



**SJÖBO**  
KOMMUN

**ÄNDRING AV DETALJPLAN** för Blentarp 23:11 i Blentarp  
(Blentarpsgården), Sjöbo kommun, Skåne län

**TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING**

**SAMRÅDSHANDLING**



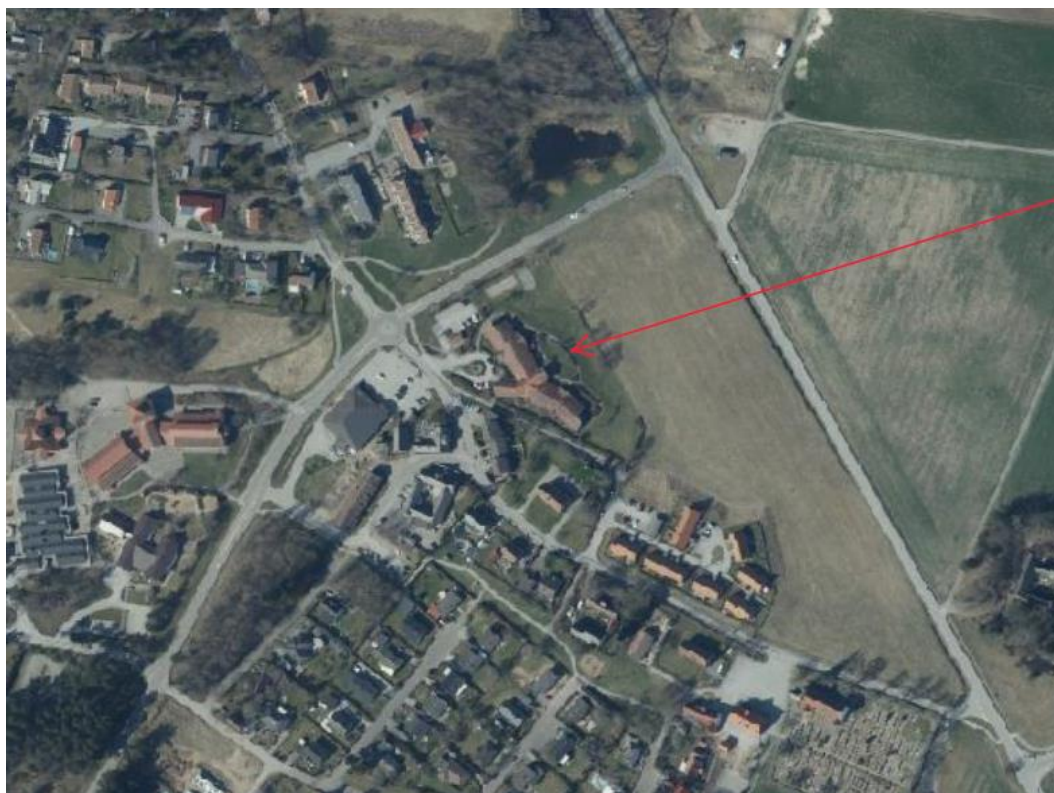
Flygfoto med markering av planområde för ändring av detaljplan inom Blentarp 23:11.

Ändring av detaljplan för Blentarp 23:11,  
Sjöbo kommun, Skåne län  
Dnr 2022.1910

Tillägg till planbeskrivning  
Samrådshandling 2022-11-15

## INNEHÅLL

Ansökan, planbesked och planändringens syfte .....	4
Planprocessen .....	4
Handlingar .....	6
Tidplan .....	6
Markanvändning och miljö .....	8
Plandata .....	8
Detaljplaner .....	10
Grundkarta .....	14
Planbestämmelser .....	15
Genomförandetid .....	16
Ekonomi .....	16
Medverkande .....	16



Flygfoto med markering av Blentarpsgården.



Foto september 2022



Del av Blentarpsgården mot väster, mot Blentarpsvägen.



Del av byggnad mot söder.



Del av Blentarpsgården mot öster.



Träd och häckar inom östra delen av fastigheten.

## **ANSÖKAN, PLANBESKED OCH PLANÄNDRINGENS SYFTE**

AB Sjöbohem ansökte om ändring av detaljplan för Blentarp 23:11 för att använda byggnaden också till vanliga bostäder.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 20 april 2022 § 24 att lämna ett positivt planbesked för att genom en ny detaljplan pröva möjligheten att utöver vårdändamål även möjliggöra bostadsändamål för fastigheten Blentarp 23:11.

AB Sjöbohem har framfört att det som eftersträvas är boende i ett brett perspektiv samt att växthus/orangeri önskas.

Gällande detaljplan anger ändamålen VÅRD, BOSTÄDER FÖR ÄLDRE. Ändring av detaljplan anger ändamålen VÅRD och BOSTÄDER.

Avsikten med ändring av detaljplan för fastigheten är att utvidga planens ändamål avseende boende. Planändringen syftar till att möjliggöra ett allomfattande boende. Ändringen prövar också att reglera egenskapsgränser för ledningsområde och mark som inte får bebyggas och därmed också för byggrättsområde vilket möjliggör växthus/orangeri för boende. Ändringen avser också innefatta bestämmelse för att värna och utveckla grönstruktur inom området.

## **PLANPROCESSEN**

Plan- och bygglagen, PBL, anger bestämmelser för processen att ta fram en detaljplan. Detaljplanläggning syftar till att pröva markens användning, det ändamål markområdet är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Detaljplanen reglerar mark samt bebyggelse och byggnadsverk.

### **Detaljplan och ändring av detaljplan**

En detaljplan reglerar användandet av mark och vatten och innehåller bland annat information om vad markområden får användas till, hur gator och allmänna platser ska utformas och hur byggnader ska användas, utformas och placeras. En detaljplan består av en plankarta med planbestämmelser samt en tillhörande planbeskrivning.

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

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanlagt område.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Kommunens bedömning är att de planerade förändringarna - de ändrade och tillkommande planbestämmelserna samt regleringarna - kan prövas och hanteras genom ändring av detaljplan.

En ändring av detaljplan följer i stort samma process som en ny detaljplan, men den innehåller eller medför ingen ny prövning av markens lämplighet, vilket innebär en förenklad planhantering avseende planhandlingar.

När en detaljplan ändras behöver inte en särskild planbeskrivning tas fram till ändringsbeslutet. I stället ska den ändrade detaljplanens planbeskrivning kompletteras med en beskrivning av ändringen, vilket i detta fallet görs med ett tillägg till planbeskrivningen (detta dokument).

Förfarandet standardförfarande används som planförfarande för prövning av ändring av detaljplan för fastigheten Blentarp 23:11.

#### Standardförfarande



#### Samråd

Planhandlingarna skickas ut för samråd till myndigheter, berörda grannar och till andra som berörs av förslaget.

Efter samrådstiden sammanställs de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

#### Underrättelse

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och bearbetats utifrån den information som framkommit ska planförslaget vara tillgängligt för granskning. Inför granskningen anslår kommunen en underrättelse som informerar om planärendet och planprocessen.

#### Granskning

Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en möjlighet att lämna synpunkter.

## Granskningsutlåtande

När granskningen är klar sammanställs de skriftliga synpunkter som har inkommit i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

Om planförslaget ändras väsentligt ska en ny granskning genomföras.

## Antagande

Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar, på delegation av kommunfullmäktige, om antagande och ändring av detaljplaner som inte är av stor vikt eller principiell betydelse.

Ändring av detaljplan för Blentarp 23:11 bedöms inte vara av stor vikt eller principiell betydelse.

De som skriftligt framfört sina synpunkter under granskningskedet har rätt att överklaga antagandebeslutet till mark- och miljödomstolen.

## Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft när tiden för överklagande gått ut och ingen har överklagat planen eller när länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva antagandebeslutet.

När detaljplanen vunnit laga kraft kungörs det av kommunen.

## HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och ändringsbestämmelser 2022-11-15
- Tillägg till planbeskrivning (detta dokument) 2022-11-15
- Plankarta, detaljplan 1997-04-18
- Plan- och genomförandebeskrivning, detaljplan 1997-04-18

Sammanställning av samråd-samrådsredogörelse och granskningsutlåtande kommer att tillföras under planprocessens gång.

Bilaga: Undersökning av betydande miljöpåverkan 2022-11-15

## TIDPLAN

Samråd	hösten 2022
Granskning	våren 2023
Antagande - samhällsbyggnadsnämnden	våren 2023
Laga kraft	sommaren 2023

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag då planen får laga kraft. Genomförandetiden sätts till fem år.

### **Planförfarande**

Kommunen väljer att använda planförfarandet standardförfarande för ändring av detaljplan då planens markanvändning kvarstår och då planändringen bedöms uppfylla den ursprungliga planens syfte. Plan- och bygglagen regler för allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap anses uppfyllt då den ursprungliga användningen och exploateringsgraden kvarstår.

### **Beskrivning av användning Vård**

Användningen Vård ska tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen.

I användningen Vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldrevård, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård.

Även sådan verksamhet som kompletterar vårdverksamheten ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår.

### **Beskrivning av användning Bostäder**

Användningen Bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

## MARKANVÄNDNING OCH MILJÖ

Ändring av detaljplan bedöms vara förenlig med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vatten då markanvändningen inom det aktuella området kvarstår och detta är prövat vid den gällande detaljplanens framtagande.

Ändring av detaljplan bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken, MB, om hushållning med mark- och vattenområden.

Planområdet bedöms inte vara känsligt ur ekologisk synpunkt eller omfattas av särskilda naturvärden. Ändring av detaljplan föreslår ingen användning som innebär negativ påverkan på vattenskyddsområde. Miljökvalitetsnorm för luft förväntas inte bli påverkad av förslaget. Dagvatten ska hanteras på ett sådant sätt att miljökvalitetsnorm för vatten inte påverkas negativt. Fastigheten ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Utvidgning av ändamål avseende boende bedöms som acceptabelt utifrån förutsättningarna - områdets/platsens lämplighet med hänsyn till läge och karaktär, struktur och tillgänglighet samt aspekten byggnadsutveckling.

Bedömningen är att ändring av detaljplan inte förväntas innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Kommunens bedömning i underökning av betydande miljöpåverkan är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

## PLANDATA

### Område och fastighet

Planområdet ligger inom östra delen av Blentarp. Området/fastigheten Blentarp 23:11 gränsar i sydöst, söder, väster och nordväst till bebyggda områden och vägar. I norr och nordöst gränsar området/fastigheten till gräsmarksområde med träd och buskage samt till öppet landskap, till odlingsmark.

Fastighetens areal är 10 268 kvadratmeter. Fastigheten ägs av kommunens bostadsbolag AB Sjöbohem.

Området som berörs av planändringen är cirka 10 000 kvadratmeter.

Planens geografiska omfattning har minskats i detta ärende då de delar inom vilken annan detaljplan gäller har utgått. (Delar som ingår i detaljplan för Blentarp 9:34 m fl från 2008.)

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad och en mindre sidobyggnad.

Huvudbyggnadens byggnadsarea beräknas till knappt 1 500 kvadratmeter. Byggnaden, benämnd Blentarpsgården, uppfördes för drygt tjugo år sedan. Byggnaden uppfördes som äldreboende och dagcentral.



Byggnaden inrymmer lokaler för boende innefattande flertal boenderum med pentry och badrum, en bostadslägenhet, matrum, allrum och läsrum samt rum för dagcentralsfunktioner och hemtjänst.

Blentarpsgårdens funktion som äldreboende/särskilt boende för äldre stängdes ner under 2019. Lokalerna/rummen i byggnaden används av hemtjänsten, av ortens seniorer för aktiviteter, för utbildning samt (i nuläget) också som flyktingboende.

### **Grönstruktur**

Vegetationen inom fastigheten består av gräsmattor samt häckar, buskage och träd. Grönstrukturen ramar in och avgränsar samt representerar en viktig del av områdets karaktär. De större uppvuxna träden längs den östra gränsen utgör en fin ridå till området. Det är viktigt att dessa träd ges fortsatt goda förutsättningar till en god utveckling. Inom fastighetens östra del finns utrymme för stora träd att utvecklas. Nya träd av större storlek behöver planteras längs östra gränsen och inom planområdet så att en sammanhållen grönstruktur skapas. Växter är betydelsefulla för både upplevelse och välbefinnande. Träd och buskar reglerar vind och värme och är viktiga för den biologiska mångfalden.

### **Fördjupad översiktsplan**

Gällande fördjupad översiktsplan för Blentarp, antagen 21 mars 2008, redovisar centrum med handel, offentlig service och bostäder för område där fastigheten Blentarp 23:11 ingår.

### **Parkering**

Bedömningen är att befintligt område för parkering inom Blentarp 23:11 kan inrymma behövliga parkeringsplatser för bil och cykel för boende. Det finns utrymme för eventuell omDispositionering eller utökning av parkeringsområde inom fastigheten.

## DETALJPLANER

Den berörda fastigheten och angränsande områden i sydöst, söder, väster och nordväst är detaljplanlagda.

Detaljplan för Blentarp 23:11, laga kraft 18 april 1997 (kommunens nummer P98), anger kvartersmark för vård, bostäder för äldre för fastigheten. Planbestämmelsen innefattar också att hänsyn ska tas till landskapsbild och kulturhistoriska värden.



Plankarta - detaljplan för Blentarp 23:11 från 1997.

## PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. DÅR BETECKNING SAKNAS, GÄLLER BESTÄMMELEN HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

### GRÄNSBETECKNINGAR

	GRÄNS RITAD 3 MM UTANFÖR PLANOMRÅDET
	ANVÄNDNINGSGRÄNS, OFÖRÄNDRAD
	ANVÄNDNINGSGRÄNS, NY
	EGENSKAPSGRÄNS

### MARKANVÄNDNING

#### ALLMÄN PLATSMARK

<b>GC-VÄG</b>	GÅNG- OCH CYKELVÄG
<b>gräs</b>	GRÄSYTA


#### KVARTERSMARK

	VÅRD, BOSTÄDER FÖR ÄLDRE. HÄNSYN SKALL TAS TILL LANSKAPSBILD OCH KULTURHISTORISKA VÄRDEN.
---	---

#### UTNYTTJANDEGRAD

	HÖGSTA BYGGNADSAREA I PROCENT AV FASTIGHETSAREA
---	---


### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
<b>u</b>	MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

### MARKENS ANORDNANDE

	UTFART FÅR INTE ANORDNAS
---	--------------------------

### PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

	HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER
<b>II</b>	HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR
	ÅTGÄRDER FÅR INTE VIDTAGAS OCH ANORDNINGAR INTE UTFÖRAS SOM INNEBÄR, ATT SKYDD FÖR GRUNDTVATTENTÄKT PÅ FASTIGHETEN BLENTARP 18:36 ÄVENTYRAS.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETIDEN ÄR 10 ÅR RÄKNAT FRÅN DEN DAG DÅ BESLUT ATT ANTAGA PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT

## ILLUSTRATIONER

 ILLUSTRATIONSLINJE

Planbestämmelser - detaljplan för Blentarp 23:11 från 1997.

Planbestämmelser för bebyggande och utformning anger: Högsta byggnadsarea 25 procent av fastighetens area. Yttre markzoner får inte bebyggas (prickad mark). Högsta byggnadshöjd 7 meter (höjd från medelmarknivå till skärning mellan fasadplan och ett plan som med 45 graders lutning berör byggnadens tak). Högst två våningar.

Utnyttjandegraden 25 % av fastighetens area innebär en möjlig byggnadsarea på cirka 2 500 kvadratmeter inom Blentarp 23:11.

I sydöst och söder gränsar det berörda planområdet till detaljplanlagt område för dels bostäder samt dels vård, bostäder för äldre genom detaljplan för Blentarp 9:34 m fl, laga kraft 27 september 2008 (kommunens nummer P243).

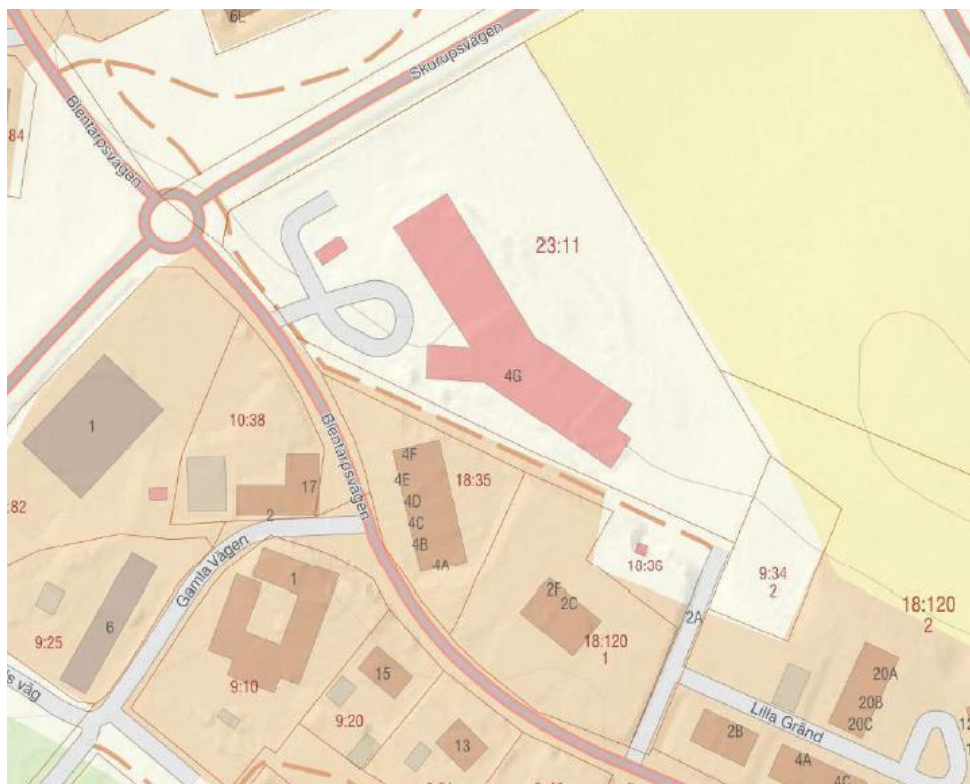


Plankarta - detaljplan för Blentarp 9:34 m fl från 2008.

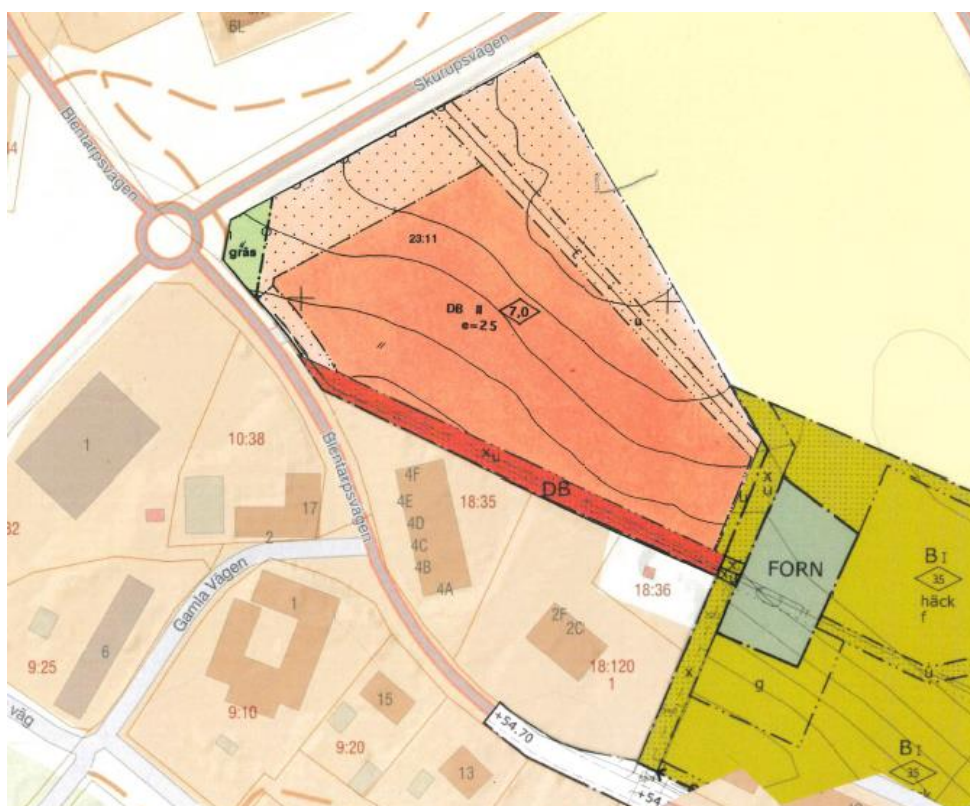
Detaljplanen anger kvartersmark tillgänglig för ledningar samt allmän gång- och cykeltrafik för del av fastigheten Blentarp 18:36 och del av fastigheten Blentarp 18:120 samt för en mindre del i sydöst av fastigheten Blentarp 23:11.

Bostadshuset inom Blentarp 18:120, uppfördes för drygt tio år sedan.





Karta



Karta med inlagda plankartor från detaljplan för Blentarp 23:11 från 1997 samt från detaljplan för Blentarp 9:34 m fl från 2008.



## GRUNDKARTA

Grundkarta för fastigheten har upprättats som underlag för ändring av detaljplan. Grundkartan visar den aktuella situationen för fastigheten med byggnader (huvudbyggnad och mindre sidobyggnad) samt in- och utfart, körväg, parkering, gångvägar, uteplatser, vegetation, slänter, spelplaner (boule-banor) och marknivåer.



Utdrag ur grundkarta upprättad av Metria (5 oktober 2022)

### Ändring av detaljplan

Gällande detaljplan från 1997 är analogt framtagen. I rubricerat ärende - ändring av detaljplan - är plankartan med beteckningar och planbestämmelser omvandlad till digital form, där ändringar har tillförts.

### Förutsättning - ändring

Detaljplan för Blentarp 23:11 från 1997 anger mark för allmänna underjordiska ledningar (u-område) och mark som inte får bebyggas (prickad mark).

Grundkartan samt ledningskoll för området visar att det numera inte finns högspänningsledning i mark inom fastighetens östra del.

Växthus/orangeri för boende möjliggörs därmed inom fastighetens norra del.

## PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse för användning av kvartersmark i detaljplan för Blentarp 23:11 från 1997: VÅRD, BOSTÄDER FÖR ÄLDRE. HÄNSYN SKA TAS TILL LANDSKAPSBILD OCH KULTURHISTORISKA VÄRDEN.

Ändrade bestämmelser för användning av kvartersmark:

VÅRD

BOSTÄDER

Användningen VÅRD: I användningen ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldrevård, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår.

Användningen BOSTÄDER innebär (i jämförelse med BOSTÄDER FÖR ÄLDRE) utvidgat ändamål och möjliggör att kvartersmarken kan användas för allomfattande boende, innebärande bostäder för människor i alla åldrar. Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär.

Detaljplan från 2008 reglerar område som detaljplan från 1997 anger som gång- och cykelväg. Detaljplanen från 2008 anger att detta markområde ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.

Planbestämmelse GC-VÄG GÅNG- OCH CYKELVÄG utgår eftersom gc-väg är inom område som omfattas av detaljplan för Blentarp 9:34 m fl från 2008.

Planbestämmelse u innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Prickat område innebära att marken inte får bebyggas.

u-område inom fastighetens östra del tas bort. Aktuell grundkarta (och ledningskontroll) visar inte någon kraftledning i detta läge. u-området kan därför tas bort och prickmarkszonen kan ändras/minskas.

Gränsläge för egenskapsgränser för byggrättsområde ändras. Område för mark som inte får bebyggas ändras till en sex meter bred zon parallell med gräns i nordöst. Det innebär att utrymme tillskapas för växthus/orangeri för boende på Blentarpsgården. Plats för fristående växthus/orangeri möjliggörs inom fastighetens norra del, inom plant markområde, invid befintliga boule-banor.

Det finns också möjlighet att placera ett växthus inom fastighetens sydöstra del.

Bestämmelse om att hänsyn ska tas till landskapsbild och kulturhistoriska värden formuleras i ändring av detaljplan som utformningsbestämmelser:

- f1 Förändring av byggnad (om- och tillbyggnad) ska ske med anpassning till den befintliga byggnadens karaktär och arkitektoniska uttryck.
- f2 Nybyggnad ska ske med anpassning till den befintliga bebyggelsens karaktär och arkitektoniska uttryck.

Utifrån grönskans betydelse för bland annat upplevelse av plats, hälsa och rekreation samt skuggverkan vid värmeböljor är det viktigt att värna och utveckla grönstrukturen inom fastigheten.

Planbestämmelser för vegetation:

- n1 Marken ska ha parkkaraktär. Grönstrukturen/vegetationen ska bibehållas och utvecklas. Nya träd av större storlek ska planteras längs den östra gränsen och inom planområdet så att en sammanhållen grönstruktur skapas.
- n2 Häckar och buskar ska i möjligaste mån behållas respektive nyplanteras. Komplettering med nya häckar ska ske. Vissa buskplanteringar kan med fördel bytas ut perennplanteringar.
- n3 Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och ska vid sådant fall ersättas med ett nytt träd av större storlek.
- a1 Marklov krävs för fällning av träd.

### **GENOMFÖRANDETID**

Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser. Detta innebär att det inom ett område där detaljplanen ändrats kan finnas genomförandetid för vissa planbestämmelser trots att genomförandetiden för den ursprungliga planen har gått ut. Genomförandetiden för de tillkomna planbestämmelserna är fem år.

### **EKONOMI**

Kostnader för ändring av detaljplan bekostas av AB Sjöbohem.

### **MEDVERKANDE**

Planförslaget har tagits fram av strategienheten i samråd med tjänstepersoner på stadsbyggnadsförvaltningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Sjöbo kommun

Marie Rosdahl  
Enhetschef  
Strategienheten

Eva Ferlinger  
Planarkitekt