



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-03-10

Plats och tid	Ommavägen 30, tisdagen den 10 mars 2026 kl. 18:00
Beslutande	Jörgen Ny (C), 1:e vice ordf, tjug ersättare för Michael Smedberg (M), ordf Joakim Westesson (KD) Rickard Sjöholm (M) Bengt Mårtensson (SD) Sonya Jonasson (S) Leif Jönsson (SD), 2:e vice ordförande Camilla Windh (S) Lena Söderberg (SD) Christoffer Frank (M), tjug ersättare för Jörgen Ny,(C)
Ersättare	Nils Tykesson (S) Oscar Räng Olsson (KD)
Tjänstemän och Övriga	Tommy Danielsson, Tf förvaltningschef Ingrid Nilsson, sekreterare Marie Rosdahl, enhetschef strategi Linnéa Elamzon, enhetschef bygg Christina Fredriksson, ekonom Emelie Willsäter, miljöstrateg Cecilia Ljung, praktikant miljö Tobias Tunebro, LIA praktikant bygg
Utses att justera	Leif Jönsson och Christoffer Frank
Justeringsdatum	2026-03-12
Paragrafer	14 - 22

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutsinstans/Organ:	Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2026-03-10
Datum då anslaget sätts upp:	2026-03-12
Datum när anslaget tas ned:	2026-04-03
Förvaringsplats för protokollet:	Samhällsbyggnadsförvaltningen, Ommavägen 30, Sjöbo

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-03-10

Beslut	Ärende	Sida
SBN § 14	Föredragningslista 2026-03-10	3
SBN § 15	Ekonomisk uppföljning per den 28 februari 2026	4
SBN § 16	Information från förvaltningen	5
SBN § 17	Delegationsbeslut 2026-01-20 - 2026-02-23	6
SBN § 18	Rapporter, beslut och meddelande för delgivning i nämnden 2026	7 - 8
SBN § 19	Uppföljning av riktlinjer för bostadsförsörjning 2025	9
SBN § 20	Ansökan om planbesked för - Ändring av befintlig detaljplan från bilhall till livsmedelshandel på Tryckaren 5	10 - 13
SBN § 21	Beslut om betydande miljöpåverkan och granskning för detaljplan Björkeröd 2:166 m fl fastigheter (Esperöds byggshop) i Äsperöd	14 - 17
SBN § 22	Utredning om installation av eldstad utan startbesked på Vallarum 10:11	18 - 24



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum

2026-03-10

§14

Ärendenr ALL.2026.6

Föredragningslista 2026-03-10

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa föredragningslistan.

Sammanfattning

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

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



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-03-10

§15

Ärendenr ALL.2026.2

Ekonomisk uppföljning per den 28 februari 2026

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Nämnden godkänner ekonomisk uppföljning per den 28 februari och överlämnar utfallsprognosen till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Budgetuppföljning för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet per den 28 februari 2026.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 24 februari 2026.
Förslag till ekonomisk uppföljning per den 28 februari 2026.

Delges

Kommunstyrelsen
Ekonomiavdelningen



Månadsuppföljning februari 2026

Status: Påbörjad **Rapportperiod:** 2026-02-28 **Organisation:** Samhällsbyggnadsnämnden

Totalt för nämnden

Verksamhet	Bud 2026	Prognos 1 2026	Avvikelse prognos mot budget
Politisk verksamhet	-0.8	-0.8	0.0
Miljö- och hälsoskyddsverksamhet	-6.3	-6.3	0.0
Plan- och byggverksamhet	-6.3	-6.3	0.0
Summa Verksamhet	-13.4	-13.4	0.0

Samhällsbyggnadsnämnden prognostiserar en budget i balans. Prognosen avviker inte från budget.

Miljö- och hälsoskyddsverksamhet

Prognosen för miljö- och hälsoskyddsverksamheten visar på en budget i balans. För samtliga verksamheter är intäkter och kostnader i nivå med budget och prognostiseras att vara så vid årets slut.

Plan- och byggverksamhet

För plan- och byggverksamheten prognostiseras en budget i balans. För plan- och byggverksamheten visar prognosen att man håller budget.

Byggverksamheten visar på en ökad kundkontakt, mycket gällande de nya regelverket för bygglov. Förhoppningen är att detta kommer att resultera i ett bibehållet eller ökat antal ärenden.

Politisk verksamhet

För verksamheten prognostiseras ett nollresultat eftersom kostnaderna följer budgeten.

Investeringar

Verksamhet: Verksamhet

Verksamhet	Utf 2026 Jan- Feb	Bud 2026	Prognos 1 2026	Avvikelse prognos mot budget
Plan- och byggverksamhet		-0.6	-0.6	0.0
Summa Verksamhet		-0.6	-0.6	0.0

Under 2026 planerar förvaltningen att investera i GIS utrustning. Prognosen är att budgeterade medel kommer att användas i sin helhet.



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-03-10

§16

Ärendenr ALL.2026.7

Information från förvaltningen

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar lägga informationen till handlingarna.

-
- Emelie Willsäter, miljöstrateg informerar om Kulturmiljöwebben
 - Linnéa Elamzon, enhetschef bygglov informerar om nya regler för bygglov
 - Marie Rosdahl, enhetschef strategi informerar om Detaljplan Ekeröd 2:1, biogasanläggning - Beslut i Kommunfullmäktige, framflyttat till april 2026
 - Marie Rosdahl, enhetschef strategi informerar om pågående planarbete på Sandbäck 7:18 m fl, Torngränd
 - Information om att Sjöbo kommun har gått med i kampanjen March for Water som handlar om att belysa vattenkrisen för flickor och kvinnor världen över

Återrapportering från kurser och konferenser

- Ingen rapportering

Tillförordnad Förvaltningschef Tommy Danielsson informerar:

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



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum

2026-03-10

§17

Ärendenr ALL.2026.4

Delegationsbeslut 2026-01-20 - 2026-02-23

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 2024-04-16, § 47. Dessa beslut ska redovisas till Samhällsbyggnadsnämnden.

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

Beslutsunderlag

Bilaga delegationslista



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-03-10

§18

Ärendenr ALL.2026.5

Rapporter, beslut och meddelande för delgivning i nämnden 2026

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar lägga redovisningen till handlingarna.

Sammanfattning

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

Beslutsunderlag

1. Dnr: STRA.2026.127

Kävlingeåns vattenråd möter klimatet och framtiden

2. Dnr: ALL.2026.203

Ks beslut 2026-01-28 Kommunstyrelsens möten med nämnder m m 2026

3. Dnr: ALL.2026.200

Vidaredelegering av beslutsrätt under vecka 8

4. Dnr: MILSK.2022.2525

Beslut från MMD M 4312-25, Sövdeborgs Jaktskytteklubb, Sövdeborg 1:81

5. Dnr: PLAN.2022.1443

Lst beslut att inte överpröva kommunens beslut avseende detaljplan Grimstofta 4-1

6. Dnr: MILSK.2025.364

Växjö Tingsrätts Dom 2026-02-16 avslår överklagandet angående Tillstånd enligt miljöbalken till solcellsanläggning på Elsågården 1-1 och Ågerup 2-83, Målnr M 4170-25



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum

2026-03-10

7. Dnr: ALL.2023.72

Skånes Luftvårdsförbunds brev från valberedningen till kommun- och företagsmedlemmar 2026



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-03-10

§19

Ärendenr STRA.2025.2327

Uppföljning av riktlinjer för bostadsförsörjning 2025

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att godkänna 2025 års uppföljning av Sjöbo kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026.

Sammanfattning av ärendet

Under 2022 togs nya riktlinjer för bostadsförsörjning 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 2025. Riktlinjerna följdes även upp under hösten 2023 och 2024.

Beslutsunderlag

Rapport - Uppföljning av riktlinjer för bostadsförsörjning 2025

Ärendebeskrivning

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.

Under 2022 togs nya riktlinjer för bostadsförsörjning 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 2025. Riktlinjerna följdes även upp under hösten 2023 och 2024.

Beslut skickas till

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 ha en befolkningstillväxt på 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 spann 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 kommunaldelar.
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.

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	UPPFÖLJNING 2024 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)	UPPFÖLJNING 2025 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)
Förbättra och/eller anpassa planberedskapen på kommunal mark i kommunens alla delområden för att bättre kunna möta lokala behov.	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. 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. Det är även viktigt att det finns en planberedskap för utökad kommunal service om det skulle krävas för att möta efterfrågan.	KS (SBN, TN).	2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar. 3. Ökad valfrihet för äldre. 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.	Påbörjad, detaljplaner pågår. Främst Sjöbo tätort och Blentarp. Blandad bebyggelse med olika bostadstyper. Ökad kommunal service i form av planbesked för Ängsbyn. Tittas på möjligheter till nytt LSS.	Påbörjad, detaljplaner pågår. Främst Sjöbo tätort och Blentarp. Blandad bebyggelse med olika bostadstyper. Detaljplan för Grimstofta är nära antagande. Ökad kommunal service i form av uppstartad detaljplan för Ängsgården.
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.	Påbörjad.	Påbörjad.
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.	Påbörjad.	Ja. Uppdateras regelbundet.

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	UPPFÖLJNING 2024 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)	UPPFÖLJNING 2025 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)
			8. Tillgodosett behov av särskilda boenden (enligt socialtjänstlagen och LSS) i tillgängliga lägen anpassade efter verksamheten.		
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. Kotsamma 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.	Påbörjad. Ökad kommunal service i form av planbesked för Ängsbyn. Tittas på möjligheter till nytt LSS.	Påbörjad. Ökad kommunal service i form av uppstartad detaljplan för Ängsgården. Bevakar behovet/möjligheten till kommunal service i alla pågående detaljplaner på kommunal mark.
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 kommunalar. 3. Ökad valfrihet för äldre. 7. Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende.	Påbörjad, snart granskningsbeslut.	Påbörjad, planerat antagande till sommaren 2026.

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	UPPFÖLJNING 2024 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)	UPPFÖLJNING 2025 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)
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.	Ja.	Ja.
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.	Påbörjad.	Påbörjad. Under 2025 har kommunen införskaffat mark i Grimstofta.
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.	Påbörjad. En markanvisning om verksamhetsmark och nytt underlag till markanvisnings-tävling för kvarteret Bränneriet.	Påbörjad. Nytt underlag till markanvisnings-tävling för kvarteret Bränneriet.
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.	Nej.	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 nybyggnation. I förlängningen är målet att främja ett mer varierat bostadsbestånd som skapar goda förutsättningar för social hållbarhet, flyttkedjor och kollektivtrafikförsörjning.	KS (KS, SBN, TN).	2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar. 6. Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön.	Påbörjad, Flexbuss Skånetrafiken (SkåneFlex). Landsbygdsprojektet för ökad attraktivitet. Säkra slingan i Vollsjö.	Påbörjad. Färdigställd park i Vollsjö. Fortsatt Flexbuss. Renovering/ uppräschning av idrottsplats samt påbörjat planering inför renovering av Fränningebadet. Även insatser på Lövestad IP,

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	UPPFÖLJNING 2024 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)	UPPFÖLJNING 2025 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)
					tillsammans med ett uppdaterat elljusspår.
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.	Påbörjad. Alltid perspektiv multifunktionell yta eller möjlighet till multianvändning, flera användningsbestämmelser där möjligt.	Påbörjad. Det är ett förhållningssätt som alltid finns med i detaljplanering.
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.	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.	Nej.	Nej. Främjas dock av ändringen av PBL som trädde i kraft i december 2025.
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.	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 livskvaliteten 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.	Ja.	Ja.
Motverka ofrivillig ensamhet bland äldre, bland annat genom att	Detta är särskilt viktigt i områden där andelen ensamhushåll bland äldre är hög	SBN, TN (AB Sjöbohem).	6. Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön.	Påbörjad. Senior sports school. Landsbygdsprojekten, exv.	Påbörjad. BID och centrumutvecklingsprojekt. Även uppstartad detaljplan för

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	UPPFÖLJNING 2024 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)	UPPFÖLJNING 2025 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)
tillskapa fler mötesplatser/-lokaler.	och utbudet av service och kollektivtrafik är lågt.			utegym. Skapas även förutsättningar för fler mötesplatser i FÖP:en	Ängsgården. Utveckling av befintliga mötesplatser, bland annat Malenas park. Sjöbohem har gjort upphandling till ombyggnation av Blentarpsgården för att skapa ett tillsammansboende om 15 lgh med gemensamhetsutrymme.
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.	Nej.	Nej.
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.	Nej.	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.	Ja.	Ja.
Öka intern samverkan mellan tillgänglighets- rådgivare och bostadsanpassnings-	Undvika behov av kommunala kostnader för bostadsanpassningsbidrag i nybyggnation genom att utnyttja intern kompetens för att säkerställa att lagkrav och praxis följs vid	SBN.	5. Minskat behov av bostadsanpassning i nyproduktion.	Påbörjad.	Inget svar.

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	UPPFÖLJNING 2024 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)	UPPFÖLJNING 2025 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)
handläggare vid bygglovshandläggning för flerbostadshus.	bygglov, tekniskt samråd och slutbesiktning. Fokus på utformning av entréer och hygienutrymmen i flerbostadshus.				
Se över ansvarsfördelning för kommunala delansvar för bostadsförsörjning i kommunens organisation.	Översynen behöver visa hur bostadsförsörjningen kan hanteras som en kommunövergripande fråga, samt tydliggöra vilka ansvarsområden som ligger inom vilka förvaltningar.	KS.	1. Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga.	Inget svar.	Påbörjad. I arbetet för etableringsgruppen ses både bostadsförsörjning och verksamhets-etablering över. Detaljplaner beställs utefter behov.
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.	Inget svar.	Påbörjat arbete med Kontaktcenters upp gifter. I Kontakt-centers utökade arbetsområde ses frågor över där information kan ges direkt till medborgaren. Frågan om bostäder för unga är ett bra exempel på en sådan uppgift.
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.	Inget svar.	Påbörjad. Pågående dialog mellan kommunen och Sjöbohem. Se åtgärd "Upprätta reglerande avtal för förnyelse av sociala kontrakt." Det finns också ett riktat samarbete kring stadigvarande boende för våldsutsatta personer mellan socialtjänsten och AB Sjöbohem. Men även

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	UPPFÖLJNING 2024 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)	UPPFÖLJNING 2025 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)
					med en del privata fastighetsägare. Det sistnämnda utifrån regeringens uppdrag (2022–2025) till kommunerna när det gäller att stärka arbetet med att hjälpa våldsutsatta till stadigvarande boende.
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 god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd.	Ja (ser dock att det inte går att göra så mycket mer med befintliga bostäder/fastigheter)	Ja (ser dock att det inte går att göra så mycket mer med befintliga bostäder/fastigheter).
Upprätta en rutin för krishantering och god beredskap vid förhöjt flyktingmottagande.	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.	Påbörjad. Det finns ett pågående arbete och under 2024 har kontinuitetsplaner tagits fram för verksamheten där man tar höjd för olika kriser eller störningar. Det finns bland annat en planering för omDispositionering av personalresurser vid stor frånvaro eller höjda behov i någon del av verksamheten. Detta arbete är inte specifikt inriktat mot	Ej påbörjad för arbete specifikt inriktat mot flyktingmottagande.

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL	UPPFÖLJNING 2024 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)	UPPFÖLJNING 2025 (JA/PÅBÖRJAT/NEJ + KOMMENTAR)
				flyktingmottagande utan för all motsvarande verksamhet.	
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.	Påbörjad. Pågående dialog med Sjöbohem gällande avtalets innehåll och utformning. Viljeinriktning avseende samverkan kring stadigvarande boende för våldsutsatta har upprättats i mars 2024.	Ja. Upprättad 2025-07-31. Samarbete kring bostadssociala insatser för alla målgrupper inkl. nyanlända.
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.	Påbörjad. Pågående dialog med Sjöbohem gällande avtalets innehåll och utformning.	Ja. Beslut § 2025/130-FAMN.
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.	Påbörjad.	Påbörjad. Planeras att vara färdigställd under våren 2026.



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum

2026-03-10

§20

Ärendenr PLAN.2025.2429

Ansökan om planbesked för - Ändring av befintlig detaljplan från bilhall till livsmedelshandel på Tryckaren 5

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked för att pröva ändring av detaljplan (ÄDP) så att den tillåter en bredare typ av handel, detaljhandel (H), eller liknande i syfte att vidga möjligheten för fler typer av handel inom fastighet Tryckaren 5 i Sjöbo tätort, Sjöbo kommun.

Kostnad för planbesked är 20 255 kr enligt gällande taxa 2026 års prisnivå. Planbeskedet bekostas av sökanden.

Sammanfattning

Sökande har ansökt om ändring av detaljplan (ÄDP) inom fastigheten Tryckaren 5 för att möjliggöra livsmedelshandel. Idag tillåter gällande detaljplan inom det föreslagna planområdet endast bilservice och handel med bilar (GH1). Planbestämmelsen bilservice (G) föreslås behållas men att handel med bilar (H1), ändras till en planbestämmelse som tillåter en bredare typ av handel, detaljhandel (H), eller liknande i syfte att livsmedelshandel möjliggörs. Sökande önskar även uppföra parkering inom del av område med prickmark vilket bedöms förenligt med gällande detaljplan och behöver därför troligtvis inte vara en del av ändringen i detaljplanen. Marken inom det föreslagna planområdet är privatägd kvartersmark och består av en större huvudbyggnad i form av en handelslokal med tillhörande automattvätt för bilar samt en utbyggnad för restaurang. Där finns även en fristående självtvättsanläggning för bilar i norr och en bensinstation öster om huvudbyggnaden. Förändringen överensstämmer både med den pågående fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort (FÖP Sjöbo tätort 2050) samt nuvarande gällande fördjupade översiktsplan för Sjöbo tätort (FÖP Sjöbo tätort 2013).



SJÖBO
KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum

2026-03-10



Föreslaget planområde rödmarkerat ovan, för ÄDP till en bredare typ av handel inom fastighet Tryckaren 5 i Sjöbo tätort

Beskrivning av ärendet

En ansökan om planbesked gällande ändring av detaljplan (ÄDP) för Tryckaren 5 och 10 (P250) inkom 2025-12-18 från Pörner + Petterson AB. Ändringen avser fastighet Tryckaren 5 i Sjöbo, Sjöbo kommun, där sökande vill att detaljplanen medger livsmedelshandel. Idag tillåter gällande detaljplan inom det förslagna planområdet endast bilservice och handel med bilar (GH1). Planbestämmelsen bilservice (G) föreslås behållas men att handel med bilar (H1), ändras till en planbestämmelse som tillåter en bredare typ av handel, detaljhandel (H), eller liknande i syfte att livsmedelshandel möjliggörs. Sökande önskar även uppföra parkering inom del av område med prickmark vilket bedöms förenligt med gällande detaljplan och behöver därför troligtvis inte vara en del av ändringen i detaljplanen. Betydelsen och tillämpningen av prickmarken har under åren varierat i plan- och bygglagen (PBL). Prickmarkens formulering, *marken får inte bebyggas*, för det år som gällande detaljplan antogs har följande betydelse/tolkning; *Inga byggnader tillåts, men till exempel parkering är tillåtet. Mur och plank är dock inte tillåtet.*

Marken inom det föreslagna planområdet är privatägd kvartersmark och omfattar en större huvudbyggnad i form av en handelslokal. I huvudbyggnadens norra del finns en automattvätt för bilar och i östra delen en utbyggnad för restaurang med tillhörande parkering. På fastighetens norra del finns en fristående självtvättanläggning för bilar, och öster om huvudbyggnaden finns en bensinstation belägen cirka 11 meter från byggnaden. Merparten av övrig mark är hårdgjord och används för parkering och angöring, med gräsremsor längs fastighetsgränsen i väst och söder. Området nås via Planteringsgatan i söder.



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-03-10

Gällande detaljplan gränsar i norr till stadsplan 495 (lagakraftvunnen 1989-11-30) och i söder samt till en liten yta i nordvästra hörnet till detaljplan P44 (lagakraftvunnen 1989-04-28). Även en liten yta av stadsplan 495 (lagakraftvunnen 1978-11-30) gränsar i söder. Vidare gränsar gällande detaljplan i öst och i nordöst till stadsplan 539 (lagakraftvunnen 1981-03-18) och i väst samt sydväst till detaljplan P291 (lagakraftvunnen 2007-11-29) men som ändrats genom ÄDP (lagakraftvunnen 2023-02-18). Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

Planförslaget överensstämmer med pågående fördjupad översiktsplan (FÖP) för Sjöbo tätort 2050 som är en granskningsversion beslutad 2025-06-04. Det förslagna planområdet är där markerat som centrum, där bland annat handel ingår i markanvändningen. I gällande FÖP för Sjöbo tätort 2013 antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24 är det förslagna planområdet markerat som verksamheter och industri (företagsområde 10) som också tillåter handel och är även denna förenligt med planförslaget. Pågående FÖP för Sjöbo tätort 2050 planeras antas 2026.

Ändringen av detaljplanen föreslås tas fram med standardförfarande.

En undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte, såsom menas i 6 kap. Miljöbalken, kommer att genomföras av kommunen i detaljplanearbetet.

Bensinstationen ligger endast cirka 11 meter från huvudbyggnaden vilket kan anses utgöra en risk vid eventuell explosion. I samband med detaljplanearbetet behöver trafiksituationen samt riskbilden kopplad till bensinstationens närhet till huvudbyggnaden ses över, då en förändrad handelsinriktning kan medföra ett ökat personantal inom området. För eventuella åtgärder vid explosionsrisk och trafiksituationen kommer ett exploateringsavtal behöva tecknas.

Mobilitetsnorm för Sjöbo tätort, antagen i SBN i mars 2021, ska följas.

I en ändring av en detaljplan (ÄDP) kan planen anpassas till nya förhållanden och hållas aktuell utan att hela den lämplighetsbedömning som krävs vid upprättande av en ny detaljplan behöver genomföras. Ändringen behöver hållas inom ramen för syftet med den ursprungliga detaljplanen. I gällande detaljplan för Tryckaren 5 och 10 (lagakraftvunnen 2009-06-19) beskrivs syftet som *kommunen har beslutat upprätta detaljplan, vars syfte är att redovisa och pröva en utökning av byggrätten och en justering av tomtgräns och förgårdsmark i väster*. För området gällde tidigare detaljplan för Tryckaren 5, 8 och 10 (P210, lagakraftvunnen 2006-11-21) och med sen ändrad planbestämmelse angående bygg rätt för handel med livsmedel (P 224, lagakraftvunnen 2007-06-14). I västra delen av dåvarande detaljplan var användningen avsedd för bilservice och handel med bilar och i östra delen av området för handel, med livsmedel i begränsad omfattning. Gällande detaljplan (P250) har oförändrad användning jämfört med den tidigare detaljplanen och följer därmed det ursprungliga syftet avseende användningen. I den tidigare detaljplanen (P210) beskrivs planens syfte som, *markägaren har fått plantillstånd för en detaljplan, vars syfte är att redovisa och pröva ändrad uppdelning av området för olika verksamheter för bl.a. möjliggöra uppförande av självtvättanläggning*. Mot denna bakgrund kan förslagen ändring anses ligga inom ramen för syftet i den gällande detaljplanen.



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-03-10

Detaljplanearbetet bekostas av sökanden. Kostnaden för detta regleras i ett planavtal, vilket ska upprättas mellan Sjöbo kommun och sökanden i samband med starten av detaljplanearbetet.

Ett detaljplanearbete ska påbörjas senast inom två år efter positivt planbesked. Aktuell detaljplan beräknas dock påbörjas redan under våren 2026, med ett preliminärt antagande av ÄDP i början av år 2027. Tidplanen för detaljplaneprocessen kan dock komma att förlängas, med ett senare antagande som konsekvens, i det fall att förfarandet och prövningen måste ändras från ÄDP till DP under arbetets gång.

Beslutsunderlag och bilagor

Ansökan om planbesked, inkommen 2025-12-18.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden

Sökanden
Martin Gustav Kraft
martin.kraft@pornerpettersson.se

Lagfaren ägare
GRB Österlen T5 AB
olov@grbgrou.se



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-03-10

§21

Ärendenr PLAN.2022.1450

Beslut om betydande miljöpåverkan och granskning för detaljplan Björkeröd 2:166 m fl fastigheter (Esperöds byggshop) i Äsperöd

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar ett särskilt beslut om att detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslag till detaljplan för granskning.

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd. En samrådsredogörelse som samlar och bemöter samtliga inkomna yttranden har tagits fram. På grund av omfattningen av erinringar i inkomna samrådsyttranden och den komplexitet utifrån utredningskrav och analyser det bedöms innebära för fortsatt planarbete, är bedömningen att planområdets omfattning bör minskas. Ett minskat planområde bedöms innebära att planarbetet kan fokusera på ett mindre antal planeringsaspekter och till det område och de frågor som initierat planarbetet och handlar om utökat verksamhetsområde och angöring i sydväst.

Syftet med en ny detaljplan är att utvidga möjligheterna för detaljhandel och partihandel samt att reglera allmän plats för gata. Planförslaget avses förbättra logistiken för lastning och lossning, in- och utfarter, transporter inom handelsområdet samt främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning mot Tegelbruksgatan.

Det huvudsakliga ändamålet med detaljplanen är att fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 som tidigare varit planlagda för bostadsändamål samt del av Björkeröd 1:61 del 4 som tidigare varit planlagd för kvartersmark odling och kvartersmark handel (utformad som en infart) ska planläggas för Detaljhandel (H) och Industri -partihandel (J1). En mindre del av Björkeröd 2:116 planläggs också för att se över mark som inte får bebyggas (prickmark). En mindre del planläggs som allmän plats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar.

Planförslaget bedöms vara förenligt med den gällande översiktsplanen, *Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040*.

Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och Länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning. Därför fattas innan granskningen ett särskilt beslut.



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-03-10

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 6 februari 2024 § 7 att godkänna förslag till detaljplan för samråd. Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 4 mars - 31 mars 2024. En samrådsredogörelse som samlar och bemöter samtliga inkomna yttranden har tagits fram.

På grund av omfattningen av erinringar i inkomna samrådsyttranden och den komplexitet utifrån utredningskrav och analyser det bedöms innebära för fortsatt planarbete, är bedömningen att planområdets omfattning bör minskas. Ett minskat planområde bedöms innebära att planarbetet kan fokusera på ett mindre antal planeringsaspekter och till det område och de frågor som initierat planarbetet och handlar om utökat verksamhetsområde och angöring i sydväst.

Syftet med en ny detaljplan är att utvidga möjligheterna för detaljhandel och partihandel samt att reglera allmän plats för gata. Planförslaget avses förbättra logistiken för lastning och lossning, in- och utfarter, transporter inom handelsområdet samt främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning mot Tegelbruksgatan.

Inom planområdet finns möjlighet för butiksytta och även möjlighet till komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår.

Det huvudsakliga ändamålet med detaljplanen är att fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 som tidigare varit planlagda för bostadsändamål samt del av Björkeröd 1:61 del 4 som tidigare varit planlagd för kvartersmark odling och kvartersmark handel (utformad som en infart) ska planläggas för Detaljhandel (H) och Industri -partihandel (J1). En mindre del av Björkeröd 2:116 planläggs också för att se över mark som inte får bebyggas (prickmark). En mindre del planläggs som allmän plats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar.

Planförslaget möjliggör för befintlig verksamhet inom Björkeröd 2:166, Esperöds Byggshop, att expandera och förbättra logistiken till och från sin verksamhet. Planförslaget möjliggör för bebyggelse så som till exempel lager- eller handelslokaler och upplag med en nockhöjd på 8 meter. Med hänsyn till det centrala läget och för att inte påverka befintliga närliggande bostadsbebyggelse regleras störningsskydd i form av plank eller mur.

Planförslaget bedöms vara förenligt med den gällande översiktsplanen, *Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040*.

Ett särskilt beslut om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte ska fattas inom ramen för samrådet, innan granskningen av detaljplanen. En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts, vilken kommit fram till att detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen har varit ute på samråd tillsammans med samrådsförslaget till detaljplanen och länsstyrelsen har meddelat att de delar



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Datum
2026-03-10

kommunens bedömning.

Nedan redogörs för de huvudsakliga förändringar som gjorts mellan samråd och granskning:

- Planområdets omfattning har minskats till att endast omfatta fastigheter i den södra delen av tidigare planområde vilka omfattar fastigheterna Björkeröd 2:62, Björkeröd 2:63, del av Björkeröd 2:116 samt del av Björkeröd 1:61. Planförslaget innebär ett utökat verksamhetsområde och angöring i sydväst. Markanvändning detaljhandel och partihandel. Markanvändning centrum och verksamheter är inte längre del av planförslaget.
- En smal remsa av planområdet som angränsar till Tegelbruksgatan planläggs som allmän plats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar.
- En provtagning för att kartlägga eventuella markföroreningar i jord inom planområdet har utförts under maj 2025. Kompletterande provtagning utfördes sedan under oktober 2025. Resultat från utförda undersökningsåtgärder redovisas i PM Provtagning inom fastigheterna Björkröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025- 11-03. Planbestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälps har lagts till inom del av planområdet för att säkerställa erforderliga avhjälpandeåtgärder och därigenom markens lämplighet för föreslagen markanvändning. Planbeskrivningen har även uppdaterats avseende förorenad mark.
- Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Beslutsunderlag och bilagor

- Plankarta med planbestämmelser, 2026-02-27
- Grundkarta, upprättad 2023-02-07 och uppdaterad 2026-02-10
- Planbeskrivning, 2026-02-27
- Samrådsredogörelse, 2026-02-27
- Fastighetsförteckning, 2026-02-10

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2024-01-18

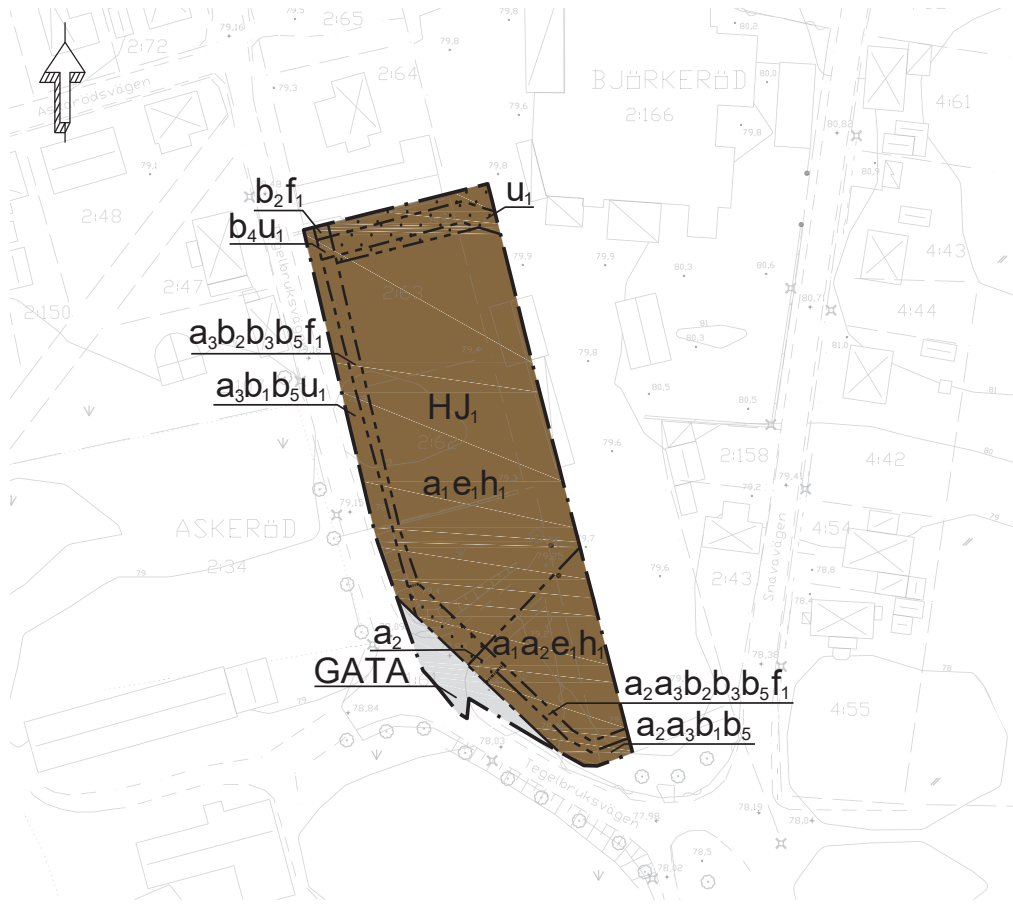
PM Provtagning inom fastigheterna Björkröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03.

Beslutet skickas till

Sökanden

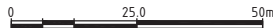
E F E Perssons Förvaltnings AB & Äsperöds Fastighets AB

mattias@esperodsbyggshop.se



PLANKARTA

Skala 1:1000 (A3)



GRUNDKARTA

Plansystem
SWEREF 99 13 30

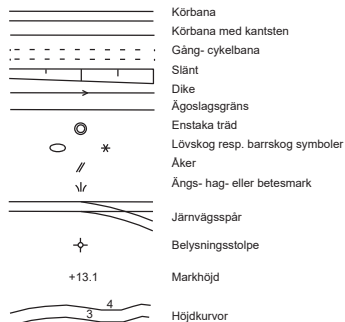
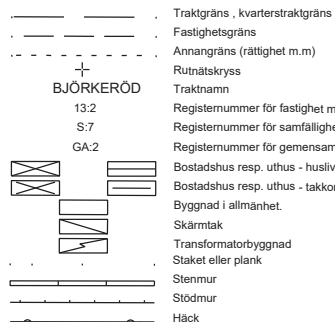
Höjdsystem
RH 2000

Kartan upprättad av
Louise von Barth 2023-02-07 Metria AB

Kartan uppdaterad av
Anton Siik 2023-11-14 och 2024-06-12
och 2026-02-10 Sjöbo kommun

Framställningsmetod
Utdrag ur primärkartan
samt fältkomplettering

Grundkartans beteckningar:



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR



ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats



Kvartersmark



EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

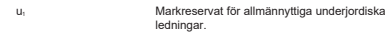
Begränsning av markens utnyttjande



Höjd på byggnadsverk



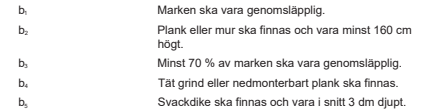
Markreservat för allmännyttiga ändamål



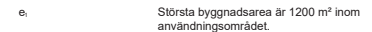
Utformning



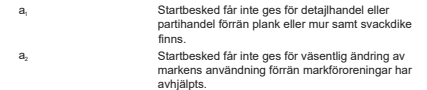
Utförande



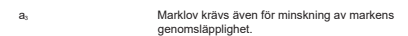
Utnyttjandegrad



Villkor för startbesked



Ändrad lovplikt



GENOMFÖRANDETID

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



Detaljplan för fastigheterna

Björkeröd 2:166 m.fl. Esperöds byggshop i Åsperöd

Sjöbo kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
Granskingshandling		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2026-02-27		Laga kraft	
Malin Töger Planarkitekt	Marie Rosdahl Enhetschef Strategienheten		



Diarienummer	PLAN.2022.1450
Planens beteckning	-
Påbörjad	2022-06-17
Antagen av SBN	-
Laga kraft	-
Genomförandetid	5 år

Tillhör nämndsbeslut 2026-03-10 SBN § 21 PLAN 2022.1450



Foto som visar planområdet.

Detaljplan för Björkeröd 2:166 m.fl. fastigheter i Äsperöd

Sjöbo kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Standardförfarande
Granskningshandling
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-02-27

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2026-02-27
- Grundkarta, upprättad 2023-02-07 och uppdaterad 2026-02-10
- Planbeskrivning, 2026-02-27
- Samrådsredogörelse, 2026-02-27
- Fastighetsförteckning, 2026-02-10

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sjöbo kommun, 2024-01-18
- PM Provtagning inom fastigheterna Björkröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03.

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 samrådstiden 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 BJÖRKERÖD 2:166 M.FL. FASTIGHETER I ÄSPERÖD	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
2.3.1 HUVUDMANNASKAP	9
2.4 KVARTERSMARK	9
2.5 BEFINTLIGT	10
2.6 ÄRENDEINFORMATION	11
2.7 ANNAT	11
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	12
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR.....	12
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
4.1 KOMMUNALA.....	15
4.1.1 DETALJPLAN.....	15
4.1.2 PLANBESKED.....	16
4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN.....	16
4.2 REGIONALA	16
4.2.1 REGIONPLAN.....	16
4.3 RIKSINTRESSEN	17
4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	17
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER.....	17
4.5.1 LUFT.....	17
4.5.2 VATTEN.....	17
4.5.3 BULLER.....	18
4.6 MILJÖ	18
4.6.1 STRANDSKYDD	18
4.6.2 DAGVATTEN.....	18
4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	19
4.7.1 OMGIVNINGSBULLER.....	19
4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR	20
4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	20
4.7.4 RISK FÖR EROSION	20
4.7.5 RISK FÖR SKRED	20
4.7.6 RISK FÖR RAS	20
4.7.7 FÖRORENAD MARK.....	21
4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	24
4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	25
4.10 KULTURMILJÖ.....	25

4.10.1 FORNLÄMNINGAR	26
4.10.2 BYGGNADSMINNEN.....	26
4.10.3 KYRKLIGT KULTURARV	27
4.11 FYSISK MILJÖ	27
4.12 SOCIALA.....	27
4.13 TEKNIK.....	27
4.14 SERVICE	27
4.15 TRAFIK	27
5 PLANERINGSUNDERLAG.....	28
5.1 KOMMUNALA.....	28
5.1.1 DETALJPLAN.....	28
5.1.2 GRUNDKARTA	28
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN.....	28
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN	28
5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	28
5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	28
5.2 UTREDNINGAR	29
5.2.1 MARKMILJÖUTREDNING	29
5.3 REGIONALA.....	29
5.3.1 Regionplan.....	29
5.3.2 Kulturmiljöprogram	29
6 KONSEKVENSER	30
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	30
6.2 NATUR	32
6.2.1 GRÖNOMRÅDE	32
6.2.2 LANDSKAPSBILD.....	32
6.3 MILJÖ	32
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	32
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING.....	32
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	32
6.3.4 DAGVATTEN.....	33
6.3.5 KULTURMILJÖ	33
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER.....	33
6.4.1 LUFT.....	33
6.4.2 VATTEN.....	33
6.4.3 BULLER.....	34
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	34
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	34
6.5.2 ÖVERSVÄMNING.....	35
6.5.3 OLYCKOR.....	35
6.5.4 EROSION	35
6.5.5 SKRED.....	36
6.5.6 RAS.....	36
6.6 SOCIALA.....	36
6.6.1 BARN.....	36
6.6.2 JÄMLIKHET	36
6.7 RIKSINTRESSE	36
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	36
6.9 TRAFIK	37
6.9.1 MOTORTRAFIK.....	37
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	37

7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	38
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	38
7.1.1	SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN	38
7.1.2	RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN	38
7.1.3	RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN	38
7.2	FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	38
7.2.1	FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER	38
7.2.2	FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	38
7.2.3	RÄTTIGHETER	38
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	38
7.3.1	TEKNISKA ÅTGÄRDER	38
7.3.2	UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	39
7.3.3	UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	39
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR	39
7.4.1	PLANEKONOMISK BEDÖMNING	39
7.4.2	PLANAVGIFT	40
7.4.3	ERSÄTTNINGSAKPRÅK	40
7.4.4	INLÖSEN	40
7.4.5	GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	40
7.4.6	DRIFT ALLMÄN PLATS	40
7.4.7	DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	41
7.4.8	GATUKOSTNADER	41
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR	41
7.5.1	EXPLOATERINGSAVTAL	41
7.5.2	TIDPLAN	41
7.6	KULTURVÄRDEN	41
8	FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN	42
9	MEDVERKANDE	43

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med en ny detaljplan är att utvidga möjligheterna för detaljhandel och partihandel samt att reglera allmän plats för gata.

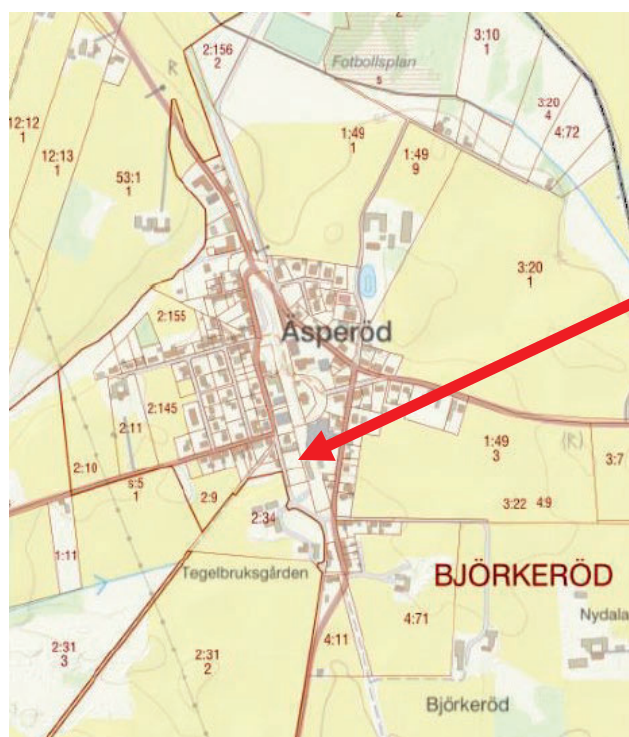
Planförslaget avses förbättra logistiken för lastning och lossning, in- och utfarter, transporter inom handelsområdet samt främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning mot Tegelbruksgatan.

Inom planområdet finns möjlighet för butiksyta och även möjlighet till komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår.

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planförslaget möjliggör för befintlig verksamhet inom Björkeröd 2:166, Esperöds Byggshop, att expandera och förbättra logistiken till och från sin verksamhet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med den gällande översiktsplanen, *Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040*.



Orienteringskarta med pilmarkering.

2.2 GENOMFÖRANDETID

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

2.3 ALLMÄN PLATS

Planen innefattar:

- Gata (GATA)

Även komplement till listad allmän plats ingår i användningen.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Allmänna platser inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar:

- Detaljhandel (H), vilket innebär områden för handel med varor och tjänster till framförallt privatpersoner.
- Industri - partihandel (J₁), vilket innebär områden för partihandel och annan jämförlig verksamhet.

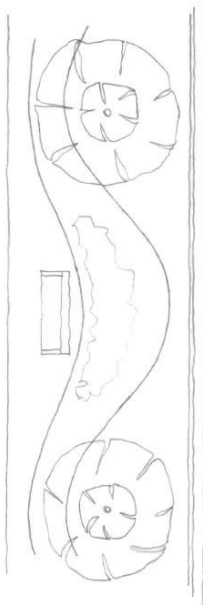
Även komplement till listade verksamheter ingår i användningen.

Inom kvartersmarken föreslås en reglering av utnyttjandegrad som medger en största byggnadsarea på 1200 kvm av användningsområdet. Det motsvarar ca 30 % av kvartersmarken inom planområdet.

Högsta nockhöjd på byggnad inom kvartersmarken är 8 meter, vilket syftar till att möjliggöra etablering av ändamålsenliga lokaler för detaljhandel.

Yttre zon inom kvartersmark parallell med Tegelbruksvägen innefattar svackdike för dagvatten (samt möjlighet för buskage) samt plank eller mur. Zon med svackdike/markfördjupning är avsett för infiltration, uppsamling och fördröjning av regnvatten samt för att minska risk för översvämning vid skyfall. Lämpligt största djup för markondulering bedöms vara cirka 30 cm. Upplägget inom zonen är att planket/muren placeras på insidan, längst mot öster och närmast verksamhetsområdet. Buskage samt svackdiken planteras och anordnas inom zonen, mellan plangräns mot gatemark och zonen egenskapsgräns. Plankets/murens funktioner är dels en estetiskt miljömässig avgränsning, dels en avskärmning mellan bymiljö och verksamhetsområde där avsikten är att dämpa och reducera buller och damm samt strålkastarljus från verksamhetens trafik och transporter.

Kvartersmarkens yttre zoner får inte bebyggas i norr, väster och söder. Vissa markytor får inte förses med byggnader (prickmark). Andra markytor får förses med mur eller plank.



Skiss - vy/sektion och plan. Förslag till stråkområde med vegetation, markfördjupning för dagvatten samt plank vid Tegelbruksvägen. Tidigare under planarbetet var tanken att träd skulle planteras men på grund av befintliga ledningar är buskage mer lämpligt.

In- och utfarter till bygghandeln finns vid Byavägen, Tegelbruksvägen och Snavavägen. Godstransporter till verksamhetsområde sker huvudsakligen söderifrån via Tegelbruksvägen.

Inom kvartersmark, inom Björkeröd 2:166 finns zoner med mark som behöver vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Zonerna är markreservat för allmännyttigt ändamål där markområdena är reserverade för underjordiska ledningar vilket säkerställs med planbestämmelse u₁ på plankartan.

2.5 BEFINTLIGT

Planområdet ligger inom mellersta och södra delen av orten Äsperöd. Området är beläget öster om Tegelbruksvägen. Stor del av planområdet består idag av grusade ytor och klippt gräs.

Bygghandeln i Äsperöd, som består av byggnader och transportytor samt lager och uppställning av material, finns huvudsakligen inom fastigheten Björkeröd 2:166. Bygghandeln har förvärvat de två angränsande bostadsfastigheterna och vill planlägga dem för att möjliggöra expansion av sin verksamhet. På en av fastigheterna fanns tidigare ett bostadshus som rivits.

Planområdets areal är cirka 4000 kvadratmeter.



Flygfoto som visar planområdet.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

1. kommunens namn: Sjöbo kommun
2. detaljplanens namn: Detaljplan för Björkeröd 2:166 m.fl. fastigheter i Äsperöd
3. kommunens diarienummer för detaljplanen: PLAN 2022.1450
4. hänvisning till beslutsprotokollet: -
5. vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2022-06-17
6. vilket datum detaljplanen fick laga kraft: -

2.7 ANNAT

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande då inga av kriterierna för ett utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § PBL bedöms vara uppfyllda för aktuellt planförslag.

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

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3 § I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användningsbestämmelser allmän plats	GATA	Gata	En del av fastigheten Björkeröd 1:61 som idag är planlagd för kvartersmark odling och kvartersmark handel (utformad som en infart) planläggs för allmän plats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar.
Användningsbestämmelser kvartersmark	H	Detaljhandel	Möjliggör detaljhandel vilket även innefattar handel med skrymmande varor så som bygghandel.
	J ₁	Partihandel	Bygghandelen riktar sig både till företag och privatpersoner. Partihandel ingår inte i användningen Detaljhandel, utan ingår istället i användningarna verksamheter och industri. På platser där det är möjligt att tillåta både detaljhandel och partihandel görs detta genom en kombination av användningarna detaljhandel och en precisering av användningen industri till partihandel.
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	I aktuell detaljplan säkerställer prickmarken lämplig placering av byggnader utifrån närliggande fastigheter och vägar. Mot befintlig bostadsfastigheten norr om planområdet finns prickmark inom en zon på 8 meters bredd. Mot Tegelbruksvägen i sydvästra delen av planområdet där allmän plats gata planeras intill finns prickmark inom en zon på fem meters bredd.
	h ₁	Högsta nockhöjd är 8 meter.	Högsta nockhöjd på syftar till att möjliggöra etablering av ändamålsenliga lokaler för detaljhandel.
	u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Säkerställer tillgång till befintliga allmänna underjordiska ledningar.
	f ₁	Plank ska vara av trä.	Plankets funktion är dels en estetiskt miljömässig avgränsning och då bedöms trä vara ett bra materialval.
	b ₁	Marken ska vara genomsläpplig.	Att reglera markens genomsläpplighet bidrar till ökad infiltration vilket utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även kan bidra till att mindre

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
			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. Syftet är att säkerställa dessa markremsor för svackdike och eventuell vegetation.
	b ₂	Plank eller mur ska finnas och vara minst 160 cm högt.	Plankets/murens funktioner är dels en estetiskt miljömässig avgränsning och dels en avskärmning mellan bymiljö och verksamhetsområde där avsikten är att dämpa och reducera buller och damm samt strålkastarljus från verksamhetens trafik och transporter. Zonen med krav på plank eller mur säkerställer även lämplig placering av byggnader utifrån närliggande fastigheter och vägar.
	b ₃	Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig.	Att reglera markens genomsläpplighet bidrar till ökad 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. Procenttalet är utifrån att plank eller mur ska kunna uppföras.
	b ₄	Tät grind eller nedmonterbart plank ska finnas.	För att kombinera krav på plank eller mur och behov av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar finns krav att tät grind eller nedmonterbart plank ska finnas på aktuell plats.
	b ₅	Svackdike ska finnas och vara i snitt 3 dm djupt.	För att säkerställa infiltration/fördröjning av skyfall.
	e ₁	Största byggnadsarea är 1200 m ² inom användningsområdet.	För att möjliggöra utveckling av verksamheten. Motsvarar ca 30 % av kvartersmarken inom planområdet.
	a ₁	Startbesked får inte ges för detaljhandel eller partihandel förrän plank eller mur samt svackdike finns.	För att säkerställa att plank eller mur uppförs samt att svackdike utförs.
	a ₂	Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats.	Eftersom halter över MKN hittats inom del av planområdet behöver avhjälpandeåtgärder göras. Dessa är lämpliga att göra i samband med anläggning och genomförande av detaljplanen. Därför säkerställs detta genom villkor för

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
			startbesked som reglerar att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats. I väsentlig ändring av markens användning ingår exempelvis schaktning och asfaltering.
	a ₃	Marklov krävs även för minskning av markens genomsläpplighet.	För att kunna följa upp b ₁ och b ₃ behövs utökad lovplikt.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas sedan tidigare av *Detaljplan för fd järnvägsområdet mm i Äsperöd och upphävande av detaljplan för del av Björkeröd 2:138 m m* vilken vann laga kraft 19 februari 1997 (kommunens nr P96).

Planområdet planlagt för:

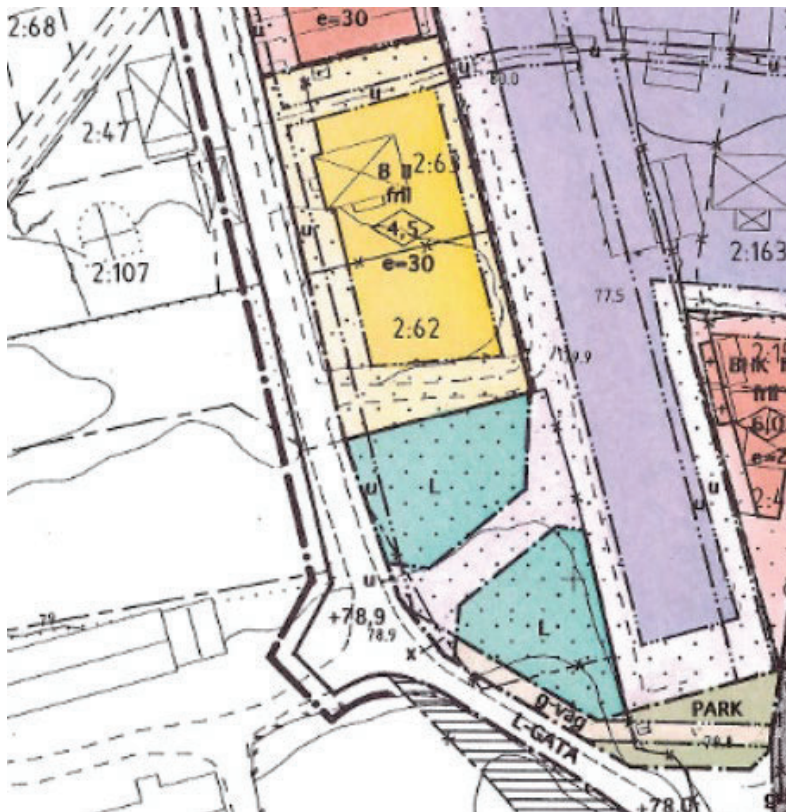
allmän plats

- gångväg

kvartersmark

- bostäder
- handel och småindustri och hantverk, ej störande för omgivningen
- odling

Utnyttjandegraden inom kvartersmark för bostäder är 30 %. Utnyttjandegraden inom kvartersmark för verksamhet är 33 %.



Utsnitt från detaljplan P96 över planområdet.

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

4.1.2 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 14 december 2021 § 131 att lämna ett positivt planbesked för Björkeröd 2:166 med flera fastigheter i Äsperöd. I ansökan om planbesked framförs önskemål om ändring till industrimark och byggrätt samt förenkling av trafiksituation för Esperöds Byggshop.

Planbeskedet redovisar

- att skyddsåtgärder för att motverka störningar så som buller och stoftspridning ska vidtas.
- att Tegelbruksvägen som tidigare kantades av trädgårdar och grönyta ska planeras så att gaturummet upplevs attraktivt och omhändertaget.
- att andelen hårdgjord yta med hänsyn till dagvattenhantering ska beaktas.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

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

Översiktsplanens markanvändning för aktuellt planområde är *Sammanhängande bostadsbebyggelse, överordnat intresse, detaljplan* med beskrivningen av användningen som pågående med kontinuerlig utveckling och ändring. Markanvändningen är även *Kulturlandskap, sammanhängande kulturlandskap*. Markanvändningen sammanhängande kulturlandskap syftar till bibehålla kulturmiljövärden och hänsyn ska tas till kulturmiljövärdena i området vid bygglovsprövning och detaljplanering.

I översiktsplanens utvecklingsstrategi för bebyggelsestruktur anges att all ny sammanhängande bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintlig samhällsservice och att samtliga av kommunens tätorter anses ha tillgång till befintlig samhällsservice i form av kommunalt vatten och avlopp, hållplatslägen och förskolor.

Sjöbo kommuns bedömning är att detaljplaneförslaget är förenligt med gällande översiktsplan då hänsyn tas till befintliga förutsättningar och planförslaget avser att förbättra trafiksituationen och utveckla handelsmöjligheterna i den befintliga sammanhängande bebyggelsen. Hänsyn till kulturmiljövärdena i området hanteras inom ramen för detaljplanearbetet. Läs mer under *4.10 Kulturmiljö*.

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONPLAN

Den 14 juni 2022 antog regionfullmäktige *Regionplan för Skåne 2022–2040*.

I regionplanen berörs inte Äsperöd av någon utvecklingsstrategi.

4.3 RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen finns inom eller påverkas av aktuellt planområde.

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 Resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen visar 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
Nybroån	Måttlig	Uppnår ej god
Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
Äsperöd	God	God

4.5.3 BULLER

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

4.6 MILJÖ

4.6.1 STRANDSKYDD

Inget strandskydd finns inom aktuellt planområde.

4.6.2 DAGVATTEN

Hela planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten.

En översiktlig karta över höjdförhållandena i området visar att det finns lokala sänkor inom planområdet (se figur nedan). Markens ytskikt är hårdpackad grus, gräsmatta och asfalt. Dagvatten som rinner till sänkorna inom planområdet omhändertas genom ledningar inom kvartersmarken som leder vattnet vidare mot det befintliga dagvattenhanteringssystemet för området.



Bild från Scalgo 2024 som visar planområdet (plangränsen har justerats något efter denna bild togs fram) med en lågpunkt centralt belägen. Mörkblå yta visar var vattendjupet är större än 25 cm vid en nederbörd på 100 mm.

4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.7.1 OMGIVNINGSBULLER

Befintliga bostäder är utformade på ett sådant sätt att komplementbyggnader till stor del avskärmar dem från det planerade verksamhetsområdet. Tyst sida och tyst uteplats uppnås vid samtliga befintliga bostäder. Bostaden på fastigheten Björkeröd 2:47 har en sida riktad mot verksamhetsområdet i dess nordöstra hörn.

Verksamheten som avser att utvidgas, Esperöds byggshop, är redan idag en befintlig verksamhet med varutransporter och interna transporter. Inga kända olägenheter har uppstått på grund av den befintliga verksamheten och dess transporter. Planförslaget medger viss typ av verksamhetsbuller i form av lastning och lossning av varor. Detta sker i begränsad omfattning. Detaljhandel och partihandel innebär att inget buller alstras under kväll och natt.

Mot Tegelbruksvägen regleras genom planbestämmelse att plank eller mur ska finnas och vara minst 160 cm högt (b₂). Plankets/murens funktioner är dels en estetiskt miljömässig avgränsning och dels en avskärmning mellan bymiljö och verksamhetsområde där avsikten är att dämpa och reducera buller och damm samt strålkastarljus från verksamhetens trafik och transporter.

På grund av det centrala läget och dagens begränsning av befintligt verksamhetsområde måste tunga transporter idag köra längre in i bykärnan till Björkeröd 2:65 (norr om planområdet längs Tegelbruksvägen) för att lossa gods. Konsekvensen av planläggningen är att bullersituationen bedöms minska för flertalet boende eftersom de tunga transporterna inte längre kommer behöva köra in till Björkeröd 2:65 för att lasta utan kan använda den nya infarten i sydvästra delen av planområdet.



Bild visar hur befintliga bostäder vänder sig bort från verksamhetsområdet. Byggnaden till vänster i bild är en garagebyggnad.



Flygfoto som visar var fasader för det befintliga bostäderna finns i förhållande till verksamhetsområdet.

4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR

Tranåsvägen och Snavavägen är transportleder för gods. Planområdet har minskats efter samrådet och gränsar inte till dessa vägar längre. Snavavägen är dock inom ett avstånd på mindre än 150 meter, som närmast är planområdet i dess sydöstra spets ca 20-25 meter. Planområdet i sin helhet ligger mer än 150 meter från Tranåsvägen. Eftersom verksamhetsområdet är befintligt och planområdet delvis är planlagt för handel och delvis för kvartersmark odling bedöms inte risken för olyckor förändras.

4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt skyfallskartering finns en risk för översvämning inom planområdet då en lågpunkt återfinns centralt i planområdet.

4.7.4 RISK FÖR EROSION

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2023; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för erosion inom planområdet.

4.7.5 RISK FÖR SKRED

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2023; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för skred inom planområdet.

4.7.6 RISK FÖR RAS

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI; kartmaterial från 2023; uppgift hämtad 2024) förekommer inga risker för ras inom planområdet.

4.7.7 FÖRORENAD MARK

För den del av planområdet som är lokaliserad inom det före detta spårområdet finns risk för markföroreningar, främst impregneringsmedel (koppar, krom, arsenik), tjära/kreosot (PAH) och bekämpningsmedel. Planområdet ligger i anslutning till det före detta området för tegelbruk som också är klassat som potentiellt förorenat område. En provtagning för att kartlägga eventuella markföroreningar i jord inom planområdet har utförts under maj 2025.

Kompletterande provtagning utfördes sedan under oktober 2025. Resultat från utförda undersökningsåtgärder redovisas i *PM Provtagning inom fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkeröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03*.

Provtagningen har påvisat förorening av bensen, aromater, PAH-M och PAH-H över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM, minde känslig markanvändning. Föroreningen har påvisats i fyllnadsjord om 0-1 m u my i två provpunkter (25W08 och 25W12). Bensen som påträffas i provpunkt 25W08 ligger strax över riktvärdet för MKM och är avgränsad i sidled, men inte i djupled. Aromater, PAH-M och PAH-H som påträffas i provpunkt 25W12 är avgränsad i djupled men inte i sidled. Övriga analyserade prov visar på halter under aktuella jämförelser.

Provpunkterna 25W01 till 25W06 ligger inom fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 och i dessa Resultat från provtagningen redovisas i punkter påträffas inga halter över riktvärdet för MKM. Inom den del av fastigheten Björkeröd 1:61 som har ingått i undersökningen ligger provpunkterna 25W07 till 25W12.

Enligt Naturvårdsverkets beräkningsverktyg styrs riktvärden av följande:

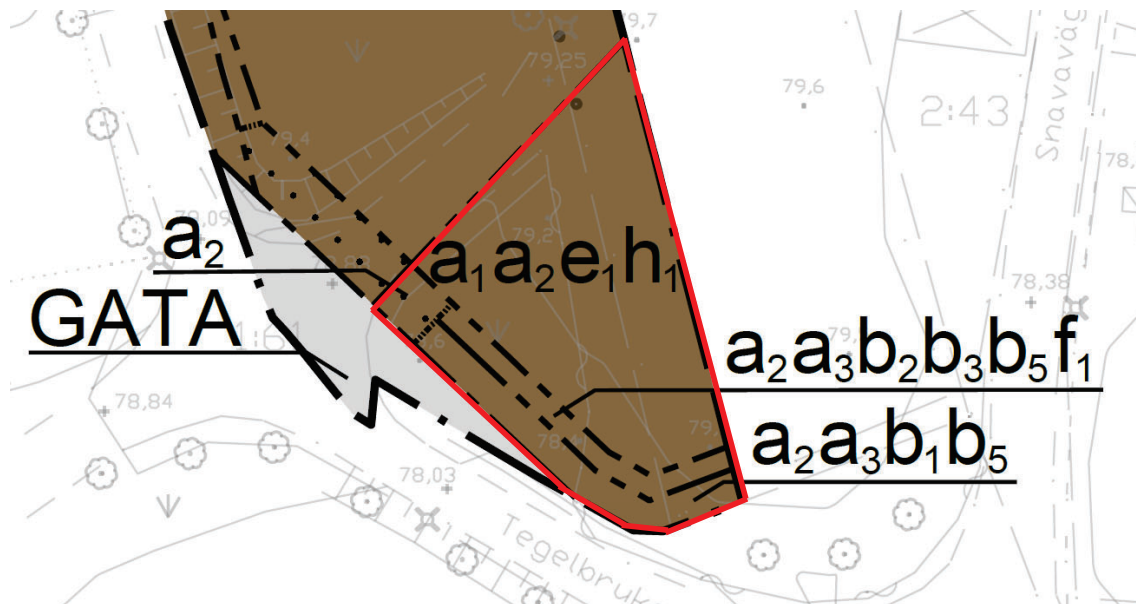
- Aromater – Skydd av markmiljö
- Bensen – Skydd av grundvatten
- PAH-M – Inandning av ångor
- PAH-H – Skydd av markmiljö.

Eftersom halter över MKN hittats inom del av planområdet behöver avhjälpandeåtgärder utföras. Dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen. Därför säkerställs detta genom planbestämmelse med villkor för startbesked, a2, som reglerar att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats. I väsentlig ändring av markens användning ingår exempelvis schaktning och asfaltering. Hantering av kostnader för avhjälpandeåtgärderna beskrivs under *7.4.1 Planekonomisk bedömning*.

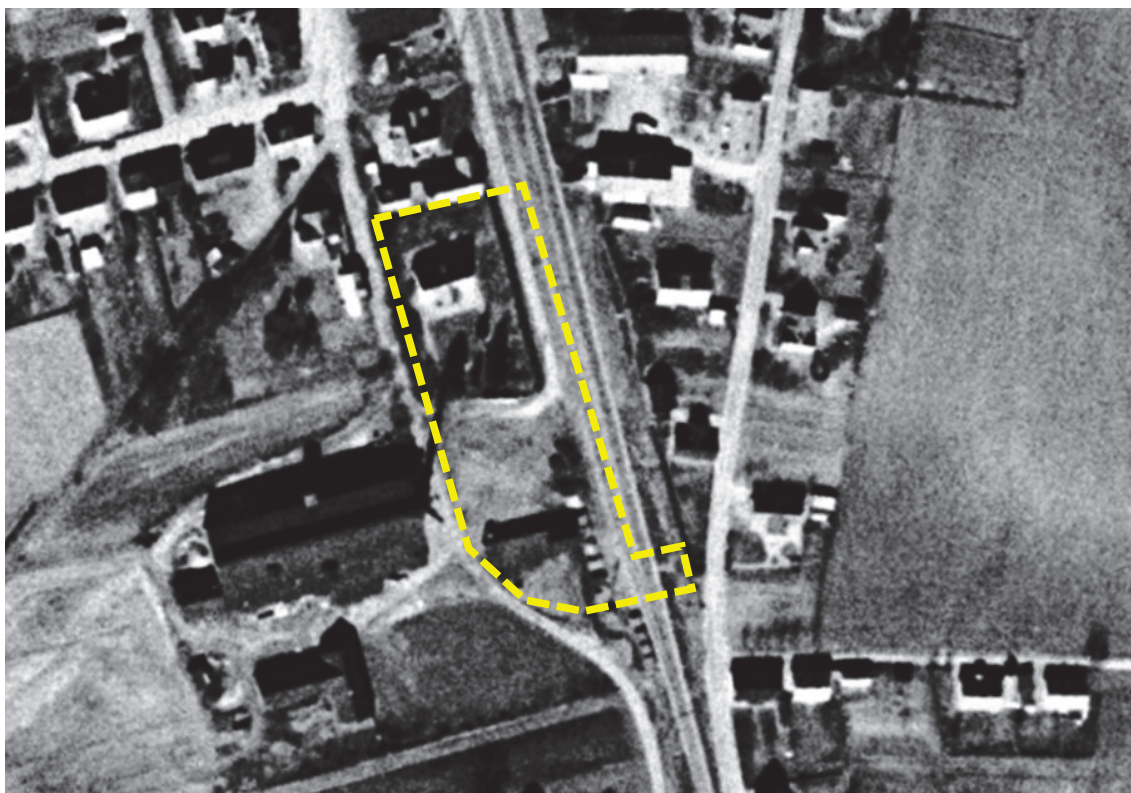
Innan avhjälpandeåtgärder utförs ska en anmälan enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.



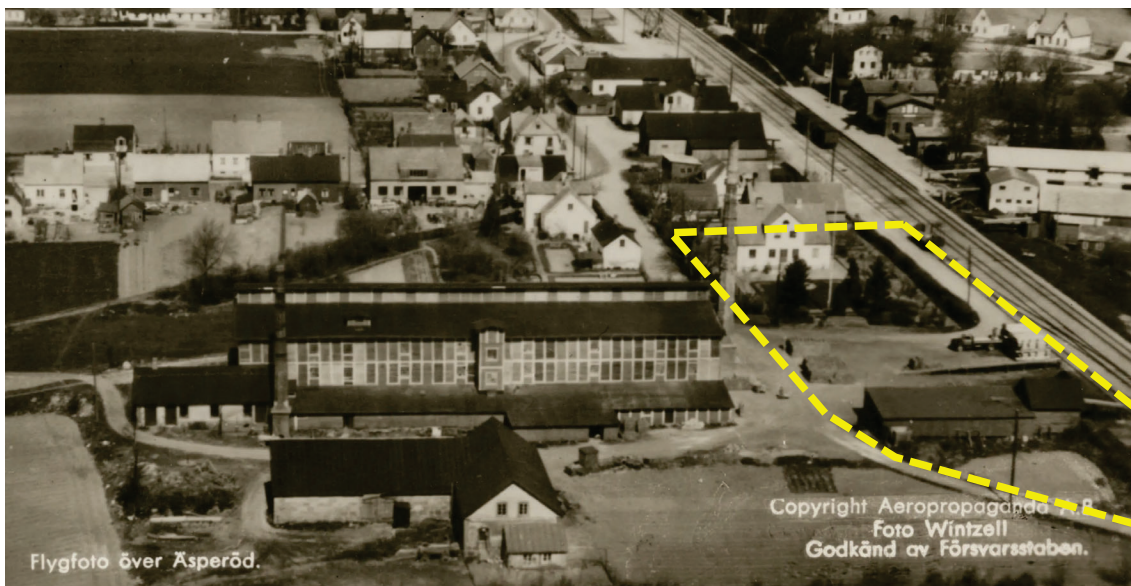
Kartbild undersökningsområde, utsnitt från PM Provtagning inom fastigheterna Björkeröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkeröd 1:61, Äsperöd, 2025-11-03, WSP. Se legend till höger om kartbild.



Kartbild i form av utsnitt från plankartan, ytan där planbestämmelse med villkor för startbesked (a_2) gäller är markerat i rött. Planbestämmelsen a_2 reglerar: startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpts.



Flygfoto från 1960 som visar historisk markanvändning för planområdet (plangränsen har justerats något efter denna bild togs fram).



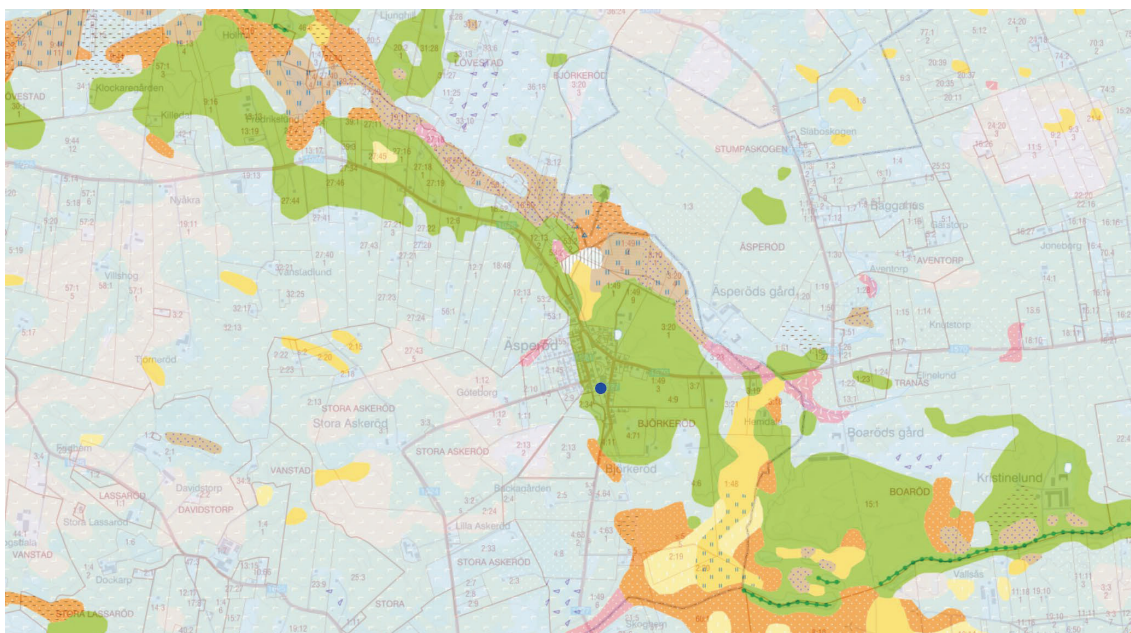
Flygfoto över Äsperöd 1940-talet (Vykort Aeropropaganda Foto Wintzell) Perspektiv från söder. Tegelbruket till vänster i bild. Planområdet markerat med gul streckad linje (plangränsen har justerats något efter denna bild togs fram).



Utsnitt från Häradsekonomiska kartan 1910-15 som visar att Tegelbruksområdet tidigare gick hela vägen fram till spårområdet.

4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt Jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU; uppgift hämtad 2024) består jordarten inom planområdet av isälvssediment.



Karta över jordarter, planområdet markerat med blå punkt.

Det föreligger ingen misstanke om svåra geotekniska förhållanden inom planområdet då det sedan tidigare har varit bebyggt utan problem. Eftersom ingen sådan misstanke föreligger och inga högre byggnader avses uppföras har ingen geoteknisk utredning för aktuellt planområde tagits fram inom ramen för detaljplaneprocessen.

Området för isälvsediment är inte tillräckligt stort i Äsperöd för att ge stor tillgång till grundvatten.

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.

4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet är grusad eller gräsbevuxen och till liten del hårdgjord med asfalt.

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 detaljplaneprocessen.

4.10 KULTURMILJÖ

Planområdet ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne; Kulturmiljöstråk Ystad-Eslövs järnväg.



Karta med kulturmiljöstråk.

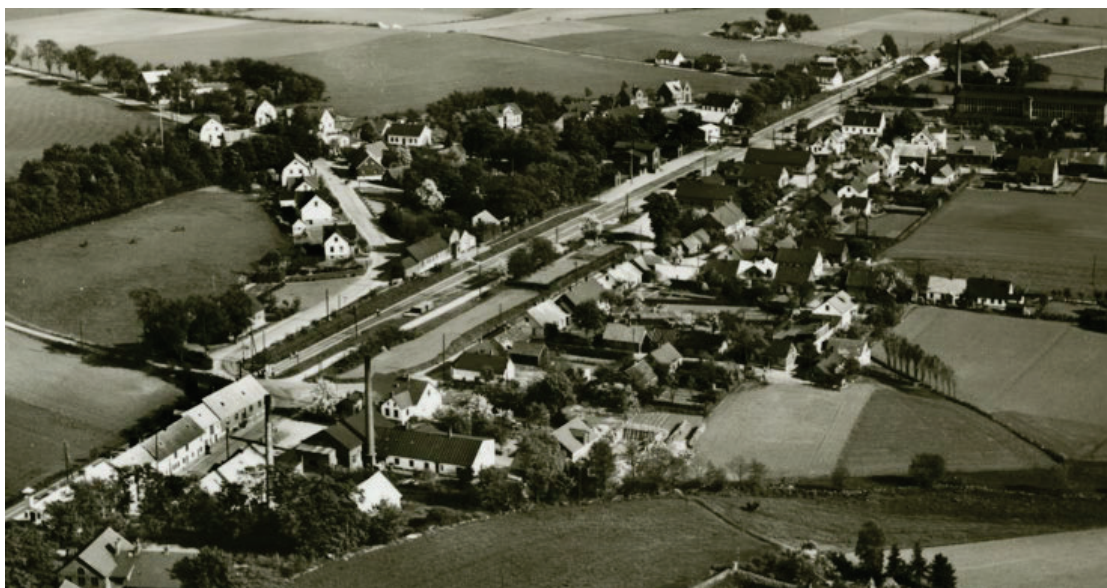
Utdrag ur Länsstyrelsens beskrivning i kulturmiljöprogrammet:

1865 öppnade sträckan Ystad-Bjärsjölagård och våren 1866 hela den 74 km långa sträckan. Små samhällen bildades vid flera av stationerna. Vid stationerna uppstod också en jordbruksanknuten industri. Huvudsakliga godsslag var foder, gödning, spannmål, sockerbetor, kalk och grus med mera. I järnvägstrafiken dominerade lantbruksprodukter söderifrån samt timmer och torv norrifrån. Ystad-Eslövs Järnväg förstatligades den 1 juli 1941 och SJ tog över driften. Sista persontåget Ystad-Eslöv gick 30 maj 1981. Banan revs 1984.

Motiv för bevarande

I stationssamhällena är inte bara stationshusen viktiga utan även övriga byggnader och anläggningar (lastkajer och perronger) med anknytning till järnvägen har stor betydelse, liksom den öppna plats som anger stationsområde.

Järnvägsbanan är en återspeglning av samhällsutvecklingen i stort. Det mödosamma och till stor del manuella anläggningsarbetet, etablerandet av kommunikationer som telegraf och telefon, samhällsbyggande och industrialisering, det abrupta slutet och stationssamhällenas omvandling till pendlarsamhällen till stor del baserade på privatbilism.



Flygfoto över Äsperöd 1939 (Vykort Flygtrafik Stockholm. Perspektiv från nordväst.

4.10.1 FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom aktuellt planområde.

4.10.2 BYGGNADSMINNEN

Inga byggnadsminnen finns inom aktuellt planområde.

4.10.3 KYRKLIGT KULTURARV

Inget kyrkligt kulturarv finns inom aktuellt planområde.

4.11 FYSISK MILJÖ

Marken inom planområdet är idag grusad, gräsbevuxen och asfalterad. Längst fastighetsgränsen i den sydöstra delen av planområdet finns ett buskage och längst i söder i planområdet träd.

4.12 SOCIALA

Planområdet är beläget i centrala Äsperöd. Verksamheten som avses utvecklas genom planläggningen (Esperöds byggshop) utgör en målpunkt inom orten. Björkeröd 2:63 var tidigare bebyggd med ett bostadshus som under lång tid förfallit och upplevts som otryggt.

4.13 TEKNIK

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA.

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

Avfallshantering för verksamheterna kan ske via Snavavägen eller via Tegelbruksgatan.

4.14 SERVICE

Planområdet ligger ca 10 km från dagligvaruhandel i Lövestad eller Tomelilla. Kommunal service finns i Sjöbo tätort som ligger ca. 17 km iväg.

Kommunen och orten är inom verksamhetsområde för Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund. Närmaste brandstation finns i Lövestad. Brandpost finns i planområdets närhet, vid Askarödsvägen väster om området.

4.15 TRAFIK

Planområdet kommer att trafikeras genom befintliga trafikanslutningar mot Tegelbruksvägen som är en kommunal väg.

Parkering- och angöringsplatser till verksamheter inom planområdet ska rymmas inom kvartersmarken för aktuell detaljplan och/eller inom fastigheten där verksamheten är lokaliserad.

Busshållplats finns inom norra delen av orten. Hållplatsen nås via Byavägen. Bussresor från och till Äsperöd sker med busslinjen Sjöbo-Lövestad-Tomelilla. Regionbuss trafikerar sträckan några gånger om dagen på vardagar och anropsstyrd trafik en och två gånger om dagen på helgen.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

- Plan nr P96 *Detaljplan för fd järnvägsområdet mm i Åsperöd och upphävande av detaljplan för del av Björkeröd 2:138 m m* vilken vann laga kraft 19 februari 1997.

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

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta, granskningshandling upprättad 2023-02-07 och uppdaterad 2026-02-10, har tagits fram av Sjöbo kommun och biläggs handlingarna.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040 antagen av kommunfullmäktige 2022-06-22.

Översiktsplanen 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, 2024-01-18. Undersökningen biläggs planhandlingarna och går att läsa på kommunens hemsida under tiden för granskning. Därefter arkiveras de tillsammans med handlingarna hos kommunen.

5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Då bedömningen är att detaljplaneförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan har ingen miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ett särskilt beslut om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte ska fattas inom ramen för samrådet, innan granskningen av detaljplanen. En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts, vilken kommit fram till att detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen har varit ute på samråd tillsammans med samrådsförslaget till detaljplanen och länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 MARKMILJÖUTREDNING

En provtagning för att kartlägga eventuella markföroreningar i jord inom planområdet har utförts under maj 2025. Kompletterande provtagning utfördes sedan under oktober 2025. Resultat från utförda undersökningsåtgärder redovisas i PM Provtagning inom fastigheterna Björkröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03. Se mer under 4.7.7 *Förorenad mark*.

5.3 REGIONALA

5.3.1 REGIONPLAN

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

5.3.2 KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöprogram: Ystad-Eslövs järnväg, Länsstyrelsen Skåne, 2006

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	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Björkeröd 2:166	Befintligt handelsområde. Detaljplanelagt för kvartersmark; <i>handel och småindustri och hantverk, ej störande för omgivningen</i> . Omfattas i gällande detaljplan av prickmark, <i>marken får inte bebyggas</i> .	Del av fastigheten kommer att omfattas av ny detaljplan. Inom denna del kommer marken att få ändrad användning till detaljhandel och partihandel och inte längre omfattas av prickmark.
Björkeröd 1:61	Kommunal gatu- och parkfastighet. Den del som ligger inom planområdet är gräs- och buskbevuxen samt asfalterad. Detaljplanelagd för kvartersmark; <i>handel och småindustri och hantverk, ej störande för omgivningen samt odling</i> . Samt en mycket liten markyta planlagd som allmänplats <i>park</i> .	Del av fastigheten kommer att omfattas av ny detaljplan. Inom denna del kommer marken att få ändrad användning till i huvudsak detaljhandel och partihandel medan en mindre del kommer att planläggas för allmänplats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Eftersom fastigheten redan är en kommunal gatu- och parkfastighet krävs inget avtal för inlösen.
Björkeröd 2:62	Grusad yta. Detaljplanelagd för kvartersmark <i>bostäder</i> .	Fastigheten kommer att omfattas av ny detaljplan. Ändrad användning till detaljhandel och partihandel.
Björkeröd 2:63	Grusad yta. Detaljplanelagd för kvartersmark <i>bostäder</i> .	Fastigheten kommer att omfattas av ny detaljplan. Ändrad användning till detaljhandel och partihandel.

Rättigheter inom området				
Beteckning	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
12-IM4-76/335.1	Kablar mm.	Björkeröd 1:61	-	Bedöms ej påverkas negativt av planens genomförande då samtliga befintliga ledningar inom planområdet skyddas av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).
12-VAN407.1	Väg	Björkeröd 2:156 (Esperöds sportklubb)	Björkeröd 1:61 (Sjöbo kommun)	Bedöms ej vara inom den del av fastigheten Björkeröd 1:61 som är inom planområdet.

Rättigheter inom området				
Beteckning	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
D202400455 339:1.1	Elledning, elänläggning	Hallandsboda 1:82 samt Härnäs 91:94 (E.ON.)	Björkeröd 1:61	Bedöms ej påverkas negativt av planens genomförande då samtliga befintliga ledningar inom planområdet skyddas av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Planområdet innehåller en smal remsa med träd och buskar i den södra delen. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka befintliga grönområden på ett betydande sätt då det är i så begränsad omfattning. Detaljplaneförslaget avser att komplettera Tegelbruksvägen med svackdike och möjlig vegetation.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt.

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)

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

6.3.4 DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten i området hanteras genom dagvattenbrunnar/dagvattenledningar och också genom infiltration i mark. Planens genomförande kommer leda till att andelen hårdgjord yta ökar vilket leder till ökade mängder dagvatten i ledningsnätet. Ledningsnätet i Äsperöd bedöms ha god kapacitet att ta emot de beräknade vattenmängderna.

Inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat. Förbindelsepunkten är gränsen mellan en allmän va-anläggning och en VA-installation. Förbindelsepunkten kan exempelvis vara en dagvattenbrunn eller ett öppet dike.

Planområdets genomsläpplighet regleras till viss del, bland annat för att fördröja och infiltrera dagvatten. Mark som ska vara genomsläpplig för dagvatten får inte hårdgöras med tätt material. Mark som är belagt med asfalt eller tätt lagda betongplattor är inte genomsläpplig. Genomsläpplig mark är exempelvis mark med gräs eller singel.

6.3.5 KULTURMILJÖ

Planförslaget bedöms inte påverka Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne; Kulturmiljöstråk Ystad-Eslövs järnväg negativt. Planområdet ligger söder om stationsområdet och påverkar inte det öppna området som återfinns kring stationshuset och perrongen.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Planförslaget med en möjlighet till utbyggnad av verksamhetsområdet innebär att trafikflödena kommer att öka till och från området. De ökade trafikflödena bedöms ha en försumbar, dock negativ, 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

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.

Planområdet är inom befintlig bebyggelse och är i sin helhet inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten som rinner till sänkorna inom planområdet omhändertas genom ledningar inom kvartersmarken som leder vattnet vidare mot det befintliga dagvattenhanteringssystemet för området. Då hårdgörandegraden ökar jämfört med befintlig markanvändning säkerställs att skyfallsmängder upp till 100 mm kan omhändertas inom planområdet genom att marken närmast Tegelbruksvägen utformas genomsläppligt och som ett svackdike. Svackdiken utöver att fördröja och infiltrera vatten viss renande effekt. Vid händelse av skyfall som är större än 100 mm avvattnas området naturligt mot sydöst mot öppen jordbruksmark. Planförslaget bedöms med anledning av att det är inom verksamhetsområde för dagvatten och då skyfall hanteras med svackdiken inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

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
Nybroån	Måttlig	Uppnår ej god
Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
Äsperöd	God	God

6.4.3 BULLER

Planförslaget medger viss typ av verksamhetsbuller i forma av lastning och lossning av varor. Detta sker i begränsad omfattning. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte leda till bullernivåer med fara för olägenheter av betydelse. Konsekvensen av planläggningen är att bullersituationen bedöms minska för flertalet boende eftersom de tunga transporterna inte längre kommer behöva köra in till Björkeröd 2:65 för att lasta. Detaljhandel med skrymmande varor innebär att inget buller alstras under kväll och natt.

Eftersom ingen stadigvarande vistelse förekommer inom aktuell detaljplan görs bedömningen att eventuellt förekommande omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa inom planområdet. Planerad verksamhet inom planområdet bedöms inte vara känsligt för omgivningsbuller.

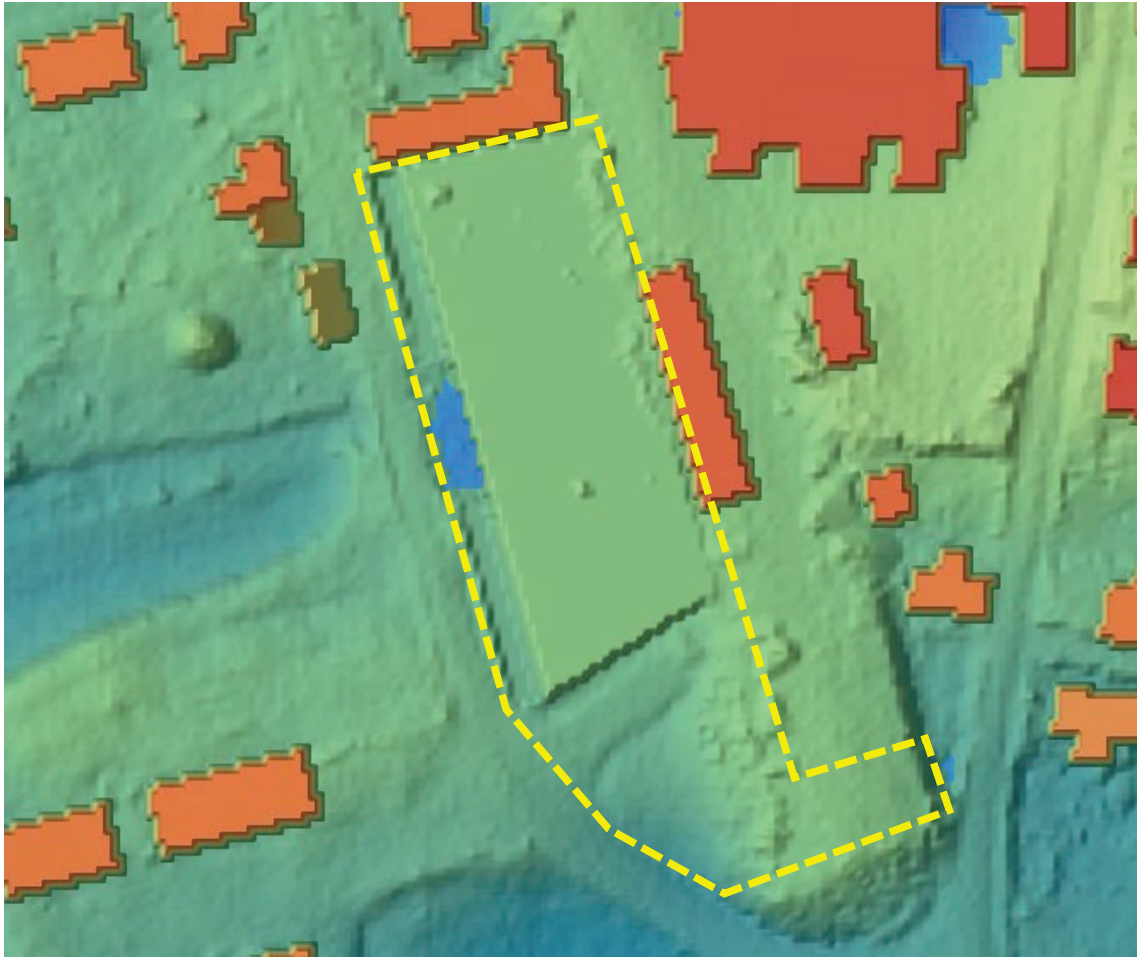
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

På grund av bedömningen under avsnittet 6.7.1 *Omgivningsbuller* har ingen beräkning av omgivningsbuller eller bullerutredning tagits fram.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Då hårdgörandegraden ökar jämfört med befintlig markanvändning säkerställs att skyfallsmängder upp till 100 mm kan omhändertas inom planområdet genom att marken närmast Tegelbruksvägen utformas genomsläppligt och som ett svackdike. Vid händelse av skyfall som är större än 100 mm avvattnas området naturligt mot sydöst mot öppen jordbruksmark. Skulle Tegelbruksvägen påverkas vid ett sådant tillfälle så finns Snavavägen som alternativ väg. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte medföra att risken för översvämning ökar.



Scalco-genererad bild som visar hur vattenmängder över 25 cm samlas i svackdike då mark inom planområdet har hårdgjort linje (plangränsen har justerats något efter denna bild togs fram).

6.5.3 OLYCKOR

Planens genomförande kommer leda till att mindre andel tunga transporter kör in i Äsperöd på Tegelbruksvägen och risken för olyckor bedöms därmed att minska.

6.5.4 EROSION

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för erosion i dess närområde.

6.5.5 SKRED

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för skred i dess närområde.

6.5.6 RAS

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för ras i dess närområde.

6.6 SOCIALA

Utbyggnaden kan påverka miljön nära bostadsområden, men eftersom påverkan sker i direkt anslutning till ett befintligt verksamhetsområde och eftersom planområdet redan är exploaterat bedöms miljöpåverkan inte vara betydande ur det sociala perspektivet.

Framförallt förväntas de sociala konsekvenserna av utbyggnaden vara positiva, på grund av minskad trafik i direkt anslutning till bostäder.

Utbyggnaden inom planområdet innebär inte en utökad barriäreffekt för fotgängare eller cyklister i närområdet.

Sammantaget bedöms utbyggnaden inom planområdet inte medföra betydande sociala konsekvenser. Utbyggnaden bedöms ha en positiv påverkan på människors möjligheter till arbete.

6.6.1 BARN

Den ändrade markanvändningen med förbättrad logistik för tunga fordon bedöms vara positivt för barn eftersom andelen tunga transporter och därmed risken för olyckor och luftföroreningar i Äsperöd bedöms minska.

6.6.2 JÄMLIKHET

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka jämlikhet på ett betydande sätt.

6.7 RIKSINTRESSE

Enligt 4.3 *Riksintressen* berörs inga områden för riksintressen av planområdet, varför genomförandet av detaljplanen inte bedöms påverka något riksintresse.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 4.4 *Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken* finns inga av de särskilt skyddsvärda mark- och vattenområden som listas i miljöbalkens tredje kapitel inom planområdet, varför utbyggnaden inom planområdet inte bedöms påverka dessa typer av mark- och vattenområden.

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

Den ändrade markanvändningen innebär att tunga transporter kan angöra till handeln utan att passera Äsperöds bykärna. Utbyggnad av handelsverksamheten kan orsaka en utökad omgivningspåverkan i form av ökad persontrafik. Då handeln redan är etablerad och syftet med planläggningen främst är att underlätta för de tunga transporterna så bedöms den risken vara av ringa påverkan.

6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Detaljhandel med skrymmande varor genererar lite gång- och cykeltrafik. Detaljplanens genomförande bedöms ha positiv inverkan på de lokalgator som finns i Äsperöd då andelen tunga transporter minskar på Tegelbruksgatan.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Det område inom den kommunala fastigheten Björkeröd 1:61 del 4 som planläggs för kvartersmark för detaljhandel och partihandel avses förvärfvas av exploatören. Den del som planläggs som allmän plats gata kommer fortsatt vara kommunal mark.

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Ingen skyldighet till inlösen finns planområdet.

7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Ingen rätt till inlösen finns inom planområdet.

7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

Ingen rätt till inlösen av rättighet finns inom planområdet.

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Den förändrade regleringen av allmän platsmark och kvartersmark gör att fastighetsindelningen behöver regleras. Den del av den föreslagna detaljplanen som omfattas av allmän plats regleras till en kommunal gatufastighet. De delar som omfattas av kvartersmark kommer förvärfvas av ägaren till övrig kvartersmark inom planområdet.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser som innebär att gemensamhetsanläggningar eller rättigheter ska bildas, ändras eller upphöra att gälla.

I norra delen av planområdet säkerställs åtkomsten av allmännyttiga ledningar genom ett u-område.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

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

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet. Då planområdet och verksamheten

dimensioneras för att tunga transporter med skrymmande bedöms framkomligheten för renhållningsfordon vara god.

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

Eftersom halter över MKN hittats inom del av planområdet behöver avhjälpandeåtgärder göras. Dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen. Eftersom dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen säkerställs de via planbestämmelse med villkor för startbesked. Läs mer om kostnader under Läs mer om behovet av avhjälpandeåtgärder under 7.4 *Ekonomiska frågor* och 4.7.7. *Förorenad mark*.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgör allmän plats. Den allmänna platsen som finns inom planområdet är av begränsad omfattning och leder inte till att någon utbyggnad behöver ske.

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 förrättningar som krävs för fastighetsreglering.

Markägaren står för de kostnader för avhjälpandeåtgärder som krävs inom del av fastigheten Björkeröd 1:61 inom planområdet. Eftersom dessa är lämpliga att göra i samband vid anläggning och genomförande av detaljplanen säkerställs de via planbestämmelse med villkor för startbesked och kostnaden kommer att regleras i det marköverlåtelseavtal som upprättas mellan markägaren (kommunen) och exploatören. Läs mer om behovet av avhjälpandeåtgärder under 4.7.7. *Förorenad mark*.

Exploatören bekostar VA-anläggningsavgift för anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet 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 eventuell 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.

Om fornlämning skulle påträffas och det skulle innebära ingrepp i den krävs tillstånd från länsstyrelsen. 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 ERSÄTTNINGSANSPRÅK

Fastighetsägare till Björkeröd 2:62 och Björkeröd 2:62 bedöms ha rätt till ersättningsanspråk enligt plan- och bygglagen (2010:900) för den mark som planläggs som allmän platsmark. Frågan kommer att hanteras i exploateringsavtal.

7.4.4 INLÖSEN

Ingen rätt eller skyldighet till inlösen finns inom planområdet.

7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inga gemensamhetsanläggningar avses bildas.

7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen är huvudman för och bekostar drift av allmänplats. Andelen allmän plats är begränsad och driften bedöms inte förändras från dagens situation.

7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Området ingår i verksamhetsområdet för VA och detta sköts redan idag av kommunen.

7.4.8 GATUKOSTNADER

Inga gatukostnader tillkommer.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Sjöbo kommun och Esperöds byggshop. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap x § plan- och bygglagen och ska undertecknas innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har med överlåtelse av mark att göra.

7.5.2 TIDPLAN

Detaljplanen bedöms antas under 2026 och kan även vinna laga kraft under året om inga överklaganden inkommer. Efter ett laga kraft bedöm utbyggnad kunna färdigställas inom ramen för genomförandetiden som är fem år.

7.6 KULTURVÄRDEN

Inom planområdet finns inga kulturvärden som påverkar planens genomförande.

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

Nedan redogörs för de huvudsakliga förändringar som gjorts mellan samråd och granskning:

- Planområdets omfattning har minskats till att endast omfatta fastigheter i den södra delen av tidigare planområde vilka omfattar fastigheterna Björkeröd 2:62, Björkeröd 2:63, del av Björkeröd 2:116 samt del av Björkeröd 1:61. Planförslaget innebär ett utökat verksamhetsområde och angöring i sydväst. Markanvändning detaljhandel och partihandel. Markanvändning centrum och verksamheter är inte längre del av planförslaget.
- En smal remsa av planområdet som angränsar till Tegelbruksgatan planläggs som allmän plats gata för att säkerställa framtida utrymmesbehov för vägnätet och befintliga ledningsdragningar.
- En provtagning för att kartlägga eventuella markföroreningar i jord inom planområdet har utförts under maj 2025. Kompletterande provtagning utfördes sedan under oktober 2025. Resultat från utförda undersökningsåtgärder redovisas i PM Provtagning inom fastigheterna Björkröd 2:62 och 2:63 samt del av Björkröd 1:61, Äsperöd, WSP, 2025-11-03. Planbestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpas har lagts till inom del av planområdet för att säkerställa erforderliga avhjälpandeåtgärder och därigenom markens lämplighet för föreslagen markanvändning. Planbeskrivningen har även uppdaterats avseende förorenad mark.
- Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

9 MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Strategienheten i Sjöbo kommun. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från Bygglövsenheten, Miljöenheten och Tekniska förvaltningen deltagit. Eva Ferlinger och Maja Håkansson har tidigare varit handläggande planarkitekter för detaljplanen.

Tillhör nämndsbeslut 2026-03-10 SBN § 21 PLAN.2022.1450

Malin Töger
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef Strategi