



Figur 1. Bild på området

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

del av Sätöfta 6:21

Jägersbo, Höors kommun, Skåne län

Upprättad: 2021-04-20

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Naturvärdesinventering
- Grundkarta

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Mette Dymling
Planarkitekt

Innehåll

Tidplan.....	2
Inledning	3
Förslag.....	5
Motiv till planbestämmelser	9
Konsekvenser	11
Förutsättningar	14
Genomförande.....	18
Medverkande tjänstemän	19

Tidplan

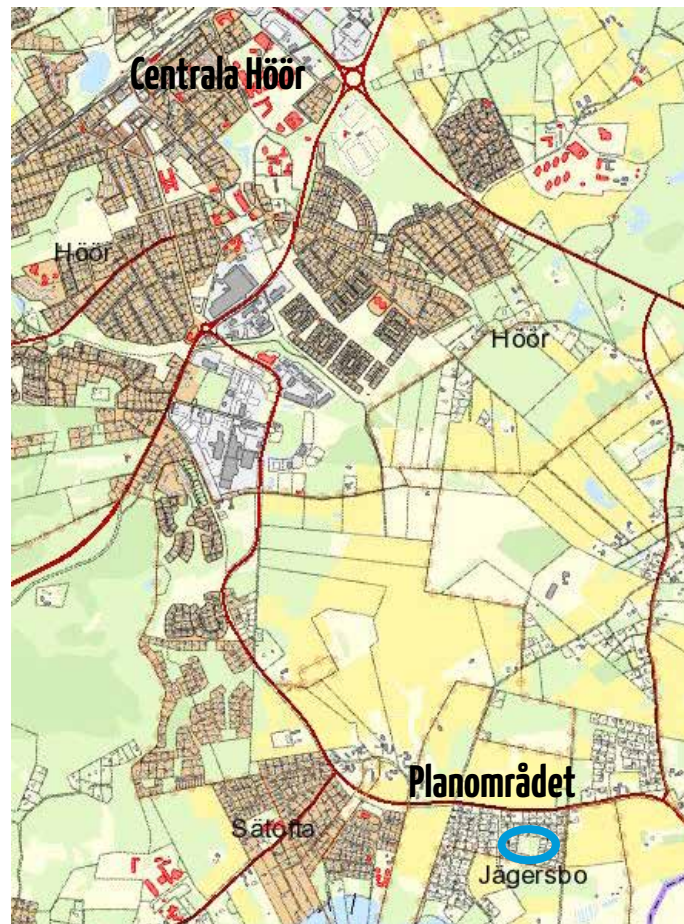
Planprocessen sker med **utökat planförfarande** och *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	vintern 2020
Granskning	vintern 2020/2021
Antagande (KF)	våren 2021
Laga kraft	våren 2021



Läshänvisning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.



Figur 2. Översiktskarta som redovisar planområdets läge i förhållande till centrala Höör.

Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att avstycka tomter för 4 st nya bostäder inom det befintliga bostadsområdets grönområde. En område för park sparas i väst.

Plandata

Planområdet är beläget i ett befintligt bostadsområde för enfamiljshus. Planområdet är idag upp vuxen skog/sly. Området är planlagt sedan tidigare som park/lek.

Läge

Planområdet ligger i bostadsområdet Jägersbo öster om Sätöfta. Planområdet ligger drygt 4 km från centrala Höör.

Areal

Planområdet är drygt 6500 kvm stort.

Avgränsning

Planområdet avgränsas av Sätöfta Granstigen i norr och Sätöfta Björkstigen i söder. I väster och öster avgränsas planområdet av privata bostadsfastigheter.

Ägoförhållanden

Fastigheten Sätöfta 6:21 ägs av Höörs kommun men driftas av en samfällighetsförening.

Topografi

Området är flackt och sluttar svagt söderut mot Ringsjön. Marknivån är 58-60 m över havet, och ligger alltså över skyddsnivån för nytt golv i närheten av Ringsjön (56,5 m). Skyfallskarteringar visar att vissa rinnvägar för ytvatten uppstår vid skyfall i södra delen av området för park- och lek. Enligt SGUs jordartskarta består området av isälvsediment.

Nuvarande användning

Parkområdet är idag till största delen vildväxande med äldre björkar, inslag av bland annat hagtorn och unga ekplantor (figurer 4 och 5). En större sälg är karaktärsskapande. Fältskiktet består av bland annat hallon. Det finns en gräsbevuxen glänta i området där vägföreningen anordnar valborgsbrasa. Däremot löper en klippt gräsgång rakt genom området och förbinder Granstigen med Björkstigen.

Tidig medborgardialog

För att få korrekt information om hur området används av de boende i området har kommunen satt upp skyltar vid naturområdet. Under två veckor satt skyltarna uppe och över 13 olika boende hörde av sig med sin bild av naturområdet. Många av de närboende använder området dagligen för hundpromenader eller bara uppskattar naturlungan och dess årstidsskiftningar och djurliv. Vissa är nyinflyttade till kommunen och flyttade till Jägersbo för att bo nära naturen och närheten till det aktuella naturområdet var en klar fördel i området. Flertalet familjer berättar om att deras barn leker i naturområdet och fann stort värde i det. Pensionärer i området beskrev området som viktigt del som deras vardagliga sociala mötesplats där grannarna träffas och pratar. Flertalet nämner även att området använder naturområdet för valborgsfirande och midsommarfirande och att det har en viktig plats för den sociala samvaron i området. En del vill inte att platsen alls ska bebyggas medan andra anger att 6 nya fastigheter är för mycket och att maximalt 4 nya fastigheter hade varit mer okej.



Figur 3. Skyltens utformning som satt uppe på två ställen inom planområdet.

Miljöbedömning

Bedömning av miljöpåverkan

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt 6 kap 5 § miljöbalken (MB 1998:808) skall en undersökning göras för en detaljplan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadssektor bedömer med stöd av det som framkommit i denna planutredning att genomförandet av planen inte bedöms få någon betydande miljöpåverkan.

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. Mot den bakgrunden och med beaktande av MKB-förordningens bilaga 4 bedöms genomförandet av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med Länsstyrelsen som i detta skede håller med kommunen om sin bedömning om att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Avvägning miljöbalken

Under detaljplaneläggningsen ska det göras en undersökning om man behöver göra en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

Förslag

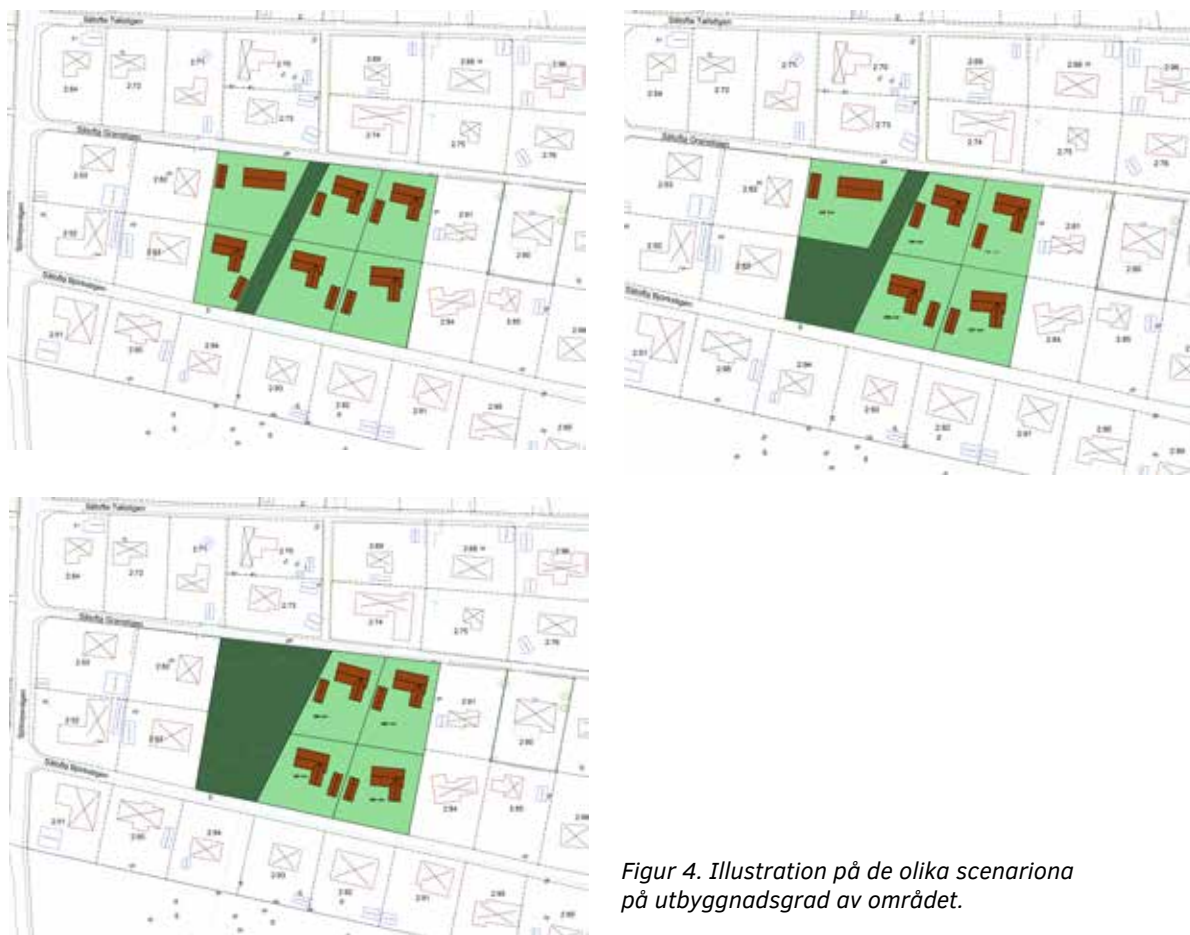
Föreslagen markanvändning

Planområdet föreslås exploateras helt med bostäder förutom en remsa parkmark för att säkerställa tillgången till va-ledningen samt genomgången för boende i området. Planen lämnar även en 2500 kvm stor glänta i västra sidan av planområdet för rekreation/park. Övrig infrastruktur finns att tillgå i befintliga bostadsområdet.

Under planläggningen har olika exploateringsgrader studerats. En avgörande utformningsbegränsning är den befintliga vatten-, spill- och dagvattenledningen som gör tvärs genom området. Skyddsområdet kring den gör att man inte kan utforma 5 lika stora fastigheter. Vid en exploatering av området med 6 fastigheter skulle fastigheten i sydväst därför bli relativt liten, den skulle inte heller ha en så optimal form så att det skulle bli attraktivt att bebygga.

Med en exploatering av området av fem nya fastigheter kan man både maximera antalet tänkbara nya fastigheter och samtidigt bibehålla ett grönområde för hela bostadsområdet.

En exploatering av enbart fyra nya fastigheter innebär att en lägre exploatering och större kvarvarande grönområde. För att bevara en större sammanhållen vegetation så har detta alternativ valts som lämplig exploatering.



Figur 4. Illustration på de olika scenariona på utbyggnadsgrad av området.

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

Planen föreslår bebyggelse i upptill 1 1/2 våningar. Byggrätten begränsas till 250 kvm. Då omkringliggande bebyggelse varierar mycket i storlek och utseende så finns inga krav i detaljplanen på hur bebyggelsen ska utformas i form, färg eller material.

Föreslagen grönstruktur

Grönstråk

Föreslagen grönstruktur består av en 8 meter bred remsa som går mellan Granstigen och Björkstigen. Remsan säkrar tillgången till ledningen vid behov och möjliggör samtidigt att den befintliga genvägen genom kvarteret som finns genom det befintliga grönområdet. Den planerade grönstrukturen blir 2500 m².

Rekreation

Ett område på 2500 m² åt väster mellan Björkstigen och Granstigen bevaras. Området kan bevaras som den är idag eller förändras till en mer skött parkyta för lek eller plantering. Platsen kommer troligen vara för liten för att kunna bibehålla funktionen som plats för att fira valborgsmässoafton samt midsommar.



Figur 5. Valborgsbål

Föreslagen trafikstruktur

Biltrafik

Ingen ny infrastruktur finns inom planområdet. De nya fastigheternas nyalstrande av fordonströrelse beräknas bli 6-8 nya fordonrörelser per fastighet. Granstigen och Björkstigen är lokalgator utan genomfartstrafik. De 16 nya fordonrörelserna på både Granstigen och Björkstigen som planområdet genererar bedöms inte medföra någon kapacitetsbrist i vägnätet.

Parkering

Parkering till de nya fastigheterna sker på den egna fastigheten. Vägarna Björkstigen och Granstigen är för smala för att bilar ska kunna parkera längst med gatan. Gästparkering får därför ske på fastigheterna eller den bredare gatan Sjötorpsvägen.



Figur 6. Kartbild där vägnätet som kommer att belastas av de nya fastigheterna trafik redovisas.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster (EST) är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Pollinering, skuggning genom vegetation, naturlig vattenreglering och naturupplevelser är några exempel.

EST handlar om människan och naturen i samspel. När det talas om EST betraktas människan som en del av naturen som både skapar och nyttjar ekosystemtjänster. Vissa ekosystemtjänster såsom pollinering, vattenrening och rekreationsmiljöer är tydliga och konkreta. Jordmånsbildning, syreproduktion och livsmiljöer för olika arter är andra viktiga EST som vi kanske inte tänker på till vardags. EST delas vanligtvis in i fyra kategorier efter vilken typ av tjänst de levererar; stödjande, reglerande, kulturella och försörjande.

- Exempel på stödjande - biologisk mångfald, ekologiskt samspel, upprätthållande av markens bördighet och habitat. De stödjande tjänsterna möjliggör såväl samhällets som ekosystemens funktion.
- Exempel på reglerande - luftkvalitet, bullerreglering, skydd mot extremt väder, vattenrening, klimatanpassning och pollinering. Tjänsterna visar på ekosystemens förmåga att trygga och förbättra vår livsmiljö.
- Exempel på kulturella - hälsa, sinnlig upplevelse, sociala interaktioner, naturpedagogik samt symbolik och andlighet. Det är bara människan som nyttjar de kulturella tjänsterna och de förbättrar hälsa och välbefinnande.
- Exempel på försörjande - matproduktion, färskvatten, material och energi. De materiella nyttor som ekosystemet levererar. De är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva.

Planområdet består av både stödjande ekosystemtjänster så som biologisk mångfald, och reglerande ekosystemtjänster så som skydd mot extremt väder och luftkvalitet. Den största ekosystemtjänsten som området ger är dock kulturella med sinnlig upplevelse, sociala interaktioner och naturpedagogik. Dessa tjänster kommer till största delen att försvinna vid exploateringen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

E.ON är ledningsägare för elnätet. Skanova har nätledningar för fiber och kopparledningar för tele i Jägersbo.

Vatten och spillvatten

Mitt skånevatten har vatten- och spillvattenledningar framdragna till planområdet. Området ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Dagvattenhanteringen ska ske enligt kommunens dagvattenpolicy.

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering för riskområden för översvämning finns inte området utpekad som något riskområde, det vill säga det föreligger inte risk för översvämning inom planområdet.



Figur 7. Översiktsskarta över Länsstyrelsens skyfallskartering

Avfallshandling

MERAB:s riktlinjer för hämtning av hushållsavfall är att "avståndet mellan avfallsutrymme/uppställningsplatsen för behållare och insamlingsfordonets anföringsplats får inte överstiga 50 m." "Vid hämtning av kärl som rullas fram av abonnenten till bilen accepteras endast kortare avstånd (högst ca 5 m).

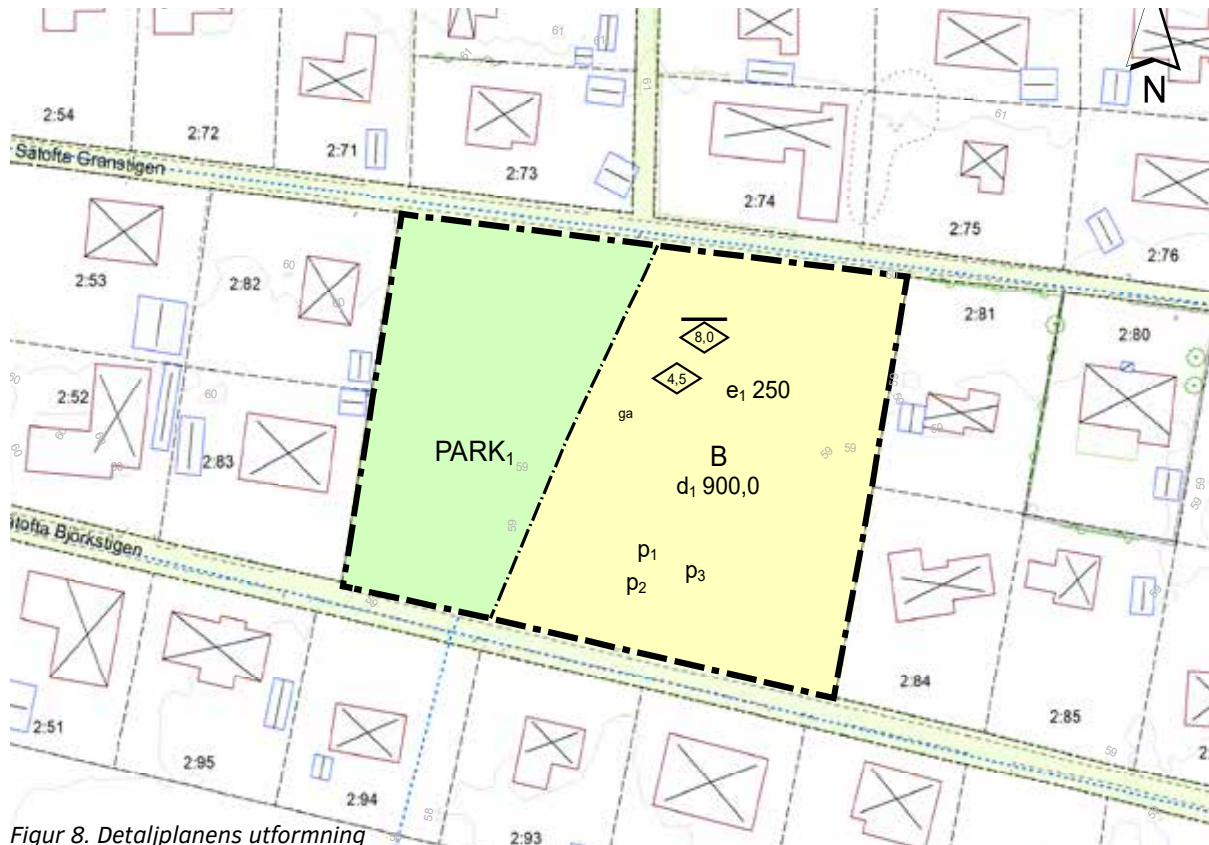
Åtkomlighet för räddningsinsatser

Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter och avståndet mellan byggnadens fasad och brandbilsstege bör högst vara nio meter. Båda fastigheterna är drygt 30 meter djupa vilket innebär att avståndet på 50 meter uppnås inom planområdet från Granstigen och Björkgatan. Avståndet på nio meter uppnås eftersom bebyggelsen inom planområdet kommer ha liknande utformning som dagens bebyggelse, dvs en låg höjd. För att det ska finnas god tillgänglighet till området bör det finnas två vägar för att nå området. Vid olycka som kräver räddningstjänstens insats

Motiv till avsteg från översiktsplan

Kom ihåg vid förtätningsprojekt

- Utforma ny bebyggelse med omsorg om detaljerna, särskilt när det gäller fasader och ytor som är viktiga för gatumiljö och andra allmänna platser! Ny arkitektur får gärna sticka ut, men ska följa gestaltungsprinciperna för centrum (se avsnitt om arkitektur, nästa uppslag).
- Hänsyn ska tas till kulturmiljön - använd kulturmiljöprogrammet! Att bevara och ändra befintliga byggnader är ofta ett alternativ till att riva och bygga nytt.
- Friyta för lek och utevistelse på tomten ska prioriteras före parkering vid förtätning på fastighet som inte rymmer båda (jämför plan- och bygglagen 8 kap 9 §).
- Parkeringsköp på annan fastighet kan vara ett sätt att uppnå behovet av parkeringsplatser.
- Förtätningen får inte planeras högre och tätare än att god livsmiljö och ljusinsläpp kan säkerställas samt behov av friyta för lek och utevistelse.
- Grönska på fastigheten gör bostäderna mer attraktiva, dämpar buller, bidrar till fördröjning av dagvatten och skapar ett bättre lokalt klimat!



Figur 8. Detaljplanens utformning

Motiv till planbestämmelser

B Markens användning

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

PARK

Användningen park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde.

Parkmark avser även säkerställa tillgången till den befintliga VA-ledningen som går genom det befintliga grönområdet. Skötseln behöver inte vara mer än dagens nivå med en klippt gräsremsa. Remsan ska även möjliggöra att boende i området fortfarande kan gå igenom området.



Utnyttjandegrad

Maximalt 8 meter inock

Reglerar kommande byggnaders höjd upptill nock. Maximalt 8 meter i nock möjliggör upptill tvåvåningshus. Tvåvåningshus med brant tak ryms inte inom bestämmelsen då de ofta överstiger 8 meter i nock. För att kunna inrymma ett 1 1/2-planshus med 45 graders taklutning krävs en nockhöjd på 8 meter därför kan inte höjden minskas för att enbart inrymma 1-plans och 1 1/2-plans hus.



Maximalt 4,5 meter i byggnadshöjd

För att förhindra bebyggelse i två plan så behöver detaljplanen regleras med en byggnadshöjd. Byggnadshöjd ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör taket.

e₁ 250

Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 250 m²

Övriga bebyggelsen i området varierar mycket i byggnadsarea. De större husen har en byggnadsarea i ett plan på över 250 m². Medan andra hus är små sommarstugor med knappt 100 m² i byggnadsarea. Det är därför svårt att hitta en gemensam lämplig byggnadsarea för att anpassa intilliggande område går inte. 250 m² utgår från den byggnadsarea som Höör brukar använda för nybyggnation av friliggande villor.

d₁ 900

Minsta storlek för fastigheter är 900 m²

Övriga fastigheter i området är alla runt 1000 m². För att kunna bibehålla denna struktur så är det viktigt att även de nya tomterna inte blir för små samtidigt är det viktigt att kunna möjliggöra en bra fastighetsbildning. Därför har minsta fastighetsarea satts till 900 m².

Placering, utformning, utförande

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

För att säkertställa risk från brandspridning behövs det minst 8 meter mellan byggnadskroppar som inte har någon särskild brandklassning. Bestämmelsen grundar sig inte enbart på brandspridningsrisk utan även på att bibehålla luftighet mellan byggnaderna och möjliggöra att grönskan framträder mellan bebyggelsen, det är därför viktigt att avståndet till fastighetsgräns inte minskas.

p₂

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från gräns mot fastighetsgräns

För komplementbyggnader som är mindre i storlek och av en underordnad utformning än huvudbyggnaden är det lämpligt att tillåta att dessa placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter. För att förhindra att takutsprång och hängrännor hamnar över fastighetsgräns så är det lämpligt att inte tillåta att komplementbyggnader byggs närmare fastighetsgräns än 1 meter. 1 meter är även ett bra avstånd för att man ska kunna underhålla sin byggnad utan att behöva stå på någon annans fastighet.

p₃

Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata

För att säkerställa trafiksäkerhet och sikt på gatan är det viktigt att fordon inne på fastigheten kan backa säkert ut från t ex garaget utan att behöva använda gatumark för att komma ut från sin komplementbyggnad. Genom bestämmelsen så säkertställs detta.

Konsekvenser

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Byggnaders grunder ska skyddas enligt BBRs byggregler för radon.

Miljökvalitetsnormer för luft

I Höörs kommun redovisas uppmätta halter för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Regeringen har i riktning mot de långsiktiga målen fastställt preciseringar för vissa luftföroreningar bland annat kvävedioxid och partiklar och för miljökvalitetsnormen för luftkvaliteten får halterna av kvävedioxid inte överstiga 40 µg/m³ per år och för partiklar gäller också 40 µg/m³ per år.

För Höörs tätort ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 7-10 µg/m³ och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12-14 µg/m³. Därför bedömer Höörs kommun att den inte finns någon risk att inte nå miljökvalitetsnormerna för luft.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Grundvattenförekomsten "Hörby" (Sedimentär bergförekomst) finns precis söder om markområdet. Den har "god" kemisk och kvantitativ status. Vattenförvaltningens riskbedömning har visat att grundvattnet bedöms vara i risk att inte uppnå god kemisk status till år 2027 med avseende på PFAS. I påverkansanalysen som genomfördes 2018 pekades brandövningsplatsen i Hörby ut som en betydande påverkanskälla för PFAS.

Ytavrinningen från området sker direkt mot ytvattenförekomsten Östra Ringsjön. Den har "otillfredställande" ekologisk status. Den ekologiska statusen hotas främst av övergödning på grund av belastning av näringsämnen. Kemisk status är "ej god" och hotas av miljögifter. Exploateringen av berörda markområden bedöms inte påverka vattenstatusen eller möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna.

Natur- och kulturmiljö

Exploateringen av planområdet kommer innebära att man tar befintlig naturmark i anspråk. Det kommer med stor sannolikhet inte kunna sparas några större antal träd vid exploateringen förutom vid den bevarade parkområdet. När man tar bort naturmark och även oskötta naturområden tas ett område bort som gynnar biologisk mångfalden. Olika nivåer av buskskikt och eventuella boplatser för djur försvinner. Naturområdet i planområdet är däremot begränsat i omfattning och saknar några spridningsvägar till andra naturområden vilket troligen innebär att området inte har en så stor betydelse för djurlivet i området. Fåglar har däremot utan hinder kunnat använda området som viloplats. Området är det enda naturområdet kvar mitt i bostadsområdet men hela Jägersbo är omgivet av naturmark så förlusten av 4000 kvm bör inte ha en betydande påverkan på naturmiljön mer än lokalt.

Möjligheten till närrökreation minskar när delar av naturmarken försvinner till exploaterad mark och privata villatomter. Möjligheten att fortsätta gå igenom kvarteret kommer att kvarstå vid parkmarken. Känslan av naturmark är beroende av en viss storlek för att känslan av att vara ute i naturen ska kunna bibehållas. Det är osäkert om en yta på ca 2500 kvm kan bebehålla denna känslan.



Figur 9. Grässtråket som används för promenader genom området av de boende

Stadsbilden förändras och förtätas även om det inte blir en hård exploatering med stor andel hårdgjord yta så kommer majoriteten om inte samtliga träd försvinna för att ge plats till den nya bebyggelsen. Vid avverkning av träd så förändras även upptagsförmågan av dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planen har utgått från förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) där riktvärdena är 60 dB(A) vid fasad och 50 dB(A) vid bostadens uteplats samt en maximal ljudnivå på 70 dB(A) vid uteplats. Planområdet ligger ca 100 m från Sätöftavägen och påverkas inte av trafikbuller som överskrider riktvärden.

Risker

Inga kända risker finns inom planområdet eller intill planområdet.

Nio konsekvenser

Samspel och möten

Området används som både spontan och planerad mötesplats för boende i området. Socialt samspel är en viktig del av människans välbefinnande. Risken finns att denna mötesplats helt eller delvis förlorar sin funktion i området med den planerade exploateringen.

Befolkningstillväxt

Fler byggbara fastigheter i attraktiva platser ökar befolkningen i Höör antingen via inflyttning från andra kommuner direkt till de nybyggda husen i området eller via flyttkedjor som skapas när bostäder blir lediga. En befolkningstillväxt är viktig för en kommuns fortlevnad.

Skydd av natur-, kultur-, och rekreationsvärden

Planen tar i anspråk närrekreationsområdet för bostadsområdet Jägersbo. Planens genomförande kommer att förändra området och dess närhet till naturområde. Inga övriga grönområden finns inne i bostadsområdet. Närmsta intilliggande grönområde ligger runt Höörsån mynning mot Ringsjön och en mindre naturmark söder om bostadsområdet. Delar av områdena är inhängade och används som hagar för hästar. Planområdet är inte stort och har inte heller några höga naturvärden men värdet av känslan av närheten av naturen är ändå av värde. Planen har inget förslag på kompensation på bortfallet av närrekreation. En del av naturområdet sparas och kan fortfarande användas för rekreation.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa

Bebyggelse i närhet till service ger ett enkelt vardagsliv och möjlighet till att sköta sina ärenden med t ex cykel. I Jägersbo finns det cykelvägar och bussförbindelse vilket ökar möjligheten till att ta sig till och från bostaden utan bil. Men avståndet från centrum och turtätheten på bussen gör att de boende i Jägersbo i hög grad kommer att vara bilberoende.

Identitet

Området har idag en spretig bebyggelsekaraktär under omvandling. Någon sammanhängande identitet i bebyggelsen kan man inte hitta. Nybebyggelse har ofta ett gemensamt formspråk då den samtida arkitekturen har en samhörighet i sitt formspråk och vad som är modernt när bebyggelsen uppförs.

Miljöanpassat transportsystem

Förslaget innebär att befintliga cykelvägar och busslinjer kan utnyttjas av fler. Avståndet till järnvägsstationen innebär dock att hushållen förväntas äga egen bil.

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag

Förslaget innebär att ett område som idag kan fördröja vatten vid skyfall och jämna ut temperaturer kommer att bli delvis hårdgjort. Reglerande ekosystemtjänster minskar därmed.

Hushållning med mark- och vattenresurser

Förtätning av befintlig bebyggd miljö innebär en god hushållning med mark.

Sociala konsekvenser

Trygghet

Oskötta och oanvända grönområden kan i många fall öka känslan av otrygghet i ett område. Känslan av att inte ha överblick ökar otryggheten. Att exploatera ett oanvänt grönområde kan därför ha positiva effekter på trygghetskänslan för de boende i området.

Boende i området använder området som en social mötesplats och platsen gynnar därför grannsamman och känslan av grupptillhörighet. Att exploatera området kan därmed leda till en större isolering av grannskapet då den befintliga mötesplatsen försvinner detta i sin tur kan öka otryggheten för särskilt de svaga grupperna äldre och barn i bostadsområdet.

Mötesplatser

Planområdet kommer inte tillföra några allmänna mötesplatser i området. Konsekvensen av planen är att en mötesplats som tillhör samfällighetsföreningen tas bort och bebyggs. Grönområdet används som allmän plats för fester och av områdets barn för naturlek.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Den kräver att politiker prioriterar barns rättigheter i praktiken. Barnkonventionen manar oss att lyssna på barn och unga som utgör en femtedel av befolkningen, men de saknar rösträtt och forum där de kan framföra sina åsikter. Enligt artikel 12 i FN:s konvention om barnets rättigheter, även kallad barnrättskonventionen eller barnkonventionen, har varje barn rätt till delaktighet och inflytande i alla frågor som rör barnet. Genom att ratificera barnkonventionen har Sverige förbundit sig att följa den. FN:s konvention om barnets rättigheter, artikel 12.1 "Konventionsstaterna skall tillförsäkra det barn som är i stånd att bilda egna åsikter rätten att fritt uttrycka dessa i alla frågor som rör barnet, varvid barnets åsikter skall tillmätas betydelse i förhållande till barnets ålder och mognad." Källa: FN:s konvention om barnets rättigheter, på Regeringens webbplats.

Befintlig plan anger att platsen avses för park och lek. Enligt de uppgifter som inkommit från de boende i området så är naturområdet en uppskattad plats att leka på av områdets barn. Det är även uppskattat av föräldrarna då området ligger nära bostaden och att föräldrarna kan ge barnen mer utrymme att vara självständiga och både ta sig till naturområdet och leka i området utan övervakning av någon vuxen. Uppvuxen och oskött natur är en uppskattad plats för barns uppfinningsrikedom. De kan bygga kojor eller plocka bär under sommaren från hallonbuskarna.

Konsekvensen för barnen att naturområdet försvinner blir såklart stor. Det område som finns avsatt för park enligt planförslaget är inte med säkerhet tillräckligt stort för att det ska kunna innehålla den variationsrikedom och olika områden som barn uppskattar. Det kvarvarande parkområdet kan omvandlas till en lekplats för mer ordnad lek. Även med en ny lekplats på platsen så kommer möjligheten till naturlek försvinna till förmån för mer organiserad lek. Det finns inga andra närliggande grönområden inom bostadsområdet. Närmaste grönområden är hagmark och intill Ringsjön i söder.



Figur 10. Lekande barn

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Samfällighetsföreningen som driftar vägar och grönområden får ca 4000 m² mindre att sköta. Det kommer 4 nya fastigheter och ytterligare belastning på samfällighetens vägar. Planområdet förutom det planlagda grönområdet kommer bli privatägt och inte ingå i samfällighetsföreningen. Däremot kommer de nya fastigheterna ingå och betala avgift för vägskötsel.

Nollalternativ

Ett nollalternativ är enligt miljöbalken ett sätt att beskriva konsekvenserna av att verksamheten eller åtgärden inte kommer till stånd. Det betyder inte nödvändigtvis att allting förblir som i dagsläget, utan handlar om vilken utveckling som är trolig utan att det planerade projektet blir av.

För det aktuella planområdet innebär nollalternativet att det befintliga naturområdet förblir obebyggt. Området kan förändras i sin skötsel både till det bättre och till det sämre. De boende kommer kunna fortsätta med sin rekreation i området. Olika tillställningar i form av midsommarfirande och valborgsfirande kommer att kunna fortsätta.

Mellankommunala frågor

Föreslagen etablering bedöms inte påverka handelsmönstret mer än lokalt. Området är av en mindre storlek och de nya bostäderna bedöms inte påverka några mellankommunala frågor.

Förutsättningar

Bakgrund

Höör kommun äger ett antal markområden som idag utnyttjas bristfälligt. För att möjliggöra förtätning av kommunen föreslår jag därför att ett ca 6500m² stort markområde på kommunens fastighet Höör Sätöfta 6:21 omvandlas till villatomter. Nuvarande detaljplan utgörs av en styckningsplan från 1942 och föreskriver "park och lek" på marken men området är till större delen igenväxt med träd och buskage. Bebyggelsen runt området är idag varierande, med äldre sommarstugor till helt nybyggda hus.

Genom en ny detaljplan skulle det vara möjligt att tillskapa upp till fyra nya tomter med en tomtstorlek på strax över 900 m² vardera. Detta skulle passa väl in i området och antagligen öka attraktiviteten på hela området. Tomterna skulle också ligga relativt sjönära men ändå utanför strand-skyddsområde. Åtgärden stämmer också överens med kommunens översiktsplan. I samtal med samfällighetsföreningens ordförande så har jag också fått bekräftat att förändringen vore önskvärd även för dem.

Exploateringen bedöms också innebära högre intäkter än kostnader för kommunen vilket medför en positiv effekt för kommunens exploateringsverksamhet som idag har ett stort upparbetat underskott.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanens markanvändningskarta (figur 2) anger att området är avsett för befintlig stadsbygd. Generell vägledning för befintlig stadsbygd innebär att:

- staden utvecklas utifrån befintlig struktur
- utbyggnaden av större områden måste medge en indelning i etapper
- ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi och ta till vara naturliga förutsättningar på platsen
- kulturmiljön ska beaktas i samband med planeringen för ny bebyggelse samt att
- koppling till cykelvägnät och kollektivtrafik ska beaktas i samband med ny bebyggelse.

Det finns också specifik vägledning för det aktuella området (Plan för Ringsjöbandet, del av översiktsplan för Höörs kommun) som innebär att:

- Tomtstorlekarna bör vara minst 1200 m² vid avstyckning
- Befintlig bebyggelse vid Jägersbo är lämplig för fortsatt utveckling mot permanentbostäder och därför kan ca 220 m² bebyggas i ett och ett halvt plan.

Markområdet berörs inte av några utpekade hänsynsområden från översiktsplanen.

Detaljplan

Befintlig avstyckningsplan 12-BOJ-371 (Ö 41) från 1942 anger reglerar vägarnas dragning och fastigheternas lämpliga avstyckning. Planen reglerar även en yta för park och lekplan.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen som berörs av planen.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2019-10-08 att lämna planuppdrag för del av Sätöfta 6:21 § 164 för att testa lämpligheten för att avstycka befintligt grönområde för bostäder.



Figur 11. Gällande stadsplan från 1942

Marken har inte några särskilda värden som är identifierade genom naturvårdsprogram, gröstrukturprogram eller kulturmiljöprogram.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse på planområdet

Planområdet är obebyggt. Planområdet består av ett uppväxt grönområde.

Intilliggande bebyggelse

Intilliggande bebyggelse är väldigt varierande både i utseende och storlek. Bebyggelsen varierar ifrån små sommarstugor till påkostade moderna villor både nybyggda och ombyggda. Placeringen på tomterna är även de väldigt varierande liksom vegetationen på tomterna.



Figur 12. Bilder över intilliggande bebyggelses variation

Natur

Mark och vegetation

Parkområdet är idag till största delen vildväxande med äldre björkar, inslag av bland annat hagtorn och unga ekplantor. En större sälg är karaktärsskapande. Buskskiktet består bland annat av hallon. Det finns en gräsbevuxenglänta där sly och ris samlas av vägföreningen. Det går även en klippt stig genom området.

Naturvärdesinventering

Ekoll AB har under augusti 2020 inventerat planområdet och sammanfattat slutsatserna i en naturvärdesinventering. Inventeringen är genomförd enligt Svensk standard SS 199000:2014 med detaljnivå, detalj, vilket innebär att minsta kartlagda yta (naturvärdesobjekt) är 10 m². Ytan kan även innehålla värdeelement (såsom stockar och äldre träd).

Området består av näringspåverkad igenväxtningsmark. Den västra delen är en mer öppen gräsmark med inslag av enstaka träd (sälger och björk) och sly (ek, hassel och rönn och hagtorn). I markskiktet förekommer även hagtorn, ros och hallon samt typiskt näringsgynnade örter som mjölke, praktlysning, svinmålla, brännässla, hundäxing och harkål. Mitt i området låg en komposthög. Den östra delen består av en gles björkdunge med stort inslag av sly. I markskiktet förekommer samma arter som i den västra delen. I sydöstra delen av området finns en klippt gräsyta.



Figur 12. Bild över området

Inventeringens resultat var att området har lågt naturvärde och liten betydelse för den biologiska mångfalden. Vid inventeringen avgränsades inga naturvärdesobjekt och inga naturvårdsarter, objekt som omfattas av generellt biotopskydd, skyddsvärda träd eller andra värdeelement observerades. Den näringspåverkade marken medför att enstaka näringsgynnade arter dominerar och att mångfalden håller sig på en låg nivå.

Rekreation

Boende i området använder området för genomgång genom kvarteren. Möjlighet till genomgång finns även i kvarteret norr om planområdet. Området används av grannskapets barn för lek. Varje år samlas grannskapet vid naturområdet och tänds en valborgsbrasa samt firar midsommar i gläntan. De äldre som bor i området anger att detta är deras vardagliga kontakt med naturen då de inte längre orkar gå så långt. Årstiderna följs av de närboende med naturens växlingar.

Grönstruktur

Bostadsområdet Jägersbo består av stora tomter med blandad vegetation. Vissa tomter har rabatter med blommor, välskött gräsmatta och fåtal frukträd, medan andra tomter består av mer skogstomter och små byggnader. Hela bostadsområdet omges av ängsmark, åkermark och skogsmark. Nära inpå området ligger Ringsjön.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) hemsida framgår det att planområdets jordart huvudsakligen är isälvsediment. Planområdet är enligt SGU ett grundvattenmagasin (stora delar av Höörs centrum är utpekade som område med grundvattenmagasin).

Biotopskydd

Detaljplaneområdet berörs inte av något biotopskydd.

Kultur

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetet finns det inga fornlämningar inom planområdet. Vid eventuella fynd ska grävningar och byggnation avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Trafik

Biltrafik

Planområdet trafikförsörjs via Björkstigen och Granstigen, dessa ansluter till Sjötorpsvägen och till en mindre samfällid väg i öster. Vägnätet ägs av Höörs kommun men driftas via en samfällighetsförening.

Gatumarkens bredd är för dessa gator knappt 5 m, varav drygt 3 m är asfalterad gata. Gatorna är alltså avsevärt smalare än vad som är brukligt i områden där kommunen säljer småhustomter.

Björkstigen trafikförsörjer 15 st bostäder idag. Granstigen trafikförsörjer 14 st bostäder. Räkna man med 8 trafikrörelser per bostad så går 120 fordonrörelser per dygn på Björkstigen och 112 fordonrörelser på Granstigen per dygn.

Gång- och cykeltrafik

Inom området så råder blandtrafik. Ute på Sätöftavägen finns en separerad gång- och cykelväg. Cykelvägen går separerad hela vägen in till Höörs centrum.

Kollektivtrafik

Regionbuss 445 går knappt 200 meter från planområdet ute längst Sätöftavägen. Bussen går 16 gånger per dygn på vardagarna vilket innebär ungefär en gång per timme i från klockan 6 till klockan 20. Bussen går 8 gånger per dygn på helgdagar från klockan 9 på morgonen till klockan 18 på kvällen.

Buller

Sätöftavägen ligger 100 meter norr om planområdet på Sätöftavägen vid Sjötorpsvägen finns aktuella trafikmätningar från 2019, på vägen går det 1469 fordon per dygn. Gällande riktvärden för buller från trafik enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) bedöms att klaras i hela planområdet.

Kommunal och kommersiell service

Det finns ingen service inom planområdet. Höörs tätort med service och järnvägsstationen ligger 3,5 km ifrån planområdet. Jägersbo camping ligger ca 300 m från planområdet och har en glassbar under sommaren. Krokodilens förskola ligger 600 meter från planområdet. Sätöfta skolan ligger 1500 meter ifrån planområdet fågelavståndet. Närmaste dagligvaruhandel ligger i Ludvigsborg 2,5 km ifrån planområdet i Hörby kommun.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens vatten- och spillvattenssystem. Befintlig bebyggelse är redan ansluten till Mitt Skåne vattens system.

Dagvatten

Dagvattenhantering ska ske enligt Mitt Skåne vattens dagvattenpolicy. Länsstyrelsen i Skåne har flertalet karttjänster varav en visar på var det finns lågpunkter och som därmed kan komma att översvämmas. Enligt denna karttjänst finns det enstaka rinnvägar genom planområdet men ingen påtaglig risk för översvämning inom området.

Boende i området har rapporterat om att planområdet delvis har problem med stående vattensamlingar. Områdets lägsta punkter kan behöva att höjas för att minska risken för stående vatten i framtiden.

Boende på omkringliggande tomter i söder redovisar även att de har problem med stående vattensamlingar. Det är därför viktigt att de nya fastigheterna tar omhand om sitt dagvatten inom den egna fastigheten.

El-, tele och data

E ON elnät är ledningsägare inom planområdet. Det finns befintliga ledningar som går till den befintliga bebyggelsen. Kabelskåp finns intill planområdet.

Skanova har teleledningar i gatorna och indragna till enskilda tomter. Det finns möjligheter för de nya tomterna att få fiber och tele indraget.

Genomförande

Ansvarsfördelning

Hörs kommun ansvarar för i ordningställandet av ny tomtmark. Samfällighetsföreningen fortsätter att ansvara för skötsel och drift av vägarna till de nya fastigheterna.

Huvudmannaskap

Kommunen äger fastigheten men marken driftas av en privat samfällighet. Planområdet kommer fortsatt ha enskilt huvudmannaskap då omkringliggande allmän plats har enskilt huvudmannaskap.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanen föreslår att marken ska omvandlas till kvartersmark från att vara allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Området föreslår även att delar av planområdet ska förbli park och allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Fastigheter bildas genom avstyckning. Berörd markägare ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning. Befintliga fastigheten Sätöfta 6:21 består inte enbart av naturområdet utan även samtliga gator i området. Fastigheten är totalt drygt 40 000 m². Planområdet är 6 500 m² och tomtmarken kommer behöva avstyckas till nya fastigheter. Parkmarken som planen anger blir ca 1400 m².

Sätöfta ga:16 kommer behöva omprövas till följd av planförslaget. Enligt 40 a § anläggnings lagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada.

Ledningsrätt och servitut

Mittskåne vatten har vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar genom området. Ledningarna kommer säkras i detaljplanen genom att de kommer ligga helt på allmän plats. Då det råder enskilt huvudmannaskap i planområdet kanske det är önskvärt att skapa en ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Plankostnaden bekostas av kommunens exploateringsbudget.

Övriga kostnader

Kostnadsansvaret för samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmarken samt

eventuella flyttningar av underjordiska ledningar åligger markägaren Höörs kommun.

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anlutningar regleras i enlighet med kommunens VA-taxa.

Lantmäterikostnader i samband med fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av Höörs kommun.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Vid framtagande av planförslaget har Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef, Mette Dymling, planarkitekt från Höörs kommun medverkat.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Mette Dymling
Planarkitekt