



PERSTORPS
KOMMUN

LIS

Landsbygdsutveckling i strandnära nägen

Underlag till Översiktsplan 2017 för Perstorps Kommun

Innehållsförteckning

| | | | |
|---|----------|--|-----------|
| Sammanfattning | 3 | 5. Fokusområden | 9 |
| 1. Inledning | 4 | 5.1. Bälinge | 11 |
| 1.1. Syfte | 4 | 5.1.1. LIS – områdets syfte | 11 |
| 2. Strandskydd | 4 | 5.1.2. Läge | 11 |
| 2.1. Dispens från strandskyddet | 4 | 5.1.3. Beskrivning | 11 |
| 3. Förutsättningar | 5 | 5.1.4. Natur, kultur och friluftsvärden | 11 |
| 3.1. Landsbygd och landsbygdsutveckling | 6 | 5.1.5. Exploateringsbedömning | 11 |
| 3.2. Tätort | 6 | 5.1.6. Konkurrerande intressen | 12 |
| 3.3. Vattendrag | 7 | 5.1.7. LIS – områdets lämplighet och anpassning till strandskyddets syfte | 12 |
| 4. LIS – områden (MB 7 kap 18 a-d §) | 7 | 5.1.8. LIS – områdets bidrag till landsbygdsutvecklingen | 12 |
| 4.1. Kriterier i MB 7 kap 18 e § | 7 | 5.1.9. Vatten och avlopp (VA) | 12 |
| 4.2. Perstorps kommuns ställningstagande | 8 | 5.2. Gustavsborg | 15 |
| | | 5.2.1. LIS – områdets syfte | 15 |
| | | 5.2.2. Läge | 15 |
| | | 5.2.3. Beskrivning | 15 |
| | | 5.2.4. Natur, kultur och friluftsvärden | 15 |
| | | 5.2.5. Exploateringsbedömning | 15 |
| | | 5.2.6. Konkurrerande intressen | 16 |
| | | 5.2.7. LIS – områdets lämplighet och anpassning till strandskyddets syften | 16 |
| | | 5.2.8. LIS – områdets bidrag till landsbygdsutvecklingen | 16 |
| | | 5.2.9. Vatten och avlopp (VA) | 16 |

Sammanfattning

Det finns en allmän lag i Sverige som inte tillåter planering av bostäder eller andra anläggningar närmare stränderna till sjöar och vattendrag än 100 meter. Syftet med denna lag är att trygga allmänhetens tillgång till stränderna och samtidigt bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Från grundregeln finns det undantag så kallade särskilda skäl. Särskilda skäl för undantag är att stranden redan är ianspråktagen av befintlig bebyggelse eller verksamhet i området.

Från den 1 februari 2010 har kommunerna möjlighet att ytterligare lägga till ett skäl för undantag från strandskyddsbestämmelserna. Detta kallas för LIS som står för "landsbygdsutveckling i strandnära lägen". LIS-områden redovisas i kommunens översiktsplan som hänvisning ska ske till i samband med framtida detaljplanering och bygglovsärenden.

För att kunna peka ut ett LIS-område har kommunen gjort en utredning som visar att bebyggelse, verksamheter, anläggningar inom respektive område, bidrar till att stimulera utvecklingen av omgivande landsbygd. Det kan t ex vara genom ökad befolkning som bidrar till underlaget för olika typer av service som handel och skolor men även genom att utveckling av nya eller befintliga verksamheter möjliggörs.

Perstorps kommun har i detta underlag till översiktsplanen, gjort en utredning av och samt pekat ut lämpliga områden för LIS. Sammanlagt förslås två LIS-områden och dessa områden har bedömts som lämpliga för LIS, kopplat till attraktivitet och service men även risker, störningar och andra viktiga intressen.

1. Inledning

En ny strandlagstiftning trädde i kraft som en del av miljöbalken (MB) den 1 juli 2009. Förändringarna i lagen är att kommunen beslutar och pekar ut särskilda områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden.

Områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen kan pekas ut i översiktsplanen och innebär ökade möjligheter för kommunen att ge strandskyddsdispens för att bygga hus eller anläggningar om det gynnar utvecklingen av landsbygden. Områden som pekas ut ska ha i syfte att utveckla landsbygden genom ett utökat befolkning- och verksamhetsunderlag. Det är viktigt att hänsyn tas till allemansrätten, strandskyddsreglernas syfte är att säkra allmänhetens tillträde till strandområden vid sjöar, vattendrag och kuststräckor samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Det viktiga med att peka ut LIS – områden är att inte exploatera alla våra stränder, utan det är viktigt att peka på lämpliga platser så att planeringsmässig hållbarhet uppnås.

1.1 Syfte

Syftet med detta PM (LIS – plan) är att översiktligt peka ut lämpliga områden för vidare utredning för strandnära bebyggelse och friluftsverksamhet. Målet är också att möjliggöra en utveckling av landsbygden som kan ge Perstorps kommun en ny attraktionskraft. LIS- planen ska användas som underlag och vägledning för framtida prövning av dispenser inom strandskyddade områden.

Planens riktlinjer och rekommendationer ska tillämpas tillsammans med översiktsplanens riktlinjer vid behandling av dispensprövning vid strandskyddsärenden, varvid LIS- planen gäller framför översiktsplanen.

2. Strandskydd

Det generella strandskyddet på land och ut i vattnet gäller 100 meter från stranden och finns reglerat i Miljöbalkens 7 kap. 13-18 §. I vissa fall kan Länsstyrelsen om det behövs för att skydda och säkra något speciellt kan strandskyddet utökas upp till 300 meter från strandlinjen. Strandskyddet gäller alla kuster, sjöar och vattendrag och syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgänglighet till strandområdet samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv som är beroende av den miljö och förutsättningar som finns vid strandnära lägen.

2.1 Dispens från strandskyddet

För att ge dispens eller upphäva strandskydd måste det både finnas ett särskilt skäl för det som ska genomföras och samt den åtgärd som ska göras måste vara förenlig med strandskyddets syften. Kommunen lämnar dispens och upphäver strandskyddet förutom i vissa fall exempelvis inom statliga naturreservat, där länsstyrelsen måste fatta beslut.

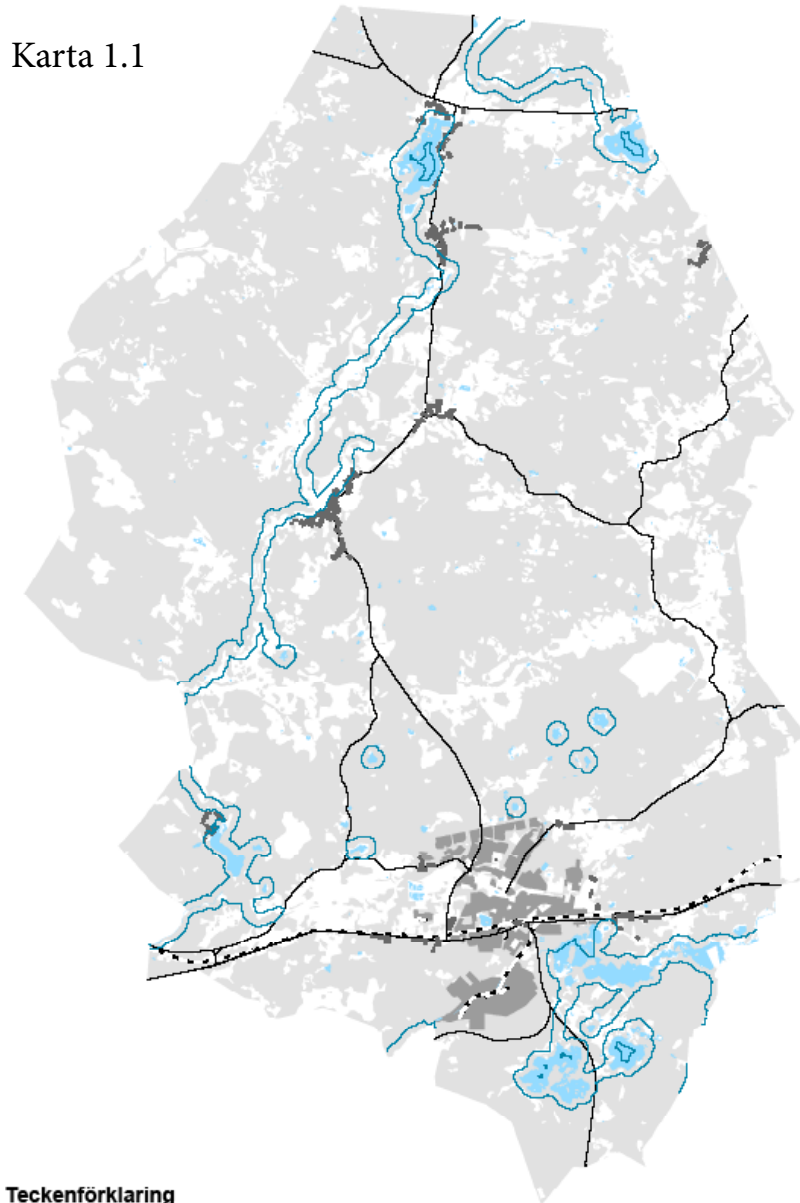
Särskilda skäl vid prövning av dispens och eller av upphävande -
Miljöbalken 7 kap.18 c §

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Området är avskilt från stranden genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.
- Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet om behovet inte kan tillgodoses utanför området.
- Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför strandskyddat område.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

3. Förutsättningar

I Perstorps kommun finns det flera byggnader inom 100 meter från sjöar och större vattendrag. Detta redovisas följande på karta 1.1.

Karta 1.1



Teckenförklaring

— Strandskydd

N
1:70 000

3.1 Landsbygd och landsbygdsutveckling

Perstorp är kommunens centralort med skolor till och med gymnasienivå, vårdcentral och annan service och karaktäriseras både som Nordskånska skogsbygden som omfattar merparten av kommunen och som Centrala mellanbygden som berör kommunen söder om väg 21. Tillgången till service och allmänna kommunikationer varierar inom kommunen. I Oderljunga finns skola F-5, äldreboende och kyrka och mindre samhällen som finns är Bälinge med bad, servering och camping, Häljalt med Batsho Maskin AB samt Ulvs. I den södra delen av Perstorp finns ett industriområde där Perstorp AB ligger.

Kommunens landsbygdskaraktär gör att områden lämpliga för landsbygdsutveckling kan pekas ut i de flesta områdena i hela kommunen. Landskapet är dominerande av lövskog som finns i anslutning till bebyggelse och bostäder, vid våtmark och i kanterna av mer låglänt mark.

Bosättningar utanför tätorterna är generellt belägna i det öppna landskapet och placerade i kanterna av detta. Detta skapar en etablerad, inbodd karaktär som kontrast till den mer ensliga högländskarakaktären i stora delar av området. Små vattendrag, sankmarker och torvtäcker finns spridda i hela området, men ger inget stort bidrag till det allmänna intrycket eftersom de ofta döljs av skog.

Landsbygdsutveckling innebär åtgärder som bidrar till ökat underlag för service eller fler arbetsplatser på landsbygden. Även åtgärder som förbättrar möjligheter för turister att röra sig längs och uppehålla sig vid stränderna kan öka antalet turister. Vilket i sin tur kan ge möjlighet till att nya företag etablerar sig och eller möjlighet till nya arbetstillfällen.

3.2 Tätort

Storleken på en tätort har betydelse för möjligheten att peka ut områden som är lämpliga för landsbygdsutveckling och i detta fall finns det inget hinder mot att peka ut områden i Perstorps kommun. Perstorps kommun önskar en levande landsbygd och ny bebyggelse kan stimulera en positiv utveckling därmed bör områden pekas ut med viss restriktivitet och med hänsyn till tillgången till strandområden inom tätorten. För att främja en hållbar utveckling bör bebyggelsen i första hand lokaliseras till befintliga bebyggelsamlingar, främst de större utpekade orterna. Det är annars svårt att lösa frågor kring vatten- och avlopp, skolskjuts, tillgång till service m.m. Hänsyn behöver också tas till lantbrukets intressen.

3.3 Vattendrag

Inom kommunen finns två större sjöar som är Bälingsjön och Fjällrammsjön och mindre sjöar som bland annat är Tranesjön, Henrikstorpssjön, Ybbarpssjön, Lille sjö och Store sjö. Våtmarkerna inom kommunen utgörs av mossar och inom skogsområdena finns flertal myrar. Varshultamyren en mycket värdefullt myrkomplex som är av riksintresse för naturvården. Flera andra myrar är av intresse ur naturvårdssynpunkt. I ett flertal mossar och myrar bedrivs torvtäkt bland annat av Hasselfors garden. I naturmiljön runt Perstorps samhälle är karpdamarna i Gustavsbergsområdet ett påtagligt inslag.

Vissa av vattendragen är avvattningsdiken som därför normalt inte omfattas av strandskydd men en stor del av de små vattendragen är bäckar som mynnar ut i de större vattendragen och sjöarna. De flesta av vattendragen finns vid befintliga bebyggelsen. Med syftet att förenkla förtätning i befintliga byar som påverkas i stor utsträckning av strandskydd vid små vattendrag kan större områden för landsbygdsutveckling pekas ut. Sådana områden kan omfatta en hel by eller tätort.

4. LIS – områden (MB 7 kap 18 a-d §)

För att avgöra vilka områden i kommunen som är lämpliga för landsbygdsutveckling i strandnära lägen så har urvalskriterierna varit grundläggande och riktlinjerna har varit utgångspunkten för utpekade förslag. Utöver urvalskriterierna har även intresset av att bygga i olika områden beaktats.

Områden som anses lämpliga för landsbygdsutveckling har någon eller några av följande egenskaper:

4.1 Kriterier i MB 7 kap 18 e §

- Området är lämpligt för utvecklingen av landsbygden
- Området är av sådant slag och har en sådan begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt.
- Området inte är skyddat enligt 7 kap i Miljöbalken
- Området kan långsiktigt antas ge positiva sysselsättningseffekter och/eller kan bidra till att upprätthålla serviceunderlaget på landsbygden.

4.2 Perstorps kommuns ställningstagande

- Området ligger nära befintlig bebyggelse eller mindre tätorter. (Det ska utgöra en förtätning eller utvidgning av befintlig sammanhållen bebyggelse).
- Strandområdet är redan inanspråktaget (exploaterat).
- Området har nära till kommunikationsstråk (kollektivtrafik, större vägar, skolskjutsrutter, gång- och cykelväg etc.).
- Området har tillgång eller närhet till befintligt ledningsnät (el, tele, bredband, fjärrvärme etc.).
- Området ger möjlighet att etablera eller utveckla redan befintlig närings- eller turistverksamhet.
- Området ger möjlighet att etablera eller utveckla redan befintligt friluftsliv.
- Området har närhet till eller bedöms ha möjlighet att förstärka underlag för service (handel, skola, äldreomsorg, sjukvård, kollektivtrafik etc.).
- Det är möjligt att ordna kommunalt vatten och avlopp eller gå till att skapa långsiktigt hållbara lokala lösningar i området. Den ekologiska statusen får inte försämrats.
- Området är säkert i förhållande till skred och översvämningar/grundförhållanden.

5. Fokusområden

Utifrån kriterier och riktlinjer har urvalet resulterat i två fokusområden där områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen är lämpliga att peka ut. Dessa tätortsnära områden är Bålinge och Gustavsborg som både ligger i anslutning till befintligt bebyggelse. Områdena har pekats ut med hänsyn till områdets förutsättningar samt lämplighet för landsbygdsutveckling och i kommande avsnitt behandlas förutsättningarna mer ingående. (Karta 1.2)

Karta 1.2

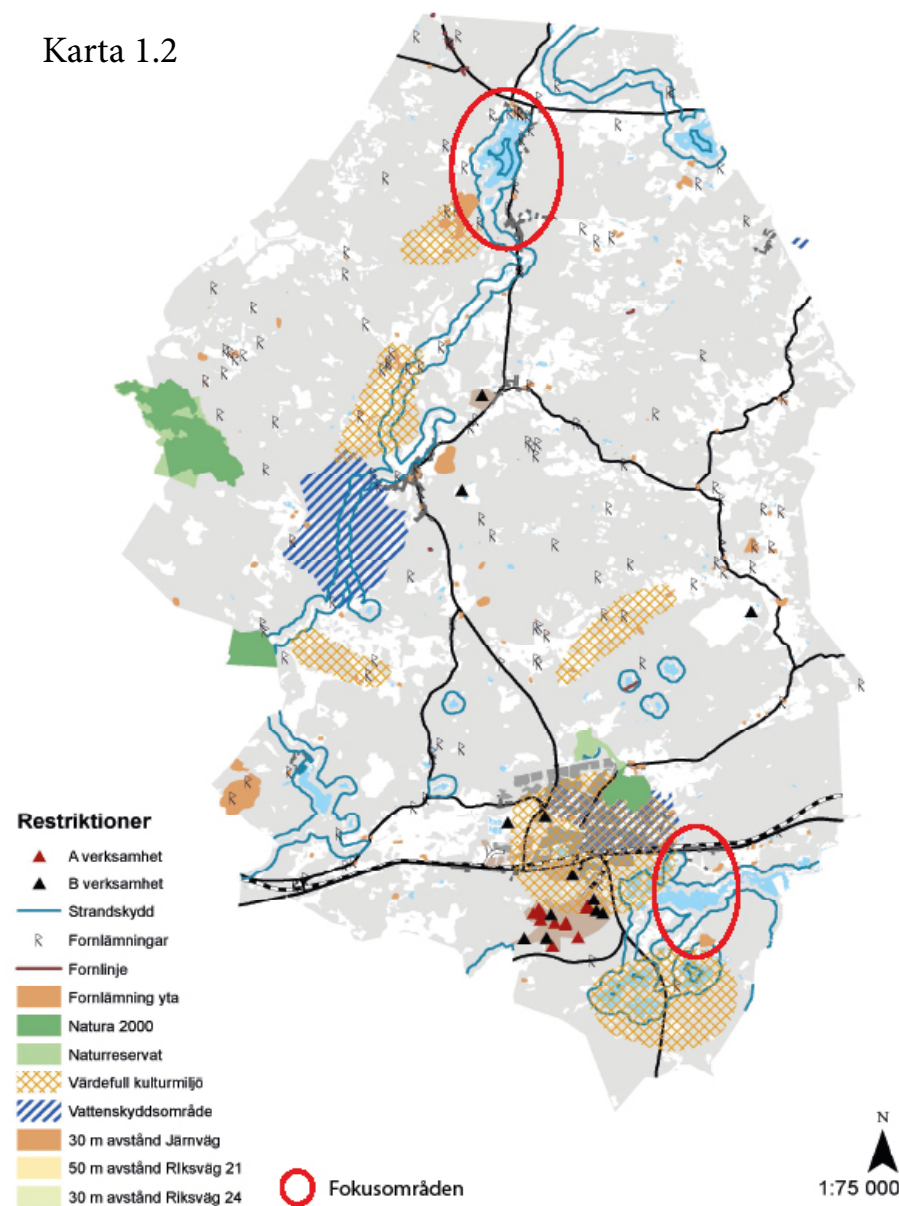




Foto: Petersson, R (2017), Naturskyddsföreningen och Perstorp Naturskyddsförening

5.1 Bälinge

5.1.1 LIS – områdets syfte

Syftet med området är att öka möjligheterna att bygga nya bostäder och komplettera befintliga bostäder samt utveckla verksamheter som till exempel badplats och bidra till en naturlig utveckling av Bälinge och Bälingesjö. (Karta 1:3)

5.1.2 Läge

Området är beläget i den norra delen av kommunen och utgörs idag av ett befintligt campingområde med en offentlig badplats nordväst om väg 108. Avståndet från Perstorp till Bälinge är femton kilometer och närheten till naturen och möjligheterna till friluftsliv med bland annat camping är den främsta attraktionskraften i området. Bebyggelseutveckling koncentreras till utveckling av väg 108 med kollektivtrafik, gång- och cykel och service.

5.1.3 Beskrivning

Bälinge är en småskalig by bestående av grupp med permanentbebyggelse och en del fritidshus samt med gårdar och boningshus intill väg 24. Byn har stora kulturvärden med äldre bebyggelse och fina utblickar i landskapet och mot sjön. Potential för utveckling kring Bälingesjö finns i delar av området genom komplettering med bostadsbebyggelse i anslutning till Bälinge by. Orten ligger attraktivt vid Bälingesjön och med närhet till väg 24 och väg 108 där det finns bra kollektivtrafikförbindelser.

5.1.4 Natur, kultur och friluftsvärden

Området karaktäriseras av sin närhet till Bälingesjö samt av trafikplatsen vid väg 108. Bälinge är ett campingområde med badplats och omges av skogsmark. De naturvärden som finns i området utgörs av skog och naturen runt Bälingesjön är till stor del inte tillgängliga för allmänheten på grund av tät vegetation. Den upp vuxna vegetationen avskärmar så att sikten till sjön skymms och det finns få möjligheter att närma sig det öppna vattnet. Till följd av att campingen har upprättats har en del av planområdet hållits öppet och fritt från tät vegetation, vilket har inneburit att det har blivit lättare för allmänheten att få tillgång till det strandnära området vid Bälingesjön.

5.1.5 Exploateringsbedömning

Syftet med LIS – området är dels att utveckla området för nya bostäder och dels för verksamheter som kan dra nytta av det tillgängliga läget som kan göras attraktivt om ytorna disponeras med mindre inskränkning. Nya bostäder samt komplettering av befintliga bostäder skulle ge Bälinge en utvecklingsmöjlighet i ett attraktivt läge med möjlighet till utblickar över vattnet och med camping och badplats. Bebyggelse bör anpassas och smälta in i miljön på platsen och förstärkning av trafikplatsen bör ske vid väg 108. Det är viktigt att karaktären på bebyggelsen och omfattningen är sådan att småskaligheten i byn bibehålls och att gränserna mot landskapet blir väl utformade. Den samlade bedömningen är att området har en god exploateringspotential och därför är intressant som LIS-område.

5.1.6 Konkurrerande intressen

Avsikten är dock att möjliggöra framtida planering av bostäder och verksamheter som har anknytning till vägtrafiken varför detta snarare stärker riksintresset. Väg 24 är utpekad av Region Skåne som värdefull för arbetspendling och transporter för farligt gods. Motstående intressen finns när det gäller planering inom strand-skyddsområde. Det kan också finnas konflikter vid planering av bebyggelse inom kulturmiljön. För att säkerställa riksintresset för kulturmiljövård inom delar av LIS-området behöver ny bebyggelse ta hänsyn till de befintliga fornlämningar som finns i området och sambandet mellan dessa. Däremot berörs området inte av något riksintresse förutom att det är skyddad och omfattas av strand-skydd.

5.1.7 LIS – områdets lämplighet och anpassning till strand skyddets syften

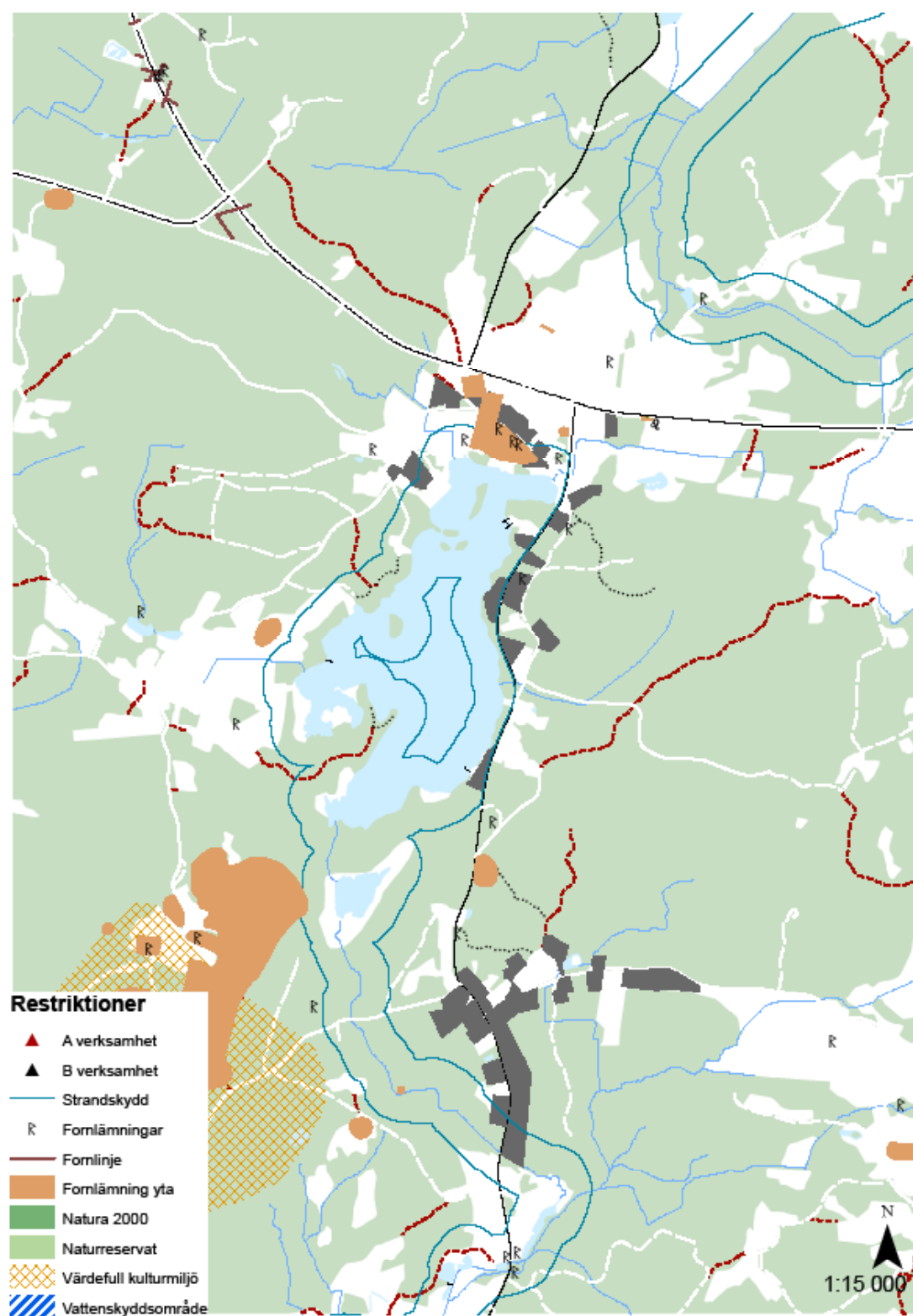
Bälinge har i förhållande till sin befolkning ett bra serviceutbud. Möjligheterna till friluftsliv är goda och det är angeläget att locka fler invånare till närområdet för att stärka underlaget för grundläggande service. Det som idag är offentlig camping och badplats är den del av området som ligger inom strandskydd och är redan ianspråktaget.

5.1.8 LIS – områdets bidrag till landsbygdsutvecklingen

LIS-området med utveckling av bostäder bedöms stärka underlaget för service i Perstorps kommun med bad och camping samt även kunna stärka underlaget för kollektivtrafiken till Bälinge. Området nås väl via väg som ansluter till väg 24 och 108:an. Området har närhet till busslinje på 24:an och kommunen arbetar för att busslinjen längs 108:n ska återupprättas. Pendlarparkering föreslås i anslutning till väg 24. Alltså underlättar det möjligheterna att utveckla nya verksamheter i området samt gynnar näringslivets möjligheter att rekrytera attraktiv arbetskraft till kommunen i övrigt.

5.1.9 Vatten och avlopp (VA)

Inom LIS-området finns ett allmänt verksamhetsområde. Utredning om hur den allmänna Va-anläggningen kan och ska utökas sker utifrån de behov som eventuellt kommer att uppstå inom LIS-området.



Karta 1.3



Foto: Petersson, R (2017), Naturskyddsföreningen och Perstorp Naturskyddsförening

5.2 Gustavsborg

5.2.1 LIS – områdets syfte

Syftet med området är att öka möjligheterna att bygga nya bostäder och komplettera befintliga bostäder samt utveckla verksamheter som till exempel fiske och promenadstråk. (Karta 1:4)

5.2.2 Läge

Söder om Perstorp ligger Gustavsborg och omfattar området kring Hässleholmsvägen och Bosarpsvägen. Avståndet till Perstorp centrum är tre och en halv kilometer. Området präglas av de goda möjligheterna som finns inom friluftslivet, bland annat fiske. Fokusområdet vid Ybbarpsjön och Henrikstorpssjön ligger avskilt från Hässleholmsvägen och omfattas av naturytor samt att det befintliga bebyggelserna ligger längs Hässleholmsvägen.

5.2.3 Beskrivning

Området är utpekad som LIS främst för att kunna erbjuda attraktiv boende nära övriga befintliga bebyggelse vid Ybbarpsjön och Henrikstorpssjön samt att boende i omgivningen skulle kunna nyttja sjöarna runtomkring. Framförallt för att stimulera den lokala och regionala utvecklingen i områden som har god tillgång till fria strandområden och där en viss byggnation kan ske utan att strandskyddets syften åsidosätts.

5.2.4 Natur, kultur och friluftsvärden

Gustavsborg är det område som består av många dammar och öppet landskap. En av kommunens målpunkter ligger söder om området som är Perstorps golfbana. Området är skogbevuxet och svagt kuperat. Vegetationen är varierad och området innehåller flera olika värdefulla biotoper och till dessa knutna rödlistade arter, det vill säga hotade växter och djur. Området är ett populärt rekreationsområde med många besökare som kommer för att paddla kanot, cykla, vandra, fiska eller spela golf. Landskapet är lugnt och småskaligt.

5.2.5 Exploateringsbedömning

Syftet med LIS – området är dels att utveckla området för nya bostäder och dels för verksamheter som kan dra nytta av det tillgängliga läget som kan göras attraktivt om ytorna disponeras med mindre inskränkning. Nya bostäder samt komplettering av befintliga bostäder skulle kunna ge området en utvecklingsmöjlighet i ett attraktivt läge med närhet till centrum och service. Det är viktigt att karaktären på framtida bebyggelse följer det befintliga. Den samlade bedömningen är att området har en god exploateringspotential och är därför intressant som LIS-område.

5.2.6 Konkurrerande intressen

Avsikten är dock att möjliggöra verksamheter som har anknytning till vägtrafiken varför detta snarare stärker riksintresset. Motstående intressen kan uppstå när det gäller planering inom strandskyddsområde. Det kan också finnas konflikter vid planering av bebyggelse inom kulturmiljön. För att säkerställa riksintresset för kulturmiljövård inom delar av LIS-området behöver ny bebyggelse ta hänsyn till det befintliga i omgivningen. Området berörs inte av något riksintresse förutom att det är skyddad och omfattas av strandskydd.

5.2.7 LIS – områdets lämplighet och anpassning till strand skyddets syften

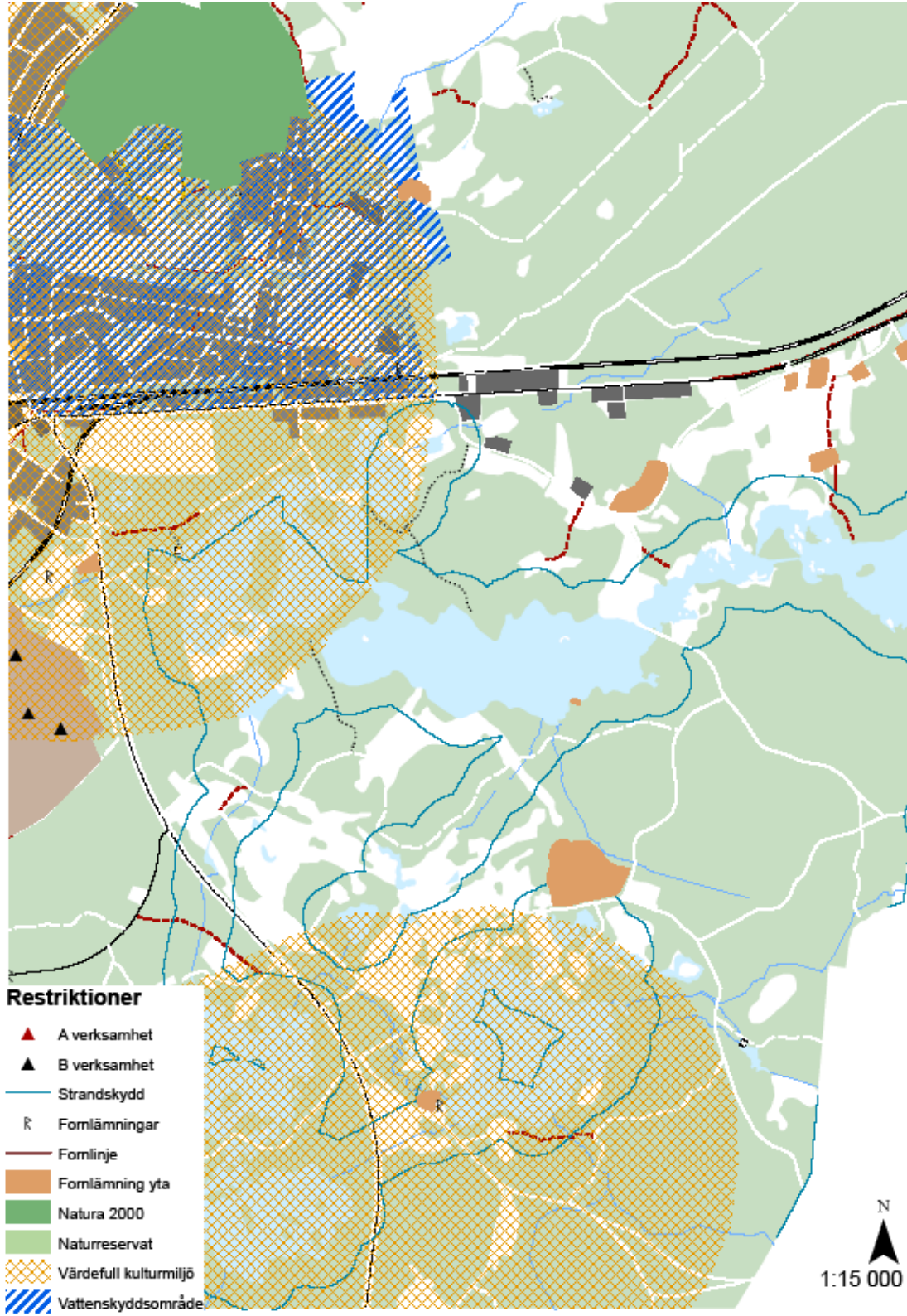
Möjligheterna till friluftsliv är goda och det är angeläget att locka fler invånare till närområdet för att stärka underlaget för grundläggande service

5.2.8 LIS – områdets bidrag till landsbygdsutvecklingen

LIS-området med utveckling av bostäder och friluftsliv, bedöms stärka underlaget för service i Perstorps kommun. Området nås via Hässleholmsvägen och Stockholmsvägen.

5.2.9 Vatten och avlopp (VA)

Inom LIS-området finns ett allmänt verksamhetsområde. Utredning om hur den allmänna Va-anläggningen kan och ska utökas sker utifrån de behov som eventuellt kommer att uppstå inom LIS-området.



Karta 1.4