

Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort 2050

Granskningshandling antagen av kommunstyrelsen i Sjöbo kommun
2025-06-04



Inledning	1
Om översiktsplanering.....	1
Organisation	1
Planprocess.....	1
Avgränsning	1
Sjöbos historia	2
Medborgardialog.....	3
Framtidsbild.....	4
Ett Sjöbo med identitet och framtidstro.....	4
Ett hållbart och grönt Sjöbo.....	6
Ett livskraftigt och tryggt Sjöbo.....	9
Ett tillgängligt och nära Sjöbo	12
Utvecklingsinriktning	14
Mark- och vattenanvändning.....	16
Generella riktlinjer.....	16
Mark- och vattenanvändning.....	22
Utbyggnadsområden	28
Planeringsförutsättningar	57
Landskap och bebyggelse	57
Riksintressen och skydd.....	70
Kommunikationer	74
Miljö och klimat.....	78

Teknisk försörjning	84
Genomförande och uppföljning	91
Genomförande	91
Uppföljning.....	92
Konsekvenser	93
Samlad hållbarhetsbedömning	93
Miljöbedömning.....	100
Jordbruksmark.....	104
Barnkonsekvensanalys	106
Referenser	107

Inledning

Om översiktsplanering

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

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

Organisation

Politisk styrgrupp

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

Beredningsgrupp

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

Arbetsgrupp

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

Planprocess

Förslaget till en ny fördjupad översiktsplan har varit ute på samråd i juni till september 2024, med bland andra Länsstyrelsen Skåne, Region Skåne, grannkommuner och kommuninvånare. Efter samrådet har kommunen gjort de ändringar som anses befogade, och under sommaren 2025 låter kommunen det slutliga förslaget granskas ytterligare en gång.

Länsstyrelsens granskningsyttrande ska antas som en del av den fördjupade översiktsplanen av kommunfullmäktige. Den fördjupade översiktsplanen antas av kommunfullmäktige och fortsätter att gälla tills en ny antas.

Avgränsning

Markanvändningskartan med riktlinjer och uppdaterade planeringsprinciper ersätter både *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort 2013* och de delar av *Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040* som ingår i den nya fördjupade översiktsplanen. Den nya fördjupade översiktsplanen är fristående från den kommunövergripande översiktsplanen och inom planområdet gäller därför endast de riktlinjer

som presenteras i planen. Den fördjupade översiktsplanen omfattar Sjöbo tätort med omnejd. Avgränsningen för området har justerats jämfört med omfattningen som presenterades i Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040. Ett område i de södra delarna har lagts till, medan ett område i de östra delarna har utgått.

Sjöbos historia

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

Forntid och tidig historia

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

Medeltiden till 1800-talet

Från medeltiden och fram till 1800-talet skedde bebyggelseutvecklingen i omgångar. Åkermark utgjorde bara en liten del av markanvändningen och det var vanligast att livnära sig på boskapsskötsel. Ett öppnare landskap tog form till följd av högt betestryck och delvis nyodling men även andra

faktorer bidrog. Exempelvis gick en stor del av virkesuttaget till byggnader, hägnader, värmekällor men även till större industrier som Alunbruket i Christinehof. Träd kom främst att återfinnas i vångarna, alltså i anslutning till åker- och ängsmarker, samt vid godsens, men i de norra och södra delarna av kommunen fanns fortfarande större sammanhängande skogsområden kvar.

Skiftesreformer och förändrade landskap

Under 1700–1800-talet förändrades landskapets karaktär avsevärt till följd av skiftena. Många byar splittrades och små markenheter slogs samman vilket bland annat resulterade i att många kantzoner och biotoper försvann. Spåren från skiftena är fortfarande tydliga med stenmurar, spridd gårdsbebyggelse och små byklungor. På grund av virkesbrist behövde dåtidens människor hushålla med det som fanns att tillgå, därför blev korsvirkeshus ett vanligt inslag i Sjöbo.

Industrialisering och utveckling av Sjöbo tätort

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

Municipalsamhället

Sjöbo utvecklades mot att försörja den omgivande landsbygden med varor och service, och många av de gamla tegelbyggnaderna som finns i centrala Sjöbo påminner oss om denna tidsepok. År 1898 fick Sjöbo status som municipalsamhälle och vid den tiden hade många verksamheter hunnit

etableras i tätorten. Även den industriella verksamheten blomstrade, med bland annat ett ullspinneri, ett tegelbruk och en mekanisk verkstad. En stadsplan som reglerade kvarters- och gatuindelningar togs fram av stadsingenjören och majoren Anders S. Nilsson. Stadsplanens struktur finns fortfarande kvar tack vare att orten kunde expandera i ytterkanterna istället för att riva byggnader i centrum. Det var även under denna tid som Västergatan utvecklades till den centrumgata med blandade funktioner som vi är vana vid idag. Tidigare var det Norregatan som fungerade som en centrumgata med handel och Västergatan var en verksamhetsgata.

1970-talet och senare

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

Medborgardialog

Bakgrund och syfte

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

Den huvudsakliga medborgardialogen inför framtagandet av den nya fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort pågick mellan april och

december 2022. Dialogen bestod av flera olika delmoment, och riktade sig mot både invånare och verksamma i allmänhet, såväl som till särskilda grupper såsom barn och äldre. Dialogmetoden och det samlade resultatet har sammanställts i en rapport.

Framtidsbild

Ett Sjöbo med identitet och framtidstro

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

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

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

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

Strategier

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

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

Koppling till andra kommunala visioner och styrdokument

Politisk vision för 2034

- Hela Sjöbo lever

Översiktsplan 2040

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

Bygga i Sjöbo

- Hela vägledningen

Sjöbos kulturplan 2022–2030

- Använda kulturen som en tillväxtfaktor och involvera kulturen i samhällsbyggandet

Grönstruktur- och naturvårdsprogram

- Skydda särskilt värdefulla kulturmiljöområden

Kretsloppsplan 2021–2030

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

Hållbart Sjöbo 2034

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

Koppling till globala, nationella och regionala mål

Agenda 2030

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

Det globala klimatmålet

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

Barnkonventionen

- Alla barn har rätt till liv och utveckling

Nationella mål för kulturmiljö

- Ett hållbart samhälle med en mångfald av kulturmiljöer som bevaras, används och utvecklas

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

Sveriges miljömål

- God bebyggd miljö

Sveriges klimatmål

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

Nationella mål för gestaltad livsmiljö

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

Ett hållbart och grönt Sjöbo

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

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

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

Kommunens medverkan i ansökningen för Storkriket som biosfärområde (förväntat beslut i UNESCO under hösten 2025) bidrar till att lägga ett extra stort fokus på hållbar utveckling inom planområdet.

Strategier

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

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

Koppling till andra kommunala visioner och styrdokument

Politisk vision för 2034

- Naturen i Sjöbo förgyller livet
- Barn och unga känner sig hemma i Sjöbo

Översiktsplan 2040

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

Grönstruktur- och naturvårdsprogram

- Tillgängliggöra parker och naturmiljöer för alla medborgare
- Utveckla de gröna miljöerna för funktionshindrade
- Skapa trygga grönområden med närhet till bebyggelse och tillräcklig belysning
- Skapa sammanhängande gröna stråk som knyter samman parker och grönområden
- Tillgängliggöra större natur- och rekreationsområden nära tätorterna
- Möjliggöra spridning och vandring av olika arter mellan områden

- Säkerställa att rödlistade arter bevaras i livskraftiga populationer
- Skydda kommunens vattenområden från negativ påverkan
- Säkerställa ett hållbart nyttjande av yt- och grundvatten och geologiska resurser

Hållbart Sjöbo 2034

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

Biosfärområde Storkriket (ansökan till UNESCO)

- Förväntat beslut under hösten 2025

Koppling till globala, nationella och regionala mål

Agenda 2030

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

Det globala klimatmålet

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

Barnkonventionen

- Alla barn har rätt till liv och utveckling

Sveriges miljömål

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

Nationellt mål för folkhälsopolitiken

- Målområde 5: Boende och närmiljö

Nationella friluftslivsmål

- Tillgänglig natur för alla
- Attraktiv tätortsnära natur

Regionplan 2022–2040

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

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

Ett livskraftigt och tryggt Sjöbo

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

Mer liv och rörelse i tätortens centrala delar kommer ofta upp som en önskad framtidsbild för Sjöbo tätort. Forskning visar att aktiva tätorter har stora fördelar, inte bara för hälsan utan även för ekonomin.

Fastighetspriserna ökar och fler arbetstillfällen tillkommer. Ett ökat flöde av spontan rörelse i centrum förbättrar förutsättningarna för de verksamheter och den handel som finns där. En aktiv tätort medför också sociala vinster i form av en ökad social tillit och bättre sammanhållning.

Målbilden är att Sjöbo centrum är en plats som lever året runt. Här möts handel, verksamheter, bostäder och kultur på ett sätt som skapar en dynamisk och hållbar miljö. Det är en plats vi skapar tillsammans, där sociala möten, grönska och tillgänglighet spelar en viktig roll för att skapa ett trivsamt centrum för alla.

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

Barn och unga lyfts fram som en prioriterad grupp i kommunens politiska vision för 2034. De har ofta särskilda behov av trygghet, säkerhet, aktivitet och mötesplatser i den offentliga miljön, samtidigt som deras röster

riskerar att inte höras i samma utsträckning som vuxnas. Därför är det viktigt att aktivt integrera barnens perspektiv i den fysiska planeringen.

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

Strategier

- Tillgodose framtida bostads- och servicebehov
- Öka Sjöbo-bornas livskvalité
- Stärka förutsättningarna för ett tryggt och levande centrum
- Aktivt arbeta för att barn och unga känner sig hemma i Sjöbo

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

Koppling till andra kommunala visioner och styrdokument

Politisk vision för 2034

- Sjöbo – En plats vi skapar tillsammans
- Hela Sjöbo lever
- Barn och unga känner sig hemma i Sjöbo

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026

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

- Förbättra och/eller anpassa planberedskapen på kommunal mark i kommunens alla delområden för att bättre kunna möta lokala behov
- Se över äldre detaljplaner inom arbetet med FÖP Sjöbo
- Utöka den kommunala markreserven
- Säkra flexibel användning i detaljplanering
- Motverka ofrivillig ensamhet bland äldre, bland annat genom att till skapa fler mötesplatser/-lokaler

Översiktsplan 2040

- Växa flerkärnigt
- Förbättra kvaliteten i och tillgången till platser för möten, fritid och kultur
- Arbeta aktivt för att främja hälsa, trygghet, jämställdhet och inflytande i den fysiska planeringen, bostadsutvecklingen och utformningen av offentliga rum
- Satsa på meningsfulla utemiljöer för barn och unga, både på skolgårdar och allmän platsmark

Kommunens risk- och sårbarhetsanalys

Lokalförsörjningsplan

- Kommunen arbetar för närvarande med att ta fram en lokalförsörjningsplan.

Grönstruktur- och naturvårdsprogram

- Utveckla de gröna miljöerna för funktionshindrade
- Skolgårdar och förskolegårdar ska vid förnyelse och upprustning kvalitetssäkras. Vid nyanläggning ska höga krav på utemiljön och dess storlek ställas. Storleken och utformningen ska följa gällande riktlinjer.

- Förnyelse och upprustning av utemiljön i anslutning till kommunala äldre och vårdboenden

Folkhälsoplan 2021–2024

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

Lekplatsplan

Sjöbos framtida lekplatser ska vara utformade på så vis att de stimulerar barns fantasi och lockar till lek och rörelse samtidigt som de ska fungera som mötesplatser för både barn och vuxna. Lekplatserna ska erbjuda en variation i material, lekredskap och rumslighet och vara tillgängliga och inbjudande oavsett kön, ålder eller funktionsförmåga. För ökat lekvärde såväl som estetiskt värde ska lekplatserna gärna vara integrerade i omkringliggande landskap och utformas efter den specifika platsens förutsättningar.

Lekplatserna ska vara säkra och upplevas trygga av vuxna och barn och bör finnas inom gångavstånd (ca 400 m) från barnets bostad.

Koppling till globala, nationella och regionala mål

Agenda 2030

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

Barnkonventionen

- Alla barn har rätt till liv och utveckling

Nationellt mål för funktionshinderpolitiken

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

Regionplan för Skåne 2022–2040

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

Ett tillgängligt och nära Sjöbo

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

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

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

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

Strategier

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

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

Koppling till andra kommunala visioner och styrdokument

Politisk vision för 2034

- Hela Sjöbo lever
- Barn och unga känner sig hemma i Sjöbo

Översiktsplan 2040

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

Grönstruktur- och naturvårdsprogram

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

Hållbart Sjöbo 2034

- Klimatsmarta transporter till alla

Folkhälsoplan 2021–2024

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

Koppling till globala, nationella och regionala mål

Agenda 2030

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

Det globala klimatmålet

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

Barnkonventionen

- Alla barn har rätt till liv och utveckling

Sveriges klimatmål

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

Sveriges miljömål

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

Nationellt mål för folkhälsopolitiken

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

Nationella mål för gestaltad livsmiljö

- Miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla

Nationellt mål för funktionshinderpolitiken

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

Regionplan för Skåne 2022–2040

- Satsa på stärkt infrastruktur för fotgängare och cyklister och stärk deras roll i samhällsplaneringen. Förbättra kopplingar för gång och cykel till kollektivtrafiken
- Skapa förutsättningar för hållbar bilanvändning och stärk bilens roll som anslutningsfärdmedel till kollektivtrafik
- Ta vara på möjligheterna med den tekniska utvecklingen inom transportsektorn

- Inkludera kollektivtrafiken i ett tidigt skede i planeringen och verka för att den får en strukturbildande roll vid tätortsutbyggnad
- Agera gemensamt för att förmå staten att genomföra nödvändiga investeringar i infrastruktur samt förebyggande underhåll av väg och järnväg
- Verka för att tillgodose kollektivtrafikens behov av ytor gällande spårreservat, depåer och stationer i den fysiska planeringen
- Prioritera kollektivtrafikens framkomlighet både i och utanför tätorter
- Utveckla bebyggelsen utifrån befintliga strukturer och genom förtätning i strategiska lägen
- Prioritera bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen
- Utveckla kollektivtrafiknoder till attraktiva mötesplatser med service

Klimat- och energistrategi för Skåne

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

Infrastrukturstrategi för Sydöstra Skåne

- SÖSK:s gemensamma prioriteringar för hållbart resande och transportinfrastruktur
- Väg 11 ska ha god tillgänglighet och trafiksäkerhet och erbjuda en attraktiv restid för alla som bor, arbetar och vistas i sydöstra Skåne.

- Kollektivtrafiken ska vara attraktiv med hög tillgänglighet för både tätort och landsbygd. Det ska finnas möjlighet att resa hållbart med kollektivtrafik till, från och inom sydöstra Skåne både för boende och besökare.
- Sydöstra Skåne ska ha trygga och säkra cykelvägar som ansluter till kollektivtrafiknoder och kopplar samman tätorter och landsbygd. Fler ska använda den cykelinfrastruktur som finns.

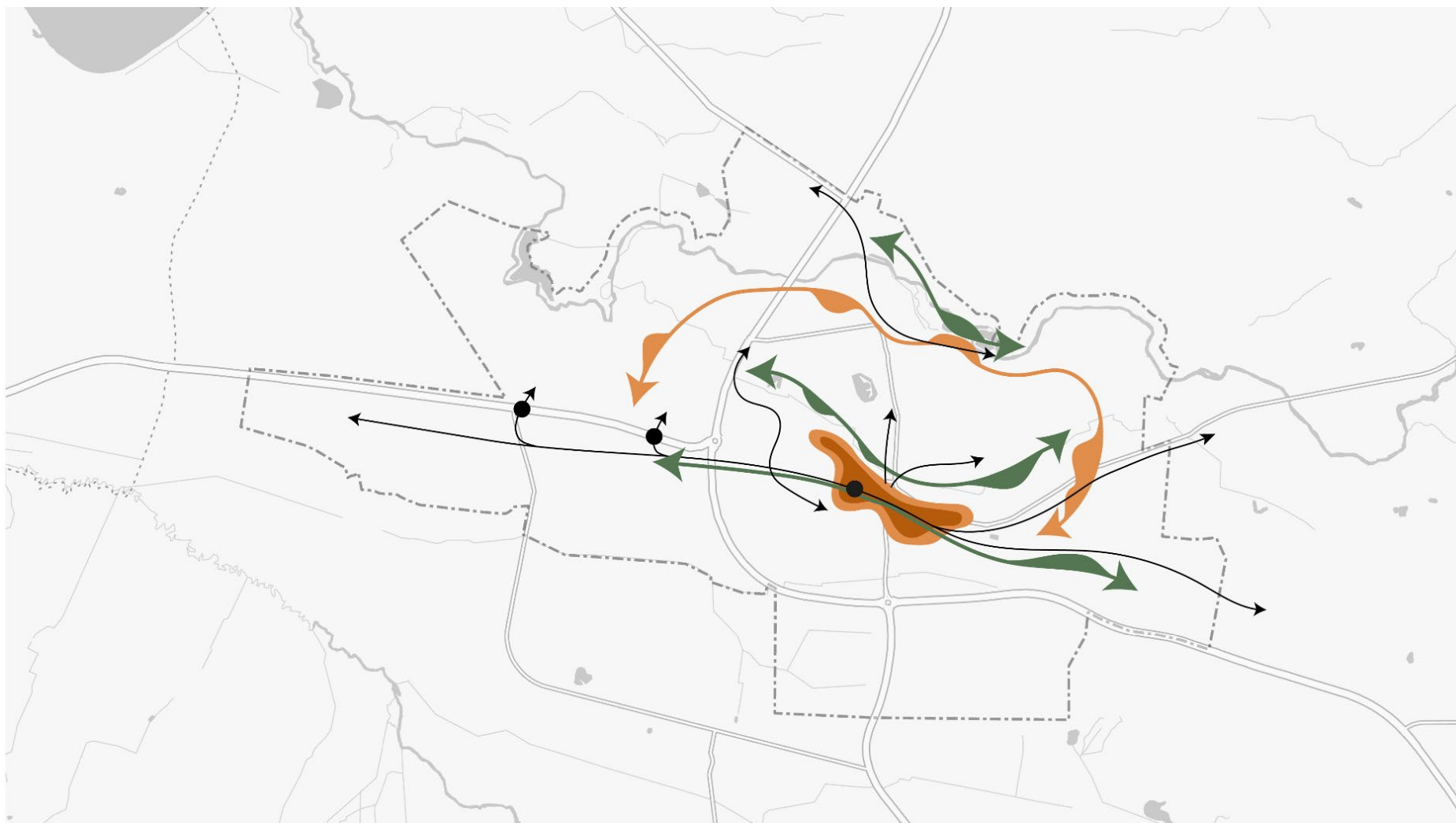
Utvecklingsinriktning

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

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

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

Mobilitetsnoden Sjöbo busstation föreslås utvecklas med mobilitetshus, grönstruktur och fler närliggande bostäder. Två utvecklade mobilitetsnoder planeras även i västra delen av tätorten.



Figur 1. Utvecklingsinriktning för planområdet.

Mark- och vattenanvändning

Generella riktlinjer

Riktlinjerna gäller vid all ny-, om- och tillbyggnation, för alla typer av byggnader eller andra anläggningar, och utgår ifrån möjligheten att uppfylla de fyra fokusområdena med tillhörande strategier som presenteras i kapitlet "Framtidsbild".

Riksintressen

- Inom eller i anslutning till riksintresse för friluftsliv och naturvård ska nya byggnader, andra anläggningar eller bygglovspliktiga markningrepp vara förenliga med riksintressenas syfte. Tjänsteperson med särskild kunskap inom naturvårdsfrågor bör konsulteras vid förhandsbesked och bygglov.
- Ingen ny bebyggelse tillåts inom militärt övningsområde. Inga förändringar får ske som negativt påverkar totalförsvarets förutsättningar för att bedriva verksamhet inom riksintresseområdet.

Kulturmiljö och hållbart byggande

- Ny-, om- och tillbyggnad ska harmonisera med kulturlandskapet och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden. För områden, se kommunens bebyggelseinventeringar. För områden, se kommunens bebyggelseinventeringar.
- Vid planer på exploatering av områden som är större än ett hektar, samt om förutsättningarna för dolda fornlämningar under mark kan anses vara gynnsamma, bör en arkeologisk utredning

genomföras. Sådana förutsättningar, som avgörs av arkeologisk expertis, kan exempelvis vara följande:

- att det finns kända fornlämningar i närheten
- att läget är topografiskt fördelaktigt såsom närhet till sjöar, vattendrag eller mossmarker
- att det finns geologiska och geokemiska förutsättningar såsom förhöjd fosfathalt
- att området i övrigt kan bedömas vara intressant för möjligheten att finna fornlämningar.
- Om möjligt, ta vara på och utveckla befintliga byggnader vid om-, till- och nybyggnad. Bevara karaktären hos kulturhistoriskt värdefulla byggnader genom byggnadsvård och hänsynsfull utveckling. Detaljerna gör helheten.
- Säkerställ flexibel markanvändning i kommande detaljplaner i den grad det är lämpligt.
- Ta utgångspunkt i platsens förutsättningar, såsom topografi och identitet, vid nya byggnaders placering i landskapet och på tomten och nya byggnaders utformning. Detta gäller även om- och tillbyggnader. Utgå från kommunens vägledning för arkitektur och bevarande.
- Eftersträva ett hållbart byggande i all nyproduktion, med väl genomtänkt utformning, detaljer, kvalitet, återbruk, resurseffektivitet samt klimatsmart teknik och byggmaterial. Det offentliga bör föregå med gott exempel.
- Avsätt en del av investeringsbudgeten till konstnärlig gestaltning, i enlighet med kommunens kulturplan, när kommunen initierar ny-, om- och tillbyggnad av offentliga lokaler.

Tillgänglighet, säkerhet och skydd vid nybyggnation

- Inom 150 meter vägar utpekade för transport av farligt gods ska möjlig risk utredas vid exploatering.
- Beakta möjligheten till räddningsinsats vid detaljplanering eller bygglovsprövning av nya byggnader eller andra anläggningar. En tomt behöver utformas på ett sätt som ger räddningstjänsten möjlighet att ta både sig själva och sin utrustning från uppställningsplatsen till angreppspunkten.
- Beakta behovet av skyddsrum inom och i anslutning till nya utbyggnadsområden. Nya skyddsrum kan vara särskilt lämpligt att anlägga när nya offentliga lokaler byggs ut, exempelvis skolor och vårdboenden.
- Beakta utformningen av entréer till bostäder och verksamheter. Entréer till hus och lägenheter ska om möjligt vara vända mot gata för att bidra till ett tydligt gaturum och upplevd trygghet. Planera för förgårdsmark där det är möjligt.
- Säkerställ god tillgänglighetsanpassning inför och vid nybyggnation av flerbostadshus, både inomhus och utomhus, bland annat genom intern och extern dialog.
- Ta i beaktan befintliga verksamheter i ett område vid ny-, om- och tillbyggnation. Vid exploatering i närheten av befintliga verksamheter ska skyddsåtgärder för att säkerställa verksamheternas fortsatta aktivitet ingå i detaljplanen.
- Bebyggelseutveckling inom planområdet ska inte medföra negativ påverkan på riksintresse för försvaret.

Barn och unga i planeringen

- Vid all planering som påverkar barn ska barnets bästa vara en vägledande princip i enlighet med FN:s barnkonvention och svensk lagstiftning. Detta innebär att barns behov och rättigheter ska beaktas genom till exempel att se till barnperspektivet, ta fram barnkonsekvensanalyser och möjliggöra för barns delaktighet.

Grönstruktur

- Om utveckling sker i tätortsgränsen ska god tillgänglighet till omgivande natur säkerställas.
- Bevara värdefulla gröna samband och grönområden vid exploatering och ny-, om- och tillbyggnad.
- Identifiera bevarandevärda träd tidigt i planeringsprocessen och skydda dem i detaljplan vid behov.
- Bevara och utveckla tätortens ekosystemtjänster och förutsättningar för biologisk mångfald.
- Ge träd i gatumiljö goda förutsättningar för att växa, i den mån det är möjligt.
- Bevara stora och friska träd på kommunal mark så långt det är möjligt. Det gäller alla träd, inte enbart de som är särskilt skyddsvärda.
- Ge nya bostäder god tillgång och närhet till grönska, träd och större grönområden. Utgå ifrån tumregeln 3-30-300:
 - Alla bostäder bör omges med minst 3 träd.
 - En krontäckningsgrad på minst 30 procent ska eftersträvas i tätortens olika områden. Prioritera tätortens centrala delar, industriområden och samhällsviktiga funktioner.

- Boende bör ha en närpark inom 300 meter, minst 1 ha stor och 30 meter bred. Vårdboenden, skolor och förskolor bör ha ett grönområde inom 100 meter.

Klimatanpassning

- Säkra tätortens byggda miljö mot översvämning, ras, skred, erosion och värme, bland annat genom att planera utifrån avrinningsområden, lågpunkter och ytavrinning, samt utnyttja ekosystemtjänster för svalka och omhändertagande av dagvatten.
- Säkerställ att ny-, om- och tillbyggnad av bostadsbebyggelse säkras mot 100-årsregn med klimatfaktor.
- Säkerställ att ny-, om- och tillbyggnad av samhällsviktig verksamhet, såsom vårdboenden, skolor eller förskolor, säkras mot 200-årsregn med klimatfaktor.
- Säkerställ att ny-, om- och tillbyggnad inte förvärrar eventuell översvämning- eller värmeproblematik för befintlig bebyggelse, även om åtgärder krävs utanför planområdet.
- Utforma gemensamma parkeringsytor så att de kan infiltrera dagvatten och bidra med ekosystemtjänster till området, samtidigt som tillgängligheten för rörelsehindrade bibehålls.
- Vid ny-, om- eller tillbyggnad inom ett båtnadsområde får byggnationen inte påverka avvattningen. Byggnation bör inte tillåtas över täckdikningsledning eller dräneringsledning tillhörande dikningsföretaget. Ledningarna är ofta beskrivna i tillståndet och får inte flyttas utan omprövning. Storleken på hårdgjorda ytor bör minimeras, till exempel takytor, vägar och plattläggning. För de hårdgjorda ytor som anläggs krävs fördröjningsmagasin så att det vatten som avleds till dikesföretagets diken eller dräneringsledning inte överstiger en naturlig markavrinning. Den naturliga markavrinningens storlek

beror på många faktorer, men som riktvärde antas flödet 1 l/s och ha.

- En bedömning av rasrisk behöver göras i varje enskilt fall. I samband med planläggning ska en detaljerad bedömning utföras för det aktuella området. Vid markanvändning i anslutning till vatten bör nuvarande och framtida risker för stranderosion beaktas. En ökad översvämningssrisk medför generellt en högre risk för ras, skred och/eller erosion, ifall sådana förutsättningar finns. För en översiktlig bedömning av hela planområdet, se bilaga *Översiktlig bedömning av risk för ras, skred och erosion* (Markeragruppen, 2022).

Vattenstatus

- Utred möjligheterna för vattenvårdande åtgärder och utvecklad rekreation vid Grimstoftabäcken, i dialog med Kävlingeåns vattenråd.
- Arbeta aktivt för minskad påverkan på ytvatten från reningsverk, pumpstationer och bräddpunkter (för mer information om pågående arbete, se Planeringsförutsättningar).
- Inom vattenskyddsområde ska anslutning ske till kommunens dagvattennät där det är möjligt. Potentiellt förorenade ytor som parkeringsytor ska anslutas, men rena ytor får infiltreras. Inom vattenskyddsområde där dagvattennät inte finns utbyggt kan uppsamlingsanordning/rening av från potentiellt förorenade ytor komma att krävas.
- Undvik nyanläggning av miljöfarliga verksamheter uppströms vattentäkten (A-, B- eller C-klassade verksamheter i enlighet med miljöbalken).
- Skydda underliggande grundvattentäkter i nya detaljplaner från föroreningar och minimera andelen hårdgjord yta för fortsatt

grundvattenbildning. Beakta särskilt viktiga områden för nybildning av grundvatten (SGU, 2021).

- Vid beslut om nya byggnader eller andra anläggningar i anslutning till ytvatten eller våtmark krävs mycket stor hänsyn till potentiell påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten och områdets ekologiska karaktär. En bedömning behöver göras i varje enskilt fall. Nya byggnaders lokaliseringar behöver bedömas utifrån recipientens avrinningsområde.
- Restriktion råder för fasad- och takmaterial som kan förorena dagvattnet, till exempel bly-, zink- och kopparplåt, i syfte att minska negativ påverkan på recipientens vattenkvalitet. Detta är ett led i att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitet.
- Säkerställ rening av dagvatten från ny bebyggelse. Vid ny bebyggelse ska dagvatten renas genom svackdiken, eller motsvarande teknisk lösning, i tätbebyggda områden och genom dammar där utrymme finns. För förutsättningar och rekommendationer gällande dagvattenhantering inom planområdet, se utredningen *Dagvattenpåverkan på Kävlingeån från Sjöbo tätort med avseende på MKN* (DHI, 2023).
- Ett dikningsföretags styrelse måste kontaktas om nytt dagvatten planeras att släppas till dikningsföretaget. Dikningsföretaget har rätt att neka ytterligare anslutning och dikningsföretaget behöver troligen omprövas i samband med en utökning.
- Ställ krav på lokalt omhändertagande av dagvatten utanför befintliga verksamhetsområden för dagvatten.
- Minimera negativ påverkan från nya energibrunnar och ytjordvärme på underliggande grundvattenförekomster. Den berörda avdelningen inom kommunen ska alltid remittera ansökningar om tillstånd för energibrunn och ytjordvärme till kommunens VA-verksamhet.

Teknisk försörjning

- Eftersträva anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet vid nybyggnation. Om en byggnad inte kan anslutas till det kommunala VA-nätet ska vatten och avlopp lösas med i första hand en gemensam, och i andra hand en enskild, anläggning på ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt.
- Involvera ledningsägare och beakta underjordisk infrastruktur på ett tidigt stadium i den fysiska planeringen.
- Eftersträva att nya byggnader eller andra anläggningar placeras i lägen där förutsättningarna för energiförsörjning, gärna fjärrvärmesnät, och tillgång till elektronisk infrastruktur är goda och kostnadseffektiva.
- Utred möjligheten för fjärrvärmeanslutning på ett tidigt stadium vid planläggning av nya byggnader.
- Säkerställ möjlighet till laddning av elfordon vid planering av nya utbyggnadsområden.
- Skapa förutsättningar för lokal förnybar energiproduktion där det är lämpligt, till exempel genom placering av byggnader, takvinklar med mera.
- Planera den bebyggda miljön för att underlätta för avfallsfordonens framkomlighet och krav på insamling.

Lär- och vårdmiljöer

- Säkerställ goda lärmiljöer i och omkring tätortens skolor, med mycket grönt, stimulerande och aktiverande miljöer. Möjlighet till naturlig skuggning från träd ska finnas.
- Ge nya förskolor en friyta för lek och utevistelse på minst 40 kvadratmeter per barn och nya grundskolor på minst 30

kvadratmeter per barn. Den totala ytan ska vara minst 3 000 kvadratmeter, oavsett antal barn.

- Säkerställ goda vårdmiljöer vid vårdboenden. Möjlighet till naturlig skuggning från träd ska finnas.

Trafikmiljöer

- Skapa trygga och lugna trafikmiljöer i närheten av skolor och förskolor.
- Skapa gaturum och trygga passager som främjar fotgängare och cyklister. Barn och unga ska kunna ta sig till fots och med cykel till skola och fritidsaktiviteter på ett säkert sätt.
- Planera för gena gångstigar inom kvarter som gör det enkelt att ta sig fram.
- Säkra plats för cykelparkeringar i bra lägen vid nybyggnation av flerbostadshus samt vid tätortens större målpunkter med möjlighet att även parkera större lådcyklar och el-cyklar på ett säkert sätt.
- Utveckla trafikmiljöerna i centrum, särskilt med fokus på de stora stråken, i syfte att skapa tydliga, trygga och användbara gaturum för gångtrafikanter, cyklister och biltrafik. Barnperspektivet ska särskilt beaktas.
- Förbättra orienterbarheten till centrumnära parkeringsplatser. Parkeringsbehov i centrum bör där det är möjligt samlas i gemensamma anläggningar.
- Säkerställ att bil- och gångtrafik separeras genom tydligt markerade trottoarer, för nya och befintliga bostadsgator där det finns behov och bedöms möjligt.
- Utred behovet av förbättrat erosionsskydd i anslutning till vägbron över Åsumsån (väg 13). Se bilaga *Översiktlig bedömning av risk för ras, skred och erosion* (Markeragruppen, 2022).

- Arbeta aktivt för bättre framkomlighet och förbindelser för kollektivtrafiken genom dialog med Skånetrafiken och Trafikverket.
- Arbeta aktivt med att lyfta behovet av järnväg för nationella myndigheter.
- Arbeta vidare med Sjöbo sommarby och Sjöbo väst som två hållplatslägen längs väg 11 inklusive planskild passage, pendlarparkering och gång- och cykelkopplingar i enlighet med beslut § 197 från KS 4/12 2024.
- Utveckla Sjöbo busstation till en mobilitetsnod.

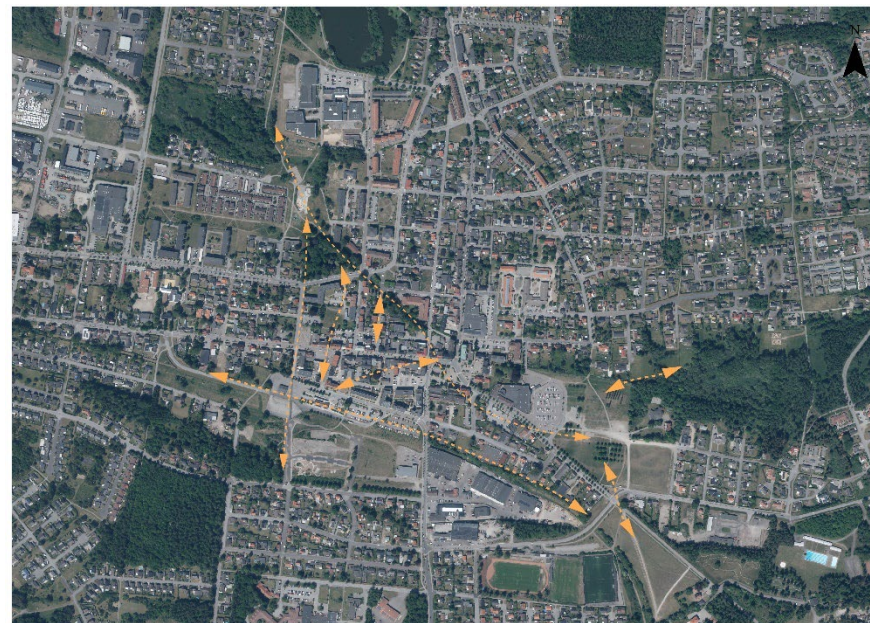
Offentlig utemiljö

- Beakta trygghetsfrågan vid utformningen av nya offentliga rum.
- Avsätt en del av investeringsbudgeten till konstnärlig gestaltning, i enlighet med kommunens kulturplan, när kommunen initierar ny-, om- och tillbyggnad av offentliga rum.
- Identifiera potentiellt otrygga platser i det offentliga rummet och verka för att de upplevs mer trygga. Exempel på sådana platser kan vara undangömda områden utan belysning, insynsskyddade tillhåll med mera.
- Beakta barnperspektivet vid utformningen av nya offentliga rum och stråk.
- Lyft fram och knyt ihop identitetsskapande platser, byggnader och grönområden, till exempel med hjälp av gestaltning, arkitektur, kulturupplevelser, offentlig konst, belysning och skyltning.
- Förbättra förutsättningarna för organiserad och självorganiserad idrott, vardagsrörelse och aktiva transporter.
- Skapa ett varierat utbud av lekplatser med en mångfald av miljöer och lekredskap för olika åldrar och funktionsvariationer, gärna med olika teman och kulturinslag. Använd och integrera naturens egna lektytor.

- Utveckla och värna offentliga mötesplatser som möjliggör ett varierat och tillgängligt utbud av aktiviteter och faciliteter.
- Ta ett helhetsgrepp för möblering och belysning av offentliga platser, med särskilt fokus på centrum.
- Identifiera och stärk entréerna till centrum.

Viktiga stråk i centrum

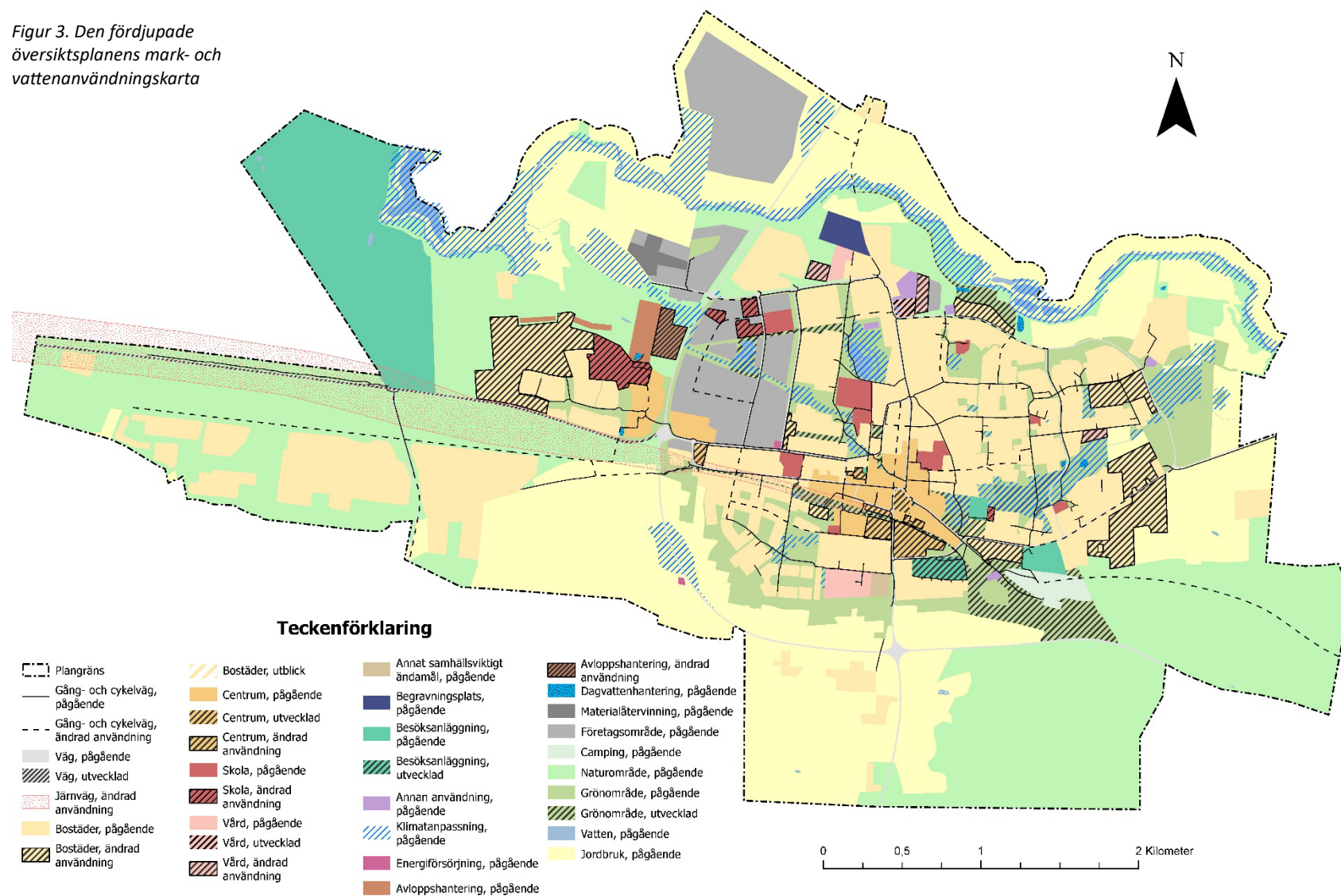
- Från Björkbacken i söder till Södra Åsums kyrka i norr finns ett grönt rekreativt stråk som kan kompletteras och stärkas. Stärk kopplingen från Rallyskogen och kvarteret Bränneriet vidare via Tegelgatan till Malenas park. Komplettera stråket med fler aktiviteter vid aktivitetsparken, Färsingaskolan och Möllers mosse.
- Längs kanalen/Grimstoftabäcken löper ett grönt stråk som bildar en oas i Sjöbo centrum. Förstärk stråket och dess kopplingar till Gamla torg via Lilla Norregatan, till Västergatan via Torggatan och till Malenas park. Entrén till Malenas park är särskilt viktig att beakta.
- Förstärk kopplingen från Sjöbo busstation via Järnvägsgatan till Kvarteret Möllan och vidare till Malenas park (se även under utbyggnadsområde Kvarteret Möllan).
- Förstärk kopplingen från Sjöbo busstation till Gamla torg (se även under utbyggnadsområde Mobilitetshus).
- Förstärk kopplingen mellan Gamla torg och marknadsplatsen och vidare mot grönområdet öster om Folkets park och ner mot Gumparp.
- Skapa kopplingar till det gröna rekreationsstråk (se mark- och vattenanvändningskartan) som pekas ut längs med banvallen.



Figur 2. Viktiga stråk i centrum

Mark- och vattenanvändning

Figur 3. Den fördjupade
översiktsplanens mark- och
vattenanvändningskarta



Mark- och vattenanvändningskartan visar kommunens önskvärda mark- och vattenanvändning inom planområdet. Exempel på olika användningar är bostäder, centrum och grönområde. Till varje användning finns en gemensam beskrivning, men en användning kan ha olika riktlinjer kopplade till sina olika ytor beroende på vilken status som ytan har (pågående, utvecklad eller ändrad användning).

Platsspecifika riktlinjer kopplade till mark- och vattenanvändningskartan

Transportinfrastruktur

Gång- och cykelväg

Beskrivning: Område för gång- och cykelväg.

—— Riktlinjer för gång- och cykelväg, pågående: Se generella riktlinjer.

- - - Riktlinjer för gång- och cykelväg, ändrad användning: Se generella riktlinjer och kapitlet "Genomförande och uppföljning".

Väg

Beskrivning: Område för väganläggning.

■ Riktlinjer för väg, pågående: Se generella riktlinjer.

▨ Riktlinjer för väg, utvecklad: I enlighet med Sydöstra Skånes kommuners infrastrukturstrategi ska väg 11 ha god tillgänglighet och trafiksäkerhet och erbjuda en attraktiv restid för alla som bor, arbetar och vistas i sydöstra Skåne. Sydöstra Skånes kommuner ska:

- Arbeta för att de åtgärdsförslag som tagits fram inom samtliga ÅVS:er på sträckan genomförs.

- Arbeta för att en ÅVS påbörjas för sträckan Sjöbo- Malmö/Lund.

Järnväg

Beskrivning: Reservat för möjlig framtida järnvägsförbindelse.

▤ Riktlinjer för järnväg, ändrad användning: Marken inom järnvägsreservatet kan tills vidare användas för grönytor, rekreationsområden eller annan exploatering som inte omöjliggör en framtida järnvägsanläggning. Bostäder är olämpligt. Vid exploatering i anslutning till det reserverade området ska särskild hänsyn tas till den potentiella påverkan av en framtida järnvägsförbindelse. Detta inkluderar att beakta effekter relaterade till buller och vibrationer, samt att säkerställa att nödvändiga säkerhetsavstånd till anläggningen upprätthålls.

Mångfunktionell bebyggelseyta

Bostäder

Beskrivning: Olika former av boende av varaktig karaktär.

■ Riktlinjer för bostäder, pågående: Nya byggnader eller andra anläggningar utöver vad som medges i gällande detaljplan kan vara lämpligt så länge den fördjupade översiktsplanens generella riktlinjer följs och den omgivande bebyggelsens skala och täthet respekteras. Gällande detaljplan är juridiskt bindande tills en ny antas i dess ställe.

▨ Riktlinjer för bostäder, ändrad användning: Se information under respektive utbyggnadsområde.

▤ Riktlinjer för bostäder, utblicksområde: Se utblicksområde Marknadstorget. Förutom utblick för bostäder är området även utpekad som grönområde att utveckla, vilket är en önskvärd användning så länge bostadsutveckling inte bedöms som aktuell.

Centrum

Beskrivning: Kombination av handel, service, bostäder, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

 *Riktlinjer för centrum, pågående:* Nya byggnader eller andra anläggningar utöver vad som medges i gällande detaljplan kan vara lämpligt så länge den fördjupade översiktsplanens generella riktlinjer följs och den omgivande bebyggelsens skala och täthet respekteras. Planera för aktiva bottenvåningar längs med centrumets större rörelsestråk. Gällande detaljplan är juridiskt bindande tills en ny antas i dess ställe.

 *Riktlinjer för centrum, utvecklad:* Kommunhuset och Gamla torg utvecklas för att bättre möta dagens och framtidens behov. Torget utvecklas till en naturlig mötesplats för alla åldrar. Stärk kopplingar från torget till Västergatan, Norregatan och busstationen. Stärk också kopplingen från kommunhusets södra sida till busstationen. Se även generella riktlinjer.

 *Riktlinjer för centrum, ändrad användning:* Se information under respektive utbyggnadsområde.

Skola

Beskrivning: Förskola, fritidshem, skola och annan jämförlig verksamhet.

 *Riktlinjer för skola, pågående:* Nya byggnader eller andra anläggningar utöver vad som medges i gällande detaljplan kan vara lämpligt så länge den fördjupade översiktsplanens generella riktlinjer följs och den omgivande bebyggelsens skala och täthet respekteras. Gällande detaljplan är juridiskt bindande tills en ny antas i dess ställe.

 *Riktlinjer för skola, ändrad användning:* Se pågående detaljplanering.

Vård

Beskrivning: Områden för vårdverksamhet som avser människor.

 *Riktlinjer för vård, pågående:* Nya byggnader eller andra anläggningar utöver vad som medges i gällande detaljplan kan vara lämpligt så länge den fördjupade översiktsplanens generella riktlinjer följs och den omgivande bebyggelsens skala och täthet respekteras. Gällande detaljplan är juridiskt bindande tills en ny antas i dess ställe.

Området vid Björkbacken kan byggas ut vid behov, men aspekter som tillgång till grönområden och värmeproblematik måste beaktas och vid behov utredas vidare. Grönstruktur bör både bevaras och förstärkas för att skapa en attraktiv miljö som främjar sociala möten, biologisk mångfald, rekreation och klimatanpassning. Eventuell om-/till-/nybyggnation behöver harmonisera med skala och karaktär på omkringliggande bebyggelse och landskapsbild.

  *Riktlinjer för vård, utvecklad och ändrad användning:* Se information under utbyggnadsområde Ängsgården.

Annat samhällsviktigt ändamål

Beskrivning: Område för räddningstjänsten.

 *Riktlinjer för annat samhällsviktigt ändamål, pågående:* Se generella riktlinjer. Området vid Björkbacken kan byggas ut vid behov, men aspekter som tillgång till grönområden och värmeproblematik måste beaktas och vid behov utredas vidare. Grönstruktur bör både bevaras och förstärkas för att skapa en attraktiv miljö som främjar sociala möten, biologisk mångfald, rekreation och klimatanpassning. Eventuell om-/till-

/nybyggnation behöver harmonisera med skala och karaktär på omkringliggande bebyggelse och landskapsbild.

Begravningsplats

Beskrivning: Område för begravningsändamål.

 *Riktlinjer för begravningsplats, pågående:* Se generella riktlinjer.

Besöksanläggning

Beskrivning: Område för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar.

 *Riktlinjer för besöksanläggning, pågående och utvecklad:* Se generella riktlinjer.

Annan användning

Beskrivning: Annan användning.

 *Riktlinjer för annan användning, pågående:* Nya byggnader eller andra anläggningar utöver vad som medges i gällande detaljplan kan vara lämpligt så länge den fördjupade översiktsplanens generella riktlinjer följs och den omgivande bebyggelsens skala och täthet respekteras. Gällande detaljplan är juridiskt bindande tills en ny antas i dess ställe.

Klimatanpassning

Beskrivning: Område som medger klimatanpassning eller bevaras i sin nuvarande form för att skydda kringliggande mark och bebyggelse.

 *Riktlinjer för klimatanpassning, pågående:* Det är olämpligt att uppföra bebyggelse och hårdgöra marken inom områden som är utpekade för klimatanpassning, eftersom sådan mark behövs för att hantera risker och effekter av klimatförändringar. Däremot kan det vara lämpligt att

använda dessa områden för att anlägga klimatanpassningsåtgärder. Detta bedöms utifrån områdets förutsättningar. Slänterna längs Åsumsån har problematiska förhållanden gällande rasrisk, skred och erosion. Trots vegetationsskydd förekommer tydlig erosion nära ån, särskilt där ån direkt ansluter till slänten. Ökad flödeshastighet kan accelerera erosionen och leda till ras, därför är flödesreglerande åtgärder längs med och längre upp i å-systemet att beakta. För mer information, se bilaga Översiktlig bedömning av risk för ras, skred och erosion (Markeragruppen, 2022).

Teknisk anläggning

Energiförsörjning

Beskrivning: Exempelvis elförsörjning (inklusive kraftledningar), ställverk, fjärrvärme och fjärrkyla.

 *Riktlinjer för energiförsörjning, pågående:* Se generella riktlinjer.

Avloppshantering

Beskrivning: Exempelvis reningsverk.

 *Riktlinjer för avloppshantering, pågående:* Se generella riktlinjer.

 *Riktlinjer för avloppshantering, ändrad användning:* Se information under utbyggnadsområde Avloppsreningsverket.

Dagvattenhantering

Beskrivning: Exempelvis fördröjningsmagasin, dagvattendamm.

 *Riktlinjer för dagvattenhantering, pågående:* Se generella riktlinjer.

Materialåtervinning

Beskrivning: Exempelvis avfallsanläggning, återvinningscentral.

 *Riktlinjer för materialåtervinning, pågående:* Se generella riktlinjer.

Företagsområde

Beskrivning: Samling av flera mindre verksamheter som sammantaget inte bedöms vara förenlig med andra användningar.

 *Riktlinjer för företagsområde, pågående:* Nya byggnader eller andra anläggningar utöver vad som medges i gällande detaljplan kan vara lämpligt så länge den fördjupade översiktsplanens generella riktlinjer följs. Gällande detaljplan är juridiskt bindande tills en ny antas i dess ställe.

För Sandbäcks industriområde gäller: Området kan utvecklas succesivt mot icke-störande verksamheter såsom kontor, handel och utbildningsverksamhet. Särskilt området längst österut längs Industrigatan, som gränsar till bostadsbebyggelse, och området norrut mot Esplanaden är prioriterade för denna förändring. Åtgärder som motverkar och minskar befintlig värmeproblematik ska integreras. Detta kan inkludera grönskande inslag såsom träd, gröna tak och andra klimatanpassade lösningar. Grönska bör även integreras för att skapa en attraktiv och hållbar miljö, förbättra mikroklimatet och minska värmebelastning. Tillgänglighet och säkerhet för gång- och cykeltrafikanter ska prioriteras. Eventuell om-/till-/nybyggnation kan fortsatt utvecklas varierat då området idag har en stor variation både sett till funktioner, skala och utformning.

Camping

Beskrivning: Område för campingverksamhet.

 *Riktlinjer för camping, pågående:* Se aktuell detaljplan och generella riktlinjer.

Naturområde

Beskrivning: Större sammanhängande naturmarksområden.

 *Riktlinjer för naturområde, pågående:* Nya byggnader, andra anläggningar eller bygglovspliktiga markingrepp medges restriktivt med hänsyn till skogsbruk/naturvärden/friluftsliv i området. Se även generella riktlinjer.

Grönområde

Beskrivning: Naturmark i tätortsmiljö och närrekreationsområden.

 *Riktlinjer för grönområde, pågående:* Nya byggnader, andra anläggningar eller bygglovspliktiga markingrepp medges restriktivt med hänsyn till naturvärden/rekreation i området. Se även generella riktlinjer.

 *Riktlinjer för grönområde, utvecklad:* Följande riktlinjer gäller för de respektive områdena:

- Området på nya torg utvecklas för rekreation, aktivitet och/eller sociala möten.
- Kärleksstigen utvecklas för rekreation och klimatanpassning (mot risk för ras och skred).
- Området öster om folkets park utvecklas för rekreation och vid behov klimatanpassning (mot översvämning nedströms).
- Banvallen utvecklas till ett rekreations- och aktivitetsstråk. Inom området finns förorenad mark. Öka områdets kapacitet att fungera som kolsänka genom att tillföra vegetation. Öppen dagvattenhantering bör övervägas för att minska översvämningensrisk i avrinningsområdet, se genomförd skyfallskartering. Se även utbyggnadsområdena Linden, Östra Bränneriet och Bruket.
- Marknadsplatsen utvecklas för rekreation och klimatanpassning. Möjliggör för aktiviteter året runt och utveckla marknadsplatsen

till en naturlig mötesplats för alla åldrar. Utveckla grönstrukturen och öka den visuella kontakten till Grimstoftabäcken. Förstärk marknadsplatsens rumslighet och tydliggör entréerna. Stärk kopplingar för både gång och cykel till centrum, Oran och öster ut mot Grimstoftabäcken.

- Området vid utbyggnadsområde Stenänga utvecklas för rekreation. Öka områdets kapacitet att fungera som kolsänka genom att tillföra vegetation. Se även utbyggnadsområde Stenänga.
- Området vid utbyggnadsområde Västra törnedal utvecklas för rekreation och klimatanpassning (mot värmeböljor). Öka områdets kapacitet att fungera som kolsänka genom att tillföra vegetation. Se även utbyggnadsområde Västra Törnedal.
- Området i sandbäcks industriområde som sträcker sig upp mot möllers mosse utvecklas för rekreation och klimatanpassning (mot värmeböljor). Öka områdets kapacitet att fungera som kolsänka genom att tillföra vegetation.
- Området vid lillgatan utvecklas för rekreation och klimatanpassning.
- Området vid kommunhuset utvecklas för rekreation.
- Området vid Sjöbo ora ska kunna utvecklas för att stärka möjligheterna till tätortsnära rekreation. All utveckling, förvaltning och eventuell byggnation ska så långt det är möjligt samspela med riksintressena för både naturvård och friluftsliv. Om intressekonflikter uppstår ska kompensationsåtgärder vidtas för att bevara och främja naturvärden. Utpekad område utgör den delen av Oran som bör vara fortsatt mest aktiv, i syfte att bibehålla den tystare karaktären i området söder om väg 13.

Vatten

Beskrivning: Område för vattenyta eller vattendrag

Riktlinjer för vatten, pågående: Se generella riktlinjer.

Jordbruk

Beskrivning: Område för jordbruksproduktion

Riktlinjer för jordbruk, pågående: Nya byggnader, andra anläggningar eller bygglovspliktiga markingrepp medges restriktivt med hänsyn till jordbruksproduktionen i området. Se även generella riktlinjer.

Utbyggnadsområden

Sammanlagt pekas nio utbyggnadsområden ut för bostäder och centrumfunktioner så som handel, kontor och samlingslokaler. Ett område pekas ut som utblick och föreslås utredas för bostäder först i en längre tidshorisont. Tre utbyggnadsområden pekas ut för utveckling av samhällsfunktioner så som lokaler för kultur, mobilitetshus, avloppsreningsverk med mera. Tre utbyggnadsområden pekas ut för vårdändamål.

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

Utbyggnadsområdena möjliggör sammanlagt cirka 630 bostäder och ytterligare cirka 50 bostäder om området för utblick räknas in. Antalet bostäder är en uppskattning och det kan bli både något lägre och högre antal bostäder. För de områden som rymmer flera bostadstyper är uppskattningen ett snitt och beror också på vilken andel det blir av varje bostadstyp. Sammanlagt är cirka 150 bostäder på kommunal mark och resterande på privat mark. Inom bostäder ryms olika bostadstyper, så som flerbostadshus, radhus och enbostadshus samt olika upplåtelseformer så som hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Även LSS-bostäder ryms i vissa fall inom användningen bostad och i vissa fall inom användningen vård.

Utöver föreslagna utbyggnadsområden finns en planberedskap för cirka 800–1000 nya bostäder inom antagna och pågående detaljplaner. Totalt finns härmed möjlighet till cirka 1430–1630 nya bostäder inom tätorten fram till 2050.



Figur 4. Utbyggnadsområden.

Utbyggnadsområden utan pågående detaljplaneprocess

Västra Törnedal

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

Linden

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

Östra Bränneriet

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

Bruket

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

Lilla Östergatan

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

Tofta trädgård

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

Tofta

Bostäder, enbostadshus och radhus, cirka 50 bostäder.

Stenänga

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

Ollonborren 25

Förtätning i form av centrumfunktioner.

Kvarteret Möllan

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

Mobilitetshus

Centrumändamål där mobilitetshus föreslås.

Ängsgården

Utveckling av vårdändamål och planläggning av befintlig förskola med mera.

Sambagatan

Utveckling av vårdändamål (LSS-boende).

Stapelgränd

Utveckling av vårdändamål (LSS-boende).

Avloppsreningsverket

Utveckling av avloppsverksamhet.

Utbyggnadsområden med pågående detaljplaneprocess**Sjöbo väst**

Pågående detaljplan för bostäder och skola.

Fritidsbacken

Pågående detaljplan för bostäder.

Grimstofta

Pågående detaljplan för bostäder.

Sandbäcks verksamhetsområde

Pågående detaljplan för skola.

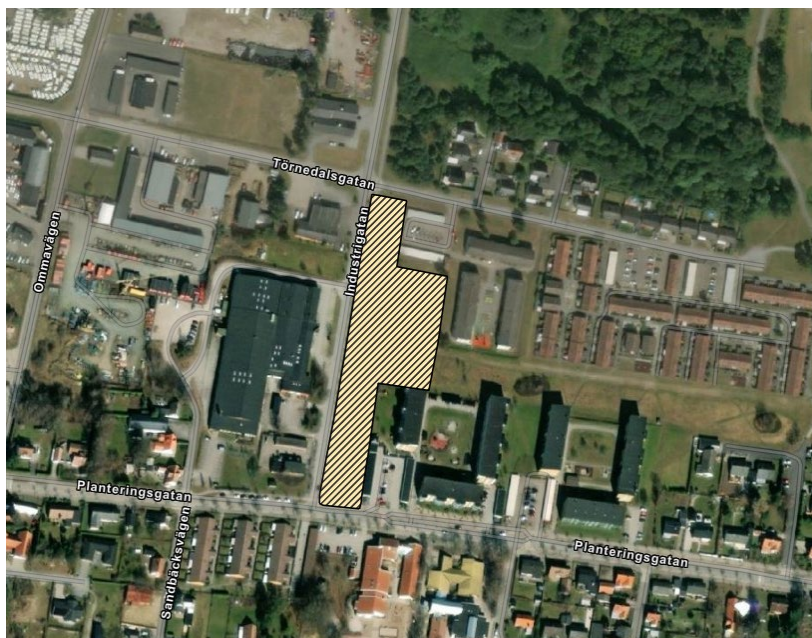
Sibyllan 1

Pågående detaljplan för förskola.

Utblicksområde efter 2050**Marknadstorget**

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

Västra Törnedal



Figur 5. Utbyggnadsområde Västra Törnedal

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är en avlång markyta längs med Industrigatan intill befintliga bostadsområden nära Sjöbo centrum. De befintliga bostadsområdena är flerbostadshusområden med tre grupper lamellhus i två till tre plan placerade tre och tre kring bostadsgårdar och ett tätare flerbostadshusområde med marklägenheter i främst ett plan. Öster om området ligger Malenas park och Sjöbos aktivitetspark. Området är cirka 11 000 m² stort och är idag en gräsyta med ett antal träd. Väster om området finns ett verksamhetsområde som är planlagt för handel, kontor, skola och småindustri (ej störande för omgivningen). Utbyggnadsområdet utgörs främst av kommunal mark utom nordöstra delen som utgörs av

privat mark. Det kommunägda området är i dagsläget planlagt för park och det privata för bostäder.

Önskad utveckling

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

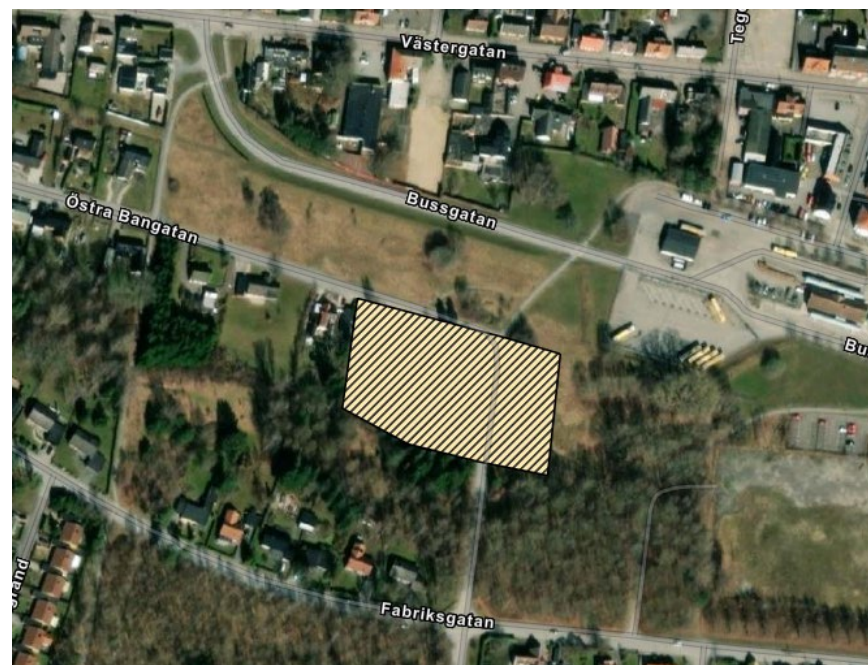
Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostadshusen utformas som radhus eller flerbostadshus.
- Träd och vegetation behöver tillföras området för att minska negativ påverkan från den värmeö som området ligger inom.
- Befintlig gångstig i väst/östlig riktning bevaras och förstärks och förses med ytterligare träd och vegetation.
- Utveckling av angränsande grönområde (se mark- och vattenanvändningskartan) är en förutsättning för att utbyggnadsområdet ska vara lämpligt att exploatera.
- Träd längs Industrigatan behålls och kompletteras med ytterligare träd och vegetation.
- Antalet utfarter mot Industrigatan begränsas.
- Trafiksituationen på Industrigatan behöver ses över i samband med detaljplanläggning.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- Utifrån områdets utformning och förutsättningar bedöms det lämpligt att rena dagvatten med hjälp av svackdiken eller motsvarande teknisk lösning. Se även generella riktlinjer för dagvattenhantering.

- För utbyggnad i enlighet med mark-och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar + Aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik – Närhet till stora vägar och industriområde
Sociala perspektiv	+ Närhet till service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafiknära (ca 800 m till Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Utvecklad grönyta vid exploatering – lanspråktagande av grönstruktur

Linden



Figur 6. Utbyggnadsområde Linden

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är centralt beläget intill Sjöbo busstation. Området består av en anläggningsfirma samt oexploaterad mark och är cirka 9000 m² stort. Norr om går Östra Bangatan och igenom området går Terrassgatan. Väster om området finns befintlig bostadsbebyggelse och söder om finns parkmark. Utbyggnadsområdet utgörs av privat mark väster om Terrassgatan och kommunal mark öster om densamma. Det privatägda området är i dagsläget planlagt för småindustri och det kommunägda för natur.

Önskad utveckling

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

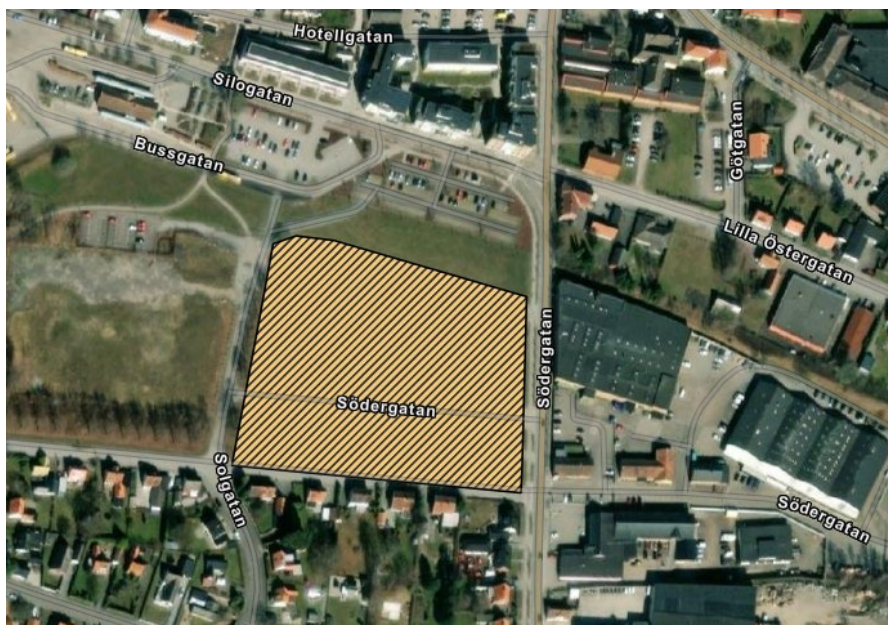
Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostäderna utformas som radhus eller mindre flerbostadshus.
- Bebyggelsen möter Östra Bangatan och Terrassgatan.
- Träd och vegetation behöver tillföras området för att minska negativ påverkan från närliggande värmeö.
- Utpekad grönt rekreatiionsstråk (se mark- och vattenanvändningskartan) längs med banvallen bidrar till områdets attraktivitet. Hur stråket möter bebyggelsen är viktigt att beakta, exempelvis genom levande fasader och utformning av semiprivata ytor.
- Inom området finns eventuellt förorenad mark vilket behöver utredas och beaktas i kommande detaljplanering.
- Inom utbyggnadsområdet finns bebyggelse med visst kulturhistoriskt värde vilket behöver beaktas i kommande detaljplanering.
- Fastigheterna söder om Östra Bangatan, öster om gångstigen, tas med vid detaljpaneläggning och planläggs för befintlig markanvändning bostäder.
- Vid bebyggelseutveckling ska hänsyn tas till närliggande järnvägsreservat.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- Utifrån områdets utformning och förutsättningar bedöms det lämpligt att rena dagvatten med hjälp av svackdiken eller motsvarande teknisk lösning. Se även generella riktlinjer för dagvattenhantering.

- För utbyggnad i enlighet med mark-och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar + Aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik
Sociala perspektiv	+ Närhet till service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafiknära (ca 300 m till Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	– Lanspråktagande av grönstruktur

Östra Bränneriet



Figur 7. Utbyggnadsområde Östra Bränneriet

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är centralt beläget intill Sjöbo busstation. I väster gränsar området till *Bränneriet* som är planlagt för bostäder och förskola men ännu inte utbyggt. I väster gränsar området till Södergatan. Inom området finns idag en livsmedelsbutik, parkering och obebyggda gräsytor. Området är cirka 20 000 m². Utbyggnadsområdet utgörs av privat mark och är i dagsläget planlagt för handel.

Önskad utveckling

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

livsmedelsbutik finns kvar och utvecklas. Befintlig livsmedelsbutik skulle kunna lokaliseras i bottenplan i en ny byggnad. Utbyggnadsområdet uppskattas rymma cirka 200 bostäder.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostadshusen utformas som flerbostadshus med möjlighet för lokaler för centrumfunktioner i bottenplan.
- Den illustration som tagits fram för vid detaljplaneläggning av *Bränneriet* inkluderar även aktuellt utbyggnadsområde och ska vara vägledande för dess utformning.
- De generella principerna i det kvalitetsprogram som tagits fram vid detaljplaneläggning av *Bränneriet* ska vara vägledande i fortsatt planering.
- Träd och vegetation behöver tillföras området för att minska negativ påverkan från en värmeö som området är inom.
- Vid bebyggelseutveckling ska riktlinjerna för järnvägsreservatet följas.
- Tydliga kopplingar till resecentrum, kommunhuset, biblioteket, gamla torg och området *Bruket* skapas.
- Utpekad grönt rekreationsstråk (se mark- och vattenanvändningskartan) längs med banvallen och stationsområdet bidrar till områdets attraktivitet. Hur stråket möter bebyggelsen är viktigt att beakta, exempelvis genom levande fasader och utformning av semiprivata ytor. Även kopplingen över Södergatan behöver beaktas.
- Tillkommande bebyggelse längs med Södergatan bidrar med stadsmässighet, exempelvis genom tydligt definierat gaturum, möjlighet till lokaler i bottenplan, och utformning och gestaltning av fasader och markytor.

- Hänsyn behöver alltid tas till generella biotopskydd, inom utbyggnadsområdet finns en allé som kan omfattas av biotopskydd.
- Med anledning av risk för påverkan av trafikbuller behöver närheten till Södergatan beaktas i kommande detaljplanering.
- Kompletterande undersökning kopplat till förorenad mark krävs i kommande detaljplanering.
- Vid bebyggelseutveckling ska hänsyn tas till närliggande järnvägsreservat.
- Parkering för bostäderna (undantaget handikapparkering) ska ej vara i form av markparkering.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- Utifrån områdets utformning och förutsättningar bedöms det lämpligt att rena dagvatten med hjälp av svackdiken eller motsvarande teknisk lösning. Se även generella riktlinjer för dagvattenhantering.
- För utbyggnad i enlighet med mark-och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar + Aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik – Närhet till större väg
Sociala perspektiv	+ Närhet till service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafiknära (ca 200 m till Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	– lanspråktagande av grönstruktur

Bruket



Figur 8. Utbyggnadsområde Bruket

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är ett verksamhetsområde som ligger centralt i Sjöbo strax öster om busstationen. Historiskt låg Sjöbo bruk i området och det finns äldre byggnader bevarade. Norr om området löper den gamla banvallen. Idag finns det flera verksamheter inom området så som industriell produktion, bygg- och anläggningsfirmor, bilverkstad, gym, kontor, kiosk och fastighetsservice. Området är cirka 47 000 m² stort. Utbyggnadsområdet utgörs av privat mark med flera olika fastighetsägare och är i dagsläget planlagt för industriändamål.

Önskad utveckling

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

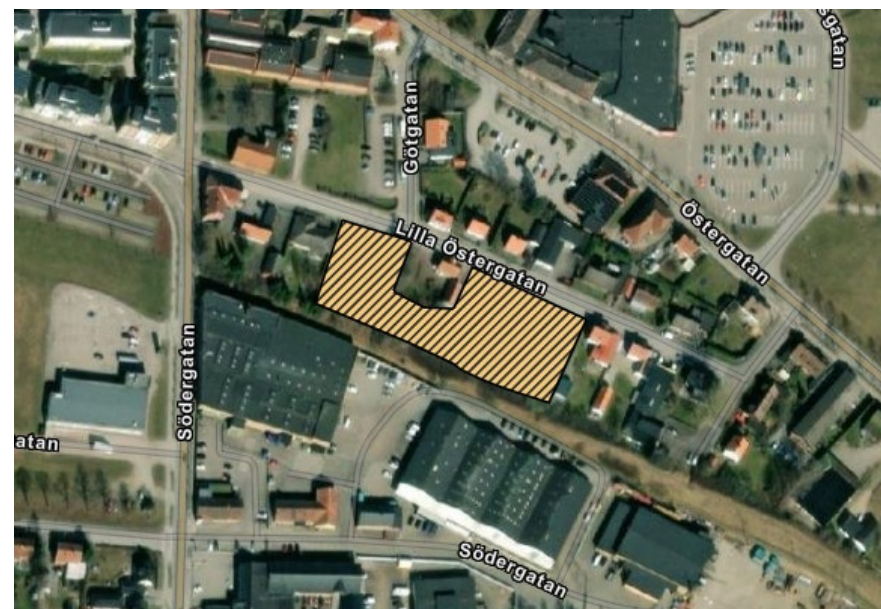
Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostadshusen utformas som flerbostadshus.
- Kulturhistoriskt intressanta byggnader så som gamla Sjöbo bruk bevaras och formellt skydd säkerställs i detaljplan.
- Inom området finns förorenad mark vilket behöver hanteras i kommande detaljplanering.
- Träd och vegetation behöver tillföras området för att minska negativ påverkan från den värmeö som området är inom.
- Utpekat grönt rekreationsstråk (se mark- och vattenanvändningskartan) längs med banvallen bidrar till områdets attraktivitet. Hur stråket möter bebyggelsen är viktigt att beakta, exempelvis genom levande fasader och utformning av semiprivata ytor.
- En gång- och cykelväg skapas genom området i väst/östlig riktning.
- Tillkommande bebyggelse längs med Södergatan bidrar med stadsmässighet, exempelvis genom tydligt definierat gaturum, möjlighet till lokaler i bottenplan, utformning och gestaltning av fasader och markytor.

- Trafiksituationen med säkra övergångar längs Södergatan och Idrottsgatan behöver ses över kopplat till de tillkommande bostäderna.
- Med anledning av risk för påverkan av trafikbuller behöver närheten till Södergatan beaktas i kommande detaljplanering.
- En strukturskiss för hela utbyggnadsområdet bör tas fram innan detaljpaneläggning.
- När ny detaljplan/ nya detaljplaner tas fram ska hela utbyggnadsområdet omfattas för att frågor så som förorenad mark, eventuell omgivningspåverkan från verksamheter, skydd av kulturhistoriskt intressanta byggnader och trafik ska kunna hanteras.
- Utrymme för avfallshantering och tillgänglighet för renhållningsbilar behöver särskilt hanteras.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- Utifrån områdets utformning och förutsättningar bedöms det lämpligt att rena dagvatten med hjälp av svackdiken eller motsvarande teknisk lösning. Se även generella riktlinjer för dagvattenhantering.
- Lågpunkt inom utbyggnadsområdet behöver beaktas, se Skyfallskartering.
- För utbyggnad i enlighet med mark-och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar + Aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik – Närhet till större väg
Sociala perspektiv	+ Närhet till service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafiknära (ca 500 m till Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Vegetation tillförs vid exploatering + Sanering vid exploatering

Lilla Östergatan



Figur 9. Utbyggnadsområde Lilla Östergatan

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är idag delvis bebyggt med verksamheter och delar är obebyggt. Området är cirka 5300 m². Utbyggnadsområdet utgörs av privat mark och är i dagsläget planlagt för handel.

Önskad utveckling

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

Utbyggnadsområdet uppskattas rymma cirka 20 bostäder.

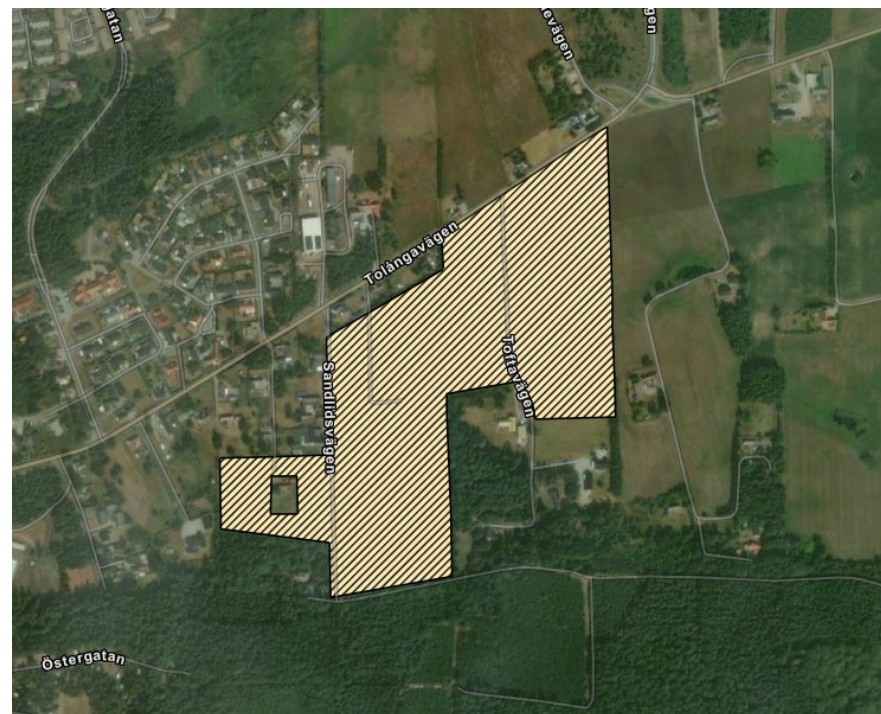
Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostäderna utformas som radhus eller mindre flerbostadshus.

- Utpekat grönt rekreationsstråk (se mark- och vattenanvändningskartan) längs med banvallen bidrar till områdets attraktivitet. Hur stråket möter bebyggelsen är viktigt att beakta, exempelvis genom levande fasader och utformning av semiprivata ytor.
- Träd och vegetation behöver tillföras området för att minska negativ påverkan från den värmeö som området ligger inom.
- Fastigheterna söder om Lilla Östergatan tas med vid detaljpanelläggning och planläggs för befintlig markanvändning bostäder.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- Utifrån områdets utformning och förutsättningar bedöms det lämpligt att rena dagvatten med hjälp av svackdiken eller motsvarande teknisk lösning. Se även generella riktlinjer för dagvattenhantering.
- För utbyggnad i enlighet med mark-och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar + Aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik
Sociala perspektiv	+ Närhet till service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafiknära (ca 400 m till Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Vegetation tillförs vid exploatering

Tofta trädgård



Figur 10. Utbyggnadsområde Tofta trädgård

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är ett område med lantlig karaktär med både äldre och nyare bebyggelse. Delar av området består av jordbruksmark. Bebyggelsestrukturen är gles och har karaktärsgivande element så som trädplanteringar, en nord/sydlig riktning på dess gatustruktur och en i huvudsak lokal bebyggelsetradition. Inom planområdets östra del finns en befintlig verksamhet i form av en blomsterhandel. I väster gränsar området till Orebadet, i norr till Tolångavägen och i öster till öppet jordbrukslandskap. Längs hela områdets södra kant finns skogslandskapet

med Orans rekreatiomsområde. Området är cirka 130 000 m² stort. Utbyggnadsområdet utgörs av privat mark med flera olika fastighetsägare och är i dagsläget inte detaljplanlagt.

Önskad utveckling

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

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostadshusen utformas som friliggande enbostadshus med max en våning och inredd vind.
- Bebyggelsestrukturen utformas glest med stora tomter och hårdgöranderaden ska vara låg.
- Tillkommande bebyggelses gestaltning tar hänsyn till närområdets karaktär, struktur och den lokala byggnadstraditionen. Den lantliga miljön bör bevaras.
- Inom området finns förorenad mark vilket behöver hanteras i kommande detaljplanering.
- Skyddsavstånd till befintlig verksamhet behöver beaktas och studeras mer i detalj i fortsatt planering. För byggnation av bostäder inom Grimstofta 3:21 behöver verksamheten upphöra.
- Landskapselement i form av trädader, läplanteringar och alléer ska bevaras och ges formellt skydd i detaljplan.
- Skogslandskapet i söder ska fortsatt vara visuellt framträdande inom området och hur bebyggelsen möter skogen beaktas för att inte negativt påverka friluftslivets tillgänglighet.
- Inga ytterligare utfarter tillåts till Tolångavägen.

- Trafiksituationen på Tolångavägen behöver ses över i samband med detaljpanelläggning.
- Med anledning av risk för påverkan av trafikbuller behöver närheten till Tolångavägen beaktas i kommande detaljplanering.
- Vägar inom området bör fortsatt vara grusvägar.
- Området är inom vattenskyddsområde, vilket mycket stor hänsyn behöver tas till i kommande detaljplanering. Delar av området utgör även särskilt viktigt område för nybildning av grundvatten (SGU, 2021). Inom vattenskyddsområde ska dagvatten från potentiellt förorenade ytor om möjligt avledas via kommunala ledningar. Inom vattenskyddsområde där dagvattennät inte finns utbyggt kan uppsamlingsanordning/rening av från potentiellt förorenade ytor komma att krävas.
- Naturvärdesinventering kommer att krävas i kommande detaljplanering.
- Hänsyn behöver alltid tas till generella biotopskydd, inom utbyggnadsområdet finns en allé som kan omfattas av biotopskydd.
- I detaljplanprocessen behöver mycket stor hänsyn tas till närliggande riksintressen och landskapsbildskydd i syfte att anpassa bebyggelsen och undvika negativ påverkan.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- För dagvattenhantering, se Generella riktlinjer.
- Behov av förstärkning av elnätet behöver utredas i samband med planläggning.
- För utbyggnad i enlighet med mark-och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Planerad gång- och cykelväg + Aktivitetsytor – Närhet till större väg – Vattenskyddsområde
Sociala perspektiv	– Längre från service
Resurshushållning	– lanspråktagande av jordbruksmark – Risk för påtaglig påverkan på grundvatten och vattentäkt
Klimatpåverkan	– Risk för bilberoende (ca 2000 m till Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Sanering vid exploatering – lanspråktagande av grönstruktur

Tofta



Figur 11. Utbyggnadsområde Tofta

Beskrivning av platsen

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

Önskad utveckling

Utbyggnadsområdet föreslås utvecklas för bostäder i form av enbostadshus och radhus. Utbyggnadsområdet uppskattas rymma cirka 50 bostäder.

Riktlinjer för området

- Bostadshusen utformas som enbostadshus och radhus.
- Inom området finns förorenad mark vilket behöver hanteras i kommande detaljplanering.
- Skyddsavstånd till befintlig verksamhet behöver beaktas och studeras mer i kommande detaljplanering.
- Koppling till befintligt bostadsområde väster om området skapas.
- En bred grön zon vid bäcken bevaras med tanke på naturvärden, skyfallshantering och möjlighet till rekreation.
- Trafiksituationen på Tolångavägen behöver ses över i samband med detaljplaneläggning.
- Med anledning av risk för påverkan av trafikbuller behöver närheten till Tolångavägen beaktas i kommande detaljplanering.
- Området är inom vattenskyddsområde, vilket mycket stor hänsyn behöver tas till i kommande detaljplanering. Inom vattenskyddsområde ska dagvatten från potentiellt förorenade ytor avledas via kommunala ledningar.
- Området kommer vid byggnation bli kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- För dagvattenhantering, se Generella riktlinjer.
- Behov av förstärkning av elnätet behöver utredas i samband med planläggning.
- För utbyggnad i enlighet med mark-och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Planerad gång- och cykelväg + Aktivitetsytor – Närhet till större väg – Vattenskyddsområde
Sociala perspektiv	– Längre från service
Resurshushållning	– lanspråktagande av jordbruksmark – Risk för påtaglig påverkan på grundvatten och vattentäkt
Klimatpåverkan	– Risk för bilberoende (ca 2000 m till Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Sanering vid exploatering – lanspråktagande av grönstruktur

Stenänga



Figur 12. Utbyggnadsområde Stenänga

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet består av jordbruksmark och är beläget direkt norr om Sandåkravägen intill naturområdet Stenänga. Idag finns en hundrastgård inom del av området. Området är cirka 33 000 m² stort. Utbyggnadsområdet utgörs av kommunal mark och är i dagsläget inte detaljplanlagt. Norr om området finns strandskydd.

Önskad utveckling

Utbyggnadsområdet föreslås utvecklas till ett grönt område för bostäder i form av enbostadshus och radhus som utformas med särskild hänsyn till

närliggande naturområde, strandskyddsområde och habitat för växt- och djurliv. Utbyggnadsområdet uppskattas rymma cirka 60 bostäder.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bostadshusen utformas som enbostadshus och radhus.
- Tillkommande bebyggelses möte med Sandåkravägen beaktas, exempelvis hur fasader utformas, hur privat mark möter offentlig och hur grönska planeras.
- Infart till området vid befintlig infart till hundrastgård, mitt emot Botaniska vägen.
- Trafiksituationen på Sandåkravägen behöver ses över i samband med detaljplanläggning.
- Bevara och utveckla kopplingar till naturområdet Stenänga.
- Hänsyn behöver särskilt tas till närliggande naturområde, strandskyddsområde och lokaler för djurliv inklusive skyddade arter.
- Naturvärdesinventering krävs vid fortsatt planering.
- Hänsyn behöver alltid tas till generella biotopskydd, inom utbyggnadsområdet finns en åkerholme som kan omfattas av biotopskydd.
- Utpekat grönt rekreationsområde (se mark- och vattenanvändningskartan) norr om utbyggnadsområde bidrar till områdets attraktivitet. Hur grönområdet möter bebyggelsen är viktigt att beakta.
- Med anledning av risk för påverkan av trafikbuller behöver närheten till Sandåkravägen beaktas i kommande detaljplanering.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- Utifrån områdets utformning och förutsättningar bedöms det lämpligt att rena dagvatten med hjälp av dammar eller

motsvarande teknisk lösning. Se även generella riktlinjer för dagvattenhantering.

- Inom strandskyddsområde medges i princip inga nya byggnader, andra anläggningar eller bygglovspliktiga markingrepp. Ny byggnad eller anläggning prövas i en dispensansökan som hanteras av kommunen. Alla positiva beslut överprövas av länsstyrelsen.
- För utbyggnad i enlighet med mark-och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Aktivitetsytor – Närhet till större väg
Sociala perspektiv	– Längre från service
Resurshushållning	– lanspråktagande av jordbruksmark
Klimatpåverkan	– Risk för bilberoende (ca 2000 m till Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Utvecklad grönyta vid exploatering – lanspråktagande av grönstruktur – Närhet till känsliga naturvärden

Ollonborren 25



Figur 13. Utbyggnadsområde Ollonborren 25

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är idag en obebyggd yta med naturmark bestående av träd och gräsyta. Området är ca 10 000 m². Utbyggnadsområdet utgörs av privat mark och är i dagsläget planlagt för garageändamål.

Önskad utveckling

Området föreslås utvecklas för centrumändamål. Exakt vilken typ av bebyggelse som är lämplig behöver utredas i detaljplaneskedet. Framför

allt krävs särskild utredning vid eventuell förfrågan om bostadsutveckling på området.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Vid bedömning av vilken typ av markanvändning och bebyggelse som är lämplig på området behöver stor hänsyn tas till omkringliggande trafiksituation.
- Träd och vegetation behöver bevaras och förstärkas inom området på en relativt stor del (cirka 3000 kvm) av den södra delen av området för att minska negativ påverkan från den värmeö som området ligger inom.
- Vid bebyggelseutveckling ska riktlinjerna för järnvägsreservatet följas.
- Med anledning av risk för påverkan av trafikbuller behöver närheten till Planteringsgatan och Västergatan beaktas i kommande detaljplanering.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- Utifrån områdets utformning och förutsättningar bedöms det lämpligt att rena dagvatten med hjälp av svackdiken eller motsvarande teknisk lösning. Se även generella riktlinjer för dagvattenhantering.
- För utbyggnad i enlighet med mark-och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar – Eventuell värmeproblematik – Närhet till stora vägar och industriområde
Sociala perspektiv	+ Närhet till service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	– Risk för bilberoende (ca 1000 m till Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	– Lanspråktagande av grönyta (dock redan detaljplanelagd för garageändamål)

Kvarteret Möllan



Figur 14. Utbyggnadsområde Kvarteret Möllan

Beskrivning av platsen

Kvarteret Möllan är ett obebyggt område mellan bostadsområdet Elefanten, Tegelgatan, Sjöbo mölla och Florabiografen. Området är cirka 6000 m² stort och består idag av gräsytor, parkering och invid Florabiografen en mindre park. Utbyggnadsområdet utgörs av kommunal mark och är i dagsläget delvis planlagt för bostadsändamål och delvis för transformatorstation.

Önskad utveckling

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



Figur 15. Skiss för utbyggnadsområdet som visar hur parkmark och gångvägskopplingar bör bevaras och utvecklas.

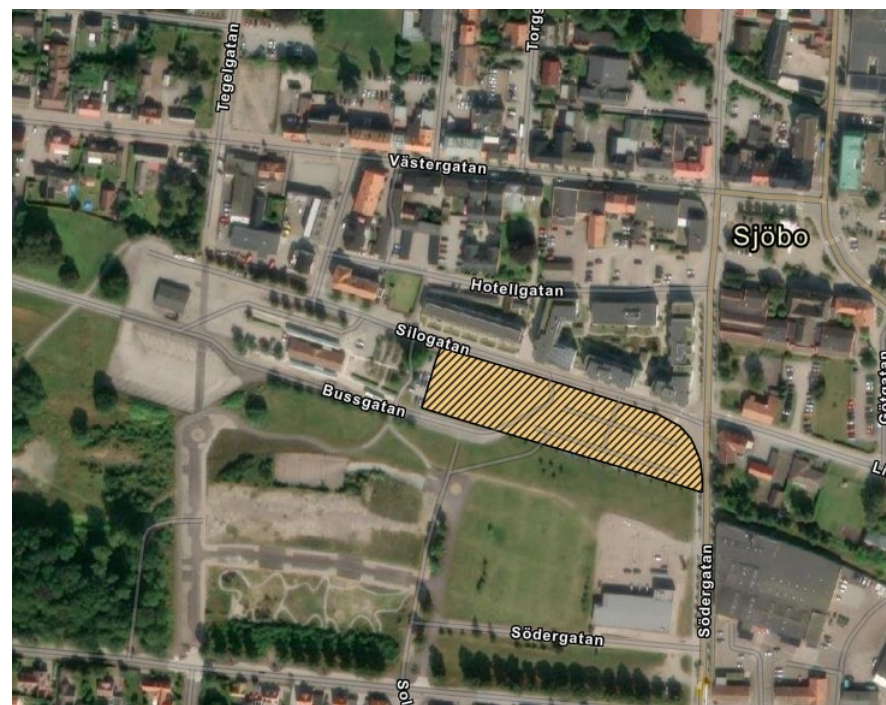
Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Bevara gångvägskopplingar genom kvarteret mellan Idegatan och Tegelgatan samt Planteringsgatan och Västergatan.
- Integrera och bevara möllan samt säkerställ formellt skydd i detaljplan.
- Skapa ett skyddsavstånd runt möllan, i söder som ett byggnadsfritt avstånd och i öst-, nord- och västlig riktning i form av parkmark.

- Utveckla parken söder om Florabiografen och skapa en koppling till parkmark kring möllan. Detta bidrar även till att minska negativ påverkan från den värmeö som området ligger inom.
- Förstärk kvarterets rumslighet.
- Infart till området från Tegelgatan möter Vintergatan.
- En ny infart bör skapas från Idegatan eller Tegelgatan till fastigheten Elefanten 21.
- Utrymme för avfallshantering och tillgänglighet för renhållningsbilar behöver särskilt hanteras.
- Inom området finns eventuellt förorenad mark vilket behöver utredas och beaktas i kommande detaljplanering.
- Utifrån områdets utformning och förutsättningar bedöms det lämpligt att rena dagvatten med hjälp av svackdiken eller motsvarande teknisk lösning. Se även generella riktlinjer för dagvattenhantering.
- För utbyggnad i enlighet med mark-och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Bidrar till en sammanhållen och attraktiv centrummiljö + Möjliggör nya aktivitetsytor + Gång- och cykelväg – Eventuell värmeproblematik
Sociala perspektiv	+ Möjliggör nya mötesplatser
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafiknära (ca 200 m till Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	+ Sanering vid exploatering – lanspråktagande av grönstruktur

Mobilitetshus



Figur 16. Utbyggnadsområde Mobilitetshuset

Beskrivning av platsen

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

Önskad utveckling

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

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Inom området förespråkas en höjd som balanserar den lägre bebyggelsen i norr och den lite högre bebyggelsen som föreslås inom detaljplan Bränneriet.
- Vid exploatering i området är det viktigt att de nord/sydliga stråken hålls öppna. Det gäller främst gång-och cykelvägen som ansluter från Västergatan, Järnvägs-gatan och Lennart Nyströms gränd.
- Vid utformning av området behöver den värmeö som området är inom beaktas.
- Mobilitetshus bör kombineras med busstationen i samma byggnad.
- Mobilitetshuset får inte omöjliggöra framtida järnväg.
- Mobilitetshuset bör vara påbyggnadsbart och multifunktionellt för att göra det anpassningsbart vid framtida behovsförändringar.
- Inom området finns eventuellt förorenad mark vilket behöver utredas och beaktas i kommande detaljplanering.
- Stärk koppling till Järnvägs-gatan och vidare till Kvarteret Möllan.
- Stärk kopplingar till Gamla torg och kommunhuset, även från kommunhusets södra sida.
- Med anledning av risk för påverkan av trafikbuller behöver närheten till Södergatan och Silogatan beaktas i kommande detaljplanering.

- Utifrån områdets utformning och förutsättningar bedöms det lämpligt att rena dagvatten med hjälp av svackdiken eller motsvarande teknisk lösning. Se även generella riktlinjer för dagvattenhantering.
- För utbyggnad i enlighet med mark-och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

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

Ängsgården



Figur 17. Utbyggnadsområde Ängsgården

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är en obebyggd markyta mellan Ängsgården, Åsums förskola och verksamhetsområdet Ängsbyn. Norr om området ligger naturområdet Stenänga och söder om finns Sandåkravägen. Området är cirka 18 000 m² stort och består idag av trädbevuxen mark. Verksamhetsområdet Ängsbyn öster om området är planlagt för småindustri (ej störande för omgivningen). Utbyggnadsområdet utgörs av

kommunal mark och är i dagsläget delvis planlagt för småindustri och delvis för allmänt ändamål.

Önskad utveckling

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

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Vid detaljplaneläggning bör även fastigheten Sjöbo 6:85 tas med för att planlägga befintlig förskola med mera.
- Vid detaljplaneläggning bör även fastigheten Ängsgården 1 tas med för att kunna ta ett helhetsgrepp och knyta samman befintlig och ny markyta för vårdändamål.
- Säkerställ en god vårdmiljö. Möjlighet till naturlig skuggning från träd ska finnas.
- Träd och vegetation behöver bevaras och tillföras området för att minska negativ påverkan från närliggande värmeö. Detta är särskilt viktigt med tanke på att området planeras för vårdändamål och förskola.
- Hur den östra delen av utbyggnadsområdet utformas är särskilt viktigt för att vårdändamål och verksamhetsområde ska kunna mötas på ett bra sätt.
- Bevara och utveckla kopplingar till naturområdet Stenänga.
- Hänsyn behöver särskilt tas till närliggande naturområde och lokaler för djurliv inklusive skyddade arter.
- Naturvärdesinventering krävs vid fortsatt planering.
- Med anledning av risk för påverkan av trafikbuller behöver närheten till Sandåkravägen beaktas i kommande detaljplanering.

- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- Skyfallshantering behöver särskilt beaktas med tanke på lågpunkter inom området samt söder om Sandåkravägen, se skyfallskartering.
- Utifrån områdets utformning och förutsättningar bedöms det lämpligt att rena dagvatten med hjälp av dammar eller motsvarande teknisk lösning. Se även generella riktlinjer för dagvattenhantering.
- För utbyggnad i enlighet med mark- och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Aktivitetsytor – Närhet till större väg – Eventuell värmeproblematik
Sociala perspektiv	– Längre från service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	– Risk för bilberoende (ca 1500 m till Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	– lanspråktagande av grönstruktur

Sambagatan



Figur 18. Utbyggnadsområde Sambagatan

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är idag ett obebyggt område bestående av naturmark. Norr om området finns en cykelväg medan en bilväg (Sambagatan) ansluter till området väster ifrån. Området omges av radhusbebyggelse i väst och villabebyggelse norrut. Utbyggnadsområdet utgörs av kommunal mark och är i dagsläget inte detaljplanlagt, med undantag för en parkeringsyta i anslutning mot Sambagatan. Området är cirka 10 000 m².

Önskad utveckling

Utbyggnadsområdet föreslås utvecklas för vård/bostad i form av ett LSS-boende med ungefär sex lägenheter.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Ett grönt stråk genom området bevaras och förstärks i syfte att knyta ihop omkringliggande habitatnätverk.
- Inom området inventeras och bevaras värdefulla ekar vid utformning av området och ges skydd i detaljplan.
- Träd och vegetation behöver tillföras området för att skapa en god utemiljö för de boende.
- Vid utveckling behöver särskild hänsyn tas till potentiell översvämningsproblematik med anledning av närheten till Grimstoftabäcken.
- Behov av förstärkning av elnätet behöver utredas i samband med planläggning.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- Utifrån områdets utformning och förutsättningar bedöms det lämpligt att rena dagvatten med hjälp av dammar eller motsvarande teknisk lösning. Se även generella riktlinjer för dagvattenhantering.
- För utbyggnad i enlighet med mark-och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar
Sociala perspektiv	– Längre från service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	– Risk för bilberoende (ca 2000 m till Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	– Lanspråktagande av grönstruktur

Stapelgränd



Figur 19. Utbyggnadsområde Stapelgränd

Beskrivning av platsen

Utbyggnadsområdet är ett obebyggt område söder om Södra Åsums kyrka. Väster om ligger området Redskapsgatan där boende och icke störande verksamheter samsas, öster om ligger ett äldreboende och ett LSS-boende. Området är cirka 14 000 m² stort och består idag av trädbevuxen mark. Utbyggnadsområdet utgörs av kommunal mark och är i dagsläget inte detaljplanlagt.

Önskad utveckling

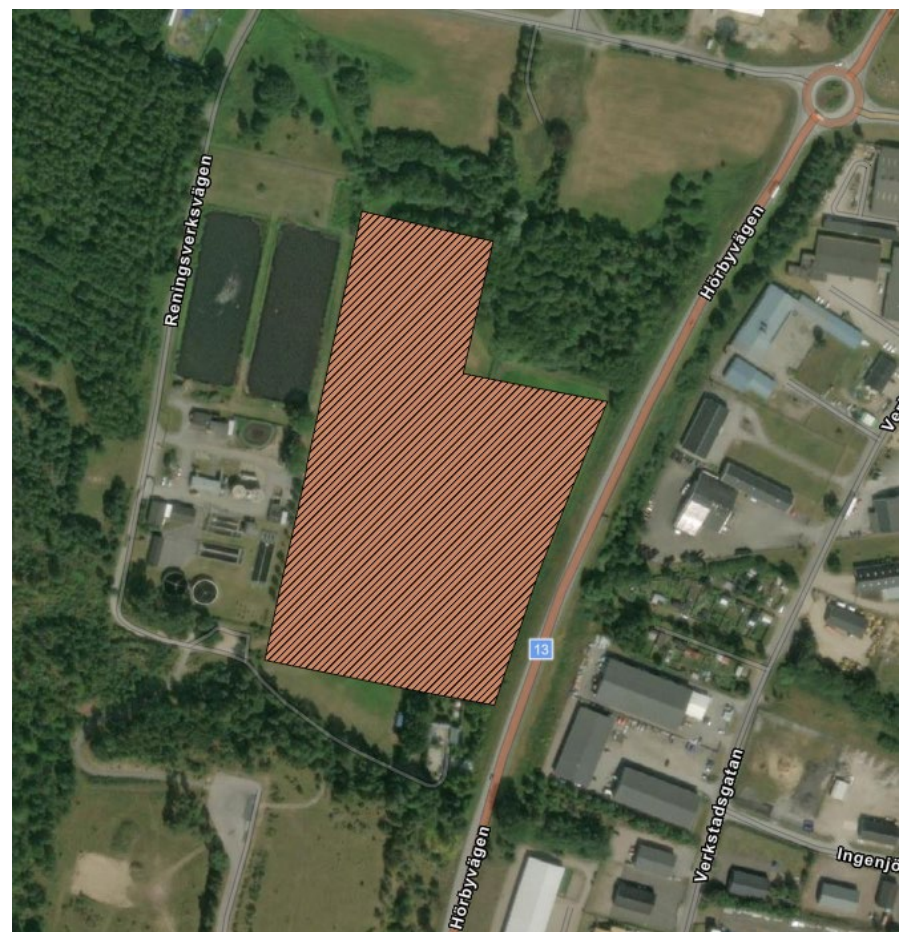
Utbyggnadsområdet föreslås utvecklas till ett grönt område för vård/bostad i form av ett LSS boende med ungefär sex lägenheter där befintlig grönska tas tillvara och utvecklas.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Ett grönt stråk genom området bevaras, dels för att säkerställa att det habitatnätverk som löper genom området från sydöst till nordväst fortsatt finns kvar, och dels för att motverka risk för negativ påverkan från närliggande värmeö.
- Vid detaljplanläggning bör naturmark söder om befintligt LSS-boende säkras som naturmark för att bevara habitatnätverket.
- Inom området inventeras och bevaras värdefulla ekar vid utformning av området och ges skydd i detaljplan.
- Naturvärdesinventering krävs vid fortsatt planering.
- Träd längs Esplanaden bevaras.
- Stenmurar inom området bevaras.
- Trafiksituationen med säkra övergångar längs Esplanaden behöver ses över kopplat till att området innebär ytterligare bebyggelse norr om Esplanaden.
- Inom området finns eventuellt förorenad mark vilket behöver utredas och beaktas i kommande detaljplanering.
- Parkeringsbehov för utbyggnadsområdet ska tillgodoses av markägaren.
- Utifrån områdets utformning och förutsättningar bedöms det lämpligt att rena dagvatten med hjälp av svackdiken eller motsvarande teknisk lösning. Se även generella riktlinjer för dagvattenhantering.
- Vid detaljplanläggning utred behov att även planlägga närliggande funktioner/bebyggelse.
- För utbyggnad i enlighet med mark-och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Aktivitetsytor + Gång- och cykelvägar – Närhet till större väg
Sociala perspektiv	– Längre från service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	– Risk för bilberoende (ca 1500 m från Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	– lanspråktagande av grönstruktur

Avloppsreningsverket



Figur 20. Utbyggnadsområde Avloppsreningsverket

Beskrivning av platsen

Området öster om befintligt avloppsreningsverk utgörs av kommunal mark och används idag som betesmark. Utbyggnadsområdet är i dagsläget inte detaljplanlagt.

Önskad utveckling och bedömning

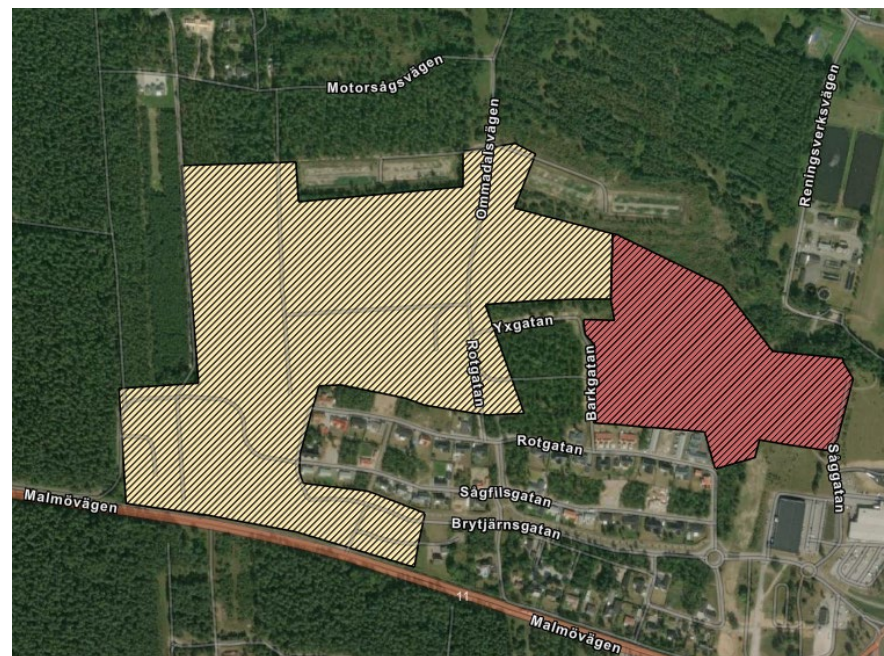
Området pekas ut för framtida tänkbar utveckling av reningsverket.

Riktlinjer för utbyggnadsområdet

- Vid utveckling behöver särskild hänsyn tas till potentiell översvämningsproblematik.
- För utbyggnad i enlighet med mark- och vattenanvändningskartan krävs att detaljplan tas fram.

Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Ökad kapacitet för rening av avloppsvatten från befintlig och framtida bebyggelse – Potentiell omgivningspåverkan
Sociala perspektiv	
Resurshushållning	– lanspråktagande av jordbruksmark
Klimatpåverkan	
Ekosystem & biologisk mångfald	– lanspråktagande av grönstruktur

Sjöbo väst



Figur 21. Utbyggnadsområde Sjöbo väst med pågående detaljplanering

I samband med framtagandet av detaljplan för Sjöbo väst har ett flertal utredningar tagits fram gällande närheten till avloppsreningsverket. Dessa har även tagit höjd för en tänkbar framtida utveckling av avloppsreningsverket. Utifrån dessa utredningar gör kommunen den samlade bedömningen att bebyggelseutvecklingen på Sjöbo väst inte påverkar avloppsreningsverkets framtida expansionsmöjligheter.

För mer information om området hänvisas till pågående detaljplanering.

Fritidsbacken



Figur 22. Utbyggnadsområde Fritidsbacken med pågående detaljplanering

För mer information om området hänvisas till pågående detaljplanering.

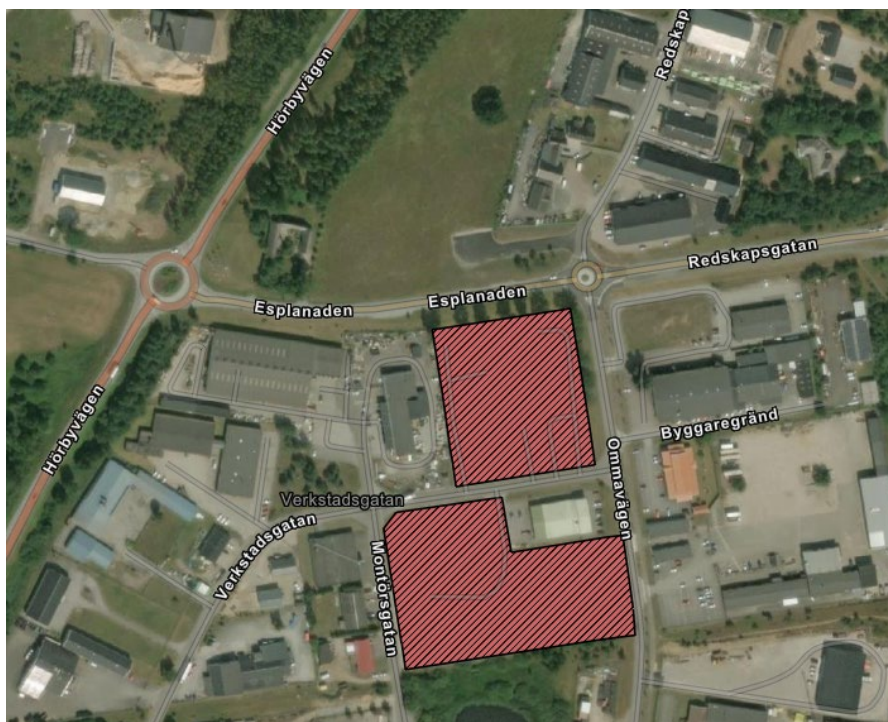
Grimstofta



Figur 23. Utbyggnadsområde Grimstofta med pågående detaljplanering

För mer information om området hänvisas till pågående detaljplanering.

Sandbäcks verksamhetsområde



Figur 24. Utbyggnadsområde Sandbäcks verksamhetsområde med pågående detaljplanering

För mer information om området hänvisas till pågående detaljplanering.

Sibyllan 1



Figur 25. Utbyggnadsområde Sibyllan 1 med pågående detaljplanering

För mer information om området hänvisas till pågående detaljplanering.

Marknadstorget – Utblick



Figur 26. Utblicksområde Marknadstorget

Beskrivning av platsen

Området är utpekad som en utblick vilket innebär att det föreslås utredas för tillkommande bostäder först i en längre tidshorisont än vad denna fördjupade översiktsplan avser. Området ligger på den östra delen av marknadsplatsen direkt söder om Folkets park. Området ligger centralt i Sjöbo och nära rekreationsområdet Oran. I öster gränsar området till befintlig villabebyggelse och i söder till Tolångavägen som är en av Sjöbos infartsvägar. Området är cirka 12 000 m² stort och består i dag av en öppen gräsyta. Området utgörs av kommunal mark.

Önskad utveckling

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

Förutom utblick för bostäder är området även utpekad som grönområde att utveckla, vilket är en önskvärd användning så länge bostadsutveckling inte bedöms som aktuell.

Utblicksområde – Medskick

- Bostadshusen kan utformas som radhus och flerbostadshus. Lägre radhus kan förslagsvis möta befintlig bostadsbebyggelse i östra delen av området medan något högre flerbostadshus möter marknadsplatsen, Folkets park och Tolångavägen. Antal våningar undersöks i fortsatt planering genom till exempel volymstudier.
- Kvarteret bör utformas så att det sluter rummet mot marknadsplatsen, Folkets park och Tolångavägen för att skapa en tydlig avgränsning mellan offentliga rum och privata bostadsgårdar.
- I västra delen av området, i zonen mellan bebyggelsen och marknadsplatsen bör minst en trädrad planteras för att minska negativ påverkan från den värmeö som området delvis är inom.

- Utformning och gestaltning av de fasader och markytor som vetter mot marknadsplatsen och Tolångavägen bör särskilt beaktas och ges en hög kvalitet.
- Bebyggelsen på områdets östra del kan ha egna infarter från gatan Marknadstorget medan infarter till bebyggelsen i den västra delen kan samordnas och vara antingen från gatan Marknadstorget eller Marknadsvägens förlängning vid Folkets park.
- Vid eventuell framtida planläggning behöver följande beaktas:
 - Områdets närhet till ett utpekad klimatanpassningsområde
 - Eventuellt förorenad mark inom området.
 - Vattenskyddsområdet som omsluter området.
- För eventuell framtida utbyggnad krävs att detaljplan tas fram.

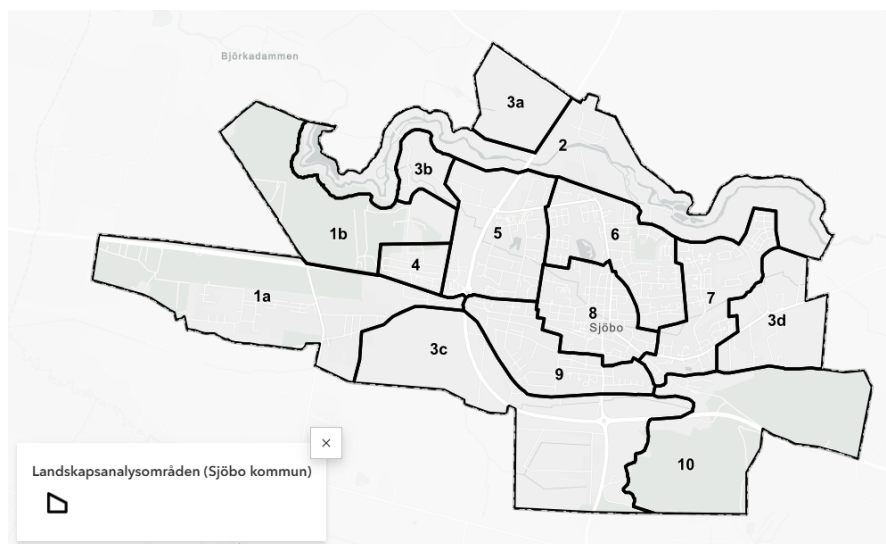
Konsekvenser	Plus/minus
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Grönområden + Gång- och cykelvägar + Aktivitetsytor – Eventuell värmeproblematik – Närhet till större väg
Sociala perspektiv	+ Närhet till service
Resurshushållning	+ Effektiv markanvändning
Klimatpåverkan	+ Kollektivtrafiknära (ca 800 m till Sjöbo busstation)
Ekosystem & biologisk mångfald	– Lanspråktagande av grönstruktur

Planeringsförutsättningar

Landskap och bebyggelse

Landskapsanalys

En landskapsanalys är en metod för att förstå och beskriva ett landskap utifrån dess natur, historia och användning. Den tar hänsyn till faktorer som topografi, vegetation och bebyggelse. Syftet är att ge underlag för planering, bevarande och hållbar utveckling. Vissa områden har liknande karaktär men med viss skillnad. Dessa har delats in i underkategorier.



Figur 27. Landskapsanalysområden inom planområdet

Sandig tallskog (1)

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

Sommarbyarna (1a)

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

Golfklubben med skogsområde (1b)

- Fritidsanläggning
- Utvecklingsområde Sjöbo väst
- Skoglig karaktär bevarad i området
- Kuperad terräng i de norra delarna
- Ridslinga
- Viktigt område för nybildning av grundvatten

Ålandskapet kring Åsum (2)

- Meandrande å kantad av ängs- och betesmarker samt lövträd
- Särskilt värdefullt vattendrag på grund av målarmussla
- Nivåskillnader på 10 meter och på sina ställen uppemot 20 meter
- Uppskattat rekreationsstråk längs flera sträckor av ån
- Till stora delar ett tyst område

- Sockencentrum (strategiskt placerat längsmed etablerat vägnät)
- Bymiljö med kyrka från slutet av 1100-talet samt kyrka från år 1902
- Två skolbyggnader, 1808 och 1932 (Sjöbotraktens allra första skola)
- Kvarnmiljö (industrihistoria) med kvarn, kvarndämme, kvarnränna, stenvalvsbro med fyra valv (uppförd år 1764 av Hans Ramel, Övedskloster)

Tätortsnära gårdsmiljö (3)

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

Företagsparken (3a)

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

Omma (3b)

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

Spjälla (3c)

- Åker-/betesmark
- Öppet
- Väg 11 och väg 13 stora barriärer (kan upplevas bullrigt)
- Spridd gårdsbebyggelse samt villabebyggelse i klungor

- Till stora delar båtadsområde för dikningsföretag
- Höga grundvattennivåer

Grimstofta öst (3d)

- Åker-/betesmark
- Öppet
- Båtadsområde för dikningsföretag och grönområde i norr
- Spridd gårdsbebyggelse med enstaka villor
- Området ingår delvis i vattenskyddsområde och är viktigt för nybildning av grundvatten

Sjöbo väst (4)

- Sandigt område med skogliga inslag, främst tall
- Nybyggt utvecklingsområde
- Trädridåer
- Villor samt några radhuslängor
- Viktigt område för nybildning av grundvatten

Industriområde (5)

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

Norra Sjöbo (6)

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

- Några få flerfamiljskomplex
- Området ingår delvis i vattenskyddsområde

Grimstofta väst (7)

- Större grönområde
- Utvecklingsområde Grimstofta
- Folkets park
- Grimstoftaan går mitt i området
- Förskolor
- En variation av villakvarter och öppnare gårdslandskap/områden
- Stor villaexpansion 1980–2000 i nordöstra delen
- Södra delarna blandad bebyggelse och byggnadsår
- Området ingår delvis i vattenskyddsområde och är viktigt för nybildning av grundvatten

Centrum (8)

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

- Flera skolor/förskolor och en dagcentral
- Busstationen
- Området ingår delvis i vattenskyddsområde

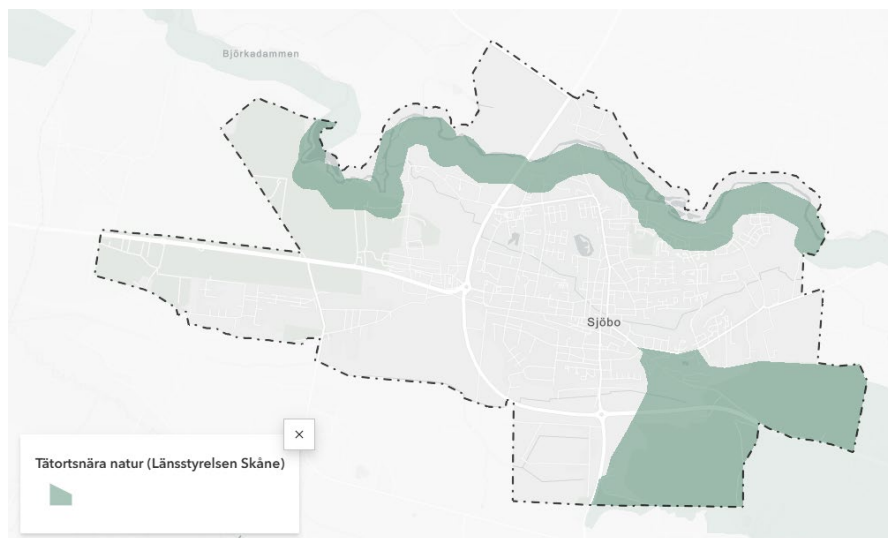
Sjöbo söder (9)

- Höjdskillnader från norr till söder där det sedan övergår brant ner till ett öppnare landskap
- Trädalléer
- Större grönområden
- Rallyskogen
- Upplevs grönt till stor del i västra delarna
- Vårdcentral/familjecentral/äldreboende
- Räddningstjänst
- Idrottsplats
- Villor
- Bebyggelseutveckling i omgångar
- Industri kvar

Sjöbo Ora (10)

- Skogig höjdplatå
- Nivåskillnader på upp mot 50 meter
- Blandskog men ska bara vara lövskog enligt rådande landskapsbildsskydd
- Område som används flitigt för rekreation
- Orebadet
- Camping i Oran
- Mountainbike-slingor
- Skidbacke
- Området ingår delvis i vattenskyddsområde och är viktigt för nybildning av grundvatten

Tätortsnära natur



Figur 28. Tätortsnära natur

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

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

- Björkaån-Åsumsån-Tolångaån-Vollsjöån är ett och samma vattendrag som tillhör Kävlingeåns vattensystem. Åns namn följer sockenindelningen. Vattendraget är endast obetydligt påverkat av

rätningar och dikningar och har ett naturligt slingrande lopp i en flack men väl markerad dalgång. Området innefattar en hel del betesmarker. Ådalen har en viktig landskapsekologisk funktion och en stor potential som sammanhängande ströv- och friluftsområde. Det föreslagna området börjar vid tätorten Vollsjö, går norr om Sjöbo och slutar vid Vombsjön, där det finns fritidsbebyggelse i Björkafuret. Riksväg 11 och 13 samt mindre landsvägar ansluter till dalgången.

- Sjöbo Ora strax söder om Sjöbo är Fyledalens norra del. Det är en markant dalgång kring Fyleån som mynnar ut i Östersjön vid Ystad. Boksogar och betesmarker avlöser varandra och erbjuder en ypperlig miljö för naturvandringar, ridturer och så vidare. Området kan nå från Sjöbo och via riksväg 13.

Ekosystemtjänster

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

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

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

- Grönstrukturkartering
- Trädkartering

- Krontäckningsgrad
- Marktäckedata
- Grön infrastruktur (LST)
- Habitatnätverksanalys
- Klimatanpassning
- Utredning av social hållbarhet och sociotoper i tätorten
- Utredning av utvecklingspotential av kommunala grönområden/grönytor
- Skyfallskartering
- Värmekartering
- Landskapsanalys
- Friluftslivsutredning för Sjöbo Ora (pekar bland annat ut tysta och aktiva områden i Ora).

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

Habitatnätverk



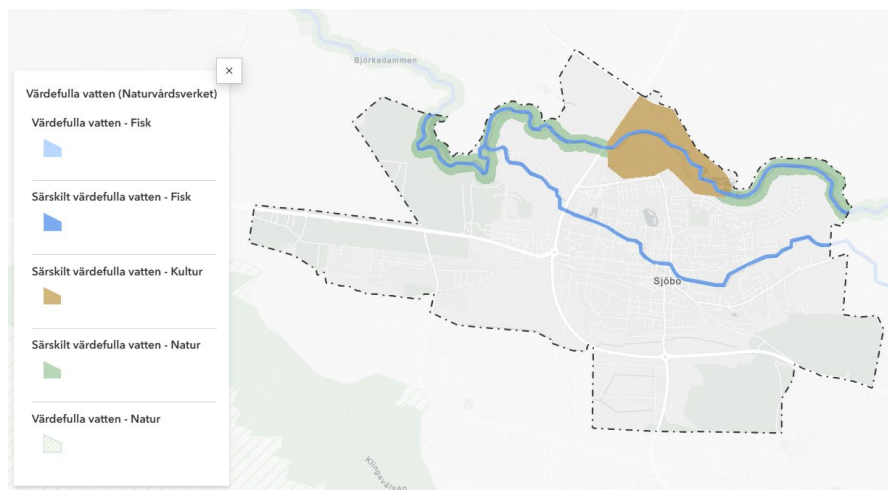
Figur 29. Habitatnätverk inom plangränsen

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

Länsstyrelsen Skånes kartverktyg *Grön infrastruktur - planering* visar var i landskapet viktiga gröna och blå stråk finns och har varit ett viktigt underlag inför habitatnätverksanalysen. Analysen är även baserad på en trädkartering som kommunen har låtit genomföra och utgår från "skogsfågel". Flera av de indikator-arter för miljömålet *Levande skogar* är fåglar som behöver skogskärnor som är minst 10 ha stora och har gamla träd och variation i skogens struktur. Den gröna infrastrukturen har goda

möjligheter att stärkas genom att identifiera och belysa var det finns brister och var det är mest lämpligt att genomföra åtgärder inom Sjöbo tätort.

Värdefulla vatten



Figur 30. Värdefulla vatten

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

omfattar kompletteringar av underlagen i "Värdefulla vatten" samt en revidering av den nationella strategin.

Björkaån-Tolångaån-Åsumsån

- **Nationellt särskilt värdefull: Naturvärde**

- **Områdesbeskrivning:** Fiskevårdsområde. Vattendrag med meandrande lopp med betesmarker längs huvudfåra och naturliga korvsjöar. Intressant ur hydroformologi och landskapsbild. Rik fiskfauna med ett värdefullt bestånd av öring.
- **Rödlistade/hotade arter:** Tjockskalig målarmussla, ål, bäckvattenbaggen *Riolus cupreus*, skalbaggen *Brychius elevatus*.

- **Nationellt särskilt värdefull: Fisk-/fiskevärde**

- **Avgränsning:** Björkaån inklusive biflöden (ingår i området Vombsjön-Björkaån).
- **Rödlistade/hotade arter:** Tjockskalig målarmussla, ål med relativt fri utvandringssväg.
- **Skyddsvärda fiskstammar:** Störvuxen, strömstationär öringstam.
- **Fritidsfisketillfälle:** >10 000 fisketillfällen per år.
- **Fritidsfiskearter:** Gös, öring.

- **Nationellt särskilt värdefull: Kulturvärde**

- **Avgränsning:** Södra Åsum.
- **Områdesbeskrivning:** Södra Åsum ligger i nära anslutning till Åsumsån, ett par kilometer norr om Sjöbo tätort. Åsums gård har anor från 1600-talet och från mitten av 1700-talet var den frälsegård under Övedskloster. Till gården hör en vattenkvarn från 1860-talet som ersatte en äldre föregångare. Av anläggningen finns, förutom

kvarnen, en mangårdsbyggnad, stall, kvarnhus, transformatorstation och magasinsbyggnad med drängkammare bevarade. Åsumsåns betydelse som kraftkälla är extra tydlig i den välbevarade kvarnmiljön, som också visar på en rik odlingsbygd.

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

Kulturmiljö

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

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

Inventering av värdefulla områden



Figur 31. Värdefulla områden enligt genomförd inventering

En inventering av Sjöbo tätort har utförts under 2024 (Ankdammen Heritage Management). Inventeringen har identifierat ett antal områden i tätorten med värdefull kulturmiljö:

Område 1 – Södra folkhemsområdet

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

Område 2 – Östergatans folkhemsområde

Områdets värde ligger dels i de bevarade folkhemsvillorna längs Östergatans södra sida, men också i de verkstadsbyggnader i området som

visar på kopplingen till det närliggande industriområdet. Här ligger värde i blandningen av affärs- och verksamhetslokaler och bostadsbebyggelse. Längs Östergatan är det ett enhetligt intryck som folkhemsvillorna ligger till grund för som ger karaktär för bebyggelseområdet.

Område 3 – Gamla industriområdet

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

Område 4 – Östra villaområdena

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

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

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

är stadens centrum påminner om en tid då industrier, affärslokaler och bostäder samsades i stadens kärna, innan zonindelningarna.

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

Område 6 – Västergatan

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

Område 7 – Södra Åsums by

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

Område 8 – Södra Åsums nya kyrka m.fl.

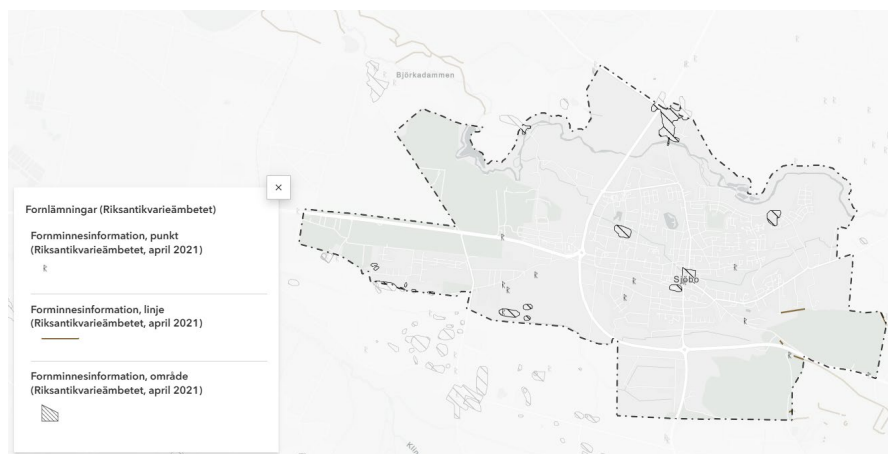
Områdets värde ligger i den nya kyrkan, med placering närmare Sjöbos centrum, samt det omgivande delvis öppna landskapet som ger ett öppet landskapsintryck med delvis långa siktlinjer. Den nya kyrkan representerar

en växande befolkning i Sjöbo under 1800-talet och även arkitektoniskt de nya stilidealerna som hör hemma i den tidsperioden. Värde ligger även i den kvarvarande historiska bebyggelsen längs Södra Åmsvägen/Åsumsgatan och framväxten av storslagna herrgårdslänkande anläggningar på en relativt liten yta.

Område 9 – Sjöbo Sommarby/ Svansjö Fritidsby

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

Fornlämningar



Figur 32. Registrerade fornlämningar

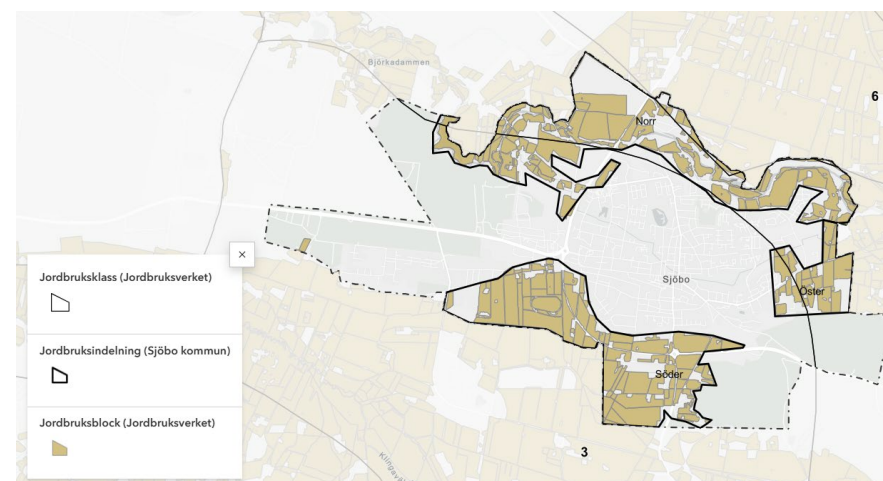
Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950). Det innebär att det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt skada en fornlämning. Till varje fornlämning hör också ett fornlämningsområde som har samma lagskydd som fornlämningen. Storleken på

fornlämningsområdet varierar från fall till fall och avgörs av Länsstyrelsen. Det omfattar även nyupptäckta fornlämningar som skyddas automatiskt, utan att något myndighetsbeslut behöver fattas. Inom planområdet finns ett flertal möjliga fornlämningar och eventuell påverkan på dem hanteras i detaljplaneskedet eller vid bygglov.

Skogsbruk

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

Jordbruk



Figur 33. Jordbruksindelning, klassning och jordbruksblock

Om jordbruksmark ska tas i anspråk för bostäder kräver det antingen

- att jordbruksmarken kan anses vara icke-brukningsvärd,* eller

- att utvecklingen kan anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse, och att det inte finns en mer lämplig placering för det samhällsintresset.

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

Kommunens bedömning av jordbruksmark

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

Söder

Jordbruksmark inom de sydvästra delarna inom plangränsen:

- Jordbruksklass: 3
- I kommunens översiktsplan 2040 är det mesta av området klassat som *Areella näringar (överordnat intresse)* och *Areella näringar: Dikningsföretag (samverkande intresse)*.
- Området är ett sammanhängande jordbrukslandskap.

- Skalan på jordbruksblocken är överlag större än andra områden inom plangränsen, med något mindre block innanför väg 11/13.
- Jordbruksmarken ligger i huvudsak en bit utanför tätortens centrala delar.
- Jordbruksmarken ligger i huvudsak i anslutning till befintliga gårdar.
- En del mark i området kan anses ha problematiska förutsättningar för ny bebyggelse vad gäller översvämningsrisken, antagligen på grund av båtnadsområden för dikningsföretag och högt stående grundvattennivåer.

Norr

Jordbruksmark längsmed Åsumsån inom plangränsen:

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

område (gammal deponi) och kommer troligen inte att kunna bebyggas.

Öster

Jordbruksmark inom de östra delarna inom plangränsen.

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

Sammantagen bedömning

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

Bostadsbehovet

Enligt kommunens nuvarande riktlinjer för bostadsförsörjning behövs omkring 45–70 nya bostäder per år i hela kommunen. Den största delen av befolkningsutvecklingen förväntas ske i delområdet Sjöbo, främst i Sjöbo tätort. Detta innebär att av de 45–70 nya bostäderna per år, kommer 30–50 att behöva byggas i eller omkring Sjöbo tätort. Sammanlagt behövs alltså cirka 800–1300 nya bostäder i Sjöbo tätort mellan 2022 och 2050.

Det finns redan en planberedskap för cirka 800–1000 nya bostäder, antingen genom antagna eller pågående detaljplaner, varav en stor del återfinns inom detaljplanen för Bränneriet, som omfattar omkring 400 bostäder i flerfamiljshus. Andra större utbyggnadsområden i tätorten där detaljplanering pågår är Sjöbo väst, Grimstofta och Fritidsbacken.

För mer information om hur bostadsbehovet förhåller sig till den fördjupade översiktsplanens föreslagna utbyggnadsområden, se kapitel "Mark- och vattenanvändning".

Behovet av kommunal service

Förskolor och skolor

Befolkningstillväxten i Sjöbo kommun förväntas vara måttlig fram till 2035, med ett relativt lågt födelsetal. Detta innebär att de befintliga skolorna och förskolorna i kommunen kan fortsätta att tillgodose det behov som finns. Kommunen har bedömt att det inte finns någon omedelbar risk för kapacitetsbrist inom dessa verksamheter. Dessutom finns det en viss planreserv för skolor och förskolor, vilket ger kommunen möjlighet att hantera eventuella behov som kan uppstå i framtiden utan att behöva planera för ytterligare större markanvändningsändringar.

Äldreboenden

Med tanke på den demografiska utvecklingen i Sjöbo kommun, där andelen äldre förväntas öka de kommande åren, är det viktigt att det finns en flexibilitet för att kunna utöka äldrevården vid behov. Kommunen bedömer att det, trots den relativt måttliga befolkningstillväxten, kan uppstå ett större behov av äldreomsorg i takt med att åldersstrukturen förändras. För att möta detta behov bör det finnas utrymme för att utveckla och anpassa vård- och omsorgsresurser, vilket kan innebära att utbyggnader av befintliga anläggningar kan bli aktuella.

LSS-boenden

Fram till 2050 förväntas behov av ytterligare två förstärkta LSS-boenden samt två vanliga LSS-boenden i Sjöbo kommun. Detta innebär att kommunen behöver planera för en utökad kapacitet inom LSS-verksamheten för att möta den förväntade efterfrågan på stöd och omsorg för personer med funktionsnedsättning. LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) syftar till att ge personer med stora och varaktiga funktionsnedsättningar rätt till stöd och service för att kunna leva ett självständigt och aktivt liv. Behovet av förstärkta boenden tyder på att det finns en ökad efterfrågan på mer specialiserad och omfattande omsorg, vilket ställer krav på både resurser och långsiktig planering från kommunens sida.

Förutsättningar för ny och befintlig handel

I samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen lät kommunen genomföra en utredning om förutsättningarna för handel i tätorten med hjälp av HUI. Utredningen innehåller följande sammanfattning och reflektioner.

Nuläge

Sjöbo är en kommun som idag har cirka 20 000 invånare. Befolkningsutvecklingen bedöms som svag men man kommer inte att tappa befolkning utan den kommer att vara ganska konstant. Kommunen har utifrån sin storlek en stark huvudort, vilket ur ett detaljhandelsperspektiv är bra.

Detaljhandel

Försäljningsindex i kommunen är idag 85 för dagligvaror samt 69 för sällanköpsvaror. För dagligvaror är situationen god med ett begränsat ytterligare etableringsutrymme. För sällanköpsvaruhandeln är det till viss

del utvecklingsbart, särskilt gäller det mot vissa segment som väntas växa starkt framöver såsom fritidvaror.

Köpkraft

Köpkraften inom dagligvaruhandeln är idag 745 miljoner inom dagligvaruhandeln och fram till år 2035 utvecklas den till cirka 802 miljoner kronor (inkl. e-handel). Inom sällanköpsvaruhandeln är köpkraften idag totalt cirka 692 miljoner och fram till år 2035 har den vuxit till 998 miljoner kronor (inkl. e-handel). Om vi endast studerar den fysiska handelns tillväxt kan vi säga att vissa segment såsom beklädnadshandeln har en negativ tillväxt fram till 2035, vilket föranleder råd om eftertanke vid eventuella nyetableringar.

Dagligvaror

Det finns en utvecklingspotential på mellan 45-85 miljoner kronor i Sjöbo. Utbudsmässigt saknas en större lågprisbutik vilket skulle tillföra marknaden ett visst mervärde. HUI rekommenderar dock Sjöbo att vara försiktig med att etablera mer dagligvaruhandel, då etableringsutrymmet är begränsat och en eventuell nyetablering kan påverka innevarande aktörer negativt, vilket kan resultera i utslagning av vissa aktörer. I första hand bör dagens dagligvarubutiker utveckla sina verksamheter inom sina nuvarande former.

Sällanköpsvaror

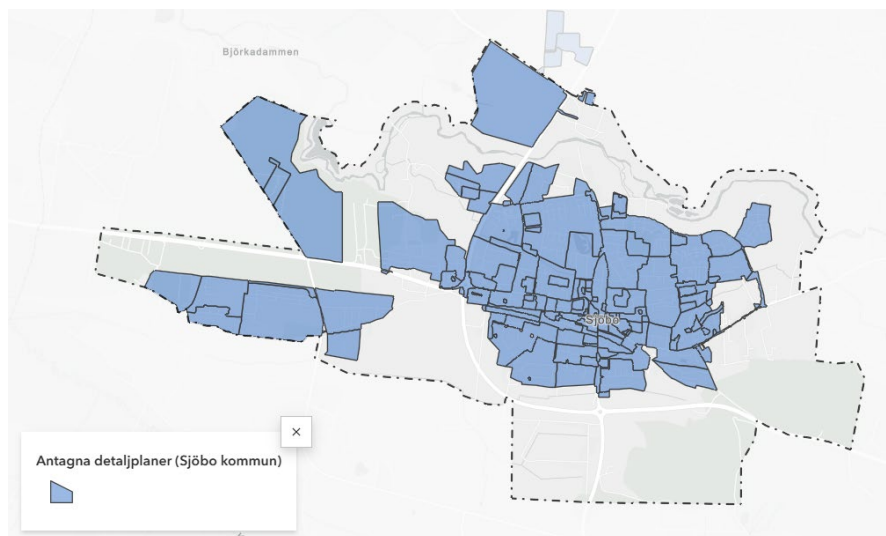
HUI ser en potential för sällanköpsvaruhandeln att fortsätta utvecklas. Detta till större delen av köpkraften kommer att allokeras inom e-handeln. HUI ser en utvecklingspotential på upp till 100 miljoner kronor i ytterligare omsättning. Detta resulterar i mellan 2 000–3 000 kvm LOA ny sällanköpsvaruhandel på 10 års sikt. Segmentsmässigt skulle det kunna röra sig om bygghandel eller hem och fritidsvaror.

Café och restaurang

Segmentet för café och restauranger är mycket viktigt både för trivsel och besöksanledningar för en stadskärna. Betydelsen har ökat allteftersom handeln inte driver lika höga flöden som innan e-handeln etablerades som inköpskanal och där utgör café- och restaurangnäringen ett viktigt verktyg för att driva trafik in till stadskärnan. För Sjöbo betyder detta att det bör fokuseras än mer på segmentet och bidra till den idylliska stadskärnan som Sjöbo faktiskt äger.

Rapporten i sin helhet finns att ta del av på kommunens hemsida eller via eller via kommunens andra kanaler.

Detaljplaner och kommunal mark



Figur 34. Antagna detaljplaner 14-03-2025



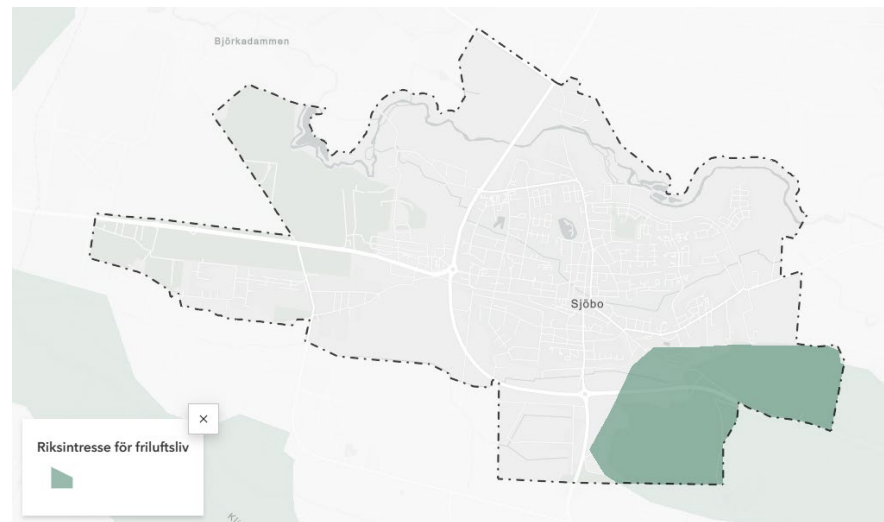
Figur 35. Kommunal mark

Inom planområdet finns 117 gällande detaljplaner och ett antal kommunala fastigheter. I den fördjupade översiktsplanen presenteras en ögonblicksbild från den 14-03-2025. För senaste information gällande detaljplaner och kommunal mark hänvisas till kommunens vanliga kanaler.

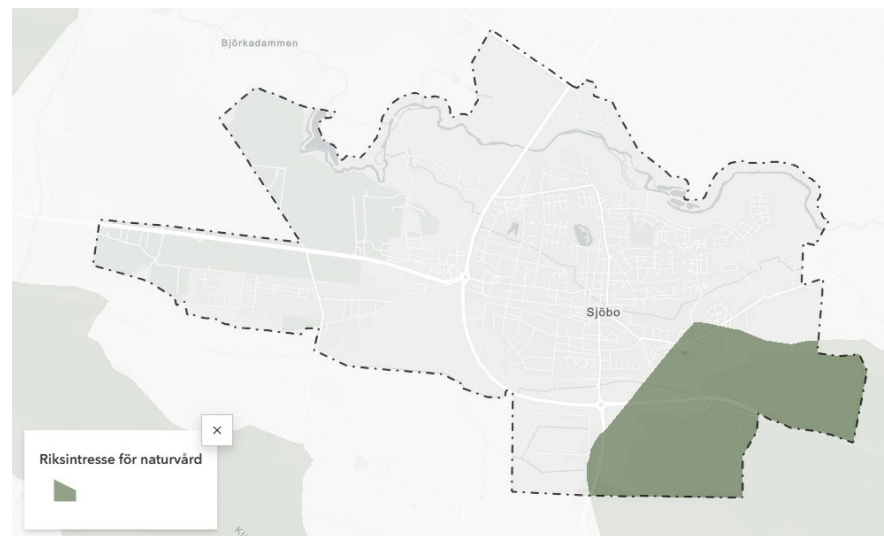
Rikshintressen och skydd

Rikshintressen

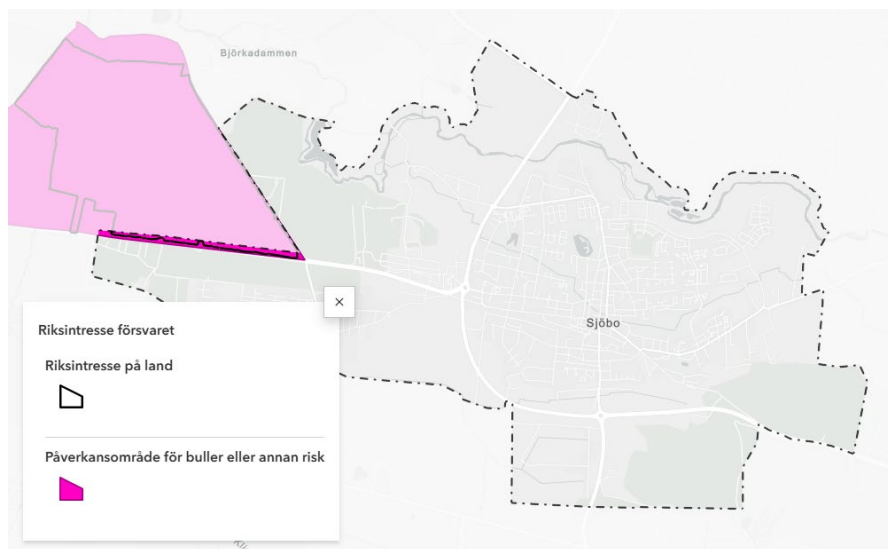
- Friluftsliv: Fyledalen.
- Naturvård: Sjöbo Ora-Fyledalen-Nybroån med biflöden, Klingavälsån.
- Försvarsmakten: Björka övningsfält, i anslutning till planområdet. I anslutning till plangränsen finns även ett påverkansområde för Försvarsmakten.



Figur 36. Rikshintresse för friluftsliv (Fyledalen)



Figur 37. Rikshintresse för naturvård (Sjöbo Ora-Fyledalen-Nybroån med biflöden)



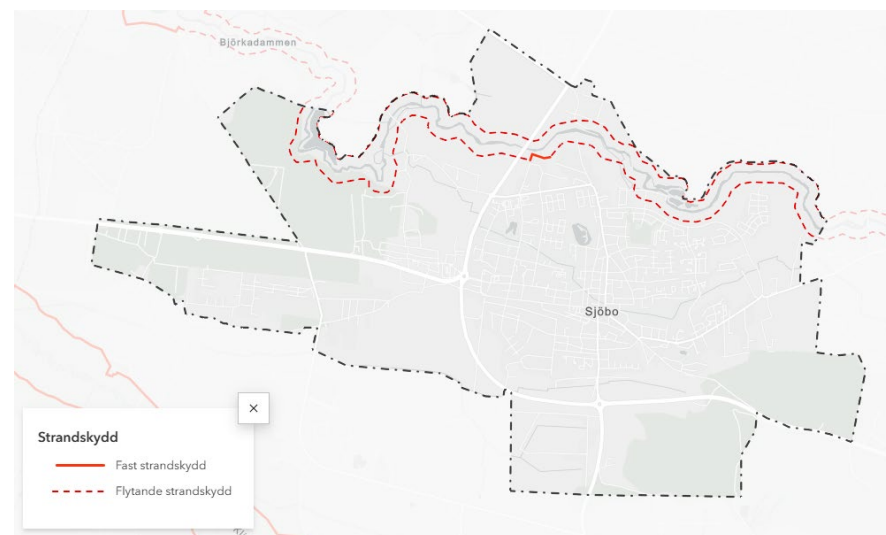
Figur 38. Riksbeskyddad område och påverkansområde för Försvarsmakten (Björka övningsfält, i anslutning till planområdet, samt ett påverkansområde, även det i anslutning till planområdet)

Andra lagstadgade skydd

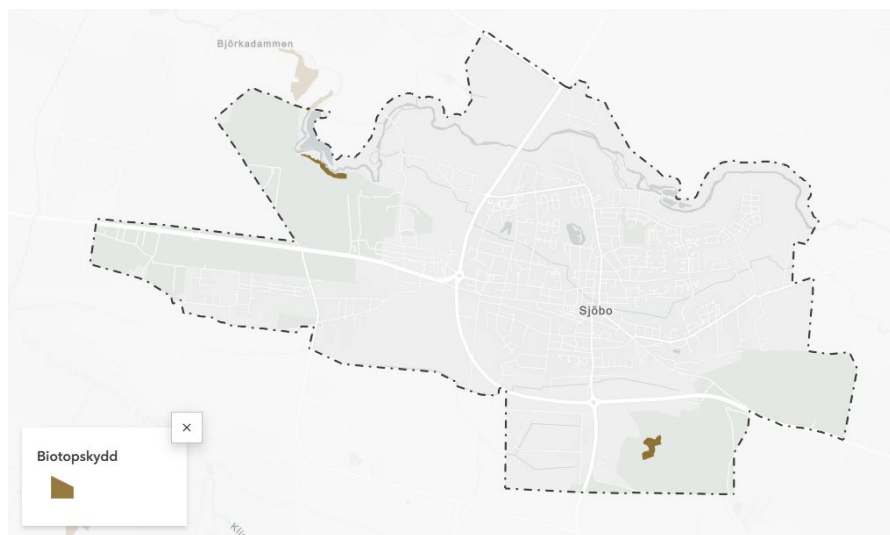
- Grimstofta och Gröndal vattenskyddsområden.
- Strandskydd Åsumsån.
- Artskydd tjockskalig målarmussla i Åsumsån.
- Skogligt biotopskyddsområde (ett i Oran och tre vid Omma).
- Landskapsbildsskyddsområde Sjöbo Ora.
- Precis utanför plangränsen går art- och habitatdirektivet. Klingavälsån-Karup samt Fågeldirektivet Klingavälsån.
- Rödlistade arter vid Gumparp: slottersandbi, fibblabi. Ingår i ett nationellt åtgärdsprogram för solitära bin.
- Precis utanför plangränsen finns ett naturminne.



Figur 39. Vattenskyddsområde



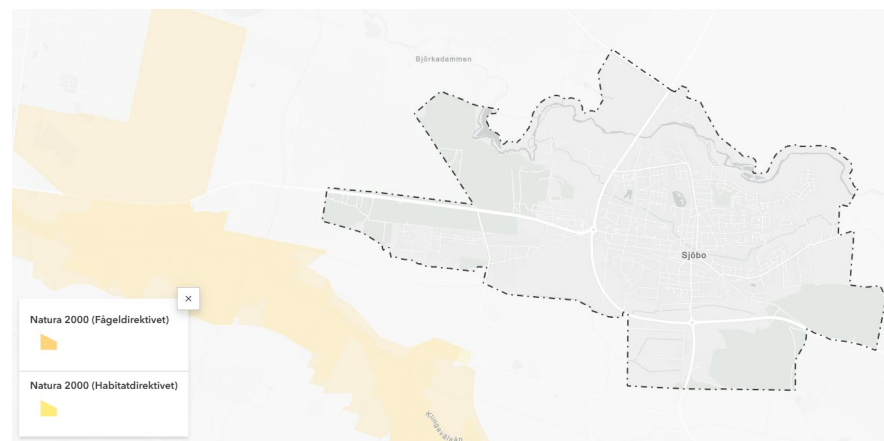
Figur 40. Strandskyddsområde



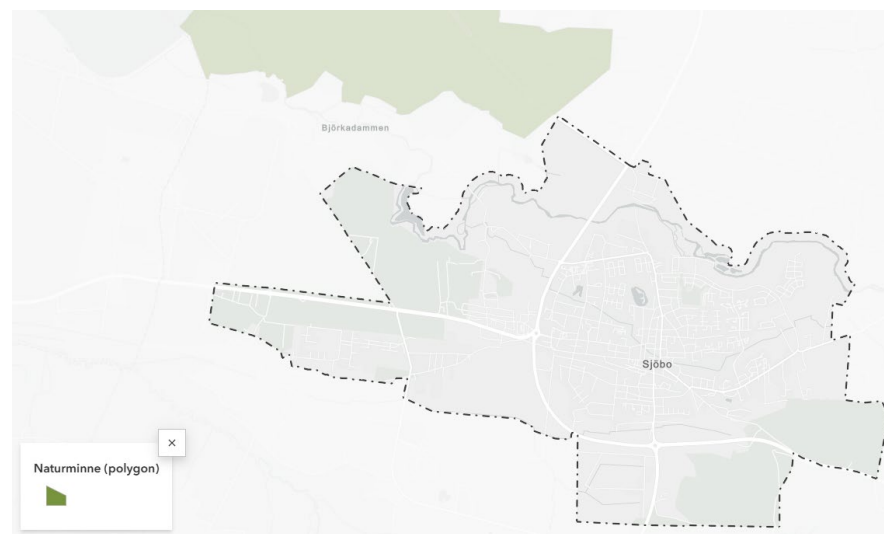
Figur 41. Skogligt biotopskyddsområde



Figur 42. Landskapsbildskydd



Figur 43. Art- och habitatdirektivet



Figur 44. Naturminne

Generellt biotopskydd

Det generella biotopskyddet regleras i miljöbalken och syftar till att bevara mindre landskapselement med stor betydelse för biologisk mångfald. Det skyddar biotoper från ingrepp som kan skada deras ekologiska funktion och värde. Biotopskyddet är en viktig del av arbetet för att bevara ekosystem och livsmiljöer för många växt- och djurarter. Även länsstyrelsen, kommunen och Skogsstyrelsen kan besluta om vissa biotoper ska utgöra ett biotopskyddsområde.

Följande ingår i det generella biotopskyddet:

- Allé
- Källa med omgivande våtmark i jordbruksmark
- Odlingsröse i jordbruksmark
- Pilevall
- Småvatten och våtmark i jordbruksmark
- Stenmur i jordbruksmark
- Åkerholme

- Vit stork
- Havsörn
- Skedand
- Barbastell

Kommunala ansvarsarter

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

Följande arter finns inom plangränsen:

- Slåttersandbi
- Skogsveronika

Kommunikationer

Biltrafik

Genom Sjöbo tätort passerar två större riksvägar som Trafikverket är väghållare för. Dels väg 11 som binder samman tätorten med Veberöd, Lund, Tomelilla och Simrishamn, dels väg 13 som binder samman tätorten med Hörby och Ystad. Trafikverket har under hösten 2023 påbörjat en åtgärdsvalsstudie för att utreda möjligheter att öka tillgängligheten på väg 11 väster om Sjöbo tätort.

Vid byggnation vid allmän väg gäller en tillståndspliktig zon inom 12 meter av vägen enligt väglagen. Detta innebär att man måste söka tillstånd för byggnation inom detta område hos Länsstyrelsen. Vid större vägar kan det byggnadsfria avståndet vara större. Vid väg 11 väster om Sjöbo tätort är det 50 meter och för väg 13 och 11 söderut/norrut gäller 30 meter.

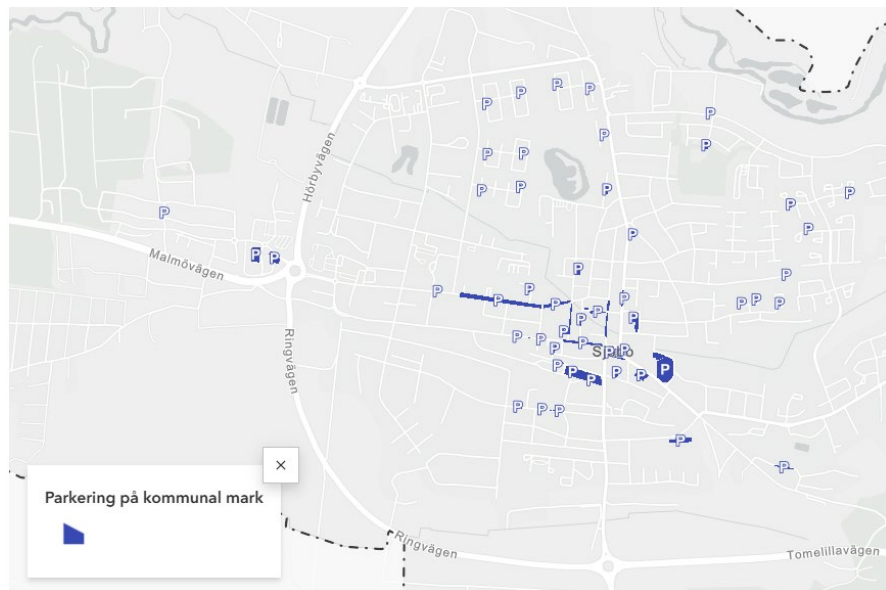
Transport av farligt gods



Figur 45. Försiktighetszon för farligt gods

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter som kan skada människor, djur, miljö, egendom och annat gods om de inte hanteras rätt under transporter eller skyddas mot yttre hot såsom stöld eller skadegörelse. Farligt gods kan till exempel vara gasol, olja och bensin. Både väg 11 och väg 13 är transportleder för farligt gods. Länsstyrelsen i Skåne län har utarbetat riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) där ett riskhanteringsområde på 150 m föreskrivs.

Parkering



Figur 46. Parkering på kommunal mark

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

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

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

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

Gång- och cykelväg

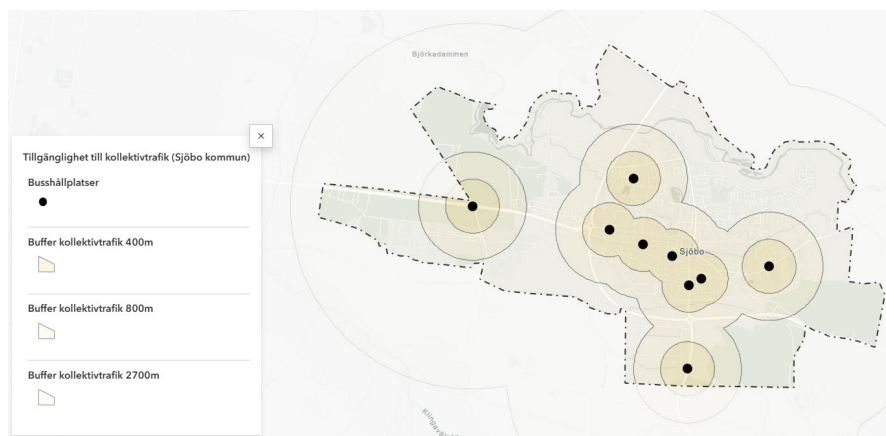


Figur 47. Befintliga gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägnätets utbyggnad i Sjöbo tätort skiljer sig från plats till plats. I centrum är nätet relativt väl utbyggt, och utanför centrum finns

gång- och cykelvägar som kopplar ihop olika delar av tätorten. På vissa platser finns dock glapp i nätet som innebär att cykeltrafiken blandas med motortrafik vilket kan sänka attraktiviteten för cykeln som transportmedel även om cykling i blandtrafik kan vara överkomligt på mindre vägar med låga trafikmängder.

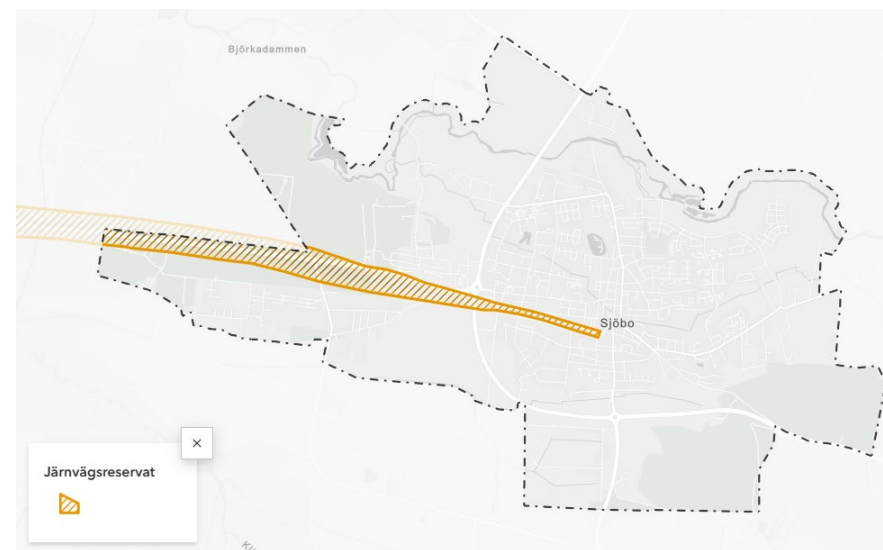
Kollektivtrafik



Figur 48. Tillgänglighet till kollektivtrafik i tätorten

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

Järnväg



Figur 49. Järnvägsreservat

Det har tidigare funnits ett framtida riksintresse för järnväg genom Sjöbo tätort. Riksintresset togs bort av Trafikverket 2021. Sjöbo kommun har dock valt att behålla delar av järnvägsreservatet. I arbetet med den nya fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort har den östra delen av reservatet med utgångspunkt från Östergatan utgått. Detta för att möjliggöra förtätning i tätorten men även att bevara naturvärden i anslutning till Sjöbo Ora.

Buller



Figur 50. Buller, beräknad ekvivalent ljudnivå 2040

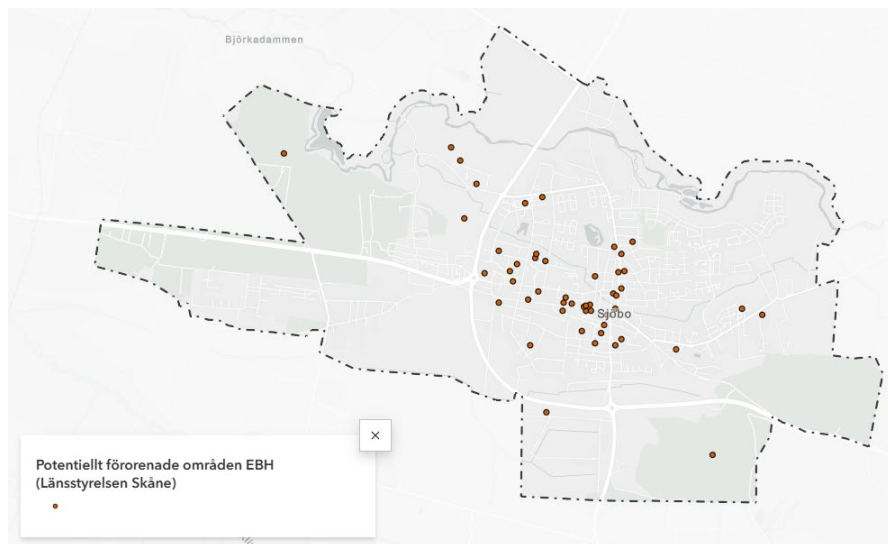


Figur 51. Buller, beräknad maximal ljudnivå 2022/2040

Kommunen har låtit göra en bullerkartering över de stora vägarna inom planområdet (Efterklang, 2022). Förutom ekvivalent ljudnivå 2040 finns även beräkningar för ekvivalent ljudnivå 2022 och maximal ljudnivå 2022/2040. Maximal ljudnivå från vägtrafik är beroende av det mest bullrande fordonet och beräknas därav inte skilja sig nämnvärt mellan nuläge och prognosår. För mer information, se rapporten från 2022.

Miljö och klimat

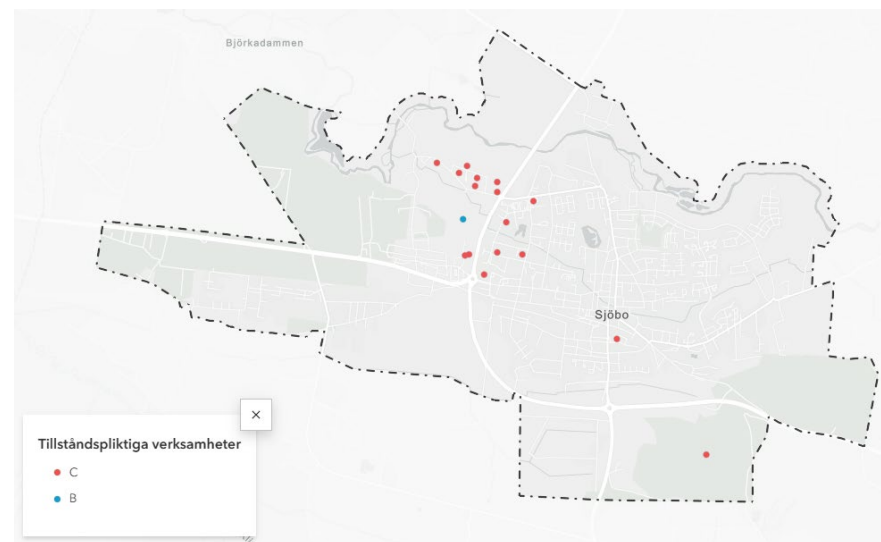
Förorenade områden



Figur 52. Potentiellt förorenade områden EBH

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

Prövningspliktiga verksamheter

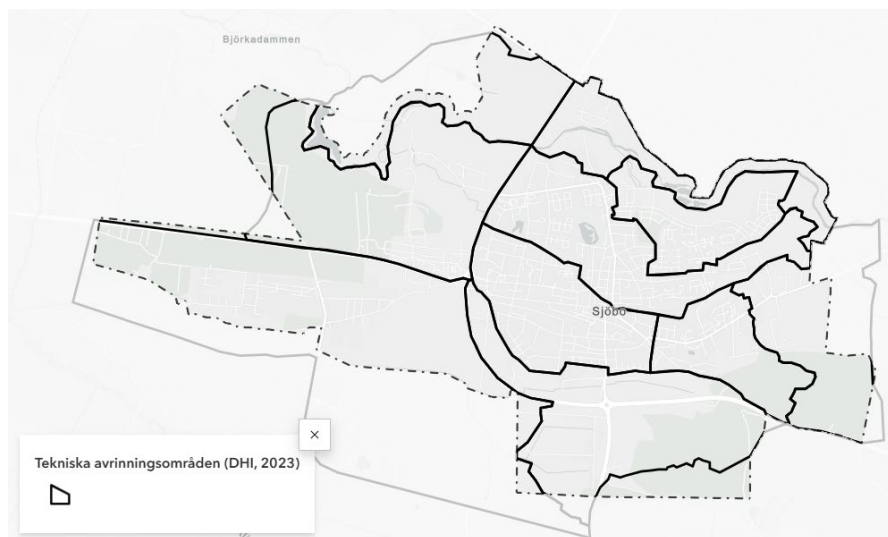


Figur 53. Tillståndspliktiga verksamheter

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

B- och C-objekten i tätorten har varierande påverkan på omgivningen. För anläggningar som avloppsreningsverk, avfallshantering och livsmedelsproduktion är de huvudsakliga påverkansfaktorerna lukt, buller och transporter. När det gäller drivmedelshantering tillkommer även risken för spridning vid eventuellt läckage, vilket kan påverka marken och förorena grundvattnet. Inget av de befintliga objekten bedöms påverka den föreslagna förändringen av markanvändningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten



Figur 54. Tekniska avrinningsområden (DHI, 2023)

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

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

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

Vidare finns Grimstoftabäcken, som i sig inte anses vara vattenförekomst, men som samlar upp vatten från jordbruksmark uppströms. Den flödar sedan genom tätorten där den samlar upp dagvatten från flera detaljplanlagda områden. Väster om tätorten rinner bäcken in i vattenförekomsten Björkaån/Åsumsån/Tolångaån och påverkar därmed dess ekologiska och kemiska status.

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

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

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

DHI Sverige har på kommunens uppdrag genomfört en utredning av miljökvalitetsnormerna för vatten i samband med den fördjupade

översiktsplanen. De övergripande slutsatserna av utredningen är att i de områden där det är möjligt att samla upp stora delar av dagvattnet i samlade punkter förespråkas dammar och i de områden där det är svårt att samla dagvattnet förespråkas svackdiken längs gatustrukturen (DHI, 2023).

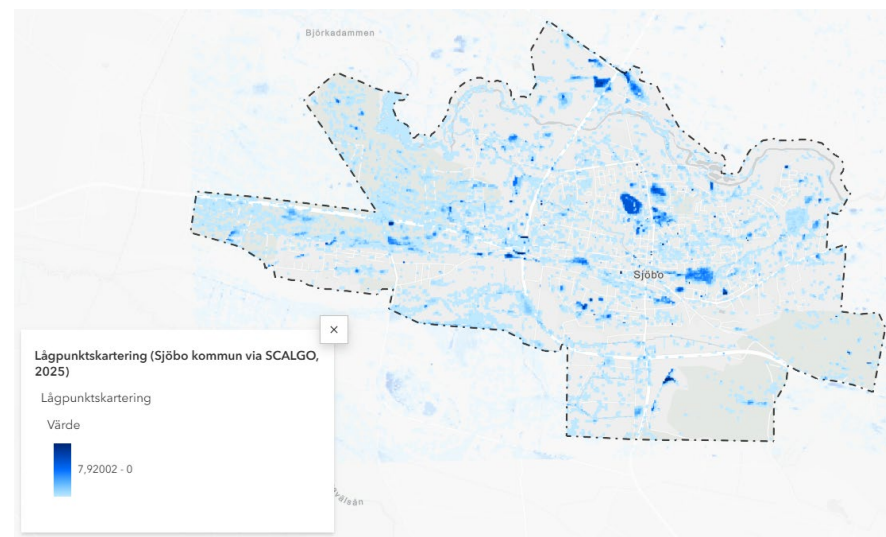
Miljö kvalitetsnormer för luft

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

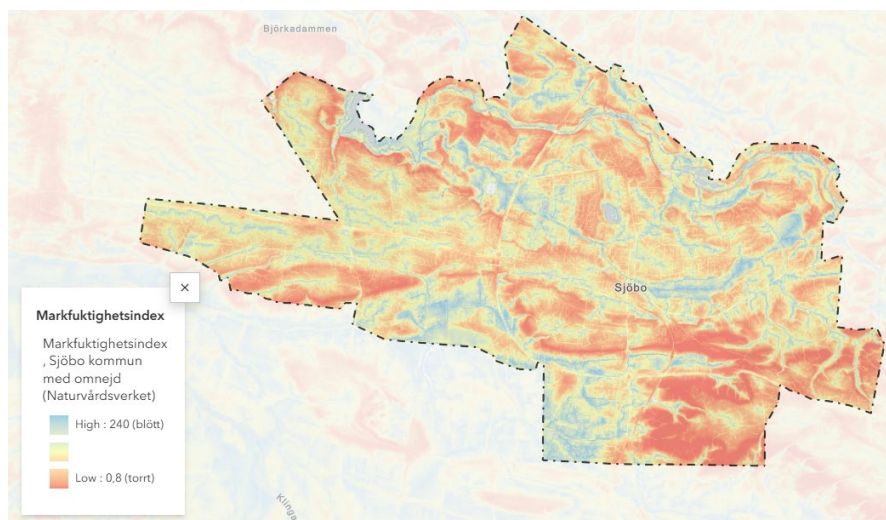
För övriga luftföroreningar kompletteras de fasta mätningarna med indikativa mätningar som utförs med fem års mätintervall.

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

Översvämning



Figur 55. Lågpunktskartering via SCALGO



Figur 56. Markfuktighetsindex

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

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

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

Sjöbo kommun har låtit utföra en skyfallskartering över tätorten i vilken problemområden vid skyfall har identifierats med olika metoder. Först har lågpunkter analyserats för att se vilka avrinningsområden som tillför vatten till dem. Sedan har olika regn lagts på för att se hur lågpunkterna fylls upp. Detta ger teoretiskt vilka områden som översvämmas vid skyfall. Inom området återfinns över 200 områden och därför har ett urval gjorts från de områden som drabbas av bebyggelse hårdast eller där det finns utrymme för att göra större fördröjningsåtgärder som skyddar nedströmsområden vid skyfall. Information har även inhämtats om områden som i dagsläget har problem med översvämningar. Vissa områden som är planerade för exploatering har tagits med för att förhindra översvämningar vid exploatering. Översvämningarna kan antingen uppkomma inom exploateringsområdet eller nedströms exploateringsområdet till följd av exploateringen.

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

Efter att problemområden har identifierats har förslag tagits fram till åtgärder för att minska eventuella skador från skyfall. Efter vidare utredning av områdena har Sjöbo kommun gjort bedömningen att modellen tar inte hänsyn till andra avrinningsområden som kan påverka, exempelvis flöden via bäckar, åar och sjöar.

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

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

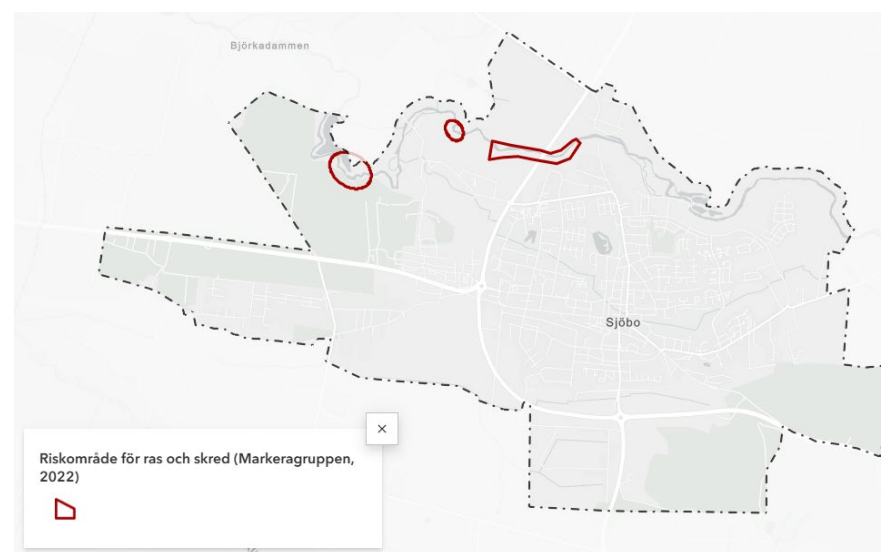
Dikningsföretag



Figur 57. Båtnadsområde för dikningsföretag

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

Ras, skred och erosion



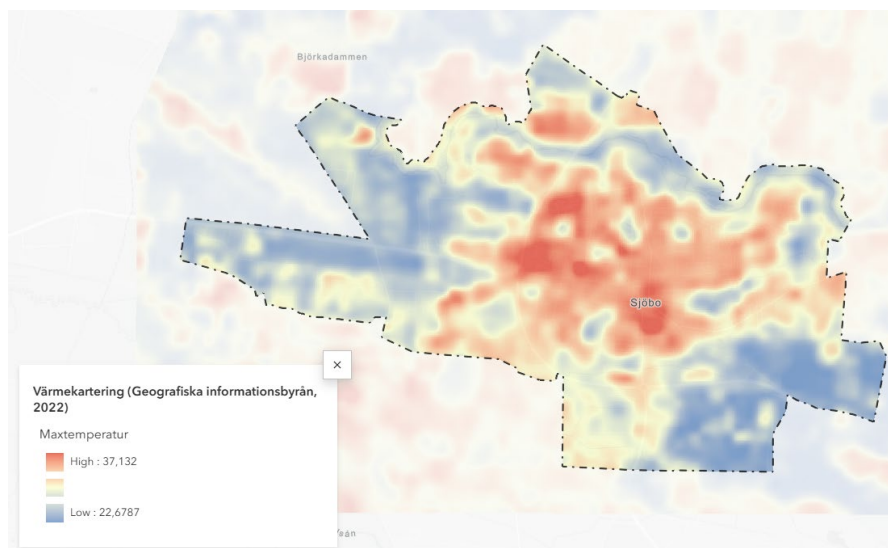
Figur 58. Riskområde för ras och skred (Markeragruppen, 2022)

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

I rapporten pekas två områden ut för särskild hänsyn:

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

Värme



Figur 59. Värmekartering (Geografiska informationsbyrån, 2022)

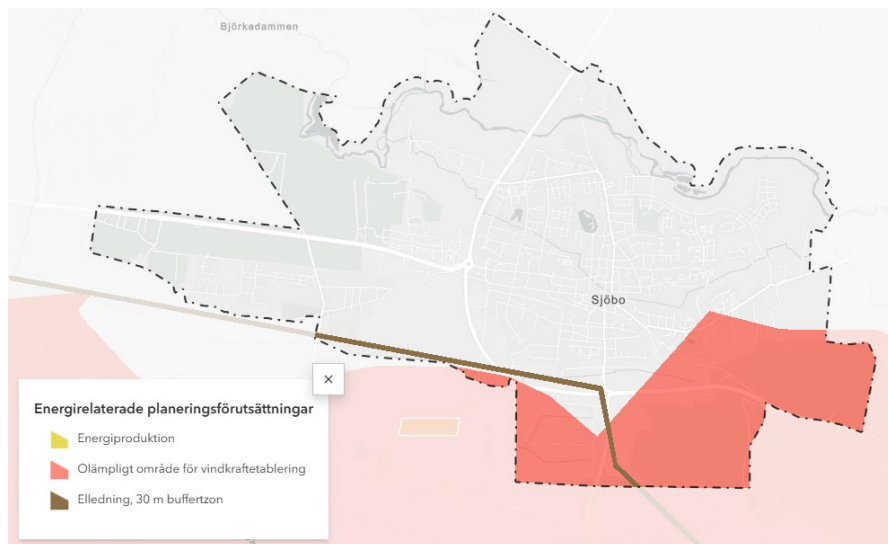
Sjöbo kommun har låtit ta fram en värmekartering som visar den högsta uppmätta temperaturen på markytan över perioden 2013–2021 fördelat

på planområdets yta. En mängd koncentrerade varma ytor riskerar att skapa värmeöar i den bebyggda miljön.

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

Teknisk försörjning

Energi



Figur 60. Energirelaterade planeringsförutsättningar

Energiproduktion och -distribution förväntas bli viktiga utmaningar att lösa i framtiden, bland annat med anledning av att stora delar av samhällets fordonsflotta förväntas bli eldriven inom en relativt snar framtid.

Kommunens fysiska planering behöver samverka med de förutsättningar som finns för en god och hållbar energiförsörjning, bland annat med hjälp av kontinuerlig dialog och kunskapsutbyte med elnätsägare.

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

Högspänningsledning

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

Energiproduktion

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

Laddinfrastruktur

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

Fjärrvärme

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

Värmepumpar

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

Energibrunnar

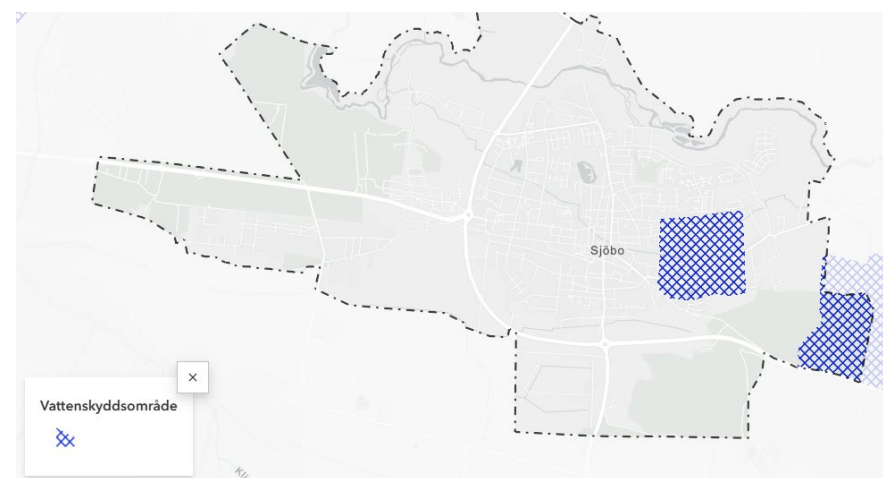
För att en berg- eller grundvattenvärmepump ska fungera måste ett hål borrar, även kallat en energibrunn. Energibrunnens funktion är att göra det möjligt att hämta energi i form av lagrad solenergi från berget för att sedan överföra den värmen till värmepumpen.

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

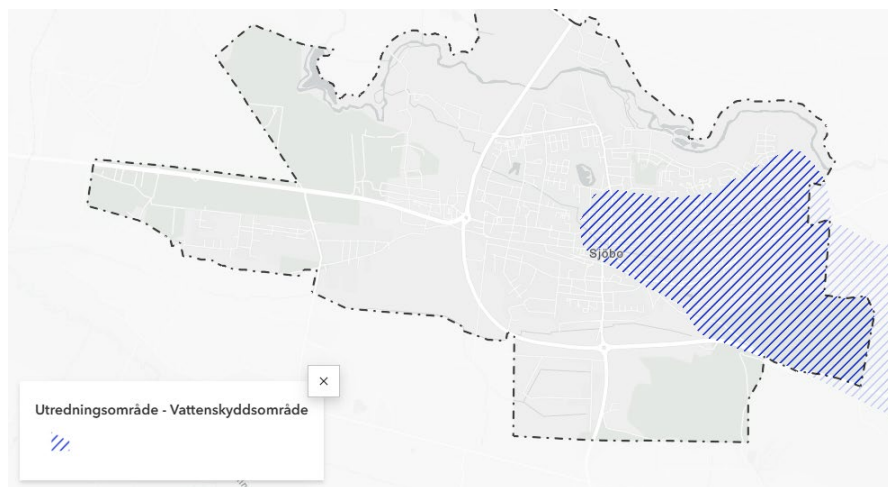
Kommunalt VA



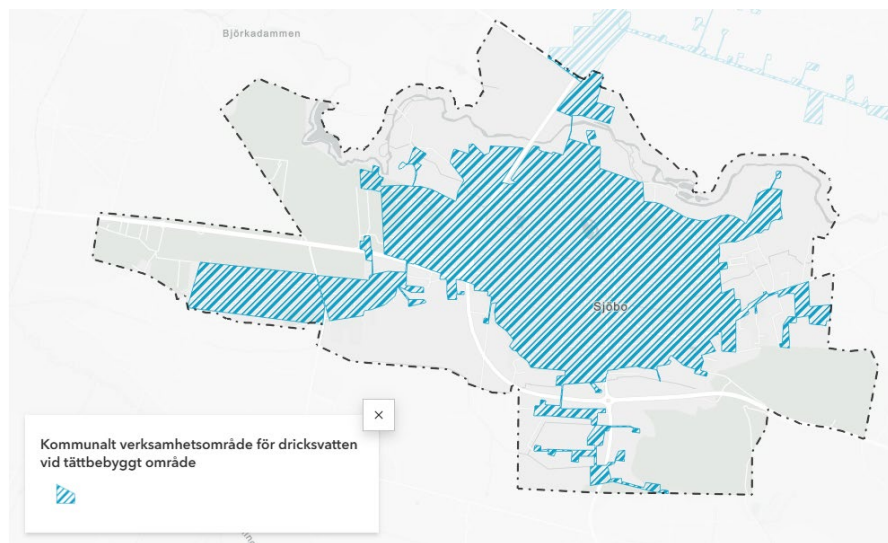
Figur 61. Grundvattenförekomster



Figur 62. Vattenskyddsområde



Figur 63. Utredningsområde för vattenskydd



Figur 64. Kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten vid tätbebyggt område

Grundvattenförekomster inom eller i anslutning till planområdet:

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

Dessa grundvattenmagasin ligger ovanför varandra och är nästan oberoende av varandra. Tack vare ett tätande lerlager är det nedre magasinet mer skyddat från föroreningar. Enligt dagens planer kommer kommunen även fortsättningsvis främst att försörja sina invånare med dricksvatten från vattentäkter inom kommunen.

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

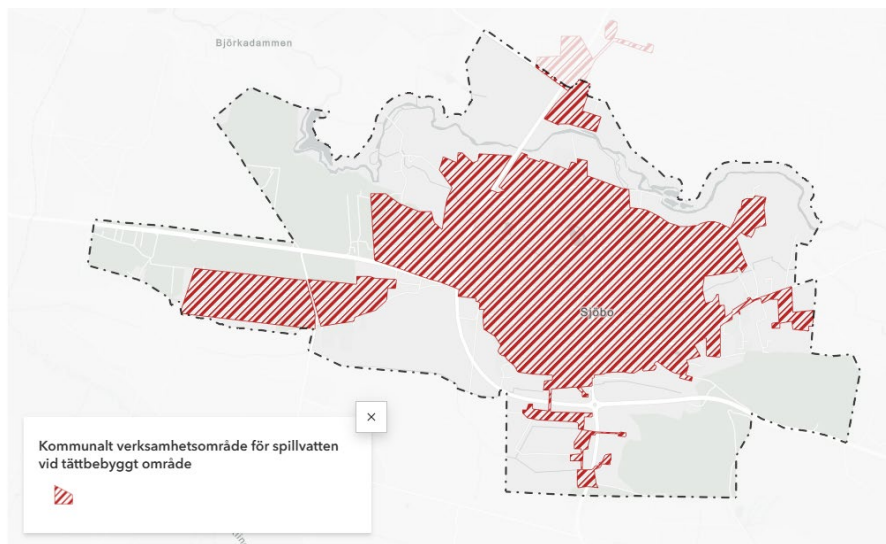
Sjöbo vattenverk är det största vattenverket i kommunen och har ett stort vattenförsörjningsområde som förser abonnenter med vatten, både norrut upp till Bjärsjölagård och Fränninge och söderut till Sövde och Blentarp. Lövestad, Sjöbo och Blentarp har pekats ut som tre viktiga vattenverk som i en framtid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

I framtiden kan man räkna med att det blir fler skyfall eller skyfallsliknande regn. Då samtliga av kommunens vattentäkter är grundvattentäkter är risken mindre att vattenkvaliteten blir påverkad av skyfall, jämfört med ytvattenverk. Om vattentäkten skulle bli översvämmad så att ytvatten rinner ner i brunnarna skulle vattenkvaliteten dock kunna påverkas, men

skyfallsanalysen av vattentäkterna har visat att risken för detta är mycket liten utom vid en vattentäkt där åtgärder planeras för att förhindra detta.

Enligt kommunens översiktsplan 2040 kommer antalet abonnenter för Sjöbo vattenverk öka med 1655 personer fram till 2031. Detta medför ett växande dricksvattenbehov. Vattenmängden i kommunens största vattentäkt i Sjöbo är tillräcklig och det finns tillstånd att ta ut mer även vid en befolkningsökning. Det pågår en kontinuerlig process med att utreda vattenverkets kapacitet. Under våren när efterfrågan är hög i samband med poolfyllning och trädgårdsarbete uppstår en brist. Det finns åtgärder tillgängliga för att styra förbrukningen, exempelvis uttagsbegränsningar eller bevattningsförbud.

Spillvatten



Figur 65. Kommunalt verksamhetsområde för spillvatten vid tätbebyggt område

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

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

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

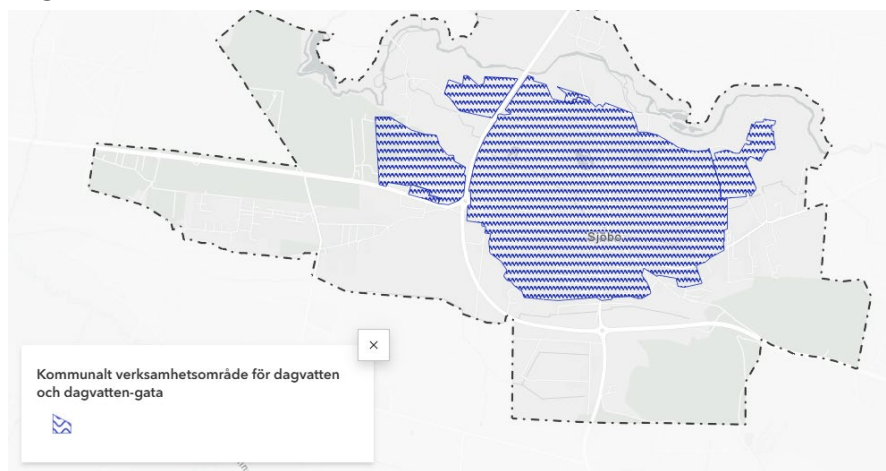
- Infiltrera avloppsvattnet från Sjöbos reningsverk
- Sanera befintliga ledningsnät från inträngande grundvatten och regnvatten för att minska bräddning från ledningsnät och pumpstationer
- Vidta åtgärder för att mäta och minska bräddning i bräddpunkter.
- Brädda ut i brädd-dammar där vattnet återförs in i pumpstationen vid minskat flöde.
- Ha dagvattenanläggningar som håller kvar dagvattnet i systemet för att minska direktpåverkan på vattendraget

- Delta i samarbete med Kävlingeåns vattenråd och Nybroån, Kabusaån och Tygeåns vattenråd, där åtgärder görs för att hålla kvar vatten i landskapet och rena ytvattnet

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

I samband med framtagandet av detaljplan för Sjöbo väst har ett flertal utredningar tagits fram gällande närheten till avloppsreningsverket. Dessa har även tagit höjd för en tänkbar framtida utveckling av avloppsreningsverket. Utredningarna bedömer att den föreslagna bebyggelseutvecklingen på Sjöbo väst är acceptabel ur risksynpunkt.

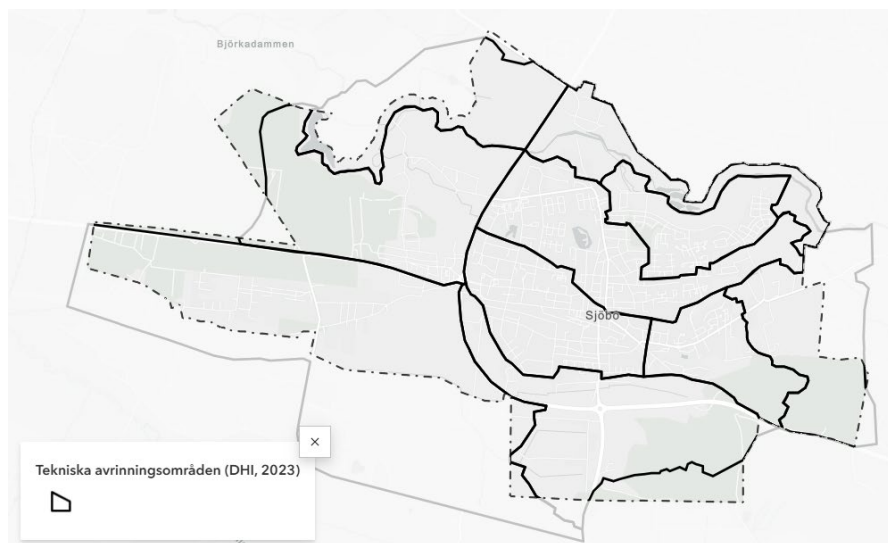
Dagvatten



Figur 66. Kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och dagvatten-gata



Figur 67. Särskilt skyddsvärt område inom grundvattenförekomst Vombsänkan (SGU, 2020)



Figur 68. Tekniska avrinningsområden (DHI, 2023)

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

Verksamhetsområde för dagvatten för fastigheter har främst införts där:

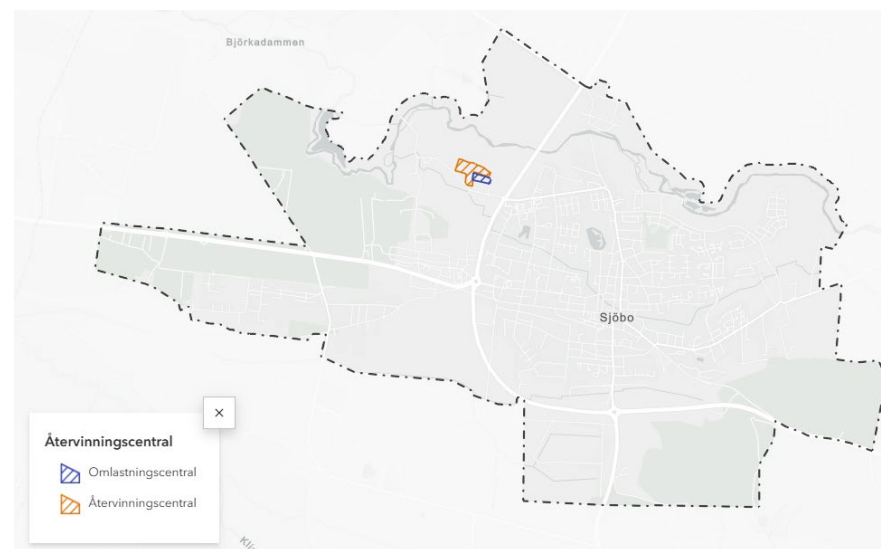
1. En kommunal vattentäkt behöver skyddas.
2. Marken inte är infiltrationsbenägen.
3. Det tidigare funnits ett äldre kloaksystem som tagits ur bruk när kommunen anlagt spillvattenledningar. Kloaksystemet har då blivit dagvattensystem.

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

Enskilda avlopp

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

Avfall



Figur 69. Återvinningscentral

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

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

Idag är fyrfackssystemet fullt utbyggt i kommunen. Det är inte osannolikt att fler fraktioner kommer behöva sorteras ut i framtiden. Detta ställer höga krav på framkomlighet för avfallsfordon och på vägnätet inom planområdet.

Från och med 2027 blir det krav på att lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) ska användas för att samla in skrymmande förpackningar av papper och plast. Övrigt förpackningsmaterial ska samlas fastighetsnära. Det finns därför behov av uppställningsplatser för LIP:ar med utrymme för parkering samt framkomlighet för tömningsfordon.

Det tillkommer även krav från och med 2026 på att det ska finnas insamling av förpackningsmaterial på torg eller parker som är större än 2000 kvm och där det förekommer betydande mängder förpackningsavfall. Det behövs därmed även utrymme för insamlingspunkter samt infrastruktur för tömning.

Bredbandsinfrastruktur

Sjöbo kommun bygger ingen bredbandsinfrastruktur i egen regi utan har överlåtit detta till marknads aktörer. Teleservice står för majoriteten av fiberutbyggnaden i kommunen. Bidrag har sökts och erhållits för stora delar av kommunens yta i omgångar.

Bredbandsinfrastrukturen är av största vikt för kommunen, både för dess invånare och för företagen. Under 2021 deltog kommunen i processen för PTS bredbandsstöd genom att kvalitetssäkra och prioritera underlag för utbyggnad till kvarvarande bidragsberättigade fastigheter.

I avsiktsförklaringen mellan Sjöbo kommun och Teleservice från 2014 anges följande mål för fiberutbyggnaden:

- 50 procent av hushåll/fastighetsägare och företag ska ha tillgång till minst 100 Mbit/s år 2015.
- 70 procent av hushåll/fastighetsägare och företag ska ha tillgång till minst 100 Mbit/s år 2018.
- 90 procent av hushåll/fastighetsägare och företag ska ha tillgång till minst 100 Mbit/s år 2020.

År 2023 fanns det ett fåtal hushåll kvar i Sjöbo tätort som inte hade åtkomst till bredband.

Genomförande och uppföljning

Genomförande

Utbyggnadsområden

Ett hållbart och effektivt genomförande av Sjöbo tätorts framtida utbyggnadsområden förutsätter tydlig samordning mellan kommunens förvaltningar, externa exploatörer och fastighetsägare. För att säkerställa att intentionerna i den fördjupade översiktsplanen förverkligas, behöver genomförandefrågorna konkretiseras redan i samband med initiering av detaljplanearbete.

Samtliga utbyggnadsområden bör betraktas som delar av ett större utbyggnadsprojekt där markanvändningen prövas genom detaljplanering och där exploateringsintäkterna i huvudsak ska bekosta genomförandet. Det är samhällsbyggnadsförvaltningen och tekniska förvaltningen som tillsammans ansvarar för projektets genomförbarhet, i nära samverkan med andra berörda förvaltningar och exploatörer. I de fall grönstruktur ska utvecklas i anslutning till eller inom utbyggnadsområden ska detta bekostas genom exploatering. På samma sätt förväntas behovet av lokalgator samt ombyggnad av befintliga gator inom dessa områden finansieras inom ramen för exploateringsintäkterna.

Inför exploatering av varje specifikt utbyggnadsområde ska därför en analys genomföras i samband med planeringsarbetets initiering. Analysen ska omfatta vilka insatser som kan tillkomma i form av allmän platsmark, vägar samt gång- och cykelvägar. Den ska också innefatta en bedömning av vilka kostnader som kan finansieras genom exploatering och vilka som kräver annan finansiering. Tillkommande driftkostnader, exempelvis för skötsel av ny parkmark, ska även inkluderas i denna tidiga analys för att säkerställa långsiktig hållbarhet i både ekonomi och förvaltning.

Grönstruktur

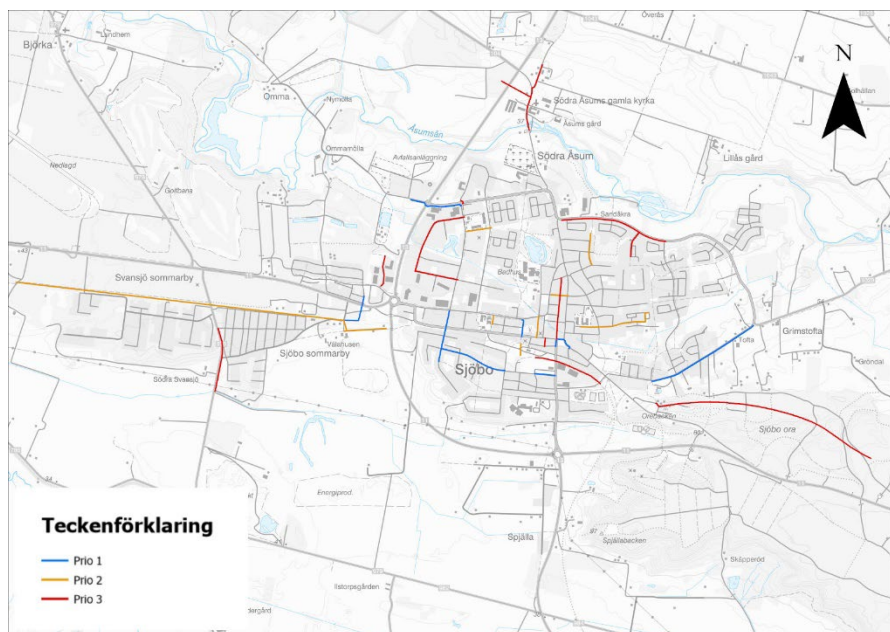
För utveckling av grönområden i enlighet med mark- och vattenanvändningskartan krävs avsatta medel, både för själva utvecklingen och för drift och underhåll framåt. I de fall grönstruktur ska utvecklas i anslutning till eller inom utbyggnadsområden ska detta dock bekostas genom exploatering.

Kommunalt VA

Möjligheten att bygga ut föreslagna utbyggnadsområden i den fördjupade översiktsplanen är beroende av en detaljerad utredning av förutsättningarna för kapacitet i VA-nätet, framför allt avloppsledningsnätet. Innan en sådan utredning finns på plats är det mycket svårt att säga hur många nyanslutningar som är möjliga i tätorten, framför allt vad gäller större nybyggnadsprojekt. Utredningen behöver följas upp med insatser för att förstärka kapaciteten på VA-nätet, vilket är både tidskrävande och kostsamt. En utökning av VA-nätet kräver även resurser för drift och underhåll på sikt.

Gång- och cykelvägar

För utveckling av gång- och cykelvägar i enlighet med mark- och vattenanvändningskartan krävs avsatta medel både för själva utvecklingen och för drift och underhåll framåt. Insatserna bör prioriteras i enlighet med nedanstående kartbild.



Figur 70. Prioriteringsordning för de nya gång- och cykelvägar som föreslås i mark- och vattenanvändningskartan.

Detaljplaner att ändra eller upphäva

Detaljplan 336, fastigheten Lars 1, föreslås ändras från bostäder till grönsstruktur. Detaljplan P160 föreslås upphävas.

Uppföljning

Den fördjupade översiktsplanen följs upp vart fjärde år i samband med framtagandet av kommunens planeringsstrategi.

Konsekvenser

Samlad hållbarhetsbedömning

Sammanfattning

I den nya fördjupade översiktsplanen har miljö, klimatsäkring och bevarande av natur en central roll. Samtliga planerade förändringar tar utgångspunkt i miljön och klimatpåverkan där dessa faktorer vägs mot planerad utveckling. Att helt undvika påverkan av olika slag är en svår uppgift, men det finns stora möjligheter att på olika sätt kompensera och även optimera förutsättningarna för att åstadkomma minsta möjliga avtryck.

Inledning

Den gällande fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort, FÖP 2013, är i behov av en uppgradering då den anses ha brister inom flera områden, särskilt inom klimatanpassning och riktlinjer för såväl befintlig bebyggelse samt kommande detaljplanering.

I takt med att befolkningen ökar skapas nya behov för utbyggnad och utveckling inom Sjöbo tätort. Den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort 2050 är ett strategiskt dokument som avser att skapa riktlinjer för kommande mark- och vattenanvändning inom planområdet. Syftet med den nya planen är att möta framtiden med en utveckling som både tillfredsställer kommande behov av tillväxt, hälsa och kultur samt tar hänsyn till naturen, miljön och de utmaningar som klimatförändringar kan komma att medföra.

Hållbarhetsbedömningen utgår ifrån följande kategorier, och beskriver planförslagets konsekvenser under respektive kategori:

- Attraktivitet, hälsa och välbefinnande
- Sociala perspektiv
- Resurshushållning
- Klimatpåverkan
- Klimatsäkring
- Ekosystem och biologisk mångfald
- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Riksintressen

I bedömningen ingår även en sammanställning av de enkla konsekvensbedömningar som finns i anslutning till de föreslagna utbyggnadsområdena i kapitlet Mark-och vattenanvändning. Det finns även en övergripande bedömning av ett nollalternativ.

Attraktivitet, hälsa och välbefinnande

En stadskärna med närhet till grönytor och grönområden bidrar bland annat till tillgänglighet för rekreation och en hälsosam miljö att leva i. Träd och annan växtlighet har förmågan att binda koldioxid, vilket bidrar till en renare luft. Dessutom skapar trädkronor skugga som ger en kylningseffekt under varmare årstider som leder till ett behagligare klimat att vistas i.

Genom den fördjupade översiktsplanens förslag att ta tillvara de grönytor som redan finns samt att skapa nya vid exploatering skapas en närhet till naturen och en miljö som bidrar till en förbättrad hälsa hos invånarna. Planering för områden med tillgång till rekreation i form av exempelvis lekplatser, utegym och andra aktiviteter ger möjligheter till fysisk aktivitet och till sundare vanor.

Sociala perspektiv

Planeringen av nya bostäder samt servicebyggnader möter ett framtida behov för en ökad befolkning. I Sjöbo kommun arbetas det med att skapa ett lättillgängligt centrum som upplevs som trivsamt och levande. Ett aktivt centrum leder till att skapa förbättrade möjligheter för verksamheterna och att skapa sociala mötesplatser.

I utvecklingen av den fördjupade översiktsplanen finns flera förslag som kopplas till de sociala perspektiven. Förslaget är utformat så att tätorten ska upplevas som en trygg och säker plats att bo och vistas på. Planen föreslår skapande och utveckling av bland annat lekplatser och offentliga mötesplatser. Nybyggnad samt förbättrande av befintliga gång- och cykelvägar föreslås för att kunna skapa en trygg och säker trafikmiljö samt att kunna öka tillgängligheten till offentliga miljöer. Målet är även att skapa en tätort med möjligheter till naturliga mötesplatser som gynnar det sociala samspelet bland byborna.

De strategier som främst lyfts fram för att uppnå social hållbarhet är att:

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

Resurshushållning

Alla områden där det är önskvärt att exploatera kräver en noggrann utvärdering av markanvändning samt vilka effekter det slutgiltiga resultatet kommer att innebära. Att samla bebyggelse och utveckla områden kan medföra både positiv och negativ påverkan beroende på vilket skick marken befinner sig i innan exploateringen. Resultatet av utbyggnader kan medföra viss negativ påverkan genom att exempelvis

jordbruksmark tas i anspråk, men föreslås trots detta genomföras då andra faktorer väger upp för att kunna tillfredsställa kommande behov av utveckling.

Vid samtliga planerade förändringar av områden har bedömningar genomförts för att sammanfatta vilken påverkan det medför för markanvändningen. Majoriteten av förändringarna anses vara effektiv markanvändning då en detaljplanering medför att tillföra fler naturliga element såsom träd och annan vegetation. I många av de planerade exploateringsområdena finns risk för föroreningar i mark vilket kan ge en positiv effekt om sanering blir nödvändig. En del av den föreslagna exploateringen innebär ianspråktagande av jordbruksmark, vilket anses som en negativ effekt av markanvändning.

Natur, kultur & friluftsliv

Inom Sjöbo tätort finns flera viktiga områden och miljöer som är av stora värden och måste därmed skyddas och förvaltas. Den tätortsnära naturen har utpekats som viktig att bevara på grund av sina naturvärden och goda möjligheter till friluftsliv och rekreation.

Björkaån-Tolångaån-Åsumsån flyter genom Sjöbo tätorts centrala samt norra delar. Vattendraget är klassat som nationellt särskilt värdefullt vattendrag där områden för naturvärde, fisk/fiskevärde samt kulturvärde är utpekade. Sjöbo Ora är en del av Fyledalen och är belägen i de södra delarna av planområdet och är klassad som värdefull tätortsnära natur med stora möjligheter för rekreation och friluftsliv.

Under 2024 genomfördes en inventering inom Sjöbo tätort områden med värdefull kulturmiljö. De identifierade områdena består av:

- Södra folkhemområdet

- Östergatans folkhemsområde
- Gamla industriområdet
- Östra villaområdena
- Sjöbo handelscentrum- Norregatan, L. Norregatan, Västergatan m.fl.
- Västergatan
- Södra Åsums by
- Södra Åsums nya kyrka m.fl.
- Sjöbo sommarby/Svansjö Fritidsby

Samtliga områden av värde finns utmärkta på karta och mer ingående beskrivna i den fördjupade översiktsplanen. Ett antal platser inom planområdet är klassade som fornlämningar och är därmed skyddade enligt kulturmiljölagen.

Inom områden med värdefull natur har planförslaget restriktiva linjer gällande markingrepp och uppförandet av nya byggnader och anläggningar. Enligt planförslaget ska de värdefulla kulturmiljöer som pekats ut inte utsättas för någon negativ påverkan i samband med ny- och tillbyggnad. Då det redan existerar ett flertal fornlämningar inom planområdet finns det förutsättningar för att det kan finnas fler fornlämningar dolda under mark. Särskilda förutsättningar för att det kan finnas fornlämningar kan identifieras av flera olika faktorer, exempelvis av redan närliggande fornlämningar eller topografiska fördelaktiga lägen. Arkeologiska utredningar bör genomföras då det anses finnas förutsättningar för dolda fornlämningar inom områden där exploatering planeras.

Ekosystem och biologisk mångfald

Ett ekosystem består av de organismer som lever i en specifik miljö inom ett naturområde. Vi människor är beroende av fungerande ekosystem då de består av processer som bidrar till människors välfärd och livskvalitet, så kallade ekosystemtjänster. Indelningen av ekosystemtjänster består av fyra kategorier: stödjande, försörjande, reglerande och kulturella, vilket beskriver den nytta människor har av dem. För att kunna upprätthålla ekosystemen och dess tjänster är det viktigt att bevara de grönytor som finns samt att bibehålla sammanlänknings mellan de olika ytorna inom tätorten.

För att främja de ekosystemtjänster som finns innehåller planförslaget en översikt över redan existerande gröna samband. Det föreslås även utveckling av befintliga grönytor samt skapande av nya för att sammankoppla flera grönområden med varandra. Sammankopplingar av grönytor har stor betydelse då det utgör möjligheter för arter att sprida sig och kunna förflytta sig mellan olika områden. Vid exploatering av markområden kan habitatnätverk komma att påverkas negativt. Därmed föreslår planen riktlinjer där gröna stråk, stenmurar samt träd ska bevaras för att minimera påverkan för de arter som lever där.

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

- Grönstrukturkartering
- Trädkartering
- Krontäckningsgrad
- Marktäckedata
- Grön infrastruktur (LST)
- Habitatnätverksanalys
- Social hållbarhet
- Skyfallskartering

- Värmekartering
- Landskapsanalys
- Friluftslivsutredning för Sjöbo Ora (pekar bland annat ut tysta och aktiva områden i Ora).

Klimatpåverkan

Utsläpp från fordon är en stor bidragande faktor till klimatpåverkan inom Sjöbo kommun. I jämförelse med många andra kommuner i Skåne är Sjöbo kommun relativt glesbefolkad och har därmed ett begränsat kollektivtrafiken. Det innebär att många väljer att ta bilen som i sin tur leder till utsläpp från persontransporter. Inom planområdet går två transportleder för farligt gods, väg 11 samt väg 13. Båda vägarna fungerar som genomfartsleder mellan andra orter i Skåne och som infartsporthar till Sjöbos industriområden. Därmed genererar transporter såväl utsläpp som risker vid eventuella olyckor.

Planen föreslår en utveckling av den befintliga infrastrukturen där kollektivtrafiken lägen skall gynnas och tillgängligheten till dessa skall underlättas genom utbyggnad av cykel- och gångvägar. Nybyggnation av bostäder i kollektivtrafiken områden samt utveckling av kollektivtrafiknoder med tillgänglighet till service och mötesplatser kan leda till en ökad attraktivitet för kollektivt resande, vilket innebär minskade utsläpp från persontrafik.

Klimatsäkring

Vid förändringar i klimatet finns det risk för att såväl naturliga som byggda ytor kan påverkas. Beroende på vilka förutsättningar som finns i olika områden kan riskerna variera. Översvämning, ras, skred, erosion,

torka och värmeproblematik är exempel på några av de problem som kan uppstå i samband med klimatförändringar och som i sin tur kan utgöra risker och medföra skador på människor, djur, natur och byggd miljö. Ett förändrat klimat kan även orsaka stora utmaningar kring vatten- och livsmedelsförsörjning. Samtliga ingrepp som görs medför någon form av påverkan, därmed är vikten av anpassningar inom samhället hög för att garantera en trygg boendemiljö samt att säkra våra tillgångar.

Klimatsäkring handlar om att utvärdera de områden där ny bebyggelse planeras, arbeta proaktivt för att göra så lite miljöpåverkan som möjligt vid varje exploatering samt att skydda befintlig byggd miljö för att undvika framtida problem relaterat till klimat. Sjöbo kommun har genomfört en analys över de konsekvenser som kan uppstå inom planområdet för att identifiera riskområden inom ras, skred och erosion. Analysen har delats in i olika områden efter rådande förutsättningar i syfte att kunna arbeta förebyggande med klimatsäkring och klimatanpassning. Exempel på åtgärder för klimatanpassning som föreslås i den fördjupade översiktsplanen är dagvattendammar och ökad växtlighet.

Under 2021 togs även en skyfallskartering över Sjöbo tätort fram som ger tydliga fingervisningar om vilka platser inom tätorten som är mest utsatta och därmed måste tas extra hänsyn till vid förändringar av markanvändningen. En värmekartering över planområdet är framtiden för att kunna identifiera de områden som är mest utsatta för värme. Karteringen är ett viktigt hjälpmedel vid planering av utbyggnad och utveckling i tätorten då den ger information om vilka platser där utbyggnad bör undvikas samt var det är lämpligt att genomföra värmesänkande åtgärder.

Enligt lågpunktskarteringen inom Sjöbo tätort finns 12 identifierade lågpunktsområden som anses som riskområden för översvämningar i händelse av kraftiga skyfall. Inom tätorter där hårdgjorda ytor dominerar

är det av stor vikt att bevara befintliga grönytor och upprätta nya där träd, buskar och annan växtlighet kan leva. Växtlighet inom bebyggelse är av stor betydelse vid skyfall då det bidrar till infiltration. Därmed bör förebyggande åtgärder genomföras för att minimera risken för skador i samband med ovanligt höga mängder nederbörd. I övrigt består större delen av området kring Sjöbo av marktyper med relativt bra infiltrationsförmågor. Planförslaget innehåller riktlinjer som tar hänsyn till de risker som skyfall kan medföra.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) är regler gällande för kvalitet på mark, vatten och miljö. Syftet med MKN är att varaktigt skydda människors hälsa och miljö samt att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Faktorer som påverkar vattenkvaliteten är bland annat urban markanvändning, övergödning samt spridning av miljöfarliga ämnen.

Norr om Sjöbo tätort rinner Kävlingeån: Vombsjön-Tranåsbäcken (Björkaån/Åsumsån/Tolångaån), vars miljökvalitetsnormer är klassade som måttlig ekologisk status. Den naturliga morfologin och hydrologin i ån är påverkad av rätning och rensning av vattendraget. Vattenkvaliteten är påverkad av övergödning och miljöfarliga ämnen (VISS, 2023).

Planförslaget föreslår att vid ny detaljplanering skydda underliggande grundvattentäkter och att minimera andelen hårdgjorda ytor, särskilt vid viktiga områden för nybildning av grundvatten. Nyanläggning av miljöfarliga verksamheter uppströms vattentäkten skall undvikas för att inte riskera spridning av miljöfarliga ämnen i vattnet. Vid nybyggnation föreslås att rening av dagvatten skall säkerställas. Den bebyggda miljön inom tätorten bör säkras mot bland annat översvämning genom planering utifrån avrinningsområden, lågpunkter samt ytavrinning exempelvis

genom att nyttja den ekosystemtjänst som växtlighet utgör i form av infiltration.

Riksintressen

I den fördjupade översiktsplanen inom Sjöbo tätort återstår fyra områden som berörs av riksintressen inom naturvård, friluftsliv samt Försvarsmakten.

Riksintresse för friluftsliv

Fyledalen: Planförslaget påverkar riksintresset positivt. Vid utveckling som sker i tätortsgränsen ska god tillgänglighet till omgivande natur säkerställas enligt planförslagets riktlinje. Området vid Oran är utpekade som ett område där rekreation ska utvecklas.

Riksintresse för naturvård

Sjöbo Ora-Fyledalen-Nybroån med biflöden: En av förutsättningarna för fortsatt bevarande av riksintressets värden är fortsatt jordbruk med åkerbruk och naturvårdsinriktad betesdrift i området. Byggnation av bostäder inom/nära riksintresset kan också påverka området genom dagvattenhantering, skyfall, ökad störning av trafikbuller, ökat besöksstryck, lösspringande hundar och katter, spridning av invasiva arter från trädgårdar och vid hantering av jordmassor. Detta bör beaktas vid detaljplaneringen, vilket också nämns i riktlinjerna för utbyggnadsområde Tofta trädgård, plus att det finns en generell riktlinje om hänsyn till riksintresseområdena.

Ett utbyggnadsområde, Tofta trädgård, planeras i norra delen av riksintresset Sjöbo Ora- Fyledalen-Nybroån med biflöden. Området planeras att ha en lantlig karaktär med en gles bebyggelsestruktur. Enligt planförslaget ska utbyggnadsområdets angränsande skogslandskap i söder

fortsatt vara visuellt framträdande inom området och hur bebyggelsen möter skogen ska beaktas för att inte negativt påverka friluftslivets tillgänglighet.

Utvecklad grönstruktur vid Sjöbo Ora har anpassats för att begränsa risk för påverkan på riksintresset. Naturvärdesinventering kommer enligt riktlinjerna för utbyggnadsområdet Tofta trädgård att krävas i kommande detaljplanering.

Påverkan på riksintressets värden bör noga utredas då dessa också är kopplade till jordbrukslandskapet. En av förutsättningarna för fortsatt bevarande av riksintressets värden är fortsatt jordbruk med åkerbruk och naturvårdsinriktad betesdrift i området.

Flera mindre utbyggnadsområden är sedan tidigare planerade inom riksintresset Sjöbo Ora- Fyledalen-Nybroån med biflöden. Campingstugor på ett område av cirka 12 ha intill Sjöbo camping enligt antagen detaljplan. Ytor i områdets nordvästra spets som ligger i anslutning till Sjöbo tätort pekas ut för planering av nya bostadsområden.

Det finns en liten risk att delar av riksintresset kan komma att påverkas av utvecklingen av riksintresse Fyledalen (se ovan). Men planförslaget säger att utveckling, förvaltning och eventuell byggnation så långt som möjligt ska samspela med riksintressena för både naturvård och friluftsliv. Om intressekonflikter uppstår ska kompensationsåtgärder vidtas för att bevara och främja naturvärden.

Byggnation av bostäder inom/nära riksintresset kan också påverka området genom dagvattenhantering, skyfall, ökad störning av trafikbuller, ökat besöksstryck, lösspringande hundar och katter, spridning av invasiva arter från trädgårdar och vid hantering av jordmassor. Detta bör beaktas vid detaljplaneringen.

Påverkan på riksintressets värden måste noga utredas vid detaljplaneringen av utbyggnadsområdet Tofta trädgård. Naturvärdesinventering och artinventeringar kommer sannolikt att krävas för att säkerställa detta samt att skyddade arter och deras miljöer inte påverkas negativt.

Klingavälsån: Klingavälsåns riksintresse bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Planförslaget ger förutsättningar för att vattenmiljöerna på sikt ska kunna påverkas positivt av planförslaget.

Riksintresse Försvarsmakten

Björka övningsfält (i anslutning till planområdet): Inga utbyggnadsområden som kan påverka riksintresset finns redovisade i planförslaget.

Konsekvenser av utbyggnadsområden

Under respektive föreslaget utbyggnadsområde i kapitel Mark- och vattenanvändning finns en tabell med en enkel konsekvensbedömning, förutom för de som ingår i en pågående detaljplaneprocess. Tabellen nedan är en sammanställning av konsekvensbedömningarna för alla föreslagna utbyggnadsområden.

Tabell 1. Tabellen ger en samlad överblick av fördelar och nackdelar inom nämnda kategorier vid exploatering av respektive område. Mer detaljerad information finns förklarad under Utbyggnadsområden.

Utbyggnads- område/ Utblicks- område	Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	Sociala perspektiv	Resurs- hushållning	Klimat- påverkan	Ekosystem & biologisk mångfald
Västra Tornedal	+++ --	+	+	+	+ -
Linden	+++ -	+	+	+	-
Östra Bränneriet	+++ --	+	+	+	-
Bruket	+++ --	+	+	+	++
Lilla Östergatan	+++ -	+	+	+	+
Tofta trädgård	++ --	-	-	-	+ -
Tofta	++ --	-	-	-	+ -
Stenänga	+ -	-	-	-	+ --
Ollonborren 25	++ --	+	+	-	-
Kvarteret Möllan	++ -	+	+	++	+ -
Mobilitets- hus	++ -	+	++	+	
Ängsgården	+ --	-	+	-	-
Sambagatan	++	-	+	-	-
Stapelgränd	++ -	-	+	-	-
Avlopps- renings-verket	+ -		-		-
Marknads- torget	+++ --	+	+	+	-

Nollalternativ

För att kunna göra en lägesbedömning av konsekvenser inom tätorten jämförs planförslaget med ett nollalternativ. Nollalternativet innebär ett framskrivet nuläge med utgångspunkt i nu gällande FÖP 2013, vilket utgör en beskrivning av framtida konsekvenser om inga förändringar sker.

Den gällande Fördjupade Översiktsplanen 2013 innehåller mycket visioner gällande utvecklingen i Sjöbo tätort. Ett genomgående tema kring utvecklingen utgår från en planering som ger sken av stora förhoppningar kring byggandet av Simrishamnsbanan, en planerad järnvägsförbindelse mellan Malmö/Lund och Simrishamn via Sjöbo. Sedan framtagandet av FÖP 2013 har dock förutsättningarna förändrats och i dagsläget är en järnvägsdragning genom Sjöbo inte aktuell. Det är tydligt att hela planen har haft som utgångspunkt att arbeta utifrån en eventuell byggnad av banan, även om alternativa scenarion finns omnämnda. Då fokuset kring detta varit stort ges inte utrymme till fördjupningar inom andra aspekter som anses som högst aktuella i nuläget, exempelvis värnande om djur och natur samt klimatpåverkan. Stora delar av planförslaget baseras på visioner om framtiden, men riktlinjer kring hur visionerna skall genomföras är mycket bristfälliga och otydliga. Syftet med FÖP 2013 var bland annat att utveckla tätorten och att utbyggnad av bostäder långsiktigt skulle täcka behovet för en växande befolkning.

Förslaget har utvecklats utifrån fyra av de nationella miljömålen; Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Grundvatten av god kvalitet samt God bebyggd miljö. Det innebär att flertalet av de nationella miljömålen har utelämnats och därmed helt saknar vägledning.

Sammanfattningsvis innebär nollalternativet:

- Begränsningar i utbredningsområde
- Avsaknad av tydliga riktlinjer

- Undermåliga fördjupningar angående framtida utmaningar (klimat, naturvård etc.)

Tabell 2. Jämförelse mellan nollalternativet och planförslaget.

	Nollalternativ	Planförslag
Attraktivitet, hälsa och välbefinnande	+ Hög prioritering av behovsanpassning för personer med funktionsnedsättning + Trygga trafikmiljöer + Barns möjligheter till lek + Grönska i tätorten + Trivsamma och hälsosamma miljöer - Avsaknad av riktlinjer gällande ovanstående visioner - Stort fokus på byggnad av Simrishamnbanan	+ Strategi för en tätort med god tillgänglighet för alla + Utveckling och sammanlänkning av cykelvägar - Utbyggnad kan medföra värmeproblematik - En del utbyggnad föreslås i närhet av större vägar
Sociala perspektiv	+ Social hållbar utveckling + God tillgänglighet till aktiviteter för barn och unga + Utformning av sociala mötesplatser + Vållintegrerade boendemiljöer för alla grupper - Bristfällig vägledning kring utformningen av ovanstående punkter	+ Strategi för tryggt och levande centrum + Strategi för att stärka kopplingarna till omvärlden
Resurshushållning	+ Förtätning med låg andel ianspråktagande av värdefull natur- och åkermark	+ Effektiv markanvändning gällande de flesta utbyggnadsområdena + Utbyggnad kan innebära behov av sanering - Ianspråktagande av jordbruksmark

		- Risk för påverkan av grundvatten/vattentäkt
Klimatpåverkan	+ Dammar inom bebyggelse för hantering av dagvatten -Bristande utredningar kring framtidens klimatpåverkan - Trots fokus på miljömålet för begränsad klimatpåverkan saknas tydliga riktlinjer	+ Flera kollektivtrafknära utbyggnadsområden -Utbyggnadsområden som kan medföra bilberoende
Ekosystem och biologisk mångfald	Grönstruktur- och naturvårdsplan, Trädplan (s 40)	+ Flera utbyggnadsområden saneras vid exploatering + Tillförande av grönytor föreslås vid flera utbyggnadsområden -Ianspråktagande av grönstruktur
Klimatsäkring	+ Hänsyn till dagvatten kombinerat med grönytor och parker	+ Strategi för klimatanpassning av bebyggda ytor

Miljöbedömning

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

Nedanstående text är ett utdrag ur miljökonsekvensbeskrivningens icke-tekniska sammanfattning.

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

Sjöbo tätort växer och utvecklas med nya behov och krav som behöver tillgodoses. Sjöbo kommun avser att ta fram en ny fördjupad översiktsplan över Sjöbo tätort. Planen kommer att ersätta den tidigare fördjupade översiktsplanen 2013.

Den befintliga fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort, FÖP 2013 för Sjöbo tätort, antogs av kommunfullmäktige 2013-04-24. Den syftade till att stödja återupptagande av tågtrafiken längs Simrishamnnsbanan samt att samla och optimera strategier angående utveckling av Sjöbo tätort.

Den nu gällande fördjupade översiktsplanen anses inte längre utgöra sitt syfte, bland annat på grund av bristande vägledning i dagvattenhantering och klimatanpassning, avsaknad av riktlinjer för befintlig bebyggelse och kommande detaljplanering.

I planprocessen för den nya fördjupade översiktsplanen har Sjöbo kommun fört en medborgardialog där invånare i Sjöbo tätort fått uttrycka preferenser över hur Sjöbo tätort önskvärt ska utvecklas. Sammanfattningsvis så ska Sjöbo tätort ha liv och rörelse. Inom det offentliga rummet ska det finnas plats att leka, grilla och träna. Det ska vara enkelt och säkert att ta sig fram till fots eller på cykel. Fler alternativ inom boendeform, ett större utbud av hyres- och bostadsrätter är önskvärt.

Den nya fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort syftar till att skapa en samlad strategi för hur mark- och vattenmiljö inom Sjöbo tätort ska utvecklas. Dokumentet ska ge övergripande och långsiktiga riktlinjer för en samlad och hållbar utveckling i enlighet med de mål, planer och program som finns.

Kommunens ambition är att den nya FÖP Sjöbo tätort 2050 ska antas av kommunfullmäktige under sommaren 2026.

För att kunna identifiera de miljöaspekter där det finns risk för betydande miljöpåverkan har det tidigt i miljöbedömningsprocessen gjorts en undersökning och en avgränsning av de miljöaspekter som skulle kunna få betydande miljöpåverkan. Avgränsningen har gjorts i samråd med Länsstyrelsen i Skåne och enligt avgränsningssamrådet ska aspekterna ytvatten (MKN, skyfall), klimatpåverkan och hushållning av naturresurser avseende jordbruksmark respektive dricksvatten miljöbedömas. Därtill kommer MKB:n hantera kumulativa effekter, avstämning mot miljömål, hänsynsregler med mera som krävs för att uppfylla lagkraven på en strategisk miljöbedömning.

Miljöbedömning

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

Tabell 3. Sammanfattning av miljöbedömningar i miljökonsekvensbeskrivningen.

Miljöaspekt	Granskningsförslaget
Vattenmiljö – MKN och skyfall	Positiv konsekvens.
Klimatpåverkan	Positiv konsekvens.
Naturresurser dricksvatten	Positiv konsekvens.
Naturresurser jordbruksmark	Måttlig negativ konsekvens. Jordbruksmark tas i anspråk.

Vattenmiljö

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

Planförslaget bedöms därmed kunna ge förutsättningar för att ge positiva konsekvenser på ytvattenmiljöerna.

Klimatpåverkan

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

Planförslaget bedöms sammantaget ge positiv konsekvens för aspekten klimatpåverkan.

Hushållning med mark- och vattenområden – jordbruksmark

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

Hushållning med mark- och vattenområden – dricksvatten

Inom planområdet och dess påverkansområde finns områden som är utpekade som grundvattenförekomster och det finns också kommunala vattenskyddsområden med uttag av dricksvatten. Med föreslagna åtgärder för bland annat fördröjning och rening av dagvatten bedöms planen kunna

ge förbättrade grundvattenförhållanden med avseende på kvalitet och kvantitet och därmed också på möjligheten att nyttja denna resurs som dricksvatten.

Under förutsättning att nya utbyggnadsområden kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA bedöms planförslaget ha förutsättningarna för att kunna ge positiva konsekvenser på grundvattnet och grundvattenförekomster i området. Risk finns annars att planförslaget påverkar MKN och ger betydande miljöpåverkan.

Riksintressen och skyddade områden

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

Miljökvalitetsnormer

I Sjöbo tätort finns goda förutsättningar för att säkerställa att planerade exploateringar inte äventyrar Kävlingeåns möjlighet att nå MKN och att ytterligare kompletterande rening i den befintliga miljön bidrar till att recipienten kan nå god ekologisk status med avseende på näringsämnen.

Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för vatten förutsatt att tillräcklig stor area avsätts för fördröjning och rening av dagvatten. Anläggningen av dammar och andra tekniska lösningar för rening av dagvatten behöver ske i takt med utbyggnaden av Sjöbo.

Om åtgärderna som föreslås för fördröjning och rening av dagvatten, lokalt omhändertagande av dagvatten, sanering av förorenad mark genomförs bedöms planen kunna ge förbättrade grundvattenförhållanden med

avseende på kvalitet och kvantitet och därmed kunna ge en positiv effekt på miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomster.

Sjöbo kommun berörs ej av kvalitetsnormerna för luft och buller.

Miljömål

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

Tabell 4. Bedömning av planförslagets konsekvenser på miljömålen.

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

Nollalternativet

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

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

Avfärdade alternativ

I planeringsprocessen har olika alternativ prövats för att möta kommunens behov av nya bostäder enligt beslutade riktlinjer för bostadsförsörjning. En lokaliseringstudie har genomförts inom plangränsen för FÖP Sjöbo med stöd av nya och uppdaterade kunskapsunderlag samt de planeringsprinciper som anges i Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040. De studerade utbyggnadsområdena var företrädesvis större sammanhängande ytor i utkanten av Sjöbo tätort. Avgörande aspekter i bedömningen har varit avstånd till centrum, motstående intressen som jordbruksmark, höga natur-, kulturmiljö- eller landskapsvärden samt planeringsfrågor kopplat till infrastruktur och klimatanpassning.

Jämfört med granskningsförslaget är utbyggnadstakten och det totala utrymmet för nya bostäder i samrådsförslaget marginellt högre även om markanspråket är lägre. Samrådsförslaget har mindre utvecklade riktlinjer i kritiska frågeställningar jämfört med granskningshandlingen.

Samlad bedömning och slutsats

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

Miljökonsekvenserna för vattenmiljö, klimatpåverkan och hushållning dricksvatten bedöms sammantaget vara positiva under förutsättning att planens inriktningar följs och nya utvecklingsområden ansluts till kommunalt VA. Planen medför trots anpassningar under planeringsprocessen att jordbruksmark tas i anspråk för utveckling av nya bostadsområden samt Sjöbo reningsverk. Miljöpåverkan bedöms som måttligt negativ när det gäller hushållning med jordbruksmark vilket får vägas mot andra väsentliga samhällsintressen.

Jordbruksmark

Inom ramen för den för den fördjupade översiktsplanen har kommunen tagit fram en övergripande lokaliseringsutredning vad gäller bostadsutveckling på jordbruksmark. Utredningen finns i sin helhet som bilaga till den fördjupade översiktsplanen. Nedan följer ett utdrag ur utredningen i form av kommunens bedömning vad gäller bostadsbehov och ianspråktagande av jordbruksmark.

Bostadsbehovet

Antal bostäder

De föreslagna utbyggnadsområdena i den fördjupade översiktsplanen möjliggör totalt cirka 630 bostäder, med ytterligare cirka 50 bostäder om området för utblick inkluderas (Marknadstorget). Antalet bostäder är en uppskattning och kan komma att variera något, både högre och lägre, beroende på bland annat vilken typ av bostäder som byggs. För de områden som innefattar flera boendeformer är uppskattningen baserad på ett genomsnitt och kan justeras beroende på fördelningen av olika bostadstyper.

Utöver de föreslagna utbyggnadsområdena finns det även en planberedskap för cirka 800–1000 nya bostäder inom redan antagna och pågående detaljplaner inom Sjöbo tätort (framför allt inom ramen för detaljplanen Bränneriet som innehåller ungefär 400 bostäder i flerfamiljshus. Andra större utbyggnadsområden i tätorten där detaljplanering pågår är Sjöbo väst, Grimstofta och Fritidsbacken). Sammanlagt med bostäderna i planförslaget innebär detta en möjlighet att bygga cirka 1430–1630 nya bostäder inom tätorten fram till 2050.

Detta är något fler än de 800–1300 bostäder som anges i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026, men ligger fortfarande inom ramarna för kommunens bedömning av ett lämpligt bostadsutbud för att kunna planera för en långsiktig planreserv och möta den framtida efterfrågan på varierande boendeformer. Majoriteten av de föreslagna bostäderna är dessutom inte belägna på kommunal mark, vilket innebär att kommunen har en relativt begränsad rådighet över den föreslagna utvecklingen. Det är också viktigt att notera att flera av de föreslagna utbyggnadsområdena i dagsläget har andra användningar, vilket innebär att en omvandlingsprocess från småindustri till centrumfunktion och/eller bostäder krävs på lång sikt för att området ska kunna användas till just bostäder.

Varierade boendeformer

Sjöbo kommun strävar efter att skapa en mångsidig bostadsutveckling som kan möta olika behov och önskemål hos invånarna i framtiden. Genom att möjliggöra olika boendeformer vid nybyggnation vill kommunen främja en flexibel och inkluderande samhällsstruktur, där både unga, äldre och familjer med olika livssituationer kan hitta lämpliga bostäder.

Den befintliga planreserven i tätorten möjliggör främst en utveckling av flerbostadshus och radhus, vilket är en effektiv lösning för att utnyttja marken och möta behovet av bostäder för dem som söker mindre, mer

lättskötta boenden. Dessa boendeformer passar särskilt bra för unga vuxna, ensamstående eller äldre som föredrar ett mer gemensamt boende eller har mindre behov av trädgård och större tomter. I den fördjupade översiktsplanen föreslås nya möjligheter att utveckla centrumnära flerbostadshus och radhus.

Samtidigt finns ett visst behov av enbostadshus för familjer och personer som söker mer utrymme, privatliv och större trädgårdar. I den nuvarande planreserven finns visserligen en viss möjlighet för villabebyggelse, men utrymmet är begränsat i jämförelse med de områden som är avsedda för flerbostadshus och radhus. Genom att komplettera den fördjupade översiktsplanen med fler områden för enbostadshus kan kommunen erbjuda en större variation av bostadsalternativ. Detta kan attrahera de som söker ett mer traditionellt villaalternativ med egen tomt, där man också får närmare kontakt med naturen och landsbygden.

Majoriteten av nya föreslagna utbyggnadsområden i den fördjupade översiktsplanen fokuserar på potentiell förtätning inom tätorten, för utveckling av främst radhus och flerfamiljshus. Ett par områden vid Grimstofta (Tofta trädgård och Tofta) föreslås dock ha en glesare bebyggelsekaraktär i syfte att möta den efterfrågan som finns på landsbygdsnära villabebyggelse, skydda underliggande grundvatten och passa in i landskapsbilden. Enbostadshus föreslås till viss del även på det kommunägda området Stenänga, också det lokaliserat på jordbruksmark. Inom både utbyggnadsområde Stenänga och Tofta föreslås även radhus för att uppnå bostadsområden med blandade boendeformer.

Väsentligt samhällsintresse

Utifrån ovanstående resonemang anser kommunen att den fördjupade översiktsplanens föreslagna bostadsutveckling uppfyller definitionen av ett väsentligt samhällsintresse.

Utredda utbyggnadsområden

Under processen med den fördjupade översiktsplanen har många olika potentiella utbyggnadsområden utretts med hjälp av en checklista. Checklistan tar hänsyn till ett antal olika planeringsaspekter och i tabellen under avsnittet "Utredda utbyggnadsområden" i jordbruksmarksutredningen framgår varför vissa områden har prioriterats bort under arbetets gång. Det kan exempelvis handla om närheten till centrum, värmeö-problematik, befintlig kvartersstruktur eller närhet till befintligt järnvägsreservat.

Konsekvenser för jordbruksmark

Utifrån ovanstående resonemang föreslås bostadsbebyggelse på jordbruksmark på tre olika områden i den fördjupade översiktsplanen. Vad gäller vilken jordbruksmark som föreslås att tas i anspråk, gör kommunen bedömningen att konsekvenserna på jordbruksmarken blir som minst vid exploatering av planområdets östra delar, samt delvis i de norra delarna, främst på grund av redan små och splittrade jordbruksenheter. Vad gäller område Öster (se Figur 1) bedömer kommunen att det är lämpligt att i ett första läge exploatera i nära anslutning till tätorten, i syfte att minska påverkan på jordbrukslandskapets konnektivitet och skapa en sammanhållning med befintlig bebyggelse. Kulturlandskapet i området har en sådan karaktär att det är viktigt att bevara en gles bebyggelsestruktur, som harmoniserar med landskapet mot öster. I dessa områden finns även en pågående föroreningsproblematik som kan avhjälpas vid exploatering.

Allt detta sammantaget gör att kommunen landar i att områdena Tofta, Tofta trädgård och Stenänga föreslås för bostadsutveckling fram till 2050.

Sammantagen bedömning

Utifrån ovanstående bedömer Sjöbo kommun sammantaget att föreslagen markanvändning på jordbruksmark i samrådsförslaget för den fördjupade

översiktsplanen för Sjöbo tätort 2050 utgör ett väsentligt samhällsintresse och är motiverad i enlighet med MB 3 kapitel 4 §, utifrån angett bostadsbehov i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026 och utförda utredningar av alternativa lokaliseringar i och omkring tätorten.

Utöver bostadsutveckling föreslås även en expansion av avloppsreningsverket på jordbruksmark, vilket kommunen bedömer som ett väsentligt samhällsintresse. En utveckling av reningsverket måste ske i anslutning till den befintliga anläggningen. Även om en utveckling skulle kunna ske västerut från det befintliga reningsverket, bedöms det av tekniska skäl som mest lämpligt att genomföra expansionen österut, på den anslutande jordbruksmarken. Därmed anses denna utveckling vara motiverad enligt Miljöbalken (MB) 3 kapitel 4 §. Jordbruksmarken i fråga är redan fragmenterad då den är inringad av det befintliga reningsverket och detaljplanelagd mark.

klimateanpassning och öka säkerheten för oskyddade trafikanter. Detta bedöms bidra till en barnvänligare tätort.

Efter samrådet har flera punkter avseende barn och unga i planeringen lyfts in.

Förslag till fortsatt arbete finns i slutet av konsekvensanalysen.

Barnkonsekvensanalys

Kommunen har tagit fram en barnkonsekvensanalys av planförslaget. Analysen finns i sin helhet som en bilaga till den fördjupade översiktsplanen.

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

Förslaget till ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort har ambition om att stärka Sjöbos identitet, höja den gestaltningsmässiga kvaliteten på den byggda miljön, bevara och utveckla grönområden, jobba aktivt med

Referenser

Textkällor

AFRY (2024) på uppdrag av Sjöbo kommun. Riskutredning för detaljplan Sjöbo väst – Risker från Sjöbo reningsverk. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

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

Barnkonventionen (1989). FN:s konvention om barnets rättigheter. Tillgänglig: <https://www.barnombudsmannen.se/barnkonventionen/> [2025-03-31].

Boverket (u.å.). Politik för gestaltad livsmiljö. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/gestaltad-livsmiljo/politik/> [2025-03-31].

DHI (2023). Dagvattenpåverkan på Kävlingeån från Sjöbo tätort med avseende på MKN. Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.616c09c718ee489a9135d4/1714034825915/Dagvattenkvalitet%20Sj%C3%B6bo%20t%C3%A4rtort%2020230428%20Slutversion.pdf> [2025-03-31].

Efterklang (2022) på uppdrag av Sjöbo kommun. Bullerkartläggning 2022 Sjöbo tätort. Tillgänglig: https://www.sjobo.se/download/18.616c09c718ee489a9135da/1714034828903/Slutversion_Sj%C3%B6bo%20T%C3%A4rtort%20Bullerkartl%C3%A4ggning%202022_qacp.pdf [2025-03-31].

Eriksson, A. (2025). Miljökonsekvensbeskrivning FÖP Sjöbo tätort. Calluna AB. Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.3b5db2081963d3ffd3baa>

[4/1746446014615/MKB%20F%C3%96P%20Sj%C3%B6bo%20t%C3%A4rtort%202050%20Granskningsskeden%20250505.pdf](https://www.sjobo.se/download/18.1746446014615/MKB%20F%C3%96P%20Sj%C3%B6bo%20t%C3%A4rtort%202050%20Granskningsskeden%20250505.pdf) [2025-05-05].

Folkhälsomyndigheten (2023). Nationella folkhälsomål och målområden. Tillgänglig: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/om-folkhalsa-och-folkhalsoarbete/tema-folkhalsa/vad-styr-folkhalsopolitiken/nationella-mal-och-malomraden/> [2025-03-31].

FN-förbundet (u.å.). Globala målen för hållbar utveckling. Tillgänglig: <https://fn.se/globala-malen-for-hallbar-utveckling/> [2025-03-31].

HUI (2025) på uppdrag av Sjöbo kommun. Marknadsanalys Sjöbo kommun. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Länsstyrelsen Skåne (2018). Klimat- och energistrategi för Skåne. Tillgänglig: https://catalog.lansstyrelsen.se/store/18/resource/DM_2018_18 [2025-03-31].

Länsstyrelsen Skåne (2017). Kommunala ansvarsarter i Skåne. Tillgänglig: https://catalog.lansstyrelsen.se/store/18/resource/2017_03 [2025-03-31].

Länsstyrelsen Skåne (2003). Närmare till naturen i Skåne. Skydd av tätortsnära områden för friluftsliv och naturvård. Tillgänglig: <https://www.lansstyrelsen.se/skane/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2003/narmare-till-naturen-i-skane.html> [2025-03-31].

Länsstyrelsen Skåne (2007). Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen – Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods. Tillgänglig: <https://www.lansstyrelsen.se/download/18.68fbc90d193243b379e488ad/1732527172691/Riktlinjer%20f%C3%B6r%20riskh%C3%A4nsyn%20i%20samh%C3%A4llsplaneringen.pdf> [2025-03-31].

Länsstyrelsen Skåne (u.å.). Värdefulla vatten i Skåne.

Tillgänglig: <https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/vattenforvaltning/vardefulla-vatten.html> [2025-03-31].

Länsstyrelserna (u.å.). VISS Vatteninformationssystem Sverige.

Tillgänglig: <https://viss.lansstyrelsen.se/> [2025-03-31].

Markera Mark Göteborg AB (2022, uppdaterad 2025) på uppdrag av Sjöbo kommun. PM Geoteknik. Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort.

Översiktlig bedömning av risk för ras, skred och erosion.

Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.3b5db2081963d3ffd3baa/1746446127802/PM-001%20rev%20A.pdf> [2025-05-05].

Naturvårdsverket (u.å.). Det globala klimatarbetet.

Tillgänglig: <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/klimatomstallningen/det-globala-klimatarbetet/> [2025-03-31].

Naturvårdsverket (u.å.). Sveriges klimatmål och klimatpolitiska ramverk.

Tillgänglig: <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/klimatomstallningen/sveriges-klimatarbete/sveriges-klimatmal-och-klimatpolitiska-ramverk/> [2025-03-31].

Naturvårdsverket (u.å.). Sveriges miljömål.

Tillgänglig: <https://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/> [2025-03-31].

Region Skåne (2022). Regionplan för Skåne 2022–2040.

Tillgänglig: <https://experience.arcgis.com/experience/a35ec0bb48554692ad6684a253d79b6c> [2025-03-31].

Regeringskansliet (u.å.). Mål för funktionshinderspolitiken.

Tillgänglig: <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/funktionshinder/mal-for-funktionshinderspolitiken/> [2025-03-31].

Riksantikvarieämbetet (u.å.). Om kulturpolitik.

Tillgänglig: <https://www.raa.se/samhallsutveckling/kulturpolitik/om-kulturpolitik/> [2025-03-31].

Riksdagen (u.å.). Miljöbalk (1998:808).

Tillgänglig: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808/ [2025-03-31].

Riksdagen (u.å.). Plan- och bygglag (2010:900).

Tillgänglig: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/ [2025-03-31].

SGU (2021). Helikopterburna TEM-mätningar i Vombsänkan, Skåne.

Tillgänglig: <https://resource.sgu.se/dokument/publikation/sgurapport/sgurapport202123rapport/s2123-rapport.pdf> [2025-03-31].

Sigma Civil AB (2020) på uppdrag av Sjöbo kommun. Sjöbo skyfallskartering.

Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.616c09c718ee489a9135d9/1714034827365/RAPPORT-107152-v.3.0%20Sj%C3%B6bo%20Skyfallskartering%20.pdf> [2025-03-31].

Sjöbo kommun (2021). Bygga i Sjöbo – vägledning för arkitektur och bevarande vid om-, till- och nybyggnation.

Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/bygga-bo-och-miljo/allt-om-bygglov/bygga-i-sjobo---vagledning.html> [2025-03-31].

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

Sjöbo kommun (2019). Friluftslivsutredning Sjöbo Ora.

Tillgänglig: https://www.sjobo.se/download/18.616c09c718ee489a9135d8/1714034826727/Rapport_friluftslivsutredning.pdf [2025-03-31].

Sjöbo kommun (2025). Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort – Barnkonsekvensanalys.

Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.3b5db2081963d3ffd3baa6/1746446031512/Barnkonsekvensanalys%20F%C3%96P%20Sj%C3%B6bo%20t%C3%A4rt%20Granskningshandling%202025-04-04.pdf> [2025-05-05].

Sjöbo kommun (2016) Grönstruktur- och naturvårdsprogram.

Tillgänglig: https://www.sjobo.se/download/18.4424c56b16693f576f6ca1/1540549902487/GNP_DEL1_HEMSIDA.pdf [2025-03-31].

Sjöbo kommun (2022). Hållbart Sjöbo 2034.

Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/bygga-bo-och-miljo/naturvard/miljo-och-hallbarhet.html> [2025-03-31].

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

Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun (2023). Medborgardialog inför framtagandet av en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort.

Tillgänglig: <https://storymaps.arcgis.com/stories/551d4052b7404b90b35aa385b15c1474> [2025-03-31].

Sjöbo kommun (2021). Mobilitetsnorm för Sjöbo tätort.

Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.5c545e7717842d07a559e98a/1617011644319/Mobilitetsnorm.pdf> [2025-03-31].

Sjöbo kommun (u.å.). Mål och vision.

Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/kommun-och-politik/sa-styrs-sjobo-kommun/vision.html> [2025-03-31].

Sjöbo kommun (2022). Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026.

Tillgänglig: https://www.sjobo.se/download/18.323d17f5184df2130963f6d7/1670574314401/Riktlinjer%20f%C3%B6r%20bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjning%202022%20-%202026_red.pdf [2025-03-31].

Sjöbo kommun (2023). Risk och Sårbarhetsanalys (RSA) Sjöbo kommun – Öppen del. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

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

Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.4b5879f5193d26223ddbd2/1737035035370/Sj%C3%B6bo%20kommuns%20kulturplan%20WEBB.pdf> [2025-03-31].

Sjöbo kommun (2013). Trafikplan för Sjöbo tätort (TRAST).

Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.494e8da916868cf398428b/1548772436891/TRAST%20Trafikplan%20f%C3%B6r%20Sj%C3%B6bo%20t%C3%A4rt.pdf> [2025-03-31].

Sjöbo kommun (2023). Vattentjänstplan 2023.

Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.396c1a9e18e5483a4d2877/1712039390083/Vattentj%C3%A4nstplan%202023%20antagen%20KF.pdf> [2025-03-31].

Sjöbo kommun (2025). Övergripande lokaliseringsutredning inför beslut om föreslagen exploatering av jordbruksmark.

Tillgänglig: <https://www.sjobo.se/download/18.3b5db2081963d3ffd3baa8/1746446098671/Jordbruksutredning%20-%20granskning.pdf> [2025-05-05].

Sjöbo kommun (2022). Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040.

Tillgänglig: <https://sjobo.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?apid=28abd2a853264c53be217765e74dc0a3> [2025-03-31].

Sydsånes avfallsaktiebolag, SYSAV (2021). Från avfall till resurs.

Gemensam kretsloppsplan 2021–2030 för Kävlinge, Lomma, Simrishamn, Sjöbo, Skurup, Svedala, Tomelilla, Trelleborg, Vellinge och Ystad.

Tillgänglig: <https://www.kretsloppsplanen.se/> [2025-03-31].

Sydöstra Skånes samarbetskommitté SÖSK (2024). Infrastrukturstrategi för Sydöstra Skåne – SÖSK:s gemensamma prioriteringar för hållbart resande och transportinfrastruktur.

Tillgänglig: <https://ystad.se/download/18.45e4b8e192705389a31dc1/1729095501977/Infrastrukturstrategi%20f%C3%B6r%20syd%C3%B6stra%20Sk%C3%A5ne%202024%20inkl%20formalia%20-%20pdf.pdf> [2025-03-31].

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

Geodata

Försvarsmakten (2023) Riksintresse försvaret

Jordbruksverket (2024) Jordbruksblock

Jordbruksverket (2023) Jordbruksklass

Lantmäteriet (2024) Båtnadsområde för dikningsföretag

Länsstyrelsen Skåne (2024) Potentiellt förorenade områden (EBH)

Länsstyrelsen Skåne (2024) Båtnadsområde för dikningsföretag

Länsstyrelsen Skåne (2024) Landskapsbildsskydd

Länsstyrelsen Skåne (2024) Strandskydd

Länsstyrelsen Skåne (2024) Strandskydd

Länsstyrelsen Skåne (2024) Tätortsnära natur

Naturvårdsverket (2022) Markfuktighetsindex, Sjöbo kommun med omnejd

Naturvårdsverket (2022) Natura 2000 (Fågeldirektivet)

Naturvårdsverket (2022) Natura 2000 (Habitatdirektivet)

Naturvårdsverket (2023) Naturminne

Naturvårdsverket (2023) Naturresevat

Naturvårdsverket (2023) Riksintresse för friluftsliv

Naturvårdsverket (2023) Riksintresse för naturvård

Naturvårdsverket (2023) Vattenskyddsområde

Naturvårdsverket (2023) Värdefulla vatten

Riksantikvarieämbetet (2023) Fornlämningar

Riksantikvarieämbetet (2023) Riksintresse för kulturmiljövård

SGU (2021) Särskilt skyddsvärt område inom grundvattenförekomst Vombsänkan

Skogsstyrelsen (2023) Skogligt biotopskyddsområde

Vattenmyndigheterna (2024) Grundvattenförekomst i berg

Vattenmyndigheterna (2024) Grundvattenförekomst i sand och grus