

Antagen av: Kf 2012-10-18, § 158
Laga kraft: 2013-10-17
Genomförandetiden slutar: -
SAMBN arkiv nr: Hagestad/Sandhammaren 4

Områdesbestämmelser för  
**del av området kring Hagestads mosse**  
Ystads kommun, Skåne län

### **SYFTE**

Syftet med områdesbestämmelserna är att analysera landskapets värden för att kunna bevara det unika landskapet. Områdesbestämmelserna ska också ange hur eventuell ny bebyggelse ska ta hänsyn till de natur-, kultur-, och rekreationsvärden som finns.

### **BAKGRUND**

Områdesbestämmelser för del av området kring Hagestads mosse antogs av kommunfullmäktige i Ystad 2009-11-19. Beslutet överklagades till länsstyrelsen, som upphävde beslutet. Skäl för länsstyrelsens beslut var att det inte är möjligt att reglera byggnads- och bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus med områdesbestämmelser. Det är inte heller möjligt att ställa krav på att ny bebyggelse ska prövas genom förhandsbesked eller att utpeka vissa områden som sådana där detaljplan krävs för uppförande av ny bebyggelse. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2010-11-17 ge Plan o Bygg i uppdrag att revidera de upphävda områdesbestämmelserna. Områdesbestämmelserna revideras i enlighet med vad länsstyrelsen anger i sitt beslut. Området utökas också så att även mossen ingår.

Områdesbestämmelserna handläggs enligt den ”gamla” plan- och bygglagen (SFS 1987:10).

### **PLANFÖRSLAG**

Områdesbestämmelserna anger huvudsaklig markanvändning, utformnings- och utseendebestämmelser samt föreskriver utökad lovplikt för ny-, om- och tillbyggnad inom området.

### **Markanvändning**

Områdesbestämmelser anger grundragen för markanvändningen inom området.

#### **Natur**

Område som betecknas som NATUR består främst av skog, men innehåller även enstaka bostads- och fritidshus och mindre områden av ängs-, hag- och jordbruksmark samt mossen. Ny bostadsbebyggelse är inte lämplig inom dessa områden.

#### **Jordbruk**

Område som betecknas som JORDBRUK består främst av jordbruksmark, men innehåller även enstaka bostäder, mindre områden av ängs- och hagmark och skog.

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### Ny bebyggelse

Området är glest bebyggt och mycket småskaligt. Ny bebyggelse ska därför anpassa sig till omgivningen och inordnas i småskaligheten. En ytterst begränsad utbyggnad med långsam utbyggnadstakt är lämplig och bör grunda sig på landskapets historiska uppdelning och användning samt på den bebyggelsestruktur som har funnits här tidigare.

Efterfrågan på bebyggelse inom planområdet är stor. Gamla gårdar renoveras och används som fritidshus eller för åretruntboende. Den bebyggelse som finns och har funnits i området har kommit till på initiativ av markägarna. Markägarna har byggt på de ur jordbrukssynpunkt sämsta markerna. Det innebär att nästan all bebyggelse traditionellt funnits söder om Hagestad mossaväg där mossen och järarna låg (se även under Förutsättningar).

### Placering

Ny bebyggelse ska anpassas till traditionen på landsbygden när det gäller husens form och placering. Husen placerades förr ofta intill vägar med huvudbyggnaden närmast vägen och ekonomibygnaderna längre in.

### Utformning

Utformningen av ny bebyggelse ska ägnas stor omsorg.

Huvudbyggnader ska uppföras:

- som smala 1½-planslängor
- med traditionella fasadmaterial som puts, sten eller tegel
- med traditionell takform vilken inom området är sadeltak
- med traditionella takmaterial som tegel, papp eller målad plåt

Uthus, garage och liknande ska uppföras:

- med traditionella fasadmaterial som puts, sten, tegel eller trä
- med traditionell takform vilken inom området är sadeltak eller pulpettak
- med traditionella takmaterial som tegel, papp eller målad plåt

Viktiga detaljer att tänka på är:

- små takutsprång
- fönster i trä med smäcker profil
- skorsten i puts eller tegel
- traditionella eller enkla dörrar
- smäckra låga takkupor
- smäckra plåtdetaljer m m

### Utbyggnadstakt

Utbyggnadstakten har betydelse för hur planområdet utvecklas. Med ett mindre antal nya hus om året upplevs det som en fortsättning på den utbyggnad som pågått under generationer. Den sociala strukturen i området består med en lugn utbyggnadstakt. En snabbare utbyggnad eller en utbyggnad med grupper av hus innebär betydligt större påverkan på området och ska undvikas.

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21



*Goda exempel på viktiga utformningsdetaljer såsom små takutsprång, fönster i trä med smäcker profil, skorsten i puts eller tegel, traditionella eller enkla dörrar, smäckra plåtdetaljer, m m*

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### Reglering

Områdesbestämmelserna anger markens huvudsakliga användning. Avsikten är att området ska förbli ett glest befolkat kulturlandskap.

Eventuella förhandsbesked och bygglov inom JORDBRUK och NATUR ska prövas mot dessa områdesbestämmelser samt plan- och bygglagens (PBL) kapitel om allmänna intressen och krav på byggnader m.m. och miljöbalkens (MB) kapitel om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av områden.

### Befintliga bebyggelsegrupper

#### **Hagestad mossaväg**

Längs Hagestad mossaväg har det byggts hus som tillhört de olika gårdarna i Hagestad radby och här har hantverkarna haft sina hus. Det har funnits fler hus än det finns idag. De flesta husen har legat söder om vägen.

Den bebyggelse som finns ligger spridd längs vägen men husen ligger tätare i två grupper. En grupp i väster och en grupp i öster och två hus på mitten.

#### **Ingridvägen**

Ingridvägen följer mossens östra sida och befintlig bebyggelse ligger öster om vägen.

### Placering av ny bebyggelse

Storslagenheten hos landskapet kring Hagestad mosse beror på de vida vyerna. Det är därför av vikt att bibehålla utblickarna i landskapet och att inte dela upp eller splittra landskapet. Husens placering påverkar hur landskapet kommer att upplevas i framtiden. Vissa riktlinjer bör därför följas generellt inom området. Eventuell ny bebyggelse bör placeras i anslutning till befintlig bebyggelse för att inte splittra landskapsbilden. Nya hus bör placeras i bybildningarna på ett sådant sätt att karaktären av radby, dvs hus längs med en väg, förstärks men så att utblickar mot landskapet hålls öppna. Det finns olika möjligheter att placera ny bebyggelse, vilket skisserna på följande sidor visar. Det hus som kommer först påverkar var övriga hus kan placeras.



*Exempel på radby i odlingslandskapet.*

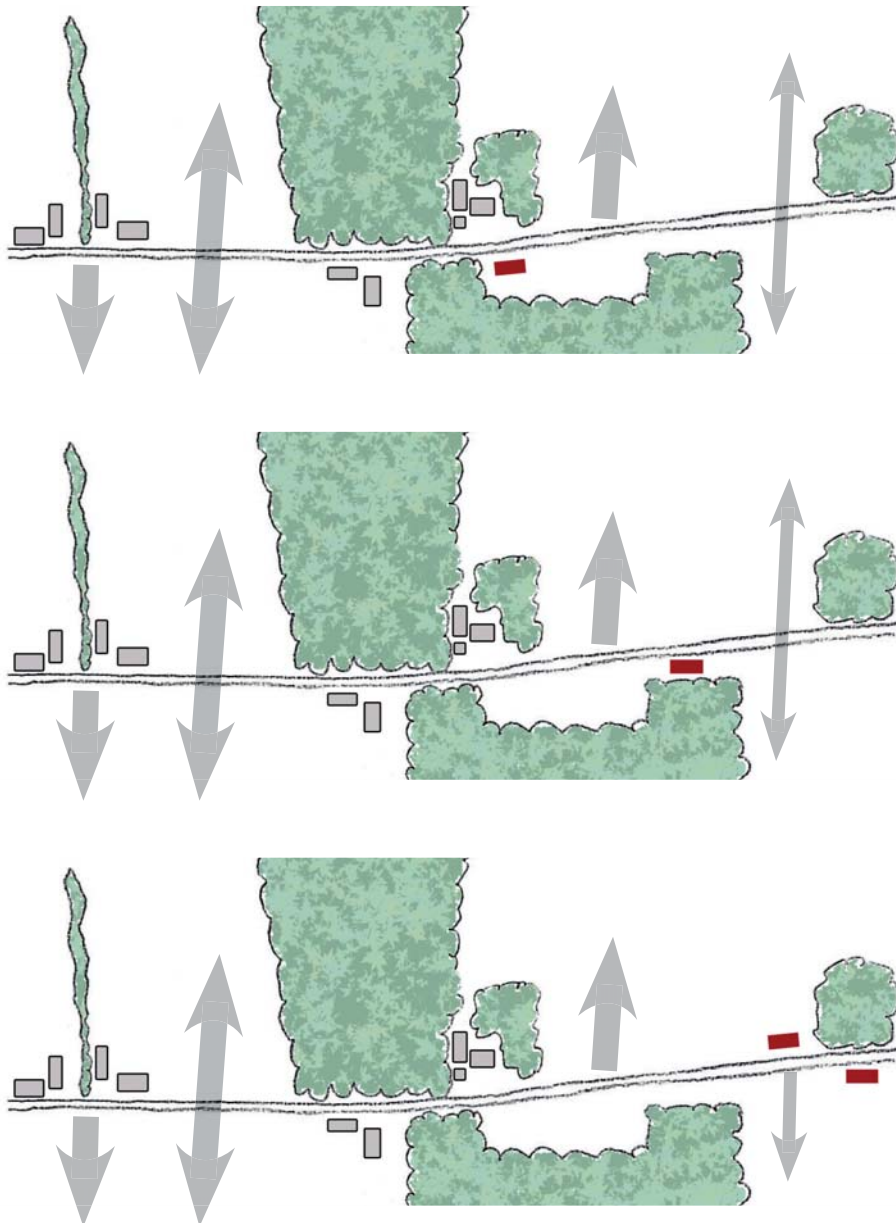
## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

Principer för placering av ny bebyggelse i ett halvöppet landskap som till exempel i Järarna är att nya hus placeras längs med vägen, intill befintlig bebyggelse eller med stöd av vegetation.



*Principskiss med alternativa placeringar av möjlig ny bebyggelse i ett halvöppet landskap. Grå hus är befintliga och röda (svarta i svartvit bild) hus är möjliga lägen för nybyggnation. Grå pilar visar utblickar i landskapet.*

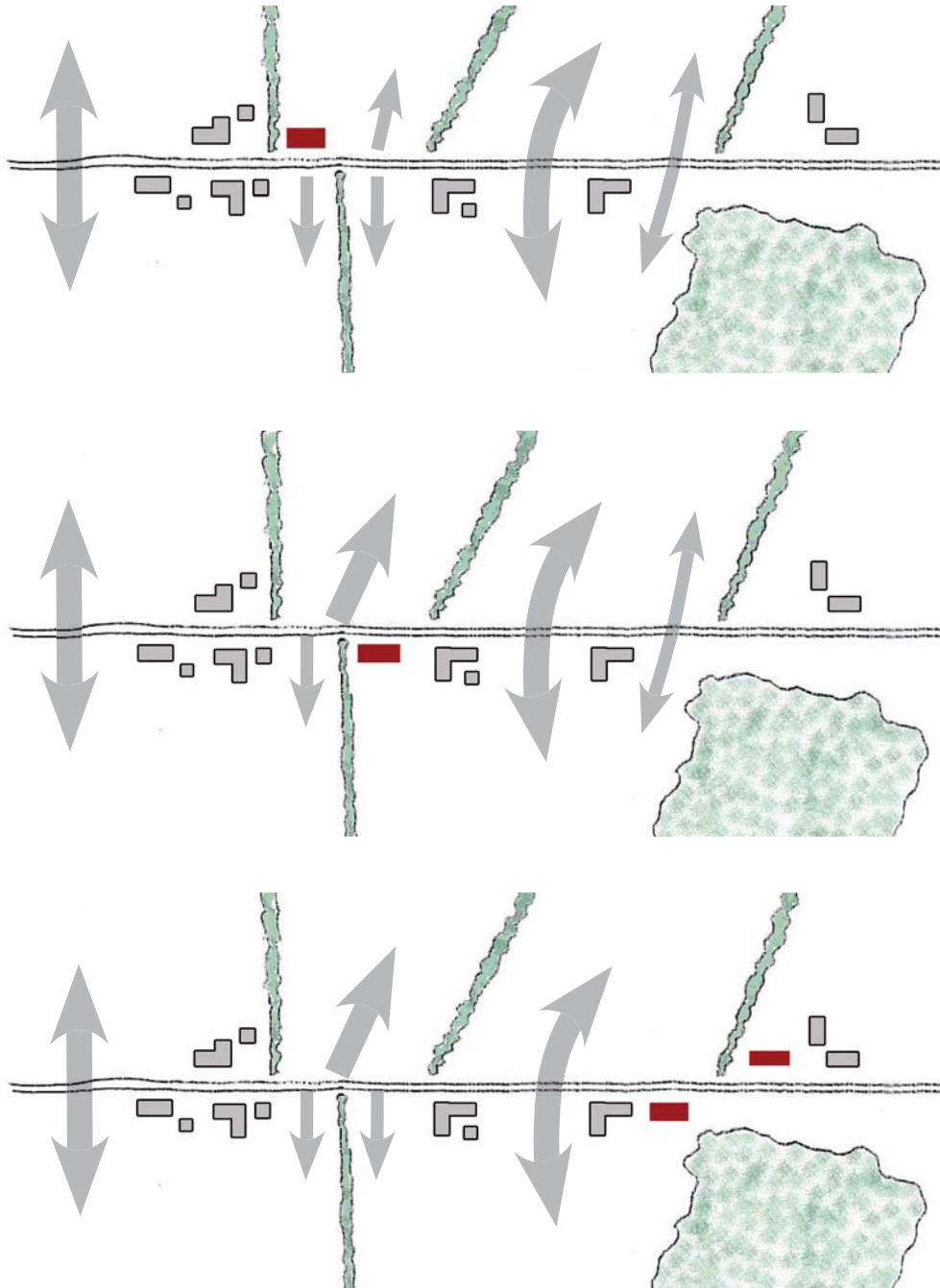
## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

Även i det öppna landskapet ska tillkommande bebyggelse placeras med stöd av befintlig bebyggelse och vegetation.



Principskiss med alternativa placeringar av möjlig ny bebyggelse vid förtätning i radby i ett öppet odlingslandskap. Grå hus är befintliga och röda (svarta i svartvit bild) hus är möjliga lägen för nybyggnation. Grå pilar visar utblickar i landskapet. Grönprickigt i söder är hagmark och mörkare grönspräckliga ytor är trädridåer.



## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### Backåkra by



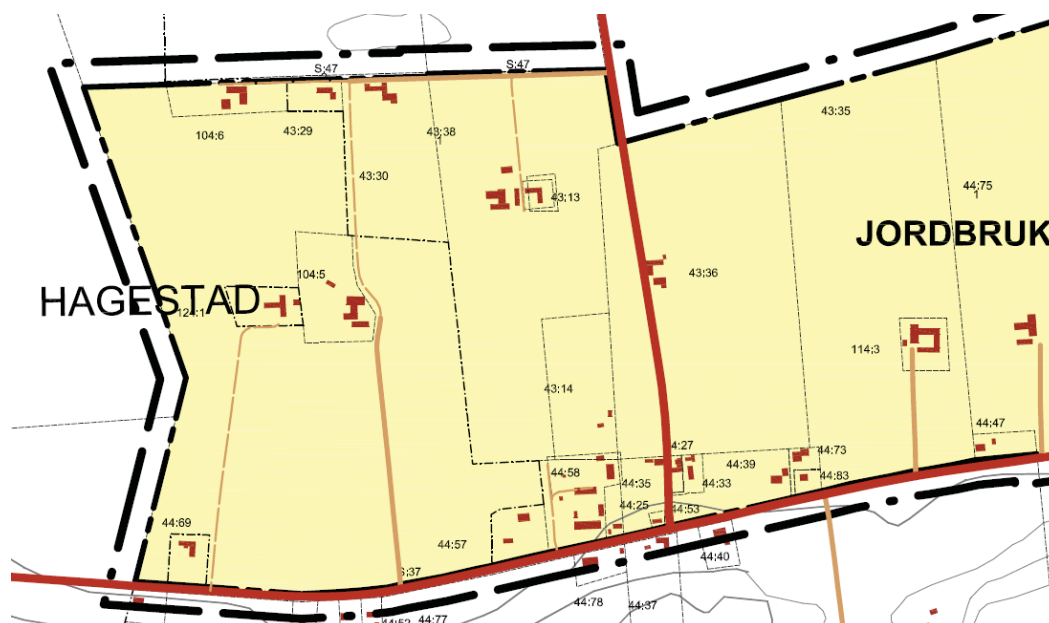
*Backåkra by från väster*

Backåkra by består av cirka 10 bostadshus och ett vandrarhem. Det finns luckor i bebyggelsen där några nya byggnader kan placeras. Det finns också möjlighet att låta byn växa norrut längs befintliga vägar och befintlig bebyggelse upp till och med Rökillevägen. I öster finns fornminnesområden, som kan komma att begränsa utbyggnadsmöjligheterna och i väster finns Rökillebäcken med sitt strandskydd, som ska beaktas.

Eventuell byggnation öster om Hagestadborgsvägen berör fornminnesområden. I samband med bygglovsansökan ska länsstyrelsen kontaktas.

Det finns minst en enskild vattentäkt i byn och strömningsriktningen för grundvattnet leder enligt tidigare undersökningar från nordväst till sydost. Utbyggnad av området norr om vandrarhemmet bör därför föregås av en geohydrologisk undersökning.

Vid efterfrågan på ny bebyggelse bör denna prövas i detaljplan.



*Karta över området kring Backåkra by, där ny bebyggelse bör prövas i detaljplan.*



## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### Utökad lovplikt

#### Bygglov

Enligt 5 kap 26 § ÄPBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen.

Utökad lovplikt införs för samtliga byggnader inom området, utom för ekonomibygg- nader för jord- och skogsbrukets behov. Den utökade lovplikten omfattar:

- om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse
- rivning av byggnad
- omfärgning av husfasader
- byte av fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial
- byte av fönster och dörrar
- komplementbyggnader, murar och plank

Syftet med utökad lovplikt är att ge möjlighet att, vid bygglovsprövning, bevaka att områdets karaktär som öppet skånskt kulturlandskap bibehålls. Det innebär att traditionella material och färger ska användas både när det gäller ny bebyggelse och ändring av befintlig bebyggelse. Det hindrar inte att modern arkitektur får före- komma, men den bör vila på den lokala byggnadstraditionen.



*Ändrad användning av ekonomibyggnader är redan idag bygglovspliktig.*

### Trafik

#### Biltrafik

Befintlig trafikmatning och trafiksystem föreslås inte förändras. Ny bebyggelse kommer att ge upphov till enstaka nya anslutningar till befintliga vägar.

#### Gång- och cykeltrafik

Cykeltrafik i området sker i blandtrafik. Översiktsplanen påtalar behovet av ett cy- kelstråk, för rekreation och turism, längs med kusten.

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

Kustvägen är direkt olämplig att cykla på. Den är smal och sommartid när de flesta cyklisterna är ute är vägen hårt trafikerad. Det finns andra vägar, med varierande standard och framkomlighet, att välja på för ett nytt cykelstråk för rekreation och turism:



Östra Kustvägen vid Backåkra by (Hagestad södra)



Thysells väg



Hagestad mossaväg

*Gamla Järavägen* mellan mossen och Järarna går genom ett mycket vackert landskap. Idag är den en gräsväg med traktorspår.

*Thysells väg* har ett stort rekreativvärde.

*Hagestad mossaväg* är en måttligt trafikerad grusväg men med karaktären av bilväg. Även den bjuder på vackra utblickar.

*Ramshögsvägen* går högre upp. Den har karaktären av markväg mellan åkrarna. Ramshögsvägen är spännande genom sitt höga läge. Från den har man överblick över både mossen i söder och odlingslandskapet i norr.

Oavsett vilket alternativ man väljer finns det möjlighet att ansluta till ett nät av småvägar som följer kusten i Ystads kommun och till vägnätet i Simrishamns kommun.

### **Framtida cykelstråk**

Trafikverket ska göra en förstudie av en gång- och cykelväg mellan Hammar och Skillinge. I förstudien kommer lämplig sträckning att studeras.

## **BESKRIVNING**

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### **Teknisk försörjning**

#### **Energiförsörjning**

Nät för el är utbyggt i området idag och har generellt inte kapacitet för tillkommande bebyggelse. Utbyggnad av elnätet kan krävas för tillkommande bebyggelse.

#### **Teleförsörjning**

Nät för tele är utbyggt i området idag och kapacitet för tillkommande bebyggelse finns för Backåkra by och i området kring Rökillevägen. För Ekesåkra by är kapaciteten något sämre och för Hagestad mossaväg finns en viss kapacitet men beroende på var eventuella hus hamnar kan kostnaderna för anslutningen till telenätet bli höga. Vid Ingridvägen är telenätet fullt. TeliaSonera kommer troligtvis att erbjuda Telia fast mobil, eller motsvarande, vid en eventuell utbyggnad i området.

#### **Vatten**

Planområdet ligger utanför Ystads kommuns verksamhetsområde för vatten. I samband med detaljplan och förhandsbesked ska vattenfrågor utredas i varje enskilt fall.

#### **Avlopp**

Avlopp bör lösas genom att varje fastighet inrättar enskilda anläggningar. Särskilda åtgärder kan komma att krävas vid tillståndsprövning av enskilda avlopp, eftersom det inom delar av området kan vara högt grundvatten.

#### **Dagvattenhantering**

Dagvatten ska omhändertas lokalt på respektive fastighet genom infiltration.

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### KONSEKVENSER

#### Miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen

##### Behovsbedömning

Enligt 5 kap 18 § äldre plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Plan o Bygg bedömer att genomförande av dessa områdesbestämmelser inte innebär betydande påverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen.

##### Syftet med områdesbestämmelserna

Syftet med områdesbestämmelserna är att bevara kulturlandskapet. Det är inte möjligt att förhindra byggnation i områdesbestämmelser, men bestämmelserna ger riktlinjer för utformning av bebyggelse. Inom hela området införs utökad lovplikt för bl a om- och tillbyggnad.

Kommunen menar att eventuell bebyggelse i anslutning till Ekesåkra och Backåkra byar bör prövas med detaljplan.

##### Natur- och kulturmiljö

##### Naturmiljö och biologisk mångfald

Planområdet består av tre olika delar:

- odlingslandskapet, med dess vegetationsridåer, odlingsrösen, vattendrag med mera
- skogen (inom Järarna)
- mossen och den före detta mossmarken som till viss del används som betesmark

Områdesbestämmelserna bedöms i sig inte innebära någon påtaglig förändring av markanvändningen och påverkar därför inte naturmiljön och den biologiska mångfalden.

##### Naturresevat

En mindre del av naturresevatet Hagestad-Järarna ligger inom sydöstra delen av planområdet. Eventuell bebyggelse i närheten ska ta hänsyn till resevatet så att dess värden och syfte inte påverkas negativt.

##### Biotopskydd

Biotoper såsom åkerholmar och vegetationsridåer med biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 § finns inom planområdet och bör respekteras. Därför bedöms områdesbestämmelserna inte medföra påverkan på biotopskyddet.

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### Strandskydd

Strandskydd enligt miljöbalken 7 kap 13 § gäller inom planområdet, 100 m på var sida Mossabäcken/Tygeå och Rödkillebäcken. Strandskyddet kring vattendragen begränsar utbyggnadsmöjligheterna och ska respekteras. Därför bedöms områdesbestämmelserna inte medföra påverkan på strandskyddet.

### Jord- och skogsbruk

Enligt jord- och skogsbruksklassificeringen delas all mark i Sverige in i en tiogradig skala där tio är den bördigaste marken. Jordbruksmarken inom planområdet klassas som 7 och 9. Jordbruksmarken berörs endast marginellt av eventuell ny bebyggelse. I nuläget bedöms påverkan inte vara påtaglig.

### Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetet finns det ett stort antal kända fornlämningar såsom högar, gravfält, flatmarksgravar, offerplatser, boplatzlämningar och lösfynd, inom planområdet. Utbyggnader och nybyggnation samt övriga ingrepp som kan komma att beröra fornlämningar och fornlämningsområden kräver tidiga samråd med och tillstånd från Länsstyrelsen i enlighet med kulturminneslagen. Det är sannolikt att det finns fler fornlämningar inom planområdet än de som är registrerade i dagsläget, då flertalet lämningar i odlingslandskapet ligger dolda under markytan. Karta över fornlämningar finns under förutsättningar på sidan 31.

Eventuell förekomst av fornlämningar ska beaktas vid planering av ny bebyggelse.

Påträffas okända fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underlättas.

### Riksintressen

#### Friluftsliv

Hela området berörs av riksintresse för friluftsliv för Abbekås-Sandhammaren (F8), miljöbalken 3 kap 6 §.

Områdesbestämmelserna bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt. En eventuell utökning av Ekesåkra och Backåkra byar i anslutning till befintlig bebyggelse bör prövas i detaljplan, där påverkan på riksintresset bedöms.

#### Kustzon

Hela området berörs av riksintresse för kustzon, Högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap 4 §.

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

Områdesbestämmelserna bedöms inte innebära någon betydande påverkan på riksintresset. En eventuell utökning av Ekesåkra och Backåkra byar bör prövas i detaljplan, där påverkan på riksintresset bedöms.

### Naturvård

Hela området berörs av riksintresse för naturvård, Kustområdet Nybrostrand - Simrishamn (N72), miljöbalken 3 kap 6 §.

En eventuell utökning av Ekesåkra och Backåkra byar bör prövas i detaljplan, där påverkan på riksintresset bedöms.

### Kulturmiljö

#### **Backåkra by**

Bebyggelsen öster om Hagestadborgsvägen ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Sandhammaren (M175), enligt miljöbalken 3 kap 6 §.

En eventuell utökning av bebyggelsen i byn bör prövas i detaljplan. Då ska även behovet av att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utredas. Områdesbestämmelserna bedöms inte påverka riksintresset negativt.

#### **Ekesåkra by**

Ekesåkra by ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Sandhammaren (M175), enligt miljöbalken 3 kap 6 §.

Tillkommande bebyggelse föreslås i första hand placeras längs vägarna. Några öppningar mellan husen ska bevaras för genomsikt och kontakt med det omgivande odlingslandskapet. Bebyggelsen ska utformas så att volymer, material och färger ansluter till områdets traditioner. En eventuell utökning av bebyggelsen i byn bör prövas i detaljplan, där även behovet av att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska utredas. Områdesbestämmelserna bedöms inte påverka riksintresset negativt.

### Försvaret

För nyanläggning inom området gäller samrådspåikt med försvaret enligt miljöbalken 3 kap 9 §. Områdesbestämmelserna bedöms inte innebära någon betydande påverkan på riksintresse för försvaret enligt miljöbalken 3 kap 9 §.

### Natura 2000

Områdesbestämmelserna gränsar i söder till två Natura 2000-områden: Sandhammaren-Kåseberga, som avsatts enligt habitatdirektivet och Sandhammaren som avsatts enligt fågeldirektivet.

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

Backåkra by ligger i direkt anslutning till Natura 2000-området, som är beläget söder om planområdet. Åtgärder i närheten av Natura 2000-områden som kan påverka områdena ska ingå i konsekvensbeskrivningen. Området kring Sandhammaren är ett välbesökt rekreationsområde och turistmål. Eventuell tillkommande bebyggelse bedöms inte påtagligt påverka besöksfrekvensen, slitaget eller innebära ökad störning på Natura 2000-områdena.

### **Sociala konsekvenser**

#### **Befolkning och service**

Områdesbestämmelserna innebär i sig ingen påtaglig befolkningsförändring inom planområdet. En långsam utbyggnad i den storleksordning som föreslås påverkar inte den sociala miljön. Det kommer inte att finnas underlag för service till följd av eventuell ny bebyggelse.



*Kor vid Hagestad mossaväg.*

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### FÖRUTSÄTTNINGAR

Förutsättningarna finns mer utförligt beskrivna i Program till områdesbestämmelser för del av Hagestads mosse, daterat 2006-05-15.

#### Planområdet

Planen omfattar ett cirka 570 ha stort område norr om Sandhammaren och Hagestads naturreservat. Det är beläget kring Östra Kustvägen och Hagestads mosse.

#### Markanvändning

Planområdet består av tre olika delar: odlingslandskapet, skogen samt mossen och den före detta mossmarken som till viss del används som betes- och jordbruksmark. Dessutom finns det ett antal byggnader inom planområdet, främst i byarna Backåkra och Ekesåkra samt utefter Östra Kustvägen och Hagestad mossaväg, men även spridda gårdar i anslutning till det övriga vägnätet.

#### Markägoförhållanden

Marken är till största delen privatägd och uppdelad på många fastighetsägare. Järarna och mossmarkerna består av små skiften.

#### Geoteknik

En geoteknisk utredning ska utföras vid ansökan om förhandsbesked/bygglov samt i samband med eventuell detaljplan.

#### Kort historik

Förhistoriska lämningar efter bosättningar utmed Mossabäcken och Hagestad mosse, gånggriften vid Ramshög, bronsåldershögar och lämningar efter en förhistorisk kustväg visar att området varit bebott och brukat sedan lång tid tillbaka.

Marken tillhörde Hagesta by som bestod av cirka 50 gårdar. Enskiftet som genomfördes mellan 1820 och 1821 innebar att de flesta gårdarna flyttades ut och fick sin odlade mark samlad kring gården. Utmed Österlenvägen, nr 1017, ligger fortfarande några av gårdarna kvar i en väl utvecklad radby.



Ner mot havet fanns de magrare markerna med mossen, järarna (som betyder mager mark) och flygsandsfälten.

*Gårdarna ligger spridda i landskapet tillsammans med sin mark efter enskiftet.*





## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

Varje gård hade en andel av dessa marker. På järarna växte ljung och ris som användes att tända i spisen med och från mossen tog man torv, samt gräs och vass till taktäckning och lagningsmaterial till väggar.

Ägostrukturen idag speglar hur områdena delades upp i samband med skiftet. Det finns ett antal smala lotter över mossen, lika många på järarna och i flygsandsområdet.



Blad nummer 91 Sandhammaren, 1931, Kristianstad läns hushållningssällskap

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

Mossen skapades under förhistorisk tid genom så kallad invallning där sandvallar dämde vattnet. Vallarna blev sedermera järarna och våtmarken blev Hagestad mosse.



*Mossamarkerna norr om Järarna betas delvis än idag.*

Markerna på järarna och mossen tillhörde gårdarna och det förekom ofta att man byggde stugor eller små gårdar här nere på ofri grund åt egendomslösa lantarbetare, till syskon som inte fick ärva gården eller till inflyttade och andra som inte hade någonstans att bo. De som bodde här arbetade på gårdarna och bedrev ofta eget jordbruk på den magra marken kring sin bostad. Det har funnits betydligt mer bebyggelse i området än det gör nu.

De magra markerna användes för bete av djur. Vegetationen inom flygsandsområdet är mycket slitagekänslig. När vegetationstäcket trampas sönder börjar dynerna vandra. Under 1800-talet planterades stora områden med skyddsskog av tall och ek för att förhindra detta.

Efterhand som jordbruket rationaliserats och problem med lönsamheten har funnits har mer mark skogsplanterats. Det som var ett öppet odlingslandskap växer igen där det inte längre betas. Det halvöppna småskaliga landskapet på mossen är beroende av fortsatt bete för att inte växa igen.

# BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

## Teckenförklaring

-  Horisontlinje från mossen
-  A - C Delområden inom planområdet
-  Åsen markerad med slutningslinjer
-  "Skyddsskogen"
-  Genomsikt
-  Gräns för planområdet

## Landskapsanalys



## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### Landskapsanalys

Se karta på föregående sida.

Områdets historia speglas av fastighetsgränserna. Gränserna tydliggörs av vegetationen i ägo gränserna och de många små vägarna. Östra Kustvägen skär igenom detta kulturella mönster utan hänsyn till fastighetsindelning och vegetation.

Hela området har stora naturvärden, som beskrivs mer ingående under respektive delområde nedan. I området finns rådjur, hjort, älg, vildsvin och småvilt. Området gränsar till Natura 2000-områden enligt fågel- och habitatdirektiven och det finns lokaler som kan innehålla rara insekter.

Från åsryggen sydväst om planområdet kan man blicka ut över området och även uppleva havet om man vänder sig om.



*Utsikt över en del av planområdet från åsen.*

Utmed kusten växer den så kallade ”skyddsskogen” i ett tjockt bälte mellan planområdet och havet. Skogen är planterad under 1800-talet för att binda den flyktiga sandjorden. Skogen har på sitt ursprung inte skötts som produktionsskog utan lämnats för fri utveckling.

”Skyddsskogen” domineras av planterad och självföryngrad tall och ek, med inslag av annan självsådd växtlighet. De ljusa fläckarna på flygbilden är obevuxna. Inom andra delar dominerar gräs, örter eller ris. Skogen ingår i flera naturreservat och är ett väl utnyttjat rekreationsområde.

## BESKRIVNING

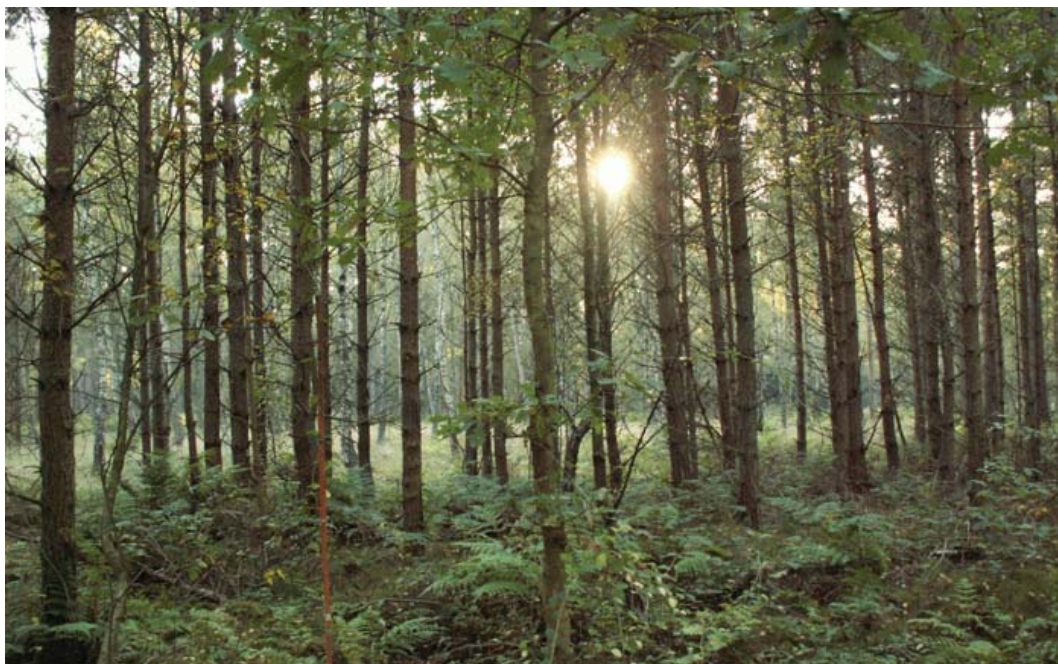
2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### A. Järarna

Skogen i järarna skiljer sig från skogen i natureservaten genom sitt ursprung som produktionsskog. En annan skillnad är spåren efter den bebyggelse som funnits här och att marken till stora delar har varit och till viss del fortfarande är odlad.



*Planterad tallskog.*

Området med mager sandjord var förr bevuxet med ris men domineras nu av planterad barrskog med visst inslag av självsådda lövträd. Järarna har öppna partier där rumsligheten är stark. På flygbilden syns de avlånga fastigheterna tydligt.

Östra Kustvägen delar in järarna i en mindre nordlig del och en större sydlig del. Det finns viss bebyggelse, enstaka hus och mindre husgrupper. De flesta ligger norr om Östra Kustvägen. Skog och vegetationsridåer gör att husen inte exponeras i landskapet.

Rekreativsvärdet är högt på grund av skogen och närheten till naturreservatet/"skyddsskogen". Järarna nyttjas inte lika mycket som "skyddsskogen", delvis på grund av att det är svårt att ta sig fram inom delar av järarna på grund av björnbär och sly.

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### B. Hagestads mosse

Hagestads mosse, med Järarna i öster och odlingslandskapet i väster, har dikats ut för att skapa de odlings- och betesmarker som omger dagens våtmark. Området kan delas in i tre underområden Ba) Östra delen, Bb) Våtmarken och Bc) Västra delen.



*Östra delen av mossmarken består av bland annat betesmark.*

*Ba Östra delen* – rumsligheten är stark med mossens tydliga vegetation i väster och järarnas skogsbryn i öster, samt ridåer av trädvegetation däremellan. Visuell kontakt med området har man från de omkringliggande höjdryggarna och till viss del från Hagestad mossaväg.

Marken är småkuperad och mjuk, det är gammal mossmark. De öppna gräsyrtorna inom området bedömer Naturskyddsföreningen som entomologiskt (handlar om insekter) intressanta. Inom området finns ängs- och hagmarker, samt i mindre omfattning även jordbruksmark.



*Mossabäcken är knappt synlig i landskapet eftersom den omges av mossen och dess vegetation.*

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

*Bb Våtmarken* – är till största delen sly- och vassbevuxen. Vegetationen är så hög att mossen upplevs som helt igenvuxen vilket ger skarpa avgränsningar mellan delområdena. Genom mossen rinner Mossabäcken, som när den passerat mossen byter namn till Tyge å. Området är fågelrikt och finns med på Skånes ornitologiska förenings lista över fågellokaler i Skåne.

Mossen har tidigare varit föreslagen som naturreservat på grund av sina höga naturvärden, men det är inte längre aktuellt.



*Vid Sandhammarvägen finns ett anlagt fågelvatten som grävts ut längs en del av Mossabäcken. Det finns parkeringsmöjligheter och fågeltorn för intresserade.*

*Bc Västra delen* – Området är ett öppet odlingslandskap som avgränsas av den slybevuxna våtmarken i öster och Hagestad mossaväg i väster. Det finns en viss vegetation kring gårdarna utefter Hagestad mossaväg. I övrigt är all mark uppodlad.



*Västra delen av mossmarken består av odlad mark.*



## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### C. Odlingslandskapet

Planområdet väster om mossmarkerna är liksom markerna norr om planområdet ett typiskt öppet men småskaligt österlenskt odlingslandskap, med många små gårdar omgivna av vindskyddande vegetation.



*Odlingslandskapet från åsen.*

Åsen avgränsar området tydligast i söder och gör att man inte ser havet.

Hela odlingslandskapet lutar svagt mot söder från ett vagt krön som bland annat följer Ramshögsvägen. Området har ingen naturlig gräns mot norr utan ingår i det öppna odlingslandskapet som fortsätter norrut. Området är också något kuperat i öst - västlig riktning.

Ekesåkra är en liten by med ett tiotal hus i anslutning till Sandhammarvägen. Byn har tidigare bestått av fler hus.

Vid Ekesåkra finns några vingårdar där Österlensvin odlar druvor för vinframställning.

Utmed Östra Kustvägen finns det många mindre gårdar. Dessa ligger ofta tillsynes utslängda i det omgivande landskapet som små öar av hus och vegetation.

Vid korsningen mellan Hagestadborgsvägen och Östra Kustvägen ligger en by som av tradition kallats Hagestad Södra, men numera används även namnet Backåkra by. Bykänslan är tydligast utefter Östra Kustvägen då byggnaderna längs med Hagestadborgsvägen består av mindre gårdar.

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### Rörelsemönster och vägar

De nya namnen används på samtliga vägar för att undvika förväxling.



#### Gamla stråk och vägar

Den gamla kustvägen hade en sträckning som låg närmare kusten än Östra Kustvägen. Dessutom fanns det några tydliga stråk, Handlarevägen - Ramshögsvägen och Gamla Järvavägen i öst - västlig riktning, samt Hagestadborgsvägen, Sandhammarvägen och Gamla Mälarhusvägen i nord - sydlig riktning. Hagestad mossavägen som ligger i öst - västlig riktning verkar ha haft två sträckningar i anslutningen till Ekesåkra och Rosenbergs väg. Sandhammarvägen som på skifteskartan inte leder ända ner till havet finns även med på skånska rekognoseringskartan. På skånska rekognoseringskartan leder vägen ner till havet.

#### Nya huvudvägar

Östra Kustvägen är ett beredskapsarbete från 1930-talet. I övrigt är huvudvägnätet oförändrat från skifteskartan.

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### Riksintressen

#### Hela planområdet

För nyanläggning inom området gäller samrådspåikt med försvaret enligt miljöbalken 3 kap 9 §. Hela området berörs av riksintresse för naturvård, Kustområdet Nybrostrand - Simrishamn (N72), miljöbalken 3 kap 6 §, riksintresse för friluftsliv Abbekås-Sandhammaren (F8), miljöbalken 3 kap 6 § och riksintresse med geografiska bestämmelser för kustzon, Högexploaterad kust, miljöbalken 4 kap 4 §.

Planområdet gränsar i söder till två Natura 2000-områden: Sandhammaren-Kåseberga enligt habitatdirektivet, samt Sandhammaren enligt fågeldirektivet.

#### Backåkra by

Bebyggelsen öster om Hagestadborgsvägen ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Sandhammaren (M175), enligt miljöbalken 3 kap 6 §.

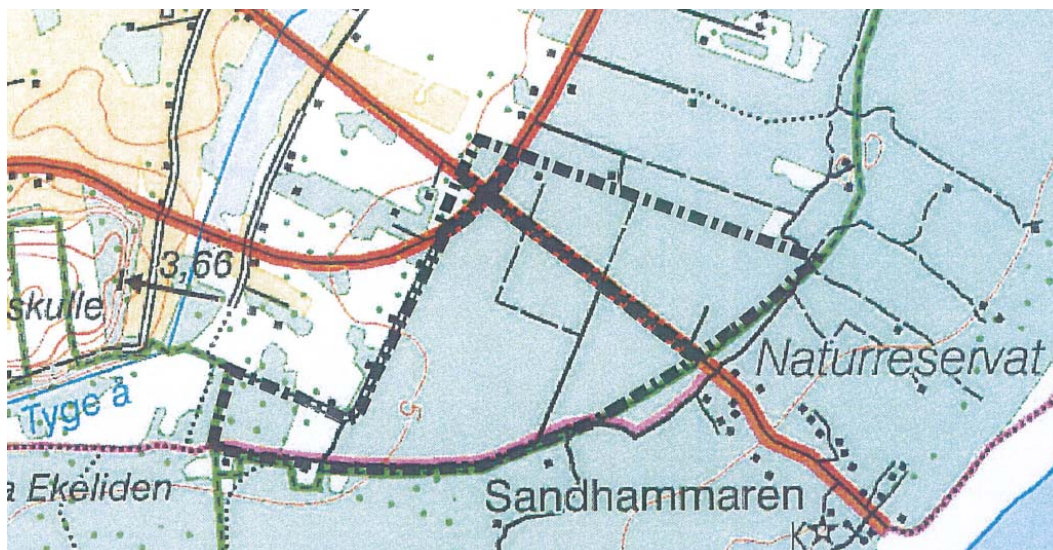
#### Ekesåkra by

Föreslaget detaljplaneområde för Ekesåkra by ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Sandhammaren (M175), enligt miljöbalken 3 kap 6 §.

### Förordnanden

#### Naturresevat

Sydöstra delen av planområdet berörs av naturresevatet Hagestad-Järarna, vars syfte bl.a. är att bevara och utveckla livsmiljöer för de arter som återfinns i fågeldirektivets bilaga 1 och som häckar i området och dess närhet och att möjliggöra för allmänheten att utnyttja området för rekreation i sådan omfattning att risk för skador på områdets natur- och kulturvärden inte uppstår.



Naturresevatet Hagestad-Järarna (markerat med svart streckad linje). Källa Länsstyrelsen

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### Biotopskydd

Biotoper såsom åkerholmar och vegetationsridåer med biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 § finns inom planområdet.



*Vegetationsridåer i odlingslandskapet*

### Strandskydd

Strandskydd enligt miljöbalken 7 kap 13 § med 100 meter finns inom planområdet, för Mossabäcken/Tygeå och Rödkillebäcken.

### Jord- och skogsbruk

Enligt jord- och skogsbruksklassificeringen delas all mark i Sverige in i en tiogradig skala där tio är den bördigaste marken. Jordbruksmarken inom planområdet klassas som 7 och 9.



*”Skyddsskogen” - friväxande tall*

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

Området är i "Översiktsplan 2005" betecknat som reglerad glesbebyggelse. Av översiktsplanen framgår att fördjupad översiktsplan för området kring Hagestads mosse ska upprättas. Under arbetets gång har kommunstyrelsen beslutat att områdesbestämmelser är lämpligare.

#### **Detaljplan**

Det finns inga gällande detaljplaner inom området. Området gränsar i öster och sydöst till Sandhammarens naturreservat som omfattas av detaljplan.

Områdesbestämmelser för del av området kring Hagestads mosse antogs av kommunfullmäktige i Ystad 2009-11-19. Beslutet överklagades till länsstyrelsen, som upphävde beslutet. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2010-11-17 ge Plan o Bygg i uppdrag att revidera de upphävda områdesbestämmelserna.

#### **Planprogram**

Planprogram till områdesbestämmelser för del av området kring Hagestads mosse har varit föremål för samråd sommaren 2006. Programmet beskriver förutsättningarna för bebyggelse i området.

### **Byggnation på landsbygden**

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska all bebyggelse prövas om den ur allmän synpunkt är lämplig, innan marken får bebyggas. Detta gäller även ny bebyggelse på landsbygden. Det medför att äganderätten till mark inte per automatik innebär någon ovillkorlig rätt att, utan samhällets medgivande, använda denna mark till bebyggelse. Plan- och bygglagen kan även reglera rätten att schakta, fälla träd och plantera skog.

Lämplighetsprövning sker genom planläggning eller i samband med prövning av lov, t ex förhandsbesked, bygglov, marklov och rivningslov. Kommunen har planmonopol, då det är kommunens sak att bestämma när ett ändamål ska prövas i detaljplan. Enligt plan- och bygglagen ska den enskilda fastighetsägarens intressen beaktas i hanteringen av alla planer och lov. Allmänna intressen ska vägas mot enskilda intressen (t ex den enskilda markägarens intresse av ny bebyggelse).

Alla kommunens beslut ska motiveras och motiven ska ha sin grund i gällande lag (PBL). Det innebär att den enskildes önskan att få uppföra ett bostadshus på landsbygden ska ställas mot eventuella motstående intressen, främst riksintressen men även nationella eller regionala intressen samt förordnanden.

Ett nationellt intresse är svagare än ett riksintresse. Hushållningen med jordbruksmark är ett nationellt intresse och det framgår av miljöbalken (MB) att "bruknings-

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

vård mark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”.

### Planläggning

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen ha en översiktsplan som omfattar hela kommunens yta på land och i vatten. Översiktsplanen visar kommunens vilja och vision om utvecklingen i kommunen. Den redovisar också de allmänna intressena och kommunens inställning till dem. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande utan visar kommunens intentioner.

Områdesbestämmelser kan användas för att säkerställa ett syfte som redovisats i översiktsplanen, t ex genom att utöka eller begränsa lovplikt på landsbygden.

Detaljplan är juridiskt bindande och reglerar hur och vad planlagd mark får användas till och hur den får bebyggas. Detaljplan ska användas för sammanhållen nybebyggelse, för byggnation som får betydande påverkan på omgivningen och för befintlig bebyggelse som behöver regleras.

### Bygglov

Bygglov krävs bland annat för:

- att uppföra nya byggnader
- att göra ombyggnader
- ändrad användning

Särskilda regler gäller utanför detaljplan och områdesbestämmelser. Där är det till exempel tillåtet att utan bygglov göra mindre tillbyggnader, eller uppföra kompletbyggnader, eller murar eller plank.

Det krävs inte bygglov för ekonomibygnader för jord- och skogsbrukets behov eller jämförbara näringar i områden som inte omfattas av detaljplan. Det krävs dock bygglov för ett nytt bostadshus eller för förändrad användning av ekonomibygnader även inom jord- och skogsbruksfastigheter samt för jämförbara näringar.

För dessa områdesbestämmelser har införts utökad bygglovsplikt.

### Förhandsbesked

Förhandsbesked prövar lämpligheten av bebyggelse på platsen, men inte utformning och exakt placering på tomten.

Positivt förhandsbesked följs upp med bygglovsprövning.

## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### Kulturmiljö och arkeologi

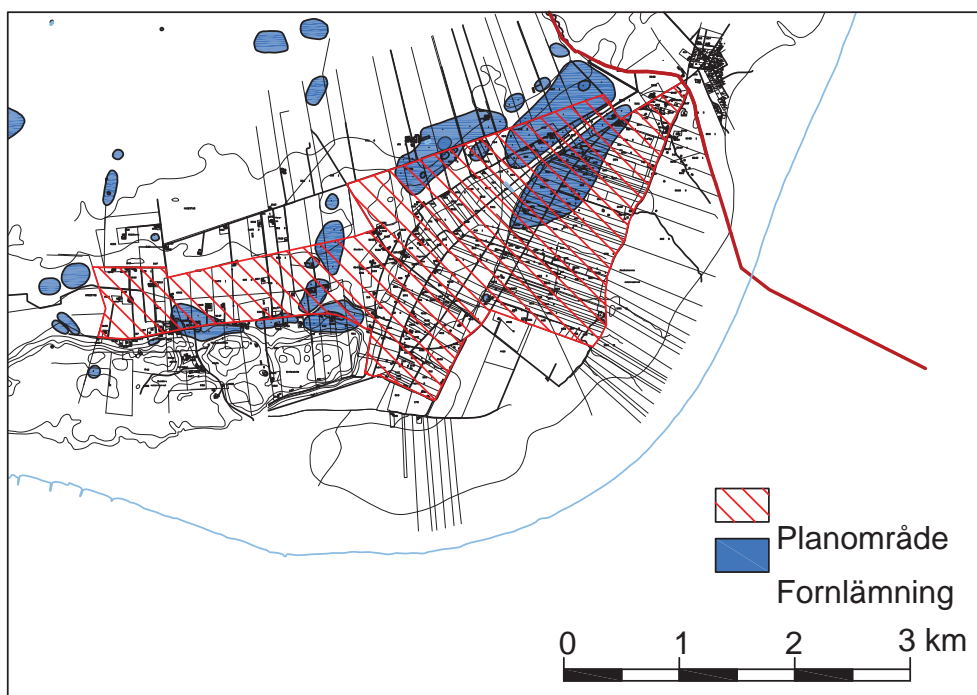
Planområdet öster om Hagestad mosse ligger inom Skåne läns kulturmiljöprogram för värdefulla kulturmiljöers objekt Hagestads mosse - Sandhammaren. Objektet är märkligt på grund av sin rika förekomst av fasta fornlämningar från skilda perioder. Dessutom utgör miljön kring Sandhammaren ett viktigt sjöhistoriskt landskap.

### Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetet finns det ett stort antal kända fornlämningar inom planområdet, såsom högar, gravfält, flatmarksgravar, offerplatser, boplatzlämningar och lösfynd. Det är sannolikt att det finns fler fornlämningar inom planområdet än de som är registrerade i dagsläget, då flertalet lämningar i odlingslandskapet ligger dolda under markytan.

### Backåkra by (Hagestad södra)

I anslutning till Hagestadborgsvägen och öster om densamma finns kända fornlämningar.



## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### Service

Skola och förskola

Skola och förskola finns i Löderup.

### Handel m m

Den enda service som finns inom planområdet är vandrarhemmet i korsningen mellan Hagestadborgsvägen och Östra Kustvägen. Det finns en kiosk i Sandhammaren och en bensinmack med kiosk vid nedfarten till Löderups strandbad. Närmaste butik ligger i Löderup, 6 km norrut från planområdets västra del. Från de östra delarna av planområdet är det cirka 7 km till Borrby och där finns förutom butiker även apotek, bank och vårdcentral.



*Östra kustvägen genom järarna.*

### Trafik

Området trafikmatas från Östra kustvägen (väg 1022) och Sandhammarvägen (väg 1005).

### Kollektivtrafik

Skånetrafiken trafikerar Östra kustvägen (väg 1022) med två busslinjer, en som går på skoldagar och en som går under sommaren.



## BESKRIVNING

2012-08-07

Dnr: 2008.1444-213

Tillhör revidering 2012-08-21

### UNDERLAG

#### Handlingar

Till områdesbestämmelserna finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och beskrivning
- Fastighetsförteckning
- Program och programredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

#### Medverkande

Planarbetet har utförts av planchef Anna Möller, planarkitekt Eva Nygren och karttekniker Ewa Engström, Plan o Bygg i Ystad, i samarbete med landskapsarkitekterna Kerstin Torseke Hulthén och Linda Larsson, Landskapsarkitekt K T Hulthén AB.

Plan o Bygg

Anna Möller  
planchef

Eva Nygren  
planarkitekt