

Generell vägledning till markanvändningskartan



Del av Översiktsplan för Höors kommun
Antagen av kommunfullmäktige i Höors kommun
12 oktober 2022

Läsanvisning

Dokumentet *Generell vägledning* är del av Utvecklingsplan för Tjörnarp - Del av Översiktsplan för Höörs kommun. Dokumentet är en utskrift från den digitala kartberättelsen som finns att hitta på kommunens hemsida www.hoor.se. I kartberättelsen finns interaktiva kartor tillsammans med alla delar av utvecklingsplanen samlade. Kartberättelsen är det primära sättet att ta del av utvecklingsplanen.

I utskriven version (PDF) består utvecklingsplanen av följande delar:

1. Sammanfattning och bakgrund
2. Utvecklingsstrategi
3. Särskilda hänsyn vid planering kring Tjörnarp
4. Markanvändningskarta
5. Generell vägledning
6. Markanvändning objektbeskrivningar

Följande utredningar och PM har fungerat som planeringsunderlag:

- PM Klimatanpassning
- PM Kulturmiljö
- PM Nya bostäder
- PM Rekreation och sociala värden
- PM Tidig dialog
- Trafikutredning
- PM Lokaliseringsutredning för badplats
- PM Natur och äventyr
- PM Grönstruktur och spridningskorridorer
- Naturvärdesinventering
- PM Angående VA-försörjning
- PM Analys av byggrätter i gällande DP
- PM uppföljning av ÖP strategier

Generell vägledning

Den generella vägledningen till markanvändningskartan visar hur kommunen förhåller sig till de områden som pekas ut i markanvändningskartan. För varje plats i kommunen visar markanvändningskartan EN avsedd användning och ger vägledning inför kommande frågor om att förändra markanvändningen.

Detta dokument går igenom den generella vägledningen för stadsbygd, verksamhetsområde, grönområde i tätort, landsbygd, leder- och angöringspunkter, naturområden, sjöar- och vattendrag, badplatser, aktivitetsplatser, korsningsåtgärder och de stråk som pekas ut i markanvändningskartan.

Arbetsgrupp

Karin Kallioniemi - Strategisk planeringschef
Anton Klacka - Samhällsplanerare
Julia Göransson - Samhällsplanerare
Yvonne Hagström - Planarkitekt
Åsa Abrahamsson - Kommunekolog

Styrgrupp

Rolf Carlsson - Samhällsbyggnadschef/VA-chef
Karin Kallioniemi - Strategisk planeringschef
Jesper Sundbärg - Enhetschef Plan-, bygg & projekt
Patrik Palmström - Biträdande VA-chef
Susanne Löfström - Gatu- och parkchef

Inledning

Markanvändningskartan har en central roll i översiktsplanen eftersom det är här kommunen visar hur det är tänkt att mark- och vattenområden ska användas. Det är en heltäckande karta utan överlappningar. För varje plats i kommunen visar markanvändningskartan alltså EN avsedd användning och ger vägledning inför kommande frågor om att förändra markanvändningen.

Generell vägledning finns för samtliga punkter, linjer eller områden som pekas ut i översiktsplanens markanvändningskarta. Till varje utpekad punkt, linje och område finns det dessutom en specifik vägledning för varje utpekande.

Här nedan finns en sammanställning av den generella vägledningen för samtliga utpekade markanvändningstyper i markanvändningskartan.

Under varje rubrik nedan finns även en beskrivning av vad de respektive utpekade delarna i markanvändningskartan innebär.

Verksamhetsområde

Befintliga verksamheter

- Verksamhetsområden i markanvändningskartan är särskilt avsedda för sådana verksamheter som inte bör blandas med bostäder. Här finns utrymme för verksamheter som kan innebära viss störning, som är ytkrävande eller som genererar mycket trafik. Viktiga kriterier är att områdena har god trafikförsörjning och är tillräckligt stora för att ge näringslivet förutsättningar att utvecklas i tider av stort tryck på bostadsmarknaden. Områdena är inte avsedda för kontor och personalintensiv verksamhet.

Utbyggnadsområde för verksamheter

- Avser område för framtida utveckling av verksamheter för den typ av verksamheter som inte bör blandas med bostäder.

Stadsbygd

Bostäder har ingen egen beteckning i markanvändningskartan utan ingår i "Stadsbygd", tillsammans med sådant som skolor, kontor, handel, gator, kvartersparker och fritidsanläggningar.

Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator eller har en kvartersliknande struktur. Trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå.

Indelningen i olika tidshorisonter innebär en preliminär prioritering utifrån kända förutsättningar, men ska inte vara styrande om förutsättningarna förändras. För samtliga områden som omfattas av stadsbygd gäller de fyra nedersta punkterna som står under befintlig stadsbygd.

Befintlig stadsbygd

- Staden utvecklas utifrån befintlig struktur.
- Utbyggnaden av större områden måste medge en indelning i etapper.
- Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi och ta till vara naturliga förutsättningar på platsen.
- Kulturmiljön ska beaktas i samband med planeringen för ny bebyggelse.
- Koppling till cykelvägnät och kollektivtrafik ska beaktas i samband med ny bebyggelse.

Stadsbygd, centrum

- Område i centrala delar av orten som är särskilt lämpligt för utveckling av centrumfunktioner, som kommersiell och offentlig service. Det kan ske genom omvandling av befintlig bebyggelse. Detaljplaner kan behöva justeras för att möjliggöra önskad utveckling. Allmänna platser inom centrum ska utvecklas med tanke på dess betydelse för orten och uppmuntra till vistelse och möten. Ett byggnadsfritt avstånd om 40 meter ska beaktas i samband med planering av eventuell ny bebyggelse.

Ny/ändrad stadsbygd, kort sikt

- Utveckling av ny/ändrad stadsbebyggelse planeras på kort sikt vilket innebär inom ca fyra år.

Ny/ändrad stadsbygd, medellång sikt

- Utveckling av ny/ändrad stadsbebyggelse planeras på medellång sikt, ca fyra till tolv år.

Ny/ändrad stadsbygd, lång sikt

- Utveckling av ny/ändrad stadsbebyggelse planeras på lång sikt, troligtvis mer än tolv år framåt i tiden.

Grönområden i markanvändningskartan

Grönområden i markanvändningskartan är parker och naturmark i tätortsmiljö som behöver skiljas ut från bebyggelsen för att de har en stor betydelse för orten. Små sjöar och dammar ingår. Anlagda områden för fritidsaktiviteter utomhus visas också som grönområden, liksom närrekreationsområden, förutsatt att de direkt angränsar till stadsbygd. Stadsdelsparker och mindre grönytor ingår i stället i områdestypen stadsbygd och markeras inte särskilt i markanvändningskartan.

Vägledning

- Naturvärdena ska öka
- Tillgängligheten ska förbättras och möjligheten till rekreation i sammanhängande grönstruktur ska stärkas.
- Möjligheten att vandra längs kommunens åar ska förbättras.
- Åar, dammar och sjöar ska lyftas fram tydligare i stadsmiljön som en del av den goda livsmiljön.
- Vid förändringar i grönområdena ska ekosystemtjänster bedömas med särskilt fokus på sociala konsekvenser och fördröjning av dagvatten.
- Naturliga förutsättningar som vegetation, habitat för biologisk mångfald och topografi ska styra utformningen av bebyggelse och bebyggelsestrukturer.
- Planeringen ska ha träden som utgångspunkt vilket innebär att kommunen vill undvika att ta ner eller skada träd
- Grönområden ska utformas som rekreationsområden där de naturliga inslagen ska vara helt dominerande

Landsbygd: generellt

Landsbygd är den dominerande områdestypen för småstadens omland. Landsbygden används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, men även lantliga bostadsområden och anläggningar för besöksnäringen ingår.

Den generella vägledningen för ny bebyggelse på landsbygd gäller för kommunen som helhet. I småstadens direkta närhet är förändringstrycket stort vilket ger ett större behov av samlad prövning genom detaljplan. Även behovet av att lösa VA-frågan i ett sammanhang är särskilt tydlig.

Vägledning

Nya bostadstomter placeras i första hand:

- i eller i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper och
- med hänsyn till historiska strukturer i landskapet som sockengränser, vägar, mm

Tomten avgränsas och utformas med hänsyn till natur- och kulturvärden samt höjdskillnader. I kuperade områden behövs större tomt för att undvika onödig schaktning och utfyllnad.

Bebyggelsen utformas med hänsyn till landskap, kulturhistoria och karaktärsdrag i omgivande bebyggelse.

Lokalisering och utformning anpassas efter möjligheterna att ordna vatten och avlopp på ett hållbart sätt.

Landsbygd: jord- och skogsbruk i markanvändningskartan

Jord- och skogsbruk i markanvändningskartan avser mark som används för areella näringar. Tjörnarps ingår i mellanbygden vars jordbruksmark har jordbruksmarksklass 3-5. Skogsbruket är betydande och jordbruksmarken består av mindre skiften, ofta betesmark.

Vägledning

Förutsättningarna att långsiktigt bedriva areella näringar ska väga tungt vid eventuella förändringsanspråk. Väster om Höör gäller att avstyckningar för andra ändamål ska styras till befintliga bebyggelsegrupper och vägar för att inte splittra upp marken.

Leder och angöringspunkter i markanvändningskartan

Leder i markanvändningskartan visar var funktionen vandringsled ska vara den prioriterade markanvändningen. Lederna markeras på olika sätt beroende på deras funktion och status. Skåneleden har den karaktäristiska orangea färgen i kartan som liknar de fysiska markeringar som finns ute längs ledens sträckning. Dessutom markeras de viktigaste kommunala lederna och hur dessa knyter an till Skåneleden. I kartan redovisas också de planerade leder som finns i kommunen, dessa redovisas som punkter eftersom de ännu inte är utbyggda och den exakta dragningen inte beslutad.

Angöringspunkterna ligger ofta i anslutning till befintliga och planerade leder eller till andra viktiga besöksmål. Angöringspunkterna är markerade som punkter i kartan. Vissa av punkterna finns och är fullt utbyggda med informationstavlor, parkering och andra faciliteter. Några av punkternas exakta position är inte helt fastställd men utplaceringen är gjord i nära anslutning till den plats där själva angöringspunkten förväntas förverkligas.

De generella riktlinjerna för kommunens leder och angöringspunkter handlar till stor del om att underlätta angöringar till befintliga områden med höga kvaliteter samt att stärka kopplingarna inom befintligt system för leder och infrastruktur med koppling till besöksnäringen.

Vägledning

- Det ska bli lättare att ta sig till angöringspunkterna, och därmed även naturområden och leder, med cykel och kollektivtrafik.
- Angöringspunkter och vandringsleder ska göra områdena mer tillgängliga för alla.
- Utvecklingen av angöringspunkter i stationsnära läge har hög prioritet.
- Möjligheten att vandra mellan områdena i attraktiva stråk ska stärkas långsiktigt.
- Kommunen ska vara restriktiv med att tillåta ny bebyggelse i nära anslutning till leder.
- Vandringslederna ska vara lätta att följa och närmiljön ska utformas med hänsyn till rekreativintresset.
- Möjligheten att erbjuda service till vandrare och besökare ska främjas invid lederna.

Naturområden i markanvändningskartan

Naturområden är mark utanför tätorter med stora friluftslivs-, natur- eller landskapsvärden där landskapsvård och rekreation ska vara överordnad annan mark- och vattenanvändning. Jord- och skogsbruk är ofta en central del av skötseln men bör bedrivas på sätt som är förenligt med landskapsvärden och rekreativintresset. Delar av områdena är väl anpassade för friluftsliv med angöringspunkter och skyltade leder.

De generella riktlinjerna som kommunen arbetar efter när det gäller naturvärden och hur dessa kan lyftas handlar framför allt om att tillgängliggöra områdena för allmänheten och göra det lätt att ta sig till med olika färdmedel. Det handlar också om områdenas kvaliteter i sig, både de kvaliteter som är tydliga för oss människor och andra kvaliteter som har mer direkt koppling till naturvärden.

Vägledning

- Naturvärdena ska öka.
- Det ska bli lättare att ta sig till områdena med cykel och kollektivtrafik.
- Angöringspunkter och vandringsleder ska göra områdena mer tillgängliga för alla.
- Möjligheten att vandra mellan områdena i attraktiva stråk ska stärkas långsiktigt.
- Naturområden ska tillsammans med leder, angöringspunkter och grönområden utvecklas som en grundstruktur för gröna och rekreativa kvaliteter.

Sjöar- och vattendrag i markanvändningskartan

I områdena för de utpekade sjöarna ska intressen kopplade till sjöarna och deras anslutande vattenområden vara överordnade annan markanvändning. De konkurrerande intressen som kan finnas i samma områden ska underordnas intresset för sjöarna.

Strategiskt viktiga åar och bäckar pekas ut i markanvändningskartan. Dessa ska vara prioriterad markanvändning utmed de sträckor där de finns illustrerade. Vattendragen pekas ut för sina naturvärden och sin betydelse för besöksnäring och rekreation. Stråken ska tillsammans med grönområden och naturområden utvecklas som en grundstruktur för gröna och rekreativa kvaliteter.

Områdena ska framför allt skyddas och skötas med hänseende till god vattenkvalitet och utvecklandet av rekreation, naturvärden och fiske. Då det gäller sjöar och vattendrag i markanvändningskartan finns det generellt ett behov av att skydda även närområdet kring dessa vattenområden för att säkra till exempel god vattenkvalitet och allmänhetens tillgänglighet till områdena.

De generella riktlinjerna för kommunens sjöar och vattendrag handlar mycket om tillgänglighet och att lyfta fram outnyttjad potential till allmänna resurser. Sjöar och vattendrag har stor betydelse för såväl boende som besöksnäring eftersom det finns flera näringar som har tydlig koppling till just vatten och det liv som finns i vattnet. Sjöar hör till användningstypen vattenområden i markanvändningskartan (se sida 7 i utvecklingsdelen).

Vägledning

- Tillgängligheten till de största sjöarnas stränder ska förbättras genom angöringspunkter, vandringsleder och andra anläggningar för friluftslivet.
- Vattenkvaliteten i sjöar och vattendrag ska successivt förbättras.
- Förutsättningar för fiske ska stärkas i hela kommunen.
- Området närmast vattendragen ska utvecklas för att stärka naturvärden och rekreation samt mildra effekterna av översvämningar.
- Vattendrag och sjöar ska fungera väl som habitat och för klimatanpassning och utjämning av flöden.

Badplatser i markanvändningskartan

I de områden som pekats ut för badplatser ska intressen kopplade till bad och badplatsens framtida utveckling vara den prioriterade markanvändningen. Intressen för badplats kan med fördel kombineras med andra intressen för friluftslivet.

De kommunala badplatserna är en resurs för kommunens invånare och besökare. De bidrar till kommunens attraktivitet som boendekommun men även som dragplåster för besökare från regionen eller längre utifrån. Badplatserna kompletterar övriga anläggningar för rekreation och besöksnäring i kommunen.

Vägledning

- Trafikangöring till badplatsen är en nyckelfråga. Fordon för anläggning, skötsel och räddningstjänst behöver kunna köra ner till badplatsen.
- Tillgängligheten för besökare är viktig. Det behöver finnas parkeringsplatser för bilburna besökare. Gångstigar till badplatsen från parkering och kollektivtrafikhallplats ska vara attraktiva och möjliga tillfart med barnvagn.
- Badplatserna ska erbjuda god service med möjlighet att gå på toalett och slänga sopor etc utifrån förutsättningarna på platsen.
- Badplatserna ska utvecklas för både närboende och besökare. Badplatserna ska utvecklas utifrån sina förutsättningar.
- Utveckling av badplatser ska prioriteras i miljöer med höga natur- och upplevelsevärden.

Aktivitetsplatser i markanvändningskartan

Aktivitetsplatser är offentliga platser för möte och aktivitet. Aktivitetsplatser är platser i tätortsmiljö där människor kan mötas oberoende av ålder och erfarenheter. Förutsättningar för olika typer av aktivitetsplatser behöver finnas.

Vägledning

- Aktivitetsplatser ska lyfta det offentliga livet och bidra med liv i utomhusmiljön.
- Aktivitetsplatser ska utformas i samverkan med användarna.

Korsningsåtgärder i markanvändningskartan

Korsningsåtgärd

Korsningsåtgärd i markanvändningskartan visar var det finns behov av att skapa säkra korsningar över barriärer i form av vägar och järnväg. Dessa punkter har framför allt pekats ut i anslutning till Södra stambanan, Landsvägen i Tjörnarps samt väg 23 som kommer att byggas ut till mötesfri väg. Längs med Södra stambanan och väg 23 innebär korsningsåtgärd som regel att det behöver skapas en planskild korsning. Vad gäller Landsvägen däremot kan det fungera med korsningsåtgärder i plan i kombination med hastighetssäkring. Planskilda kopplingspunkter ska vara strategiskt och logiskt placerade

Vägledning

- Planskilda kopplingspunkter ska kopplas till stråk för rekreation.
- Det ska vara lätt att hitta till eller ledas till kopplingarna som kan gå antingen under eller över fysiska barriärer.

Stråk i markanvändningskartan

Stråk för rekreation

Stråk för rekreation i markanvändningskartan visar var det är lämpligt att försöka skapa stråk för rekreation.

Stråk för rekreation skapar tillgänglighet till grön- och naturområden samt kopplar samman viktiga områden för rekreation. Stråken ska koppla till målpunkter och skapa förutsättningar för rekreation. Stråken ska även koppla till planskilda korsningar som överbrygger barriärer. I möjligaste mån ska stråken gå genom grön- och naturområden.

Vägledning

- Stråken ska vara lätta att hitta och följa för såväl närboende som besökare utifrån
- Användbarheten av stråken ska förbättras genom röjning och anpassningar
- Stråken ska utvecklas utifrån sina specifika förutsättningar och sin karaktär.