

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Detaljplan för Vårsol 1 i Höör, Höör kommun, Skåne län

Handläggning

Kommunstyrelsen beslutade den 17 augusti 2021 § 154 att godkänna förslag till "Detaljplan för Vårsol 1 i Höör" för samråd. Detaljplaneförslaget har därefter varit utställt och tillgängligt för samråd under tiden 7 september t.o.m. 11 oktober 2021. Det informerades om samrådet på kommunens digitala anslagstavla och handlingarna fanns tillgängliga på kommunens hemsida www.hoor.se samt på anslagstavlan i entrén, kommunhuset Medborgarcenter, Södergatan 28 i Höör. Underrättelse om samrådet skickades till berörda myndigheter, ledningsdragande företag, intressenter och sakägare samt boende i närområdet.

Samrådsmötet

Samrådsmöte har hållits den 30 september 2021 och underrättelse med inbjudan till samrådsmötet skickades ut till grannar. De som deltog på mötet lämnade bland annat synpunkter om att de önskade att bostadshus skulle placeras så att insyn minimerades till deras fastighet. De informerade kommunen om att servitutsvägen inom Vårsol 6, som är till förmån för Vårsol 1 och som avses användas som tillfart för både Vårsol 6 och boende inom planområdet, innehåller fiber och elledning samt lyktstolpe som behöver beaktas vid anläggning av tillfart, se även yttranden från grannar i detta dokument. Det påpekades också att trafiksäkerheten var dålig för oskyddade trafikanter i korsningen Stenskogsvägen-Kvarnstensvägen då det hålls för hög hastighet och det påpekades att gästparkering behövs. Dessa synpunkter har förmedlats till trafikingenjör och till politiker med detta dokument.

16 st. skriftliga yttranden inkom under samrådet som redovisas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Sammanfattningar av revideringar som gjorts inför granskningen

- *I planbeskrivningens genomförandedel har text skrivits in att ansvaret att anpassa befintliga anordningar, fiber, elledning samt lyktstolpe som finns inom servitutsområdet och ev. andra*

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

befintliga anordningar inom den privata marken inom Vårsol 6, där tillfart till Vårsol 1 ska anordnas, åligger kommunen. Avtal angående inrättande av gemensamhetsanläggning har tecknats mellan kommunen och Bostadsrättsföreningen Vårsol, och avtalet ska vara bilaga till beställning av fastighetsbildning hos Lantmäteriet gällande inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

- *Hela området som omfattas av officialservitut för väg inom Vårsol 6 enligt lantmäteriförrättningarna i akterna nr 1267-129 (1986-08-01) och nr 1267-198 (1988-03-28) ska inte nyttjas som gemensamhetsanläggning. En karta har lagts in i planbeskrivningen i granskningshandlingen som visar det område som ska omfattas av gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen för samtliga boende inom Vårsol 1 och Vårsol 6.*
- *Den översiktliga dagvattenutredningen har uppdaterats, "Dagvattenutredning, Vårsol, 2022-10 24, S-schakt". Det innebär att dagvattenfördröjning föreslås i annat läge.*

Följande har lämnat skriftliga yttranden under samrådet:**Statliga myndigheter**

- | | |
|------------------|-----------------|
| 1. Länsstyrelsen | Utan synpunkter |
| 2. Lantmäteriet | Med synpunkter |

Privata företag, ledningsägande företag med flera

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| 3. Kraftringen Fiber AB | Med synpunkter |
| 4. Kraftringen Nät AB | Med synpunkter |
| 5. E.ON | Utan synpunkter |
| 6. Telia/Skanova | Med information |
| 7. Telenor Sverige AB – Geomatikk | Med information |
| 8. Post Nord | Med synpunkter |
| 9. Merab | Med synpunkter |

Kommunala enheter och nämnder

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| 10. Räddningstjänsten | Utan synpunkter |
| 11. Mittskåne vatten | Med synpunkter |
| 12. Miljöenheten | Med synpunkter |
| 13. Barn- och utbildningsnämnden | Utan synpunkter |

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

14. Nämnden för kultur, arbete och folkhälsas utskott Utan synpunkter

Privatpersoner, grannar och vägförening

15. Privatpersoner Med synpunkter

16. Bostadsrättsföreningen Vårsol Med synpunkter

Yttranden och kommentarer

Statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen (nr 25 i ärendet)

Handlingar daterade 2021-09-06 för samråd enligt 5 kap 11§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Redogörelse för ärendet: Planens syfte är att pröva möjligheten att avsätta cirka 3910 kvm som kvartersmark, B, för bostäder, radhus eller annan typ av gruppbebyggelse. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan och handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10–11 §§ PBL.

Kommentar: -

2. Lantmäteriet (nr 27 i ärendet)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-09-06) har följande noterats:
GRUNDKARTA

- Teckenförklaring till grundkartan saknas.
- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.
- I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar, exempelvis saknas Vårsol 1 fastighetsbeteckning. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

SKA MARKANVISNINGSAVTAL TECKNAS?

I planbeskrivningen framgår inte om något markanvisningsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

UTFART FÖR VÅRSOL 1

För Vårsol 1 finns det två servitut avseende väg som belastar Vårsol 6. Eftersom dessa inte är belägna inom denna detaljplan är det svårt att reglera utfartsfrågan inom detaljplanen. Om det finns några oklarheter som servitutens omfattning kan detta lösas genom en fastighetsbestämning.

Med allmän plats för Natur närmast vägen har Vårsol 1 inom detaljplanen inte en klar utfart mot gata.

ÖVRIGA FRÅGOR

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Kommentar:

En särskild Grundkarta bifogades som en bilaga till detaljplanen och som har alla de uppgifter som efterfrågas. Plankartan har åtgärdats i granskningshandlingen så att fastighetsbeteckningen, Vårsol 1, inte döljs av den gulfärgade ytan. Avsikten är att dokumenten, grundkartan och plankartan, ska läsas parallellt.

Angående er fråga om markanvisningsavtal så finns det inga planer på det, utan marken avses försäljas genom sedvanlig fastighetsöverlåtelse vilket skrivits in i planbeskrivningen.

Gällande de planerade bostädernas utfart inom servitutsområdet på Vårsol 6, så har karta för det område som behövs för infarten till Vårsol 1, och som redan är del av officielservitut för infart, lagts in i planbeskrivningen till detaljplanen som område för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen ska vara för kommande boende inom detaljplanens område för bostäder och för boende inom Vårsol 6.

Avsikten är att det inte ska vara någon tillfart från Vårsol 1 mot den allmänna platsmarken som ansluter i norr och öster med gång- och cykelväg, skog samt gräsyta. Det har bedömts som olämpligt utifrån hur marken ser ut med nivåskillnader och växtlighet samt närheten till korsningen. Därför har officielservitutet (Lantmäteriets akter nr 1267-129 (1986-08-01) och nr 1267-198 (1988-03-28)) inrättats den gång fastigheten Vårsol 6 avstyckades och det ger Vårsol 1 rättighet att ha tillfart över Vårsol 6.

Eftersom kvartersmarken i norr ansluter till befintlig allmän platsmark som kommunen är huvudman för, så är det möjligt att från gång- och cykelvägen komma till naturmarken därifrån.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

ÖVRIGA FRÅGOR

Gällande utskriftsformat. Om ingen skalförändring görs vid utskrift så blir skalan rätt, plankartan är i format A2 och skalan är 1:500 .

Privata företag, organisationer och privatpersoner

3. Krafringen Fiber AB (ledningskollen)

Krafringen Fiber AB har meddelat att de har fiber i den allmänna platsmarken norr om planområdet.

Kommentar:

I Planbeskrivningens genomförandedel under Kommunens ansvar har det skrivits in att Krafringen Fiber AB har fiber i den allmänna platsmarken norr om planområdet.

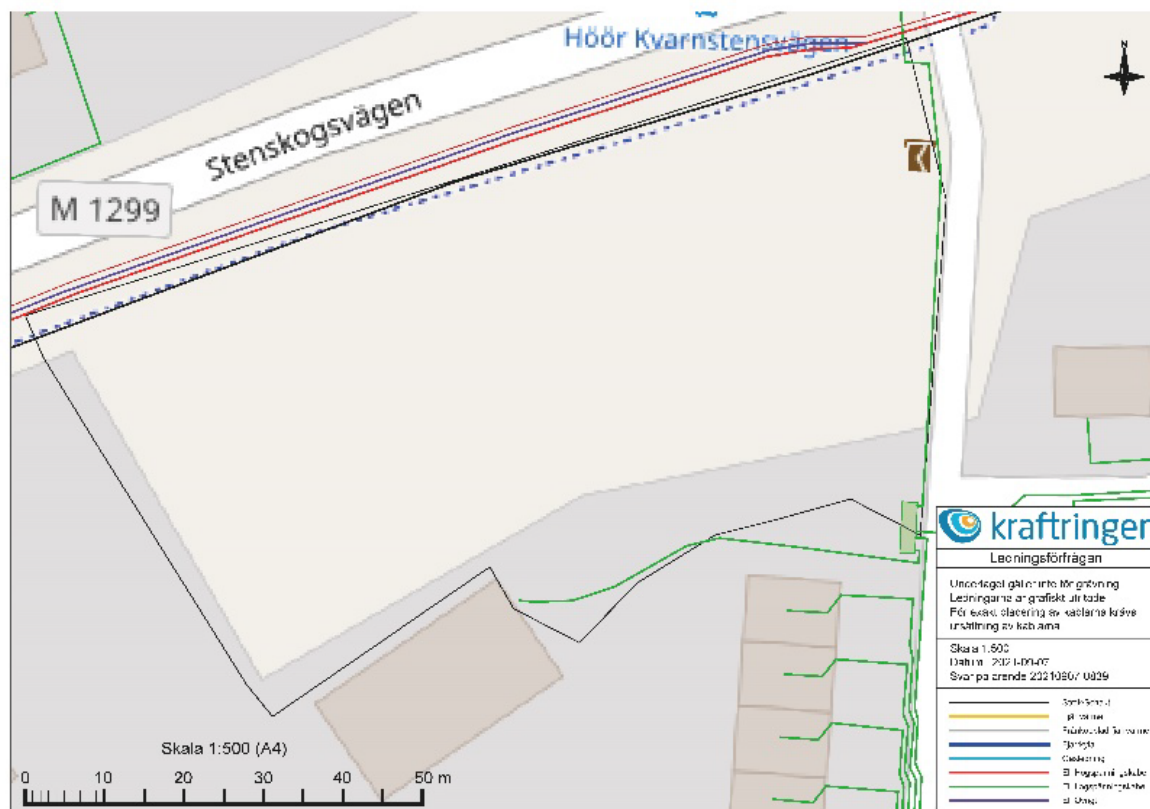
4. Krafringen Nät (nr 29 i ärendet)

Krafringen har anslutningsplikt avseende anslutning till elnätet av den bebyggelse som ska uppföras enligt planförslaget. Krafringens preliminära bedömning givet de antal nya bostäder som anges i planförslaget är att det finns utrymme i befintlig nätstation. Anslutning från denna station innebär att matarkabel måste förläggas norrut i Kvarnstensvägen fram till planområdet där ett kabelskåp förläggs varifrån serviskablar förgrenas till respektive anslutningspunkt. En förutsättning för anslutning av bostäder är att markägaren genom servitut upplåter nödvändigt utrymme för matarkabel och kabelskåp samt att tillstånd till uppgrävning av Kvarnstensvägen erhålls.

Krafringen Nät har även allmänna kablar, rör eller ledningar inom norra delen, inom den allmänna platsmarken mot Stenskogsvägen.

Vid grävning i området behöver den som ansvarar för arbetet skicka in ett ärende för ledningsanvisning via Ledningskollen. Ledningsanvisningen bör skickas in en vecka innan det ska grävas. Tills dess är det bra för er att känna till våra grävningsbestämmelser – de finns här: <https://www.krafringen.se/privat/el/elnat/grava-nara-elledning/>

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

**Kommentar:** -

I Planbeskrivningens genomförandedel under Kommunens ansvar har det skrivits in att "Kommunen ska genom servitut upplåta nödvändigt utrymme för matarkabel till el och fiber och kabelskåp samt för ändamålet lämna tillstånd till uppgrävning av Kvarnstensvägen." Det kan innebära att ledningar behöver dras inom Vårsol 6 och då behövs servitut för ledningarna.

5. E.ON Elnät (nr 17 i ärendet)

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar enligt bifogade filer. Då detaljplanen inte ligger inom E.ON Energidistribution koncessionsområde för elnätet så har vi inget att erinra i ärendet.

Kommentar: -**6. Telia /Skanova (nr 20 i ärendet)**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se> Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se> För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

Kommentar:

Det har skrivits in i planbeskrivningens genomförande del att " Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som de så långt möjligt vill behålla i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Uppstår kostnader för flytt så ska kommunen stå för dessa."

7. Telenor Sverige AB – Geomatikk (nr xx i ärendet)

Telenor Sverige AB – Geomatikk har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av arbetsområdet (meddelat via ledningakollen.se).

Kommentar: -**8. Post Nord (nr 21 i ärendet)**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte exakt var husen och tillfartsväg inom kvartersmarken ska placeras och reglerar inte heller var brevlådor ska placeras.

9. Merab AB (nr 23 i ärendet)

Med tanke på att det inom kvartersmarken kommer finnas tillfartsväg till miljöhus och värdmöjlighet för sopbil har Merab inget att erinra mot förslaget.

Den kommunala Renhållningsföreskriften innehåller krav som måste följas vid nyetablering och ombyggnad. För att underlätta projektering har MERAB tagit fram en checklista med bilaga.

Kommentar: *Följande text finns under planbeskrivningens rubrik*

"Genomförande":

"Renhållningsordningens föreskrifter

Köparens ansvar

Den kommunala Renhållningsföreskriften innehåller krav som måste följas vid projektering och i bygglov vid nyetablering och ombyggnad. För att underlätta projektering har MERAB tagit fram en checklista med bilaga. Renhållningsordningens föreskrifter samt checklistan kan tillhandahållas av MERAB."

Kommunala nämnder och instanser**10. Räddningstjänsten (nr 22 i ärendet)**

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Kommentar: -

11. Mittskåne vatten (nr 28 i ärendet)

Vatten och spillvattenförsörjning

Mittskåne Vatten har inga synpunkter avseende vatten och spillvatten i planbeskrivningen.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen har diket god kapacitet för att omhänderta dagvatten från planområdet. Mittskåne Vatten efterlyser beräkningar på resterande volym dagvatten som diket

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

ska omhänderta, det vill säga avvattningen av gatan. Under rubriken "Genomförande - Ansvarsfördelning – Dagvattenanläggningar inom allmän platsmark" s.28 anges följande: "Anläggande av dagvattenledningar samt annan tillhörande teknisk anläggning som kan behövas inom allmän platsmark bekostar och ansvarar Mittskåne vatten för."

Mittskåne Vatten ansvarar för dagvattenledningar inom allmän platsmark och därmed även för dess anläggningskostnader. Planbeskrivningen anger att dagvatten ska fördröjas i norrliggande kommunalt vägdike, vilket gatuenheten ansvarar för.

Mittskåne Vatten efterlyser ett tydliggörande avseende ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll samt eventuella extra säkerhetsåtgärder, så som staket, vid detta dike.

Mittskåne Vatten noterar även att det på flertalet ställen i planbeskrivningen nämns att den allmänna platsmark utanför planområdet Vårsol 1 som ska tas i anspråk för dagvattenfördröjning ska läggas samman med naturmarken i aktuell detaljplan. Denna sammanläggning kan dock inte ses i plankartan.

Kommentar:***Dagvatten***

Sedan samrådet har förslaget till omhändertagandet av dagvattnet setts över och en ny översiktlig Dagvattenutredning med beräkningar och förslag till dagvattenlösning har legat till grund för detaljplanen, se bilaga "Dagvattenutredning, Vårsol, 2022-10 24, S-schakt". Även rinnvägar vid översvämning, 100-års flöden redogörs i utredningen. Det innebär att både texter och bilder har ändrats i planbeskrivningen.

Ansvar och kostnader gällande omhändertagande av dagvatten

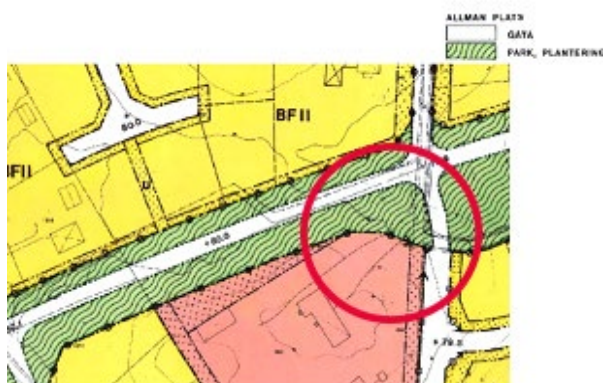
Mittskåne Vatten efterlyser ett tydliggörande avseende ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll samt eventuella extra säkerhetsåtgärder, så som staket. Ansvarsfördelningen är sådan att tekniska anläggningar inom allmän platsmark ansvarar och bekostar Mittskåne vatten och dagvattenanläggningar som är natur, som avses här, grunda svackdiken i gräsmark som kan vattenfyllas vid regn, så är det är Gatu- park avdelningen som ansvarar för drift och underhåll av dessa.

Den allmänna platsmarken inom detaljplanens koppling till befintlig allmän platsmark

Det är riktigt att det i planbeskrivningen beskrivs att den allmänna platsmark inom planområdet med användningen NATUR, skogen och en mindre del gräsmark i norra kanten av Vårsol 1 som avses läggas samman med den befintliga allmänna

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

platsmarken intill, parkmark inom Stenskogen 2:18, föreslås tas i anspråk för dagvattenfördröjning. Denna föreliggande detaljplan innebär att den allmänna platsmarken kommer läggas samman och att fördröjningsmagasin för dagvatten kan förläggas både nordost om kvartersmarken och öster om Kvarnstensvägen inom den allmänna platsmarken. Denna sammanläggning kan inte ses i plankartan eftersom detaljplanen endast innehåller den mark som behöver ändra användning. Det finns alltså redan allmän platsmark både nordost om planområdet och öster om Kvarnstensvägen där ett grunt dagvattenmagasin kan anläggas. Hur fastighetsbildning avses ske beskrivs under rubriken "Fastighetskonsekvensbeskrivning".



12. Miljöenheten (nr 32 i ärendet)

Resurshushållning

I miljöbalkens portalparagraf (1 kap. 1§) anges att miljöbalken ska tillämpas så att återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material, råvaror och energi främjas så att ett kretslopp uppnås.

I miljöbalkens hänsynsregler (2 kap. 5§) anges att alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd ska hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnybara energikällor användas.

Installationer i byggnader ska vara av sådan typ att god hushållning av vatten och energi främjas. God hushållning av vatten i bebyggelse innebär att bästa teknik ska användas avseende installation av toalettarmatur, övriga sanitetsinstallationer och vattenkranar. God hushållning av energi förutsätter att bästa teknik ska användas så att byggnaden är energieffektiv.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR**Förorenade mark**

Planen bör beakta eventuell risk för markföroreningar från tidigare jordbruksverksamhet. Sådana föroreningar kan t.ex. vara bekämpningsmedelsrester i jorden eller på plats där sådana medel hanterats (lagring, påfyllning), samt spill från hantering och förvaring av drivmedel och eller eldningsolja. Byggnadsmaterial eller avfall som möjligtvis har grävts ner tidigare ska lämnas till godkänd avfallsmottagare.

Enligt kartutredning fanns flera fastigheter eller byggnader på tomten från år 1947 men det är okänt vilken typ av anläggningen det var och vilken aktivitet som skett. Området har tidigare haft jordbruksverksamhet och andra aktiviteter och därav välmotiverat att utreda marken.

Vid misstanke om förorening ska anmälan lämnas till miljöenheten. Innan några markarbeten påbörjas ska en skriftlig anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till miljöenheten. Anmälan ska lämnas in minst 6 veckor innan schaktarbeten påbörjas och ska godkännas av miljöenheten innan arbeten får påbörjas.

Tillförsel av massor ska vara lämpliga för bostadsområdet och inte förorsaka negativ miljöpåverkan på grund av den känsliga recipienten i Ringsjön. Närmast vattenrecipient är Höors ån.

Dagvatten

Exploatering av fastigheten ska genomföras så att fördröjning och omhändertagande av dagvatten sker inom/intill fastigheten eller till närmaste dagvattenmagasin. Markytor ska i så stor utsträckning som möjligt utföras i ett genomsläppligt material. I planbeskrivningen anges att dagvattnet ska ledas till fördröjningsmagasin strax norr om detaljplaneområdet som ligger inom allmän platsmark och som med detaljplanen läggs samman med naturmarken, skogen i denna detaljplan. Det angavs även att vattnet kommer ledas vidare till recipienten Höors ån.

Enligt planbeskrivningen kvarstår vidare utredning gällande dagvattenhantering med avseende 100 års-regn och konsekvenser av översvämningar. Miljöenheten inväntar för att lämna ytterligare yttranden.

Miljöenheten upplyser att vida en klimatanpassad dagvattenhantering.

Naturområden

Miljöenheten anser att det är viktigt att strategiskt vidta åtgärder för att inte försämra vattenkvaliteten. Miljöenheten vill även styrka att bevara den natur som finns för ekosystemtjänster. Om sådana miljöer kan riskera att påverkas av de planerade åtgärderna måste Länsstyrelsen kontaktas.

Avlopp

Ligger inom verksamhetsområde och ska anslutas till det befintliga ledningsnätet för spillvatten.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR**Avfallshantering**

Miljöenheten ser ett behov att de så tidigt som möjligt i planprocessen tas hänsyn till framtida avfallshantering i området.

Radon

Vid bebyggelse på ny mark bör radonmätning utföras och rapporteras till miljöenheten. Ifall radon påvisas ska byggnationer ha en radonsäkrad grund.

Buller och vibrationer

Vi anser att bullerdämpande åtgärder krävs. Om förändringar sker i form av belastning från tung trafik, ökad busstrafik ska en ny bedömning och riskbedömning göras. Miljöenheten anser att det ska villkoras i detaljplanen att sökande ska säkerställa att buller inte föranleder olägenhet för människans hälsa inom byggnaden och uteplatser.

Enligt planbeskrivningen har en förenklad bullerberäkning redovisat att trafikbullret förväntas överstiga riktvärden för uteplatser. En fördjupad bullerberäkning kan ge indikation att riktvärden kan överskrida även inomhus ifall riktvärden för utomhus visade höga riktvärden. Miljöenheten föreslår att ventilation och fönster ska ha bullerdämpande åtgärder och fortfarande följa föreskrifter om god inomhusmiljö.

Angående vibrationer har vi inget att erinra utom att förhålla sig till lägsta kännbara vibrationsnivåerna.

Övrigt

Miljöavdelningen har inget ytterligare att tillägga i detta skede.

Kommentar:**Resurshushållning**

Återanvändning, återvinning liksom annan hushållning med material, vatten, energi, råvaror och användande av energi så att ett kretslopp uppnås är inget som regleras i detaljplan. De planbestämmelser som får användas ska ha lagstöd enligt 4 kap PBL, dvs sådant som styrs av annan lag ska inte anges i detaljplan. Som exempel har regeringen infört klimatdeklaration för byggnader 2022-01-01. Det innebär att byggherren ansvarar för att upprätta och lämna in en klimatdeklaration till Boverket när en ny byggnad uppförs. Klimatdeklaration ska spegla den klimatpåverkan som uppstår vid uppförande av en ny byggnad. Kommunens byggnadsnämnd får meddela slutbesked först när byggherren har visat att denne har lämnat in en klimatdeklaration eller gjort sannolikt att det inte finns någon

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

skyldighet att lämna in en sådan deklaration. Boverket är tillsynsmyndighet och ska även föra ett register över inlämnade klimatdeklarationer.

Förorenad mark

Det finns inga kända potentiellt eller konstaterat förorenade områden inom det aktuella planområdet som åtminstone sedan 1970-talet fram till slutet av 1980-talet har använts till Röda korsets ungdomsverksamhet och därefter fram till idag har varit ruderatmark och skog efter det att byggnaderna rivits i slutet av 1980-talet. På de äldsta ortofoton som kommunen har från 1947 finns det byggnader och träd inom området som planläggs. Det kan ha varit jordbruksverksamhet men det är alltså längre tillbaka. I planbeskrivningen under rubriken "Genomförande" anges därför följande:

Det finns inga kända uppgifter om markföroreningar (länsstyrelsens visningstjänst). Eftersom det funnits äldre byggnader på platsen kan det dock även ha funnits tankar för eldningsolja eller drivmedel vilket den som köper fastigheten ska vara uppmärksam på. Det kan också ha varit jordbruksverksamhet eller annan verksamhet längre tillbaka. Inget konkret talar för att just den här fastigheten är förorenad men det är alltid lämpligt att vara vaksam vid grävarbeten. Om det skulle uppkomma indikationer på förorenad mark ska markprover tas och marken skiftas ut och det ska tillses att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning KM."

Dagvatten

Det är fördelaktigt om markytor i så stor utsträckning som möjligt utförs i ett genomsläppligt material men detaljplanen reglerar inte detta.

100-årsregn och konsekvenserna av översvämningar redovisades redan i samrådshandlingens planbeskrivning i text och rinnvägar redovisades i kartbild, figur 13.

Naturområden

Detaljplanen utformas för användningen bostäder. Det är inte en verksamhet som bedöms försämra miljö kvalitetsnormer för vatten. Ett område inom befintlig kvartersmark övergår till användningen natur där det finns kvalitéer för sociala ekosystemtjänster och även för biologisk mångfald.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Avfallshantering

Miljöenheten anger i sitt yttrande att ni ser ett behov att de så tidigt som möjligt i planprocessen tas hänsyn till framtida avfallshanteringen i området.

Kvartersmarken kan disponeras på olika sätt enligt detaljplanen, och det är i projektering och bygglov som det ska tillses att den kommunala Renhållningsföreskriften krav följs. Det är alltså Köparens ansvar att Renhållningsföreskriften följs vid projektering och i bygglov vid nyetablering och ombyggnad. För att underlätta projektering har MERAB tagit fram en checklista med bilaga. Renhållningsordningens föreskrifter samt checklistan kan tillhandahållas av MERAB.

Radon

Miljöenheten skriver: Vid bebyggelse på ny mark bör radonmätning utföras och rapporteras till miljöenheten. Ifall radon påvisas ska byggnationer ha en radonsäkrad grund.

Redan i samrådshandlingen angavs under Rubriken "Hälsa och säkerhet" "Radon" att: "Byggnader ska uppföras radonskyddade." Under juli 2021 har mätningar gjorts inom planområdet i två punkter. Värdena tyder på radonhalter inom normalriskintervallet. Halterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering, bilaga "Översiktlig geoteknisk utredning - MUR och Tekniskt PM, 210827 Afry" (bilaga till detaljplanen som under samråds- och granskningstiden finns på kommunens hemsida och kan laddas ned). Ytterligare detaljerad geoteknisk undersökning avseende tex markens bärighet och markradonförekomst kan krävas vid byggnation vilket ansvaras och bekostas av berörd byggherre. "

Buller och vibrationer

Miljöenheten skriver "Vi anser att bullerdämpande åtgärder krävs. Om förändringar sker i form av belastning från tung trafik, ökad busstrafik ska en ny bedömning och riskbedömning göras. Miljöenheten anser att det ska villkoras i detaljplanen att sökande ska säkerställa att buller inte föranleder olägenhet för människans hälsa inom byggnaden och uteplatser. "

I detaljplanen utgår bullerberäkningen från den trafik som finns i dagsläget med en uppräkning fram till 2040 och det tas hänsyn till den trafik som planområdet genererar och om det skulle vara någon känd utbyggnad på gång som skulle öka trafikmängderna på Stenskogsvägen utanför planområdet. Vid privat exploatering får inte högre krav ställas på markanvändning och byggande vad gäller buller än

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

vad Riksdagens bullerriktvärden anger och samma regler gäller vid planläggning på kommunal mark.

13. Barn- och utbildningsnämnden (nr 24 i ärendet)

Barn- och utbildningsnämnden har inget att erinra mot föreslagen detaljplan för utbyggnad av bostäder inom fastigheten Vårsol 1 i Höör.

Kommentar: -

14. Nämnden för kultur, arbete och folkhälsas utskott (nr 30 i ärendet)

Inga synpunkter föreligger.

Kommentar: -

Privatpersoner, grannar**15. Privatpersoner (nr 26 i ärendet)**

Vi tycker att det är positivt att man planerar att behålla en liten del av skogen på den aktuella ytan. Det gör förmodligen att vi inte kommer att märka särskilt mycket av den nya bebyggelsen. Det är också värdefullt att försöka bevara så stor del som möjligt av växtligheten och de stora träden i området, av hänsyn till djur och miljön i övrigt.

Vi ser gärna att man ser över trafiksituationen på Kvarnstensvägen och i korsningen Kvarnstensvägen - Stenskogsvägen i syfte att undvika framtida olyckshändelser:

1. Stenskogsvägen kan vara livligt trafikerad i perioder och hastigheterna är höga. Väldigt få bilar håller 40 km/h, snarare rör det sig om hastigheter närmare 70 km/h på Stenskogsvägen förbi Kvarnstensvägen. Med tanke på att det finns 2 busshållplatser i anslutning till korsningen och att det rör sig allt fler barn i området, vore det bra med någon form av övergångsställe och tydligare skyltning av hastighetsbegränsningen just i anslutning till korsningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

2. Ibland parkeras det bilar på Kvarnstensvägen, väldigt nära den planerade inkörsele till det nu planerade nya området. De 10 metrarna till korsningen hålls inte och vi ser farliga situationer på grund av skyddssikt i korsningarna inom området. Ofta är det barn som cyklar och leker på gatan och tar fart ner för backen över korsningen. Det fanns en P-skyld på det grönområde som finns i korsningen Kvarnstensvägen och Stenskogsvägen, men den togs bort för något år sedan. Vårt förslag är att åter utnyttja den ytan till besöksparkering till området och förbjuda parkering utmed Kvarnstensvägen på den mest trafikerade sträckan, som fungerar som inkörsele till de övriga gatorna i området.

Kommentar:

I detaljplanen har ett område avsatts för allmän platsmark, gata, utmed Kvarnstensvägens västliga sida intill planområdet. Avsikten är att det ska rymmas utbyggnad av gångbana på denna sida av vägen.

Trafiksituationen gällande hastighetshållning och synpunkterna om parkering har framförts till kommunens trafikingenjör.

I detaljplanen säkerställs för de nya bostäderna att det ska finnas 1,5 p-platser per bostad och att det får finnas max 12 bostäder.

16. Bostadsrättsföreningen Vårsol (nr 31 i ärendet)

Vill inleda denna skrivelse med att först tacka er alla tre för ett informativt och konstruktivt samrådsmöte den 30 september.

- Vi anser att den ökade trafiken på Kvarnstensvägen samt på tillfartsvägen till eventuell nybyggnation på vårsol 1, innebär ökat buller och sämre luftkvalité för boende på vårsol 6.
- Avverkningen av nästan hela naturmarken på vårsol 1, innebär ökat buller från kringliggande trafik och försämrade luftkvalité. Därför anser vi att ett plank eller växtlighet upprättas på angränsande mark till vårsol 1 för att minska bullerpåverkan.
- Vid eventuell byggnation på vårsol 1, önskar boende från vårsol 6 att bostadsbyggnationen sker i sådant utförande att insyn till vårsol 6 elimineras. Företrädesvis 1-plans byggnation, eller att byggnationens fönster o dyl. placeras åt lämplig riktning med hänsyn till insynen över vårsol 6s baksida.
- Vårsol 6 ser positivt till att eventuell byggnation på vårsol 1, endast kan bli aktuellt som en bostadsrättsförening. Så som ni visade oss som medverkande på samrådsmötet, i enlighet med detaljplanen, den 30 september 2021.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Kommentar:

De nya bostäderna kommer förändra den befintliga miljön, men det buller som de max tolv bostäderna kommer medföra kommer inte överskrida gällande bullerkrav och luftkvalitén kommer inte heller försämrats i sådan grad att det skulle innebära betydande olägenheter eller att luftkvalitetsnormer överskrids.

Var tillfartsväg ska anläggas regleras i detaljplanen men inte att plank eller växtlighet ska anläggas, utöver den triangelformade ytan där det anges att marken ska ha låg plantering som förhindrar ljussken från bilar mot Vårsol 6, n1, vilket innebär att tillfarten ska vika av i läge i linje med radhusets gavel. Högre häckar och plank är inte lämpligt att reglera i detaljplan då byggnaders placering slås fast först i bygglovet. Sikt mm ska beaktas.

Det går inte helt och hållet att reglera att insyn till vårsol 6 elimineras. Det finns tex bygglovsbefriade åtgärder som innebär att takkupor och takfönster får byggas. Kommunen reglerar inte heller att endast 1-plans byggnation får uppföras då det inskränker möjligheterna att bebygga marken och det innebär inte att byggnaderna kommer längre ifrån de befintliga bostäderna inom Vårsol 6. Det regleras att det får byggas max 12 bostäder och avståndet regleras med den korsprickade marken där det endast får uppföras komplementbyggnader som miljöhus, förråd och carportar med en max nockhöjd på 4,5 meter. Det innebär att huvudbyggnad som närmst kan byggas 21 meter ifrån gaveln till radhusbyggnaden inom Vårsol 6.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Jesper Sundbärg
Plan-, bygg & projektchef

Anneli Andersson
Planarkitekt
0413-282 09
anneli.andersson@hoor.se