. Sjöbo vägstation - Miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2010-02-16, Sweco
- Bilaga 4. Sjöbo vägstation - Kompletterande miljöteknisk markundersökning av vägstation i Sjöbo, fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2011-03-15, Sweco
- Bilaga 5. Kontrollprogram Sjöbo 3:60, 2015-10-09, Sweco
- Bilaga 6. Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar, 2023-07-04, Geoexperten AB
- Bilaga 7. Resultat av markradonmätning med spårfilm i kanister, 2023-07-14, Radonanalys -GJAB, Sweco Sverige AB,
- Bilaga 8. Trafikutredning Fritidsbacken, 2024-03-20, Sigma Civil
- Bilaga 9. Dagvattenutredning - Fritidsbacken Sjöbo 3:32, 2024-04-04, edge

Vad är en detaljplan?

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

Första steget är att ett detaljplaneförslag upprättas av kommunens tjänstepersoner, godkänns av politikerna i samhällsbyggnadsnämnden (SBN) och därefter skickas på samråd. Under 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 FASTIGHETERNA SJÖBO 3:32 M.FL. FRITIDSBACKEN	1
PLANBESKRIVNING	1
PLANHANDLINGAR.....	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
1 DETALJPLANENS SYFTE	7
1.1 SYFTE.....	7
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
2.1 HELA DETALJPLANEN	8
2.2 GENOMFÖRANDETID.....	9
2.3 ALLMÄN PLATS.....	9
2.4 KVARTERSMARK	9
2.4.1 GATOR OCH TRAFIK.....	9
2.4.2 GRÖNSTRUKTUR.....	11
2.4.3 PARKERING.....	12
2.4.4 DAGVATTEN	13
2.4.5 BYGGRÄTT	14
2.4.6 GESTALTNING BOSTADSOMRÅDET	14
2.4.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
2.5 BEFINTLIGT	15
2.6 ÄRENDEINFORMATION	18
2.7 ANNAT	18
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	19
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	19
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	23
4.1 KOMMUNALA	23
4.1.1 DETALJPLAN	23
4.1.2 OMRÅDESBESTÄMMELSER	23
4.1.3 FÖRHANDBESKED	23
4.1.4 PLANERINGSBESKED.....	24
4.1.5 PLANBESKED.....	24
4.1.6 PLANPROGRAM.....	24
4.1.7 ÖVERSIKTSPLAN	24
4.2 REGIONALA	24
4.2.1 REGIONPLAN	24
4.3 RIKSINTRESSEN	25
4.3.1 NATURVÅRD.....	25
4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	25
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER	25
4.5.1 LUFT.....	25
4.5.2 VATTEN.....	25
4.5.3 BULLER	26
4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	26
4.7 MILJÖ	26
4.7.1 STRANDSKYDD.....	26

4.7.2 DAGVATTEN	26
4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET	27
4.8.1 OMGIVNINGSBULLER	27
4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR	28
4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	29
4.8.4 RISK FÖR EROSION	30
4.8.5 RISK FÖR SKRED	30
4.8.6 RISK FÖR RAS	30
4.8.7 FÖRORENAD MARK	31
4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	32
4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	32
4.11 KULTURMILJÖ	33
4.12 FYSISK MILJÖ	33
4.13 SOCIALA	33
4.14 TEKNIK	33
4.15 SERVICE	34
4.16 TRAFIK	34
4.17 ANNAT	34
5 PLANERINGSUNDERLAG	35
5.1 KOMMUNALA	35
5.1.1 DETALJPLAN	35
5.1.2 GRUNDKARTA	35
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	35
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN	35
5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	35
5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	35
5.1.7 KOMMUNALA STYRDOKUMENT	35
5.2 UTREDNINGAR	36
5.2.1 DAGVATTENUTREDNING	36
5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING	36
5.2.3 MARKMILJÖUTREDNING	36
5.2.4 BULLERUTREDNING	36
5.2.5 RISKUTREDNING	36
5.2.6 TRAFIKUTREDNING	36
5.3 REGIONALA	37
5.3.1 REGIONPLAN	37
6 KONSEKVENSER	38
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	38
6.2 NATUR	39
6.2.1 GRÖNOMRÅDE	39
6.2.2 LANDSKAPSBILD	39
6.2.3 NATURRESERVAT	39
6.3 MILJÖ	39
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	39
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING	39
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	39
6.3.4 STRANDSKYDD	40
6.3.5 DAGVATTEN	40
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	40
6.4.1 LUFT	40
6.4.2 VATTEN	40

6.4.3 BULLER	40
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	41
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	41
6.5.2 ÖVERSVÄMNING	41
6.5.3 OLYCKOR	41
6.5.4 EROSION.....	41
6.5.5 SKRED.....	41
6.5.6 RAS	41
6.5.7 FÖRORENAD MARK	42
6.6 SOCIALA	42
6.6.1 BARN	42
6.6.2 JÄMLIKHET	42
6.7 RIKSINTRESSE.....	43
6.7.1 NATURVÅRD.....	43
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	43
6.9 TRAFIK.....	43
6.9.1 MOTORTRAFIK.....	43
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	43
6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	43
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	44
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	44
7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN	44
7.1.2 SKYLDIGHET INLÖSEN, STAT.....	44
7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN.....	44
7.1.4 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN	44
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	44
7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER.....	44
7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	44
7.2.3 RÄTTIGHETER	44
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	44
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER	44
7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	45
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	45
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	45
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING.....	45
7.4.2 PLANAVGIFT	46
7.4.3 ERSÄTTNINGANSPRÅK.....	46
7.4.4 INLÖSEN	46
7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	46
7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS.....	46
7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	46
7.4.8 GATUKOSTNADER	47
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	47
7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL.....	47
7.5.2 MARKANVISNING	47
7.5.3 TIDPLAN.....	47
8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN.....	48
9 MEDVERKANDE	49

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att området utvecklas till ett nytt bostadsområde för radhus/marklägenheter samt att planlägga befintlig bostadsbebyggelse och detaljhandel för befintlig markanvändning. Syftet är också att säkerställa lämplig omfattning, placering och utformning av bebyggelsen, säkerställa ytor för lekplats och mötesplatser, bevara befintliga träd och bevara den trädbevuxna slänten.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

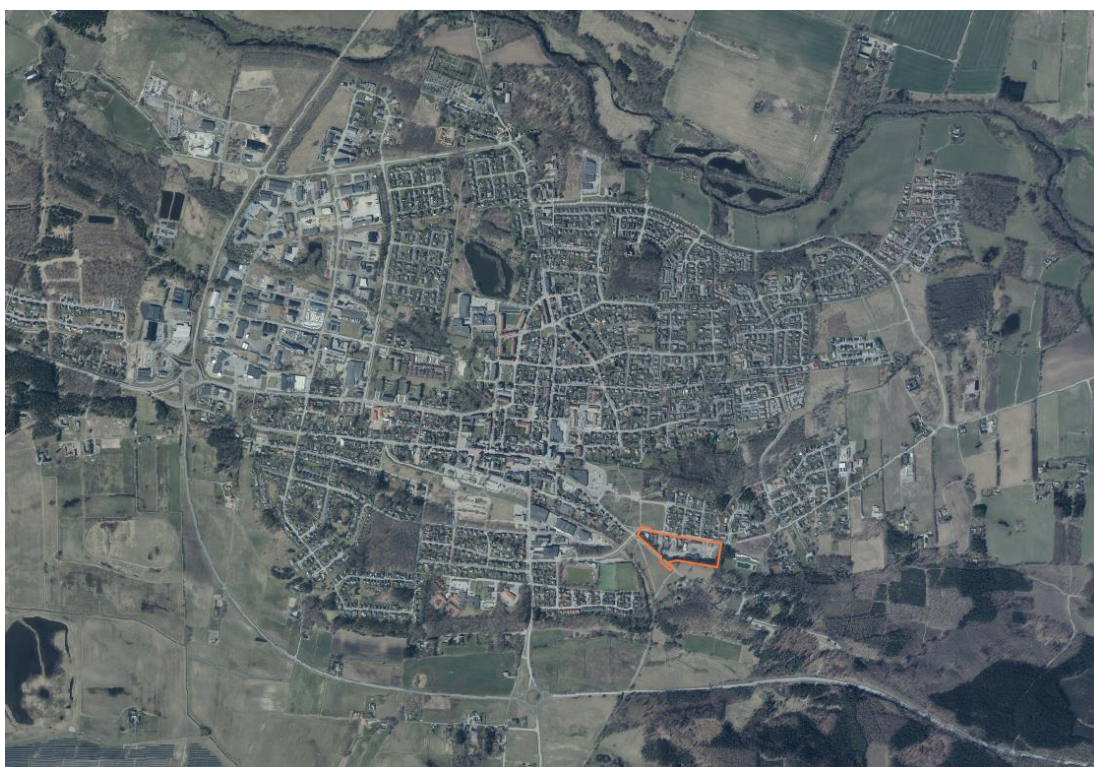
Planområdet ligger öster om Sjöbo centrum och är cirka 35 000 kvm stort. Idag består den största delen av planområdet, fastigheten Sjöbo 3:32, av ett industriområde som mestadels nyttjas som lager och upplag. Övriga fastigheter inom planområdet, Sjöbo 3:20, 3:21, 3:30, 3:34 och Fredrik 1, är bostäder och en blomsterbutik. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att området utvecklas till ett nytt bostadsområde för radhus/marklägenheter samt att planlägga befintlig bostadsbebyggelse och detaljhandel för befintlig markanvändning. Syftet är också att säkerställa lämplig omfattning, placering och utformning av bebyggelsen, säkerställa ytor för lekplats och mötesplatser, bevara befintliga träd och bevara den trädbevuxna slänten. Att området omvandlas till ett bostadsområde innebär en naturlig utveckling med tanke på platsens läge intill befintliga bostäder, rekreationsområdet Oran och närheten till Sjöbo centrum.

I gällande översiktsplan *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24 är planområdet utpekade som B: befintlig bostadsbebyggelse, J: befintligt verksamhetsområde och befintlig gång/cykelstråk. Kommunstyrelsen beslutade i samband budgetbeslutet 2022 att den gällande fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort inte anses aktuell och att en ny ska tas fram. Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan pågår just nu och beslut om samråd väntas under vår/sommar i år. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-07-05 (§ 67) om positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan för ändring av industrimark till bostäder för fastigheten Sjöbo 3:32 m.fl. i Sjöbo kommun. Eftersom detaljplanen inte är i enlighet med den gällande fördjupade översiktsplanen tas planen fram med utökad förfarande.

Bebyggelsestrukturen i planförslaget utgörs av ett bostadsområde med en bostadsgata som löper genom området med två utfarter från Tolångavägen, en i västra delen och en i östra delen, som kopplar an till parkeringsplatser. I mitten av bostadsområdet leder en bostadsgata vidare ner till de bostäder som ligger närmast Tolångavägen. I denna del får inte utfarter uppföras för att minska antalet utfarter till Tolångavägen och för att möjliggöra sophämtning har en stoppficka lagts in som allmän platsgata. Genom planområdet finns ett gångstråk som kopplar samman området i östvästlig riktning och skapar en genväg både inom området, till Tolångavägen i norr och rekreationsområdet Oran med friluftsbadet i öster. Gemensamma ytor inom området finns i form av lekplats och möjlighet till mötesplatser och grillplats.

I södra delen av planområdet finns en trädbevuxen slänt som sluttar ner mot bostadsområdet vilken bevaras i planförslaget. Ytterligare en sluttning finns sedan mellan bostäderna och Tolångavägen i östra delen. I den västra delen finns en sluttning inom området och de två mindre markytorna mellan de befintliga villorna har en koppling direkt till Tolångavägen i norr.

Detaljplanen möjliggör att cirka 70 bostäder kan byggas. Antalet kan bli både fler och färre beroende på hur fördelningen mellan storleken på lägenheterna blir. Uppskattningen på 70 bostäder bygger på att ungefär hälften av lägenheterna har två rum och kök och andra hälften tre rum och kök. Bostäderna tillåts framför allt vara en våning men i östra delen tillåts två våningar.



Översiktskarta för Sjöbo tätort. Planområdets läge är markerat med orange linje.

2.2 GENOMFÖRANDETID

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

2.3 ALLMÄN PLATS

Några mindre ytor allmän plats finns inom planområdet. En del utgörs av en stoppficka utmed Tolångavägen för att möjliggöra sophantering och de andra delarna utgörs av delar av Tolångavägen och Östergatan som idag saknar detaljplan eller inte är planlagda för rätt ändamål.

2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar främst kvartersmark för bostadsändamål men rymmer även detaljhandel (ej livsmedel) i en mindre del där det idag finns en befintlig butik och tekniska anläggningar i form av en transformatorstation i det lokala eldistributionsnätet.

2.4.1 GATOR OCH TRAFIK

Bebyggelsestrukturen i planförslaget utgörs av ett bostadsområde med en bostadsgata som löper genom området med två utfarter från Tolångavägen, en i västra delen och en i östra delen, som kopplar an till parkeringsplatser. I mitten av bostadsområdet leder en bostadsgata vidare ner till de bostäder som ligger närmast Tolångavägen. I denna del får inte utfarter uppföras för att minska antalet utfarter till Tolångavägen och för att möjliggöra sophämtning har en stoppficka lagts in som allmän plats gata. Genom planområdet finns ett gångstråk som

kopplar samman området i östvästlig riktning och skapar en genväg både inom området, till Tolångavägen i norr och rekreationsområdet Oran med friluftsbadet i öster.

En trafikutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen, *Trafikutredning Fritidsbacken, 2024-03-20, Sigma Civil*. Trafikutredningen hanterar trafikalstringen för den planerade bebyggelsen och dess påverkan på befintligt trafiksystem, gör en översiktlig bedömning av trafikstrukturen inom planområdet och en bedömning av antalet anslutningar från planområdet till Tolångavägen inklusive deras placering/utformning och siktförhållande. Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik att ansluta till befintligt vägnät hanteras också.

För Tolångavägen uppskattas en trafikökning på 350 fordon per dygn. Detta bedöms inte medföra någon större påverkan då det är en relativt liten trafikökning jämfört med dagens dryga 3 000 fordon per dygn och utformningen idag är anpassad för trafik på dessa nivåer. För Östergatan respektive Östra Idrottsgatan innebär det en ökning på ungefär 200 respektive 140 fordon per dygn vilket gatorna bedöms kunna hantera med gatubredder på drygt 7 meter och separering av oskyddade trafikanter.

För anslutningarna från planområdet till Tolångavägen har en körspårsanalys gjorts i båda riktningarna och utformningen bedöms fungerande. För bostadsgatorna föreslås en vägbredd på cirka 5 meter vilket möjliggör med marginal för möte mellan två personbilar i utrymmesklass A med hastighetsgräns på max 40 km/tim (minimigräns är 4,55 meter). För mötet mellan personbil och sopbil (Los) innebär 5 meter dock utrymmesklass B. En lastbil och en personbil kan då mötas på raksträcka men behöver vänta in varandra i kurvor/svängar. För att säkerställa att radierna inom fastigheten fungerar för en sopbil (typfordon Los) har en körspårsanalys gjorts vilket visat att det är möjligt att ta sig fram men att möte inte fungerar för sopbil och personbil i svängarna.

Med tanke på det låga flödet och gatans funktion bedöms blandtrafik mellan oskyddade trafikanter och motorfordonstrafiken vara möjligt. Detta stöds också av *Trafikplan för Sjöbo tätort, Sweco Infrastructure AB, 2013* som anger att separering av fotgängare förespråkas först vid flöden över 500 f/d och att det bedöms möjligt att skapa bra trafiksäkerhet på gator inom exempelvis villaområden utan separering. I trafikplanen lyfts att vägbredd är en viktig aspekt för trafiksäkerheten, således är det bra för gata med blandtrafik att vägbredden inte är bredare än 5 meter. Dock skulle utformningen kunna utvecklas för att ytterligare markera att låga hastigheter ska hållas, exempelvis genom avsmalningar eller chikaner som kan innehålla planteringar. Att genom fysiska åtgärder säkerställa låg hastighet ökar också tillgängligheten för vissa grupper av oskyddade trafikanter, till exempel personer med funktionsnedsättningar eller barn som ges bättre förutsättningar att röra sig självständigt inom området. Eventuella fysiska åtgärder behöver dock utformas så att sopbil kan ta sig fram obehindrat. En annan möjlighet är att bredda vägbanan med yta för gående, vilket skulle öka gruppens tillgänglighet, trygghet och säkerhet. Ett övergripande mål i trafikplanen är att bygga för gång och att färre sträckor ska vara blandtrafik. Gångbanan kan lösas som upphöjd trottoar med kantsten eller kantstöd som anpassas vid specifika platser för att säkra tillgängligheten och behovet att korsa körbanan. De gående kan också separeras från fordonstrafiken (inkl. cykeltrafiken) med enklare metoder, till exempel linjemarkering, markbeläggning, pollare och/eller GCM-stöd. Inom detaljplanen ryms både alternativet med blandtrafik och bredare gatubredd med separerad gång-/cykeltrafik. Frågan blir aktuell vid projektering och bygglov.

Trafikutredningen föreslår raka kopplingar till den befintliga gång- och cykelbanan norr om Tolångavägen från planområdet. Tre kopplingar föreslås, en vid den västra och en vid den östra utfarten för biltrafik till området, samt en centralt i området. En placering centralt i området är på grund av topografin främst möjligt väster om fastigheten Fredrik 1. I detta läge planeras också en stoppficka och miljöhus vilket behöver beaktas då dragvägen för sopkärl inte får korsas av gång- och cykelbana. Sophusets placering behöver beaktas i samband med projektering och bygglov. Genomförande av åtgärderna som krävs på Tolångavägen kommer att regleras i ett exploateringsavtal som kommer undertecknas i samband med planens antagande.

Att skapa tydliga punkter att korsa Tolångavägen är i enlighet med kommunens trafikplan. I trafikplanen anges att då målpunkterna finns samlade till vissa lägen längs gatan rekommenderas de gående kunna korsa vid bestämda gångpassager. Trafikplanen beskriver också att det är av stor betydelse för cykelvägnätet att länkarna byggs samman i noderna med väl utformade passager eller god ledning i blandtrafikmiljöer för att uppnå en god kontinuitet och orienterbarhet i nätet. Att ge möjlighet att korsa rakt över gatan utan omvägar är i linje med detta.



Bild och bildtext från trafikutredningen: Förslag på kopplingar för de oskyddade trafikanterna.

2.4.2 GRÖNSTRUKTUR

Det nya bostadsområdet utgörs främst av kvartersmark vilket innebär att ytor tillgängliga för allmänheten är begränsade inom planområdet. Ytorna mellan husen kommer att vara i form av bostadsgårdar för vistelse, rekreation och lek för de boende inom området.

Det gångstråk som kopplar samman området i östvästlig riktning går längs med en enkelsidig trädallé som både skänker skugga och skapar gröna bostadsgårdar där några kan utformas som torg och utgöra mötesplatser. På ett av de här torgen ska en lekplats anläggas. I östra delen av planområdet kan en grillplats anläggas i den del som är lite högre belägen med västerläge och kvällssol, här möjliggörs att en paviljong eller liknande byggs. I nordöstra delen av planområdet bevaras en trädrad med björkar som troligtvis är biotopsskyddad. Tre större bokar i västra delen av planområdet ges skydd och utrymme att växa. I södra och sydöstra delen av planområdet finns en trädbevuxen slänt som bevaras och föreslås skötas som naturmark.

2.4.3 PARKERING

Parkeringar utformas och dimensioneras i enlighet med gällande mobilitetsnorm för Sjöbo kommun. Parkerings- och angöringsplatser till bostäder och verksamheter inom planområdet ska rymmas inom kvartersmarken. Inom del av planområdet får parkering inte göras undantaget tillgänglighetsanpassad parkering, regleras med planbestämmelse. Detta kvarter är tänkt att vara bilfritt till förmån för gångstråk, mötesplatser och lekplats. Vid behov kan dock tillgänglighetsanpassade parkeringar och tillfart till dessa anordnas. Frågan bevakas i bygglovskedet.



Utsnitt av illustrationsplanen där orange streckad linje visar möjlighet till tillfart tillgänglighetsanpassade parkeringar.

För befintlig verksamheten inom fastigheten Sjöbo 3:20 finns en befintlig parkering som innebär backrörelser ut mot Tolångavägen. För att skapa en trafiksäkrare parkering föreslås att den ändras om enligt bild nedan med två utfarter mot Tolångavägen.



Utdrag ur illustrationsplanen som visar hur parkering kan anordnas inom fastigheten Sjöbo 3:20 med två utfarter (pilar) för att undvika backrörelser ut mot Tolångavägen.

2.4.4 DAGVATTEN

Området är kommunalt verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att VA-huvudmannen har ansvar för att ta emot allt dagvatten från området med undantag för stora flöden, så kallade skyfall. Skyfall ska efter exploatering kunna tas omhand inom privat kvartersmark och avledas på ett sätt som inte försämrar nuvarande situation.

Efter exploateringen kommer flödet av dagvatten som behöver avledas att minska eftersom andel hårdgjord mark minskar efter exploateringen jämfört med idag. Det innebär att belastningen på det allmänna ledningsnätet blir mindre bara genom att exploateringen genomförs. För att ytterligare minska flödet från planområdet föreslås åtgärder i framtiden dagvatten- och skyfallsutredning, *Dagvattenutredning - Fritidsbacken Sjöbo 3:32, 2024-04-04, edge*. Dessa kan ses som frivilliga eftersom området är inom kommunalt verksamhetsområde men kan utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten vid skyfall.

Eftersom planområdet är inom vattenskyddsområde blir det även viktigt att skilja på dagvatten som är rent och dagvatten som kan vara förorenat, det vill säga dagvatten från vägar och parkeringsplatser. Detta görs genom att det rena dagvattnet tillåts infiltrera medan det dagvattnet som kan vara förorenat leds via ett slutet ledningsnät till ett slutet magasin som sedan leds till det allmänna ledningsnätet. Eftersom marken lämpar sig för infiltration föreslås alla ytor med rent dagvattnet kopplas till olika öppna infiltrationsmagasin. Vid normalfallet kommer inget dagvatten att kopplas vidare från dessa till det allmänna ledningsnätet men i de

fall marken är mättad och flödet överstiger vad magasinen är dimensionerade för bräddas dagvattnet till det kommunala ledningsnätet. De öppna magasinen föreslås förläggas i samband med trädplanteringar för att öka mängden vatten träden kan tillgodogöra sig. De öppna infiltrationsmagasinen ryms inom detaljplanen inom det gångstråk med trädallé som löper i östvästlig riktning. Slutet ledningsnät och slutna magasin är underjordiska och ryms inom kvartersmark.



Bild hämtad från dagvatten- och skyfallsutredningen. Infiltrationsmagasin i turkost och täta magasin i orange.

2.4.5 BYGGRÄTT

Inom kvartersmarken för bostadsändamål regleras utnyttjandegraden genom prickmark (mark som inte får förses med byggnad), korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad) och bestämmelse om hur stor andel av fastighetsarean som får bebyggas (30%). Placering regleras framförallt genom prickmark men för del av planområdet finns också bestämmelser om att byggnad ska placeras med gavel mot Tolångavägen.

Byggrätten inom Sjöbo 3:32 är 30 % av fastighetsarean vilket motsvarar 7971 kvm byggnadsarea. Detaljplanen möjliggör att cirka 70 bostäder kan byggas. Antalet kan bli både fler och färre beroende på hur fördelningen mellan storleken på lägenheterna blir. Uppskattningen på 70 bostäder bygger på att ungefär hälften av lägenheterna har två rum och kök och andra hälften tre rum och kök. Bostäderna tillåts framför allt vara en våning (högsta nockhöjd 6,5 meter) men i östra delen tillåts två våningar (högsta nockhöjd 9 meter). För de befintliga bostäderna har högsta nockhöjder anpassats efter befintlig höjd samt utöver det visst utrymme för framtida utveckling.

2.4.6 GESTALTNING BOSTADSOMRÅDET

Bestämmelserna som reglerar placering av byggnaderna (se ovan under byggrätt) hänger även ihop med gestaltningen. Ytterligare regleras att huvudbyggnads entréer ska vara ut mot den nya bostadsgatan i den nordöstra delen av planområdet för att skapa ett tydligt gaturum. De nya bostäderna ska vara i form av radhus eller flerbostadshus och får vara max 12 meter breda. Syftet med detta är att styra byggnadernas form utan att styra upplåtelseform. För de befintliga bostäderna styrs att det ska vara friliggande en- och tvåbostadshus. Inom den västra delen av det nya bostadsområdet styrs att byggnad ska utformas efter markens befintliga

höjdförhållanden för att undvika att marken helt fylls upp eller schaktas ur. För den nya bebyggelsen gäller att huvudbyggnad ska ha sadeltak och en minsta takvinkel på 28 grader. För den befintliga bebyggelsen gäller även att huvudbyggnad ska ha sadeltak men med en minsta takvinkel på 35 grader.

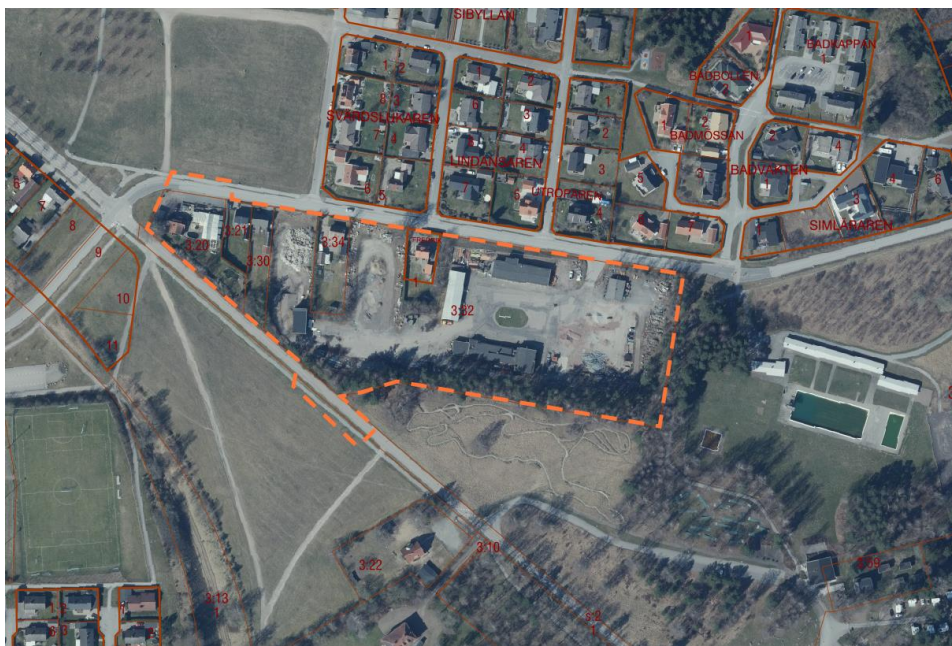
Planbestämmelse gällande varsamhet reglerar att stenkant ska bibehållas.

2.4.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inom planområdet planläggs kvartersmark för utbyggnad av en transformatorstation i det lokala eldistributionsnätet.

2.5 BEFINTLIGT

Idag består den största delen av planområdet, fastigheten Sjöbo 3:32, av ett industriområde som mestadels nyttjas som lager och upplag. Övriga fastigheter inom planområdet, Sjöbo 3:20, 3:21, 3:30, 3:34 och Fredrik 1, är bostäder och en blomsterbutik. I södra delen av planområdet finns en trädbevuxen slänt som sluttar ner mot bostadsområdet. Ytterligare en sluttning finns sedan mellan bostäderna och Tolångavägen i östra delen. I den västra delen finns en sluttning inom området och de två mindre markytorna mellan de befintliga villorna har en koppling direkt till Tolångavägen i norr.



Flygfoto som visar planområdet med orange streckad linje.



Planområdets östra delar sett från söder invid befintlig byggnad. Fotografi: Maja Håkansson.



Planområdets östra del sett från söder, bakom staketet i bildens mitt finns en slänt ner mot Tolångavägen. Fotografi: Maja Håkansson



Planområdets mellersta del sett från söder. Till höger om det stora trädet skymtas huvudbyggnad på fastigheten Fredrik 1. Fotografi: Maja Håkansson



Planområdets västra del sett från söder. Fotografi: Maja Håkansson



Planområdets östra del sett från norr. Stenkanten som bevaras i planförslaget och i bakgrunden den befintliga trädbevuxna slänten som också bevaras. Fotografi: Maja Håkansson

2.6 ÄRENDEINFORMATION

1. kommunens namn: Sjöbo kommun
2. detaljplanens namn: Detaljplan för fastigheterna Sjöbo 3:32 m.fl., Fritidsbacken
3. kommunens diarienummer för detaljplanen: PLAN 2022.1732
4. hänvisning till beslutsprotokollet: -
5. vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2022-08-16
6. vilket datum detaljplanen fick laga kraft: -

2.7 ANNAT

Detaljplanen handläggas med utökat förfarande då kriterierna enligt 5 kap. 7 § PBL bedöms vara uppfyllda för aktuellt planförslag eftersom det inte är i enlighet med gällande fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort.

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

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användningsbestämmelser allmän plats	GATA	Gata	Gator ingår i lokalnätet inom en tätort. Mindre delar av befintlig gatumark för att skapa en helhet med närliggande gällande detaljplaner plus en ny stoppficka för sophantering längs Tolångavägen planläggs.
	NATUR	Natur	Användningen natur används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Mindre delar av befintlig naturmark planläggs för att skapa en helhet med närliggande gällande detaljplaner.
Egenskapsbestämmelser allmän plats	gc-väg ₁	Gång- och cykelväg	Område för gång-, cykel- och mopedtrafik.
Användningsbestämmelser kvartersmark	B	Bostäder	Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
	E ₁	Transformatorstation	Möjliggör anläggning av transformatorstation i det lokala eldistributionsnätet.
	H ₁	Detaljhandel utom handel med livsmedel	Möjliggör detaljhandel utom handel med livsmedel i en mindre del av planområdet där det idag finns en befintlig blomsterbutik.
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	prickmark	Marken får inte förses med byggnad	I aktuell detaljplan säkerställer prickmarken lämplig placering av byggnader utifrån närliggande fastigheter, trafikbuller och funktioner som behövs inom det nya bostadsområdet så som nya bostadsgator, grönt stråk genom området, lekplats/mötesplatser samt bevarande av slänt i söder.
	korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad	I aktuell detaljplan säkerställer korsmarken att komplementbyggnader, garage och miljöhus möjliggörs i vissa lägen. I dessa lägen bedöms huvudbyggnader inte är lämpliga.
	h ₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 6,5 meter	I aktuell plan planeras för bostäder med främst en våning och i vissa lägen två våningar för att anpassa den nya bebyggelsen till platsen och antalet bostäder till behov av mark för parkering. En högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 6.5 meter möjliggör en våning.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	h ₂	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter	I aktuell plan planeras för bostäder med främst en våning och i vissa lägen två våningar för att anpassa den nya bebyggelsen till platsen och antalet bostäder till behov av mark för parkering. En högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 9 meter möjliggör två våningar.
	h ₃	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3 meter	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är relativt låg då ingen takvinkel regleras och platta tak därmed kan göras.
	h ₄	Högsta nockhöjd är 3 meter	Högsta nockhöjder har anpassats efter befintlig bebyggelses höjd samt utöver det visst utrymme för framtida utveckling.
	h ₅	Högsta nockhöjd är 7,5 meter	
	h ₆	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,6 meter	
	h ₇	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,8 meter	
	n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	
	n ₂	Trädrad ska finnas	För att säkerställa att trädrad planteras inom gångstråket i östvästlig riktning samt befintlig allé i nordöstra delen av planområdet bevaras regleras att trädrad ska finnas.
	n ₃	Lekplats ska finnas	För att säkerställa att en lekplats byggs inom området och att den placeras centralt regleras att lekplats ska finnas.
	n ₄	Marken får inte användas för parkering undantaget tillgänglighetsanpassad parkering	För att säkerställa att delar av det nya bostadsområdet blir bilfritt men samtidigt möjliggöra att krav på tillgänglighetsparkering kan nås.
	n ₅	Marken får inte användas för parkering	För att säkerställa att yta ovanför stenkant avsedd för bostadsgård med möjlighet till exempelvis grillplats inte används för parkering.
	n ₆	Parkering ska vara hårdgjord	För att säkerställa att dagvatten som kan vara förorenat inte kan infiltreras ska parkeringsytor hårdgöras.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	p ₁	Byggnad ska placeras med gavel mot Tolångavägen	För att reglera bebyggelsestrukturen inom kvarteret.
	m ₁	Bullerskydd vid uteplats ska anordnas vid gavel mot Tolångavägen	För att säkerställa att gällande riktlinjer för buller nås.
	m ₂	Släntlutning och vegetation bibehålls	För att säkerställa att den befintliga trädbevuxna slänten bevaras vilket innebär en åtgärd för att undvika risk för erosion och ras.
		Utfartsförbud	För att säkerställa att antalet utfarter till Tolångavägen begränsas vilket är av vikt för trafiksäkerhet.
	o ₁	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 28 grader	För att säkerställa bebyggelsens utformning och undvika breda hus med låga tak.
	o ₂	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 35 grader	Minska angiven takvinkel har anpassats utifrån befintlig bebyggelse.
	f ₁	Endast radhus eller flerbostadshus	Syftet med detta är att styra byggnadernas form utan att styra upplåtelseform.
	f ₂	Endast friliggande en- eller tvåbostadshus	Att endast tillåta friliggande en- eller tvåbostadshus har anpassats utifrån befintlig bebyggelse.
	f ₃	Huvudbyggnads entré ska lokaliseras mot öst	Regleras i den nordöstra delen av planområdet för att skapa ett tydligt gaturum.
	f ₄	Huvudbyggnads entré ska lokaliseras mot väst	Regleras i den nordöstra delen av planområdet för att skapa ett tydligt gaturum.
	f ₅	Huvudbyggnad ska ha sadeltak	För att säkerställa bebyggelsens utformning och undvika breda hus med låga tak.
	f ₆	Huvudbyggnad får vara max 12 meter bred	Syftet med detta är att styra byggnadernas form utifrån föreslagen bebyggelsestruktur.
	f ₇	Byggnad ska utformas efter markens befintliga förhållanden	Inom den västra delen av det nya bostadsområdet styrs att byggnad ska utformas efter markens befintliga höjdförhållanden för att undvika att marken helt fylls upp eller schaktas ur.
	b ₁	Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig	För att öka infiltration vilket utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även kan bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
			risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten vid skyfall.
	b ₂	Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig	För att öka infiltration vilket utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även kan bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten vid skyfall.
	b ₃	Marken ska vara genomsläpplig	För att öka infiltration vilket utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även kan bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten vid skyfall. Även för att säkerställa att den befintliga trädbevuxna slänten bevaras vilket innebär en åtgärd för att undvika risk för erosion och ras.
	e ₁	Största bygnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)	En bygnadsarea 30% ger möjlighet till en tät bebyggelse av radhus/marklägenheter men fredar samtidigt ytor för grönska, bostadsgårdar och ger utrymme för funktioner så som gator, parkeringar och miljöhus.
	e ₂	Största bygnadsarea är 100 m ²	För att möjliggöra paviljongbyggnad eller liknande vid möjlig grillplats i östra delen av planområdet.
	k ₁	Stenkant ska bibehållas	För att bevara befintlig stenkant som berättar om platsens historia.
	a ₁	Startbesked får inte ges för ny bebyggelse eller anläggning förrän markföroreningar har avhjälpats. (Begränsas av användningsgräns)	För att säkerställa att föroreningar inom området avhjälpas innan området byggs ut för bostadsändamål.
	a ₂	Marklov krävs även för fällning av träd.	För att kunna följa upp n ₁ behövs utökad lovplikt.
	a ₃	Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.	För att kunna följa upp b ₁ , b ₂ och b ₃ behövs utökad lovplikt.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

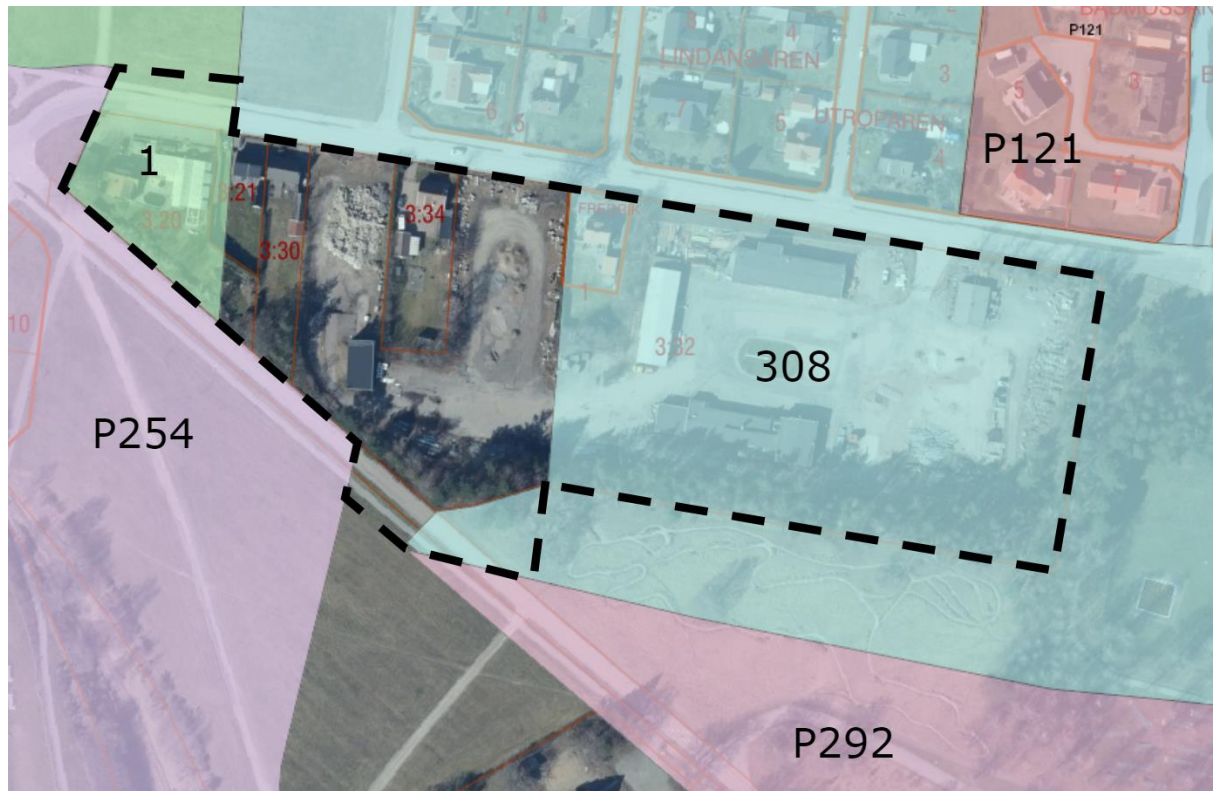
4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas av två detaljplaner:

- Den västra delen av planområdet är planlagd för *planteringar, öppna platser, idrotts- och lekplatser vilka alla skola anses som allmänna platser samt markområden, som ägs av samhället* i plan nr 1, Sjöbo municipalsamhälle, 18 feb 1927.
- Den östra delen av planområdet är planlagd för *småindustriändamål och park/plantering* i plan nr 308, Förslag till utvidgning av stadsplan för område vid Tolångavägen, laga kraft 23 februari 1972.

De centrala delarna av planområdet är inte detaljplanelagda sedan tidigare.



Karta över var de befintliga detaljplanerna finns.

4.1.2 OMRÅDESBESTÄMMELSER

Inga områdesbestämmelser finns inom aktuellt planområde.

4.1.3 FÖRHANDBESKED

Inga förhandsbesked finns inom aktuellt planområde.

4.1.4 PLANERINGSBESKED

Inga planeringsbesked finns inom aktuellt planområde.

4.1.5 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-07-05 (§ 67) om positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan för ändring av industrimark till bostäder för fastigheten 3:32 m.fl. i Sjöbo kommun.

4.1.6 PLANPROGRAM

Inget planprogram finns inom aktuellt planområde.

4.1.7 ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24 är planområdet utpekat som B: befintlig bostadsbebyggelse, J: befintligt verksamhetsområde och befintlig gång/cykelstråk. Kommunstyrelsen beslutade i samband budgetbeslutet 2022 att den gällande fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort inte anses aktuell och att en ny ska tas fram. Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan pågår just nu och beslut om samråd väntas under vår/sommar i år.

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONPLAN

Den 14 juni 2022 antog regionfullmäktige *Regionplan för Skåne 2022–2040*. I regionplanen är Sjöbo tätort utpekat som Strategisk nod och centralort. De strategiska noderna är enligt regionplanen väsentliga för en levande landsbygd och för att dra nytta av och utveckla Skånes flerkärnighet och unika kvaliteter. De bidrar inte minst till ett mer varierat utbud av attraktiva boende- och livsmiljöer i hela Skåne. Genom att utveckla de strategiska noderna kan ett bättre underlag för kollektivtrafik och service nås vilket minskar behov av bilresande och stärker det hållbara resandet.

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

Utvecklingsstrategin för Sjöbo regionalt är att:

- Verka för att de strategiska noderna kopplas samman med en eller flera regionala kärnor eller tillväxtmotorer så att effekterna av utvecklingen sprids till hela Skåne.
- Beakta och vidareutveckla de strategiska noderna i dialog och planering på regional och kommunal nivå. Verka för ökad samordning av resurser och samplanering av bebyggelse, gång-, cykel- och kollektivtrafik, service och rekreation.
- Utveckla attraktiva bytespunkter mellan transportslag i anslutning till de strategiska noderna.

Planförslaget anses förenligt med *Regionplan för Skåne 2022–2040* då marken redan är exploaterad och planläggningen innebär en utveckling av centralorten.

4.3 RIKSINTRESSEN

4.3.1 NATURVÅRD

En mindre del av planområdet i öster ligger inom riksintresse för naturvård (MB 3 kap 6)- Sjöbo Ora - Fyledalen - Nybroån med biflöden. Riksintressets värdeomdöme är för helheten de rika odlingslandskapet, naturbetesmarkerna och våtmarkerna. För området kring Sjöbo Ora vegetationen i de branta sluttningar där grundvatten sipprar fram särskilt intressant.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

4.5.1 LUFT

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

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

4.5.2 VATTEN

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

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

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status
-	-	-
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 större vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet.

Planområdet omfattas inte av buller från någon av ovan nämnda källor.

4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Inga särskilda mellankommunala planeringsförutsättningar påverkar det aktuella planförslaget.

4.7 MILJÖ

4.7.1 STRANDSKYDD

Inget strandskydd finns inom aktuellt planområde.

4.7.2 DAGVATTEN

Hela planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten leds via kommunala dagvattenledningar till Grimstoftabäcken vilken sedan via Vombsjön och Kävlingeån går ut i Lommabukten.

Dagvatten i och runt planområdet rinner norrut. Då fastigheten söder om planområdet består av park och naturmark med sandig jord infiltreras dagvattnet här och påverkar bara planområdet vid kraftiga skyfall. Den branta, trädbevuxna slänten längst planområdets södra gräns infiltrerar det dagvatten som eventuellt kommer från angränsande fastighet i norr.

Planområdets östra del består av verkstadsbyggnader och asfalterade eller hårt packade grusade ytor där dagvattnet leds direkt till kommunala dagvattenledningar utan fördröjning. Planområdets västra del består av bostadstomter med uppvuxna trädgårdar med gräsmattor. Fastigheten Sjöbo 3:20 har en trädgårdsdamm.

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 OMGIVNINGSBULLER

Planområdet ligger invid Tolångavägen som alstrar trafikbuller. 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.

Utomhus	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Buller från spårtrafik och vägar		
Vid bostadsfasad	60 ^{a)}	-
Vid fasad till bostad om högst 35 m ²	65	-
På uteplats (om sådan ska anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 ^{b)}
Ljudnivå vid bullerdämpad sida om 60 dBA överskrids (bostad är större än 35 m²)		
Vid fasad för hälften av bostadsrummen	55	70 ^{c)}
Förklaringar och avsteg		
<p>a. Om 60 dBA överskrids och bostaden är större än 35 m² ska hälften av bostadsrummen vara vända mot fasad där 55 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls</p> <p>b. Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</p> <p>c. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.</p>		

Tabellen redovisar riktvärden från förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216 rev 2017.

För befintlig bostadsbebyggelse gäller Naturvårdsverkets *Riktvärden från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder från oktober 2016 med revidering juni 2017*. Dessa riktvärden ska tillämpas för befintliga byggnader vars detalplaner inte planlagts efter Förordning om trafikbuller vid

bostadsbyggnader, SFS 2015:216. Riktvärdet för buller från väg vid befintliga bostäder är 55 leq_{24h} dBA vid fasad men skyddsåtgärder inte behöver inte vidtas förrän buller från trafik överskrider 65 leq_{24h} dBA vid fasad. Kartutsnittet nedan visar att vid fasad vid de befintliga bostäderna längst Tolångavägen alstras nivåer mellan 55-65 leq i dBA vilket överskrider Naturvårdsverkets riktvärde men inte överskrider nivån så att skyddsåtgärder kan krävas.

Tyst sida och tyst uteplats uppnås vid samtliga befintliga bostäder.



Kartutsnitt över utbredning av trafikbuller i planområdet 2040 (ekvivalent ljudnivå) från rapporten Sjöbo Bullerkartläggning utförd av AFRY 2022.



Kartutsnitt över utbredning av trafikbuller i planområdet 2040 (maximal ljudnivå) från rapporten Sjöbo Bullerkartläggning utförd av AFRY 2022.

4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

Ingen led för farligt gods finns inom närområdet.

4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt den dagvatten- och skyfallsutredning, *Dagvattenutredning - Fritidsbacken Sjöbo 3:32, 2024-04-04, edge*, som tagits fram finns det i dagsläget inga problem med översvämningar vid skyfall då det inte finns någon större lågpunkt eller instängt område inom planområdet.

Planområdet är i dagsläget till största del asfalterad och bebyggt med undantag för de nordvästra delarna som funderat som upplag samt de befintliga bostäderna. Marken söder om planområdet är högre beläget jämfört med planområdet vilket innebär att det finns en risk att skyfall söderifrån rinner in i planområdet. Skyfallets riktning får från en lokal höjdpunkt i söder till en lokal lågpunkt vid Grimstoftabäcken, se bild nedan. Inom planområdet finns några lokala lågpunkter där det idag samlas vatten vid skyfall innan detta rinner vidare ner mot Grimstoftabäcken.



Bild och bildtext hämtad från dagvatten- och skyfallsutredningen. Utdrag från Scalgo och Lantmäteriet. Marknivåer varierar mellan +50 och +60 möh. inom planområdet. Planområdet är markerat med en röd streckad linje. Kartan redovisar det lokala avrinningsområdet vid ett 50mm skyfall och de lokala lågpunkter som uppstår i samband med det.

Efter exploateringen kommer situationen att förbättras både inom planområdet och för det området dit avrinning sker då flödet av vatten vid skyfall som rinner inom och i från området kommer att minska eftersom andel hårdgjord mark minskar efter exploateringen jämfört med idag. Planförslaget innebär liknande höjder som i dagsläget och bedöms klara sig bra trots inflöde av ytvatten från söder. Ytvattnet föreslås hanteras via diken innan det leds runt området eller ut via vägarna. Låglinjer inom området idag rekommenderas att fortsatt vara låglinjer.

Situationen med stående vatten på fastigheten Sjöbo 3:34 inom område ett, se bild ovan och nedan, bedöms förbättras efter exploatering, då detta vatten fångas upp inom planområdet och leds ut till Tolångavägen.

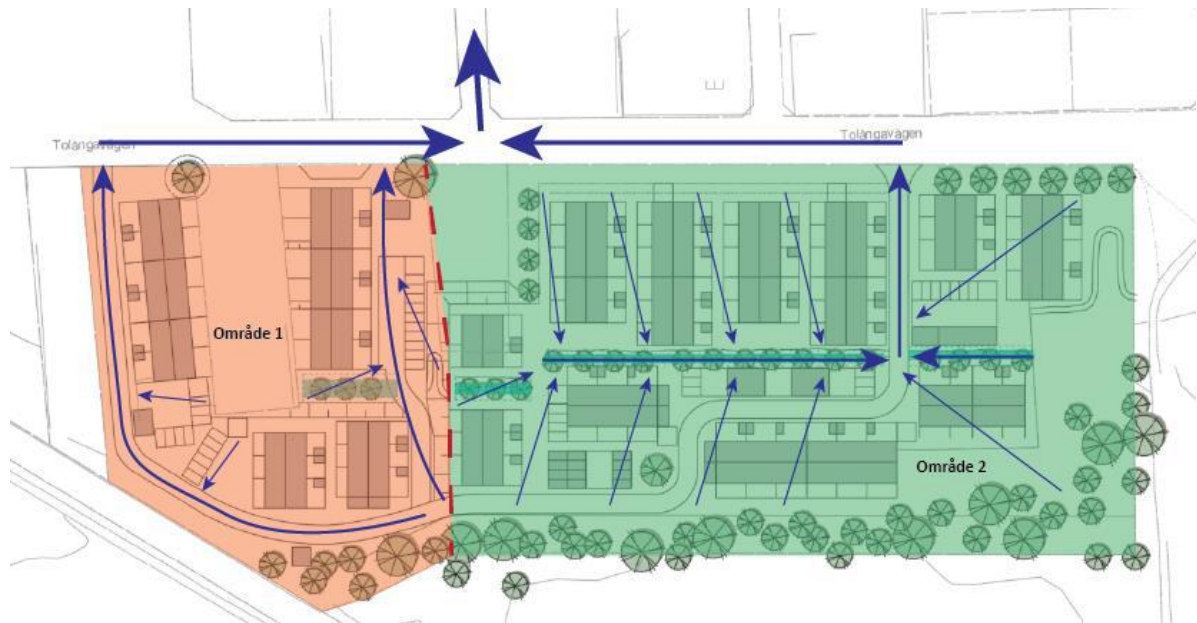


Bild och bildtext hämtad från dagvatten- och skyfallsutredningen. Hänvisningar på illustrationsplan.

4.8.4 RISK FÖR EROSION

Enligt *Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar* utförd av Geoexperten AB 2023 så är slänterna mot det högre liggande området söder om tomten förlagda med lutningar mellan ca 1:1,5 och 1:2. Slänterna är bevuxna med träd och buskar vars rotsystem förhindrar erosion vid kraftiga regn. Rapporten rekommenderar följande åtgärder för att minimera risken för mindre ras samt erosion vid nederbörd:

- Att de nuvarande släntlutningarna och vegetationen bibehålls.
- Att det installeras stödmurar i det fall schaktning utförs in i slänterna.
- Att det runt bostadshusen utförs en "plan" markremsa och att stödmur installeras om det erfordras schaktning in i slänten.
- Att stödmurarna förses med dränering vid basen.

4.8.5 RISK FÖR SKRED

Enligt *Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar* utförd av Geoexperten AB 2023 så bedöms det inte föreligga risk för större skred vid nuvarande utseende.

4.8.6 RISK FÖR RAS

Enligt *Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar* utförd av Geoexperten AB 2023 så bedöms det inte föreligga risk för större ras vid nuvarande

utseende. Rapporten rekommenderar följande åtgärder för att minimera risken för mindre ras samt erosion vid nederbörd:

- Att de nuvarande släntlutningarna och vegetationen bibehålls.
- Att det installeras stödmurar i det fall schaktning utförs in i slänterna.
- Att det runt bostadshusen utförs en "plan" markremsa och att stödmur installeras om det erfordras schaktning in i slänten.
- Att stödmurarna förses med dränering vid basen.

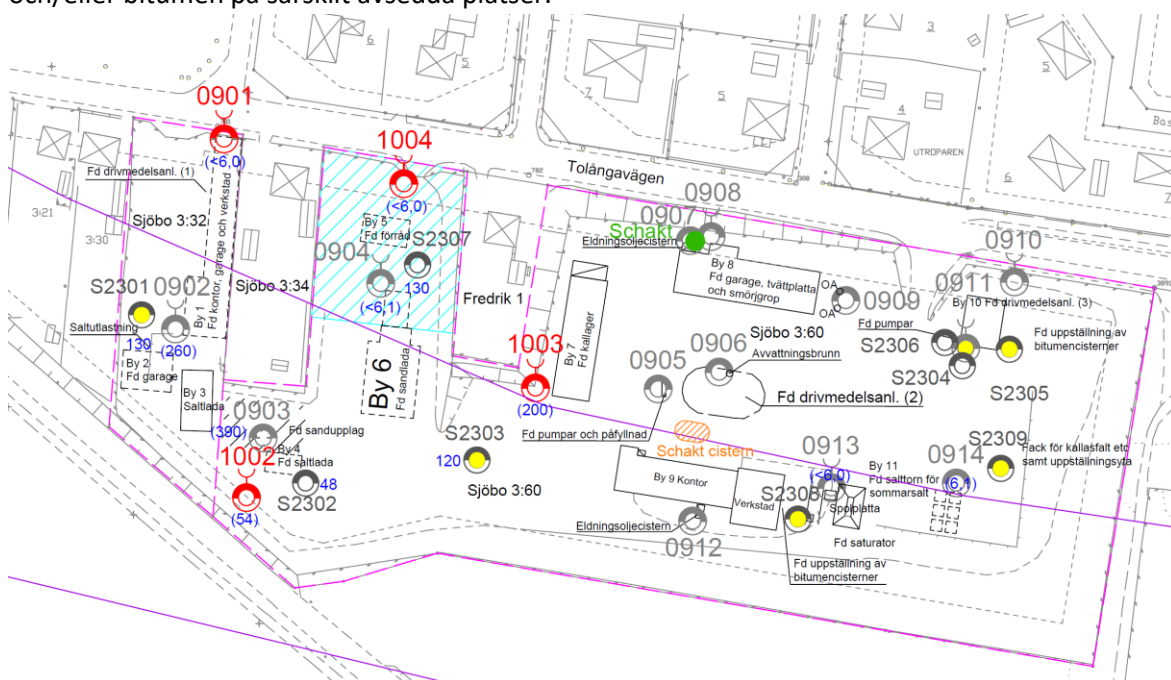
4.8.7 FÖRORENAD MARK

Historiskt har Svevia i samverkan med Vägverket bedrivit verksamhet på fastigheten i form av en vägstation, med långvarig hantering av vägsalt, bitumen och drivmedel. En kompletterande miljöteknisk markundersökning, *Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning vid Sjöbo f d Vägstation, 2023-09-14, Sweco*, har tagits fram som underlag för detaljplanen.

Idag används området främst som uppställnings- och lagringsytor. Mellan den gamla spolplattan och fickor för bland annat kallasfalt i den sydöstra delen av fastigheten finns ett materialupplag med diverse metall, rör och skrotdelar.

Byggnad 9, se bild nedan, som tidigare använts som kontor hyrs av hemvärnet, som även har uppställning av fordon på asfalten mellan verkstaden och spolplattan (vid punkt 0913, se bild nedan) där det tidigare stått bitumencisterner.

Föroreningar överskridande riktvärdena för KM har påträffats inom mindre delar av fastigheten (invid punkt S2301, S2303, S2305, S2308 och S2309, se bild nedan) vilket erfordrar efterbehandlingsåtgärder. Föroreningshalterna kopplas främst till hantering av asfalt och/eller bitumen på särskilt avsedda platser.



Utsnitt från *Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning vid Sjöbo f d Vägstation* som visar var föroreningar har påträffats.

Bostadsfastigheterna inom planområdet omfattas inte av den kompletterande miljötekniska markundersökningen. Fastigheterna Sjöbo 3:21, Sjöbo 3:30, Sjöbo 3:34 och Fredrik 1 bedöms inte ha någon risk för föroreningar då de nu och historiskt endast använts för bostadsändamål. Sjöbo 3:20 har historiskt sett inhyst en järnhandelsbutik. Järnhandelsbutiken kan ha hanterat kemikalier, men i mindre mängder och inomhus huvudsakligen, och bedöms därför inte som potentiellt förorenande verksamhet. Idag används fastigheten som bostad och blomsterhandel utan egen odling och bedöms därför inte som ett potentiellt förorenat område.

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt *Jordartskartan* från Sveriges geologiska undersökning (SGU; uppgift hämtad 2024) består jordarten inom planområdet av isälvsediment med ett jorddjup på 30-50 meter.

Enligt *Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar* utförd av Geoexperten AB 2023 bedöms byggnader inom planområdet kunna grundläggas på sedvanligt sätt med hel- eller kantförstyvade bottenplattor, längsgående grundsulor eller utbredda grundplattor i befintlig eller ny kontrollerad fyllning och/eller naturligt lagrad sand.

I ovan nämnda undersökning har provtagning av markförhållandena inom Sjöbo 3:32 utförts. Inom fastigheten utgörs jordlagren överst av fyllning med överbyggnadsmaterial (asfalt, grus, sand, bergkrossmaterial), matjordshaltig sand och sand med en tjocklek varierande mellan påträffat 0,3 meter och 3,5 meter. Fyllningen underlagras av naturlig sand och grusig sand till mer än undersökta djup. Sten förekommer i såväl fyllningen som i den naturliga jorden. Sanden tillhör materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1 enligt klassificering i anläggnings AMA.

I rapporten *Resultat av markradonmätning med spårfilm i kanister* utförd av Radonanalys GJAB 2023 uppges markradonhalterna vara inom boverkets normalriskvärde (10-50 kBq/m³). Vid normalrisk mark bör byggnader uppföras radonskyddade.

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

4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet är till stora delar redan hårdgjord genom att den är asfalterad eller genom hårt packat grus. Området bidrar därigenom till avrinning från området mot nedströms liggande områden.

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

4.11 KULTURMILJÖ

Planområdet ligger likt stora delar av Sjöbo tätort inom länsstyrelsens kulturmiljöprogram för särskilt värdefull kulturmiljö, Sjöbo-S Åsum. Planområdet ligger även delvis inom länsstyrelsens kulturmiljöstråk för Malmö-Simrishamns järnväg som löper längs hela den gamla banvallen genom Sjöbo tätort. De huvudsakliga bevarandevärdena i båda kulturmiljöprogrammen är att värna om den struktur och bymiljö som utvecklats längs järnvägen under tidigt 1900-tal. Att utveckla den befintliga industritomten till bostadsområde bedöms inte påverka kulturmiljön negativt då industrin inte bedöms ha varit tydligt knuten till järnvägen. Stenmuren som finns inom området och vittnar om tidigare användning bevaras genom varsamhetskrav.

4.12 FYSISK MILJÖ



Flygfoto över planområdet med omgivning.

Arealen för planområdet är ungefär 34 600 kvm. Marken inom planområdet är idag hårdgjord till cirka 60 %. Planområdets södra gräns kantas av en trädbevuxen slänt. De befintliga bostadsfastigheterna har uppvuxna trädgårdar.

4.13 SOCIALA

Sjöbo 3:32 är en industritomt som idag är arbetsplats till ett fåtal personer och används mestadels som lager och upplag. Övriga fastigheter inom planområdet är bostäder och en blomsterhandel som är ett besöksmål längs Tolångavägen.

Planområdets närområde kännetecknas av flera besöksmål så som Orebadet direkt norr om planområdet, Orans friluftsområde, marknadsplatsen, mountainbikeslinga och idrottsplatsen. På andra sidan Tolångavägen ligger ett bostadsområde med enbostadshus.

4.14 TEKNIK

Hela planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten, dricksvatten, och dagvatten.

Stora delar av planområdet omfattas av kommunalt vattenskyddsområde.

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

Avfallshantering för bostäderna inom planområdet sker via Tolångavägen.

4.15 SERVICE

Planområdet har finns god tillgång till både kommunal och kommersiell service.

Dagligvarubutik finns inom 400 meter, Gamla torg och Västergatan med butiker inom 600 meter.

4.16 TRAFIK

Norr om planområdet löper Tolångavägen, diagonalt och söder om finns Östergatan. I anslutning till planområdet är Tolångavägen cirka 7 meter bred och har tre anslutande gator i norr, vilka är Marknadstorget, Krämarevägen och Tivolivägen. Utöver de anslutande vägarna finns in- och utfart till befintliga bostäder och blomsterhandel.

Tolångavägen har kommunalt huvudmannaskap och hastighetsgränsen är 40 km/tim, vilket är den generella hastighetsgränsen i Sjöbo. En trafikmätning utfördes i september 2022 på Tolångavägen öster om planområdet. Trafikmätningen visade på en vardagsdygnstrafik (VDT) på 3 084 fordon av vilka 5,8 % utgjordes av tung trafik. Medelhastigheten var 42 km/tim och 85-percentilen 48 km/tim (Trafikia, 2022).

På Tolångavägens norra sida löper en kombinerad gång- och cykelbana som skiljs från körbanan med en kantstensrad och gräsremsa. Gång- och cykelbanan ansluter västerut mot gång- och cykelbanor vidare in mot centrum medan den österut främst ansluter till bebyggelse i norr och badet öster om fastigheten. Sjöbo busstation med resor mellan Sjöbo och bland annat Malmö, Lund och Ystad finns också väster om planområdet.

4.17 ANNAT

Fastighetsgränserna som ligger till grund för plangränserna inom aktuellt planförslag är av hög eller medelhög kvalitet och har ett medelfel om 0,05 respektive 0,25 meter.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

- Plan nr 1, Sjöbo municipalsamhälle, 18 feb 1927.
- Plan nr 308, Förslag till utvidgning av stadsplan för område vid Tolångavägen, laga kraft 23 februari 1972.

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

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta daterad 2024-04-10 har tagits fram av Sjöbo kommun och biläggs handlingarna.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort (FÖP 2013) antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24. Översiktsplaner finns att läsa på Sjöbo kommuns hemsida och är arkiverade hos Sjöbo kommun.

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Samrådshandling, 2024-05-07, Detaljplan för fastigheterna Sjöbo 3:32 m.fl., Fritidsbacken. Undersökningen biläggs planhandlingarna och går att läsa på kommunens hemsida under tiden för samråd och granskning. Därefter arkiveras de tillsammans med handlingarna hos kommunen.

5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Då planförslaget inte bedöms vara av betydande miljöpåverkan har inte någon miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

5.1.7 KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Bostadsförsörjningsprogram

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026, antagen av kommunfullmäktige 2022-11-30. Finns att läsa på Sjöbo kommuns hemsida och är arkiverat med Dnr:2021/223 och STRA.2019.2040.

Lokala Miljömål

Hållbart Sjöbo 2034, Del 1.2 Prioriteringar 2022-2025, Antagen av Kommunfullmäktige 2022-11-30 §123. Dokumentet är arkiverat hos kommunen med diarienummer STRA.2017.2092.

Mobilitetsnorm

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

Trafikplan

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

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 DAGVATTENUTREDNING

Dagvattenutredning - Fritidsbacken Sjöbo 3:32, 2024-04-04, edge

5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING

Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Projekteringsanvisningar, 2023-07-04, Geoexperten AB

5.2.3 MARKMILJÖUTREDNING

- Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning vid Sjöbo f d Vägstation, 2023-09-14, Sweco
- Sjöbo vägstation - Miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2010-02-16, Sweco
- Sjöbo vägstation - Kompletterande miljöteknisk markundersökning av vägstation i Sjöbo, fastigheterna Sjöbo 3:32 och Sjöbo 3:60, 2011-03-15, Sweco
- Kontrollprogram Sjöbo 3:69, 2015-10-09, Sweco

5.2.4 BULLERUTREDNING

Bullerkartläggning 2022 Sjöbo tätort, 2022-12-13, ÅF-Infrastructure AB

5.2.5 RISKUTREDNING

Resultat av markradonmätning med spårfilm i kanister, 2023-07-14, Radonanlys -GJAB, Sweco Sverige AB

5.2.6 TRAFIKUTREDNING

Trafikutredning Fritidsbacken, 2024-03-20, Sigma Civil

5.3 REGIONALA

5.3.1 REGIONPLAN

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

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

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

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
FREDRIK 1	Bostadsfastighet som är planlagd som småindustriändamål.	Planläggs som bostad.
SJÖBO 3:14	Kommunal gatu- och parkfastighet som inom planområdet omfattas av plan nr 1. Den del som ligger inom planområdet är ett område för väg.	Planläggs som gata och natur.
SJÖBO 3:20	Bostad och verksamhet med detaljhandel (blomsterbutik) men är planlagd för park och plantering.	Planläggs som bostad och detaljhandel (utom livsmedel).
SJÖBO 3:21	Bostadsfastighet som saknar detaljplan.	Planläggs som bostad.
SJÖBO 3:30	Bostadsfastighet som saknar detaljplan.	Planläggs som bostad.
SJÖBO 3:32	Industrifastighet delvis utan detaljplan och delvis planlagd för småindustri.	Planläggs för bostäder. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Servitut för transformatorstation.
SJÖBO 3:34	Bostadsfastighet som saknar detaljplan.	Planläggs som bostad.

Mark- och anläggningssamfälligheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
SJÖBO S:2	Väg utan detaljplan	Planlagd gata.

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Aktuellt planförslag möjliggör att ett befintligt industriområde omvandlas till bostadsområde vilket innebär minskad hårdgörandegrad och ökad grönska. Detaljplanens genomförande bedöms därför ha en positiv inverkan på grönområden även om dessa utgörs av privat kvartersmark.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Planområdet berörs inte av landskapsbildsskydd dock finns ett område med landskapsbildsskydd sydöst om planområdet. Oavsett skydd eller inte kan åtgärder påverka landskaps- och stadsbild. Planområdet har en naturlig avgränsning genom dess placering och topografi. Ingen högre bebyggelse tillåts inom området och i den östra delen där något högre bebyggelse (två våningar) tillåts ramas den in av den befintliga slänten. Landskapsbilden bedöms inte påverkas negativt.

6.2.3 NATURRESERVAT

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka något naturreservat.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

6.3.2 MILJÖBEDÖMNING

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

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

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

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

Det berörda planområdet är planlagt och bebyggt för industriändamål. Nytt förslag till detaljplan innebär att området istället planläggs för bostadsändamål och en mindre del även för detaljhandel utom livsmedel. Planområdet omfattas endast till mindre del av riksintresse för naturvård och troligtvis ett biotopskydd inom planområdet men bedöms i övrigt inte hysa några värdefulla natur- och kulturmiljövärden. De risker som framkommit i undersökningen såsom föroreningar, trafikbuller och vattenskyddsområde hanteras i detaljplanearbetet.

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

Undersökningen samråds med bland annat länsstyrelsen under samrådstitiden för detaljplanen.

6.3.4 STRANDSKYDD

Inget strandskyddsområde berörs av aktuellt planförslag.

6.3.5 DAGVATTEN

Planförslaget bedöms leda till att kvalitén på dagvattnet blir bättre än tidigare med den nya markanvändningen samt att mängden dagvatten som släpps till recipient minskas. *Se 2.4.4 Dagvatten samt 4.8.3 Risk för översvämning.*

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Planförslaget innebär att trafikflödena kommer att öka till och från området, men andelen tung trafik kommer minska. De ökade trafikflödena bedöms ha en försumbar påverkan på luftkvaliteten. Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Sjöbo kommun stor marginal till miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och kommunens bedömning är att planförslaget inte leder till att riktvärdena överskrids.

6.4.2 VATTEN

Området exploateras från att vara en industritomt och upplag till ett bostadsområde. Denna typ av område har generellt ett renare dagvatten än en industrifastighet. Mängden dagvatten som släpps ut till recipient minskas också från ett teoretiskt flöde på ca 400 l/s till 130 l/s vid dimensionerande regn. Detta då alla ytor utom körbana och parkeringar kommer att infiltrera istället för att släppas ut på ledningsnät.

Möjligheterna att uppnå MKN i recipient bör inte försämrats då volymen dagvatten som släpps ut är markant minskad, samt att föroreningsgraden av dagvattnet bör minska jämfört med befintligt.

6.4.3 BULLER

Planområdet omfattas inte av buller från någon av de källor som miljökvalitetsnormerna för buller avser att reglera.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planområdet påverkas av trafikbuller från Tolångavägen. För att inte överskrida riktvärden vid bostad regleras detta i plankartan med planbestämmelse att bullerskydd vid uteplats ska anordnas vid gavel mot Tolångavägen samt prickmark närmast Tolångavägen. Se även *4.8.1 Omgivningsbuller*.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för översvämning inom planområdet eller i dess närområde. Se även *4.8.3 Risk för översvämning*.

6.5.3 OLYCKOR

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära risk för olyckor och ingen risk för olyckor bedöms finnas inom planområdet.

6.5.4 EROSION

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för erosion i dess närområde förutsatt att åtgärder för att minimera risken för mindre ras samt erosion vid nederbörd vidtas. Se även *4.8 Hälsa och säkerhet*.

Föreslagna åtgärder:

- Att de nuvarande släntlutningarna och vegetationen bibehålls.
- Att det installeras stödmurar i det fall schaktning utförs in i slänterna.
- Att det runt bostadshuset utförs en "plan" markremsa och att stödmur installeras om det erfordras schaktning in i slänten.
- Att stödmurarna förses med dränering vid basen.

Åtgärderna regleras i detaljplanen genom följande planbestämmelser för släntområdet ; *m2 - Släntlutning och vegetation bibehålls, b3 - Marken ska vara genomsläpplig* samt prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad.

6.5.5 SKRED

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för skred i dess närområde. Se även *4.8 Hälsa och säkerhet*.

6.5.6 RAS

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för ras i dess närområde förutsatt att åtgärder för att minimera risken för mindre ras samt erosion vid nederbörd vidtas. Se även *4.8 Hälsa och säkerhet*.

Föreslagna åtgärder:

- Att de nuvarande släntlutningarna och vegetationen bibehålls.
- Att det installeras stödmurar i det fall schaktning utförs in i slänterna.

- Att det runt bostadshusen utförs en "plan" markkremsa och att stödmur installeras om det erfordras schaktning in i slänten.
- Att stödmurarna förses med dränering vid basen.

Åtgärderna regleras i detaljplanen genom följande planbestämmelser för släntområdet ; *m2 - Släntlutning och vegetation bibehålls, b3 - Marken ska vara genomsläpplig* samt prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad.

6.5.7 FÖRORENAD MARK

Inom planområdet finns förorenad mark, se även 4.8.7 *Förorenad mark*. I detaljplanen regleras därför med planbestämmelse att startbesked inte får ges för ny bebyggelse eller anläggning förrän markföroreningar har avhjälpats.

6.6 SOCIALA

Framför allt förväntas de sociala konsekvenserna av utbyggnaden vara positiva, på grund av tillkommande bostäder centralt i Sjöbo. De tillkommande bostäderna leder till ökat underlag för närliggande kommersiell och offentlig service samt kollektivtrafik.

6.6.1 BARN

Den ändrade markanvändningen från småindustri till bostad bedöms vara positivt för barn eftersom andelen tunga transporter och därmed risken för olyckor och luftföroreningar i närheten av friluftsbad, idrottsplats och centrum bedöms minska.

Bostadsområdets placering med direkt närhet till flera fritidsaktiviteter och gångavstånd till skola och förskola bedöms skapa en god uppväxtmiljö för barn.

För att barn ska kunna röra sig fritt och leka tryggt är det viktigt med bilfria zoner som är tydligt avgränsade från trafik. Det centrala gångstråket i det planerade radhusområdet möjliggör för barnen som bor i direkt närhet till det att själva röra sig mellan bostad och lekplats. De bostäder som ligger på andra sidan av den interna gatan har inte samma trygghet, god sikt och hastighetsbegränsande utformning är därför viktigt när vägen projekteras.

Hastighetssäkrade gång- och cykelöverfarter över Tolångavägen är viktiga för att barn på egen hand ska kunna ta sig till målpunkter som skola och idrottsträning. En trappa upp i slänten skulle möjliggöra för barn att ta sig från bostadsområdet till idrottsplatsen utan att behöva korsa Tolångavägen. Möjligheterna till att anlägga en trappa i slänten kommer att undersökas vidare under planprocessen.

6.6.2 JÄMLIKHET

Gång- och cykelvägar och närhet till kollektivtrafik gör att personer i fler samhällsklasser och åldrar får möjlighet till mobilitet. Dessa faktorer uppfyller planområdet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka jämlikhet på ett betydande sätt.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 NATURVÅRD

Enligt 4.3 *Riksintressen* berörs endast en mindre del av planområdet i öster av riksintresse för naturvård (MB 3 kap 6). Denna del består i huvudsak av en trädbevuxen slänt som kommer att bevaras, varför genomförandet av detaljplanen inte bedöms påverka något riksintresse negativt.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

En trafikutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen, *Trafikutredning Fritidsbacken, 2024-03-20, Sigma Civil*. Se även 2.4.1 *Gator och trafik*. Trafikutredningen hanterar trafikallsträngen för den planerade bebyggelsen och dess påverkan på befintligt trafiksystem och gör en bedömning av antalet anslutningar från planområdet till Tolångavägen inklusive deras placering/utformning och siktförhållande. Bedömningen är att trafikökningen inte innebär någon större påverkan på befintligt trafiksystem då det handlar om relativt små trafikökningar jämfört med befintliga nivåer.

6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik att ansluta till befintligt vägnät hanteras också i framtagna trafikutredning som föreslår raka kopplingar till den befintliga gång- och cykelbanan norr om Tolångavägen från planområdet. Se även 2.4.1 *Gator och trafik*. Genomförande av åtgärderna som krävs på Tolångavägen kommer att regleras i ett exploateringsavtal som kommer undertecknas i samband med planens antagande.

6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Inga särskilda mellankommunala planeringsförutsättningar påverkar det aktuella planförslaget.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Detaljplanen leder inte till skyldighet till inlösen av huvudman.

7.1.2 SKYLDIGHET INLÖSEN, STAT

Detaljplanen leder inte till skyldighet till inlösen av staten.

7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Detaljplanen leder till att kommunen har rätt att lösa in den del av allmän plats gata som är inom Sjöbo 3:32 och utgör en stoppficka längs Tolångavägen. Denna ska ingå i det kommunala gatunätet.

7.1.4 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

Detaljplanen leder inte till rätt till inlösen av rättighet av kommun.

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Kvartersmarken avses fastighetsbildas till lämpliga fastighetsstorlekar. Del av Sjöbo 3:32 som i detaljplanen omfattas av allmän plats regleras till en kommunal gatufastighet.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Planförslaget innebär att åtkomst till transformatorstation behöver säkerställas genom servitut.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

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

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

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

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet efter detaljplanen.

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

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

Område för teknisk anläggning reserverat för transformatorstationer finns inom planen.

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

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift för den allmänna platsen (stoppficka längs Tolångavägen) med kommunalt huvudmannskap.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

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

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

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

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

Exploatören bekostar eventuell sanering som kan komma att krävas inom planområdet.

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

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

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

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

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmän plats inom planområdet. Se avsnittet 7.3.2 *Utbyggnad av allmän plats för omfattning*. Kostnader hanteras i det exploateringsavtal som kommer att tas fram.

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

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

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

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

7.4.2 PLANAVGIFT

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

7.4.3 ERSÄTTNINGSPRÅK

Ingen fastighet bedöms ha rätt till ersättningsanspråk enligt plan- och bygglagen (2010:900).

7.4.4 INLÖSEN

Detaljplanen leder till att kommunen har rätt att lösa in den del av allmän plats gata som är inom Sjöbo 3:32 och utgör en stoppficka längs Tolångavägen. Denna ska ingå i det kommunala gatunätet. Detta innebär också att fastighetsägaren har rätt till att denna del av fastheten löses in enligt plan- och bygglagen (2010:900). Frågan kommer att hanteras i exploateringsavtal.

7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS

Tillkommande kostnader för drift av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är:

- Snöröjning, grusning och grusupptagning av stoppficka längs Tolångavägen

Övriga ytor som planläggs som allmän plats är befintliga och sköts redan idag av kommunen.

7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Sjöbo kommun driftar avloppsnätet för dricks- och spillvatten samt dagvatten där

kommunen är huvudman. Fastighetsägaren ansvarar för drift av internt ledningsnät.

7.4.8 GATUKOSTNADER

Kostnader för att anlägga stoppficka och åtgärder som krävs för Tolångavägen kopplat till gång- och cykeltrafik finansieras genom överenskommelse i exploateringsavtal.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Sjöbo kommun och exploatören. Exploateringsavtalet ska undertecknas innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har att göra med överlåtelse av mark, åtgärder som krävs på Tolångavägen för gång- cykeltrafik och bildande av servitut för åtkomst till transformatorstation.

7.5.2 MARKANVISNING

Ingen markanvisning kommer att genomföras för aktuell detaljplan då marken är privatägd.

7.5.3 TIDPLAN

Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2025 och därefter kan utbyggnad påbörjas. Utbyggnad bedöms kunna färdigställas inom ramen för genomförandetiden som är fem år.

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

Här redogörs för de huvudsakliga förändringar som görs mellan samråd, granskning och antagande.

9 MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Sjöbo kommun. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från Tekniska förvaltningen deltagit.

Malin Töger
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategi

Maja Håkansson
Andrehandläggare, Planarkitekt



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

§60

Ärendenr ALL.2024.7

Information från förvaltningen 2024

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar lägga informationen till handlingarna.

Louise Andersson, förvaltningschef, informerar om:

- Övergripande information
- Statistik över bygglovsärende och nybyggnadskartor
- Arbetsmiljö och personal
- Aktuellt - bra att känna till
- Återrapportering från kurser och konferenser - SKR:s presidiedagar i Stockholm, den 22-23 april 2024.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

§61

Ärendenr ALL.2024.4

Delegationsbeslut 2024-04-01 - 2024-05-06

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

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

§62

Ärendenr ALL.2024.5

Rapporter, beslut och meddelande

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar lägga redovisningen till handlingarna, samt ge förvaltningen i uppdrag att ta fram en åtgärdsplan till revisorernas grundläggande granskning av nämnden.

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.2024.338

Revisorernas grundläggande granskning av styrelser och nämnder 2023

2. Dnr: ALL.2024.1034

Konstaterade kundförluster 2023-12-31 för samhällsbyggnadsförvaltningen

3. Bygg.2023.2316

LST avslår överklagandet för bygglov på Byggaren 4

4. Dnr: STRA.2024.370

LST beslut om bildande av naturreservatet Snogeholm

5. Dnr: Tillsynpbl.2022-2413

MMD Dom 2024-04-15 ang Byggsanktionsavgift - Björka 18:15

6. Dnr: Tillsynpbl.2023.1483

MMD avlår överklagandet och återvisar ärendet till SBN - Vallarum 3:7

7. Dnr: ALL.2024.871

Kriskommunikationsplan Sjöbo kommun 2024

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

§63

Ärendenr STRA.2024.722

Miljömålsbokslut 2023 - Uppföljning Hållbart Sjöbo 2034 Lokala miljömål

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna miljöbokslut 2023.

Ärendet

På samhällsbyggnadsnämndens sammanträde i april beslutade samhällsbyggnadsnämnden att föreslå kommunstyrelsen att godkänna miljöbokslut 2023 och uppföljning Hållbart Sjöbo 2034 Lokala miljömål. Då uppdraget att ta fram Lokala miljömål för Sjöbo kommun kom från samhällsbyggnadsnämnden och inte från kommunstyrelsen så är det samhällsbyggnadsnämnden som också ska godkänna bokslutet. Därav lyfts ärendet för beslut på nytt.

I november 2022 antogs "Hållbart Sjöbo 2034 - Lokala miljömål" och detta miljömålsbokslut utgör den första uppföljningen av beslutade indikatorerna som fastställts i Del 1.2 Prioriteringar.

Beslutsunderlag

- Miljömålsbokslut 2023
- Samhällsbyggnadsnämndens protokoll 2024-04-16

Beslutet skickas till

- Kommunstyrelsen
- Kommunfullmäktige
- Familjenämnden
- Samhällsbyggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Vård- och omsorgsnämnden
- AB Sjöbohem
- Sjöbo elnät AB

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Hållbart

Sjöbo 2034

Miljömålsboksut 2023



SJÖBO
KOMMUN

Innehåll

Vad är ett miljömålsboks slut?.....	3
Är vi på rätt väg?.....	3
Hållbara samhällen.....	4
Hållbar mark- och vattenanvändning.....	5
Hållbar produktion och konsumtion.....	6



Projektledare

Emelie Willsäter, samhällsplanerare

Projektansvarig

Louise Andersson, förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen

På uppdrag av

Samhällsbyggnadsnämnden

För lokala miljömöten i sin helhet se www.sjbo.se

Vad är ett miljömålsboks lut?

Ett miljömålsboks lut är en rapport som sammanfattar och utvärderar framstegen som gjorts mot de miljömål som faststälts. I november 2022 antogs "Hållbart Sjöbo 2034", vilket är en lokal plan för miljömål för Sjöbo kommun. "Hållbart Sjöbo 2034" är uppdelat i tre delar: Del 1, som innehåller mål för arbetet fram till år 2034; Del 1.1, som är en beskrivning av miljöläget från år 2022; och Del 1.2, som anger prioriteringar för kommunens arbete under den första perioden fram till år 2025, vilken sedan kommer att revideras.

Är vi på rätt väg?






Trenden visar övervägande positiv eller neutral utveckling på samtliga indikatorer förutom en, nämligen *3.3 Andelen svenska/lokala livsmedel i kommunens verksamheter*, som har minskat med en procentenhet. Detta beror huvudsakligen på att avtalsgrossisten har haft brist på vissasvenska varor till följd av odlingsförhållanden, världsmarknaden och ekonomin med mera. Trots detta ligger värdet för denna indikator fortfarande över det uppsatta målet och uppfyller därmed målsättningen.

Förklaringen till att vissa indikatorer visar neutral trend är att det kan gå längre tid innan statistiken uppdateras, såsom fallet är med exempelvis *1.5 Krontäckningsgrad* som först uppdateras år 2025. Andra indikatorer kan visa neutral trend på grund av att de har utgått, som *1.1 Andelen miljöbilar i kommunorganisationen och de kommunala bolagen*, vilket kräver justeringar vid nästa revidering. Neutral trend kan också bero på att organisationen ännu inte har hittat en lämplig metod för att mäta indikatorn eller att målet redan är uppnått.

Större delen av indikatorerna visar på positiv utveckling. Till exempel har energianvändningen inom offentlig verksamhet minskat med flera procentenheter, liksom för gatubelysningen. Andra områden som bevarade och utvecklade natur- och kulturmiljövärden, skydd av natur, klimatanpassning och icke godkända avlopp visar också positiv trend. Särskilt anmärkningsvärt är indikator *3.5 Matsvinn i kommunens verksamheter*, där äldreomsorgen har lyckats minska matsvinnet från 30 % till 11 %. Likaså visar indikator *3.4 CO2e-utsläpp från inköpta livsmedel* en mycket positiv trend, där målet har överträffats avsevärt tack vare att måltidsverksamheten har satsat på att introducera fler svenska vegetabilier, såsom proteinrika produkter baserade på äkerböna och gula ärtor. Dessa svenska proteinrika produkter har fördelen att de kan förvaras i rumstemperatur och har lång hållbarhet, vilket även gör dem till utmärkta beredskapslivsmedel.



HÅLLBARA SAMHÄLLEN

Miljömål 2034	Indikator	Mål	Ingångsvärde 2022	Uppföljning 2023	Trend	Ansvarig
Klimatsmarta transporter till alla	1.1 Andel miljöbilar i kommunorganisationen och de kommunala bolagen	100 %	År 2020 13 %	År 2023 Nyckeltal utgått*		Tekniska nämnden Familjenämnden AB Sjöbohem Sjöbo elnät AB
Klimatsäkrad kommun	1.2 Nya detaljplaner innehållande dokumenterade klimatanpassningsåtgärder	100 %	År 2021 0 %	År 2023 100 %		Samhällsbyggnadsnämnden
Klimatkunskap	1.3 Aktiviteter med syfte att öka klimatkunskapen hos barn och unga	Genomförs enligt läroplan	År 2021 100 %	År 2023 100 %		Familjenämnden
God tillgång till grönområden för alla	1.4 Areal skyddad natur	Öka	År 2021 3,1 %	År 2022 3,3 %		Samhällsbyggnadsnämnden
Frisk luft, god strål- och ljudmiljö	1.5 Krontäckningsgrad*	30 %	År 2021 Sjöbo tätort: 25 % Blentarp: 29 % Vollsjö: 13 % Lövestad: 9 %	År 2023 *Uppföljning sker år 2025		AB Sjöbohem Tekniska nämnden Samhällsbyggnadsnämnden

Källa:

1.1 Kolada (U00437). Avser bilar som enligt vägtrafikregistret är registrerade på kommunen och dess majoritetsägda bolag. *Nyckeltal utgått. Vid revideringen av "Hållbart Sjöbo 2034. Del 1.2 Prioriteringar 2022-2025" kommer indikator och nyckeltal ses över.

1.2 Samhällsbyggnadsförvaltningen. Andel nya detaljplaner från och med år 2023 som innehåller listade klimatanpassningsåtgärder.

1.3 Familjeförvaltningen.

1.4 Kolada (N85054). Uppdateras en gång per år (maj). Med skyddad natur avses område inom nationalpark, naturreservat, naturvårdsområden och biotopskyddsområde.

1.5 Stadsträd.se. Samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för att en ny krontäckningsgrad beräknas fram inför varje revidering av Hållbart Sjöbo Del 1.2 Prioriteringar.

*Krontäckningsgraden ska öka på den kommunala marken samt på AB Sjöbohems markinnehav. Krontäckningsgrad är den andel yta som skuggas av trädens kronor.

HÅLLBAR MARK- & VATTENANVÄNDNING

Miljömål 2034	Indikator	Mål	Ingångsvärde	Uppföljning 2023	Trend	Ansvarig
Giftfri miljö	2.1 Andel upphandlade produkter* med krav på märkning eller hållbarhetscertifiering	Öka	År 2021 0 st	År 2023 0 st		Kommunstyrelsen
Bevarade och utvecklade natur- och kulturmiljövärden	2.2 Antal inventeringar av främmande invasiva arter*	Öka	År 2021 0 st	År 2023 1 st		Samhällsbyggnadsnämnden Tekniska nämnden
	2.3 Antal inventeringar av kulturhistoriskt värdefulla miljöer	Öka	År 2021 5 st	År 2023 6 st		Samhällsbyggnadsnämnden
Friskt vatten	2.4 Andel icke godkända avlopp	Minska	År 2021 27 %	År 2023 25 %		Samhällsbyggnadsnämnden
	2.5 Andel personer med dricksvatten från skyddade kommunala dricksvattentäkter	95 %	År 2021 79 %	År 2023 79 %		Tekniska nämnden

Källa:

2.1 Kommunstyrelsen. *Livsmedel ej inkluderat i produkter.








2.2 Samhällsbyggnadsförvaltningen, tekniska förvaltningen. *Antal inventerade EU-listade främmande invasiva arter, som finns i Sjöbo kommun, på kommunal mark.

2.3 Samhällsbyggnadsförvaltningen. Totala antalet redovisas.

2.4 Samhällsbyggnadsförvaltningen.

2.5 Tekniska förvaltningen. Värde baserat på andel personer som är anslutna till kommunalt vatten och som får det från vattentäkt med skyddsområde.

HÅLLBAR PRODUKTION & KONSUMTION

Miljömål 2034	Indikator	Mål	Ingångsvärde	Uppföljning 2023	Trend	Ansvarig
Hållbara lantbruk	3.1 Vattenstatus i kommunens sjöar (närlingsämnen)	Förbättrad	År 2021 Hög: - God: - Måttlig: - Otillfredställande: - Dålig: 100 %	År 2023 Hög: - God: - Måttlig: - Otillfredställande: - Dålig: 100 %		Samhällsbyggnadsnämnden
	3.2 Vattenstatus i kommunens vattendrag (närlingsämnen)	Förbättrad	År 2021 Hög: - God: 9 % Måttlig: 64 % Otillfredställande: 18 % Dålig: 9 %	År 2023 Hög: - God: 9 % Måttlig: 64 % Otillfredställande: 18 % Dålig: 9 %		Samhällsbyggnadsnämnden
Hållbar konsumtion	3.3 Andel svenska/lokala livsmedel i kommunens verksamheter*	Över 64 %	År 2021 68 %	År 2023 67 %		Vård- och omsorgsnämnden
	3.4 CO ₂ e-utsläpp* från inköpta livsmedel	Under 1,97 CO ₂ e/kg	År 2021 CO ₂ e/kg: 2,07	År 2023 CO ₂ e/kg: 1,6		Vård- och omsorgsnämnden
Minskat avfall	3.5 Matsvinn i kommunens verksamheter	Minska	År 2021 Förskola/skola/gymnasie: 12 % Äldreomsorg: 30 %	År 2023 Förskola/skola/gymnasie: 12 % Äldreomsorg: 11,5 %		Vård- och omsorgsnämnden
Hållbar energi	3.6 Energianvändning inom offentlig verksamhet	115 kWh/m ²	År 2021 Fastigheter: 135 kWh/m ² *	År 2023 Fastigheter: 128 kWh/m ² *		AB Sjöbohem Tekniska nämnden
	3.7 Energianvändning inom offentlig verksamhet	Minska	År 2021 Gatubelysning: 284 kWh/punkt*	År 2023 Gatubelysning: 262 kWh/punkt*		AB Sjöbohem Tekniska nämnden

Källa: se nästa sida.

Källa:

3.1 Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Områdesstatistik, vattentyp - sjö, näringsämnen.

3.2 Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Områdesstatistik, vattentyp - vattendrag, näringsämnen.

3.3 Vård- och omsorgsförvaltningen. *Total mängd inköpta livsmedel som är odlat/uppfött/tillverkat i Sverige.

3.4 Vård- och omsorgsförvaltningen. Per kilo livsmedel genererade de offentliga livsmedelsinköpen utsläpp av växthusgaser motsvarande i genomsnitt 1,97 kg CO₂e 2019.

<https://www.upphandlingsmyndigheten.se/nyheter/2021/minskad-klimatpaverkan-fran-livsmedelsinkop/> *Olika växthusgasutsläpp ger olika uppvärmningseffekter, därför räknas de om till koldioxidekvivalenter (CO₂e) för att lättare kunna räkna ut klimatpåverkan

3.5 Vård- och omsorgsförvaltningen. *Total andel tillagad/serverad mat.

3.6 AB Sjöbohem, tekniska förvaltningen. *I energianvändningen för fastigheter ingår uppvärmning, tappvatten och fastighetsel.

3.7 AB Sjöbohem, tekniska förvaltningen. 1154481/4400=284 kWh per *belysningspunkt.





SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

§64

Ärendenr STRA.2019.161

Beslut om Sjöbo kommuns organisation inom Vattenrådet för Nybroån, Kabusaån och Tygeån under perioden 2024 – 2027

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att

1. upphäva beslutspunkt 2 i kommunstyrelsens beslut daterat 2024-03-11, diarienummer 2023/299.
2. ingå samarbetsavtal i projekt Vattenvård i sydost under perioden 2024 – 2027.
3. medfinansiera Vattenrådet för Nybroån, Kabusaån och Tygeån under perioden 2024 – 2027 genom att utöka samhällsbyggnadsnämndens kommunbidrag med 37 854 kr + uppräkningsårligen.
4. betala ut arvoden till kommunens förtroendevalda representanter i Vattenrådet för Nybroån, Kabusaån och Tygeån samt Kävlingsåns vattenråd genom att utöka samhällsbyggnadsnämndens kommunbidrag med 80 000 kr årligen.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden har i beslut daterat 2023-11-14 föreslagit kommunstyrelsen att

1. ta över ansvaret för Vattenrådet för Nybroån, Kabusaån och Tygeån i samband med att nytt samarbetsavtal för perioden 2024 – 2027 tecknas.
2. ingå samarbetsavtal i projekt Vattenvård i sydost under 2024 – 2027.
3. medfinansiera under 2024 – 2027 enligt upprättat förslag.
4. delegera arbetet till samhällsbyggnadsnämnden.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-11 att

1. Kommunstyrelsen ansvarar för Vattenrådet för Nybroån, Kabusaån och Tygeån i samband med att nytt samarbetsavtal ska tecknas som börjar gälla 2024, samt att arbetet delegeras till Samhällsbyggnadsnämnden.
2. Minska kommunbidraget för Samhällsbyggnadsnämnden strategienhet med 78 tkr för 2024 och därmed minska driftsbudgeten från 4 207 tkr till 4 129 tkr, samt föra dessa medel till kommunstyrelsens tillväxtavdelning.

Samhällsbyggnadsnämnden lyfte ärendet till kommunstyrelsen 2023-11-14 i syfte att förenkla och göra kommunens organisation mer enhetlig inom de vattensamråd som kommunen deltar i och att Vattenrådet för Nybroån, Kabusaån och Tygeån därmed skulle hanteras på samma sätt som Kävlingsåns vattenråd.

Konsekvenserna av kommunstyrelsens beslut 2024-03-11 innebär tvärtom en mer komplicerad organisation där tillväxtavdelningen nu blir involverade och får nya administrativa uppgifter att hantera. Samhällsbyggnadsnämnden förlorar medel (78 tkr) som aldrig varit direkt avsatta till vattenrådsverksamhet, eftersom nämnden har finansierat Vattenrådet för Nybroån, Kabusaån och Tygeån genom att minska resurserna för annan verksamhet. Bland annat överskrider samhällsbyggnadsnämndens budget för politisk verksamhet årligen eftersom samhällsbyggnadsnämnden betalar arvoden till förtroendevalda som representerar Sjöbo kommun i vattenråden. Kommunstyrelsen har i sitt beslut inte heller tagit ställning till samhällsbyggnadsnämndens andra beslutspunkt gällande projektet Vattenvård i sydost.

Grönt får samhällsbyggnadsnämnden idag öronmärkt kommunbidrag till och gult bekostas av samhällsbyggnadsnämnden genom nedragning av annan verksamhet.

Kostnaderna för Kävlingsåns vattenråd (KVR) 2024:

- Vattenförvaltning: 51 tkr (inkl beräknad uppräknings med 6,25% från 2023)
- Vattenvårdsprogram: 806 tkr (inkl beräknad uppräknings med 8,0% från 2023)
- Björka översilningsängar: 100 tkr
- Politiska arvoden: ca 40 tkr

Kostnaderna för Vattenrådet för Nybroån, Kabusaån och Tygeån (NKT) 2024:

- Medlemsavgift: 7 854 kr (avgiften kommer att räknas upp)
- Projekt Vattenvård i sydost: 30 tkr (avgiften kommer att räknas upp)
- Politiska arvoden: ca 40 tkr



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

Beslutsunderlag

KS beslut 2024-03-11

SBN beslut 2023-11-14

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsnämnden

Strategienheten

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

§65

Ärendenr ALL.2024.589

Yttrande över förslag till Näringslivsstrategi 2024 - 2027

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden yttrar sig över förslag till Näringslivsstrategi 2024 - 2027 enligt nedan.

Ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har beslutat att remittera förslag till Näringslivsstrategi 2024 - 2027 till samhällsbyggnadsnämnden för yttrande. Svar på remissen ska vara inkommen till kommunstyrelsen innan den 1 augusti 2024.

Yttrande

Samhällsbyggnadsnämnden välkomnar en strategi för näringslivet i Sjöbo kommun men ställer sig tveksam till följande i innehållet:

1. Kopplingen mellan mål och uppföljning
2. Näringslivsstrategin som vägvisare - riktning och verktyg
3. Processen för framtagandet

1. Kopplingen mellan mål och uppföljning

En strategi definierar ett långsiktiga mål och hur vi uppnår det. Det angivna målet i förslag till Näringslivsstrategi 2024 - 2027 är att vart och ett av fyra utpekade fokusområden ska främja

- ett gott företagsklimat med trivsel och god service,
- en kommun där företag etablerar sig och utvecklas,
- en kommun med arbetskraft och kompetens som marknaden efterfrågar och
- en kommun med ett resiliert och hållbart näringsliv.

Fokusområden:

- Effektiv service och myndighetsutövning
- Samhällsplanering i samverkan med näringslivet
- Kommunikation, dialog och samarbete
- Hållbart och säkert företagande
- Framtidens kompetens
- Entreprenörskap och nyföretagande

Näringslivsstrategin följs upp årligen i samband med kommunens årsbokslut. Måluppfyllelsen ska mätas med hjälp av två angivna indikatorer; SKRs Insiktsmätning samt de delar av Svenskt Näringslivs mätning av företagsklimatet som undersöker upplevelsen av tjänstepersoners respektive politikernas attityder till företagande. Samhällsbyggnadsnämnden anser att indikatorerna bör ha en tydlig

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

koppling till målen för att kunna mäta måluppfyllelsen. De indikatorer som kommer att följas upp speglar endast en liten del av de mål som anges.

SKRs Insiktsmätning tar pulsen på upplevelsen av kommunernas myndighetsutövning inom områdena brandskydd, bygglov, markupplåtelse, miljö- och hälsoskydd, livsmedelskontroll, serveringstillstånd samt upphandling. De delar som mäter samhällsbyggnadsnämndens ansvarsområden används redan idag som en indikator kopplat till samhällsbyggnadsnämndens mål *Bemötande i framkant*. Av kommunens drygt 3 000 företag är det så pass få företagare som berörs av något av de sju områden som mäts att det för 2023 endast finns en siffra (NKI) inom ett område, miljö- och hälsoskydd. Inom detta område var det 11 företag som svarade. Gränsen för att få ett totalt mätvärde går vid minst 20 svar vilket innebär att det inte heller finns ett sammanvägt NKI för 2023. Inom bygglov var det t ex bara ett företag som svarade.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att fler delar av Svenskt Näringslivs årliga kartläggning av företagsklimatet i kommunerna följs upp. Denna kartläggning kan med fördel även kan ligga till grund för valet av prioriteringar så att de utgörs av områden som ger störst effekt på det totala resultat, dvs. de områden där vi ligger under rikssnittet. Det är också då vi bättre kan täcka in angivna mål för näringslivet i Sjöbo kommun och hur vi bäst går till väga för att uppnå dem.

Svenskt Näringslivs kartläggning av företagsklimatet i Sjöbo kommun 2023 visar bland annat följande:

Över rikssnittet:

- Kommunens handläggningstid framstår som rimlig.
- Företaget får de råd och den vägledning som vi behöver vid kommunens tillståndsgivning, tillsyn eller kontroll.
- Kommunens information till företagen.
- Kommunala handläggares förståelse för verksamheten.

Under rikssnittet:

- Kommunens upphandling.
- Tillgång på arbetskraft med relevant kompetens.
- Skolans kontakt med det lokala näringslivet.
- Allmänhetens attityder till företagande.
- Företagens engagemang för att förbättra företagsklimatet.

2. Näringslivsstrategin som vägvisare - riktning och verktyg

Näringslivsstrategin har för avsikt att vara en vägvisare. Samhällsbyggnadsnämnden efterfrågar åtgärder och aktiviteter utöver det som redan görs idag, en strategi för hur vi ska ta oss mot målet.

Det första utpekade fokusområdena är *Effektiv service och myndighetsutövning*.

Samhällsbyggnadsnämnden arbetar ständigt med att förbättra verksamheten och har aktivt valt att inte prata om *service* då myndighetsutövning inte alltid innebär en service eftersom beslut ibland



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

måste fattas som går emot företagarens önskan samtidigt som det kostar pengar. Syftet med myndighetsutövning är att säkerställa att samhället fungerar smidigt, hållbart och rättvist. Syftet med samhällsbyggnadsnämndens uppdrag är att skapa livsmiljöer för ett gott liv idag och imorgon. Det är därför av stor vikt att myndighetsutövningen är korrekt och istället för att prata service har samhällsbyggnadsnämnden valt att utgå ifrån att skapa så bra möten som möjligt och målet *bemötande i framkant* har beslutats. Utifrån detta har följande *löften* formulerats:

- Du känner dig välkommen
Innebär att vi alltid strävar efter att skapa ett positivt möte. Vi lyssnar, är engagerade i ditt ärende och vi behandlar alla lika.
- Du förstår
Innebär att vi uttrycker oss klart och tydligt i skrift och i tal. Vi kommunicerar syfte och mål och motiverar våra beslut väl. Vi ger information om arbetsgången och klargör förväntningar gällande handläggningstider och deadlines. Vi ger dig alltid möjlighet att ställa frågor och boka gärna in ett möte eller en telefontid med dig.
- Du kan lita på att vi tar vårt ansvar
Innebär att vi tar ansvar för vår kompetens och fattar rättssäkra beslut. Vi håller det vi lovar och står för eventuella misstag. Vi påminner oss ständigt om vårt syfte - att skapa livsmiljöer för ett gott liv idag och imorgon.

Ett verktyg som lyfts i dokumentet är *Kortare handläggningstider*, vilket samhällsbyggnadsnämnden ställer sig tveksam till. Handläggningstiden för t.ex. bygglov följs idag upp som en indikator där målet är satt till ≤ 4 v. Resultatet år 2023 var 2,4 v och år 2022 2,3 v vilket är mycket kort och det finns en gräns för hur kort en handläggningstid kan och bör vara.

Samhällsbyggnadsnämnden anser att fokus på service är bra men då inte kopplat till myndighetsutövningen enligt ovan. Ett sätt att öka och förbättra servicen för företagare hade varit att fokusera på en utveckling till ett komplett Kontaktcenter.

Under fokusområdet *Samhällsplanering i samverkan med näringslivet* anges att *För att underlätta etableringsprocessen ska det därför finnas en god planberedskap vid etableringar av nya företag och arbetsplatser*. För att kunna tillhandahålla denna planberedskap efterfrågar samhällsbyggnadsnämnden ett tydligare ställningstagande gällande vilken typ av företag som kommunen i första hand vill attrahera och profilera sig med. Det är stor skillnad på att ha planberedskap för t ex industri, småskaliga bygg- och anläggningsfirmor i anslutning till bostad, café och restaurang eller kontor. Att ha en planberedskap för alla typer av företag som kan tänkas vilja etablera sig i kommunen är ur samhällsbyggnadsnämndens perspektiv inte önskvärt utan det viktiga ur ett företagarperspektiv är snarare att ha tydliga och transparenta processer för samhällsbyggande och exploatering så att man som företagare vet vad man kan förvänta sig samt hur och när man kan



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2024-05-21

ha en dialog med kommunen utifrån sina utvecklingsplaner. En sådan processutveckling har startats upp av samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans med tekniska förvaltningen.

Många företagare lyfter att bostadsbyggande påverkar företagandet positivt.

3. Processen för framtagandet

Samhällsbyggnadsnämnden hade gärna sett att förslaget till Näringslivsstrategi hade tagits fram i dialog med utpekade kommunala verksamheter. Tillsammans hade vi då kunnat fördjupa och förankra strategin i syfte att bli vägledande för ett gott företagsklimat i Sjöbo kommun.

Underlag för beslut

Förslag till Näringslivsstrategi 2024 - 2027
Sammanträdesprotokoll KSAU 2024/49 §45

Skickas till

Kommunstyrelsen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

KANSLI 2024/49

KANSLI

2024-03-06

Näringslivsstrategi

2024 - 2027



Tillhör nämndsbeslut 2024-05-21 SBN § 65 ALL 2024.589

Ankom: 2024-03-13 Ärende: ALL 2024.589 Handling: 661229

TILLSAMMANS FÖR ETT GOTT FÖRETAGSKLIMAT



SJÖBO
KOMMUN

Vägvisare

Sjöbo kommuns näringslivsstrategi är en vägvisare för att se till att alla som verkar för ett gynnsamt företagsklimat arbetar åt samma håll. Kommunstyrelsen beslutar om näringslivsstrategin, men för att den ska vara närvarande i kommunens verksamhet förutsätts att samtliga nämnder och förvaltningar arbetar i enlighet med strategins perspektiv och målsättningar. Strategin finns även tillgänglig på sjobo.se.

SYFTE

Syftet med näringslivsstrategin för perioden 2024 - 2027 är att presenterar en kommungemensam inriktning för arbetet med att främja ett gott och gynnsamt företagsklimat i hela kommunen. Strategin ska ge en gemensam bild av utgångsläge, mål och vad som krävs för att uppnå dem.

MÅL

Näringslivsstrategins övergripande målsättning är att beskriva ett antal prioriterade fokusområden. Dessa fokusområde ska främja:

- Ett gott företagsklimat med trivsel och god service
- En kommun där företag etablerar sig och utvecklas
- En kommun med arbetskraft och kompetens som marknaden efterfrågar
- En kommun med ett resiliert och hållbart näringsliv

MÄTBARA RESULTAT

Vi vill kontinuerligt förbättra Sjöbo kommuns resultat i relevanta mätningar av företagsmål. Ett är den av SKR årligen utförda *Insiktsmätningen avseende området Företagsklimat*.

Insikt är en servicemätning av kommunernas myndighetsutövning och berör områdena brandskydd, bygglov, markupplåtelse, miljö- och hälsoskydd, livsmedelskontroll, serveringstillstånd samt upphandling.

Fördelen med SKR Insikt är att frågorna som företagarna besvarar endast avser faktorer som kommunen själv har ansvar för och kan påverka. Det är endast företagare och andra kunder som haft en kontakt med kommunen som deltar i Insiktsmätningen. Resultaten är därför ett konkret verktyg för förbättringsarbete.

- ▶ *Vi ska, senast 2027, ha ett totalt NKI (Nöjd Kund Index) i SKR Insikt Företagsklimat på 73 eller högre (2022 på 61.)*

VERKTYG FÖR ATT UPPNÅ DETTA ÄR:

- Service och bemötande
- Kortare handläggningstider
- Tydligt och enkelt språk

Det finns även en ambition för att hitta sätt att mäta hur hållbart vårt näringsliv är och hur det förändras över tid.

Svenskt Näringslivs mätning av företagsklimat är ett kompletterande mått på hur väl arbetet för ett gott företagsklimat bedrivs och utvecklas.

- ▶ *Vi ska, senast 2027, ha ett sammanfattande omdöme vad gäller kommunala tjänstemäns attityder till företagande om 3,5 eller högre (2023: 3,00) samt ett sammanfattande omdöme vad gäller kommunala politikernas attityder till företagande om 3,9 eller högre (2023: 3,28).*



Utgångspunkt

NÄRINGSLIVET I SJÖBO

Företag skapar sysselsättning, utveckling och framtidstro. Att företag etablerar sig, stannar kvar och växer i kommunen är viktigt för att Sjöbo ska vara en attraktiv kommun att leva och arbeta i idag och imorgon. Företag som trivs och utvecklas är goda ambassadörer för kommunen och attraherar fler företag och människor till Sjöbo. Det ger, i sin tur, fler arbetstillfällen och bättre service till invånarna.

Idag har ca 6 500 personer sitt förvärsarbete någonstans i Sjöbo kommun. Av dessa arbetar 68 procent i det privata näringslivet och ungefär 22 procent är egenföretagare. Idag finns något fler än 3 000 registrerade företag i kommunen.

I Sjöbo kommun har verksamheter olika former av ägande och driftsformer. Vi har även många aktiva föreningar och byalag.

Byggbranschen är den bransch som flest kommuninvånare är verksamma inom, följt av vård och omsorg, utbildning, och de gröna näringarna (jordbruk och skogsbruk).

HÖG ANDEL FÖRETAGARE

Sjöbo kommun är en småföretagarbygd. I kommunen finns ungefär 80 företag per 1000 invånare, vilket kan jämföras med genomsnittet 53 företag per 1000 invånare i kommuner som, likt Sjöbo, har mellan 15 000 och 19 999 invånare.

Kommunens fem största företag finns inom branscherna bygg, tillverkning och livsmedel och hör samtliga till kategorin medelstora företag (50 – 249 anställda). Merparten av företagen i kommunen har däremot färre än 10 anställda. Den stora majoriteten av dem är ägarledda företag där ägaren både leder och arbetar i företaget.

SJÖBO – EN PLATS DÄR ENTREPRENÖRER OCH FÖRETAG TRIVS

Sjöbo, en jordbruks- och småföretagarbygd, belägen i centrum av södra Skåne, med fler företagare i befolkningen än rikssnittet ger goda förutsättningar till hög sysselsättning, tillväxt och utveckling. Entreprenörsanda, förmågan och vanan av att lösa problem, samarbeta lokalt, tänka kreativt och ta sig an utmaningar är utmärkande för Sjöbos näringsliv.

I kombination med vår placering i en av Sveriges starkaste arbetsmarknadsregioner har Sjöbo kommun goda förutsättningar att vara en plats där människor vill bo, leva och utveckla verksamheter som tar sig an utmaningar, idag och imorgon. Tillsammans - näringsliv och kommun - har vi både ansvar och möjlighet att utveckla och nyttja dessa förutsättningar.



Fokusområden

1. EFFEKTIV SERVICE OCH MYNDIGHETSUTÖVNING

Åtta av tio företagare har någon gång kontakt med kommunen. Rätt kunskap och bemötande är grundläggande för ett bra företagsklimat. Kommunens medarbetare kan därför främja det lokala näringslivet genom att utveckla sin service, inte minst genom att ha en snabb ärendehantering och en effektiv tillsyn av olika verksamheter.

Sjöbo kommuns medarbetare strävar efter att ge ett korrekt och professionellt bemötande i samtliga ärenden. Beslut och besked ska levereras tydligt och på ett sätt som underlättar förståelsen för mottagaren. Oavsett om ett beslut eller besked är av negativ eller positiv karaktär för företagaren ska det meddelas på ett effektivt och tydligt sätt utan onödig fördröjning. Tidigare har medarbetare genomgått utbildningen *Klarspråk* för att säkerställa att kommunikation sker på ett tydligt och enkelt sätt. Ambitionen är att kontinuerligt arbeta med detta.

Sjöbo kommuns myndighetsutövning avseende områdena bygglov, miljö- och hälsoskydd, livsmedelskontroll samt serveringstillstånd arbetar för att kontinuerligt utveckla och förbättra sin handläggning. Ett steg i detta har varit att ta fram e-tjänster.

Genom servicen *Företagslots* får företag en enklare väg in i kommunen. Företagslotsen är en kostnadsfri tjänst som Sjöbo kommun erbjuder företagare som vill komma i kontakt med en eller flera funktioner i kommunens organisation. Lotsen förenklar och underlättar kommunikationen vid företagsärenden som berör mer än en kommunal verksamhet.

2. SAMHÄLLSPLANERING I SAMVERKAN MED NÄRINGSLIVET

Näringslivet har värdefull erfarenhet och kompetens och är en viktig samarbetspartner i utvecklingen av Sjöbo kommun. Vid arbete med översiktsplaner, planprogram, infrastrukturplanering och dylikt ska näringslivets behov och förutsättningar tas i beaktande och dialog med företrädare för näringslivet ska föras. Där ett näringslivsperspektiv kan tillföra värdefull input till kommunens arbete ska ansträngningar att tillämpa ett sådant alltid göras.

Förutom att samla många yrkesverksamma i kommunen är byggsektorn en bransch som har stor betydelse vid utveckling av kommunen. Varje år bjuder därför Sjöbo kommun in till Byggforum, en mötesplats med den bebyggda miljön i fokus. Syftet med Byggforum är att underhålla en nära och direkt dialog mellan kommun och företag.

Olika branscher har olika utmaningar. Därför är ambitionen att skapa nya mötesplatser och forum för andra verksamheter i kommunen.

Att företag väljer att etablera sig i kommunen är positivt på flera sätt. För att underlätta etableringsprocessen ska det därför finnas en god planberedskap vid etableringar av nya företag och arbetsplatser.

3. KOMMUNIKATION, DIALOG OCH SAMARBETE

För att effektivt utbyta kunskap och erfarenheter mellan kommun och näringsliv behövs mötesplatser och forum för dialog. Sjöbo kommun har för ändamålet ett näringslivsråd där företrädare för en rad olika branscher tillsammans med ett urval av kommunala tjänstemän ingår. Näringslivsrådet sammanträder två gånger per år. Tidigare nämnda Byggforum är ett annat sådant årligen återkommande initiativ, med inriktning på bygg- och fastighetssektorn.

Förtroendevalda och tjänstepersoner besöker regelbundet företag runtom i Sjöbo kommun i syfte att hålla sig uppdaterade på möjligheter och utmaningar som företagare i Sjöbo står inför. Besöken syftar även till att underhålla en god kommunikation och förståelse mellan kommun och företag och till att ge företagare möjlighet att framföra frågor, idéer och önskemål direkt till representanter från kommunen.

Företagsfrukostar arrangeras i samarbete mellan kommunen, Företagarna Sjöbo och NyföretagarCentrum ca 8 - 10 gånger årligen och syftar till att erbjuda en kontinuerlig mötesplats för näringslivet där kommunikation och kunskapsutbyte kan ske.

Samarbete med övriga kommuner i sydöstra och övriga Skåne är också en förutsättning för att erbjuda Sjöbos näringsliv ett så brett utbud av främjande insatser som möjligt.

Kommunikation, dialog och samarbete - kommunala tjänstepersoner emellan, näringsliv och kommun emellan - är i sig en grundläggande förutsättning för ett framgångsrikt arbete med att förbättra företagsklimatet och, i förlängningen, Sjöbo kommun. En vilja att förstå varandras perspektiv och lyssna till varandra skapar ett gott företagsklimat där människor och företag trivs och utvecklas.

4. HÅLLBART OCH SÄKERT FÖRETAGANDE

Hållbart företagande ur ett miljömässigt, ekonomiskt och socialt perspektiv är bra för såväl företag som samhället i stort. Sjöbo kommun vill stärka lokalt näringslivs hållbarhetsarbete på ett aktivt sätt och bidra till en grön omställning. Att tänka cirkulärt är en förutsättning för att spara både företagets- och vår planets resurser. Även ur ett varumärkesperspektiv och för möjligheter till att söka finansiering för nya projekt är det centralt för näringsliv i vår region att tänka på sitt hållbarhetsarbete. När vi tänker nytt ska vi tänka rätt. Hållbar innovation och smarta lösningar för framtiden gagnar oss alla. Därför vill kommunen verka för nytänkande projekt och samarbete från Sydöstra Skåne lokalt, nationellt och internationellt. Innovationscenter för landsbygden är en sådan satsning för att stärka nya idéer.

Ännu en aspekt på hållbarhet är säkerhets- och riskanalys för vårt lokala näringsliv. Sjöbo kommun har tillsammans med övriga SÖSK-kommuner ett löpande arbete kring dessa frågor. Det är viktigt att näringslivet har en inblick i detta arbete och kan ta en aktiv del i analys, utbildning och handlingsplaner för att säkerställa att alla aktörer i kommunen arbetar mot ett resilient samhälle. Detta kan exempelvis handla om livsmedels- och energiproduktion.

Sjöbo kommun ska stötta näringslivets befintliga verksamhets hållbarhetsarbete och nya satsningar genom att kontinuerligt ge tips om, och ta initiativ till, kompetenshöjande aktiviteter i Skåne. Ett exempel på detta var ”FN:s hållbarhetsmål – ett smörgåsbord för nya affärsmöjligheter”.

Kommunens tillväxtavdelning ingår i olika nätverk och gör löpande omvärldsbevakning för att kunna tipsa om ansökningar till finansiering i sina olika kanaler. Tillväxtavdelningen vill även lyfta goda, lokala exempel och skapa en plattform för hållbart nätverkande och kunskapsutbyte i Sydöstra Skåne. Sjöbo kommun ska uppmuntra näringslivet att vara en aktiv partner i kommunens hållbarhetsarbete genom dialog och samverkan.

5. FRAMTIDENS KOMPETENS

Framtidens arbetsliv förändras snabbt och även behovet av kompetenser. Kompetenser där efterfrågan förväntas öka är inom digitalisering, teknikutveckling och grön omställning. Även framtidsförmågor som kreativitet, samarbetsförmåga, initiativförmåga och problemlösning kommer att vara viktiga i framtiden. Förmågor som stärks genom olika satsningar kring entreprenöriellt lärande som Ung Företagsamhet och Sommarlovsentreprenör i Sjöbo.

Ett tätt samarbete mellan skola och näringsliv är viktigt för regionen. Aktörer som arbetar med att främja såväl efterfrågade kompetenser som framtidsförmågor kan ge viktig kunskap till unga. Dessa möten kan även göra att fler unga upptäcker branscher där framtidens arbetstillfällen finns. Det är även ett sätt för lokalt näringsliv att stärka framtida kompetensförsörjning.

Praktikplatser, mentorskap, företagsbesök och olika former av utbyten mellan företag och elever sänker tröskeln till arbetsmarknaden och ger värdefulla kontakter och erfarenheter för Sjöbos unga.

Sjöbo är beläget i en kunskapsintensiv region med närhet till flera universitet och en högskola. Möjligheter till samarbete och inspiration ska tillvaratas. Detta kan exempelvis ske genom besök av forskare som berättar om områden som har en relevans för de inriktningar som våra gymnasieprogram har. Närheten till yrkeshögskolor och andra utbildningsaktörer ska också nyttjas i form av utbyte och samarbete där möjligheter finns.

6. ENTREPRENÖRSKAP OCH NYFÖRETAGANDE

Med en historia av småföretagande och med en stor andel företagare i befolkningen har entreprenörskap som färdighet, förmåga och yrke goda förutsättningar att vara en positiv kraft och möjliggörare för Sjöbos fortsatta utveckling. I en landsbygdskommun, med pendlingsmöjligheter till övriga Skåne såväl som god fiberutbyggnad, kan entreprenörskap bidra till fler arbetstillfällen, fler skatteintäkter och ökad attraktivitet för Sjöbo kommun.

Entreprenörskap som ämne och praktik ska främjas i såväl skola som utbildning och i insatser för nyföretagande. Personer som tidigt fått prova på att driva så kallat UF-företag på gymnasiet startar oftare eget företag, har en högre inkomst och lägre arbetslöshet. Kommunen ska verka för att fler unga ges möjlighet att prova på att starta företag. Utvecklandet av tidigare nämnda framtidsförmågor, som kan kopplas till entreprenöriella förmågor, är ett viktigt inslag i både grundskola och gymnasieskola. Dessa förmågor handlar lika mycket om att rusta unga för arbetsmarknaden som att främja potentiellt nyföretagande.

Sjöbo kommun har ett samarbetsavtal med NyföretagarCentrum vilket ger personer som överväger att starta företag samt nystartade företagare möjlighet till kostnadsfri rådgivning av erfarna rådgivare. NyföretagarCentrum erbjuder också återkommande informationsträffar och utbildningar.

UPPFÖLJNING

Näringslivsstrategin följs upp och utvärderas i samband med kommunens årsbokslut. Strategin ska aktualitetsprövas varje år från och med 2027.

KÄLLOR

Underlag till påståenden i strategin är hämtade från Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), Skolverket, Naturvetarna, Ung Företagsamhet (UF), Företagarna samt Svenskt Näringsliv.

Underlag är även inhämtat från möte med förtroendevalda den 11 oktober 2023 samt från ledamöter i Sjöbo kommuns näringslivsråd under oktober och november 2023.

Fotograf till bilder på sidorna 3 och 4 i dokumentet är Heber Teixeira. Omslagsbilden är tagen av Jacob Strand.