

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR
Samhällsbyggnadssektorn

Kommunstyrelsen

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige 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

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. 6 yttranden, varav 2 med synpunkter, inkom på granskningshandlingarna och 1 yttrande med synpunkter kvarstår från samrådet.

Detaljplanen bedrivs med utökat förfarande och följer gällande översiktsplan. 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 2018-05-15 §102 att ställa ut planen för samråd, bedömdes planförslaget samtidigt inte medföra betydande miljöpåverkan. I kommunens fyra mål för mandatperioden 2014-2018 som gäller för all verksamhet, svarar utbyggnaden tydligast mot uppfyllande av målet God livsmiljö och boende för alla samt målet Långsiktig hållbar ekonomi. Barnkonventionen och jämställdhetsperspektiv har beaktats då planen ger möjlighet till många olika slags boendeformer. Planen ger goda förutsättningar för tillgänglighet och möten inom parkmark och välförgrenade gång- och cykelvägar samt möjlighet till anpassad belysning så att människor ska kunna känna sig trygga även under den mörka tiden på dygnet samt under de mörkare årstiderna.

Länsstyrelsen har meddelat att de inte har några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL. Trafikverket har haft synpunkter som resulterat i kompletteringar i trafikbuller- och riskutredningarna samt i en ny vibrationsutredning. Förändringar har införts i planhandlingarna, som att byggrättsgränsen mot väg 13 har dragits något längre från väg 13 för att gällande riktlinjer för buller ska uppnås inom byggrätterna och en ny bestämmelse har införts för skyddade uteplatser, m1. Bedömningen är att trafikverkets synpunkter tillgodosetts.

Planens syfte enligt 4 kap.30 och 32 § PBL är att tillåta en sammanhållen blandad bostadsbebyggelse, enbostadshus, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus. Flerbostadshus föreslås i 2-4 våningar och tillåter centrumavvändning. Enbostadshus,

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Samhällsbyggnadssektorn

parhus, kedjehus och radhus tillåts i 1-2 våningar. Byggnaders placering och höjder anpassas till landskapet som sluttar mot syd- sydväst och fastigheternas nivåer ska ansluta till allmän platsmark på ett naturligt sätt. Planen innebär en ny gatuslinga mellan Timjanvägen i väster och Kvarnbäcksvägen i öster och en kortare gatuslinga skapar tillfart till fastigheter i sydost.

Avsikten med den nya detaljplanen är att nyttja marken bättre ur funktions- och hållbarhetssynpunkt. Fler bostäder kan byggas och trafiklösningar, tidigare "stickgator" med vändplatser görs om till gatuslingor, och VA-lösningar kan anordnas med bättre funktionalitet och ekonomi. Schaktning kommer göras så att husen kan byggas med platta på mark. Slänterna kommer alltså inte vara tillräckliga för suterränghus varför den bestämmelsen tagits bort från plankartan. Nya gång- och cykelvägar knyter samman bebyggelsen med redan utbyggda delar av Kvarnbäck, Åkersberg samt centrum och naturområden. Byggnaderna placeras i böljande topografi, huvudsakligen i sydväst-sluttning. De högsta byggnaderna, förslagsvis två punkthus i 4 våningar, placeras högst i terrängen vid infarten till Kvarnbäcksvägen för att förstärka landskapets form samt för att markera entrén från väg 13. Då detaljplanen tillåter en variation av bostadstyper går inte antalet bostäder att slå fast, men bedömningen är att cirka 75 bostäder kan komma att uppnås, vilket översiktsplanen anger och trafikplaneringen utgår ifrån. 11 fastigheter i syd- sydväst sluttning är avsedda för enfamiljshus. De är placerade intill Timjanvägen och söder om Koriandervägen samt utmed den kortare gatuslingan närmast dalen. Strandskyddet, 100 m från Höörsån, upphävs inom kvarters- och gatumark. Strandskyddet är upphävt inom detta område även i gällande detaljplan från 2007.

Förslag till beslutsmotivering

Med de förändringar och kompletteringar som gjorts, och som beskrivs mer ingående i granskningsutlåtandet, bedöms detaljplanen kunna antas. Kvarstående synpunkter som helt eller delvis inte beaktats kvarstår från grannar, Timjanvägen 5.

Anneli Andersson
Planarkitekt

Beslutsunderlag

Planuppdrag, beslut i kommunstyrelsen 2017-11-13 §295
Beslut i kommunstyrelsen om samråd 2018-05-15 §295
Beslut i kommunstyrelsen om granskning 2018-09-11 §184
Beslut i Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår antagande 2018-12-11 §291
Granskningsutlåtande 2019-01-15
Plankarta 2018-09-11, rev. 2019-01-15
Planbeskrivning 2018-09-11, rev. 2019-01-15
Grundkarta 2018-12-19
PM Naturvärdesbedömning 2018-03-09
Trafikbulerutredning 2018-12-07
Riskutredning 2019-01-0x
PM Vibrationer från vägtrafik Kvarnbäck 2b och 3 samt Maglehill 2018-12-12