



Figur 1. Detaljplanen omfattar villan på bilden, som är under uppbyggnad september 2020 när fotot togs, men är nu färdig byggd, och marken norr och öster om planeras bebyggas med ytterligare 6 villor, parhus eller liknande.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Bosjökloster 1:714

Höors tätort, Höors kommun, Skåne län

Upprättad: 2021-04-20

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Sändlista samrådet
- Dagvattenutredning 2021-03-26, S-schakt
-
-

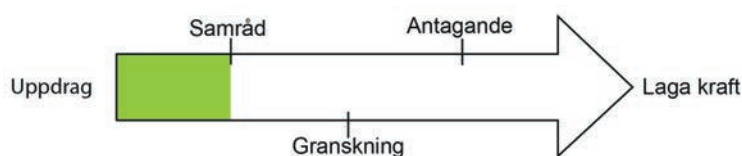
Innehåll

Tidplan.....	2
Inledning.....	3
Syfte.....	3
Plandata.....	4
Undersökning av miljöpåverkan.....	6
Förslag.....	8
Motiv till planbestämmelser.....	10
Hälsa och säkerhet	13
Konsekvenser	19
Fastighetsrättsliga konsekvenser	21
Förutsättningar	23
Genomförande	29
Fastighetsbildning.....	30
Ekonomiska frågor.....	31
Administrativa frågor.....	32

Tidplan

Planprocessen sker med **standardförfarande** och *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	våren 2021
Granskning	sommaren 2021
Antagande (KF)	hösten 2021
Laga kraft	hösten 2021



Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas i ett område, exempelvis för bostäder, kontor, handel, skola och verksamhet. Den styr också var mark för alla, den "allmänna platsmarken", ska finnas som gata, gång- och cykelväg och park. En detaljplan består av en plankarta med planbestämmelser som förutom att bestämma hur marken ska användas kan redovisa byggnaders höjd, placering, utformning och utförande för att det ska bli en bra bebyggelsemiljö. Detaljplanen är juridiskt bindande.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen, detta dokument, förklarar plankartan och planbestämmelserna. Den ger information för att se helheten i ärendet och bör läsas tillsammans med plankartan. Planbeskrivningen underlättar förståelsen av planförslaget, ger motiven till valen av planbestämmelserna, och redovisar planens syfte. Planbeskrivningen beskriver också konsekvenser och förutsättningar samt genomförandet.

Detaljplaneprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om förslaget till markanvändningen är lämplig. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standard eller utökat planförfarande. Eftersom exploateringen följer översiktsplanen, inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan och inte är av betydande intresse för allmänheten tillämpas standardförfarande. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att skicka in synpunkter.



Figur 2. Översigtskarta som redovisar planområdets läge i förhållande till vägar, Sättoftasjön, centrala Höör och till Höörs station.

Inledning

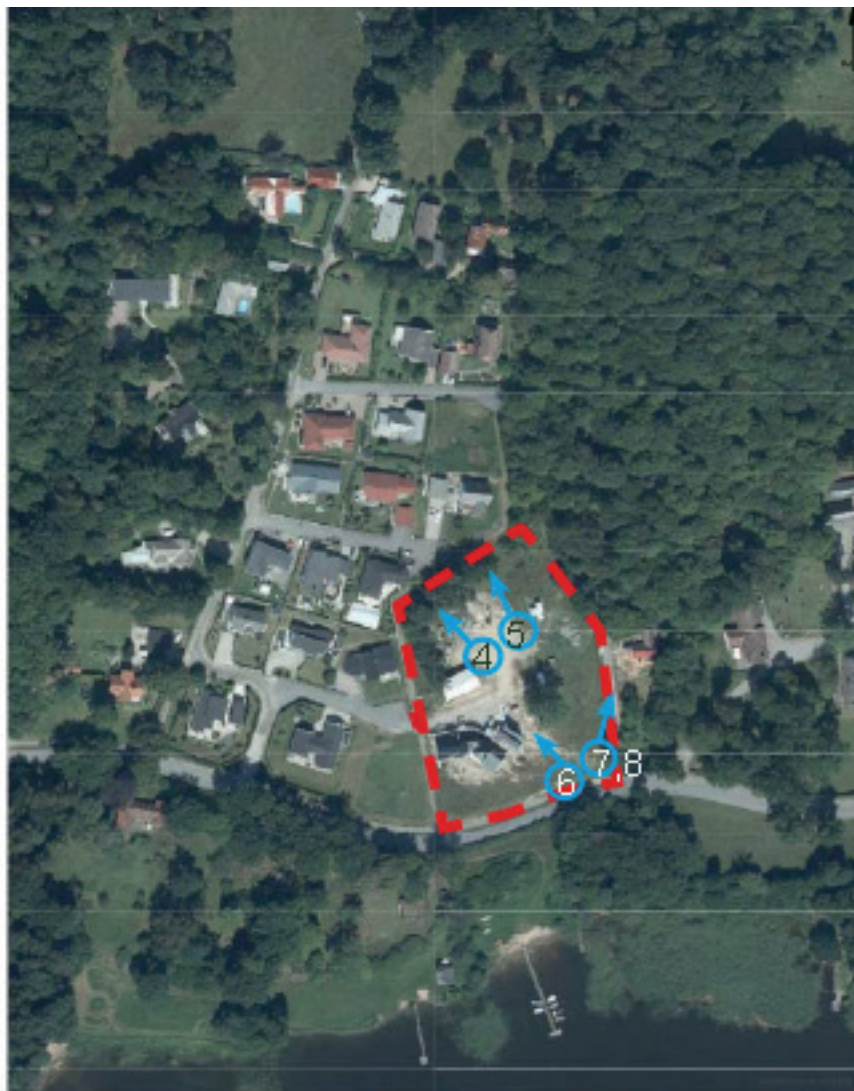
Syfte

PBL 4 kap. 30 och 32 §

Planens syfte är att pröva möjligheten för bostadsbebyggelse för ca sex nya bostäder i 1-2 plan och suterrängvåning där topografin tillåter. Det kan även vara parhus eller liknande så länge bebyggelsen ryms inom detaljplanens avgränsningar och planbestämmelser. En befintlig villa regleras. Bostadsfastigheterna ansluts till Lars Ols vägs sydliga sträckning genom nyanläggning av gata med en t-formad vändplats i norr.

Planens huvuddrag:

- ca 7 st fastigheter bildas för bostäder varav en är för en befintlig bostad.
- ca 6 nya bostäder föreslås i 1-2 plan.
- Tillfartsgatan till bostäderna som avslutas i norr med en t-formad vändplats blir en del av Lars Ols väg och tillförs samfälligheten Bosjöklöster S:45.
- De nya fastigheterna blir även delägare i brygga och badplats vid Sättoftasjöns norra strand söder om planområdet och Nybyvägen.
- En ny gemensamhetsanläggning bildas för området kring en ek som avses bevaras. Området föreslås endast de boende inom detta planområde blir ansvariga för.



Figur 3. Översiktskarta (ortofoto 2020) med planområdet och angränsande bebyggelse samt Nybyvägen och Sätoftasjön söder där om. Siffror och pilar visar varifrån foton, figur 4-8, är tagna.

Plandata

Areal

Planområdet omfattar hela fastigheten Bosjökloster 1:714 och är 8725 m² och ca 36 m² av samfälligheten Bosjökloster S:45 i gatuområdet. Cirka 7924 m² avsätts i detaljplanen som kvartersmark för bostäder. Cirka 90 m² avsätts runt eken som avses bevaras. Cirka 746 m² utgör gata med t-formad vändplats. Området för natur, för bevarande av ek, föreslås bli gemensamhetsanläggning för de boende inom denna detaljplan.

Ägoförhållanden

Planområdet är privatägt. Fastigheten Bosjökloster 1:714 ingår i samfälligheten Bosjökloster S:45 för Lars Ols väg som också innefattar område för brygga, båtplats och badplats vid Sätoftasjöns norra strand söder om planområdet och Nybyvägen. Bosjökloster 1:714 är vidare delägare i gemensamhetsanläggningen Bosjökloster ga:3, Orups Nya vägsamfällighet för Lars Ols väg, som innebär rätt till utrymme för väg med diken och slänter, samt i Bosjökloster ga:19 som ger rätt till utrymme för väg och naturområde, se karta under rubriken "Fastighetsrättsliga konsekvenser". Att vara delägare i samfälligheter och gemensamhetsanläggningar innebär förutom rätt att nyttja också att delägande fastigheters ägare har ett juridiskt och ekonomiskt ansvar för att förvalta anläggningarna.



Figur 4, Foto mot nordväst. Ladan i vänstra kanten ska rivas. 5, Foto mot vall i norr med avbanad mark framför.



Figur 6, Foto över villa som är under uppbyggnad september 2020 Kartan, figur 3, visar var fotona är tagna. Figur 7, Från Nybyvägen mot öster.

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget cirka 5,4 km från Höörs station och cirka 770 m öster om väg 23 samt direkt norr om Nybyvägen. Bostadsområdet är beläget i en söderslänt norr om Sätöftassjön och med Orups sjukhus ca 750 m norr därom. Nybyvägen utgör gräns till planområdet i söder och i väster och norr gränsar planen till villabebyggelse utmed Lars Ols väg som är tillfartsväg till planområdet. I väster ansluter marken direkt till en gångstig som leder ned mot Nybyvägens gång- och cykelväg, nära en busshållplats i öster där Ringbuss 445 stannar. Bussen kör via Nybyvägen och Sätöfta till Höörs



Figur 8, Foto från Nybyvägen, sydöstra hörnet av planområdet i riktning mot öster där det finns ett traditionellt, rödmålat bostadshus. Norr och öster om de föreslagna bostäderna finns en blandskog med björk, bok, ek med flera arter. I skogen leder vandringslingor bland insprängda ängs- och hagmarker och grusvägar kantade av stengårdsgårdar. Stigar leder norrut över Orupsberget ner till Höörs centrala delar.

centrum och stationen i en slinga. Öster om den äldre bostadsfastigheten som syns på foton, figur 7 och 8, finns det ett vårdhem, Karlsvikshemmet.

Mark och topografi

Planområdet har relativt stora höjdskillnader som har bearbetats genom att det finns en vall i den norra delen, se foton, figur 4 och 5, därefter en avbanad yta där tidigare gårdsbyggnader funnits som rivits varav en lada finns kvar som också avses rivas. Därefter sluttar marken åt söder och mest i sydöstra delen. Nivåskillnaderna är som störst från planområdets nordöstra hörn, med ca 74 m ö h på vallens övre kant, ned till sydöstra hörnet vid Nybyvägen där det är ca 59 m ö h (höjdsystem RH 2000). I det sydöstra hörnet avses dagvattenledningen från planområdet kopplas till kommunal anslutningspunkt. Det finns dock inte någon anslutningspunkt där i dagsläget så kommunen/Mittskåne Vatten behöver säkra anslutningspunkten under detaljplanens framtagande.

Nuvarande användning

Marken består av gräsmark samt avbanad mark där gårdsbyggnader tidigare funnits varav en lada finns kvar som avses rivas. En större ek finns inom planområdets centrala del och i den norra och västra delen finns en grupp tallar och en grupp björkar, se ortofoto figur 3 samt foton 4-8. En ny villa har uppförts 2020 i sydvästra delen av planområdet.

Undersökning av miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska en kommun som upprättar en plan göra en strategisk miljöbedömning, om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadssektor bedömer att genomförandet inte får betydande miljöpåverkan. MKB-förordningens bilaga 4 har beaktats i bedömningen. Exploateringen strider inte mot några allmänna intressen utpekade i översiktsplan eller andra kunskapsunderlag. Den exploatering som föreslås är heller inte så omfattande att den genererar stora trafikmängder. Samråd ska ske med länsstyrelsen innan slutligt ställningstagande sker i frågan vilket sker i samband med detaljplanens samrådsskede.

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap 11 § Miljöbalken (MB) skall en miljöbedömning göras för en detaljplan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vad är då en miljöbedömning? En miljöbedömning är den process där kommunen identifierar, beskriver och bedömer vilka miljöeffekter en plan kan komma att få. Syftet med miljöbedömningar är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. Målet bör enligt lagstiftningen vara att genomförandet av en plan medför så lite negativ påverkan som möjligt på miljön.

Miljöbedömningar av planer och program kallas i miljöbalken för *strategisk miljöbedömning* och miljöbedömningar av verksamheter och åtgärder kallas i lagstiftningen för *specifik miljöbedömning*. Det är en strategisk miljöbedömning som *under vissa förutsättningar* ska göras för detaljplaner som upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL. I vissa fall är även reglerna om specifika miljöbedömningar aktuella vid framtagande av en detaljplan. I vilka fall ska då en strategisk miljöbedömning göras? *En strategisk miljöbedömning ska göras när genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan.* För att ta reda på om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska alla planer genomgå en undersökning inom ramen för plansamrådet, PBL 11 a§. Undersökningen ska ske på det sätt som anges i 6 kap. 6 § miljöbalken och föreskrifter som regeringen har meddelat i anslutning till den bestämmelsen. *Kommunen ska efter undersökningen avgöra frågan i ett särskilt beslut på det sätt och med det innehåll som anges i 6 kap. 7 § första och andra styckena miljöbalken.* Undersökningen ska göras både när kommunen tar fram en ny eller ändrar en befintlig detaljplan. I detta fallet handlar det om en ny detaljplan.

Undersökning

Undersökningens syfte är att komma fram till om en strategisk miljöbedömning behöver göras.

Kommunens bedömning efter undersökningen som redovisas nedan, är att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan och att det inte behövs någon Strategisk miljöbedömning.

Planområdet har inte tidigare varit detaljplanelagt och utbyggnaden följer intentionerna i Översiktsplanen. Se även rubriken *Konsekvenser*.

Hållbarhetsperspektiv i ÖP

Befolkningstillväxt: Detaljplanen bidrar till bostadsbyggande.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa: Förslaget stärker möjligheten att gå, cykla och resa kollektivt genom att utbyggnaden innebär förtätning i bra läge med gång- och cykelväg samt busslinje.

Identitet: Exploateringen stärker områdets karaktär och hemkänsla på sin speciella plats i landskapet, bostadsbebyggelse utmed södersluttning mot Ringsjön och med skog och haglandskap norr och väster därom och blir en fortsättning på bebyggelsen utmed Lars Ols väg.

Miljöanpassat transportsystem: Förslaget innebär effektivt markutnyttjande i läge med godtagbar kollektivtrafik, nära till riksväg 23 samt god cykelinfrastruktur med gång- och cykelväg direkt söder om planområdet som leder till skolor och Höörs centrum.

Hushållning med mark- och vattenresurser: Förslaget innebär god hushållning med mark eftersom det innebär förtätning av bebyggelse och inte försvårar jord- och skogsbruk eller annan värdefull markanvändning.

Skydd av natur-, kultur- och rekreativvärden: Förslaget innebär exploatering av mark som inte är skogsbevuxen. Den har tidigare utgjort gårdstomt till byggnader som är rivna. En lada finns kvar som avses rivas. Det finns en grupp tallar och en grupp björkar i den nord-nordvästra delen samt en ek i den centrala delen. I övrigt är den största delen av planområdet avbanad mark efter de rivna byggnaderna och det finns gräsmark i sluttningen i södra och östra delen. I sydväst finns en nybyggd villa. Det finns alltså ingen mark som används för rekreation. Det är däremot nära till natur- kultur- och rekreativvärden på marker runt om med höga rekreativvärden vilket är en tillgång för de som bosätter sig inom planområdet, men planområdet som sådant har inga utpekade värden utöver eken och detaljplanen har bestämmelser för att den ska skyddas och bevaras då ekar har framförallt högt biologiskt värde i Ringsjöbygdens eklandskap men också ett identitetsvärde för platsen.

Vad innebär genomförandet

Detaljplanen innebär dels reglering av den befintliga villan och tomtmarken men främst reglering av tomtmark och byggnation för ytterligare 6 st villor, tillfartsgata med vändplats samt skydd av en ek.

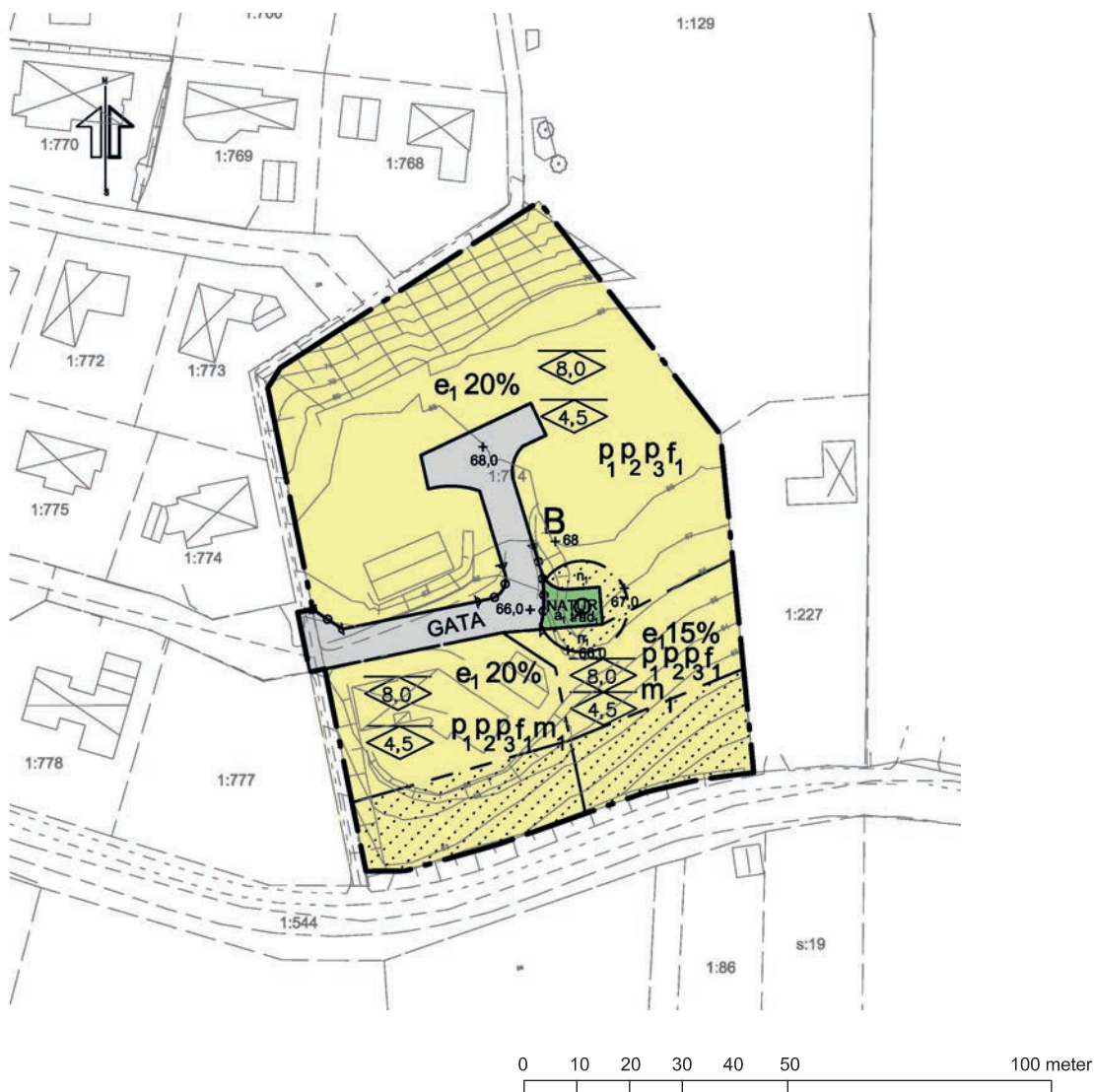
Bedömningen är att föreslagen exploatering får begränsad påverkan på miljön förutsatt att dagvattenhanteringen sker på ett lämpligt sätt, vilket den dagvattenberäkning som tagits fram, mars 2021 av S-schakt, visar är möjligt. I övrigt berör planområdet inte några allmänna intressen utpekade i översiktsplanen eller andra kunskapsunderlag. Den exploatering som föreslås är inte heller så omfattande att den genererar stora trafikmängder. Mot den bakgrunden och med beaktande av MKB-förordningens bilaga 4 bedöms genomförandet av planen inte medföra betydande miljöpåverkan och det bedöms därför inte behövas någon Strategisk miljöbedömning.

Sammantagen bedömning är att ett genomförande av bebyggelsen inte medför betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten eller andra resurser enligt de regler som anges i miljöbalkens och plan- och bygglagens bestämmelser om miljöbedömning.

Analys av lämplig markanvändning

Fastigheten är belägen i östra delen av Ringsjöbandet, där kommunen har bedömt i Översiktsplanen att det är lämpligt med bostadsutbyggnad. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Fastigheten ligger i ett attraktivt område och en mindre komplettering av bebyggelsen kan bli ett positivt tillskott till bostadsbeståndet. Planområdet ligger på gång- och cykelavstånd till förskola och skola i Sätofta, ca 750 meter, och har busshållplats som ansluter till stationen och centrala Höör i nära anslutning, se även rubriken "Förutsättningar" som redogör för ställningstaganden i översiktsplanen och intilliggande detaljplaner med flera planläggningsdokument.

Förslag, detaljplan med planbestämmelser



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast engiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

Allmän platsmark

- NATUR Natur
- GATA Lokalgata

Kvartersmark

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

- Mark**
 +00.00 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter
 träd₁ Träd får inte fällas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Markens anordnande**
 Körbar in- och utfart får inte anordnas
 +00.00 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter

- fördrojning**
Placering
 P₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns
 P₂ Garage/Carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata
 P₃ Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns
Utformning
 Högsta nockhöjd som tillåts på huvudbyggnad är angivet värde i meter
 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter och taklutning ska vara max 45°
 f₁ Fasadmateriäl ska vara puts, putsliknande materiäl eller tegel
Mark inom kvartersmark
 n₁ Marken är avsedd för ek och undervegetation. Marken får ej hårdgöras
 +00.00 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter
Omfattning
 e 00% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet
 Marken får inte föras med byggnad
 m₁ Ljudlämpad uteplats ska anordnas
Genomförandetid
 Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen fått laga kraft
Ändrad lovpåikt
 a₁ Marklov krävs för fällning av träd

Figur 9, Utdrag ur detaljplanen med planbestämmelser

Illustration



Figur 10, Illustrationsplanen visar ett exempel på hur området kan bebyggas. Bebyggelsen kan ske på många andra sätt.

Förslag till bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet tillåts bostadsbebyggelse med max nockhöjd 8 meter. Där det är möjligt att bygga suterränghus tillåts även den byggnadsformen. Utöver villor kan även exempelvis parhus byggas eller andra byggnadsformer som ryms inom detaljplanen med planbestämmelser som avgör vad som får byggas, se Plankartan och denna Planbeskrivning under rubriken "Motiv till planbestämmelser". Fastighetsindelningen är inte fastställd i denna norra och centrala delen utan kan ske på olika sätt. Illustrationen, figur 10, visar den befintliga villan i sydväst plus 6 st nya bostäder. Inom kvarterets norra och centrala del tillåts 20% /fastighet bebyggas. Den större tomten i sydost som får en bestämd avgränsning, är den tomt som har störst nivåskillnader och därför är avsikten att bostaden ska ligga i den norra delen av tomten på samma sätt som den befintliga nybyggda villan väster om. På den sydöstra tomten tillåts 15% av fastigheten bebyggas. För tomten som redan är bebyggd med en större villa och garage, och som också har stora nivåskillnader närmast Nybyvägen, tillåts 20% byggnadsarea.

Utöver den procentuella byggnadsarea som detaljplanen anger tillåts bygglovsbefriade åtgärder. Vilka de är och vad som gäller anges på Boverkets hemsida.

Föreslagen grönstruktur

Naturområden

Inom planområdet finns ingen naturmark men mark föreslås för användningen natur i detaljplanen. Det avsätts ett område inom kvartersmarken kring en centralt belägen ek. Det innebär att det kommer vara mindre områden med natur inom kvartersmark där eken står samt runtomkring och i området utmed diket där vatten kan samlas och fördröjas vid stora regn och smältvatten under vårvintern. Delägarna bestämmer hur marken ska skötas, tex om det ska vara klippt gräs eller äng och om marken ska skötas intensivt eller extensivt. Marken får inte förändras i nivå så att ekens rötter eller stam skadas varken inom gemensamhetsanläggningen eller inom kvartersmarken på den kulle där eken står.

Söder om planområdet finns en del av samfälligheten som även Lars Ols väg ingår i, Bosjökloster S:45, med natur intill Ringsjöns strand som fastigheten Bosjökloster 1:714 är delägare i. Förslaget är att de som bosätter sig inom planområdet, precis som de befintliga ägarna, ska vara delägare i detta strandområde med brygga för bad och en båtplats.

Intilliggande natur och kultur

Det finns gott om tillgänglig natur med gångstigar i ädellövskog blandat med betes- och hagmarker norr och öster om planområdet. Direkt öster om är det äldre blandskog med ek, björk och bok med flera arter, se foton figur 4-8. Stigar leder kring Orups sjukhuset, anlagt 1912-15, och vidare över Orupsberget norrut mot Höörs centralare delar. Berget är som högst ca 112 möh och Ringsjön söder om är ca 54 möh. Skogen på Orupsbergets högre partier består till stor del av bokskog.

Trädgårdar och odling

Planområdets avbanade del är beläget på 67-68 möh, så flora och fauna varierar i omgivningen beroende på höjdvariationerna som för med sig olika sammansättningar berg, jord med olika vatten och näringsinnehåll samt sol och värmeförhållanden. Trädgårdarna inom planområdet får bra förutsättningar för trädgårdsodling i den solbelysta söderslutningen mot Ringsjön.

Motiv till planbestämmelser

Planbestämmelserna är framtagna enligt plan- och bygglagen 2010 (900) PBL, 4kap. Lag gällande vid tiden för framtagandet.

Enligt 2 kap. 6 § 1 PBL, gäller krav på hänsyn och god helhetsverkan -anpassningskravet. Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft hanterar kommunen värdena utifrån detaljplanen i sin handläggning av ärenden vid bygglov, marklov, förhandsbesked och i anmälningar om bygglovsbefriade åtgärder.

Användning av allmän platsmark, enskilt huvudmannaskap, 4 kap 8 § PBL

Inom detaljplanen är gatan med vändplats allmän platsmark. Den allmänna platsmarken är enskild, det vill säga kommunen är *inte* huvudman för gatan med vändplats eller området med användningen Natur. Den allmänna platsmarken gata kommer ingå i vägsamfälligheten för Lars Ols väg, Bosjökloster S:45. Drift och kostnader för gatan åligger de delägande fastighetsägare som ingår i samfällighetsföreningens ga för Lars Ols väg, vilken kommer ombildas att innefatta även de nya fastighetsägarna. Området för natur föreslås driftas av samfällighetsförening för fastigheterna inom planområdet.

NATUR

PBL 4 kap 5§ p.1, 8§ p.2

Ett område är avsatt för natur för bevarande av ek. Naturområdet avses ingå i ga och den avses vara privat med hänvisning till ortens sed. Natur i anslutande planlagda bebyggelseområden är alltså privat.

GATA

PBL 4 kap 5§ p.1, 8§ p.2, 7§

Området för allmän platsmark GATA har en bredd på 7 meter liksom den befintliga Lars Ols väg. Det innebär att inom gatuområdet på 7 meter ska det rymmas både vägbana för blandtrafik samt vägdike. Gatan kommer i den nord-sydliga sträckningen att ha en maximal lutning på 6 %. vilket innebär att

tillgänglighetskravet på 5% inte klaras. Men eftersom det är bebyggelse i backe där det inte är möjligt att få till flackare lutning så bedöms det kunna godtas. Gatans dagvatten ska tas omhand inom gatuområdet och får inte släppas till någons tomt. I norr avslutas gatan med en T-korsning vilket innebär backvändning för lastbil. Den allmänna platsmarken gata avses vara privat med hänvisning till ortens sed, det vill säga gatan, Lars Ols väg som den ska ansluta till är privat.

Markens utformning inom allmän platsmark, gata

+00.00 PBL 4 kap. 5§ 1 st 2 p.

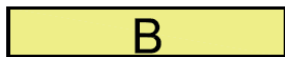
Markens höjd över nollplanet är det värde i meter på det ställe där plustecknet för nivån anges. Höjder anges på gatan i strategiska punkter för att tydliggöra gatans lutning och för att höjder/nivåer på marken ska vara oförändrade intill eken med avsikt att skydda ekens rötter för att trädet ska hållas friskt och få vatten och näringstillförsel oförändrat.

Markens egenskaper allmän platsmark

Träd₁ Träd får inte fällas PBL 4 kap.10§

Kvartersmark

Markens användning



PBL 4 kap 5§ 1p., 3p.

Bostäder. Inom B området avses villor, suterränghus, parhus eller liknande. Med användningen bostäder avses enligt Boverket boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I detaljplan är det inte möjligt att reglera bostäders upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller äganderätt.

Markens utformning

+00.00 PBL 4 kap. 10 §

Inom kvartersmarken har nivån reglerats intill eken, som står på en mindre kulle, med befintliga höjder/nivåer på marken som ska hållas oförändrade med avsikt att skydda ekens rötter med avsikt att trädet ska hållas friskt och få vatten och näringstillförsel oförändrat. Markens höjder över nollplanet som anges är de befintliga nivåerna. Ekens rötter och stam skyddas även genom att det är prickmark, mark som inte får förses med byggnad, i en zon inom 9 m radie runt trädet vilket motsvarar den kulle som trädet står på .

n₁ PBL 4 kap 10§,11§ 1p,13 § 3p.

Plantering ska finnas. Bestämmelse inom kvartersmark.

Bestämmelsen innebär att marken inte får hårdgöras, beläggas med grus, stenkross eller asfalt. Marken ska vara oförändrad det vill säga planterad med växtlighet, gräs, perenner eller mindre buskar och därmed genomsläpplig för vatten och näringstillförsel till ekens rötter.



PBL 4 kap 9 §

Körbar in- och utfart får inte anordnas där denna markering finns på plankartan. Avsikten med att inte tillåta utfart i de markerade sträckorna är trafiksäkerhetskäl, då det kan skapas skydd mot utfart anordnas i de lägena. I kurvan där eken finns är också avsikten med att utfart inte får anordnas att marken inte får hårdgöras med avsikt att skydda eken och dess rotsystem.

Placering



p₁ PBL 4 kap 16 § 1p.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Avsikten är att bostadsbyggnader inte ska uppföras närmre än minst 8 meter ifrån varandra på grund av brandsäkerhetskrav. Granne ska ha samma möjlighet att bebygga sin tomt 4 meter från gräns vilket bestämmelsen säkerställer.

p_2 PBL 4 kap 16 § 1 st 1p.
Gårage/Carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Avsikten är att en bil ska kunna ställas bakom utan att den sträcker sig ut i gatan.

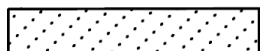
p_3 PBL 4 kap 16 § 1 st 1p.
Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Avsikten är att byggnad ska kunna skötas på egen tomt och byggnad ska inte inskränka på grannens fastighet.

Utformning

PBL 4 kap 16 § 1st. p1.
 Högsta nockhöjd regleras med två höjder. *Högsta nockhöjd som tillåts på huvud byggnad är 8 meter och högsta nockhöjd på komplementbyggnad/uthus, garage och carport är högst 4,5 meter.* Motivet till att reglera bostädernas högsta nock höjd är att de ska smälta väl in i miljön intill de befintliga kringliggande bostäderna. Motivet till att reglera komplementbyggnadernas höjd separat är att de ska ha en underordnad utformning i jämförelse med huvudbyggnaden.


f_1 PBL 4 kap 16 § 1st 1p.
Fasadmaterial ska vara puts, putsliknande material eller tegel. Motivet är att bebyggelsen ska ha gemensamt uttryck för att skapa identitet och sammanhang.

e_1 00% PBL 4 kap.11 § 1st,1p.
Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i % av fastighetsarean. Exploateringsgraden per fastighet är procentuellt och den är olika beroende på var i den varierade topografin som tomten är belägen. Antal höjdkurvor inom tomt samt möjlig storlek på tomt spelar roll. I sydöst behöver tomterna vara större på grund av nivåskillnaderna som begränsar byggmöjligheterna. Den befintliga större villans tomt har högre exploateringsgrad på grund av villans storlek.



PBL 4 kap.11 § 1st. 1p.
Prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad, se även placeringsbestämmelserna p_1 - Prickmark gäller inom tomtmark i området kring eken inom planområdets centrala del inom en radie på 9 meter från trädstammen där marken alltså inte får förses med byggnad. Avsikten är att skydda eken och dess rötter så den inte tar skada. Marken får heller inte schaktas/nivåförändras, se fastslagna plushöjder i plankartan som anger befintliga höjder på kullen runt trädet. Marken får inte heller hårdgöras vilket skulle skada ekens rötter att ta upp vatten och näringstillförsel. Se även bestämmelse om plantering. Marken kan alltså ha exempelvis växtlighet inom det prickade området som gräs, perenner eller mindre buskar för surjordsmiljö som exempelvis lågväxande Rhododendronarter.

Avsikten med att säkra att eken inte tar skada är att den utgör ett stort värde i miljön för biologisk mångfald och som identitetsbärare i Ringsjöbygdens eklandskap och framförallt på sin plats i bostadsområdet där den är kulturrest från den tidigare gårdsmiljön. Alla eventuella åtgärder på eken ska föregås av marklov, se skyddsbestämmelse n_1 och a_1 . Bestämmelserna gäller där prickat område redovisas i plankartan.

Prickmark gäller även i söder inom tomtmark i ett 14-20 meter brett område i slänten närmast Nybyvägen. Avsikten är att den nya bebyggelsen ska placeras inom tomternas norra del som på tomten väster om, och så att anslutning till dike vid Nybyvägen ska ske på ett naturligt och ras-säkert sätt.

Skydd

m_1 PBL 4 kap 12§ 1 st. 2p
*Ljuddämpad uteplats ska finnas. Det gäller för de två fastigheterna i söder, se rubriken *Hälsa/säkerhet*.*

Genomförandetid PBL 4 kap 21-25 §§
Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt PBL 4 kap 15 § 1s, 1p.

a₁ Marklov krävs för fällning av träd. Det gäller för eken i den centrala delen. Avsikten med bestämmelsen är att eken inte ska fällas. Beträffande skydd av eken, se även *prickmark*, "Marken får inte förses med byggnad" samt bevarandeskydd *träd*, och *n₁*-plantering ska finnas, med avsikt att marken där rötterna finns inte ska hårdgöras med avsikt att säkra ekens fortlevnad.

Hälsa/Säkerhet

Risker och störningar

Trafikbuller från Nybyvägen

Slutsats: Trafikbullret från Nybyvägen förväntas inte överskrida riktvärdena för ljudnivåer vid fasad inom byggrätterna. Inom tomtmarken på de två fastigheterna närmast Nybyvägen överskrider riktvärdena något och därför behöver uteplats placeras bullerskyddat tex på sida av byggnad som vänder sig från Nybyvägen eller bakom plank eller inom område 30 meter från Nybyvägen.

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader

Regeringen har föreskrivit om en förordning avseende riktvärden för trafikbuller vid planläggning av nya bostäder enligt plan- och bygglagens 2 kap, krav på förebyggande av olägenhet för människors hälsa. Förordningen (2015:216 t o m 2017:359) trädde i kraft den 1 juni 2015. Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena i ovan nämnda förordning.

Riktvärdena enligt §3 som trädde i kraft den 1 juli 2017 och som inte bör överskridas är:

Trafikbuller	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Utomhus (frifältsvärde)		
Vid fasad	60 dBA	
På uteplats *	50 dBA	70 dBA**

* Om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

** Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrider bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

I beslutet anges också en höjning av riktvärdena som inte bör överskridas för bostäder om högst 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå (§3).

Om riktvärdena ovan ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot sida där 55 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå nattetid kl 22–06 vid fasad klaras (§4).

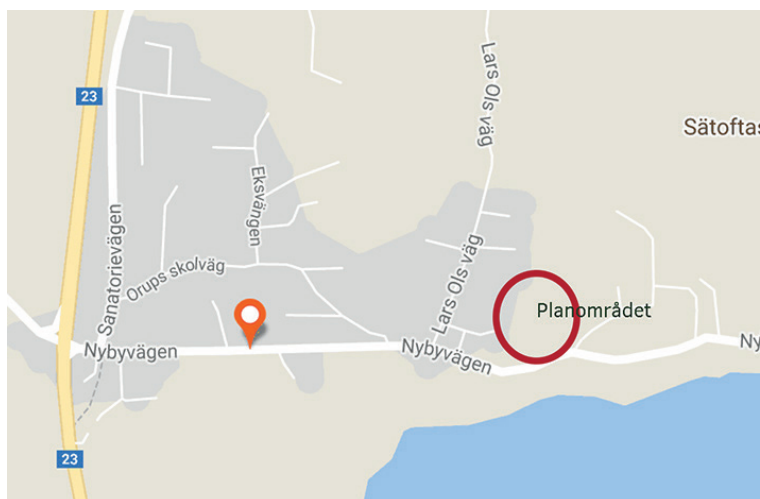
För maximalnivån utomhus vid fasad mot trafiksidan finns inget riktvärde i trafikbullerförordningen. Dock finns minimikrav för maximalnivån inomhus enligt Boverkets byggregler, BBR, (se nedan), vilket innebär att även om en bostad klarar riktvärdena utomhus kan det finnas risk för att minimikraven inomhus överskrider.

Boverkets byggregler för bostäder

Buller inomhus regleras inte av detaljplan, det är Boverkets byggregler, BBR, som reglerar det. Följande minimikrav gäller enligt BBR för bostäder avseende trafikbuller inomhus, ljudklass C.

Trafikbuller inomhus	Ekvivalentnivå	Maximalnivå nattetid
I utrymme för sömn, vila och daglig samvaro	30 dBA	45 dBA *
I utrymme för matlagning eller personlig hygien	35 dBA	

* Den maximala ljudnivån inomhus i klass C, 45 dBA, får överskridas högst fem gånger per natt mellan kl. 22 och kl. 06 och aldrig med mer än 10 dBA.



Figur 11 . Trafikmätningpunkt Nybyvägen, september 2017 (Trafikia).

Trafikmätningar gjordes i en punkt utmed Nybyvägen ca 400 meter väster om planområdet under en vecka i september 2017. Mätningarna visade att det färdades 1363 fordon förbi mätpunkten under ett veckomedeldygn. Trafikmängden bedöms vara jämförlig med den förbi planområdet. Planområdet som planeras rymma ca 7 nya bostäder beräknas alstra 6 fordonsrörelser per bostad och dygn= 42 fordonsrörelser/ dygn.

En ny förskola är under uppbyggnad i Sätofta under 2021 med infart längre österut från Nybyvägen, ca 600 m från planområdet. Den nya förskolans trafik tas med i beräkningen från 2022 och enligt trafikutredning för den detaljplanen kommer den nya förskolan att alstra ca 240 fordonsrörelser/dygn. Det finns också ett område i Översiktsplanen väster om Sätoftaskolan där det planeras för ca 40 bostäder i form av radhus/marklägenheter nordväst om den nya förskolan. Varje bostad bedöms alstra ca 6 fordonsrörelser/dygn, vilket ger ett trafikflöde på 240 fordonsrörelser/dygn. Totalt innebär det 480 nya fordonsrörelser/dygn. 40% av trafiken beräknas komma västerifrån, det vill säga förbi föreliggande planområde = 192 personbilar per årsmedeldygn (ådt).

Trafikflödet förbi planområdet har räknats upp, dels till nuläge 2021 (här ingår inte förskolans trafik eller den planerade bostadsutbyggnaden väster om, de tas med 2022 -2040) och till prognosåret 2040 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal EVA för Skåne gällande från 2020-06-15: 1,37% per år för personbil och 1,48% per år för lastbil. Tabellen nedan redovisar beräknade ekvivalenta och maximala bullervärden där bostadsfasad kan uppföras, dvs vid möjlig fasad. Ekvivalenta och maximala bullervärden redovisas också inom tomtmark, alltså även där byggnad inte får uppföras, för att visa bullermiljö för uteplats. Beräknat buller redovisas för hastigheterna 40 km/h som gäller på Nybyvägen i dagsläget. Den procentuella fördelningen av personbilar respektive lastbilar förväntas vara densamma framöver som 2017.

Andel fordonsrörelser	Andel personbilar	Andel tung trafik	Avstånd	Beräknat trafikbuller vid närmsta möjliga fasad vid hastighet 40 Km/h
Mätt antal fordon /års medeldygn år 2017 är 1363 st	93,2% 1270,3	6,8 % 92,7	23,5	48 dBA ekv. 73 dBA max
Beräknat antal fordon totalt år 2021 är 1439,7 ådt	(Ökning 1,37% /år 4 år från 2017) 1341,36 ådt	(Ökning 1,48% / år 4 år från 2017) 98.3 ådt	23,5 m	48 dBA ekv. 73 dBA max

Beräknat antal fordon totalt år 2022 inklusive trafik från förskolan och planerad utbyggnad väster om. Totalt 1651,5	(Ökning 1,37% 1år från 2021) 1551,74 ådt	(Ökning 1,48% 1år från 2021) 99,77 ådt	23,5 m	48 dBA ekv. 73 dBA max
Beräknat antal fordon totalt år 2040, =2112 ådt Beräknat bullervärde vid närmsta möjliga byggrättsgräns redovisas	(Ökning 1,37% / år (18 år från 2022)) (1551,74 x(1,0137 ¹⁸) = 1982 ådt	(Ökning 1,48% / år (18 år från 2022)) (99,77x (1,0148 ¹⁸)) = 130 ådt	23,5 m	49 dBA ekv. 73 dBA max
Beräknat bullervärde vid närmsta tomtmark samt möjlig uteplats, utifrån trafikmängd 2040 och ådt 2112	1982 ådt	130 ådt	15 m = där byggrätten börjar Vid ca 30 m uppnås riktlinjerna för uteplats (plan mark 2 m höjd. Att marken stiger och är gräsklädd bör dämpa trafikljuden ytterligare)	55 dBA ekv. 78 dBA max 49 dBA ekv. 70 dBA max.

Figur 12. Tabellen redovisar beräknade bullermängder från trafik på Nybyvägen föreliggande år 2021 och 2040 och enligt dagens gällande hastighet, 40 km/h. Ekvivalenta och maximala ljudnivåer redovisas 2 meter över mark dels vid närmsta möjliga fasad, 23,5 m från Nybyvägens närmsta väggkant, och dels frifältsvärde 15 och 30 meter från Nybyvägen för att visa bullersituationen för utemiljöer. (Buller app, Tyréns Road Noise).

Enligt beräkningen ligger bullervärden under gällande riktvärden för bostads fasad enligt punkt 1 i bullerförordningen. Uteplats för bostad överskrids inom de två tomterna närmast Nybyvägen men bullerkraven klaras utan skydd på ett avstånd ca 30 meter. Uteplats kan anordnas i skydd av plank eller byggnad för att klara bullerriktvärdena. För att tydliggöra att ljuddämpad uteplats ska anordnas har planbestämmelsen m_1 , med samma betydelse, lagts in i plankartan på kvartersmarken i söder. Eftersom marken stiger mot den planerade bebyggelsen kommer den gräsklädda vallen även att fungera bullerdämpande.

Vibrationer

Trafikverkets riktlinjer TDOK 2014:1021.

Buller och vibrationer från väg och järnvägstrafik anger riktvärde 0,4mm/s RMS för bostäder och vårdlokaler nattetid kl 22-06 vilket får överskridas fem gånger/natt som högst får nivån dock vara 0,7mm/s. I SS 460 48 61 – Vibrationer och stöt – Mätning och riktvärden för bedömning av komfortvibrationer i byggnader. Där anges 0,4-1 mm/s RMS som området för måttlig störning. Dock kan vibrationsnivåerna erfarenhetsmässigt fortfarande vara kännbara ner till ca 0,1mm/s.

Det är förhållandevis sällan det uppstår problem med vibrationer inomhus i byggnader från vägtrafik. I det fall det förekommer är det vanligen en kombination av tung trafik, korta avstånd och vägbanans ojämnheter. Vägbanans jämnhet är av avgörande betydelse för uppkomsten av vibrationer och skapas oftast vid tung trafik och farthinder, skarvar eller liknande samtidigt som bebyggelsen ligger mycket nära vägen eller på upplyfta bjälklag där vibrationerna kan fortplanta sig. Någon vibrationsmätning har inte gjorts för planområdet men uppskattningsvis blir vibrationer från vägtrafiken inte ett problem, jämfört med andra projekt där det genomförts vibrationsmätningar. Kontroll har gjorts med kommunens miljöenhet och inga anmälningar eller klagomål har inkommit från grannar gällande vibrationer från trafik. Vid förändringar i marknivåer är det viktigt är att marken efter det att

den schaktats får "sätta sig" och att byggnaders grundläggning och bjälklag är rätt utformade. Tung stomme minskar vibrationer. När det gäller vibrationer kan man förenklat beskriva att en ökad fordons hastighet, ojämnheter i vägytan samt en högre fordonsvikt medför risk för en högre vibrationsnivå. Kortare avstånd mellan väg och byggnad ger högre vibrationsnivåer. Kopplingen mellan mark och grundläggning beror av byggnadens tyngd. En generell regel är alltså att tyngre byggnadsstomme är att föredra framför lättare. När vibrationsnivåerna sedan fortplantas upp i byggnaden så kan de förstärkas vid byggnadsresonanser mm. Vibrationer förstärks alltså lättare i en lätt byggnadsstomme.

Nybyvägen söder om har inga gupp eller ojämnheter, som är det som brukar ligga till grund för vibrationer från trafik. Det kör heller ingen större mängd tung trafik förbi planområdet. Som exempel ger en 24 tons boggibuss med hastigheten 50 km/h en komfortvägd vibrationshastighet på ca 0,1 mm/s 15 meter från vägmitt. Riktvärdet ligger på 0,4 mm/s. Avståndet från vägmitt till närmsta byggrätt är likvärdigt men hastigheten är lägre än det uppmätta värdet på 0,1 mm/s som redovisades ovan. Med utgångspunkt från detta kan man anta att vibrationerna där bostadsbyggnad kan uppföras understiger riktvärdet.

Grundläggning ska dock utgå från markens topografi och sammansättning samt anpassas efter den byggnad som ska uppföras.

Risk och Farligt gods

Vid framtagande av detaljplaner ska bedömning göras huruvida en olycka med farligt gods kan påverka människors liv och hälsa. Planområdet ligger inte i närheten av en farlig gods led. Det innebär att en riskutredning inte behöver tas fram.

Föreslagen trafikstruktur

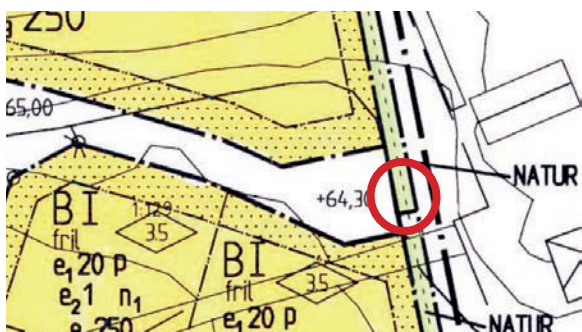
Gator och trafik

Den befintliga fastigheten Bosjökloster 1:714 har sin trafikangöring via Lars Ols väg och avsikten är att de nya bostadsfastigheterna också ska ha det. Anslutningar ska minimeras på grund av trafiksäkerhet och det är inte heller möjligt att anordna ny tillfart till Nybyvägen, dels på grund av siktproblem och dels på grund av nivåskillnaderna.

Från det första tvärbenet av Lars Ols väg är däremot höjdskillnaderna små och det krävs inga större förändringar för att använda denna anslutning till fler bostäder. Det krävs en mindre justering som berör den gällande detaljplanen som fick laga kraft 2005-11-10, för bebyggelsen och Lars Ols väg väster om planområdet.

Genomförandetiden gick ut 2010. Överskrivningen sker då denna detaljplan kommer gälla i stället när den vunnit laga kraft. Området som skrivs över gäller ca 36 m² som utgörs av gata och en smal gångstig som löper längs kanten av planområdet. Denna gångstig behöver korsas av gatan in till det nya bostadsområdet som blir en förlängning av det sydöstliga tvärbenet av Lars Ols väg. I nordväst omfattar den befintliga gångvägen en trekant, ca 4 m² av mark som tillhör Bosjökloster 1:714 som avses regleras till gångvägen när planen fått laga kraft, se plankartan.

Lars Ols väg som blir tillfart till planområdet har enskilt huvudmannaskap liksom andra lokalgator i närområdet. Planområdets bostäder angörs alltså via en förlängning av Lars-Ols väg som får en ny t-formad vändplats i slutet av vägen, blå



Figur 13. Utdrag ur gällande detaljplan som vann laga kraft 2005-11-10. Röd ring markerar den del där detaljplanen ändras så att den befintliga gatan kopplas samman med den nya med samma gatubredd, 7 meter, som innan vändplatsen, se figur 14.



Figur 14. Lars Ols väg, som är tillfartsväg till planområdet, förlängs med den sträckning som är blåmarkerad.

markerad på kartan *figur 14*. Lars Ols väg leder från Nybyvägen och norrut med sidovägar. Vägsamfälligheten, Bosjökloster S:45, som den tillkommande vägen avses tillföras, markerats med gul färg.

Den föreslagna bebyggelsen, sex nya villor och en befintlig villa, beräknas alstra ca 42 bilrörelser per vardagsdygn, motsvarande 6 trafikrörelser per bostad.

Gång- och cykelväg

Cykelväg finns längs Nybyvägen och närmsta busshållplats är belägen ca 100 m bort österut. Gångstråk ansluter till gång- och cykelvägen utmed Nybyvägen precis väster om planområdet, grönmärkat i utdraget av gällande detaljplan *figur 13* och som även är markerad i kartan *figur 14*. Gångvägen leder också norrut mot bland annat strövområden på Orupsberget.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärd med fälla norrifrån behöver utföras på Gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Gångtigen väster om planområdet ansluter till gång- och cykelvägen utmed Nybyvägen söder om, och invid vårdhemmet Karlsvik, cirka 500 meter från planområdet, finns en busshållplats, *se figur 15*, till regionbuss 445 som trafikerar linjen som leder till centrum och Höörs station. Från Höörs station



Figur 15, Närmsta busshållplats från planområdet är det markerade läget på kartan där Ringbuss 445 stannar med trafik till och från Höörs centrum och station med fler mål.

kan man resa med pågatåg och Öresundståg både norr- och söderut och från Höörs station leder också flera regionbussar.

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark inom den egna fastigheten. Bedömningen är att det även är möjligt att anordna parkeringslösning för minst 1 gästparkering inom repsektive bostadsfastighet.

Utformning av gata

Gatan, som är en förlängning av Lars Ols väg med en t-formad vändplats i norr, *se utdrag ur plankartan figur 9 samt illustration figur 10*, föreslås följa den vägstandard som den befintliga gatan vilket innebär en gatuområde på 7 meter. Inom utrymmet ska biltrafik, gång- och cykeltrafik samt vägdikeymmas. Gatans dagvatten får inte släppas till tomtmark.

Teknisk försörjning

El, tele, data

Det är E.ON som distribuerar elen i området. Det finns utbyggd el-försörjning framdragen till intilliggande fastigheter.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheten ingår i verksamhetsområdet för samtliga vattentjänster – dricksvatten, spillvatten dagvatten gata och dagvatten fastighet.

Vatten och spillvatten

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten och nya fastigheter ska anslutas till de allmänna vattentjänsterna. Anslutning till vatten finns framdragen i Lars Ols väg norr och väster om planområdet och de nya bostäderna kan anslutas via ledning i nya gatan med anslutningspunkter till vardera fastighet.

Eftersom planområdet är beläget på en höjd och marken sluttar ned mot Nybyvägen, så kommer spillvattenhantering med självfallsledning att fungera till anslutningspunkt i Lars Ols väg.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenpolicy. Dagvattenpolicyn: Inom verksamhetsområde ska dagvatten fördröjas och om möjligt, infiltreras inom privat tomtmark innan dagvattnet ansluts till den allmänna dagvattenanläggningen. En dagvattenberäkning har tagits fram av konsult, "Dagvattenberäkning Bosjökloster 1_714 20210326 S_schakt", som utgör bilaga till detaljplanen. Då planområdet har en generell riktning åt söder har det i utredningen gjorts bedömningen att dagvattenledningar inom planområdet kan ledas till anslutningspunkt i sydost. Kommunen behöver troligtvis anordna en ny anslutningspunkt vid Nybyvägen.

Utredningen har föreslagit en principlösning med ledningar i gatan som är dimensionerad för att omhänderta dagvatten för ett 10-års regn som bygger på en fördröjning på ca 90 m³(10-årsregn i 4h med klimatfaktorn 1,25) motsvarande en avrinning från planområdet med ett utflöde på 1,5 l/s ha, enligt Höörs kommuns dagvattenpolicy. Vid 100-års regn kommer en tät ledning brädda till kommunens anslutningspunkt som föreslås upprättas i sydöstra hörnet vid Nybyvägen. Dagvattenledningen föreslås i dagvattenutredningen förläggas inom kvartersmark och den behöver därför säkerställas med buffertområden med ledningsrätt.

Dagvattenhanteringen och vatten samt spillvattenledningar kommer att behöva detaljprojekteras separat med en närmare utformning och höjdsättning vilket åligger exploitören. Anläggningen ska vara klar innan bygglov.

Skyfallshantering

Marknivån på Bosjökloster 1:714 lutar från norr mot söder där Sätöftasjön är en naturlig lågpunkt. I söder planeras fördröjning som tar om hand vattnet från ett 10-års regn. I detaljplanen har mark förslagsvis avsatts för dike i västra och södra delen och till den volym som behövs ca 90m³ men dagvattenlösningen är under utredning och kan komma att ske på annat sätt vilket ska redovisas innan detaljplanens antagande. Fördröjningsledningen ansluts till anslutningspunkt vid Nybyvägen. Kommunal ledning leder vattnet vidare under Nybyvägen till recipienten Sätöftasjön som är en del av

Östra Ringsjön. Vid stora flöden som 100-års-regn leder vattnet utmed Nybyvägen och vidare ned mot Ringsjön.

Avfallshantering

Området ligger inom Merab ABs verksamhetsområde. Merab har riktlinjer för hur tillfart till fastigheter ska ske för att hämtning av sopor ska kunna utföras. Det optimala är att sopbilen kan köra runt på vändplats utan backande fordonsrörelser. I detta fall har det inte kunnat åstadkommas då tomterna är belägna i en backe och området i sig smalt för att åstadkomma en stor vändplats för rundkörning av lastbil. Förslaget är därför en t-korsning vilket innebär backrörelse. Enligt Merab:s föreskrifter gäller följande. Vid hämtning av kärl som rullas fram av abonnenten till bilen accepteras endast kortare avstånd, högst ca 5 meter. Hämtningsvägens lutning får inte överstiga 1:12, det vill säga max 1 m höjdskillnad på 12 m avstånd.

Åtkomlighet för räddningsinsatser

Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnads angreppspunkt bör understiga 50 meter och avståndet mellan byggnadens fasad och brandbilsstege bör högst vara nio meter. Detaljplanen har en utformning som ger tillgänglighet för räddningstjänstens fordon. Brandvattenförsörjning och placering av eventuell brandpost sker i samråd med räddningstjänsten i Höör som en del av bygglovsprocessen.

Konsekvenser

Markhushållning och valet att ianspråkta jordbruksmark

Marken på ca 6300 m² är jordbruksmark med klass 4 och är alltså brukningsvärd jordbruksmark. Sådan mark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Motiven för ianspråktaga jordbruksmarken inom denna detaljplan är att bostadsbebyggelsen får en lämplig placering intill villabebyggelsen väster om och genom närheten, gångavstånd, 700 m till de kommunala funktionerna skola och förskola i Sätofta. Det bidrar till en hållbar och god bebyggd miljö genom att det kan minska bilresor.

Även öster om bostäderna finns en bostad och planområdets mark har använts för bostad sedan lång tid då det funnits en avstyckad gård. Idag finns en befintlig villa inom planområdet. Marken utnyttjas mer effektivt med föreslagen bebyggelse och samma tillfartsgata som till bostäderna väster om och till den befintliga villan kommer nyttjas som tillfart till de föreslagna nya bostäderna.

Höör kommun har behov av bostadsmark för olika slags bostadsformer. Läget för bostäder som erbjuds i denna detaljplan är attraktivt intill Östra Ringsjön/Sätoftasjön. Tomtmark för småhus som erbjuds här och eventuellt parhus eller radhus, finns det stor efterfrågan av. Mark för bostäder bedöms i ÖP kunna ligga lite längre ifrån centrum, som i detta område, som möjliggör en hållbar livsstil med tillgänglighet till service via utbyggd gång- och cykelväg och kollektivtrafik till centrum. Mot bakgrunden som beskrivs ovan har Höör kommun satt exploateringsintresset framför jordbruksintresset vid val av utbyggnadsområdet i ÖP:n och i detaljplanen.

Bedömning av miljöpåverkan

Ställningstagandet är att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Se även tidigare rubrik *Undersökning av miljöpåverkan*.

Ställningstagandet grundar sig på följande:

Planområdet omfattar ett område, en avstyckad gård, som tidigare varit bebyggd med gårdsbyggnader. Dessa är rivna och en ny villa är uppförd inom fastigheten. Cirka 6300 m² återstår av marken som består av schaktad mark efter rivna byggnader samt slänt ned mot Nybyvägen med gräsmark, se ortofoton figur 21.

Detaljplanen följer gällande Översiktsplan från 2018. I väster i ansluter detaljplanen till befintlig villabebyggelse med detaljplan som fick laga kraft 2005 och även öster om finns en bostad. Tillsammans med den befintliga bebyggelsen skapas en sammanhållen bostadsbebyggelse med siktstråk

och gångstråk både norr och söderut.

Området omfattar inga utpekade natur- eller kulturvärden. Det finns dock en ek som bedöms ha höga värden och som därför får bestämmelser i detaljplanen som ska skydda trädet så det bevaras. Planområdet medger en användning lämplig utifrån områdets förutsättningar och det behov av bostäder som finns.

Enligt ovan bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen och en strategisk miljöbedömning har inte upprättats.

Risker och störningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till Nybyvägen och bullerberäkningar har tagits fram för nuläget och för 2040, se rubrik *Hälsa och säkerhet*. Det är fullt möjligt att bebygga området utan att överskrida gällande bullerriktvärden. Lars Ols väg och Nybyvägen bedöms ha kapacitet för den ökade trafikmängden.

Farligt gods

Nybyvägen direkt söder om planområdet är en kommunal gata som inte är en farlig godsled.

Mark, luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer för luft

Föreslagen detaljplan bedöms inte ha en betydande negativ påverkan på riktvärdena för miljö kvalitetsnormerna för luft.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Planområdet angränsar till en grundvattenförekomst som ligger under stora delar av Höörs tätort. Det är en sand- och grusförekomst som har god kvantitativ och kemisk status. Planområdet berör inte direkt några av de vattenförekomster som omfattas av vattendirektivet. En dagvattenutredning har tagits fram för att visa vilka åtgärder som behövs för att inte Ringsjöns vatten ska påverkas negativt av bostadsutbyggnaden. Recipient för området är Sätotasjön – del av Östra Ringsjön. Den har klassats med dålig ekologisk status och god kemisk status – det finns problem med övergödning. Ringsjöns status bedöms inte påverkas negativt av bostadsutbyggnaden då fördröjning av dagvatten ska ske innan det når recipienten Ringsjön.

Jordbruksmark

Planen innebär att ett markområde, en före detta gårdsplats där byggnader rivits och där numera en villa uppförts och ett mindre område jordbruksmark, bete, tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Bedömningen är att det mindre område, ca 6300 m², som planen omfattar inte har något betydande brukningsvärde som jordbruksmark. Konsekvensen av detaljplanen är att marken där den rivna gården funnits och marken omkring exploateras och gräsmark försvinner till förmån för hus och trädgårdar.

Natur och kulturmiljö

Naturmiljö

Ett område för en ek är den natur som kommer finnas kvar inom planområdets allmänna platsmark. Träd, planterade tallar och björk, som finns i norra delen av kvartersmarken, se foto figur 4 och 5, kan komma att fällas. Ett realiserande av planförslaget innebär att gräsmark som klippts, men till största del avbanad grusmark, tas i anspråk för exploateringen, se ortofoton 2020 figur 21.

Värdetrakter för rödlistade arter

Som ett led i arbetet med naturvårdsstrategi för Skåne har länsstyrelsen tagit fram en analys av Skånes naturvärden. Arter har olika krav på sin livsmiljö och kan därför grupperas utifrån sina specifika preferenser i så kallade artpooler för olika biotoper. Vissa områden i landskapet har fler arter och dessa artrikare områden kan pekas ut som värdetrakter för den specifika artpoolen. Analysen utgår från rödlistade arter.



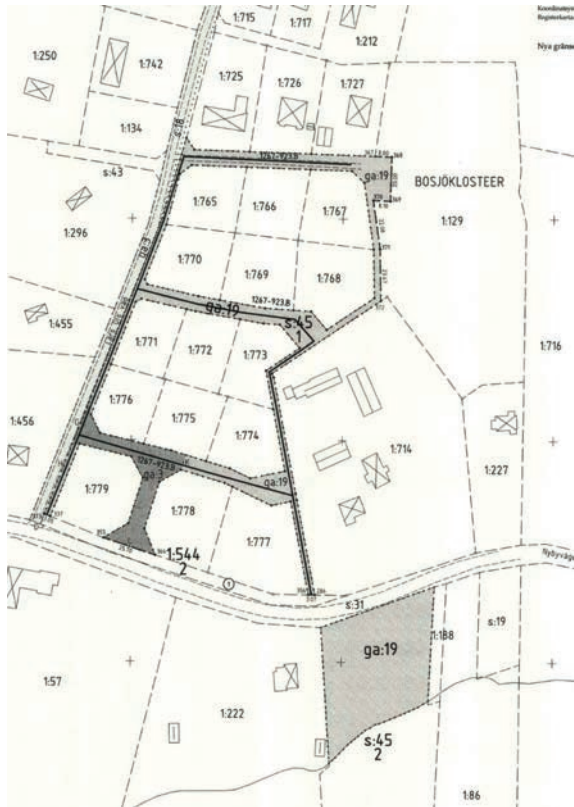
Figur16 Foto över planområdets sydöstra del söderut mot Nybyvägen och med Sätoftasjön söder där om.

Området kring Ringsjön pekas ut som värdeetrakt för ekskogsarter och för öppna trädmarker. De artrika ekskogarna ligger i gränsområdena mellan slätt eller risbygd och skogsbygd. Av de rödlistade arter som är knutna till ekskog dominerar storsvamparna med drygt 80 % och följs av skalbaggarna med drygt 10 %. Artrika öppna trädmarker kännetecknas av gamla och grova lövträd, oftast med håligheter och mulm. Förutom ek och bok kan det röra sig om olika trädslag, framför allt ädla lövträd såsom alm, ask, lind och lönn. Den rikedom av växter, djur och svampar som lever på och i dessa träd kan vara extremt stor. På de riktigt gamla träden med mycket håligheter kan några av landets mest sällsynta arter hittas. Artrikedomen gynnas av att träden står något glesare och är mer solbelysta än i skog. Eftersom biotopen främst utgörs av själva trädet kan den egentligen inte knytas till någon speciell naturtyp men värdefulla träd finns i naturtyper för hagmark och löväng. Fladdermöss, lavar, svampar och skalbaggar kan finnas på och i de gamla, grova och ihåliga träden. Summering av artpools- och traktanalyserna visar att Ringsjöbandet innehåller värdeetrakter av stor betydelse för Skånes biologiska mångfald.

Kulturmiljö

Området längs Nybyvägen och Sätoftasjön är naturskönt och innehåller flera värdefulla natur- och kulturmiljöer. Planförslaget berör kulturmiljön på så sätt att fler bostäder uppförs i anslutning till villorna väster och norr om och intill den nybyggda villan inom fastigheten (2019-2020). Villorna kommer uppföras på mark som tidigare varit bebyggd med gårdsbyggnader som rivits samt på gräsmark som med detaljplanen tas bort och ger plats för villor.

Marken intill planområdet i väster och nordväst har sedan detaljplanen för det området fick laga kraft 2005 bebyggts med villor. Gården som tidigare fanns inom planområdet revs 2018 och endast en lada finns kvar, marken har därefter planats ut i det mellersta partiet och en större ek som ska bevaras är kvar från gårdsmiljön. Utbyggnaden som innebär förtätning av bebyggelsen utmed Ringsjöns norra strand bedöms med det befintliga utgångsläget inte påverka kulturmiljön i någon större omfattning. Planområdet är avsatt i gällande ÖP för utbyggnad och en MKB som bland annat beskriver kulturvärdet har tagits fram till ÖPn.



Figur 17. Lars Ols väg och området för båt och badplats söder om Nybyvägen ingår i Samfälligheten Bosjökloster S:45. De nya fastigheterna föreslås ingå i densamma.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning ska ske enligt detaljplanen. För kvartersmark avses ca sju nya fastigheter kunna bildas. Bostadsfastigheterna avstyckas från stamfastigheten Bosjökloster 1:714 som är privatägd. Den mark som är avsatt som allmän platsmark, gata, föreslås regleras till samfälligheten Bosjökloster S:45 för Lars Ols väg. För mark som avsatts för en ek inom allmän platsmark, föreslås en gemensamhetsanläggning bildas som endast är till för de boende inom detta planområde.

I gatan ingår ett mindre område, ca 36 m², av fastigheten Bosjökloster S:45 som i gällande detaljplan väster om är gångväg, dvs i anslutningen till Lars Ols väg. Avsikten är att få samma gatuområdesbredd som i väster. Med denna detaljplan läggs även ca 4 m² av Bosjökloster 1:714 till gångvägen, i planområdets nord västra hörn, vilket sker genom reglering. Marken är redan ianspråktagen som gångväg.

Fastigheten Bosjökloster 1:714 ingår i samfälligheten Bosjökloster S:45 för Lars Ols väg, som också innefattar område för brygga, båtplats och badplats vid Sätoftasjöns norra strand söder om planområdet och Nybyvägen. Bosjökloster 1:714 är delägare i gemensamhetsanläggningen Bosjökloster ga:3, Orups Nya vägsamfällighet för Lars Ols väg, som innebär rätt till utrymme för Lars Ols väg med diken och slänter. Bosjökloster 1:714 är också delägare i Bosjökloster ga:19 som ger rätt till utrymme för väg och naturområde. De nya fastigheterna föreslås vara delägare i samma samfällighet och gemensamhetsanläggningar.

Att vara delägare i samfälligheter och gemensamhetsanläggningar innebär förutom rätt att nyttja också att delägande fastigheters ägare har ett juridiskt och ekonomiskt ansvar för att förvalta anläggningarna.

Sociala konsekvenser

God bebyggd miljö

Genomförande av planförslaget innebär en förtätning av bebyggelsen på söderslutningen norr om Nybyvägen med utsikt över Sätoftasjön i Östra Ringsjön. Det planerade området har gångväg väster om som knyter an till gång- och cykelvägen utmed Nybyvägen. Därifrån leder gång- och cykelvägen mot målpunkter i öster -Sätoftaskolan, Höör- eller- Sövröd- Jägersbo vidare österut. Västerut leder gång- och cykelvägen mot Orup över Orupsberget samt mot Höörs centrum. Kopplingen till gång- och cykelvägnätet gör det möjligt för de boende att nå Höörs centrum med cykel på ca 20-40 minuter beroende på målpunkt och skolområdet i Sätofta på ca 10 minuter. Stigar, gång- och cykelvägen är sociala mötesplatser i sig och det finns även mötesplatser invid stranden och i skogen på Orupsberget. Intill bostäderna finns alltså god tillgång till mötesplatser

Barnperspektivet och barnkonventionen

Barnens situation ska alltid beaktas vid framtagande av planer i enlighet med barnkonventionen som är lag från den 1 januari 2020. Lagen gör det tydligt att barn har egna rättigheter och att vuxna ska använda barnkonventionen när de fattar beslut som rör barn. En bedömning har gjorts utifrån barnens

perspektiv. Planområdet har närhet till både förskola, skola, och idrott samt rekreationsområden. Planförslaget ger bra förutsättningar för barn och föräldrar att ta sig till fots och med cykel mellan bostadsområdet och de närliggande målpunkterna. Trafikflödena inom planområdet bedöms som låga och söder om planområdet finns gång- cykelväg som leder till Sätöftaskolan.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet studerats dock går inte tillgänglighetskraven att uppfyllas fullt ut på grund av läget i backen. Bebyggelsen ansluts till Lars Ols väg som är en "serpentinväg" med bitvis brant lutning. Inom planområdets planerade gata har marken nivåskillnader från 66 m till 68 meter i den nordsydliga sträckningen närmast den t-formade vändplatsen, där kan inte tillgänglighetskravet på max 5% lutning uppfyllas utan den blir närmare 6% som i den redan befintliga tillfarten på Lars Ols väg. Den brantare lutningen på den kortare sträckan bedöms dock som rimlig på grund av läget.

De topografiska förutsättningarna inom kvartersmarken innebär också naturligt begränsningar för tillgänglighet då området sluttar ner mot Nybyvägen med en höjdskillnad totalt inom kvartersmarken på 63-75 meter och nivåskillnader inom planområdet där de ca 6 bostäderna kan uppföras är ca 6 meter. På grund av nivåskillnaderna har bland annat begränsning gjorts inom tomtmarken öster om den nybyggda villan så att den nya bebyggelsen hamnar nära gatan i norra delen. I bygglov ska det tillses att tillgänglighet kan uppnås inom tomterna. Möjlighet finns exempelvis att förlägga byggnader på olika nivåer och koppla samman med invändig trappa eller där topografin medger att bygga suterräng samt att ta upp nivåskillnader med sockel.

Förutsättningar

Bakgrund

Postitivt planbesked lämnades av kommunstyrelsen 2017-02-13 §37 för bostäder, 6-9 villor i 1-2 plan på fastigheten Bosjökloster 1:714. Det beslutades att genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att planarbetet ska ske med standardförfarande.

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören i februari 2019. Sedan 2019 har planarbetet legat nere medan exploatörerna och ägarna till fastigheten uppfört en egen bostad på fastigheten. Hösten 2020 önskar exploatören återuppta planarbetet varefter denna samrådshandling tagits fram.

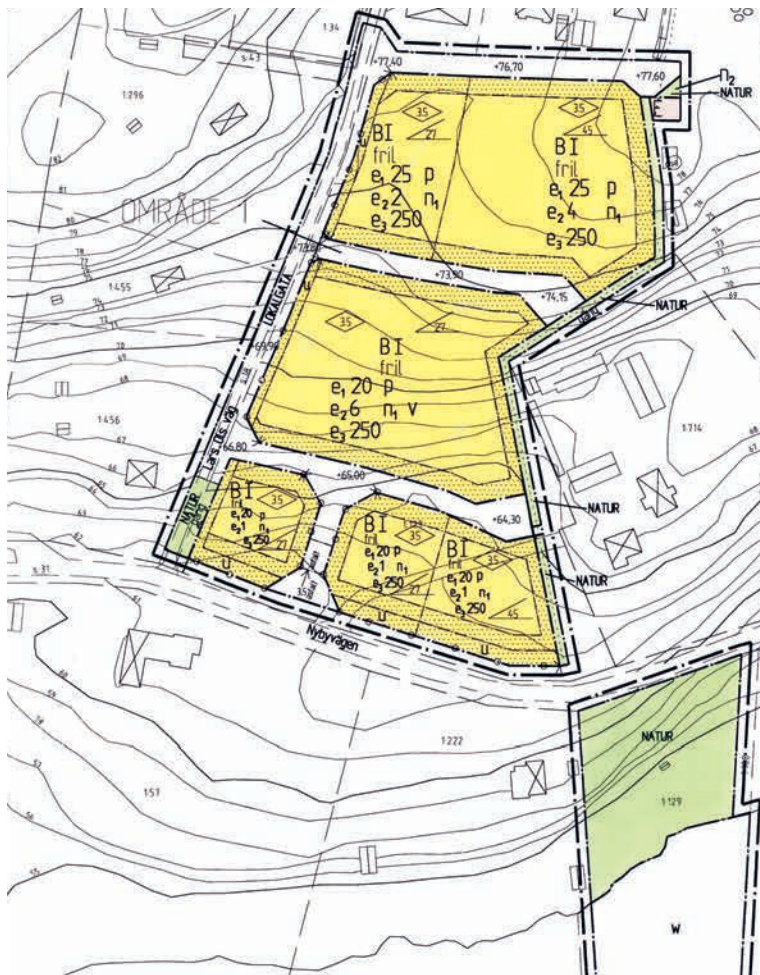
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Höörs kommun 2018

Fastigheten är inte uttryckligen utpekad som utbyggnadsområde i översiktsplanen, men ingår i område markerat som *Befintlig tätbebyggelse*. För sådana områden säger översiktsplanen att kompletteringar till befintlig miljö kan prövas när frågor uppstår. Fastigheten är belägen i östra delen av Ringsjöbandet, där kommunen har bedömt att det är lämpligt med bostadsutbyggnad. Ställningstagandet som gjordes i planbeskedet är att planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Länsstyrelsens granskningsyttrande

Enligt plan- och bygglagen, PBL, ska länsstyrelsen yttra sig över kommunernas förslag till översiktsplan och lämna ett granskningsyttrande. Av granskningsyttrandet ska det framgå om länsstyrelsen inte godtar någon del av planen mot bakgrund av att myndigheten, inom ramen för den statliga tillsynen, senare kan komma att överpröva och upphäva efterföljande detaljplaner och beslut enligt 11 kap. 10–12 §§ PBL. Det har inte framkommit att Länsstyrelsen inte skulle tillåta bebyggelse enligt föreliggande detaljplan.



Figur 18. Detaljplan för villorna väster om planområdet som vann laga kraft 2005-11-10



Figur 19. Detaljplan för gång- och cykelväg med sidoområden söder om planområdet som vann laga kraft 2008-12-08.

Plan för Ringsjöbandet

Planområdet ingår i Plan för Ringsjöbandet som togs fram 2016 och som uppdaterades genom ny översiktsplan 2018. Planering för utbyggnad av bostäder och utveckling av verksamheter förändras inte med uppdateringen 2018. Det anges i Planen för Ringsjöbandet att "De fördjupade beskrivningar och avsikter som presenteras ska vara en del av översiktsplanen och tjäna som beslutsunderlag vid förändringar". Se avsnitt ovan angående bedömning av förenlighet med översiktsplanen.

Nya bostadsområden ska ge fler möjlighet att bo sjönära. Kommunen planerar för att fler ska kunna uppleva de spännande miljöerna i Ringsjöbandet. Både närboende, Hörsbor, storstadsbor i sydvästra Skåne och turister ska lätt kunna ta sig ut i området för att vandra, fiska eller bada.

Detaljplan

Området är inte sedan tidigare detaljplanelagt men väster om planområdet finns detaljplan som fick laga kraft 2005 och som är bebyggd inom samma gårds mark.

Intelligande detaljplaner

Direkt väster om planområdet finns en detaljplan som fick laga kraft 2005-11-10. De flesta av de angränsande villorna är utformade med putsade fasader och flera av dem är sutturänghus. I övrigt är bostadshusen i en-två våningar. De har gatuanslutning från Nybyvägen i söder och tillfarter från Lars Ols väg, som är gatunamnet norrut och i förgreningarna och som även blir tillfartsgata för bostäderna inom föreliggande planområde. En mindre del, ca 36 m², av parkmark och gatuområde i planens östra gräns som används för gångväg och tillfart till föreliggande planområde. Området som ändras i detaljplanen från 2005 kommer alltså att överlappas med föreliggande detaljplan där detta område planläggs som gata som en fortsättning av Lars Ols väg.

Söder om planområdet finns en detaljplan, Nybyvägens västra del med gång- och cykelväg, som vann laga kraft 2008-12-11. Den omfattar mark fram till planområdesgränsen i söder som sammanfaller med fastighetsgränsen till Bosjökloster 1:714.

Kommunala program

Fastigheten ingår inte i Grönstrukturprogrammets inventering. I naturvårdsprogrammet ingår fastigheten i ett stort område med värdefullt landskap som kallas Ringsjölandskapet. Ädellövskog, ekhagar och naturbetesmark är kärnvärdena i Ringsjölandskapet. Fastigheten bedöms inte ha betydelse för upprätthållandet av Ringsjölandskapets naturvärden.

Kulturmiljöprogram har tagits fram för vissa delar av Höör och arbetsmaterial finns över vissa fastigheter dock inget för denna fastighet. Fastigheten har heller inte inventerats i samband med bevaringsplanen från 1985.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Befintliga verksamheter

Öster om planområdet finns först en fastighet med en mindre och äldre bostad, därefter kommer ett vårdhem, Karlsvikshemmet.

Befintlig bebyggelse

Friliggande villor intill planområdet

Väster och norr om planområdet finns moderna villor till största del uppförda under 2000-talet med putsade fasader i vit-grå-svart färgskala. Det finns också enstaka i tegel och i trä. Fastigheterna är mellan 800 och 1500 m². Bostadshusen är friliggande och flera av dem är sutterrängvillor. Trädgårdarna är solbelysta i söderslutningen. Den befintliga villan inom planområdet som uppförts 2020 är i tegel och har även putsade gröna partier samt svart tak, se foto figur 1. Färgskalan på villan har tagit upp färger från den avstyckade gårdens bostadshus som fanns på platsen och som revs 2018.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ingen natur som ingår i naturvårdsprogram eftersom marken utgjort gårdstomt. Naturen intill planområdet däremot ingår i Höörs kommuns Naturvårdsprogram (NVP 2012, antaget 2013) som utgör ett bra underlag för kommunens planeringsarbete. Skog- och hagmarken norr om har bedömts ha högt värde, klass tre (skala 1-3).

Rekreation

På Orupsberget finns det slingor för vandring, cykel och ridning med flera friluftaktiviteter. På sommarhalvåret nyttjas Ringsjön till bad, båtliv och övrig rekreation. Öster om Sätern finns Sätofta bad och båtplats. Nyttjandet leder ibland till konflikter mellan såväl olika grupper av friluftaktiviteter och mellan rekreation och naturhänsyn. Båt kan hyras på Jägersbo camping och hos Björks fisk som är lokaliserat i Gamla Bo söder om Ringsjöbandet. Fiskekort kan köpas för ett dygn, en vecka, en månad eller som ett årskort. Det är många olika fiske sorter som kan fiskas upp i Ringsjöarna bland annat abborre, brax, gös, gädda, mört och sik. På vintern utgör Ringsjöarna en rekreativ möjlighet i form av skridskoåkning.

Det är många som finner ett stort rekreativt värde i att rida. Det finns inga särskilt markerade ridstigar, utan ridning utövas på vägar och stigar. En annan aktivitet som ger människor möjlighet till rörelse utomhus är friluftaktiviteten orientering. Orienteringsklubben "Ringsjö Orienteringsklubb" har ett flertal områden i Höör som de har orienteringskartor över. Kartor finns bland annat för Orup - som är en trivsamt närområdeskarta med mycket stigar som framförallt använts till närarrangemang, ungdomstävlingar och träningar Sätoftaskolan - en skolgårdskarta. Ytterligare en aktivitet som främjar folkhälsan och ger ett rekreativt värde är att nyttja allemansrätten och gå ut i skogen för att plocka bland annat svamp och bär.

Barns utemiljö

Fysisk aktivitet som sker regelbundet har positiva effekter på barns hälsa och utveckling. Exempel på positiva effekter är ökad kondition, förbättrad självuppfattning, ökad muskelstyrka m.m. Lekplatser/lekparker är uppenbara områden för barns fysiska aktivitet. Barn använder utemiljön som en transportsträcka och även för lek, rekreation och för att umgås med andra. Utemiljön är en källa för lärande och utveckling. I Ringsjöbandet finns det inga kommunala lekplatser förutom på förskolor och skola i Sätofta. Närmaste kommunala lekplats är lokaliserad till Karlslund, cirka 200 meter nord-

väst om korsningen Sätöftavägen/Nybyvägen. Lekplatser som sköts av enskilda vägföreningar/samfälligheter finns också i Sätofta. Sätoftaskolans utemiljö, ca 600 meter från planområdet, innehåller bland annat bollplan, löparbanor och hoppgrop. Det finns även en balansbana för barn och vuxna i norr om skolan.

Grönstruktur

Fastigheten ingår inte i Hörs kommunens Grönstrukturprogram eller inventering, men skog och hagmarken norr och väster om pekas ut ha höga värden och ingår i ett större värdefullt naturområde Orup-Sätofta.

Geotekniska förhållanden

Det har inte gjorts någon särskild geoteknisk eller markteknisk undersökning (MUR) för detaljplanen eftersom det inte finns indikationer på att det skulle va problem, men undersökningar kan komma att behövas i samband med bygglov.

Strandskydd

Det finns inget strandskydd inom planområdet. Strandskydd gäller generellt kring Ringsjön 100 meter från strandlinjen inåt land och även 100 meter ut i sjön. På sina ställen har strandskyddet utvidgats och under olika perioder har länsstyrelsen tagit beslut där områden undantagits från strandskyddet och det gäller bland annat för detta område, där gränsen för strandskyddet ligger strax söder om Nybyvägen.

Dagvatten

En översiktlig dagvattenutredningen har utförts "Dagvattenberäkning Bosjöklöster 1_714 20210326 S_schakt". Planområdets gata föreslås läggas till gemensamhetsanläggning för Lars Ols väg. Tomternas dagvatten leds mot sydöst i en tät ledning då topografin lutar åt det hållet. Dagvattnet leds till planområdets sydöstra hörn där ledningen kopplas till kommunens anslutningspunkt vid Nybyvägen.

Biotopskydd

Inom planområdet finns inga biotoper med skydd.

Kultur

Området är inte utpekade i kommunens kulturmiljöprogram.

Historia

En gård har tidigare legat på platsen. Gården styckades av från stamfastigheten Bosjöklöster 1:129, marken väster om föreliggande plan 1978, med avsikt att marken i väster skulle exploateras, se ortofoton figur 21.

Arkeologi

Samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet har hållits enligt kulturmiljölagens 2 kap inför ombyggnad/rivning av byggnader, gården som låg på fastigheten, samt inför avstyckning av fastigheten till ytterligare



Figur 21. Ortofoton visar hur bebyggelsen växt fram sedan 1999- 2005, 2007, 2010, 2016 -2020



Figur 22 Fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets webbtjänst Fornsök.

tomter. Samrådet hölls eftersom det enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister inom fastighetens yttersta norra del finns en del av en fossil åkermark, fornlämning nr 110 i Bosjöklosters socken. Länsstyrelsen har tillsammans med exploatören besiktigat fastigheten den 13 april 2017 och länsstyrelsen konstaterade att relativt stora nivåskillnader förekommer och att fastigheten till allra största del är urschaktad. Ej heller förekom några ovan mark synliga fornlämningar inom den del av fastigheten som anges vara fossil åkermark. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har i skrivelse 2017-04-18, Dnr 431-6996-2017, meddelat att inga då kända registrerade fornlämningar berörs och särskilt tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen för planerade åtgärder erfordras således inte.

Geoteknik

Enligt SGUs jordartskarta består området av sandig morän vilket är en vanlig jordart. Sandiga jordar släpper lätt igenom vatten och torkar snabbt men är också känsliga för erosion av vatten och vind. Inom Ringsjöområdet finns inga kända erosionsrisker, men stabiliteten ska säkerställas vid byggnation så att en lämplig grundläggning utförs.

Radon

Markteknisk undersökning och radonundersökning har inte genomförts men radon finns i all mark. SGI (Sveriges geologiska institution) har gjort en översiktlig undersökning av markradonhalterna i Höörs kommun. Av denna framgår att Ringsjöbandet utgörs av mark med normal eller låg radonrisk. Normalriskmark innebär att det krävs radonskyddat byggande. Radon bör kontrolleras i samband med byggnation. Alternativet kan vara att radonsäkra grunden i vilket fall som helst.

Trafik

Biltrafik

Planområdet får liksom de angränsande bostäderna gatuanslutning från Nybyvägen i söder och tillfarter från Lars Ols väg, som är gatunamnet norrut och i förgreningarna. Från Nybyvägen leder gatan norrut och det är första förgreningen österut som leder till detta planområde där vägen förlängs österut från en befintlig vändplats och som viker av i 90 grader och därefter avslutas med en t-formad vändplats i norr. Den skyltade hastighet utmed Nybyvägen är 40 km/h och hastighetsdämpade åtgärder i form av chikaner finns på vägen.



Figur 23. De gröna sträckningarna visar utbyggda gång- och cykelvägsträckningar och de svarta punkterna busshållplatser

Gång- och cykeltrafik

Höör har antagit en cykelplan 2013, den har som övergripande mål att koppla ihop målpunkter i Höör genom utbyggnaden av ett gång- och cykelvägnät. Till målpunkter hör grönområden, skolor, butiker och liknande.

Direkt söder om planområdet finns en gång- och cykelväg utmed Nybyvägen. Via den kan man ta sig till centrala delarna av Höör öster- eller västerut. Vill man undvika stigningen över Orupsberget väster- och norrut så når man Höörs centrala delar österut via Sätöfta på gång- och cykelvägar, ca 4 -5 km, se karta figur 24.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser är vid Nybyvägen, se figur 22. Hållplatserna trafikeras av Ringbuss 445 som kör sträckan: Höörs station → Orup → Sätöfta → Jägersbo en gång i timmen, men lite tätare under rusningstid. Turerna körs olika håll förmiddagar och eftermiddagar, men avslutas alltid med att köra från stationen till Pumpvägen och tillbaka.

Buller

En enkel bullerutredning har tagits fram som redovisas under rubriken *Hälsa och säkerhet*. Som åtgärd för att skapa bra miljö för uteplats så har bestämmelsen m₁ lagts in i plankartan på de två tomterna närmast Nybyvägen.

Kommersiell och offentlig service

Sätöftaskolan (F-9) och förskola finns 700 m österut. Det är ca 3-4 km till närmaste dagligvaruhandel. På ca 4 km ligger Höörs centrum med handel, vårdcentral, bibliotek och service av olika slag.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

I Nybyvägen finns ingen anslutning idag för dagvatten i det sydöstra hörnet av planområdet men det avses anläggas av kommunen/Mittskåne Vatten. I Lars Ols väg finns anslutning till kommunalt vatten, avlopp och spillvatten.

El, tele, data

Det finns utbyggd teknisk försörjning till befintliga fastigheter utmed Lars Ols väg.

Genomförande

Ansvarsfördelning

VA

Ansvar för genomförande av vatten, spillvatten och dagvatten ska regleras genom VA-exploateringsavtal med Mittskåne Vatten och det ska vara tecknat inom framtagandet av detaljplanen.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy samt enligt detaljplanen och riktlinjer som anges i "Dagvattenberäkning Bosjökloster 1_714_20210326 S_schakt".

Planområdet ingår i verksamhetsområde för samtliga kommunala vattentjänster. Mittskåne Vatten kommer därmed vara ansvarig för driften av det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. Ägandet av vatten-, spillvatten och dagvattenledningar och tillhörande tekniska anläggningar kommer att föras över till Mittskåne Vatten efter det att anläggningarna är färdiga och godkända av Mittskåne Vatten.

Projektering samt utbyggnad av ny anslutningspunkt samt ledning till Ringsjön via Bosjökloster S:19 utförs av Mittskåne Vatten.

Avfall

MERAB AB som sköter avfallshämtningen har tagit fram en checklista som de tillhandahåller och den ska följas i projektering och bygglov.

El, tele och fiber

E.ON ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Telia/Skanova har ledningar inom planområdet.

Kraftringen har endast fiber i Nybyvägen söder om.

Arkeologi och kulturmiljölagen

Länsstyrelsen har meddelat att inga idag kända registrerade fornlämningar berörs och särskilt tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen för planerade åtgärder erfordras således inte. Men om det

under genomförandet skulle framkomma fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc) i samband med eventuella markarbeten skall dessa i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Huvudmannaskap

Den allmänna platsmarken inom detaljplanen ska ha enskilt huvudmannaskap. Kommunen/Mittskåne Vatten ska dock efter överlämnande enligt VA-exploateringsavtal äga vatten- spill- och dagvattenledning samt tekniska anläggningar som hör till.

Enligt PBL 4 kap 7 § så anges att "Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Lag (2014:900)". I detta fallet är villaområdets allmänna platser inom Lars Ols väg, som ansluter väster om, i privat ägo och det är enskilt huvudmannaskap i enlighet med gällande detaljplan som fick laga kraft 2005. Därför avses även den allmänna platsmarken inom denna detaljplan ha enskilt huvudmannaskap.

Fastighetsbildning

Från fastigheten Bosjökloster 1:714 avstyckas förslagsvis sju st bostadsfastigheter i enlighet med detaljplanen. Observera att det finns olika procenttal för exploatering varför egenskapsgräns för olika exploateringsstal ska motsvara fastighetsbildningsgräns sträckning.

Marken där eken finns föreslås ligga kvar på Bosjökloster 1:714, eller så skapas en samfällighet för dessa två områden som tillfaller de bostadsfastigheter som bildas inom planområdet. Se även rubriken Fastighetsrättsliga konsekvenser sid 21.

Ledningsrätt och servitut

EON, som distribuerar elen i området, har matarkabel söder om och parallellt med gränsen i söder. I sydost finns ett elskåp.

Kraftringen har fiber utmed samma sträckning utmed södra gränsen fast längre söderut i Nybyvägen i gång- och cykelvägen.

Inom tomten som avses bildas öster om den befintliga nybyggda villan finns en avloppsledning. Om den ska vara kvar ska servitut bildas för den.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Bosjökloster 1:714 är delägare i Bosjökloster S:45. Ändring av en fastighets andel i en samfällighet bestäms genom fastighetsreglering. De fastigheter som bildas inom planområdet kommer genom fastighetsreglering bli delägande i samfälligheten Bosjökloster S:45 och dela den gemensamma förvaltningskyldigheten med de som sedan tidigare är delägare i samfälligheten.

Lars Ols väg är belägen på samfälligheten Bosjökloster S:45. Vägen med anläggningar, dagvattenanläggning, med tillhörande brunnar och infiltrationsbädd samt gatuunderhåll förvaltas av en gemensamhetsförening, Bosjökloster ga:19. I gemensamhetsanläggningen ga:19 är fastighetsägarna till Bosjökloster 1:129, 1:714, 1:725-1:727 och 1:765-1:779 ansvariga för dess drift och underhåll samt tillhörande anläggningar (Arken 1267-923 200701 19 Fastighetsreglering, Anläggningsåtgärd). De nya fastighetsägarna inom denna detaljplan blir delägare i gemensamhetsanläggningen ga:19. Dagvattenlösningen ska förläggas med ledningsrätt inom kvarters- och gatumark. Dagvattenanläggningen ska efter överlåtandet ägas av Höörs kommun/Mittskåne Vatten.

Avsikten är att när denna detaljplan fått laga kraft, ska exploitören, som ska anlägga gata inom detaljplaneområdet som kopplas till Lars Ols väg, kunna ansöka om omprövningsförrättning gällande Bosjökloster S:45s omfattning, samt lägga till de nya fastigheterna till Bosjökloster ga:19 i samband med avstyckningen av fastigheterna. Gemensamhetsföreningen ga:19 får därmed ändrad delägar-krets och de delägande fastigheternas andelstal ändras.



Figur 24, Karta över några av målpunkterna i Hörs tätort.

Det finns även ett Officialservitut 12-BOJ-1061.1, 2002-05-10, för Båtplats och Badplats, där de nya fastigheterna ska ingå. Detta officialservitut behöver alltså också omprövas i samband med fastighetsbildningen av de nya fastigheterna.

Det är av väsentlig betydelse för bostadsfastigheterna att ha del i anläggningen (5 § AL) för att kunna skapa utfart mot Nybyvägen. Det finns alltså förutsättningar för att bostadsfastigheterna som regleras i detaljplanen ska ingå i gemensamhetsföreningen för Lars Ols väg och övrigt som hör till ga:19.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Plankostnadsavtal är tecknat mellan Hörs kommun och exploatören vilket innebär att exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen.

Fastighetsbildningskostnader

Lantmäterikostnader i samband med fastighetsbildning och fastighetsreglering samt omprövningsförrättning för vägsamfälligheten för Lars Ols väg samt kostnader för inrättande och ändringar av ga-anläggningar bekostas av exploatören/markägaren.

Driftkostnad för det enskilda huvudansvaret

Detaljplanen medför att mark avsatts för allmänt ändamål gata med enskilt huvudmannaskap vilket medför att det uppkommer underhållskostnader för samfällighetsföreningen Bosjökloster S:45 för att drifta planområdets nya vägsträckning som omfattar ca 746 m². Det uppkommer även kostnader för drift och skötsel av området som avsatts för natur.

Anläggande av fälla norrifrån på den befintliga nord-sydliga gång- och cykelvägen behöver utföras vilket bekostas av exploatören.

Anläggande av VA inklusive fördröjning av dagvatten

Exploatören anlägger vatten-, spill- och dagvattenledningar med tillhörande teknisk samt fördröjningsmagasin, enligt VA-exploateringsavtal som ska tecknas med exploatören inom framtagandet av

detaljplanen. Alla vattentjänster ska bli kommunala efter det att de anlagts, godkännts och överlåts till kommunen/Mittskåne Vatten.

Kostnader för ny anslutningspunkt vid Nybyvägen

Kostnader för projektering och utbyggnad av ny anslutningspunkt vid Nybyvägen intill sydöstra hörnet av planområdet samt ledning till Ringsjön under Nybyvägen vidare till Recipienten Ringsjön via Bosjökloster S:19 bekostas av VA-kollektivet.

Övriga kostnader

Kostnadsansvaret för samtliga anläggningsarbeten gällande gatumarken samt eventuella flyttningar av underjordiska ledningar åligger exploatören.

En befintlig spillvattenledning

Det finns en spillvattenledning diagonalt från den nybyggda villan mot anslutningspunkt i sydost. Om ledningen ska ligga kvar eller tas bort ifall spillvattnet i stället kan anslutas i gatan, ska vara beslutat av exploatören innan granskningen. Ska ledningen ligga kvar ska området där ledningen ligger mätas in samt belläggas med u-område i plankartan. Om denna ledning ska vara kvar ska det bildas servitut för den till förmån för fastigheten med den redan uppförda villan i sydväst samt till last för fastigheten i sydost. Kostnader belastar exploatören.

Anläggningsavgift VA

Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar avläggs enligt kommunens VA-taxa.

Kostnader för kompletterande utredningar

Eventuell kompletterande dagvattenutredning och/eller geoteknisk undersökning avseende markens bärighet samt markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation, bekostas av byggherren.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Anneli Andersson
Planarkitekt