

ANTAGANDEHANDLING



fördjupad översiktsplan för GRIMSTOFTA SÖDER
sjöbo, sjöbo kommun 2007-09-12

Beställare:

Sjöbo kommun, stadsbyggnadschef Jan-Åke Persson,
kommunledningsförvaltningen

Planen har upprättats 2007-03-15 och varit föremål för utställning under 2007-04-30 - 2007-07-02. Under antagandeskedet har ändringar gjorts i enlighet med utlåtandet. Se bilaga.

I arbetet med planförslaget och underlagsmaterialet har följande deltagit:

Sjöbo kommun:

Jan-Åke Persson, stadsbyggnadschef
Erik Månsson, stadsarkitekt
Ingmar Thorén, planeringschef
Sten Attervall, lokalförsörjningschef
Johan Johansson, miljöchef

SWECO FFNS Arkitekter

Torsten Jonsson, arkitekt
Boel Andersson, planeringsarkitekt

projektnummer: P:\3830\701-800\3830746

INNEHÅLL

1	INLEDNING.....	5	7.5	Markanvändning	
1.1	Bakgrund och syfte		7.6	Natur och rekreation	
1.2	Planområdets avgränsning		7.7	Service	
1.3	Översiktsplanen och plansystemet		7.8	Trafik	
1.4	Planeringsprocessen		7.9	Teknisk försörjning	
1.5	Tidplan				
2	NULÄGE.....	6	8	GESTALTNINGSPRINCIPER.....	28
2.1	Dagens Grimstofta		8.1	Bebyggelse	
2.2	Förfrågningar om ny bebyggelse inom området		8.2	Lokalt vägnät	
			8.3	Tolångavägen	
3	LANDSKAPS- OCH BEBYGGELSEANALYS.....	10	9	RIKTLINJER FÖR BYGGLOV OCH	
3.1	Övergripande beskrivning av området			FORTSATT PLANARBETE.....	32
3.2	Slutsatser		9.1	Etapper	
3.3	Områdets karaktärsdrag		9.2	Huvudmannaskap	
3.4	Bilder från området				
4	PLANERINGSINRIKTNING.....	13	10	GENOMFÖRANDE.....	34
4.1	Vision - kvalitéer att ta fasta på		10.1	Tolångavägen	
4.2	Målsättning		10.2	Framtida utbyggnader	
5	ANALYS AV UTVECKLINGSLTERNATIV.....	14	11	KONSEKVENSER.....	35
5.1	Dagens situation och olika alternativ för utbyggnad		11.1	Konsekvensbeskrivning kontra miljökonsekvensbeskrivning	
5.2	Slutsatser utvecklingsalternativ		11.2	Omfattning och inriktning	
5.3	Alternativ 1		11.3	Konsekvensbedömning	
5.4	Alternativ 2		11.4	Jämförelseaspekter	
5.5	Alternativ 3		11.5	Barnaspekter	
			11.6	Ekonomiska konsekvenser	
6	FÖRSLAG.....	16	12	MILJÖBEDÖMNING.....	36
6.1	Illustration		12.1	Bakgrund	
6.2	Trafik		12.2	Metod	
6.3	Bebyggelseutveckling		12.3	Planens syfte - behovsbedömning	
6.4	Fritid - rekreation - grönstruktur		12.4	Avgränsning	
6.5	Teknisk försörjning		12.5	Alternativredovisning	
			12.6	Miljökonsekvensbeskrivning	
			12.7	Sammanfattning	
7	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	22		BILAGA.....	43
7.1	Styrande dokument och gällande planer			Granskingsyttrande från Länsstyrelsen i Skåne Län	
7.2	Riksintressen och allmänna intressen				
7.3	Bebyggelse				
7.4	Verksamheter				

An aerial photograph showing a rural landscape. On the left, a town with a grid-like street pattern is visible. To the right of the town, a large, irregularly shaped area is outlined in white. This area contains a mix of green fields, some buildings, and a small cluster of trees. The surrounding landscape is a patchwork of green and brown fields, with some roads and small settlements scattered throughout.

Sjöbo

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund och syfte

Området mellan Tolångavägen och Sjöbo Ora, öster om kvarteret Utlöparen, har sedan slutet av 1970-talet, i kommunens översiktliga planering, betecknats som utredningsområde. Under senare år har intresset för byggande inom området ökat kraftigt. Privata fastighetsägare önskar exploatera eller avyttra mark för byggande av bostäder.

Den fördjupade översiktsplanen syftar till att utreda om, och i så fall var och i vilken omfattning, ny bebyggelse kan vara möjlig inom planområdet. Planen ska också ge förslag till säkra trafiklösningar för såväl bil- som gång- och cykeltrafikanter i området. Den fördjupade översiktsplanen kommer inom det aktuella området att ersätta den kommunomfattande översiktsplanen.

1.2 Planområdets avgränsning

Planområdet är beläget strax öster om Sjöbo tätort och avgränsas i väster av kvarteret Utlöparen, i norr av Tolångavägen, i öster av väg mot Gröndal och fastighetsgräns för Grimstofta 9:3 samt i söder av Sjöbo Ora 1:1.

Planområdets totala areal är ca 68 ha. Kommunägd mark finns i huvudsak i de mellersta och östra delarna.

1.3 Översiktsplanen och plansystemet

Översiktsplanen beskriver grundragen för hur mark och vatten skall kunna användas. Översiktsplanens syfte är att:

- Beskriva en avvägning mellan olika allmänna intressen med konkurrerande anspråk på markanvändningen
- Ge underlag för beslut om mark- och vattenanvändningen på längre sikt
- Redovisa hur riksintresseanspråken avses att tillgodoses
- Ge underlag för beslut om detaljplaner, bygglovshantering m m
- Redovisa visioner för samhällets framtida utveckling

En kommuntäckande översiktsplan skall enligt plan- och bygglagen (PBL) finnas för varje kommun. En ny översiktsplan håller för närvarande på att utarbetas för Sjöbo kommun. För ett antal av kommunens utbyggnadsområden behövs dock mer detaljerade redovisningar av översiktsplanen och här utarbetas därför så kallade "fördjupningar av översiktsplanen". Grimstofta utgör ett sådant område.

Till planeringens viktigaste uppgifter hör enligt plan- och bygglagen:

- Att medverka till en ändamålsenlig struktur av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar
- Att främja goda miljöförhållanden och en långsiktigt god hushållning med mark- och vattenområden, samt med energi och råvaror
- Att främja en från social synpunkt god livsmiljö

Översiktsplanen har en strategisk inriktning och ska vara vägledande för den fortsatta planeringen, men den har ingen juridisk verkan. Det är först i den efterföljande detaljplanen som byggrätter tillskapas.

Enligt PBL och miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en plan upprättas, om planen kan antas få betydande miljöpåverkan. Enligt förordningen om upprättande av miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) ska genomförandet av översiktsplaner nästan undantagslöst antas medföra betydande miljöpåverkan.

1.4 Planeringsprocessen

Planarbetet utförs enligt 4 kapitlet PBL och kan indelas i tre faser: samråds-skede, utställningsskede och antagande. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och ge både allmänheten och berörda myndigheter, med flera, möjlighet till insyn och påverkan. Eventuella synpunkter som framförs under samrådet kommer att sammanställas i en samrådsredogörelse.

Då samrådet är avslutat och planförslaget bearbetats med hänsyn till framkomna synpunkter ska kommunen ställa ut planförslaget under minst två månader. Under utställningstiden ges ytterligare möjlighet för berörda att skriftligen lämna synpunkter på planförslaget.

Efter utställningstiden sammanställs de synpunkter som kommit in i ett så kallat utlåtande. Här ges även eventuella förslag till justeringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter utställningen ska en ny utställning ske. Om inte kan planförslaget föras vidare till antagande i kommunfullmäktige.

1.5 Tidplan

Planen bedöms kunna antas av kommunfullmäktige under år 2007.

2 NULÄGE



2.1 Dagens Grimstofta

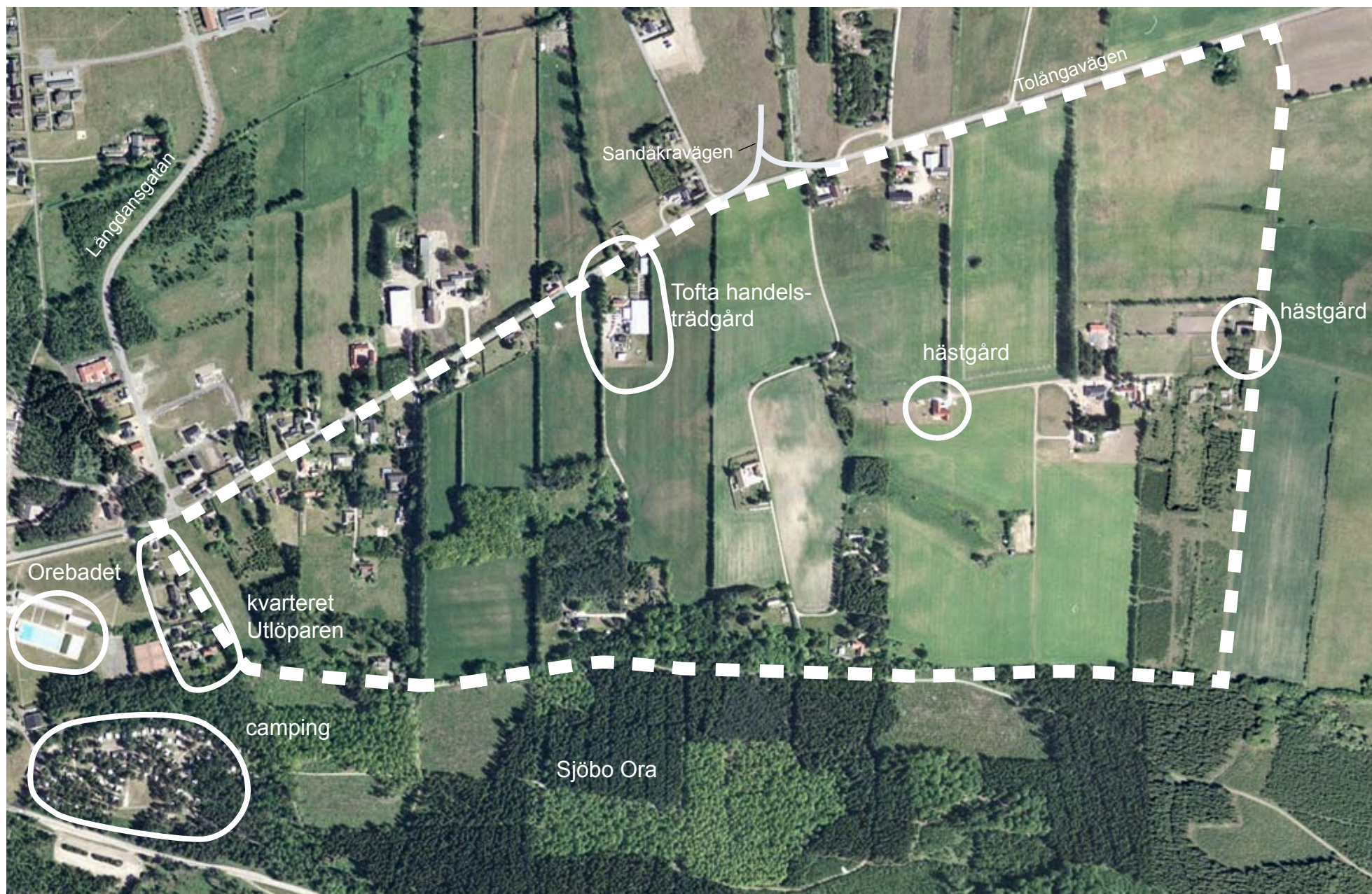
Grimstofta är vackert beläget sydost om Sjöbo tätort och norr om fritidsområdet Sjöbo Ora. Området ligger mellan 1500 och 2500 meter från centrum där det finns skolor, offentlig och kommersiell service samt busstation. I norr och öster gränsar Grimstofta till ett öppet jordbrukslandskap.

Inom området finns idag omkring 40 bostadshus. Planområdet präglas av jordbruket och bebyggelse för detta ändamål. Hästhållning bedrivs på två gårdar inom planområdets östra del.

Från historiskt kartmaterial kan utläsas att planområdet var helt obebyggt i början av 1800-talet och att huvuddelen av bebyggelsen i området tillkommit i början av 1900-talet.

Planområdets läge i tätorten samt dagens servicefunktioner inom och i anslutning till området framgår av kartorna på sidan 6 och 7.



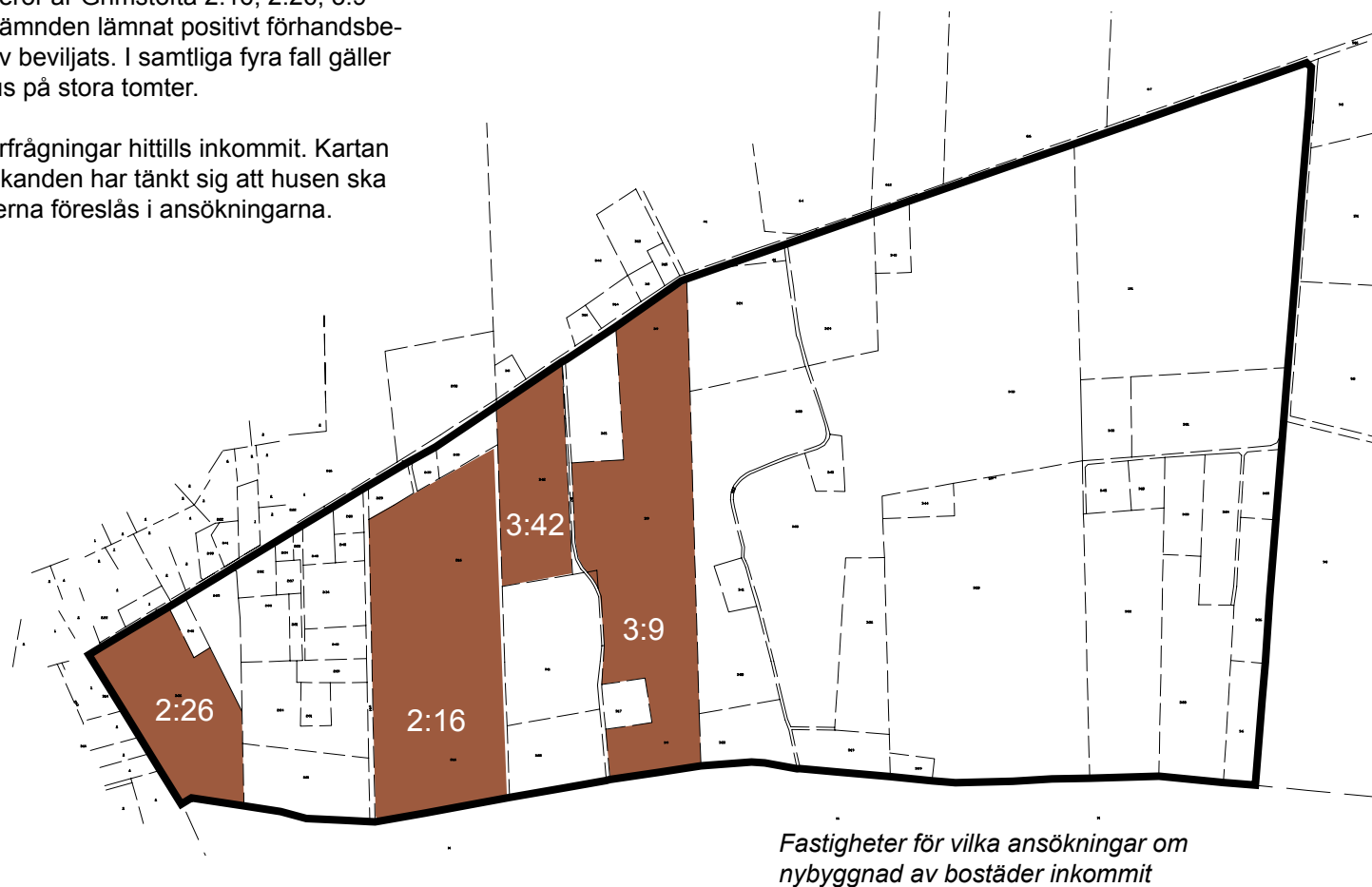


2.2 Förfrågningar om ny bebyggelse i området

Under senare tid har ett antal förfrågningar inkommit till kommunen. Förfrågningarna har avsett bygglov eller förhandsbesked för ny bostadsbebyggelse i området. Vidare har ansökningar om fastighetsreglering inkommit, där avstyckningslotterna avses bebyggas med bostäder.

De fastigheter som förfrågningarna hittills berör är Grimstofta 2:16, 2:26, 3:9 och 3:42. I ett fall har Miljö- och byggnadsnämnden lämnat positivt förhandsbesked för nybyggnad och i tre fall har bygglov beviljats. I samtliga fyra fall gäller ansökningarna uppförande av enbostadshus på stora tomter.

På kartan nedan visas de fastigheter där förfrågningar hittills inkommit. Kartan på motstående sida visar *ungefärligt* hur sökanden har tänkt sig att husen ska placeras samt hur avstyckning av fastigheterna föreslås i ansökningarna.



Fastigheter för vilka ansökningar om
nybyggnad av bostäder inkommit



Illustration av inkomna bygglovsansökningar och ansökningar om avstyckning av fastigheter

3 LANDSKAPS- OCH BEBYGGELSEANALYS

Hur uppfattar vi områdets kvalitéer och brister? Vilka värden ska vi ta fasta på i den fortsatta planeringen? Dessa frågor behandlas i en inledande landskaps- och bebyggelseanalys. Analysdelen inleds med en övergripande beskrivning av planområdets beståndsdelar och karaktär.

3.1 Övergripande beskrivning av området

Planområdet sluttar i huvudsak från höjdpartiet Sjöbo Ora i söder mot Tolångavägen i norr. Marken utgörs till större del av jordbruksmark med inslag av mindre skogspartier samt grupper av gles bostadsbebyggelse.

Landskapet har, framförallt i väster, en tydlig nord-sydlig struktur där långsmala åkrar avgränsas av täta vegetationsridåer. Motsvarande struktur finns även på Tolångavägens norra sida. Generellt kan sägas att ju närmare tätorten i väster man kommer desto mer tenderar landskapet att likna strukturen före 1800-talets enskiftesreform, det vill säga åkerytorna blir mindre och de gamla ägo- och gränserna blir tydligare. Österut utgörs marken av större och mer sammanhängande jordbruksmark.

Samtliga vägar i området utgörs av smala grusade markvägar. Dessa följer i stort sett befintliga vegetationsridåer i nord-sydlig riktning.

Den skogsbevuxna höjdplatån Sjöbo Ora bildar en markant gräns mot söder. Från den smala skogsvägen som följer kanten av Oran har man fina utblickar mot det öppna landskapet i norr. Även från andra ställen inom planområdet ges fina utblickar mot det omgivande landskapet.

3.2 Slutsatser

Kvalitéer

- Småskaligt och omväxlande landskap
- Fina utblickar mot omgivande landskap
- Kontraster mellan öppet och slutet landskap
- Natur- och rekreationsnära
- Nära till bad och tennisbanor
- Läskyddande vegetationsbälten
- Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät

Brister

- Längsträckt område, närmaste delen ca 1,5 km från centrum, den bortre ca 2,5 km. Tillgänglighet till service och kollektivtrafik kan bli ett problem inom den östra delen.
- Bristande trafiksäkerhet längs Tolångavägen

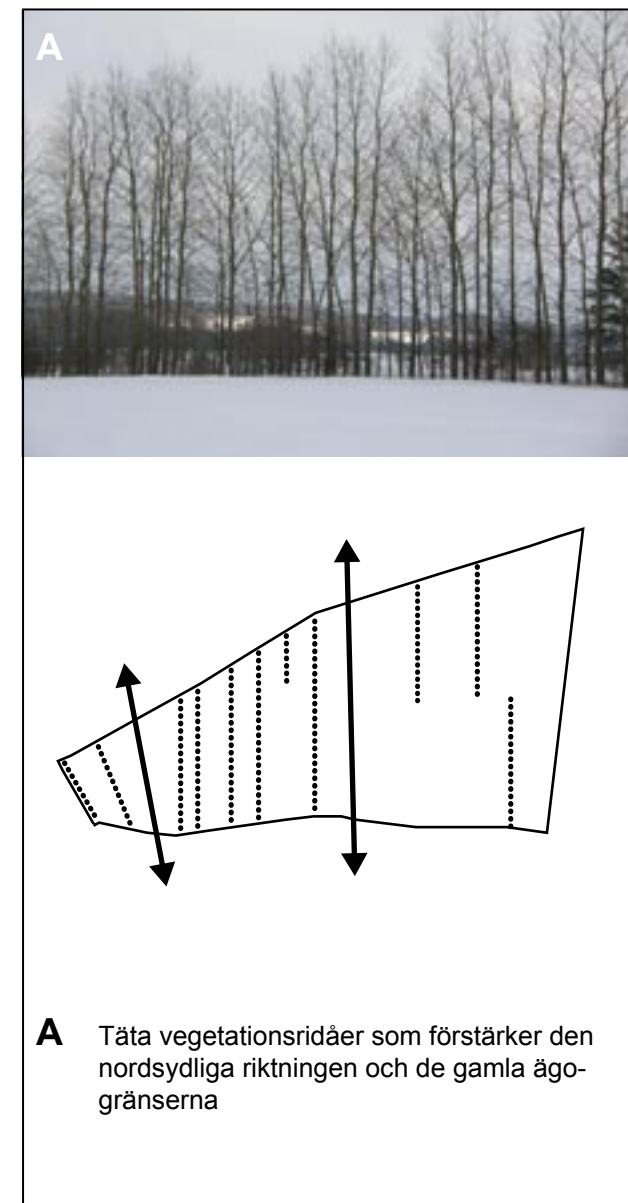
Hot

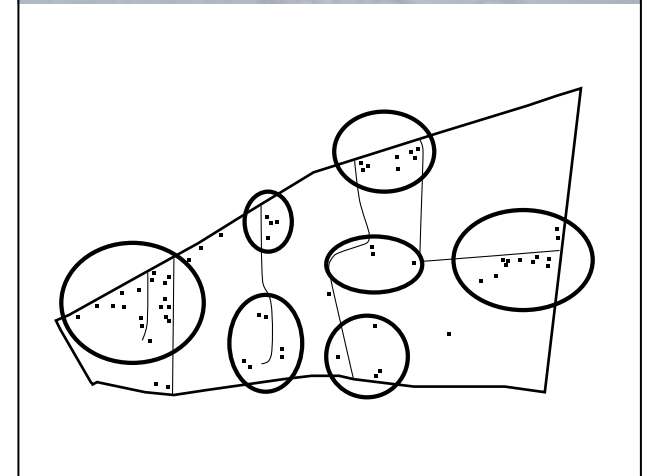
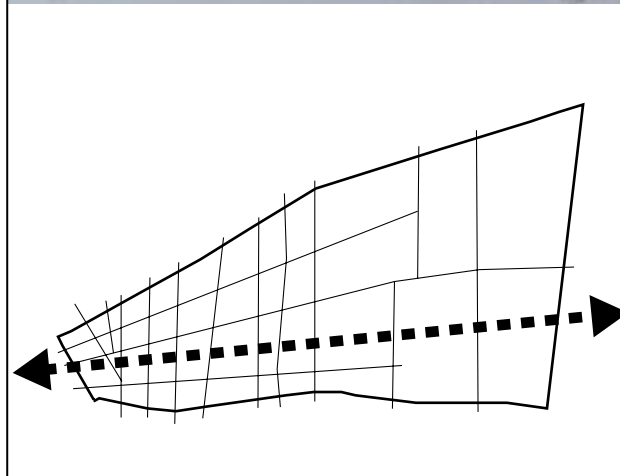
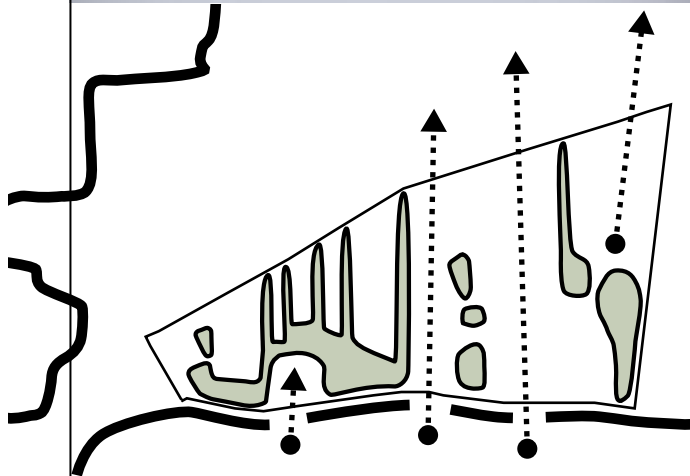
- Att områdets lantliga kvalitéer förstörs
- Spontanutbyggnad utan sammanhang
- Dåligt anpassad bebyggelse vad avser placering, arkitektur och karaktär
- Konflikt mellan djurhållning och boendemiljöer

Möjligheter

- Skapa andra kvalitéer än de som kan erbjudas i den traditionella småhusbebyggelsen
- Anpassa bebyggelsen till landskapets struktur
- Välja en anpassad gatustandard som inte tar bort den lantliga charmen med grusvägar kantade av vegetation
- Ge möjlighet för bebyggelse på större tomter

3.3 Områdets karaktärsdrag

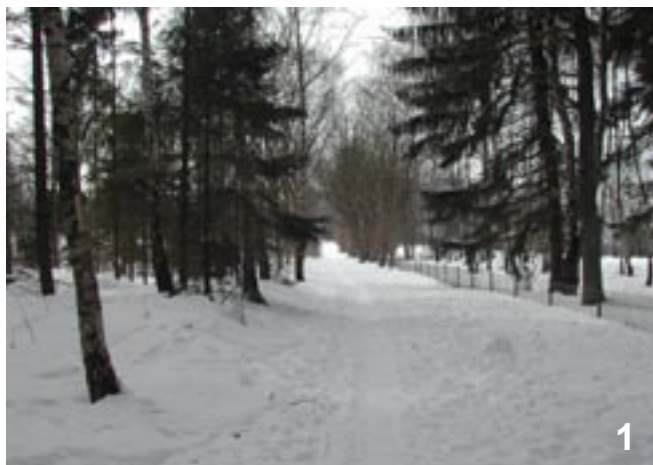




B Kontrast mellan öppet och slutet landskap. Fina utblickar mot det öppna landskapet i norr.

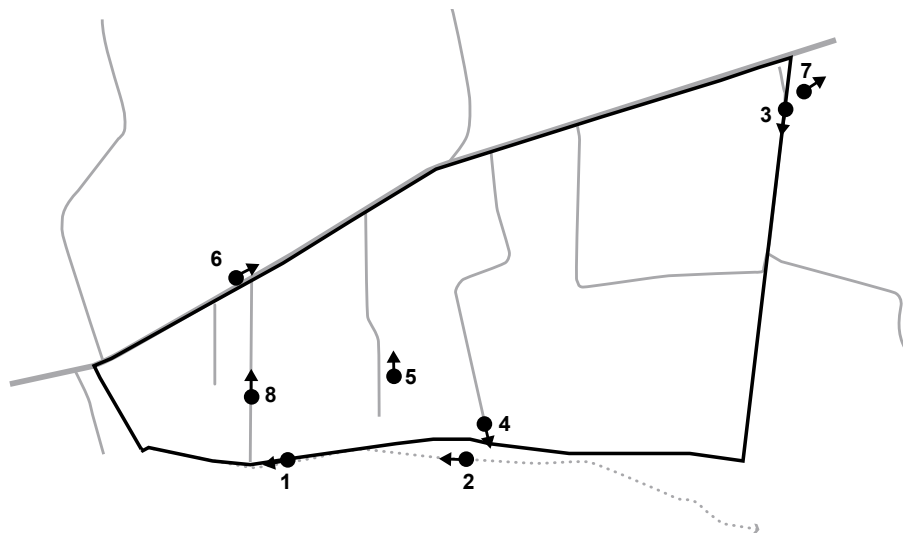
C Småskaligt och tätt i väster, storskaligt och gles i öster

D Bebyggelsen är placerad utmed smala markvägar, mindre bebyggelsegrupper kan urskiljas



3.4 Bilder från området

Bilderna på sidan 12 visar delar av landskapet inom planområdet samt i dess närmaste omgivning.



1 och 2. Rekreativsstråket i norra kanten av Sjöbo Ora i vinterskrud, i gränsen mot planområdet. Bilderna är tagna mot väster.

3. Markvägen som utgör planområdets östra gräns mot det öppna jordbrukslandskapet. Bilden är tagen mot söder.

4. Stig söderut mot Sjöbo Ora från en av markvägarna i planområdet.

5. Öppet, svagt sluttande, landskap i planområdets östra del. Handelsträdgård den Tofta Trädgård skymtar i bakgrunden. Bilden är tagen mot norr.

6. Randbebyggelse längs Tolångavägen, vid busshållplatsen Tofta. Bilden är tagen mot öster.

7. Från planområdet mot omgivningarna och Tolångavägen i öster.

8. En av de nord-sydliga markvägarna i planområdet. Vegetationsridå till höger i bilden. Bilden är tagen mot norr.

4 PLANERINGSINRIKTNING

4.1 Kvalitéer att ta fasta på

Området erbjuder en god boendemiljö med många kvalitéer. Det är nära till natur och rekreation samtidigt som tätortens serviceutbud är inom bekvämt avstånd. Den lantliga miljön ger goda förutsättningar för att skapa ett attraktivt boende i Sjöbo, ett alternativ till mer traditionellt boende i småhusområden.

Sjöbo Ora har ett stort värde ur natur- och rekreationssynpunkt. Från i norr och väster angränsande bebyggelse passerar man genom planområdet upp mot Oran. Bebyggelseavgränsningen mot Oran och tillgänglighet blir viktiga frågor att beakta för att långsiktigt säkra områdets kvalitéer.

De spår som finns kvar av ett äldre kulturlandskap, till exempel de långa smala åkerytorna och de täta vegetationsridåerna som understryker denna struktur, ger ramarna för ny bebyggelse.

4.2 Målsättningar

Målsättningar för utvecklingen av Grimstoftaområdet är att:

- Bevara den lantliga miljön
- Anpassa ny bebyggelse till landskapets struktur och förutsättningar
- Skapa en miljöanpassad gatustandard
- Förbättra gång- och cykelförbindelserna mot centrum

5 ANALYS AV UTVECKLINGSMÖJLIGHETER

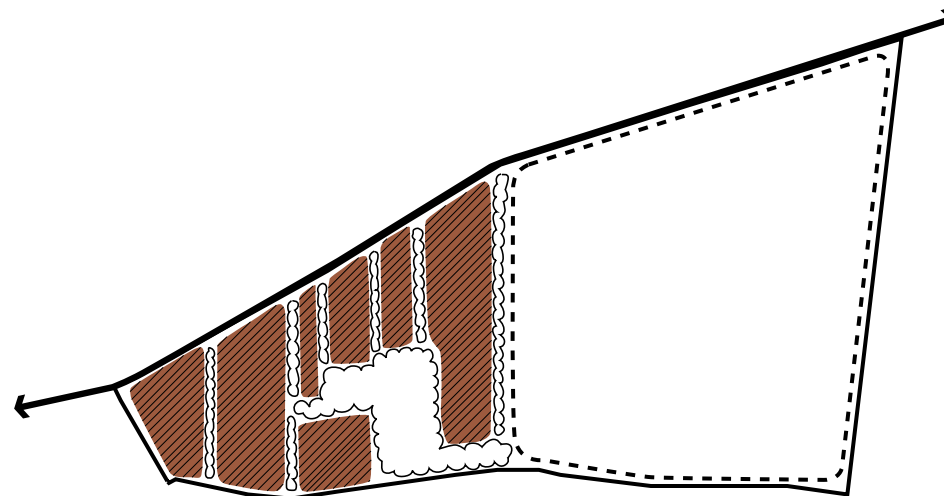
5.1 Dagens situation och olika alternativ för utbyggnad

Grimstofta-området har sedan 1970-talet funnits med i de kommunala översiktsplanerna som framtida utbyggnadsområde. Det är angeläget att nybyggnation föregås av fördjupad översiktsplan så att de kvalitéer som finns i området tas till vara och kommunen får en samordnad syn på områdets utveckling.

Mot bakgrund av de visioner och målsättningar för området som utkristaliserats i analysen presenteras tre alternativ för utveckling av området, samt tänkbara konsekvenser av respektive alternativ. Alternativ 1 och 2 utgår från att den västra delen av planområdet bebyggs medan den östra delen, till en början, förblir ett lantligt område med fortsatt jordbruk. Östra delen av planområdet kan på sikt bli aktuellt för framtida bebyggelse och betraktas därför som utredningsområde. I alternativ 1 föreslås en tätare bebyggelse än i alternativ 2, med mindre tomter och mer traditionell villabebyggelse.

Alternativ 3 innebär att hela planområdet får en mer lantlig prägel. Interesseboende kan få utvecklas i små bebyggelsegrupper inom hela planområdet i anslutning till befintliga markvägar. Interesseboende kan exempelvis innebära bebyggelse i liten skala med hästhållning, ekologisk odling eller dylikt.

Mot dessa tre förslag står dagens situation, här kallat noll-alternativ. Noll-alternativet innebär i detta fall att utbyggnad fortsatt tillåts i enlighet med de ansökningar som hittills kommit in till kommunen, utan att det finns stöd i fördjupad översiktsplan eller annan utredning. Utbyggnaden sker utan samordning, vilket medför att värdefulla kvalitéer och möjligheter i området riskerar att gå förlorade. En gemensam strategi för utbyggnad ger exempelvis förutsättningar för planering av teknisk försörjning och trafiknät i området.



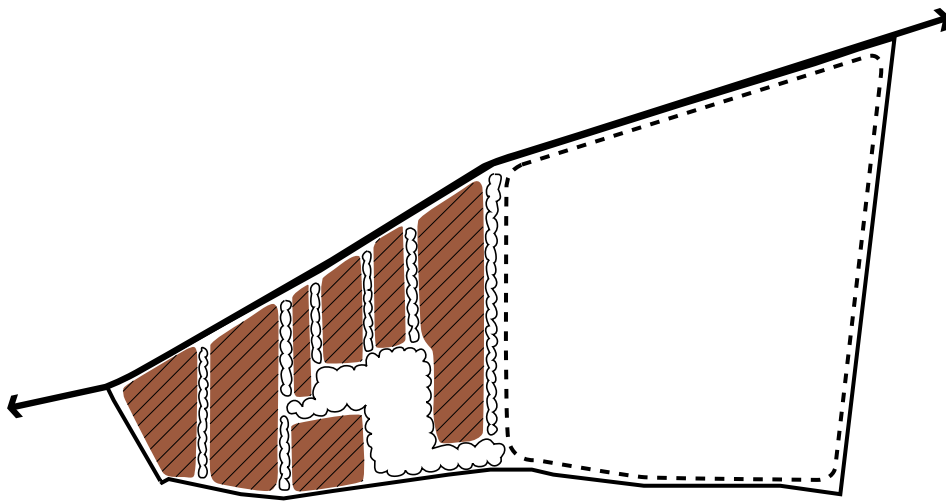
5.3 ALTERNATIV 1 - kommunen är huvudman för gator mm, traditionell småhusbebyggelse i väster, utredningsområde för eventuell framtida bebyggelse i öster, normal gatustandard



- bra koppling till tätorten
- goda möjligheter för teknisk försörjning
- den gamla ägostrukturen bevaras
- högt utnyttjande av marken



- konflikt kan uppstå med befintlig hästgård i öster (behov av skyddsavstånd)
- risk för att man "bygger bort" de lantliga kvalitéerna i området
- samma typ av boende finns redan på andra ställen i tätorten



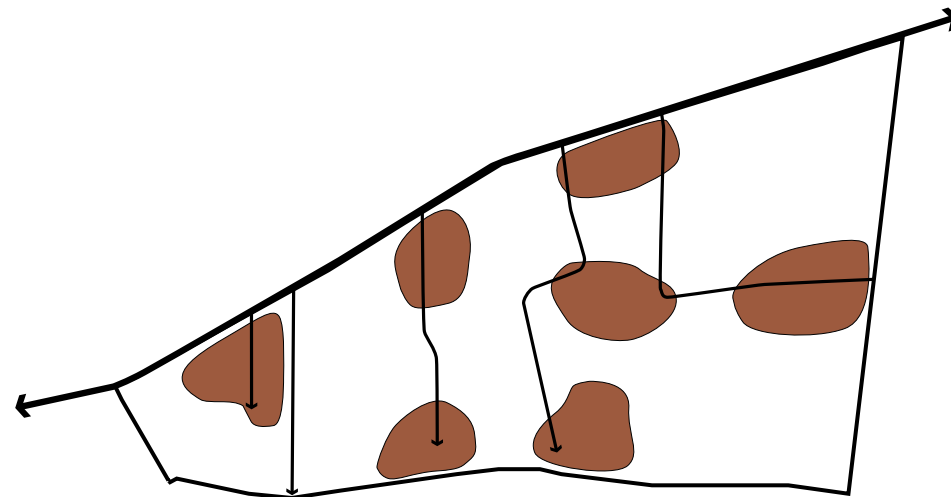
5.4 ALTERNATIV 2 - kommunen är ej huvudman för gator mm, gles bebyggelse på stora tomter i väster och utredningsområde för eventuell framtida bebyggelse i öster, "lantlig" gatustandard



- bra koppling till tätorten
- goda möjligheter för teknisk försörjning
- möjlighet att kunna erbjuda ett för Sjöbo unikt boende
- naturlig utbyggnad av tätorten
- den lantliga karaktären i området kan bevaras
- den gamla ägostrukturen bevaras



- lägre utnyttjande av marken än i alternativ 1
- konflikt kan uppstå med befintlig hästgård i öster
- högre kostnader för utbyggnad av teknisk försörjning än i alternativ 1



5.5 ALTERNATIV 3 - kommunen är ej huvudman för gator mm, intresseboende i små bebyggelsegrupper inom hela planområdet, "lantlig" gatustandard



- möjlighet att kunna erbjuda ett för Sjöbo unikt boende
- den gamla ägostrukturen bevaras
- konflikter med befintlig djurhållning kan undvikas?
- den lantliga karaktären i området kan bevaras



- genomförandet av kommande planläggning i området kan bli komplicerat
- lägre utnyttjande av marken än i alternativ 1 och 2
- sämre koppling till tätorten än i alternativ 1 och 2
- högre kostnader för teknisk försörjning än i alternativ 1 och 2

6 FÖRSLAG

6.1 Slutsatser utvecklingsalternativ

Grimstofta bör även fortsatt förbli ett lantligt område med gles bebyggelse och smala vägar. De västra delarna kan förtätas något och på sikt kan även de östra delarna av planområdet tas i anspråk för ny bebyggelse.

En utbyggnad av området enligt utvecklingsalternativ 2 bedöms ge fördelar framför övriga alternativ. Att som i alternativ 1 och 2 bygga i nära anslutning till tätorten är att föredra. Alternativ 2 ger bättre möjligheter att bibehålla områdets lantliga karaktär. Avsaknaden av kommunägd mark i områdets västra del och fördelarna av en något glesare bebyggelse talar för att kommunen inte skall vara huvudman för allmänna platser.

6.2 Förslag

Utbyggnaden koncentreras i första hand till planområdets västra delar, på grund av dess närhet till centrum.

Förslaget innebär att områdets lantliga karaktär bibehålls. Utbyggnad sker på stora tomter, där bebyggelsen tydligt orienteras längs befintliga nord-sydliga markvägar och vegetationsridåer. På detta sätt bevaras områdets struktur. Kompletterande vägar i öst-västlig riktning sammanbinder de olika delområdena.

Förbindelser mellan bostäderna i norr och Sjöbo Ora i söder säkerställs genom bevarandet av befintliga markvägar och ny gång- och cykelförbindelse inom områdets västra del. Två nya vägar föreslås i väst-östlig riktning. Vägarna syftar till att möjliggöra en utbyggnad av fastigheterna mellan de nord-sydliga vägarna, att förbättra tillgängligheten för servicefordon samt att ge möjlighet att som gående eller cyklande att röra sig mellan bostadsområdets olika delar.

Befintliga skogsområden och vegetationsridåer sparas. För de bostäder som ligger inom skogsområde får de öppna ytor som idag används som tomtmark behållas öppna.

Ombyggnad av Tolångavägen med separat gång- och cykelväg längs vägens södra sida föreslås. Antalet direktutfarer mot Tolångavägen minskas och sikt-förhållandena förbättras vid anslutande vägar.

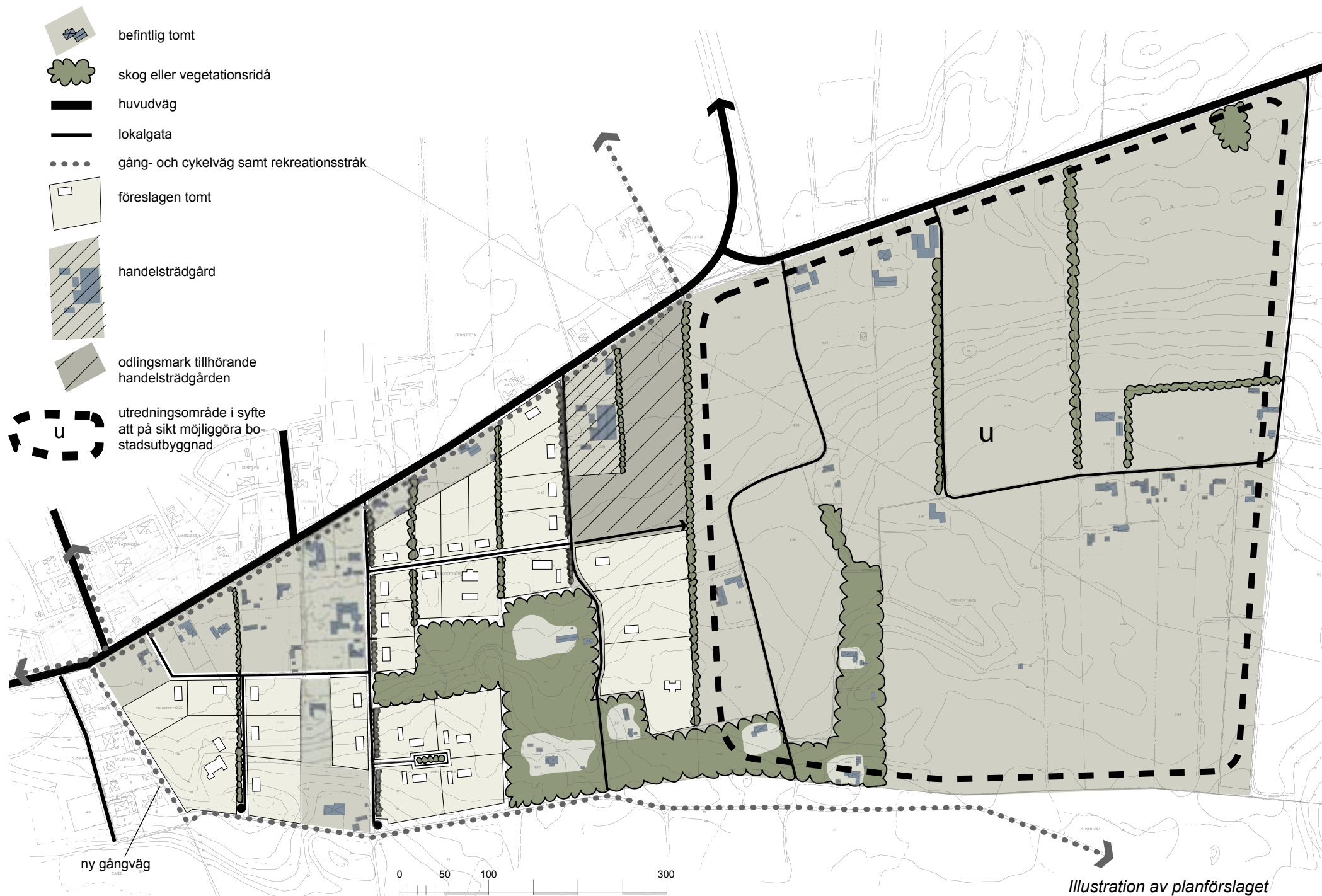
Det lokala vägnätet inom planområdet består av smala grusade vägar, anpassade för låga hastigheter.

6.3 Illustration

Till höger visas en illustration av planområdet. Med en tomtarea om mellan 1200 och 3500 kvadratmeter ryms ca 30 nya tomter inom planområdets västra del.

De tre förfrågningar om ny bostadsbebyggelse som beskrivs på sidan 8-9 har i illustrationen anpassats till föreslagen tomt- och vägstruktur.

För större befintliga fastigheter inom exploateringsområdet föreslås möjlighet till avstyckning, där detta skulle kunna bli aktuellt.



6.2 Trafik

Tolångavägen

Norr om Tolångavägen finns planer på framtida bostadskvarter. Under år 2006 invigdes en ny del av Sandåkravägen. Vägen har förlängts fram till Tolångavägen med syfte att förbättra framkomligheten för trafiken i öst-västlig riktning genom samhället samt att minska genomfartstrafiken i centrala Sjöbo. Planerat tillskott av nya bostäder inom och i anslutning till planområdet medför fler trafikanter längs Tolångavägen. Hastigheten längs vägen är 50 km/h från tätorten fram till nya Sandåkravägen i öster.

För att uppnå god trafikstandard längs Tolångavägen krävs, vid 50 km/h, att avståndet mellan utfarter mot vägen är minst 200 meter. Mindre god standard uppnås om avståndet är 150-200 meter. Med ett avstånd som understiger 150 meter får vägen låg standard. Inom planområdet finns idag ett antal markvägar som ansluter till Tolångavägen. Dessutom har flera fastigheter enskild utfart direkt mot vägen. Inräknat befintliga och planerade väganslutningar norr och söder om Tolångavägen får denna, enligt planförslaget, låg standard då avståndet mellan utfarterna i vissa fall går ner till 75 meter.

Antalet enskilda utfarter mot Tolångavägen skall minskas jämfört med dagens situation. Vid eventuell avstyckning av befintliga fastigheter längs Tolångavägen ska nya utfarter för styckningslotterna därför lösas på annat sätt, exempelvis via servitut över angränsande fastighet. En del av de fastigheter som idag har direktutfart mot Tolångavägen har också, genom planförslaget, möjligheten att istället nyttja de nya lokalgatorna i området för utfart mot Tolångavägen. Detta regleras mer ingående i kommande detaljplanering. Det är viktigt att goda siktförhållanden eftersträvas vid utfarter mot Tolångavägen.

Lokalt vägnät

Två nya förbindelser i öst-västlig riktning föreslås för att binda samman de olika delområdena. Nya vägar ska, i likhet med befintliga, hållas smala och beläggas med grus för att det lantliga uttrycket i området ska bibehållas. De nord-sydliga vägarna blir med befintliga vegetationsridåer fortsatt dominerande för strukturen i området.

Vid kommande detaljplanering i området bör ett 6 meter brett vägområde säkras, även om själva körbanan blir smalare. Typsektion för det lokala vägnätet visas i kapitel 8, Gestaltungsprinciper.

Avsikten är att flertalet fastigheter söder om Tolångavägen skall få sin tillfart från lokalgatan i söder och att antalet direktutfarter mot Tolångavägen skall minimeras. De två nya öst-västliga vägförbindelserna inom planområdet hjälper till att fördela trafiken inom området. En del fastigheter har idag utfart via mycket smala markvägar med dåliga siktförhållanden vid Tolångavägen. Tillfartsvägarna till fastigheterna, blir vid en framtida detaljplanläggning belägna inom kvartermark vilket innebär att intrånget på fastigheterna kan begränsas jämfört med att utfarten planläggs som gata.

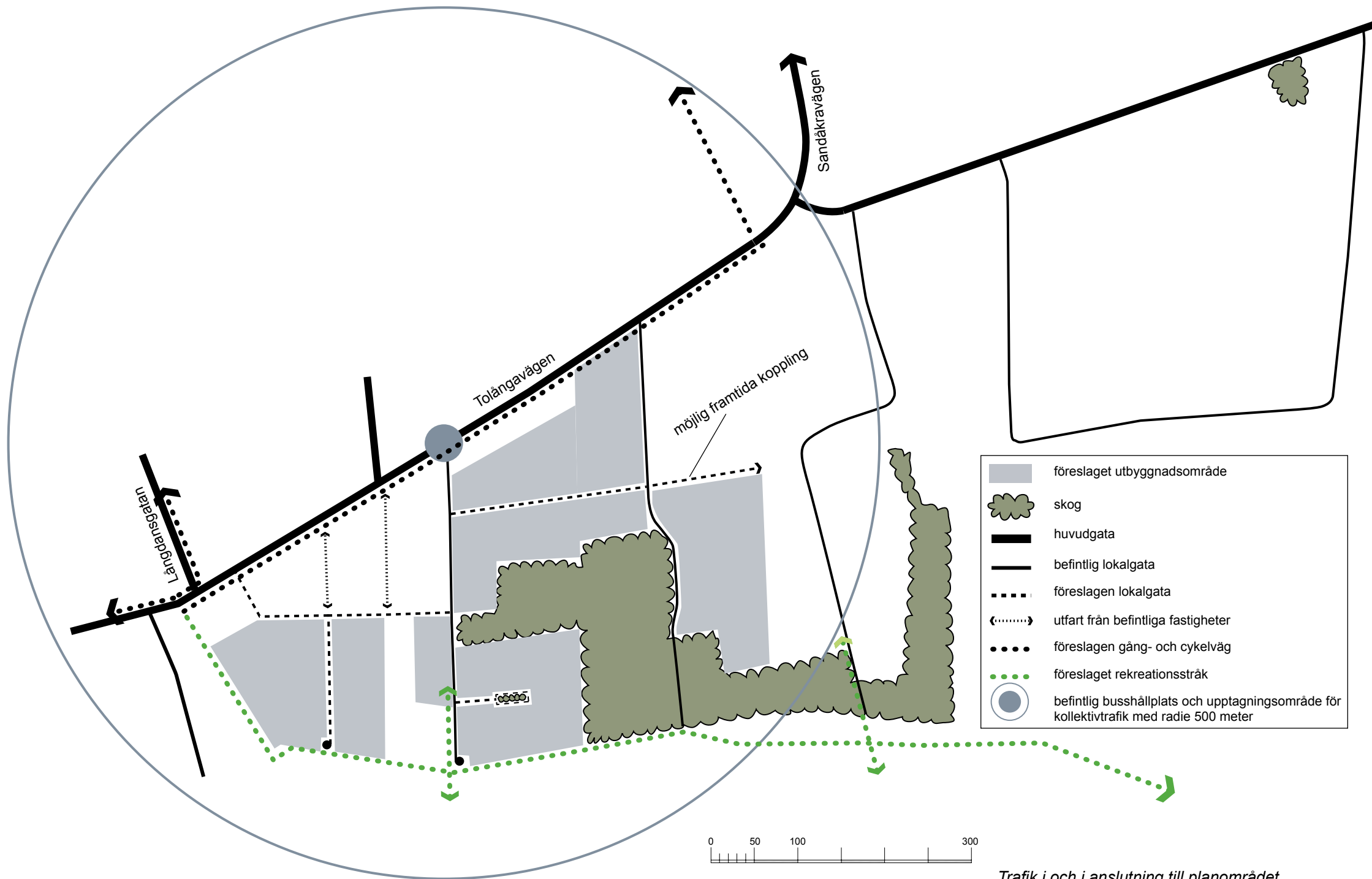
Gång- och cykeltrafik

Trygga och gena gång- och cykelvägar in till centrala Sjöbo behövs från området. Idag färdas cyklisterna, inklusive många skolbarn, längs Tolångavägen. Fler boende i Grimstofta gör att en separat gång- och cykelväg längs Tolångavägen är särskilt angelägen. En ny gång- och cykelväg föreslås därför längs Tolångavägens södra sida. Bredden på vägområdet varierar idag mellan ca 5,5 och 8,5 meter längs med planområdet. Ombyggnad med en separat gång- och cykelväg kräver en bredd av omkring 9 meter och kommer därmed sannolikt att kräva visst intrång på befintliga fastigheter längs Tolångavägen. Sektion över den ombyggda Tolångavägen med gång- och cykelväg visas i kapitel 8, Gestaltungsprinciper. Inom lokalvägnätet blandas gång-, cykel- och biltrafiken.

I planområdets södra kant, längs Sjöbo Ora, finns ett rekreationsstråk. Detta stråk föreslås förbindas med Tolångavägen via en ny gångväg i planområdets västra kant (öster om kvarteret Utlöparen).

Kollektivtrafik

Utbyggnadsområdet i väster får god tillgänglighet till kollektivtrafik, då samtliga nya bostäder ligger inom en 500-meters radie från befintlig busshållplats (Tofta) vid Tolångavägen. Vägen trafikeras, ungefär varannan timme, av buss 338 mellan Sjöbo och Tomelilla. Den huvudsakliga pendlingen med kollektivtrafik till och från Sjöbo utgår dock huvudsakligen från busstationen inne i Sjöbo centrum. Busshållplatsen inom planområdet ligger ca 1500 meter från Sjöbo busstation.



6.3 Bebyggelseutveckling

Utbyggnadsförslaget möjliggör ca 30 nya tomter för småhusbebyggelse.

Den nya bebyggelsen grupperas inom de öppna ytor som idag så tydligt avgränsas av vegetationsridåer och stengården. Husen placeras längs vägarna på stora tomter om minst 1200 kvadratmeter. Storleken på tomterna gör det möjligt att till exempel odla delar av tomten och därmed behålla områdets lantliga karaktär.

Angående givna förhandsbesked se kap 10, Genomförande.

Befintlig handelsträdgård föreslås ligga kvar i samma läge. Expansionsområde för odling tillhörande handelsträdgården möjliggörs i planen.

6.4 Fritid – rekreation – grönsstruktur

De nya bostäderna kommer att ligga i en naturskön del av Sjöbo med rekreationsområdet Sjöbo Ora i söder och Orebadet i väster.

Befintlig vegetation i form av vegetationsridåer och skogsdungar bevaras. Vegetationen ger stadga åt utbyggnaden och bidrar till att de nya husen inte blir så framträdande i landskapet. Vidare är grönskan viktig ur rekreationssynpunkt och den ger möjlighet till närlek för barn i området. Bevarandet av träd och buskar gör också att spridningskorridorer för växter och djur bibehålls, något som är viktigt för den biologiska mångfalden.

I östra delen av planområdet kommer jordbruk och djurhållning att bedrivas i nuvarande omfattning. Landskapet präglas här av större sammanhängande åkermarker och hagar. Området kan på sikt bli aktuellt för utbyggnad av bostäder.

6.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Spillvatten från den nya bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens avloppsnät. Kommunen kommer att bygga ut vatten- och avloppsledningar och upprätta anslutningspunkter vid fastighetsgräns.

Dagvatten

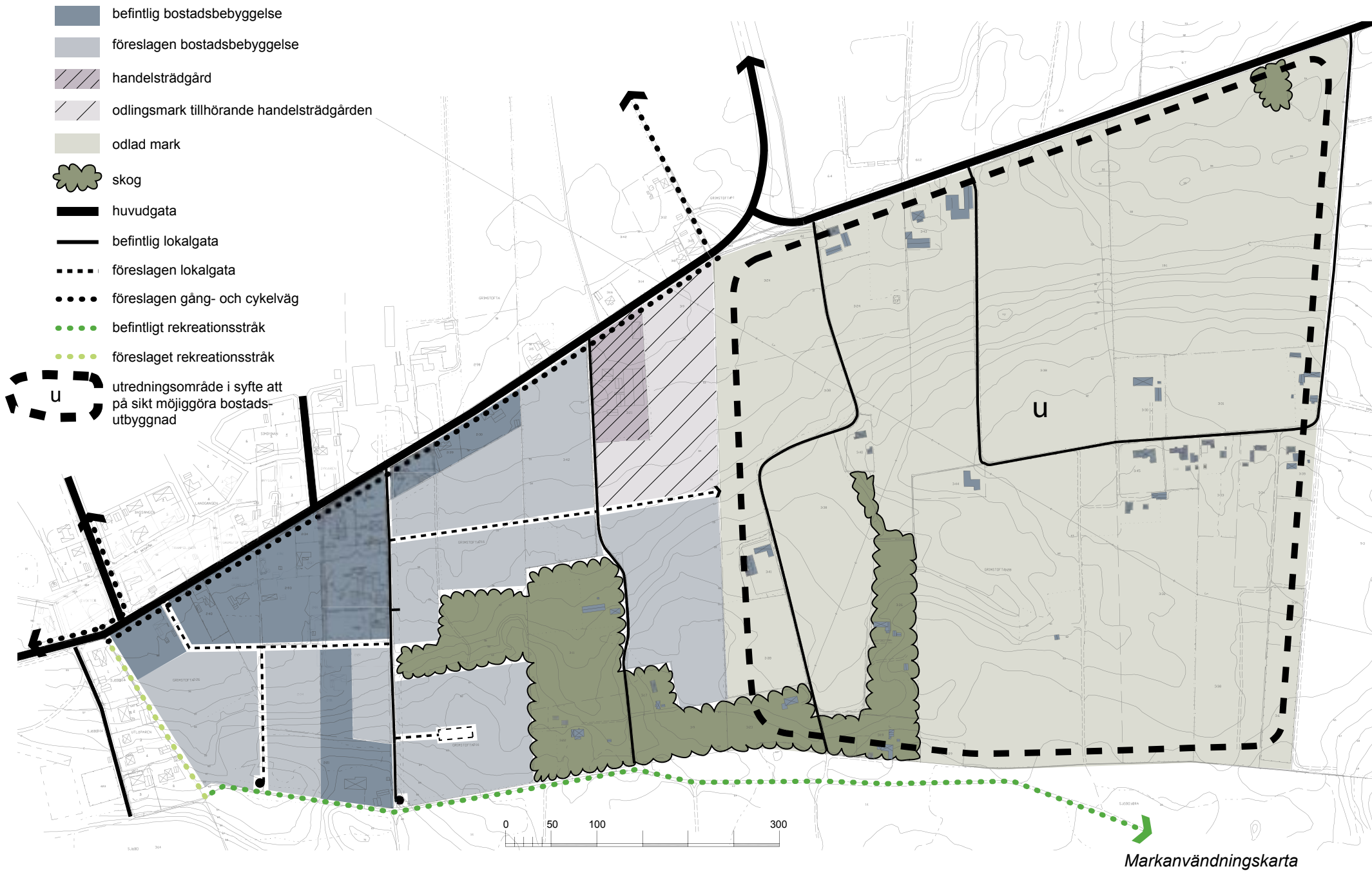
Takvatten och dagvatten från det lokala vägnätet kommer att liksom idag omhändertas lokalt genom infiltration i marken. Trafikdagvatten från Tolångavägen kommer att ledas via brunnar till befintligt dagvattennät med täta utjämningsmagasin.

El

Planerad ny bebyggelse kommer att anslutas till befintlig nätstation.

Värme

Då föreslagen utbyggnad medför relativt få tomter i en gles struktur bedöms anslutning till det kommunala fjärrvärmenätet inte vara aktuell för planområdet. Husen bör istället försörjas med individuella uppvärmningssystem.



7 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

7.1 Styrande dokument och gällande planer

Översiktsplan

Planområdet ingår i Översiktsplan för Sjöbo kommun (antagen av kommunfullmäktige 1993-04-29) som en del av område 01c Sjöbo – östra delen, och betecknas "eventuellt framtida utbyggnadsområde". I översiktsplanen anges att utbyggnad av tätorten, sydost om Tolångavägen, på lång sikt kan bli aktuell samt att detaljplan eller annan planutredning bör föregå byggande i de delar där bebyggelsen ej regleras genom befintlig detaljplan. Det senare gäller dock inte för bygglov om åtgärden är ringa och ej bedöms föregripa eller försvåra planläggning.

I översiktsplanen anges vidare att Sandåkravägen och Tolångavägen bör hålla sekundärledsstandard, vilket innebär att ett korsningsavstånd på 250 meter bör eftersträvas. I samrådsversionen av den nya översiktsplanen för Sjöbo, godkänd av kommunstyrelsens arbetsutskott 2003-03-05, har ovanstående riktlinjer för planområdet införts.

Utredningsområde Grimstofta söder om Tolångavägen

En inventering om förutsättningar och problem för Grimstofta vad gäller avgränsningar, trafik med mera togs fram av kommunen 2005-09-26. I utredningen presenterades förslag till hur området eventuellt kunde planläggas och exploateras. Slutsatsen av utredningen är att en fördjupad översiktsplan ska tas fram för Grimstofta. Därefter kan detaljplan upprättas av kommunen eller av annan intressent efter plantillstånd från kommunen. Vidare uppmanas Miljö- och byggnadsnämnden att, med stöd av Plan- och bygglagen 8 kap 23 §, besluta om anstånd med avgörande om bygglov och förhandsbesked tills dess att planarbetet är avslutat.

Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanlagt, men gränsar i väster till detaljplan (308), fastställd av länsstyrelsen i Malmöhus län 1972-02-23. I nordväst gränsar området till detaljplaner (P 72 och P 159), antagna av kommunfullmäktige 1992-06-25 respektive kommunstyrelsen 2005-01-12. I nordost gränsar området till detaljplan för Sandåkravägens anslutning till Tolångavägen, antagen av kommunfullmäktige 2005-08-31.

Cykelledsplan

Förslag till cykelledsplan för Sjöbo har upprättats (förhandskopia 2000-12-18) som ett dialogprojekt mellan kommunen och Vägverket. Utredningen omfattar nulägesbeskrivning, enkätundersökning samt analys av brister och problem

i dagens trafikmiljö. Planen redovisar förslag till huvudstruktur för samhällets cykelledsnät samt anger olika alternativa lösningar. Utredningen pekar på behovet av åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten för cykeltrafiken längs Tolångavägen. Kombinationen av höga farter och avsaknaden av cykelbana längs Tolångavägen bedöms som dålig. Utbyggnad av cykelbana längs vägens norra sida föreslås. Inga kommunala beslut har fattats kring cykelledsplanen.

Trafikplan

Trafikplan för Sjöbo upprättades av tekniska förvaltningen 2001-10-04. Planen antogs av kommunfullmäktige 2001-12-19 som ett handlingsprogram för den fortsatta planeringen. Planen omfattar ett flertal åtgärder för att minska trafikbelastningen inom samhällets centrala del. Dåvarande tekniska nämnden föreslog att Sandåkravägens förlängning fram till Tolångavägen skulle genomföras som etapp 4. Kommunfullmäktige antog detaljplan för denna etapp 2005-08-31.

Riktlinjer för etablering av hästgårdar och byggande av bostäder i befintliga hästgårdars närhet.

Sjöbo kommun har under februari 2006 tagit fram "Riktlinjer för etablering av hästgårdar och byggande av bostäder i befintliga hästgårdars närhet". Riktlinjerna anger skyddsavstånd mellan hästgårdar och bostäder, skolor och liknande objekt vid prövning av PBL-ärenden.

För hästgårdar med fler än 10 hästar gäller länsstyrelsens riktlinjer "Hästar och bebyggelse - Riktlinjer för den fysiska planeringen", men för gårdar med 1-10 hästar presenterar Sjöbo en lokal bedömning enligt följande:

Detaljplanlagda områden som redan idag är fria från hästar ska förbli hästfria. Här bör följande gälla: minst 200 meter till stall och gödselhantering, minst 100-200 meter till område där hästar vistas. Ridstigar bör ledas utanför området på lämpligt avstånd från bostäder. Exempel på områden är tätorterna samt de angränsande områden som i översiktsplanen anges som kommande utbyggnadsområden.

För detaljplanlagda områden och områden med samlad bebyggelse, som idag har hästar inom området eller i områdets närhet, gäller mindre restriktiv hållning. Större krav kan ställas på gödselanläggningar i dessa områden än på landsbygden, till exempel genom täckt container. Exempel på områden är detaljplanlagd mark där tillstånd ges för att hålla häst, samt i vissa fall samlad bebyggelse invid jordbruksmark.

På landsbygden bör stall och gödselanläggningar placeras på ett visst avstånd från grannar. Avståndet sätts beroende på lokala förutsättningar.

Vid beräkning av avståndet mellan häststall och närmaste fastighet, skall i de fall fastigheten är normalstor, avståndet till fastighetsgränsen räknas. Vid stora fastigheter (större än 2000 kvm) betraktas vistelsezonen vara mindre än fastigheten, dvs motsvarande en tomplats på 2000 kvm.

Radonprogram för Sjöbo kommun

Ett radonprogram för kommunen håller på att tas fram. Syftet med radonprogrammet är att ta fram riktlinjer för Sjöbo kommuns hantering av radonfrågor, med ambitionen att uppfylla fastställda nationella och regionala miljömål. Programmet belyser radonsituationen i Sjöbo kommun samt vilka rutiner som följs vid hantering av radonfrågor.

I radonprogrammet redovisas vilka delar av kommunen som ligger inom radonriskområde. Halten av markradon har mätts på ett antal ställen längs bland annat Tolångavägen. Enligt översikten gränsar planområdet till radonriskområde i öster.



Detaljplaner som gränsar till planområdet:

1. Detaljplaner P 72 och P 159, antagna 1992-06-25 respektive kommunstyrelsen 2005-01-12.
2. Förslag till utvidgning av stadsplan för område vid Tolångavägen i Sjöbo Köping, detaljplan 308, fastställd 1972-02-23.
3. Detaljplan för Sandåkravägen, antagen 2005-08-31.

7.2 Riksintressen och övriga allmänna intressen

Riksintresse för naturvård

Området berörs i sydvästra delen av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § Miljöbalken:

”Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.”

Riksintresset betecknas som Sjöbo Ora - Fyledalen - Nybroån med biflöden. Sjöbo Ora är ett stort plåtaområde som begränsas av mycket branta sluttningssoner. Området är till största delen skogsbevuxet. Tidigare fanns här mest bokskog, men nu förekommer även betydande barrplanteringar. Riksintresset omfattar framförallt odlingslandskap och våtmarker runt Baldringe, odlingslandskapet Örup-Bollerup-Östra Ingelstad-Ullstorp med art- och individrika växtsamhällen, samt våtmarker med höga botaniska värden såsom Vitabäckskärret, Ljungstörpskärret och Högestads mosse.

Ställningstagande till riksintresse

Riksintresset omfattar ett arealmässigt stort område. De i värdetexten angivna kärnområdena för riksintresset påverkas, enligt kommunens bedömning, inte av den planerade utbyggnaden inom planområdet. En ändring av riksintresseområdets gräns mot norr bör diskuteras med länsstyrelsen i samband med upprättande av ny översiktsplan för Sjöbo kommun.

Landskapsbildsskydd

Söder om planområdet, över Sjöbo Ora, råder landskapsbildsskydd enligt 19 § NVL. Landskapsbildsskydd reglerades i den gamla Naturvårdslagen. Begreppet finns inte i Miljöbalken, men bestämmelserna inom landskapsbildsskyddsområdena gäller fortfarande så länge länsstyrelsen inte beslutat om något annat.

Terrängform

Enligt länsstyrelsens naturvårdsprogram har området vid Sjöbo Ora, strax söder om planområdet, högsta värde med avseende på landskapsbild och terrängformer.

Fornminne

I planområdets södra kant finns en registrerad fornlämning, RAÄ Tolånga 40:1, av lämningstypen hägnad. Den registrerades i samband med fornminnesinventeringen 1987. Gränsvallen utgör sockengränsen mellan Tolånga och Sjöbo socknar och är sannolikt äldre än skiftena.

Fornlämningar är skyddade genom bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kapitlet. Det innebär att samtliga förändringar av vallen eller förändringar i dess närområde kräver samråd med och tillstånd av Länsstyrelsen. Påträffas ytterligare fornlämningar under mark i samband med markberedningsarbeten inom planområdet ska kommunen underätta länsstyrelsen i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminne.

Biotopskydd

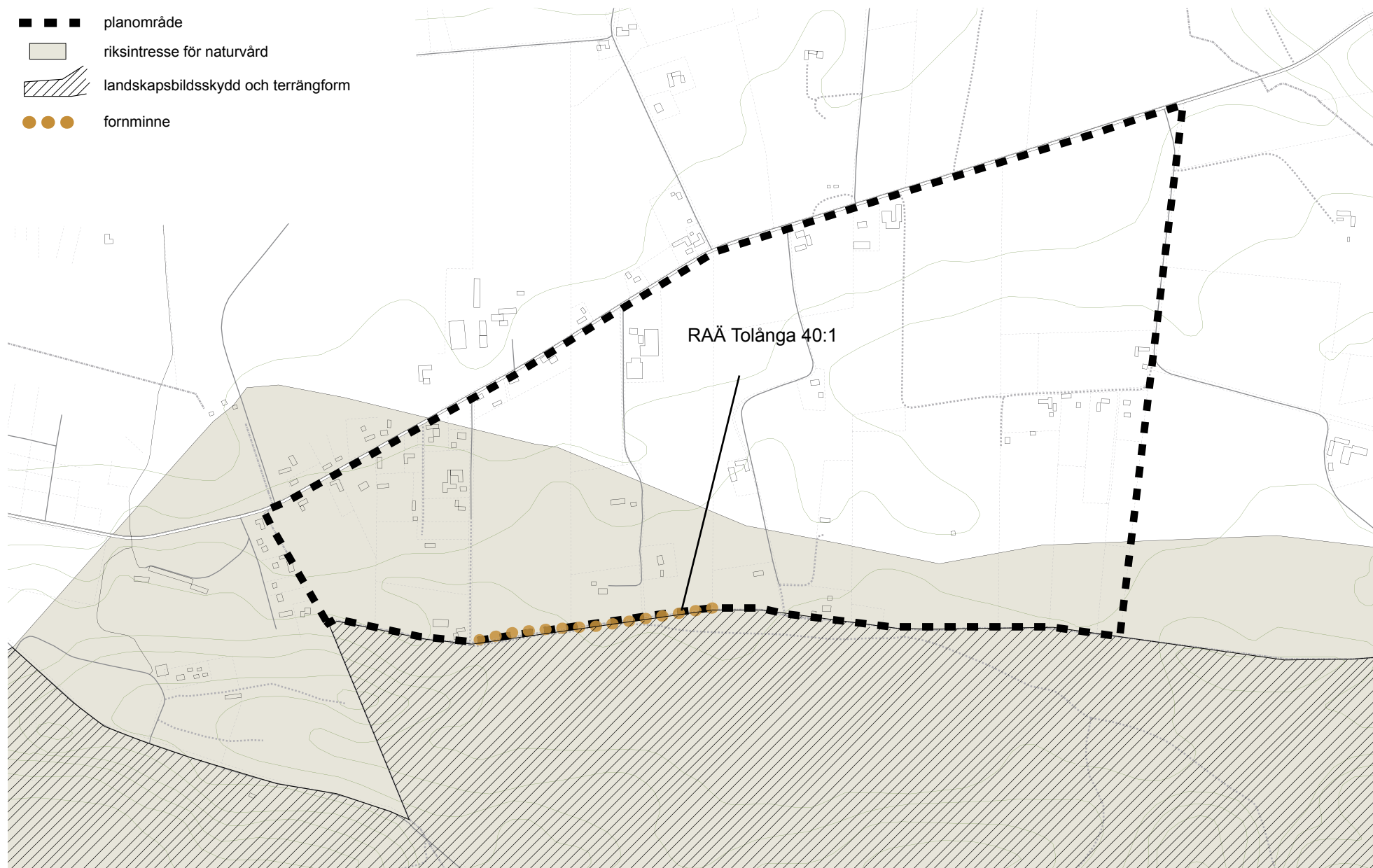
Mindre områden som utgör livsmiljö för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda kan förklaras som biotopskyddsområde.

Vissa biotoper är skyddade med automatik, till exempel alléer, medan andra skyddas genom särskilt beslut. Inom biotopskyddsområde får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Vissa undantag gäller dock, bland annat gäller bestämmelserna inte mark- och vattenområden i omedelbar anslutning till bebyggelse.

Biotoper som är skyddade med automatik är odlingsrösen i jordbruksmark, det vill säga på eller i anslutning till jordbruksmark upplagda ansamlingar av stenar med ursprung i jordbruksdriften. Även stenmurar i jordbruksmark, det vill säga uppbyggnader av på varandra lagda stenar som har en tydlig, långsträckt utformning i naturen och som har eller haft hägnadsfunktion eller som funktion att avgränsa exempelvis jordbruksskiftet är skyddade.

Bestämmelser om biotopskydd finns i 7 kap 11 § Miljöbalken, samt i 5-8 §§ förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

- ■ ■ planområde
- riksintresse för naturvård
- ▨ landskapsbildsskydd och terrängform
- ● ● fornminne



Allmänna intressen

7.3 Bebyggelse

Den bebyggelse som idag finns inom området utgörs huvudsakligen av bostäder samt bebyggelse för de areella näringarnas behov. Inom området finns omkring 40 bostadshus och cirka 60 fastigheter. Huvuddelen av bostadshusen är traditionella skånska längror med sadeltak och putsade fasader. Även trä- och korsvirkeshus förekommer. Husen är i regel glest placerade längs smala grusade markvägar. Vissa grupperingar kan urskiljas.

Inom planområdets östra del finns två hästgårdar. Ingen av dessa gårdar har dock fler än 10 hästar. Ett skyddsavstånd om max 200 meter från respektive gård till eventuella nya bostäder bedöms därmed vara tillräckligt.

7.4 Verksamheter

En plantskola, Tofta Trädgård - Grimstofta frukt och grönt, finns inom planområdet. Denna är belägen längs Tolångavägen.

7.5 Markanvändning

Idag består marken inom planområdet huvudsakligen av öppen jordbruksmark. I planområdets västra delar, utmed Tolångavägen, finns en mindre grupp vil-
labebyggelse omgärdad av tät vegetation. Här finns även mindre skogspartier, liksom vid områdets södra gräns utmed Sjöbo Ora. Strax sydväst om planområdet finns en campingplats och friluftsbadet Orebadet.

Enligt gällande planer kommer området i framtiden att angränsa mot tätortsbebyggelse i väster och i norr, mot jordbruksmark i öster och mot Sjöbo Ora i söder.

7.6 Natur och rekreation

Söder om planområdet ligger fritidsområdet Sjöbo Ora. Inom detta skogsområde finns både promenadstråk och upplysta löparslingor.

7.7 Service

Offentlig och kommersiell service finns inne i Sjöbo centrum.

7.8 Trafik

Området försörjs av samfällida och enskilda vägar, som i huvudsak ansluter till Tolångavägen. Flera av dessa utfarter har dåliga siktförhållanden vid anslutning till Tolångavägen.

Tolångavägen är en äldre genomfartsled in till Sjöbo tätort. Inom Tolångavägens västra del uppgick trafiken 2003 till 1829 bilar/dygn (mätpunkt i anslutning till Östergatan) och öster om Långdangatans anslutning 1001 bilar/dygn (augusti 2005). Andelen tung trafik längs sträckan är låg.

Västra delen av planområdet ligger ca 1500 meter från Sjöbo busstation, medan avståndet uppgår till ca 2500 meter i östra delen. Skånetrafikens busslinje 338 mellan Sjöbo, Lövestad och Tomelilla trafikerar Tolångavägen. Busshållplats finns i planområdets västra del, söder om fastigheten Grimstofta 2:16.

Planer finns idag på att i framtiden återuppta tågtrafiken längs den gamla Simrishamnsbanan (järnvägssträcka mellan Malmö och Simrishamn med stopp i Staffanstorp, Dalby, Veberöd, Sjöbo och Tomelilla). Med Simrishamnsbanan beräknas restiden med tåg mellan Sjöbo och Malmö bli knappt 30 minuter (*Simrishamnsbanan - stråkstudie avseende delen Dalby-Sjöbo-Tomelilla*, Infraplan AB). Avståndet från planområdet till tågstationen blir detsamma som till dagens busstation.

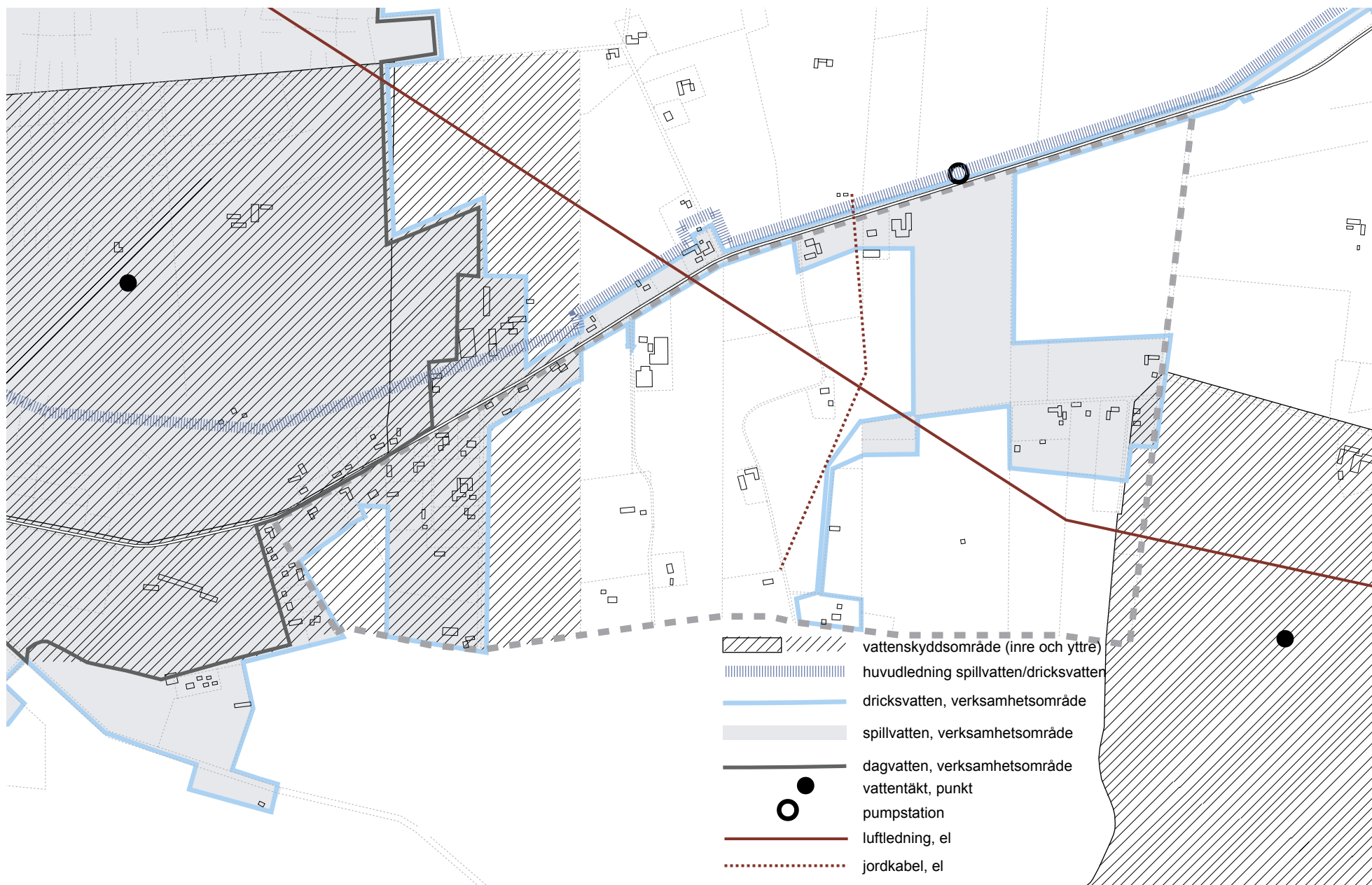
Ingen gång- och cykelväg finns idag längs Tolångavägen.

7.9 Teknisk försörjning

Norr om planområdet, parallellt med Tolångavägen, finns huvudledningar för vatten och avlopp och en pumpstation. Fastigheterna söder om Tolångavägen är anslutna till va-ledningsnätet. Befintliga ledningar är dimensionerade för att även klara av eventuell framtida villabebyggelse söder om Tolångavägen.

Norr om och öster om planområdet, finns kommunala grundvattentäkter för Grimstofta respektive Gröndal. Grundvattenanläggningen vid Grimstofta/Gröndal är den största i Sjöbo kommun och försörjer centralorten, Vollsjö, Bjärsjölagård med flera orter med vatten. Mindre del av planområdet berörs i sydöst av inre skyddsområde för Gröndal och del av planområdet i väster berörs av yttre skyddsområde för Grimstofta. För närvarande sker översyn av de båda skyddsområdenas utbredning och tillhörande skyddsföreskrifter för områdena. Fram tills dess att detta arbete är avslutat skall gällande utbredning och föreskrifter beaktas vid nybyggnation inom planområdet.

Inom planområdet finns idag ett par 20 kV elledningar, varav en är en luftledning, samt ett antal servicekablar. Luftledningen faller till större del inom det som i planförslaget betecknas som utredningsområde och berör därmed inte föreslagen ny bebyggelse.



8 GESTALTNINGSPRINCIPER

8.1 Bebyggelse

Utformningen av ny bebyggelse bör följa vissa gestaltningsprinciper för att områdets karaktär skall bibehållas. En god regel är att inte ge nya hus, som skall anpassas i en byggd miljö, ett alltför avvikande eller utmanande utseende. Särskilt viktigt är det att ansluta till byggnadstraditionen vad gäller

- Husens placering
- Husens volym och proportion
- Material och färg
- Hägnader kring tomt

Avsikten är att man vid gestaltningen av den nya bebyggelsen skall låta sig inspireras av den äldre byggnadstraditionen. Anpassningen till platsen och områdets naturkvalitéer är viktig. Byggnadsmaterialet bör kännas naturligt i förhållande till omgivningen och färgsättningen bör harmonisera med naturens färgskiftningar.

Husens placering

Huvudbyggnaden placeras i nära anslutning till väg, gärna med långsidan mot vägen. Undvik dominerande komplementbyggnader typ dubbelgarage.

Husens volym och proportion

En enkel grundform är ofta att föredra. Traditionellt karaktäriseras husen av smala huskroppar med hög takresning där takytorna dominerar över fasaden. Stora takutsprång bör undvikas.

Tak

Valet av takmaterial blir ofta viktigt för helhetsintrycket. Takmaterial kan med fördel vara tegel, men även falsat plåttak eller papptak kan ge ett bra intryck.

Fasad

Fasadmaterial kan vara ljus puts eller rött tegel men även stående träpanel och skivmaterial kan ge ett bra intryck.

Hägnader kring tomt

Målsättningen är att de nordsydliga vegetationsridåerna skall bevaras. Tomtinfarten bör därför hållas relativt smal i dessa lägen.

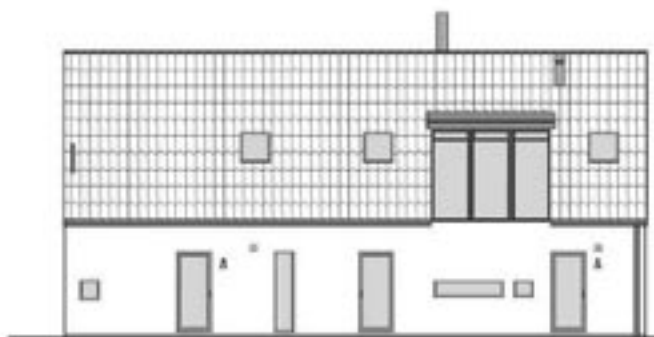
På stora tomter som omges av naturmark är det inte alltid nödvändigt att hägna tomten. Där man vill hägna tomten kan det med fördel ske med häckar (till exempel klippta bokhäckar). Plank och murar kan finnas i anslutning till byggnaderna men bör undvikas i tomtgräns.



Villa Fingal i Kämpinge
Arkitekt: Agneta Hahne arkitekter



Baron House, Ystad
Arkitekt: John Pawson Ltd



Nybyggnation på Stavstensudde, Trelleborgs kommun
Arkitekt: Gunilla Svensson

8.2 Lokalt vägnät

Lokalkvägarna inom planområdet ska, i likhet med befintliga vägar, uppfattas som smala och ha en lantlig karaktär.

Körytan bör vara grusad eller asfalterad med svagt skålade diken för avledning av dagvatten.

Vägområdet bör ha en bredd av 6 meter.

8.3 Tolångavägen

För att förbättra trafiksäkerheten föreslås Tolångavägen få en ny breddad sektion med en separat gång- och cykelväg på den södra sidan. Dagvattnet kommer att ledas till brunnar.

Vägen är omgiven av randbebyggelse och möjligheterna att bredda gatan kommer att prövas i samband med upprättandet av detaljplan.

Gestaltningen av gaturummet och de omgivande tomtavgränsningarna blir betydelsefull. Körytor och GC-vägen kommer att asfaltsbeläggas. Avgränsningen mellan köryta och GC-väg kan med fördel beläggas med gatsten.

De angränsande tomterna bör, som idag, avgränsas med häckar eller staket. Plank utan framförliggande vegetation bör undvikas mot gatan.

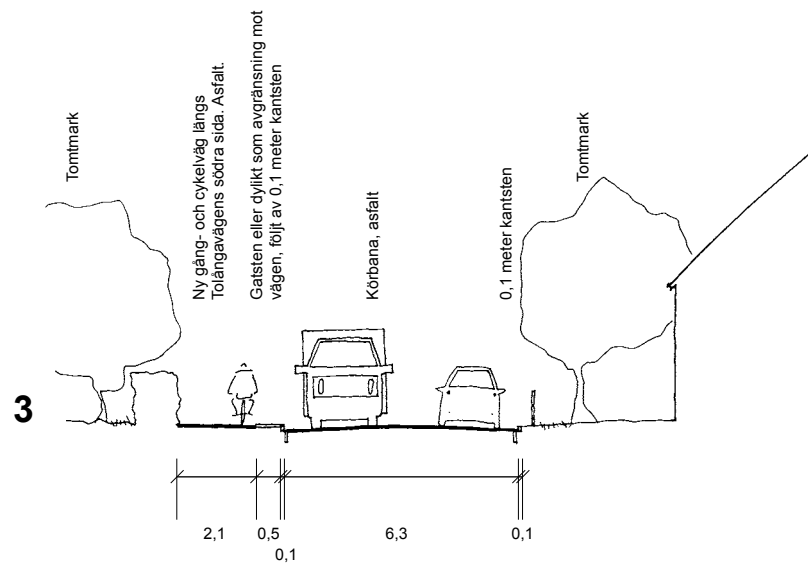
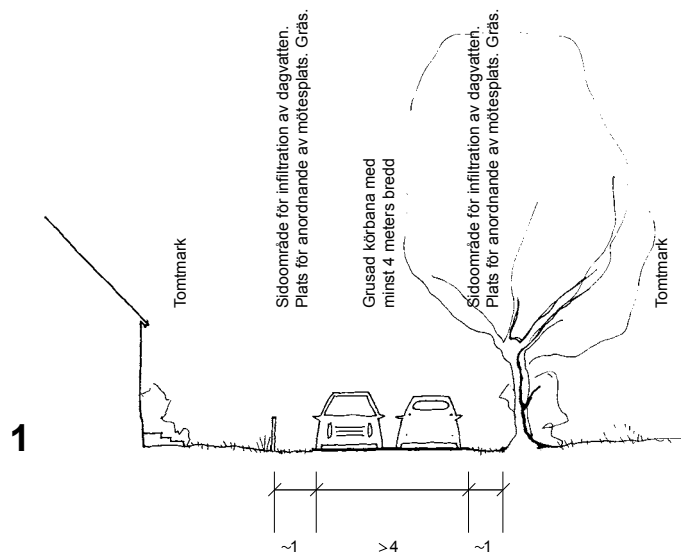
Bilder på sidan 31:

1. Typsektion för det lokala vägnätet

2. Bild från en befintlig markväg i området. Avsikten är att de lokala vägarna även i fortsättningen ska ha detta utseende.

3. Typsektion för Tolångavägen, med utbyggd gång- och cykelväg

4. Exempel på avgränsning, med hjälp av gatsten, mellan gång- och cykelväg och körbana



9 RIKTLINJER FÖR BYGGLOV OCH FORTSATT PLANARBETE

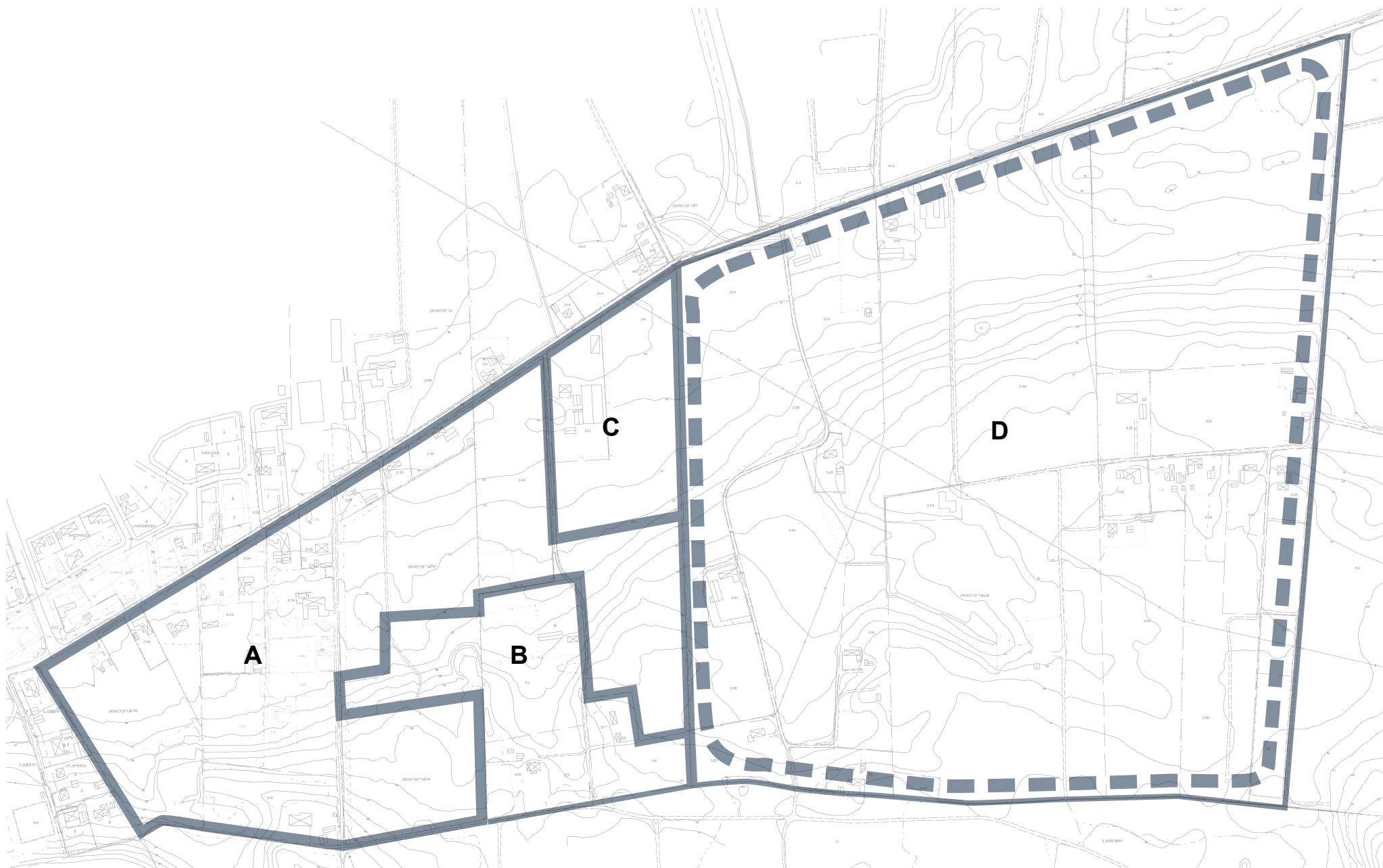
Planområdet delas in i fyra delar med bakgrund i förslaget. Följande riktlinjer gäller vid kommande förfrågningar om nybyggnation i området:

- A** Inom planområdets västra del, där nya bostäder föreslås, ska byggnation föregås av detaljplan. Kommande detaljplaner ska säkerställa befintliga vegetationsridåer och övriga kvalitéer i området som framhålls i den fördjupade översiktsplanen. Bestämmelser om minsta tomtstorlek bör införas i planerna.
- B** Områdets skogskaraktär ska bevaras. De bostadsfastigheter som idag finns inom området får hålla befintlig tomtmark öppen. Inga nya bostäder bör tillkomma.
- C** Detta område reserveras för handelsträdgård med tillhörande odlingsmark enligt markanvändningskartan.
- D** Detta område betecknas som utredningsområde i syfte att möjliggöra framtida bostadsbebyggelse. I avvaktan på att utredning för området har genomförts bör uppförande av nya byggnader medges ytterst restriktivt.

Förutom ovanstående rekommendationer skall även gällande föreskrifter för vattenskyddsområde, se Teknisk försörjning sidan 26, beaktas vid byggnation inom berörda områden.

Inga hästgårdar får tillkomma inom planområdet, eftersom detta kan komma i konflikt med befintliga och nya bostäder ur allergisynpunkt.

För Tolångavägen gäller att denna ska detaljplaneläggas. I detaljplanen ska en separat gång- och cykelväg säkras längs vägens södra sida. Detaljplanen bör även reglera antal utfarter mot Tolångavägen samt utformning av dessa utfarter. Det är viktigt att goda siktförhållanden säkras, i detaljplanen, vid utfarter mot Tolångavägen.



10 GENOMFÖRANDE

10.1 Tolångavägen

Detaljplan

Kommunen kommer att upprätta detaljplan för Tolångavägen i syfte att förbättra trafiksäkerheten. Målsättningen är att kunna bygga ut vägen till den standard som typsektionen på sidan 31 visar. Inom begränsade avsnitt kan en smalare vägsektion övervägas. Antalet utfarter och siktförhållanden kommer att regleras i detaljplaneförslaget. Angränsande fastigheter kommer att ingå i detaljplanen i den omfattning som provas lämpligt för att reglera trafikförhållandena kring vägen.

Huvudmannaskap

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän platsmark (det vill säga gatan samt gång- och cykelvägen längs denna) och kommer därigenom att ansvara för genomförande och drift.

De tidigare givna förhandsbeskeden (se sidan 8-9) bör anpassas till föreslagen struktur för utbyggnad. Ett av de två som hittills givits för bostadshus ligger öster om här föreslaget utbyggnadsområde. Det andra bygglovfaller inom utbyggnadsområdet och för denna tomt föreslås möjlig framtida avstyckning, se illustration på sidan 17.

10.2 Framtida utbyggnader inom område 1-4

Detaljplan

Ny bebyggelse inom området skall, enligt riktlinjerna i avsnitt 9, föregås av detaljplan. Planläggning sker efter initiativ från berörda fastighetsägare i området. Kommunen avser att teckna avtal med berörda fastighetsägare för reglering av planläggningskostnader.

Huvudmannaskap

Enskild huvudman kommer att ansvara för utbyggnad och drift av vägar och VA-anläggningar. Hur ansvaret skall regleras kommer att fastläggas i samband med upprättandet av detaljplaner för området.

Etapputbyggnad

Kartan till höger visar lämplig etappindelning för planläggning och utbyggnad av området.

Gator

Varje utbyggnadsetapp av området skall visa hur en trafiksäker anslutning kan ske mot Tolångavägen. Lokalgatorna inom området bör ges en bredd av minst

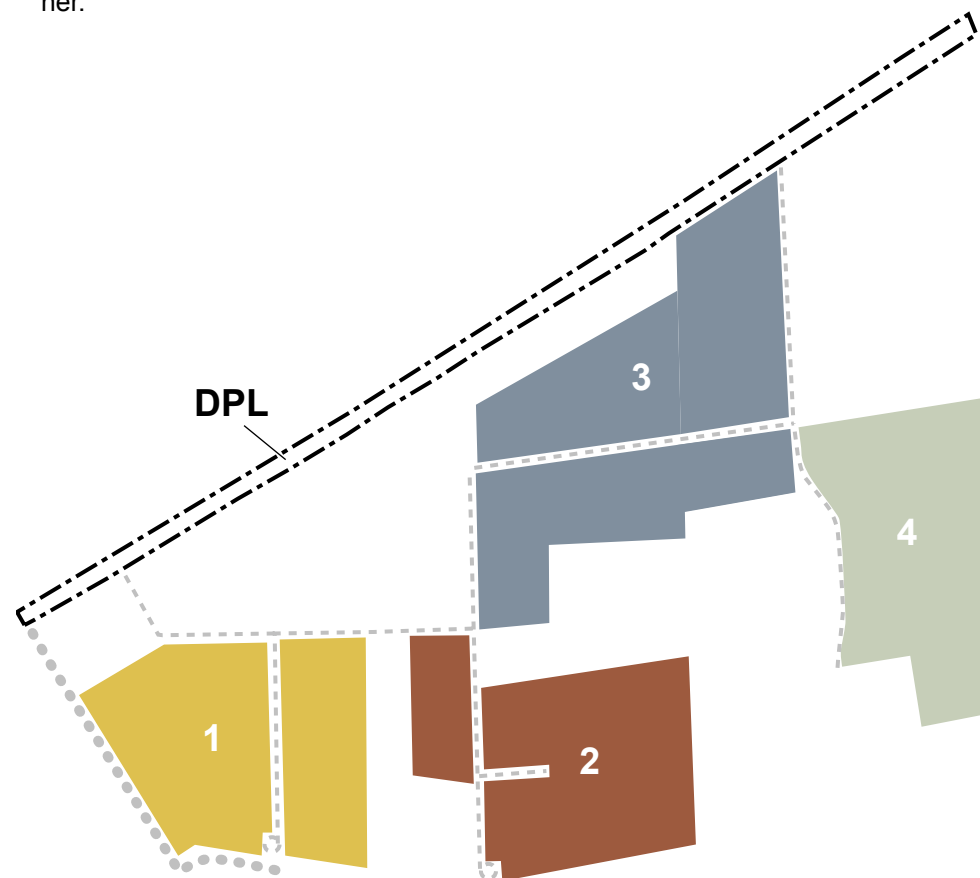
6 meter för att säkerställa god standard. Utformningen av gaturummet bör ske med beaktande av målsättningen att bevara områdets lantliga karaktär.

VA

Kommunen kommer att bygga ut huvudledningar för vatten och avlopp samt upprätta anslutningspunkt i fastighetsgräns. Före utbyggnaden kommer kommunen att upprätta separata VA-avtal med varje fastighetsägare för täckning av kostnader.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att genomföras med stöd av kommande detaljplaner.



11 KONSEKVENSER

11.1 Konsekvensbeskrivning kontra miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 4 kap 1 § Plan- och bygglagen ska översiktsplanens innebörd och konsekvenser kunna utläsas utan svårighet. Planbeskrivningen ska redogöra för planens konsekvenser enligt 4 kap 8 § Plan- och bygglagen. Kommunen bestämmer vilken inriktning och omfattning som konsekvensbeskrivningen ska ha.

Den 21 juli 2004 kompletterades PBL med krav på miljöbedömning om planen bedöms ha betydande miljöpåverkan. Kravet som generellt bedöms omfatta alla översiktsplaner innebär att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas enligt 6 kap 11-18 och 22 § Miljöbalken. Miljöbedömningen av utbyggnaden redovisas i avsnitt 12.

11.2 Omfattning och inriktning

Översiktsplanen syftar till att klargöra om och i vilken omfattning ny bebyggelse bör tillkomma inom området. Den föreslagna utbyggnaden har en mycket begränsad omfattning.

11.3 Konsekvensbedömning

Förslaget innebär att trafiksäkerheten längs Tolångavägen kommer att förbättras. Genomförandet kan komma att innebära intrång på angränsande fastigheter bland annat för att säkra goda siktförhållanden.

Inom områdets västra del finns möjlighet att utveckla annorlunda boendeformer med hus på stora tomter, som komplement till ett mer traditionellt småhusbyggande. Läget, med bland annat närheten till angränsande natur- och rekreationsområden, ger förutsättningar för en god boendemiljö. Utbyggnaden är delvis belägen inom riksintresse för natur. Bedömd påverkan av riksintresset redovisas i avsnitt 12, Miljöbedömning.

11.4 Jämställdhetsaspekter

Kvinnors och mäns skilda levnadsmönster och levnadsförhållanden har alltmer kommit att uppmärksammas i den fysiska planeringen. Skillnaden mellan kvinnors och mäns olika vardagsliv har blivit en förutsättning som bör ingå i planeringen av bostäder, kommunikationer, fritidsmiljöer med mera. Det finns flera metoder att integrera jämställdhetsperspektivet. Bland annat kan de checklistor som tagits fram av länsstyrelsen användas i det fortsatta planarbetet. Erfarenhet, statistik och forskning visar att kvinnor och män idag har olika resmönster i vardagen. Män tenderar att använda bil till sitt arbete i större grad än kvinnor och kvinnor reser i sin tur oftare kollektivt eller cyklar till arbetet.

För Grimstoftaområdet är det angeläget med goda förbindelser till arbetsplatser, service, skolor och barnomsorg på orten. Eftersom många Sjöbobo, både kvinnor och män, dagligen pendlar en längre sträcka till sin arbetsplats är det också viktigt att det är nära till hållplatser för busstrafik och/eller goda förbindelser i form av gena och trygga gång- och cykelvägar in till centralstationen i Sjöbo.

Hållplatser på långt avstånd från bostäder är dåligt ur trygghetssynpunkt. Arkitektonisk utformning, belysning, underhåll och vegetation vid hållplatsen är avgörande för hur den upplevs. Stor vikt bör också läggas på anslutande gators utformning så att helheten upplevs som trygg (Boverket, Jämna steg - Checklista för jämställdhet i fysisk planering). Gång-, cykel- och motionsslingor bör utformas och planeras (god belysning, överskådliga buskage med mera) så att de känns trygga att färdas på under alla tider på dygnet.

11.5 Barnaspekter

Den 20 november 1989 sade FN ja till konventionen om barnets rättigheter. Konventionen berör barn och ungdomar upp till 18 år. Länsstyrelsen har utarbetat en checklista att använda i detaljplanearbetet. Denna checklista föreslås användas som ett verktyg för att beskriva hänsynstagandet till barnperspektivet i planeringen.

För utbyggnaden av Grimstoftaområdet blir det viktigt att planera för barnens perspektiv vad gäller bland annat trygga och trafiksäkra gång- och cykelvägar i området och in till centrum, samt närhet till skola, barnomsorg och fritidsaktiviteter. Ur denna synvinkel är det angeläget att koncentrera utbyggnaden till planområdets västra del, som ligger relativt nära tätortens centrum. Det är också viktigt att beakta behovet av friytor för lek och rekreation i området och att området har goda möjligheter att anslutas till kollektivtrafikstråk.

11.6 Ekonomiska konsekvenser

Ombyggnaden av Tolångavägen med ny gång- och cykelväg kommer att bekostas av kommunen. Utbyggnad och ombyggnad av det lokala vägnätet samt övrig infrastruktur inom planområdet bekostas däremot av fastighetsägarna inom området. Eftersom föreslagen utbyggnad medför relativt få nya hus kommer kostnaderna att belasta ett fåtal fastigheter och utbyggnaden blir därmed förhållandevis dyr för den enskilde. Ambitionen att hålla en lantlig standard på det lokala vägnätet innebär dock samtidigt att kostnaden för utbyggnad av vägarna blir mindre än i normalfallet.

12 MILJÖBEDÖMNING

12.1 Syfte

Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas (6 kap 11 § miljöbalken). Kravet på att göra en miljöbedömning gäller enbart för de planer vars genomförande kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Begreppet miljöbedömning avser själva arbetsprocessen och redovisning sker genom upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning (6 kap 12, 13 § miljöbalken). För miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar gäller den sk MKB-förordningen (Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar).

12.2 Metod

I Boverkets rapport, mars 2006, "Miljöbedömning för planer enligt plan- och bygglagen – en vägledning", redovisas hur en miljöbedömning kan utföras.

Arbetet genomförs normalt i följande steg;

1. Behovsbedömning
2. Avgränsning
3. Analys
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Samråd/utställning
6. Uppföljning

1. Vid behovsbedömningen skall kommunen utreda om det finns en eller flera enskilda aspekter som kan innebära betydande miljöpåverkan. Vid bedömningen skall kommunen tillämpa dom kriterier som finns i MKB-förordningens bilaga 4. Kommunen skall därefter i ett sk motiverat ställningstagande ange om en miljöbedömning erfordras eller inte.

2. Om en miljöbedömning erfordras skall kommunen avgränsa de frågor som innebär betydande miljöpåverkan. Avgränsningen kan innefatta bl a geografiska- och tidsmässiga aspekter av påverkan. I samband med avgränsningen definieras de alternativ som förslaget (utbyggnadsalternativet) skall jämföras med. Ett noll-alternativ, dvs ett läge där förslaget inte genomförs, skall alltid finnas. Jämförelse bör även ske med andra realistiska alternativ, (alternativa lokaliseringar eller utformningar) till att förslaget genomförs.

3, 4. Analysen ingår som en del av arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen. Den betydande miljöpåverkan som ett genomförande av planen kan medföra beskrivs och jämförs med noll-alternativ och ev. andra alternativ. MKB:n behandlar de frågor som tidigare avgränsats. Miljökonsekvensbeskrivningen skall

också redovisa hur relevanta miljökvalitetsmål har beaktats i planen.

5. Kommunen skall samråda med länsstyrelsen angående behovsbedömningen och avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen. Samråd och utställning samordnas med planens normala hantering.

6. Inför antagandet skall kommunen i en särskild sammanställning redovisa hur uppföljning och övervakning av betydande miljöaspekter skall ske.

12.3 Planens syfte - Behovsbedömning

Området har i tidigare översiktsplan varit redovisat som ett eventuellt framtida utbyggnadsområde. Under senare år har det funnits ett starkt bebyggelsetryck inom området och ett flertal bygglovsansökningar och fastighetsbildningsärenden har inkommit till kommunen. Kommunen har därför beslutat att upprätta en fördjupad översiktsplan för att utreda var och i vilken omfattning utbyggnader bör komma till stånd inom området.

Översiktsplaner generellt behandlar lokaliserings- och exploateringsfrågor och anger tillåten eller önskvärd mark- och vattenanvändning. Därigenom kommer översiktsplaner alltid att omfattas av krav på miljöbedömning.

12.4 Avgränsning

Den planerade bebyggelsen har begränsad omfattning (ca 30 hus).

Utbyggnaden berör riksintresseområde för naturvård vilket omfattar ett större område kring Sjöbo Ora och Fyledalen. Inom planområdet berör riksintresseområdet en mindre del av odlingslandskapet närmast sluttningszonen mot Sjöbo Ora. För Sjöbo Ora gäller även landskapsbildsskydd och i gränsen mot odlingslandskapet finns hägnader klassade som fornminnen.

Området kring Sjöbo Ora är av stort intresse för rekreation och friluftsliv.

Bebyggelsen kan komma att hamna innanför sekundärt skyddsområde för Sjöbo vattentäkt (pågående utredning). Olika typer av restriktioner kan komma att bli aktuella inom det planerade vattenskyddsområdet.

I takt med att trafiken ökar på Tolångavägen kommer bullerstörningarna av trafiken att öka för angränsande bostadsbebyggelse.

Miljöbedömningen föreslås avgränsas att omfatta följande frågor;

- Naturmiljö
- Kulturmiljö
- Landskapsbild
- Rekreation
- Vatten
- Buller
- Miljökvalitetsnormer
- Trafiksäkerhet
- Förhållande till gällande miljökvalitetsmål.

12.5 Alternativredovisning

Utbyggnadsalternativet

Aktuella förändringar redovisas i förslaget till fördjupning av översiktsplanen. Den fördjupade översiktsplanen har en långsiktig planeringshorisont (20 år). Utgångspunkten är att de förändringar som redovisas skall kunna realiseras inom planperioden.

Noll-alternativet

I miljöbedömningen skall utbyggnadsalternativet jämföras med ett sk Noll-alternativ som är den situation som uppstår om förslaget inte genomförs.

Noll-alternativet innebär i detta fall att utbyggnad fortsatt tillåts i enlighet med de ansökningar som hittills kommit in till kommunen, utan att det finns stöd i fördjupad översiktsplan eller annan utredning. Utbyggnaden sker utan samordning, vilket medför att värdefulla kvalitéer och möjligheter i området riskerar att gå förlorade.

Andra alternativ

Miljöbedömningen skall även redovisa andra rimliga alternativ till utbyggnaden. Ett alternativ till den föreslagna utbyggnaden kan vara att bostäderna tillkommer inom något av de övriga bostadsområden som planeras i Sjöbo. I planförslaget redovisas och bedöms olika alternativa utvecklingsscenarios, se avsnitt 5, Analys av utvecklingsalternativ.

12.6 Miljökonsekvensbeskrivning

Beskrivning av redovisade intressen sker i avsnitt 7, Planeringsförutsättningar.

Naturmiljö

Förslaget

Förslaget berör område av riksintresse för naturvård. Riksintresset omfattar plåtåområdet kring Sjöbo Ora, som begränsas av mycket branta sluttningszoner och erosionsdalar. Området är till största delen skogsbevuxet. Tidigare fanns här mest bokskog, nu förekommer också betydande barrskogsplanteringar. Vegetationen är på flera ställen intressant, särskilt i de sluttningar där grundvatten sipprar fram.

Utbyggnaden är av begränsad omfattning och kommer inte att beröra några av riksintressets kärnområden. Sluttningszonerna kring Oran berörs heller inte. Huvuddelen av den inom planområdets södra del förekommande skogsmarken och trädriddarna bibehålls som grönområden/grönstråk i planen. Endast idag odlad mark tas i anspråk för bebyggelse. Förslaget bedöms därför inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

Inom planområdet finns områden som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § Miljöbalken. Det gäller främst de trädriddar som går i nord-sydlig riktning genom området samt mindre dungar/åkerholmar av vegetation. Planens intention är att dessa skall bibehållas, men dispens från Länsstyrelsen kan behövas där t.ex vägar passerar genom dessa nord-sydgående trädriddar. Behovet av eventuella dispenser klarläggs under detaljplaneskedet.

Frågan om en ändring av gränsen för riksintresseområdet tas upp i översiktsplanen, se avsnitt 7.2. Även om gränsen ändras enligt förslaget så kommer den planerade utbyggnaden att beröra riksintesseområdet.

Noll-alternativet

En mer spontan utbyggnad och brist på samordning kan innebära att naturmiljön påverkas negativt.

Kulturmiljö

Förslaget

Huvuddelen av områdets bebyggelse har tillkommit i början av 1900-talet. Den karaktäristiska nord-sydgående ägogränsstrukturen från tidigare skiftesreformer och det äldre vägnätet kommer att bibehållas i planförslaget. Den nya bebyggelsen kommer att inordnas i denna struktur. Jämför även Häradsekonomiska kartan avsnitt 2.1.

Längs gränsen mot Sjöbo Ora finns en hägnad som klassas som fast fornlämning. Vid upprättandet av detaljplanerna skall samråd ske med länsantikvarien för att klarlägga lämpligt skyddsavstånd till fornlämningen.

Noll-alternativet

Ingen påverkan sker av fornlämningsområdet.

Landskapsbild

Förslaget

Förslaget innebär att landskapets nuvarande struktur, med vegetationsridåer längs de nord-sydliga fastighetsgränserna, bibehålls. Genom vegetationsridåerna uppdelas aktuella utbyggnadsområden i ett antal mindre landskapsrum. Utbyggnaden bedöms inte medföra någon negativ påverkan på landskapsbild.

Noll-alternativet

En mer spontan utbyggnad och brist på samordning kan innebära att landskapsbildens påverkas negativt.

Rekreation

Förslaget

Befintlig gångväg längs norra kanten av Sjöbo Ora förlängs ner mot Tolångavägen. Förslaget innebär därigenom att tillgängligheten till Sjöbo Ora förbättras från Grimstoftaområdet.

Noll-alternativet

Ingen förbättring sker av tillgängligheten.

Vatten

Förslaget

För närvarande diskuteras en utökning av skyddsområdet kring vattentäkten i Sjöbo. Den planerade bebyggelsen kan komma att hamna inom det sekundära skyddsområdet. Olika typer av restriktioner kan bli aktuella att införa för bebyggelse och trafik inom området.

Spillvatten från all ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunens avloppsnät.

Dagvatten från bebyggelse och vägar kommer att tas om hand lokalt inom

området. Tolångavägen omges av befintlig bebyggelse vilket innebär att dagvattnet måste omhändertas genom brunnar i körbanan. Trafikdagvatten från Tolångavägen kommer via ledning att ledas ut till täta utjämningsmagasin vid sidan av vägen. Genom denna åtgärd kommer säkerheten i händelse av en farligt godsolycka att öka inom detta vägavsnitt.

Den planerade utbyggnaden av ny bebyggelse är av begränsad omfattning och bedöms inte innebära någon väsentligt ökad risk för förorening av vattentäkten.

Noll-alternativet

Risken för förorening av vattentäkten bedöms i huvudsak vara densamma som för utbyggnadsförslaget.

Buller

Förslaget

Trafiken på Tolångavägen uppgår idag till cirka 2 000 bilar/dygn. I takt med att Grimstoftaområdet byggs ut och trafiken ökar kommer bullerstörningarna från trafiken att öka. Även om trafikmängderna är relativt små kan Naturvårdsverkets riktvärden för buller komma att överskridas för de närmast belägna fastigheterna. Tänkbara åtgärder kan vara lägre plank och/eller fasadåtgärder.

Verksamheten vid Tofta handelsträdgård är av begränsad omfattning. Utökningen bedöms endast innebära en begränsad omgivningspåverkan. Fläcktar på nya lokaler kommer att placeras så att de inte stör omgivningen.

Noll-alternativet

Då bullerstörningarna huvudsakligen uppkommer till följd av den genomgående trafiken kommer påverkan att bli samma som för utbyggnadsalternativet.

Miljökvalitetsnormer

Förslaget

En miljökvalitetsnorm ska fastställas utifrån vad människan kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse, och/eller vad miljön kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. En norm kan till exempel gälla högsta eller lägsta tillåtna halt av ett visst ämne i luft/vatten/mark eller av en indikatororganism i vatten. Normen får inte över- eller underskridas efter en viss tidpunkt. I vissa fall skall normen "eftersträvas". En miljökvalitetsnorm kan införas för hela landet eller för ett visst geografiskt område. Myndigheter och kommuner ska vid tillsyn, tillståndsprövning, planering och planläggning m.m. säkerställa att meddelade normer uppfylls. Åtgärdsprogram ska upprättas om det bedöms

vara nödvändigt för att uppfylla en norm. (Källa: Naturvårdsverket)
Följande miljökvalitetsnormer (MKN) finns:

- MKN för utomhusluft
- MKN för fisk- och musselvatten
- MKN för omgivningsbuller

MKN för fisk- och musselvatten är inte aktuell inom det föreslagna planområdet. När det gäller MKN för utomhusluft är det rimligt att anta att nivåerna för såväl svaveldioxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen samt partiklar ligger under utvärderingströsklarna eftersom det är en lantlig miljö utan närhet till större vägar eller andra föroreningskällor. Behovet av förbud mot vedeldning får prövas i annan ordning.

MKN för omgivningsbuller torde mot bakgrund av ovanstående heller inte överskridas.

De förändringar som föreslås jämfört med nuläget bedöms inte heller medföra något överskridande av någon aktuell MKN. Jämför även avsnittet nedan under "Förhållande till miljökvalitetsmål", avsnittet 2. Frisk luft.

Noll-alternativet

Samtliga aktuella MKN bedöms kunna uppfyllas även i Noll-alternativet.

Trafiksäkerhet

Förslaget

Förslaget innebär att antalet direkta fastighetsutfarter mot Tolångavägen minskar. Utbyggnad föreslås av en separat gång- och cykelväg längs Tolångavägen. De föreslagna åtgärderna innebär att trafiksäkerheten väsentligt förbättras.

Noll-alternativet

Ingen förbättring sker av trafiksäkerheten.

Förhållande till miljökvalitetsmål

Den 28 april 1999 antog Riksdagen nya miljökvalitetsmål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Det övergripande målet är att vi ska lämna över ett samhälle till nästa generation där de stora miljöproblemen är lösta.

Skåne län och kommuner arbetar med 15 av miljömålen (Nr 14. Storslagen fjällmiljö gäller ej i Skåne):

1. Begränsad klimatpåverkan
2. Frisk luft
3. Bara naturlig försurning
4. Giffri miljö
5. Skyddande ozonskikt
6. Säker strålmiljö
7. Ingen övergödning
8. Levande sjöar och vattendrag
9. Grundvatten av god kvalitet
10. Hav i balans samt levande kust och skärgård
11. Myllrande våtmarker
12. Levande skogar
13. Ett rikt odlingslandskap
15. God bebyggd miljö
16. Ett rikt djur och växtliv

Förslaget har större inverkan på mål 1, 2, 3, 4, 8, 12, 15, 16.

Länsstyrelsen i Skåne har brutit ner de nationella målen till delmål. Nedan redovisas vilken påverkan förslaget har på relevanta delmål samt förslag till förebyggande åtgärder.

1. Begränsad klimatpåverkan

Delmål 1. Utsläppen av växthusgaser skall som medelvärde för perioden 2008-12 vara minst 4 % lägre än utsläppen år 1990.

Delmål 2. Energianvändningen per capita skall minska med 4 % till år 2010 jämfört med år 2002.

Förslaget innebär möjlighet att bygga ca 30 nya bostäder vilka kommer att värmas upp med enskilda system. Miljöpåverkan är starkt kopplad till hur energin produceras. Kommer energin från biobränsle, vind eller sol har den liten påverkan på klimatet.

Utbyggnadsområdet ligger relativt nära skola, handel och övriga centrumfunktioner. Detta innebär att man inte behöver välja att ta bilen för transporter inom Sjöbo.

Bedömning: Utbyggnaden har en liten negativ påverkan för miljömålet begränsad klimatpåverkan.

Förebyggande åtgärder:

För att nå miljömålen kan kommunen i exploateringsavtal ställa krav på extra god värmeisolering och på värmepannornas luftutsläpp, så att lokal pellets- eller vedeldning kan tillåtas i området.

2. Frisk luft

Delmål 2. Halterna 20 mikrogram /m³ och 100 mikrogram som timmedelvärde för kväveoxid skall i huvudsak vara uppnådda år 2010.

Delmål 3 Halten marknära ozon skall inte överskrida 120 mikrogram/ m³ som åttatimmars medelvärde år 2010.

Delmål 4. År 2010 skall utsläppen av flyktiga organiska ämnen (VOC) ha minskat till 241 000 ton. För Skåne innebär det att utsläppen skall ha minskat till 21 000 ton.

Förslaget medför ökad biltrafik och sannolikt ökad vedeldning.

Bedömning: Förslaget har en liten negativ inverkan på miljömålet Frisk luft.

Förebyggande åtgärder: Kommunen kan ta fram lokala föreskrifter för vedpannornas utsläpp, vedkvalitet samt att invånarna måste elda mot en ackumulator. I exploateringsavtalet kan kommunen ställa krav på den tillkommande bebyggelsen att fastbränslepannorna skall vara miljöcertifierade.

3. Bara naturlig försurning

Delmål 4. År 2010 skall utsläppen i Skåne av kvävedioxider minska så att de högst uppgår till 22 200 ton.

Förslaget ger upphov till ökad trafik och ökade utsläpp av kväveoxid(er).

Bedömning och förebyggande åtgärder är samma som för 2. Frisk luft.

4. Giftfri miljö

Delmål 3. Nyproducerade varor skall så långt möjligt vara fria från cancerframkallande och fortplantningsstörande ämnen senast 2007, nya organiska ämnen

som är långlivade och bioackumulerande senast år 2005-2015 beroende på farlighet, kvicksilver senast 2003, kadmium och bly senast år 2010.

Delmål 5 Senast år 2015 ska förekomsten av kemiska bekämpningsmedel vara nära noll i Skånes vattendrag.

Delmål 6. Förorenad mark skall vara identifierad och riskklassad senast år 2005.

Förslaget möjliggör ny byggnation och infrastruktur. För att uppföra denna kommer plaster, metaller och andra naturfrämmande material att användas. De boende kommer därefter att använda kemikalier av olika slag i sina bostäder och trädgårdar.

Bedömning: Förslaget har en liten negativ påverkan på målet Giftfri miljö.

Förebyggande åtgärder: Genom exploateringsavtal kan kommunen ställa krav på att byggnationen sker med de hälsosammaste materialen.

Kommunen kan vid produktion av vägar och ledningar välja de miljövänligaste materialen.

8. Levande sjöar och vattendrag

Förslaget : Spillvatten från planerad bebyggelse kommer att anslutas till kommunens avloppsnät. Dagvatten från bebyggelseområdet kommer att omhändertas lokalt. Trafikdagvatten från Tolångavägen kommer att ledas till täta fördröjningsdammar i anslutning till vägen. Utbyggnaden bedöms därför inte medföra några förorenade utsläpp mot sjöar eller vattendrag.

Bedömning: Utbyggnaden medför ingen negativ påverkan för miljömålet Levande sjöar och vattendrag.

12. Levande skogar

Delmål 2. År 2010 skall antalet grova träd ha ökat med minst 10 %. Mängden död ved skall öka med minst 40 %. Andelen lövträd skall utgöra minst 30 % av volymen. Andelen äldre lövrik skog skall minst bibehållas.

Förslaget värnar ett bibehållande av de vegetationsridåer som finns inom odlingslandskapet.

Bedömning: Ingen påverkan sker av miljömålet Levande skogar.

Förebyggande åtgärder: Kommunen kan skydda vissa särskilt värdefulla områden av träd i detaljplanen.

15. God bebyggd miljö

Det beslutade generationsmålet, som skall nås till 2020, lyder: "Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."

Delmål 1. Senast år 2010 skall fysisk planering och samhällsbyggande grundas på program och strategier för:

- hur ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur kan åstadkommas så att transportbehovet minskar och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras,
- hur kulturhistoriska och estetiska värden skall tas till vara och utvecklas,
- hur grönska- och vattenområden i tätorter och tätortsnära områden skall bevaras, vårdas och utvecklas för såväl natur- och kulturmiljö- som friluftssändamål, samt hur andelen hårdgjord yta i dessa miljöer fortsatt begränsas.
- hur energianvändningen skall effektiviseras för att på sikt minskas, hur förnybara energiresurser skall tas till vara och hur utbyggnad av produktionsanläggningar för fjärrvärme, solenergi, biobränsle och vindkraft skall främjas.

Delmål 2. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (2010)

Bebyggelsens kulturhistoriska värden skall senast år 2010 vara identifierade och ha en långsiktigt hållbar förvaltning.

Delmål 3. Buller (2010)

Antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder skall ha minskat med 5 % till år 2010 jämfört med år 1998.

Delmål 4. Uttag av naturgrus (2010)

År 2010 skall uttaget av naturgrus i landet vara högst 12 miljoner ton per år.

Delmål 5. Avfall (2005-2015)

Den totala mängden genererat avfall skall inte öka och den resurs som avfall utgör skall tas till vara i så hög grad som möjligt samtidigt som påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras. Särskilt gäller att:

- Senast år 2010 skall minst 50 procent av hushållsavfallet återvinnas genom materialåtervinning, inklusive biologisk behandling.
- Senast år 2010 skall minst 35 procent av matavfallet från hushåll, restauranger, storkök och butiker återvinnas genom biologisk behandling. Målet avser källsorterat matavfall till såväl hemkompostering som central behandling.
- Senast år 2010 skall matavfall och därmed jämförligt avfall från livsmedelsindustrier m.m. återvinnas genom biologisk behandling. Målet avser sådant avfall som förekommer utan att vara blandat med annat avfall och är av en sådan kvalitet att det är lämpligt att efter behandling återföra till växtodling.
- Senast år 2015 skall minst 60 procent av fosforföreningarna i avlopp återföras till produktiv mark, varav minst hälften bör återföras till åkermark.

Delmål 6. Energianvändning m m i byggnader (2010)

Miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler minskar och är lägre år 2010 än år 1995. Detta skall bli så genom att den totala energianvändningen effektiviseras för att på sikt minska samt att andelen energi från förnybara energikällor ökar.

Delmål 7. God inomhusmiljö (2010/2015/2020.)

År 2020 skall byggnader och deras egenskaper inte påverka hälsan negativt. Därför skall det säkerställas att

- samtliga byggnader där människor vistas ofta eller under längre tid senast år 2015 har en dokumenterat fungerande ventilation,
- radonhalten i alla skolor och förskolor år 2010 är lägre än 200 Bq/m³ luft, och att
- radonhalten i alla bostäder år 2020 är lägre än 200 Bq/m³ luft.

Förslaget innebär att ett varierat utbud av bostäder kan tillhandahållas i Sjöbo.

Bedömning: Utbyggnaden påverkar målet god bebyggd miljö i huvudsak positivt.

Förbättrande åtgärder: Vid detaljplanläggning av Tolångavägen bör bullerdämpande åtgärder vidtas för angränsande bebyggelse.

16. Rikt djur och växtliv

Delmål 1. Senast år 2010 skall förlusten av biologisk mångfald vara hejdad.

Delmål 2. År 2015 skall bevarandestatusen för hotade arter i landet ha förbättrats så att andelen hotade arter minskat med minst 30 % jämfört med år 2000, utan att andelen försvunna arter har ökat.

Delmål 3. Senast år 2010 skall biologisk mångfald och biologiska resurser såväl på land som i vatten nyttjas på ett hållbart sätt så att biologisk mångfald upprätthålls på landskapsnivå.

Förslaget innebär att odlingsmark till viss del tas i anspråk för bebyggelse.

Bedömning: Förslaget påverkar miljömålet Rikt djur och växtliv negativt, dock i begränsad omfattning.

Förebyggande åtgärder: Se vidare under 8. miljömål Levande skogar.

12.7 Sammanfattning

Utbyggnaden berör riksintresseområde för natur. Utbyggnaden är av begränsad omfattning och kommer inte att beröra naturmarken inom sluttningsområdet kring Oran. Förslaget bedöms därför inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

I nuläget bedöms förändringarna till följd av förslaget inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Ny bebyggelse inom området kommer att föregås av detaljplaneprovning varvid miljökonsekvenserna närmare kommer att belysas.

BILAGA

Granskningsyttrande från Länsstyrelsen Skåne län

Allmänna synpunkter

Sjöbo kommun har låtit upprätta en fördjupad översiktsplan för Grimstofta, söder om Tolångavägen. Området ligger i anslutning till Sjöbo tätort. Den fördjupade översiktsplanen syftar till att utreda om och i så fall var och i vilken omfattning, ny bebyggelse kan vara möjlig inom planområdet. Översiktsplanen ska ge förslag på säkra trafiklösningar för såväl bil-, som gång- och cykeltrafikanter.

Översiktsplanen för Sjöbo kommun, antagen 1993, anger området som eventuellt framtida utbyggnadsområden. Den fördjupade översiktsplanen kommer inom det aktuella området att ersätta den kommunomfattande översiktsplanen.

Länsstyrelsen ser mycket positivt på att kommunen upprättar en strategi för att bemöta det ökade intresset för byggande inom Grimstoftaområdet. Planhandlingarna presenterar på ett genomarbetat sätt ett tätortsnära landsbygdsbände där området bebyggs samtidigt som dess karaktär och kvaliteter avses att bibehållas.

Idag beskrivs hästhållning på två gårdar inom den östra delen av planområdet. Länsstyrelsen saknar djupare studier över detta område som i översiktsplanen betecknas som utredningsområde. Hästhållning är en verksamhet som bidrar till en levande landsbygd. Att planera för hästgårdar i Grimstofta kan vara en möjlig inriktning för att förstärka områdets karaktär och egenart ytterligare.

Länsstyrelsen föreslår kommunen att utreda detta vidare.

Riksintresse

Riksintresse för naturvård

Planområde berör ett riksintresse för naturvård som bl a omfattar plåtaområdet Sjöbo Ora. Sjöbo Ora begränsas av mycket branta sluttningszoner. Särskilt i de sluttningar där grundvattnet sipprar fram finns en intressant vegetation. Planhandlingarna tar upp riksintresset och enligt kommunens bedömning påverkas inte angivna kärnområdet. Vidare framgår att kommunen avser att ta upp frågan om riksintressets avgränsning i samband med en ny översiktsplan.

Länsstyrelsen finner i likhet med kommunen att planförslaget inte medför någon påtaglig skada på riksintresset för naturvård men vill erinra om att det inte är den exakta geografiska gränsen för riksintresset som är relevant och avgörande utan huruvida en verksamhet påverkar riksintressets värden. Även verksamheter utanför ett riksintresseområde skall beaktas. Planhandlingarna saknar en redovisning av förslagets påverkan på riksintresset vilket Länsstyrelsen därför kommer att ställa krav på i kommande detaljplaner.

Hälsa och säkerhet

Klimatförändringar

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Kävlingeån och omges av flera vattendrag. Länsstyrelsen saknar en beskrivning av hur kommande klimatförändringar och högre vattenstånd kan komma att påverka området. Dessa frågor skall därför behandlas i den nya kommunövergripande översiktsplanen, alternativt i kommande detaljplaner.

Trafik

Planområdet ligger ungefär 1500 meter från Sjöbo busstation och 500 meter till idag närmsta hållplats i Tofta. Det är därför mycket viktigt att i samband med exploateringarnas förverkligande skapa en, trygg och säker gång- och cykelförbindelse från planområdet till tätortens centrala delar.

Skyddsavstånd

En kraftledning passerar över planområdet nordost om plantskolan. Länsstyrelsen erinrar om att skyddsavstånd skall hållas mellan ledning och planerade bostäder så att de elektromagnetiska fälten i boendemiljön minimeras.

Miljöbedömning

Samråd med länsstyrelsen avseende avgränsning av MKB hölls i oktober 2006. Kommunen gör bedömningen att den fördjupade översiktsplanen för Grimstofta inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Vatten

Planområdet ligger i närheten av vattentäkt och inom ett område som omges av flera vattendrag (avrinningsområde för Kävlingeån). Marken i området är mycket infiltrationskänslig. Detta ställer höga krav på alla verksamheter inom

grundvattenmagasinets skydds- och infiltrationsområde. En detaljpaneläggning för bebyggelse bör föregås av en miljökonsekvensbeskrivning som beskriver hur grundvattnet i området kan komma att påverkas samt en beskrivning av vattendragens eventuella påverkan. Föreslagen bebyggelse medför också att skyddsföreskrifterna för vattentäkten måste revideras. I skyddsföreskriften skall restriktioner kring hur vägsamfälligheten i området hanterar saltning etc. införas. Särskild hänsyn till grundvattnet kan även behöva tas i samband med byggskedet (t ex i fråga om placering av bränslecisterner, placering av maskiner nattetid etc).

Kulturmiljö

I miljökonsekvensbeskrivningen beskriver kommunen de 16 regionala miljömålen och konsekvenserna för dessa vid ett plangenomförande. För det 15:e miljömålet God bebyggd miljö gör kommunen bedömningen att en utbyggnad enligt planförslaget skulle påverka målet i huvudsak positivt, och nämner dämpande bulleråtgärder längs Tolångavägen som enda förbättrande åtgärd. För att kommunen skall kunna leva upp till miljömålets andra delmål Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (se Kulturmiljö under Övriga allmänna intressen) behövs en långsiktig strategi för bevarandet. Länsstyrelsen vidhåller att kommunen, om inte i den fördjupade översiktsplanen, så vid den kommande detaljpaneläggningen av området, bör arbeta aktivt med bl a planbestämmelser för att långsiktigt bevara områdets karaktär och kulturmiljö.

Övriga allmänna intressen

Kulturmiljö

Den fördjupade översiktsplanen beskriver väl hur ny bebyggelse bör placeras i landskapet och hur den bör gestaltas, men inte hur den befintliga bebyggelsen skall bevaras. Länsstyrelsen efterfrågar en mer offensiv bevarandestrategi. I Skånes regionala miljömålsprogram omnämns delmål för att uppnå miljömålet God bebyggd miljö. Ett delmål är att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skall var identifierad senast 2010. Samtidigt skall 25 % av den värdefulla bebyggelsen vara långsiktigt skyddad. Ett sätt att långsiktigt skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är att skriva in planskydd i detaljplanen. Länsstyrelsen föreslår att kommunen beaktar detta när detaljplaner utformas för området. Inför kommande detaljpaneläggning bör således en byggnadsinventering och kulturhistorisk värdering göras av området och dess äldre bebyggelse.

Fornlämningar

Även i mark dolda fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. lagen om kulturminne mm. Detta skall beaktas vid kommande detaljpaneläggning.

Naturmiljö

Länsstyrelsen finner det mycket positivt att kommunen uppmärksammat betydande frågor som bebyggelseavgränsningen mot Oran och tillgängligheten för att långsiktigt säkra områdets kvaliteter. Av planhandlingarna framgår även att befintliga skogsområden och vegetationsområden sparas.

Inom planområdet finns områden som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § Miljöbalken. Inom biotopskyddsområde får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön.

Planhandlingarna tar upp odlingsrösen och stenmurar men det finns troligtvis också andra biotoper t ex alléer och småvatten som omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen erinrar om att alla biotoper skall identifieras och skyddas genom planbestämmelse vid kommande detaljpaneläggning. Småvatten och öppna vattendragssträckor (större diken i området) bör bevaras, öppnas och om möjligt återställas (återmeandras) i samband med att området detaljpaneläggs och byggs.

Konsekvenser

Sociala frågor

Kommunen beskriver i planhandlingarna vilka jämställdhets- och barnaspekter som bör beaktas vid en planläggning av området. Länsstyrelsen vill poängtera vikten av att arbetet med detta också följs upp.

Kommunikationer

Länsstyrelsen finner det positivt att kommunen har intentionen att vid kommande detaljplanering genomföra en översyn och sanering av utfartsförhållanden längs Tolångavägen. Kommunen bör också arbeta för goda kollektivtrafiklösningar. För att ett boende i området ska vara hållbart är det angeläget att goda förbindelser kan hållas.

Kommentar:

Allmänna synpunkter

Möjligheten att utveckla mindre byar med möjlighet till hästhållning inom det östra området har diskuterats. Förslaget har förkastats då det står i konflikt med kommunens intresse att på lång sikt kunna utnyttja området för mer samlad bostadsutbyggnad.

Klimatförändringar

Kommunen arbetar f n med en ny kommuntäckande översiktsplan där konsekvenserna av klimatförändringarna kommer att behandlas.

Trafik

Kommunen har påbörjat detaljplaneläggningen av Tolångavägen. Planen syftar bl a till utbyggnad av en separat gc-väg mot målpunkter inom centrumområdet.

Skyddsavstånd

Kraftledningen nordost om plantskolan är en 20 kW-ledning. Behovet av skyddsavstånd till ledningen får prövas i samband med detaljplaneläggningen av området.

Miljöbedömning

Vatten

Delar av det område som är aktuellt för utbyggnad berörs av det yttre skyddsområdet för grundvattenanläggningen vid Grimstofta. Tåktområdet berör områden som till stor del är bebyggda varför frågan bör ses i ett större sammanhang. En översyn av nuvarande skyddsområden pågår för närvarande. Konsekvenserna av utbyggnaden för närmare studeras i samband med detaljplaneläggningen av området.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom området har huvudsakligen tillkommit i början av 1900-talet. De kulturhistoriska intressena bedöms i första hand bestå i den ägogränsstruktur som präglar området. Behovet av att säkerställa kulturhistoriska intressen kommer närmare att behandlas i kommande detaljplaner.

Övriga allmänna intressen

Kulturmiljö

En kulturhistorisk byggnadsinventering av tätbebyggda områden inom Sjöbo kommun har genomförts under åren 1972-1990. Inventeringar av kommunens landsbygdsområden saknas. En aktualisering och komplettering av tidigare inventeringar behövs därför. I avvaktan på att en kommunövergripande studie genomförts kommer kommunen att bedöma behovet av en kulturhistorisk inventering och eventuella skydd av bebyggelsen i samband med upprättandet av detaljplan.

Planen kompletteras med information om regler för under mark dolda fornlämningar.