

Ansökan om planbesked, fastigheterna Sätöfta 9:160 - 9:169

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

Att lämna positivt planbesked för bostäder i form av radhus och/eller parhus på fastigheterna Sätöfta 9:160 - 9:169.

Att genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Att planarbetet ska ske med standardförfarande

Att planbeskedet gäller i två år från beslutsdatum.

Att planarbetet ska initieras av fastighetsägaren för att teckna plankostnadsavtal

Att planarbetet bedöms kunna avslutas under våren/sommaren 2019, förutsatt att plankostnadsavtal tecknas inom 6 månader från detta beslut.

Ärendebeskrivning

Fastighetsägaren önskar uppföra 20-30 radhus alt. parhus i bostadsrättsform på fastigheterna Sätöfta 9:160 - 9:169 (figur 1). Fastigheterna ligger i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Fastigheterna gränsar i väster till Sätöftavägen och till två bostadsfastigheter, i öster till öppen hagmark i söder till Ekeborg och i norr mot två bostadsfastigheter.

Fastigheterna är 0,76 ha och består till största delen av gräsbevuxen ängsmark. Marken sluttar åt söder. Den nordligaste fastigheten ligger på 75 möh och den sydligaste fastigheten ligger på 71 möh, vilket innebär en fallande höjdskillnad på fyra meter.



Figur 1.

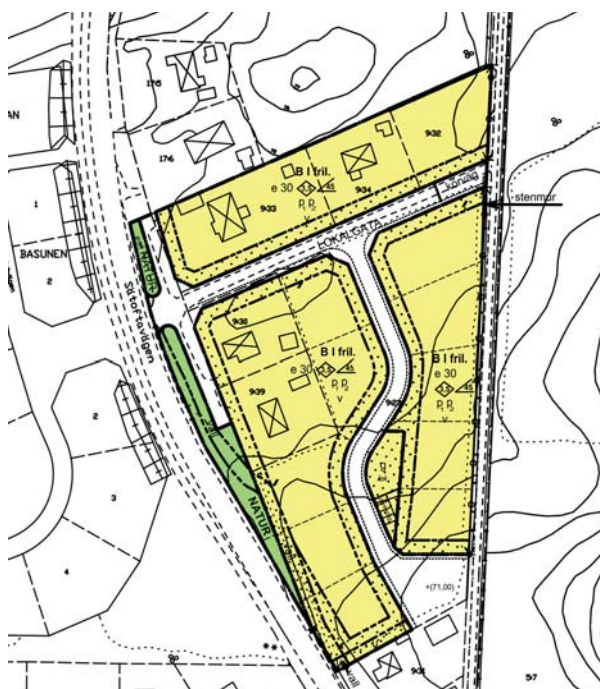
Förslag till beslutsmotivering

Gällande detaljplan

Fastigheterna omfattas av en gällande detaljplan, H134. Detaljplan för Sätofta 9:23 m fl fastigheter vann laga kraft 2007-01-25 och genomförandetiden gick ut 2012-01-24. Detaljplanens markanvändning är huvudsakligen bostadsändamål, men även naturmark och mark för lokal-gata. Planen omfattar fastigheterna Sätofta 9:160 - 9:169 samt fyra redan bebyggda bostadsfastigheter. Detaljplanen medger en byggrätt på 30% av fastighetsarean, en byggnadshöjd på 3,5 meter och en takvinkel med en största taklutning på 45 grader. Planen reglerar att det endast får finnas friliggande hus inom området.



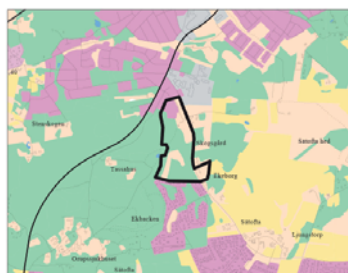
Figur 2. Översigtsbild på fastigheterna Sätofta 9:160 mfl.



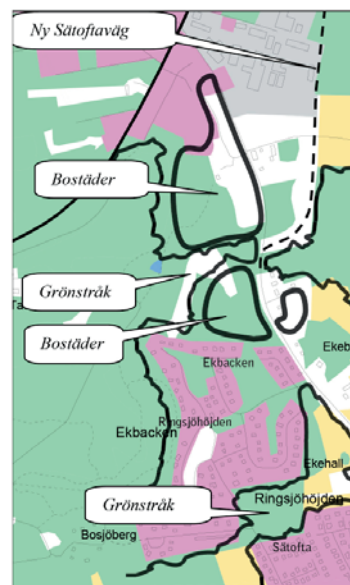
Figur 3. Gällande detaljplan.

Översiktsplan

I översiktsplanen (Översiktsplan 2002) ingår fastigheterna i utbyggnadsområdet "Karlslund". I översiktsplanen står det att "Bebyggelsen inom området kommer att utgöras av olika grupper med friliggande eller kopplade enbostadshus. Längs Sätovägen planeras dels rad- eller flerbostadshus, dels randbebyggelse på något större tomter. Längst i söder föreslås traditionell villabebyggelse i anslutning till närliggande bostäder."



Karlslundområdet i Höör och Sätofta



Karlslund -program markanvändning

Figur 4. Utbyggnadsområdet Karlslund i gällande ÖP 2002.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Kommunala program

De östra fastigheterna ligger i direkt anslutning till naturområdet N11 Ekeborg-Bäckagården som har mycket höga naturvärden nordöst om fastigheterna och höga naturvärden norr om befintlig bostadsbebyggelse och sydöst om de obebyggda fastigheterna, detta enligt grönsstrukturprogrammet (2007). I naturvårdsprogrammet (2013) är skogsområdet nordöst om området har höga naturvärden, naturvärdesklass 2.

Bestämmelser

Fastigheten berörs inte av strandskydd eller andra bestämmelser.

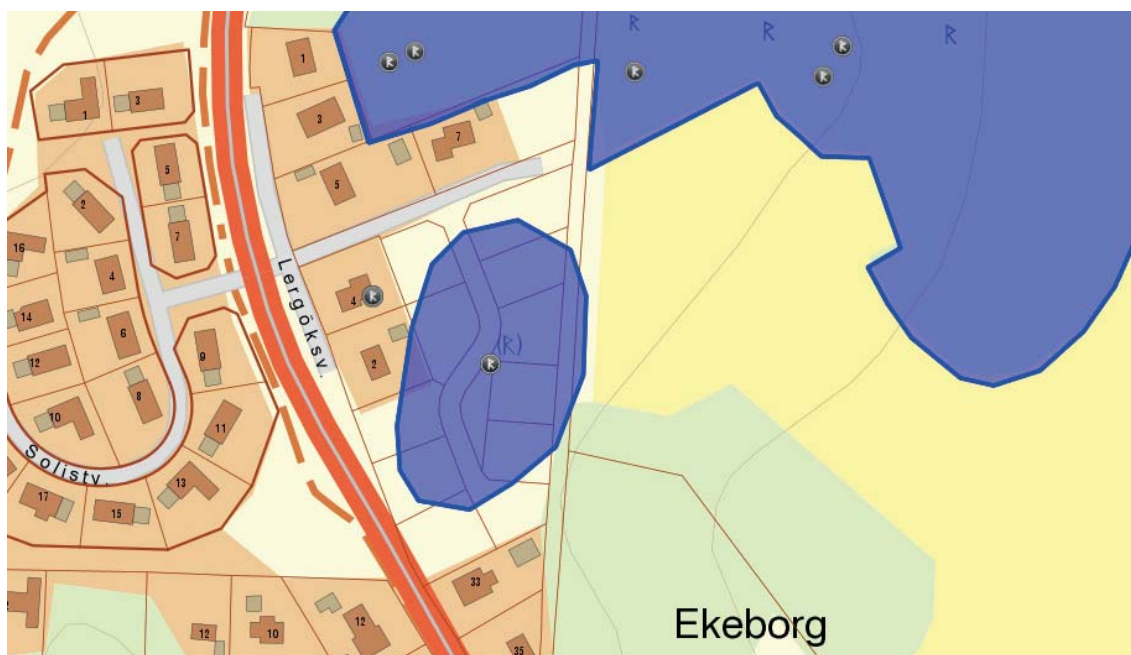
Fornlämningar

Alla fastigheterna (Sätofta 9:160 - 9:169) berörs av ett fornlämningsområde (Höör 50:1) enligt Riksantikvarieämbetets hemsida (Figur 5.). Fornlämning Höör 50:1 är en stenåldersboplats. I den gällande detaljplanen framgår det att *"Vid kontakter med länsstyrelsen i samband med planarbetet har det framkommit att område inte berör några kända fornminnen. Skulle under mark dolda fornlämningar påträffas vid markarbetena skall arbetena avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas, kulturminneslagen 2 kap 10§. Fornlämningar kan uppträda som mörkfärgade gropar, eldstäder, sotfärgade jordlager, djurben, människoben m.m."*

Risker och störningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till Sätoftavägen. I gällande detaljplan finns det en planbestämmelse som klargör att det ska anordnas en bullervall, *"överkant Sätoftavägen 1-1,5 meter"* och att det på plankartan är inskrivet att specifika bullernivåer inte får överskridas; *"Följande bullernivåer från vägtrafik får ej överskridas. Inomhus 30 dBA^{eq} och 45 dBA^{max} nat-tetid (22-06). Uteplats vid bostad: 55 dBA^{eq} och 70 dBA^{max} inkl fasadreflektion."*

På Sätoftavägen är den skyltade hastigheten 50 km/h och det går cirka 3500 fordon/dygn varav tung trafik utgörs av cirka 6% (~210 fordon). Avståndet för byggbart området i den



Figur 5. Fornlämningsområde enligt Riksantikvarieämbetet.

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

Strategiska enheten

södra delen i den gällande detaljplanen till Sätöftavägen är 10 meter och i den norra delen, vid gatan in i planområdet är avståndet cirka 18 meter.

De nya riktlinjerna för buller (*Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*) är idag satta till:

3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Det innebär att den bullervall som det redogjorts för i gällande detaljplan bedöms klara bullernivåerna, eftersom den har framkommit från en utredning som har haft hårdare restriktioner.

Plankartan kan innehålla en bestämmelse som klargör att bullernivåer ska uppnås vid nybyggnation innan exempelvis startbesked lämnas. I stället för att det på plankartan redogjorts för vilka nivåer som är acceptabla.

Gator och trafik

Sätöftavägen ansluter till planområdet och inom planområdet förbinds fastigheterna med Sätöftavägen genom Lergöksvägen. Lergöksvägen finns inte utbyggd i sin helhet, utan är utbyggd fram till befintlig bostadsbebyggelse. Fastigheterna Sätöfta 9:161 - 9:168 har i dagsläget inte någon anslutande förbindelse med Sätöftavägen (syns på figur 6).

I den gällande detaljplanen har det lagts in ett naturområde som inrymmer en bullervall samt att delar av kvartersmarken inrymmer bestämmelsen "vall". Vallen är reglerad i plan till "Bullervall skall anordnas, överkant Sätöftavägen 1-1,5 meter".

Planerad vall riskerar dock att störa siktlinjen i korsningen till Sätöftavägen.

Gång- och cykelväg finns utmed Sätöftavägen, på motsatt sida av planområdet. Förbindelsen gör det möjligt att från Lergöksvägen nå Höors tätort och Sätöftaskolan i en trafik-säker miljö i form av en gång- och cykelväg.



Figur 6.

Det finns en busshållplats i vardera fördriktning i direkt anslutning till områdets sydvästra del, det är både regional trafikering och Ringbusstrafikering vid hållplatsen. Buss 445 – kör Höors station → Orup → Sätöfta → Jägersbo en gång i timmen, men lite tätare under rusningstid. Regionbusslinje 470 går mellan Höors station och Hörby, via Sätöfta och Ludvigsborg.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Geoteknik

Enligt SGUs jordartskarta består området av isälvs sediment.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet omfattas inte av någon grundvattenförekomst. Med normal hänsyn i fråga om dagvattenhantering bedöms inte grundvattnet påverkas negativt av en bostadsutbyggnad i området.

Hur kan bostadsutbyggnad bidra till kommunens vision och mål?

"God livsmiljö och boende för alla" är det mest relevanta inriktningsmålet. Planen kan bidra till att förstärka integrationen om utbyggnaden rymmer flera bostadstyper och upplåtelseformer. Idag består Ringsjöhöjden och Ekbacken (bostadsområdet på motsatt sida av planområdet) till övervägande del av friliggande villor med eget ägande och anläggningsboende. Ett tillskott av ett varierande bostadsutbud i form av radhusbebyggelse alternativt parhusbebyggelse skulle bidra till integrationen. Planen bidrar till ett förtätat boende, eftersom planområdet bedöms ligga inom det område som tillhör tätorten.

Planområdet kan anslutas till befintliga cykelvägar och erbjuda enkel och trafiksäker cykling mot centrum och Sätostaskolan. Planområdet ligger även i direkt anslutning till både regional och lokal kollektivtrafik. Avståndet till närmaste dagligvaruhandel är cirka 1,3 kilometer. I och med gång- och cykelbaneförbindelsen och även bussförbindelsen är det möjligt att både gå, cykla eller åka kollektivt till närmast livsmedelshandel från planområdet och detta är en god förutsättning för integration.

Analys av lämplig bostadsutbyggnad

Fastigheterna Sätosta 9:160 - 9:169 kan byggas ut då planområdet redan har en anslutning till Sätostavägen och bidrar således inte till någon ny tillfart.

Gällande detaljplan redogör bland annat att det ska vara friliggande villabebyggelse medan fastighetsägaren önskar att ha en tätare bostadsbebyggelse i form av radhus alternativt parhus. Med den gällande detaljplanens utformning är det inte möjligt att lokalisera sådan sorts bebyggelse inom området. Det är därför möjligt att pröva radhus genom att "ändra" gällande detaljplan. I så fall beslutas nya egenskapsbestämmelser för kvartersmarken men detaljplanens utformning gällande avgränsningar mellan kvartersmark och allmän platsmark behålls.

Om vi i stället tar fram en helt ny detaljplan kan även gränsdragningarna för kvartersmark och lokalgata revideras. Dvs anser fastighetsägaren att det vore lämpligt att avgränsningen mellan allmän platsmark och kvartersmark borde justeras för ett större helhetsgrepp tas för planområdet. Anslutande fastigheter som i gällande detaljplan är beroende av planens utformning gällande gatemark måste beaktas vid denna typ av ändring av planen. En helt ny plan ger också möjlighet att på nytt titta på bullerfrågan och bedöma behovet av en vall.

Vilken omfattning som det kommande planarbetet ska ha får strategiska enheten avgöra i samförstånd med fastighetsägaren, det vill säga ägaren får klargöra vad de anser vara den lämpligast lösningen för deras önskemål om planändring. Båda alternativen på planarbete är möjliga.

För att utbyggnaden på bästa sätt ska bidra till kommunens vision och mål är det önskvärt att utbyggnaden för nya bostäder möjliggör en tätare bostadsbebyggelse i form av radhus.

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

Strategiska enheten

Miljöaspekter (behovsbedömning)

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.

Planområdet berör det utpekade fornlämningsområdet, men detta är i den gällande detaljplanen redan redogjort för och att vid påträffande av någon sorts kulturlämning måste arbetet avbrytas och kontakt med länsstyrelsen måste tas. Utöver fornlämningsområdet finns det inte 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 och det behövs alltså inte någon miljöbedömning.

Planförfarande

Eftersom planuppdraget i huvudsak följer översiktsplanen, inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan och inte är av betydande intresse för allmänheten är det möjligt att tillämpa standardförfarande.

Avgift

Avgift för planbesked tas ut enligt gällande taxa. Planarbetet bedöms vara en så kallad medelstor åtgärd och avgiften blir därför 13 440 kronor. Faktura översänds i samband med protokollsutdrag för planbeskedet.

Karin Kallioniemi

Samhällsplanerare/Kommunarkitekt

Yvonne Hagström

Planarkitekt