

KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT

Dnr KSF 2016/214

§ 291 Detaljplan för del av Höör 57:17 (etapp 2b och 3, Kvarnbäck) - för antagande

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta:

1. godkänna upprättat granskningsutlåtande
2. anta Detaljplan för del av Höör 57:17 (Kvarnbäck etapp 2b och 3)
3. Plankostnader ska ingå vid köp av fastighet

Ärendebeskrivning

OBS flera handlingar saknas och kommer att kompletteras i nästa vecka.

Detaljplanen har varit utställd för granskning enligt kommunstyrelsens beslut 2018-09-11 § 184 under tiden 2018-09-25 – 2018-10-16. Inkomna yttranden redovisas och kommenteras i ett granskningsutlåtande. Sex stycken yttranden, varav 2 med synpunkter, inkom på granskningshandlingarna och ett yttrande med synpunkter kvarstår från samrådet. Detaljplanen som bedrivs med utökat förfarande följer gällande översiktsplan och det finns en gällande detaljplan för området, "del av Åkersberg 2:1 m fl. fastigheter (Kvarnbäck)" som vann laga kraft 2007-01-25, med tillägg 2010 gällande borttagning av eldningsförbud. Vid beslut i kommunstyrelsen att ställa ut planen för samråd, kommunstyrelsen 2018-05-15 §102, bedömdes planförslaget samtidigt inte medföra betydande miljöpåverkan.

Trafikverket har haft synpunkter på utredningar som inte bedöms påverka planförslaget men som innebär viss komplettering i trafikutredning och ny riskutredning som planeras vara klara inför antagandet. Lantmäteriet har haft vissa synpunkter och granne i väster har haft synpunkter i samrådet gällande utformningen av bebyggelsen utmed Timjanvägen.

Länsstyrelsen har inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Planens syfte enligt 4 kap.30 och 32 § PBL är att tillåta en sammanhållen blandad bostadsbebyggelse, enbostadshus, parhus, radhus och flerbostadshus. Flerbostadshus föreslås i 2-4 våningar och tillåter centrumanvändning i det norra kvarteret direkt väster om infarten Koriandervägen. Enbostadshus, parhus och radhus tillåts i 1-2 våningar. Byggnaders placering och höjder anpassas till landskapet som sluttar mot sydsydväst och fastigheternas nivåer ska ansluta till allmän platsmark på ett naturligt sätt. Planen möjliggör ny gatuslinga mellan Timjanvägen i väster och Kvarnbäcksvägen i öster, kallad Koriandervägen. En kortare gatuslinga skapar tillfart till fastigheter i sydost.

Detaljplanen är en så kallad "flexibel plan" som tillåter en variation av bostadstyper. Antalet bostäder går därför inte att slå fast, men cirka 75 bostäder kan komma att uppnås, vilket översiktsplanen anger och trafikplaneringen utgår ifrån. 11 stycken fastigheter i syd-

KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT

sydväst sluttning är dock tydliga för enfamiljshus. De är placerade intill Timjanvägen och etapp 2a, söder om Koriandervägen samt utmed kortare gatuslingan mot dalen.

Avsikten är att utnyttja marken bättre ur hållbarhetssynpunkt och ur samhällsekonomiskt perspektiv jämfört med den gällande planen från 2007. Det innebär att fler bostäder kan byggas och att trafiklösningar, tidigare "stickgator" med vändplatser nu gatuslingor, och VA-lösningar kan anordnas med bättre funktionalitet och ekonomi. Strandskyddet, 100 m från Höörsån, upphävs inom kvartersmark och gatemark inom planområdet. Strandskyddet är upphävt inom detta område även i gällande detaljplan från 2007. Förprojektering med höjdsättning har färdigställts och är på väg för upphandling för mark och anläggnings- arbeten. Schaktning kommer göras så att husen kan byggas med platta på mark och slänterna kommer alltså inte vara tillräckliga för suterränghus.

Planbeskrivningen innehåller en illustrationskarta som visar ett förslag till bebyggelse och flexibiliteten av hur marken kan bebyggas beskrivs. Exempelvis kan mark där flerbostadshus i 2 våningar ritats likväl bebyggas med radhus eller parhus och i vissa fall med enbostadshus. Illustrationen visar alltså en av många möjligheter till bebyggelsesutformning. Det är som alltid plankartan med bestämmelser som juridiskt gällande vad som tillåts byggas. Då kommunen äger marken avgör kommunen vilken slags bebyggelse, inom detaljplanens ramar, som marken ska försäljas och avstyckas till. Detaljplanen är alltså inte gjord efter önskemål från givna exploatörer utan erbjuder möjlighet att uppfylla olika slags bebyggelse och upplåtelseformer efter efterfrågan. Optimalt är om det blir en variation av bostads- och upplåtelseformer för att få en blandad befolkning och fungerande flyttkedjor inom Höör.

För området gäller detaljplan sedan tidigare som vann laga kraft 2007-01-25. Nya gång- och cykelvägar knyter samman bebyggelsen med redan utbyggda delar av Kvarnbäck, Åkersberg samt centrum och naturområden. Byggnaderna placeras i böljande topografi med tydlig syd- och sydvästsluttning där de högsta byggnaderna, förslagsvis två punkthus i 4 våningar, placeras på de högsta nivåerna vid infarten till Kvarnbäcksvägen för att förstärka landskapets former samt för att markera entrén från väg 13. Om de högre husen byggs kommer de att utgöra ett riktmärke i västra Höör.

Ändringar sedan granskningen

Redaktionella ändringar har gjorts sedan granskningen och i planbeskrivningen har följande text lagts in inför antagandet:

-Text har lagts till angående beaktande av farlig gods led, väg 13, och riskutredning biläggs planen. Text angående bedömning av vibrationer, som i granskningsskedet redogjordes till trafikverket i samrådsredogörelsen, har lagts in i planbeskrivningen och trafikutredningen har kompletterats med resonemang kring vibrationer. Bullerutredningen har reviderats med beräkningar av buller, förutom vid 2 och 14 meters höjd även för 9 meters höjd.

-Under avsnittet "Riksintressen" sid 14 i Planbeskrivningen har text lagts till gällande Väg 13 sedan granskningen: Riksintressen enligt 3 o 4 kap .. Vägen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av den. Detaljplanen får inte påverka riksintresset negativt. Väg 13 är på sträckan utanför planområdet utpekad inom funktionellt prioriterat vägnät som kompletterande regionalt viktig väg. ..

KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT

-I planbeskrivningens genomförandedel har förts in att det ska finnas tillgång till en brandpost med minsta flöde på 600l/min i anslutning till området. Kompletteringar i trafikutredningen ska tas fram inför KS beslut med kompletterande bullerbedömningar samt resonemang kring vibrationer samt en uppdaterad riskutredning.

I sak bedöms inte utredningarna påverka planförslaget.

Med de förändringar och kompletteringar som gjorts bedöms detaljplanen kunna antas.

Kvarstående synpunkter som helt eller delvis inte beaktats kvarstår från grannar, Timjanvägen 5.

Beslutsunderlag

1. Planuppdrag, beslut i kommunstyrelsen 2017-11-13 §295
2. Beslut i kommunstyrelsen om samråd 2018-05-15 §295
3. Beslut i kommunstyrelsen om granskning 2018-09-11 §184
4. Granskningsutlåtande
5. Plankarta
6. Planbeskrivning
7. PM Naturvärdesbedömning
8. Trafikutredning
9. Riskutredning
10. Detaljplan för del av Höör 57:17 Kvarnbäck etapp 2b och 3