

Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort

Övergripande lokaliseringstudering inför beslut om föreslagen
exploatering av jordbruksmark

Sjöbo kommun, 2024



Innehåll

Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort.....	1
Inledning	3
Övergripande styrdokument.....	3
Relevanta resonemang i riktlinjer för bostadsförsörjning	3
Relevant utvecklingsstrategi i översiktsplanen	3
Bebyggelsestruktur	3
Relevanta planeringsprinciper i översiktsplanen	4
Lokalisera ny sammanhängande bebyggelse i anslutning till befintlig samhällsservice	4
Värna våra värdefulla naturlandskap och tillgängliggöra områden med rekreativa kvaliteter för fysiskt och mentalt välbefinnande	4
Ta ställning till ny spridd bebyggelse på landsbygden i hela kommunen	4
Förbättra förutsättningarna för ekosystemen	4
Jordbruksmark inom planområdet	5
Söder	5
Norr	5
Öster.....	6
Utredna utbyggnadsområden.....	6
Sammantagen bedömning.....	9
Referenser.....	10
Textkällor.....	10
Geodata.....	10

Inledning

Om jordbruksmark ska tas i anspråk för bostäder kräver det antingen

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

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

Övergripande styrdokument

I *Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040* anges ett antal planeringsprinciper som främjar ett bevarande av jordbruksmarken i kommunen. Samtidigt anger översiktsplanen att ny bebyggelse främst ska lokaliseras i anslutning till kommunens centralort och serviceorter. Kommunens gällande bostadsförsörjningsprogram anger också att den främsta bebyggelseutvecklingen i kommunen bör ske i anslutning till Sjöbo tätort, eftersom det är där den absolut främsta befolkningsökningen förväntas ske inom de kommande tio åren.

Relevanta resonemang i riktlinjer för bostadsförsörjning

För att följa kommunens gällande riktlinjer för bostadsförsörjning behöver ungefär 30–50 nya bostäder byggas per år i Sjöbo tätort. Det innebär ungefär 800–1300 bostäder mellan 2022 och 2050. Det finns redan en planberedskap, inom antingen redan antagna eller pågående detaljplaner, för cirka 800–1000 nya bostäder, framför allt inom ramen för detaljplanen Bränneriet som innehåller ungefär 400 bostäder i flerfamiljshus.

Med anledning av kommunens goda planberedskap för bostäder fokuserar majoriteten av nya föreslagna utbyggnadsområden på potentiell förtätning inom tätorten, för utveckling av främst radhus och flerfamiljshus. Ett par områden vid Grimstofta föreslås ha en glesare bebyggelsekaraktär, för att passa in i landskapsbilden och för att kunna möta den efterfrågan som finns för landsbygdsnära villabebyggelse. Kommunen vill kunna erbjuda en variation av nya möjligheter för bostäder, därför finns dessa områden med som komplement till de flerbostads- och radhusområden som också föreslås i den fördjupade översiktsplanen.

Relevant utvecklingsstrategi i översiktsplanen

Bebyggelsestruktur

All ny sammanhängande bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintlig samhällsservice. Samtliga av kommunens tätorter anses ha tillgång till befintlig samhällsservice i form av kommunalt vatten och avlopp, hållplatslägen och förskolor.

Även om alla tätorter kan anses ha viss tillgång till befintlig samhällsservice ska ny sammanhängande bebyggelse fram till 2040 huvudsakligen koncentreras till kommunens centralort Sjöbo samt serviceorterna Blentarp, Vollsjö och Lövestad. I de orterna är utbudet av befintlig samhällsservice bredare än i övriga tätorter.

Relevanta planeringsprinciper i översiktsplanen

Lokalisera ny sammanhängande bebyggelse i anslutning till befintlig samhällsservice

Genom att koncentrera bebyggelseutvecklingen i anslutning till befintlig samhällsservice och infrastruktur skapas goda förutsättningar för att bo bekvämt och resa miljösamt med närhet till kollektivtrafik, cykelvägar, kommunalt vatten och avlopp, förskolor och skolor, elektronisk infrastruktur och dylikt. Dessutom främjas den lokala mat- och energiproduktionen, underlaget för kollektivtrafik ökar och rekreativt värdefulla landskapsområden kan tas tillvara.

Värna våra värdefulla naturlandskap och tillgängliggöra områden med rekreativa kvaliteter för fysiskt och mentalt välbefinnande

Forskning visar att närhet till grönska och natur påverkar hälsan positivt och ger förbättrad livskvalitet. Det rika och varierade natur- och kulturlandskapet är också en av kommunens absolut främsta styrkor, något som framgår bland annat av den medborgardialog som ligger till grund för kommunens vision. I Sjöbo kommun går det dessutom att uppleva tystnad och mörker på många platser; två resurser som inte ska undervärderas och som kommer att bli alltmer ovanliga och åtråvärda i framtiden.

Ta ställning till ny spridd bebyggelse på landsbygden i hela kommunen

Spridd bebyggelse kräver mer resurser för att försörja den med infrastruktur för vatten, avlopp och energi än vad sammanhållen bebyggelse gör. Spridd bebyggelse är mindre yt-effektiv och innebär ett större anspråk på markresursen samt bidrar till ett ökat bilberoende.

Av 2 kap 2 § PBL framgår att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

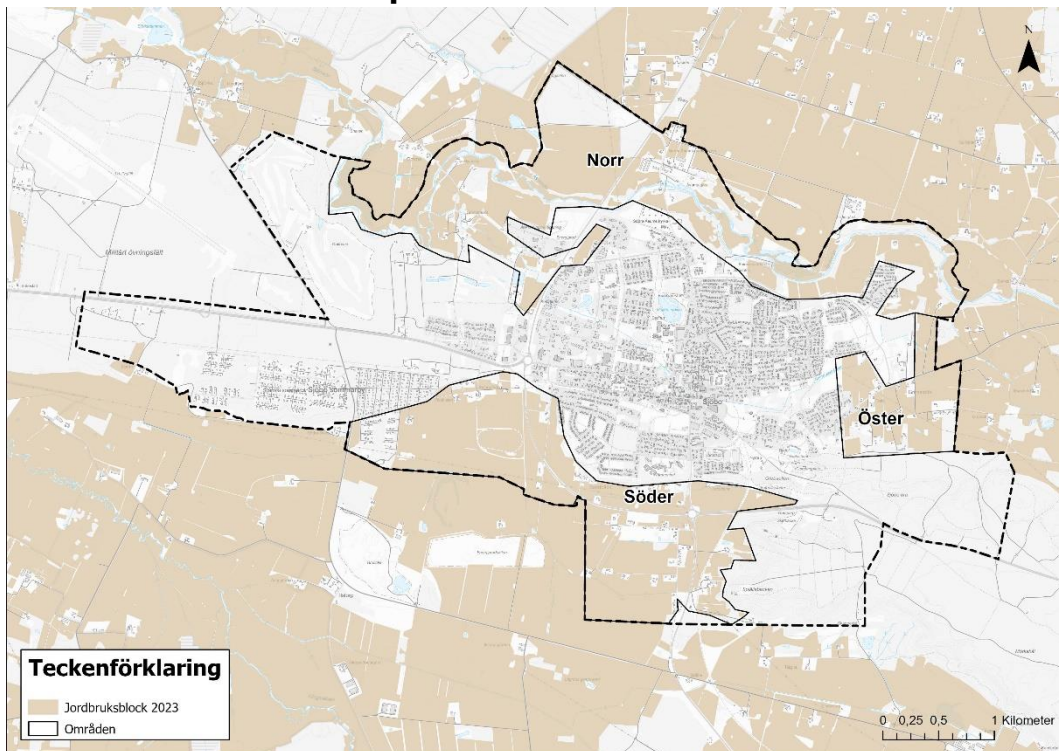
Genom att koncentrera ny bebyggelse till befintliga byar och samhällen främjas bland annat lokal mat- och energiproduktion, samtidigt som underlaget för kollektivtrafik ökar, förutsättningarna för skolskjuts och säkra skolvägar förbättras och rekreativt värdefulla landskapsområden kan tas tillvara.

Förbättra förutsättningarna för ekosystemen

Människan har genom alla tider alltid fått varor och tjänster från naturen, vilket i moderna termer kallas ekosystemtjänster. Detta är de gratistjänster naturen gör som är till nytta för oss människor, direkt eller indirekt. Ekosystemtjänsterna är grunden till människans överlevnad och finns överallt – i skogen, på åkern, i vattnet, i våtmarker – både i och utanför tätbefolkade områden.

Vi behöver säkra levnadsvillkoren för kommande generationer genom att skapa en god, grön och hållbar livsmiljö för alla våra invånare, växter, djur och människor, både i dag och i morgon. För att nå dit måste vi arbeta för minskad negativ påverkan på ekosystemen, öka den biologiska mångfalden, få en sammanhängande grön infrastruktur med höga kvalitativa värden och säkra tillgången till livsviktiga naturresurser, såsom vatten och luft av god kvalitet.

Jordbruksmark inom planområdet



Figur 1. Jordbruksblock (Jordbruksverket, 2023) och områdesindelning (Sjöbo kommun)

Inom ramen för arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort har kommunen gjort en bedömning av jordbruksmarken inom planområdet, för att kunna avgöra lämplig lokalisering av nya utbyggnadsområde samt vilka konsekvenser planförslaget kan få på hushållningen av jordbruksmark i området. Inför bedömningen har jordbruksmarken delats in i tre olika geografiska delar: söder, norr och öster. Indelningen bygger på en översiktlig landskapsanalys.

Söder

Jordbruksmark inom de sydvästra delarna inom plangränsen:

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

Norr

Jordbruksmark längsmed Åsumsån inom plan-gränsen:

- Jordbruksklass: 4

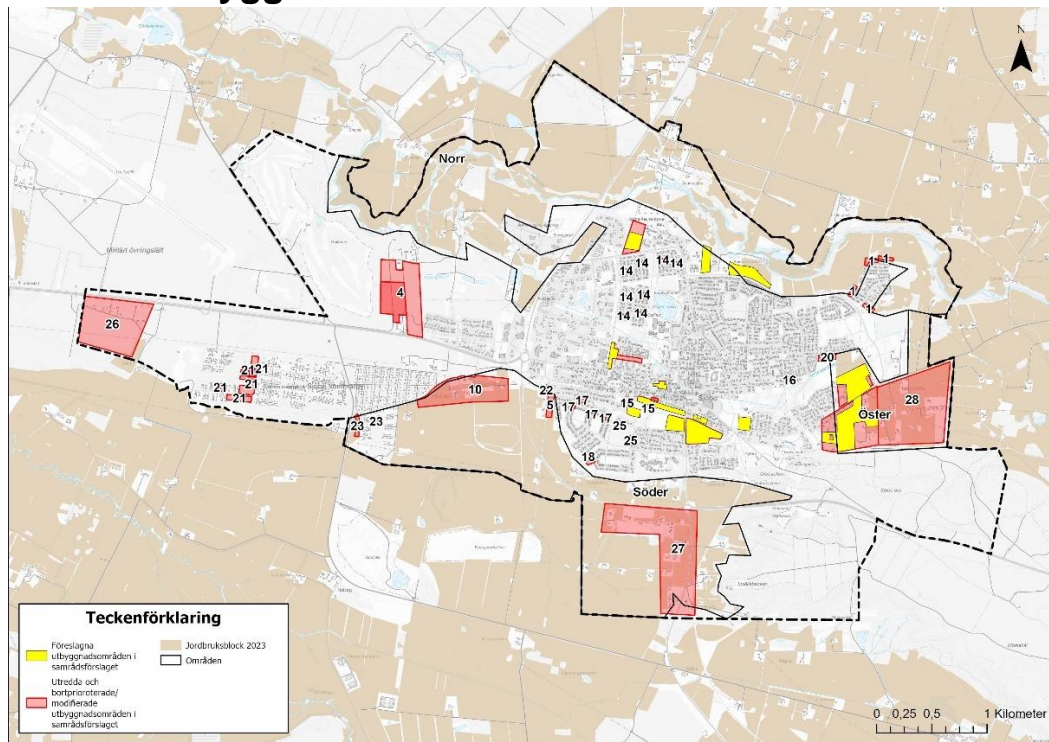
- I kommunens översiktsplan 2040 är norr om Åsumsån samt längst i söderut och en liten del längst österut klassat som Areella näringar (överordnat intresse).
- Området är delvis ett sammanhängande jordbrukslandskap.
- Skalan på jordbruksblocken söder om Åsumsån är relativt små, dock är blocken österut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

Öster

Jordbruksmark inom de östra delarna inom plangränsen.

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

Utredda utbyggnadsområden



Figur 2. Karta över utredda utbyggnadsområden inom ramen för arbetet med den fördjupade översiktsplanen fram till samråd.

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen har många olika potentiella utbyggnadsområden utretts. Områden som utretts och bortprioriterats/modifierats till samrådsförslaget visas på ovanstående kartbild i rött (fig. 2), tillsammans med de områden som föreslås i samrådsförslaget (i gult).

I följande tabell beskrivs de huvudsakliga orsakerna till att de röda områdena i kartan prioriterats bort till samrådsförslaget av den fördjupade översiktsplanen:

Utbyggnadsområden som utretts och prioriterats bort till samrådsförslaget:	Huvudsaklig anledning	Areal jordbruksmark /grönområde (ha)
1. Kunskapsgatorna	Avstånd till centrum, jordbruksmark	Jordbruksmark: 1,3 Grönområde: 0,5
4. Västra Sjöbo väst	Redan pågående detaljplan för större del av området, privat mark, avstånd till centrum	Grönområde: 21
5. Nedanför backarna i väst, Näckrosgränd	Topografi, landskapsvärden, jordbruksmark	Jordbruksmark: 1,5
10. Vålavägen	Avstånd till centrum, Närhet till hästverksamheter, jordbruksmark, än saknas koppling över 11:an	Jordbruksmark: 14,5 Grönområde: 1,1 Total inkl övrig mark: 19
14. Hörntomter industrigatan	Liten yta för ny detaljplan, del av områdets struktur	Grönområde: 0,7
15. Bussgatan (norra och södra sidan bussgatan)	Järnvägsreservat	Grönområde: 0,3 Total inkl övrig mark: 0,5
16. Rättsgatan (bredvid Fridhill 1)	Tillfartsväg ej lämplig	Grönområde: 0,25
17. Oxelgränd plus hörntomter	Värmeö, ytan behövs obebyggd och utveckla grönstruktur istället. Relativt liten yta för ny detaljplan. Del av områdets struktur.	Grönområde: 0,43
18. Buskvägen	Topografi, grön korridor	Grönområde: 0,6
20. Sambagatan	Natur, närhet bäck, tillfart	Grönområde: 0,9
21. Sjöbo sommarby	Avstånd till centrum	Grönområde: 7,35
22. Söder om Martornet 1 (nära område 5)	Litet, grönyta	Grönområde: 0,2
23. Västra Lindvägen (Välahusen)	Jordbruksmark, avstånd till centrum, eventuell vattenproblematik vid ökad exploatering	Grönområde: 0,3 Jordbruksmark: 1,2
25. Rallyskogen	Natur/rekreation, värmeö, nära lågpunkt	Grönområde: 0,85
26. Väster om sommarbyarna	Avstånd till centrum	Grönområde: 11

27. Spjälla	Avstånd till centrum, buller, eventuell vattenproblematik	Jordbruksmark: 25 Total inkl övrig mark: 40
28. Öster om Tofta trädgård	Avstånd till centrum, värdefullt kulturmiljölandskap	Jordbruksmark: 30 Grönområde: 4,2 Total inkl övrig mark: 43

Utbyggnadsområden, med som förslag i samrådet:	Areal jordbruksmark/grönområde (Översiktliga siffror, innebär inte att hela utbyggnadsområdet ska vara hårdgjord yta, måste fortfarande följa planeringsprinciperna för FÖP:en och utbyggnadsområdet med mera)
Stapelgränd	Grönområde: ca 1,9 ha
Marknadstorget	Grönområde: ca 1,27 ha
Bruket	Övrig mark: 4,75 ha
Västra Törnedal (Malenas gränd)	Grönområde: ca 1,1 ha
Tofta trädgård	Jordbruksmark: ca 6,5 ha Grönområde: ca 3 ha (total inkl övrig mark: 10)
Östra Bränneriet	Grönområde: ca 1,46 ha (Total inkl övrig mark: 2)
Stenänga	Jordbruksmark: ca 2,8 ha Grönområde: ca 0,5
Lilla Östergatan	Grönområde: 0,16 ha (total inkl övrig mark: 0,5)
Linden	Grönområde: ca 0,35 ha (total inkl övrig mark: 0,88)
Kvarteret Möllan	Grönområde: 0,35 ha (total inkl övrig mark: 0,6)
Mobilitetshus	Grönområde: 1,4 ha (total inkl övrig mark: 2)
Ängsgården	Grönområde: 1,8 ha
Total areal (ej utblick)	Grönområde: 13,29 Jordbruksmark: 9,3 All mark: 31,07 Hela planområdet: 2199,51
Tofta - Utblick	Jordbruksmark: 6,0

Sammantagen bedömning

Föreslagna utbyggnadsområden i den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort 2050 möjliggör sammanlagt cirka 650 bostäder och ytterligare cirka 100 bostäder om området för utblick räknas in. Antalet bostäder är en uppskattning och det kan bli både något lägre och högre antal bostäder. För de områden som rymmer flera bostadstyper är uppskattningen ett snitt och beror också på vilken andel det blir av varje bostadstyp.

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

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

Utifrån ovanstående bedömer Sjöbo kommun sammantaget att föreslagen markanvändning på jordbruksmark i samrådsförslaget för den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort 2050 är motiverad i enlighet med MB 3 kapitel 4 §, utifrån utförda utredningar och angett bostadsbehov i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026.

Referenser

Textkällor

Sjöbo kommun (2023) Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026. Tillgänglig: https://www.sjobo.se/download/18.323d17f5184df2130963f6d7/1670574314401/Riktlinjer%20f%C3%B6r%20bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjning_red.pdf [2024-04-11].

Sjöbo kommun (2022). Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040. Tillgänglig: <https://sjobo.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=28abd2a853264c53be217765e74dc0a3> [2024-04-11].

Geodata

Jordbruksverket (2023). Jordbruksblock. Tillgänglig: <https://jordbruksverket.se/e-tjanster-databaser-och-appar/ovriga-e-tjanster-och-databaser/oppna-data/oppna-data/2020-01-02-jordbruksblock> [2024-04-11].