

## Samrådsredogörelse

### till ändring av detaljplan för Bokehäll och Bokeslund (Fogdaröd 5:21, Klevahill 2:59 mfl fastigheter), Höors kommun, Skåne län

Upprättad: 2018-03-20

Kommunstyrelsen beslutade 2017-09-11 § 244 att godkänna förslag daterat 2017-08-28, "Ändring av detaljplan för Bokehäll och Bokeslund (Fogdaröd 5:21, Klevahill 2:59 m fl fastigheter)", att ställas ut för samråd. Samrådstiden varade 2017-10-10–2017-10-31 och under denna tid fanns planhandlingarna tillgängliga i kommunhusets entré samt på Höors kommuns hemsida [www.hoor.se](http://www.hoor.se)

Sakägare (enligt fastighetsförteckning) har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse i form av ett informationsbrev. Detaljplanen har skickats till berörda myndigheter, ledningsdragande företag, intressenter och till sakägare.

Planförslagets samrådsmöte var den 18 oktober 2017, samrådstiden annonserades i Lokaltidningen och Skånska dagbladet lördagen den 7 oktober 2017. Åtta styttanden varav sju med synpunkter inkom på samrådshandlingarna som presenteras och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

#### Samrådsmötet den 18 oktober 2017

Vid samrådsmötet på Älvkullen deltog ca 10 personer.

Frågor som diskuterades efter det att innehållet i planhandlingarna redovisats var:

1. Vägbredden i planbeskrivningen överensstämmer inte med verkligheten. Det står att det är 8 m och 6m. Det stämmer inte, det är vissa gator som har en vägbredd på 4 m och någon har kanske 2,5 m.
2. Vad är det som gäller? Kommer den angivna vägbredden som redogörs i planbeskrivningen att gälla efter denna planen är klar?
3. Det finns två olika kartor, som inte överensstämmer med varandra. Är det ett missstag?
4. Det står om gatubelysning i planbeskrivningen, ska det komma till? Vem är det som önskar det?
5. Det står även att det är önskvärt med en gc-väg till området?
6. Det står att det inte finns fiber i området. Det finns visst fiber i området.
7. Plankartans gatubredder, kan det krävas att detta ska byggas ut? Kan inte den riktiga vägbredden redovisas i handlingen? Kan sopbilsentreprenörer vägra att köra på de smala vägarna?

Vägbredden som finns reglerad på gällande plankarta är den som gäller för området, sedan behöver inte verkligheten stämma överrens med den rådande plankartan. Plankarten redovisar vad som medges. Felaktigheter kommer att korrigeras. Delar av planbeskrivningen innehåller en standardierad text och det är inte någon som efterfrågat belysning i området och sedan är det kommunens som lämnar in önskemål till Trafikverket om utbyggd gc-väg till området. Plankarten redovisar vad som medges finns inget krav. Inte mitt kunskapsområde som planarkitekt vad som är genomförbart för sopbilsentreprenörer.

## Inkomna yttranden

### STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen	Med synpunkter
Lantmäteriet	Med synpunkter
Trafikverket	Med synpunkter

### KOMMUNALA NÄMNDER OCH INSTANSER

Mittskåne vatten	Utan synpunkter (rättelse)
Miljö- och byggnadsnämnden	Med synpunkter

### SAKÄGARE

Fogdaröd 4:60	Med synpunkter
Fogdaröd 5:21	Med synpunkter
Klevahill 2:89	Med synpunkter

## Yttranden och kommentarer

### Statliga myndigheter

#### Länsstyrelsen

##### *Länsstyrelsens rådgivning*

##### Kollektivtrafik/Bilberoende

Av kommunens planbeskrivning framgår att det inte finns kollektivtrafikförbindelse till och från området samtidigt som planändringen föreslår en anpassning för en utökad exploatering inom ändamålet bostad. Länsstyrelsen anser att en väl utbyggd kollektivtrafik är en grundförutsättning för att kunna göra platsen lämplig för fortsatt exploatering. Det finns därmed risker att planändringen kan innebära att boende i föreslagen bebyggelse riskerar att bli bilberoende.

”Trafikförsörjningsprogram för Skåne 2015” redovisar mål, strategiska ställningstaganden och framtida utveckling för kollektivtrafiken i Skåne. Trafikförsörjningsprogrammet fastslår att kollektivtrafikstråk är strukturbildande och att en god tillgänglighet ställer krav på markanvändningen då det inte är resurseffektivt att kollektivtrafikförsörja en utspridd bebyggelse. Det är av stor vikt att utbyggnad av bostadsbebyggelse sker i de lägen där det redan finns god kollektivtrafik för att stärka befintliga strukturer och investeringar, varför det också är väsentligt att ha ett regionalt perspektiv på den kommunala planeringen i detta avseende. De regionala målen för kollektivtrafiken måste följas upp i den kommunala planeringen eftersom det är där de genomförs. Länsstyrelsen anser inte att aktuella planhandlingar tillräckligt utreder planändringens konsekvenser i ett regionalt perspektiv. Planhandlingarna redovisar inte heller hur de boende i området kommer att förväntas genomföra sitt resande utifrån att det saknas möjlighet till god kollektivtrafik.

Ett ökat bilberoende kommer sannolikt att bidra till att försämra klimatet genom ökade utsläpp av CO<sub>2</sub>, vilket strider mot nationella mål. Därmed kommer inte planen att bidra till långsiktig hållbar livsmiljö. Framtida boenden i de föreslagna bostadsområdena som saknar möjlighet till att köra bil av ekonomiska eller åldersmässiga skäl kommer därmed inte få så goda levnadsförhållanden som det finns möjlighet till i bostadsmiljöer som har god kollektivtrafik.

## Fornlämningar

Handlingarna bör kompletteras med en upplysning att om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

## Länsstyrelsens synpunkter

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att det bör utredas om planområdet ska ingå i ett verksamhetsområde för dagvatten med tanke på människors säkerhet och miljö enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV) 6§. Behovet av ett sådant ställningstagande beskrivs också i Höörs kommuns egen dagvattenpolicy. Det bör i planbeskrivningen även ingå ett resonemang kring vilken typ av dagvattenhantering som är aktuell inom området med hänsyn till infiltrationsmöjligheter samt påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten etc om planområdet fortsätter att ligga utanför verksamhetsområde för dagvatten.

Länsstyrelsen anser även att ett resonemang kring hur hantering av extrem nederbörd, både nu och i ett framtida klimat, bör belysas inom detaljplanprocessen.

### Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av att det finns brister i handlingarna kan Länsstyrelsen komma att pröva planen enligt 11 kap. 10-11 § PBL om den antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet när det gäller MKN vatten.

### *Kommentar:*

*De boende i Bokehäll- Bokeslund är idag bilberoende då det finns få närtrafikstrukturer till området. För att möjliggöra att de som bosatt sig permanent inom området ska kunna modernisera sin bostad har kommunen beslutat att egenskaperna för gällande detaljplan ska ses över. Oavsett planändring eller ej behöver de permanent bosatta inom Bokehäll-Bokeslund använda något sorts fordon. Det finns kollektivtrafikförbindelse i form av turer som beställs via telefon två timmar i förväg. Sedan har kommunen en idé om att bygga ut Ringbusstrafiken till Bokehäll via Gamla Hörbyvägen och Fogdaröd/Scoutgården, men det ekonomiska läget medför att den dragningen får anstå för tillfället. Bostäderna finns redan så den tillkommande transportökningen bedöms inte bli så stor.*

*Drygt hälften av alla lagfarna ägare inom den detaljplanelagda marken bor permanent i Bokehäll och Bokeslund i nuläget. Av de 138 bebyggda fastigheterna inom området är det cirka 60% som har en byggnadsarea mellan 0-140 m<sup>2</sup> och resterande 40% har en byggnadsarea som överstiger den byggrätt som är tillåten inom detaljplaneområdet (140 m<sup>2</sup>). Fler ansöker om större boendeyta och dåtidens byggnadsnämnd önskade ett planuppdrag som medförde en utökad byggrätt inom området vilket föreliggande förslag nu föreslås samt att det samtidigt görs en aktualisering av befintliga egenskaper. Eftersom området är en samlad bebyggelsegrupp har kommunen tagit ställning till att det ska vara möjligt att utveckla sin boendemiljö, även om Bokehäll-Bokeslund är ett bilorienterat bostadsområde och därmed inte bidrar till en långsiktigt hållbar livsmiljö. När det ekonomiska läget är bättre för Höörs kommun finns utbyggnadspalner för kollektivtrafiken och då har området fått en förbättrad nivå gällande en hållbar livsmiljö.*

*Under rubriken "Konsekvenser" kompletteras planbeskrivningen om det regionala perspektivet och de boendes perspektiv ur kollektivtrafiksynpunkt.*

*I samrådshandlingen framgår det på sid 17 (under rubriken "Genomförande" och sedan "Ekonomiska frågor") att vid "markarbeten påträffas under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet omdelelbart kontaktas, i enligt 2 kap 10 § kulturminneslagen." I granskningshandlingen kommer text om fornlämningar finnas under "Genomförande" och "Ansvarsfördelning".*

*Enligt Höörs kommuns dagvattenpolicy ska utredning om verksamhetsområde för dagvatten göras i samband med att VA ska byggas ut och inte i samband med en kompletterande detaljplan som denna. Mitt skåne vatten bygger ut VA-nätet i Höörs kommun. När Mittskåne vatten bygger ut kommunens VA-nät innebär det att de fastighetsägare som idag har egen brunn och eget avlopp kan behöva ansluta sig till det kommunala VA-nätet i stället. Höörs kommun har en utbyggnadsplan för de olika områdena i kommunen. Bokehäll-Bokeslund och Klevahill kommer byggas ut med allmänt vatten och avlopp, utbyggnaden beräknas kunna startas upp under 2019. Eftersom det fortfarande återstår en hel del tillstånd och markåtkomstfrågor vill Mittskåne vatten uppmärksamma på att utbyggnadsstarten kan komma att bli framflyttad ytterligare. Detaljplanen behöver inte ändras för att den här frågan ska rymmas då det redan omfattas av Mittskåne vattens utbyggnadsplaner. Planhandlingen kommer kompletteras med ovanstående textstycke.*

*Vad gäller skyfallshantering så är området bra planerat för att klara det.*

## **Lantmäteriet**

### *Karttekniska frågor*

I plankartan (även flera ställen i beskrivningen) hänvisas till tomtstorlek vilket är fel terminologi. I en detaljplan får kommunen bestämma om största eller minsta storlek på fastigheter (4 kap. 18 § PBL).

### *Organisatoriska frågor*

Det står "inom detaljplanen finns det ingen allmän platsmark, dvs inget område som kräver huvudmannaskap". De områden som är allmänna ytor (natur och vägar) är ju allmän platsmark. Det råder enskilt huvudmannaskap och upplåts genom en gemensamhetsanläggning, Fogdaröd ga:3, som förvaltas av Bokehalls samfällighetsförening.

### *Fastighetsrättsliga frågor*

Inom de u-områden som är tillagda kan ledningshavare komma att ansöka om bildande av ledningsrätt för kommande eller befintliga ledningar genom en lantmäteriförrättning.

### *Kommentar:*

*Termologin ändras från tomtstorlek till fastighetsstorlek. Val av termologi har utgått ifrån att förenkla språket i handlingen och har tyvärr blivit missvisande.*

*Ändringen av detaljplan avser endast ändringar av gällande detaljplanens egenskapsbestämmelser och omfattar således inte någon allmän platsmark. I planbeskrivningen står det " I övrigt är det enskilt huvudmannaskap på de allmänna ytorna (natur och vägar) som finns i den gällande detaljplanen från 1967." Däremot kan planbeskrivningen förtydligas gällande förvaltare.*

*Planhandlingarna avses att förenklas för att förtydliga att det är den gällande detaljplanen som är plankartan för bostadsområdet och att det endast är*

*förändringar på befintliga egenskapsbestämmelser, därmed kommer de framtagna u-områdena för de ledningsstråk som finns inom bostadsområdet (och som inte omfattas av gällande detaljplanens u-områden) att utgå.*

### **Trafikverket**

Trafikverkets har fått rubricerat ärende på remiss och vill lämna följande synpunkter.

Vi förutsätter att befintliga anslutningar till Södra Rörumsvägen, som är en statlig väg anpassas i samband med utveckling av området – Det är viktigt att dessa anslutningar görs enligt VGU.

Vi förutsätter också att bullerriktvärdena hålls inom planområdet.

De gång- och cykelvägar som är prioriterade i cykelplanen kommer Trafikverket att ha fokus på för vidare planering. Detta görs i samråd med kommunen och regionen.

I övrigt har vi inga synpunkter.

#### *Kommentar:*

*Vägnätet är utbyggt enligt gällande detaljplan från 1967. Ändringen av detaljplan avser endast ändringar av gällande detaljplanens egenskapsbestämmelser och omfattar således inte någon ny väganslutning. Utformningen på gatorna inom området är fortfarande densamma som gällande plankarta redovisar.*

*Skulle en ny väg upprättas och anslutas till en statlig väg behöver kontakt tas med Trafikverket och en ansökan om utfart göras. Trafikverket ska sedan godkänna detaljutformningen för anslutningen.*

*Planhandlingarna avses att förenklas för att förtydliga att det är den gällande detaljplanen som är plankartan för bostadsområdet och att det endast är förändringar på befintliga egenskapsbestämmelser. Planhandlingarna kommer således att kortas ner och endast klargöra den gällande detaljplanen och de nya egenskaperna som föreslås i det föreliggande planarbetet.*

## Övriga synpunkter

### **Fogdaröd 4:60**

Av den utsända handlingen går det inte att uppfatta förslag till ändringar.

Vill dock framhålla följande:

Förutom att området är sommar- och året runt boende är det även ett strövområde. Tillgängligheten och möjligheten som promenadstråk mellan områdena skulle öka avsevärt om lämpliga etablerade förbindelser finns som är till gagn för både boende och promenerande.

#### *Kommentar:*

*Planhandlingarna avses att förenklas för att förtydliga att det är den gällande detaljplanen som är plankartan för bostadsområdet och att det endast är förändringar på befintliga egenskapsbestämmelser. Planhandlingarna kommer således att kortas ner och endast klargöra den gällande detaljplanen och de nya egenskaperna som föreslås i det föreliggande planarbetet.*

*Planuppdraget avser endast att ändra egenskapsbestämmelserna för kvartersmark (marken för bostadsändamål). Detaljplanen innehåller inte några förslag på lämpliga förbindelser mellan områdena då detta ligger inom allmän platsmark som planuppdraget ej omfattas av.*

### **Fogdaröd 5:21**

Nu när det är på förslag att ändra gällande detaljplan för Bokehäll och Bokeslund där området ska omvandlas från fritidsbebyggelse till permanent boende, vill vi inkomma med våra synpunkter och frågor.

#### *Ändring av föreslagen bebyggelse*

- Området består av varierande tomtstorlekar och då tycker vi att ett bättre begränsningsförslag på byggrätten hade varit en definition med ett %-tal. Vi föreslår 22%/fastighet, (tex 220kvm byggnadsyta/1000kvm tomtstorlek => 22%).
- Gällande och föreslagen detaljplan visar prickmarkering på alla fastigheter. Då ingen förklaring kan ges utav planarkitekten så ställer vi oss undrande till att behålla denna anvisning och begränsning. Syftet kan ej förklaras och bör därför tas bort.
- Vår syn på beskrivning på byggnationsutförande bör tas bort då det begränsar miljövänligt och energibesparande utförande. Begränsningar på utförande så som "taktyp", (sadeltak) och "fasad", (träpanel) kan innebära att man tex begränsar för utnyttjande av solceller. Vidare så vill man kunna bygga miljövänligare/modernare då tak- och husfasader bildar andra syften/funktioner, tex energifasader, detta möjliggör byggnationer som smälter in i den kuperade topografin och omgivande miljön. Detta kommer göra området mer attraktivt i framtiden.
- Den nya detaljplanen tycker vi ska vara anpassad och modern så den inte behöver revideras på nytt inom snar framtid.

#### *Övriga synpunkter och frågor när planområdet ombildas till permanent boende*

- Är områdets infrastruktur tillräcklig och lämpligt? Hur ser planerna ut för framtiden för nedanstående punkter,
- Vatten & avlopp
- Kraftnät
- Vägnät, (brandkår, renhållning, gatubelysning mm.)
- Cykel- och gångväg in till Höörs centrum

#### *Övriga frågor som vi vill ha besvarade och klarhet i:*

- Vad gäller för det gällande fasadmaterialet i området? Det omnämns olika i underlagen?
  - "Liggande träpanel"
  - "Vertikal träpanel"
  - "Stående träpanel"
- I beskrivningen så nämns det att fiber inte finns i området. Det blev installerat fiber i området under 2017.
- Hur ser kommunikationen ut till angränsande fastigheter om denna förändring? Har de blivit informerade?
- Hur kungjordes informationen från det valda förslaget och protokollet från dialogmötet?
- Den liggande "Föreslagen plankarta" bör tydliggöras.

Följande föreslås:

- Inför en tabell som innehåller de olika kvarteren och egenskapsbestämmelser, detta klargör vad som gäller för respektive fastighet.

- "Blå färg avgränsade området" finns kvar på föreslagen plankarta och skillnaderna mellan upphävd och område som detaljplaneringen inte omfattar är inte tydliga. Detta bör förtydligas för att kunna se skillnader vad som gäller för respektive område. Förslaget är att införa olika färg alternativt namnge berörda områden.
- Vår undran är varför inte detaljkartan ritas om så att den speglar gällande förhållanden, tex "Allmän plats, park" och fastighetsindelning, (se bifogad översiktskarta: Bokeslund Bokeshall). Bland annat så finns delar av våran fastighet (Fogdaröd 5:4) beskriven i detaljkartan som "Allmän plats, park". Detta bör uppdateras omgående vid revidering av detaljkartan och denna marken bör då innefattas av det blåmarkerade området.

*Kommentar:*

*Fastighetsstorlekarna varierar inom detaljplaneområdet och därför har kommunen gjort bedömningen att området lämpar sig bättre med en fast kvadratmeteryta i byggnadsarea, det innebär att bebyggelsen ges ett enhetligare intryck i området. Prickmarken behålls enligt gällande detaljplan då den på flertalet platser är placerad på områden med stora höjdskillnader och som inte är lämpliga att bebygga. Bestämmelsen om sadeltak tas bort för att möjliggöra eventuella framtida solceller på taken. Regleringen om träfasad behålls då det är en av de tydliga karaktärsdragen för bebyggelsen i Bokehall och Bokeslund.*

*Planuppdraget avser endast att ändra egenskapsbestämmelserna för kvartersmark (marken för bostadsändamål). Detaljplanen innehåller inte några förslag gällande allmän platsmark så som gator och skogsområden.*

*Mittskåne vatten jobbar med utbyggnadsplaner för ett flertal områden i Höörs kommun där Bokehall och Bokeslund är ett område som det planeras för en kommunal anslutning gällande VA-nätet. För mer information gällande utbyggnadsplanerna får kontakt tas med Mittskåne vatten. I cykelplanen, antagen av Tekniska nämnden 17/6 2013, redovisas brister i cykelnätssystemet och för Södra Rörumsvägen föreslås åtgärden "en ny separat gång- och cykelväg utmed Södra Rörumsvägen in mot Höör samt en trafiksäkerhetsåtgärd i korsningen mellan Norra Fogdarödsvägen föreslås". Vägghållare är Trafikverket vilket innebär att en framtida utbyggnad av en gång- och cykelväg utmed Södra Rörumsvägen är inom deras ansvarsområde, men kommunen försöker påvisa var det finns önskemål om att få gång- och cykelvägar utbyggda utmed det statliga vägnätet. Ledningsägare för elektriciteten är Kraftringen Nät AB som har en högspänningskabel in i området som går vidare norrut. Ingen information har inkommit från ledningsägarna att de har planer på förändringar inom området.*

*Det har redogjorts för gällande detaljplan som medger vertikal träpanel och sedan har förutsättningarna för området redogjorts med förenkade termer så som "liggande" och "stående" träpanel. I den föreslagna egenskapsbestämmelsen har trärets riktning plockats bort. Planbestämmelsen är med andra ord förenklad till "Fasad ska utformas med träpanel".*

*Planhandlingarna avses att förenklas för att förtydliga att det är den gällande detaljplanen som är plankartan för bostadsområdet och att det endast är förändringar på befintliga egenskapsbestämmelser. Planhandlingarna kommer således att kortas ner och endast klargöra den gällande detaljplanen och de nya egenskaperna som föreslås i det föreliggande planarbetet. Det innebär att förutsättningarna för området arbetas bort i granskningshandlingen och det kommer inte framgå om det finns fiber eller inte i området, men det uppskat-*

*tas att ni uppmärksammat att det är felaktigheter i textdokumentet. Plankartan kommer att förses med en färg för de områden som omfattas av de nya egenskapsbestämmelserna.*

*Information har skickats till alla fastigheter inom Bokehäll och Bokelsund samt till de fastigheter som angränsar till den gällande detaljplanens planområdesgräns, dvs ligger utanför planområdet.*

*Politikerna efterfrågade ett underlag från de boende i Bokehäll-Bokelsund vilket alternativ de boende föredrog. Efter att enkätundersökningen var sammanställd framfördes denna slutsats till politikerna för deras fortsatta beslut. Enkätundersökningen låg till grund för ett politiskt beslut om den fortsatta planläggningen och har således inte kungjorts på något sätt. På stormötet den 3 maj 2016 beslutades det att en mindre grupp skulle tas fram för att diskutera planbestämmelser. Denna grupp åtog sig ordförande i Bokehäll-Bokelsund att ta fram. Planarkitekten meddelande på stormötet att gruppen som skulle tas fram skulle innehålla människor som kan representera de boende i området, planarkitekten var inte delaktig i vilka som skulle ingå i en diskussionsgrupp, det var upp till Bokehäll och Bokelsunds boende. På stormötet sades det att det som kom fram i denna diskussion med boende (utifrån gällande detaljplanens egenskapsbestämmelser) skulle ligga till grund för de föreslagna egenskaperna och därför finns det inte något protokoll från dialogmötet utan det som framgick på mötet framgår nu i föreliggande planförslag.*

*Plankartan kommer att förses med en färg för de områden som omfattas av de nya egenskapsbestämmelserna. Alla fastigheter som ligger inom den gällande detaljplanen och är reglerade med besträmmelsen "B" omfattas alla av de nya egenskapsbestämmelserna.*

*Plankartan kommer fortsättningsvis inneha två områden som är markerade med en blå linje. Båda dessa områden är ej detaljplanelagda sen tidigare beslut (1967 och 2014) och kommer fortsättningsvis att visas med en blå linje för att förklara vad inom Bokehäll och Bokelsund som inte är detaljplanelagt.*

*Planuppdraget gäller endast ändring av egenskapsbestämmelser, det betyder att mark som är reglerad som allmän platsmark i den gällande detaljplanen från 1967 fortsättningsvis kommer att vara allmän platsmark. Det är samma linjer i föreliggande förslag som i den gällande detaljplanen eftersom det är den gällande detaljplanen som är den rådande. Detta planuppdrag avser ändras förändringar inom användningsområdet "B" och ingen annan översyn görs för resterande markområden. Fastigheten 5:4 är reglerad som allmän platsmark och kommer fortsättningsvis att vara det. Den del av Fogdaröd 5:4 som har undantagits detaljplanen 1967 är markerad med blå linje i samrådshandlingen och samma område kommer vara redovisad i granskningshandlingen. För att ändra markanvändningen (allmän platsmark) måste ni söka planbesked för att få ändra ert markområde till något annat alternativ upphäva den del av detaljplanen, men information om planbesked finns att finna på kommunens hemsida, [www.hoor.se](http://www.hoor.se)*

## **Klevahill 2:89**

Efter stormöte (2016-05-03) och enkätundersökning beslutade kommunstyrelsen (2016-10-10) att planläggningen av Bokelsund och Bokehäll skulle fortsätta med begränsningar. Vid samrådsmöte (2017-10-18) presenterades planförslaget. Det hade



då dessförinnan även lagts ut på Höörs hemsida.

I samband med enkätundersökningen skickade jag (2016-05-17) in mina synpunkter, där jag tog upp vad som borde ändras. Det nya planförslaget innehåller till den övervägande delen de synpunkter som jag förde fram och det vill jag framföra ett beröm för. Dock fanns några synpunkter som inte kommit med och det återkommer jag till längre fram.

Enligt planbeskrivningen har det (2017-02-13) hållits ett dialogmöte med fyra representanter från Bokeslund-Bokehäll och att det mötet ligger till grund för förslaget. Det finns inga representanter som är valda att representera fastighetsägarna i planfrågor. Utan att ha gjort efterforskningar vilka de fyra var, utgår jag från att styrelsen för Bokehälls samfällighet kontaktats, och att denna valt vilka som skulle delta i mötet. Den styrelsen är vald att handha samfällighetsfrågor och inget annat. Såväl dåvarande ordförande som sekreterare har avgått och flyttat till annan ort.

Det underlag för yttrande som presenterades på samrådsmötet och finns på Höörs hemsida innehåller direkta felaktigheter. Detta påtalade jag till en del redan på samrådsmötet. Felaktigheter och olämpliga skrivningar i planbeskrivningen och vilseledande kartor finner jag inte acceptabelt. Två kartor som inte är lika finns på hemsidan. På förfrågan vilken som var rätt fick jag svaret att det är sbs\_plankarta\_a3... som är den rätta, och det på den andra hade det inte gått att få in allt (sbs\_plankarta\_a1 ...). I min värld är det dock så att på a1 finns det betydligt mer plats än på a3. Trots felet finns den felaktiga kartan fortfarande kvar på hemsidan, vilket bör vara förvirrande för alla förutom den lilla skaran, som fanns med på samrådsmötet.

Synpunkter på planbeskrivningen följer nedan:

Sid 5. Det anges att matargatorna har en vägbredd på c:a 8 meter och lokalgatorna c:a 6 m. Som exempel har angetts Axel Hans väg med 8 m när den i verkligheten är c:a 4,5 m och Klevahills väg med 6 m med en verklig bredd om c:a 3 m. Bokeslundsvägens infart (den hårdast trafikerade) har en verklig bredd av c:a 5 m. Det finns vägparter som är så smala som 2,5 m.

Sid 6. Prickmarken. Den tolkning som anförs (sid 5) stämmer nog till en viss del men det finns också fler tolkningar. Prickningen saknar idag betydelse och kan tas bort helt. Tomtstorleksbestämmelsen och fyra-metersgränsen räcker gott.

Sid 9. Det anges att området har grusade vägar. Detta är i huvudsak rätt men infartsvägarna med den hårdaste belastningen asfalterades fram till den första förgreningen för mer än 10 år sen.

På samma sida anges att det saknas vägbelysning och att sådan vore önskvärd (inkluderande en lång motivering om trygghet). Frågan har diskuterats inom samfälligheten men fallit på för höga kostnader för installation och underhåll. Det är olämpligt att ta in belysning i planbeskrivningen eftersom det kan uppfattas som "tvingande".

Gång- och cykelväg till området är definitivt önskvärd, men som jag förstått det, är det inte en fråga varken för planen, området eller kommunen, utan frågan ligger hos Trafikverket (jmf sid 14). Trafikverket planerar att 2018 starta en ny utredning om den nya sträckningen av väg 23/13 med byggnation tidigast 2022. Innan den nya utredningen startar är det nog svårt att föra frågan.

Sid 13. Det anges att de största fastigheterna innehåller parkmark som inte får byggas. Detta är helt rätt men är en kvarleva sen det ursprungliga planen från 60-ta-

let. Detta gäller så vitt jag vet endast 2 fastigheter, min (Klevahill 2:89) och grannens. Båda fastigheterna ägdes då av mina morföräldrar. Vad jag minns övertalades de av huvudexploatören att godta planen. De var gamla, förstod inte bättre och gick ur tiden lite senare. Fastigheterna är inte styckade enligt plan. Grannen har anlagd trädgård på hela parkområdet och min är till största delen svårbyggbar sank mark. På min fastighets "parkmark" finns sedan många år tillbaka även ett skjul. Skjulet uppfördes då fastighetens infart från norr (Furualle'n) ej var anlagd och Johan Ols (min morfar) väg var den enda infarten. Skjulet har renoverats på senare år. Jag yrkar på att fastigheterna avförs som parkmark och betraktas som vilka tomter som helst.

På samma sida anges att i grönområdet vid Axel Hans väg skulle finnas ett grundvattenmagasin med en uttagsmöjlighet på 2-6 kbm/sek. Från områdets exploatering fram tills för drygt 10 år sedan fanns en egen vattenförsörjning med borra och vattenverk. Detta lades ner eftersom man inte längre, på ett betryggande sätt, kunde vattenförsörja området. Därför anslöt vattenföreningen sitt nät till det kommunala. Siffran 2-6 kbm/sek är därför helt främmande för mej.

Sid 14. På sidan anges att uppskattad vägbredd är 4-5 m att jämföra med uppgifterna på sidan 5. 4-5 m stämmer bättre men även den är överdriven. Lantmäteriet anger t.ex. i ärende FMK 982684 1999 en nyttig körbanebredd om minst 3,5 m.

På samma sida anges att hastigheten sänkts från 50 till 40 km/tim. Jag är osäker här men ber er kontrollera uppgiften. Min minnesbild är att det inte funnits någon hastighetsbegränsning innan (d.v.s. 70 km/tim gällde) utan bara en av samfälligheten rekommenderad på 30 km/tim. En fastställd på 40 km/tim är mycket bättre.

Sid 15. Kollektivtrafik saknas. Tidigare har det funnits någon form av kompletteringstrafik. Finns inte det längre?

Sid 16. Fiber finns inom området och så vitt jag vet är mer än 80 (troligen betydligt fler) fastigheter idag anslutna.

Avfallshantering. Det anges att hämtningens lutning enligt Merab inte får överstiga 1:12. Detta innebär att ett antal vägparter inte kan användas. Det har varit en del diskussioner/konflikter sedan det nya sophämtningssystemet infördes. Området är, med sin kupering, vägbredd och vändplatser genom 60-talets planläggning, inte anpassat för dagens krav och fordonsstorlekar. Detta gäller även räddningstjänsten (jmf sid 14). Att föra in "Merabs riktlinjer" är lika felaktigt som att uppge felaktiga vägbredder och kan tolkas som "tvingade" ändringar. Verkligheten måste tydligt anges då man annars får en felaktig bild som kan leda till framtida problem.

Nya plankartan

Mitt förslag är:

Ny plankarta ritas som bättre stämmer med verkligheten, och inte "plottra" i den gamla.

Ett exempel på fel är den senast (sista?) anlagda vägen Mesvägen. Vägen har lagts "runt" en bergknalle och in på en privat tomt (med ägarens tillåtelse). Andra exempel är Furualle'ns förbindelse med Klevahills väg och Furualle'ns förbindelse med Boke-slundsvägen. Dessa vägar har aldrig byggts och kommer sannolikt aldrig att byggas. De är tänkta som utfarter om de tidigare nämnda fastigheterna (min och grannens) skulle styckas. Finns inte vägarna kan de inte styckas och parkangivelsen på tomterna är inte adekvat.

Området i nordöstra delen av Bokehäll, som ännu 50 år efter planens tillkomst inte har styckats, tas bort som bostadsmark och läggs som parkmark. Det är idag skogsmark med till en del med mycket kraftig kupering.

Planbeskrivningen arbetas om så att felaktigheter och olämpliga formuleringar ändras/tas bort.

Avslutningsvis yrkar jag på:

- att parkbeteckningen på de enda tomterna som har det (min Klevahill 2:89 och grannens) tas bort (Mindre avvikelser från kommunstyrelsens beslut).

- att all prickning på tomter tas bort. Fyra-metersgränsen räcker mer än väl.

Min långa erfarenhet (längst?) av området gör att mer skulle kunna anföras. Om så erfordras kommer jag in med fler synpunkter i ett senare skede av planprocessen.

*Kommentar:*

*Avsikten var att båda kartorna skulle innehålla alla linjer som visade egenskapsbestämmelserna till respektive kvarter, men av misstag hade en del linjer fallit bort i kartunderlaget i A1-formatet. Plankartan kommer att förses med en färg för de områden som omfattas av de nya egenskapsbestämmelserna. Alla fastigheter som ligger inom den gällande detaljplanen och är reglerade med besträmmelsen "B" omfattas alla av de nya egenskapsbestämmelserna. För att undvika förvirrande linjer. Det kommer inte ritas en ny plankarta, då det är den gällande från 1967 som råder för området även försättningsvis med de kompletterande egenskapsbestämmelserna som föreliggande planförslag innehåller.*

*Planhandlingarna avses att förenklas för att förtydliga att det är den gällande detaljplanen som är plankartan för bostadsområdet och att det endast är förändringar på befintliga egenskapsbestämmelser. Planhandlingarna kommer således att kortas ner och endast klargöra den gällande detaljplanen och de nya egenskaperna som föreslås i det föreliggande planarbetet. Avsikten med förenklingen är att missförstånd ska kunna undvikas genom att den gällande detaljplanens mått och bestämmelser redogörs och dagens förutsättningar inte stämmer med den gällande detaljplanen.*

*Gällande vägarnas bredd är måtten utifrån den gällande detaljplanen och vad den medger. Den gällande detaljplanen medger de angivna måtten. Under samrådshandlingens rubrik "Förutsättningar" framgår den ungefärliga vägbredden som det är i dagsläget.*

*Prickmarken behålls enligt gällande detaljplan då den på flertalet platser är placerad på områden med stora höjdskillnader och som inte är lämpliga att bebygga.*

*Synpunkten gällande vägarnas underlag och gatubelysning noteras. Handlingarna kommer förenklas vilket innebär bland annat att förutsättningarna utgår och detta kommer inte att justeras.*

*Planuppdraget gäller endast ändring av egenskapsbestämmelser, det betyder att mark som är reglerad som allmän platsmark i den gällande detaljplanen från 1967 fortsättningsvis kommer att vara allmän platsmark. Det är samma linjer i föreliggande förslag som i den gällande detaljplanen eftersom det är den gällande detaljplanen som är den rådande. Detta planuppdrag avser ändras förändringar inom användningsområdet "B" och ingen annan översyn görs för*

*resterande markområden. Det innebär att det som är markerat som vägområden och parkmark i den gällande detaljplanen kommer fortsättningsvis att vara gatuark och parkmark i det aktuella förslaget. Likaså gäller bostadsmarken i nordöstra delen av Bokehäll, den kommer fortsättningsvis finnas kvar som byggbar mark. Detta eftersom det endast är egenskapsbestämmelserna som förändras i det aktuella förslaget. För att ändra markanvändningen (allmän platsmark) måste ni söka planbesked för att få ändra ert markområde till något annat alternativ upphäva den del av detaljplanen, men information om planbesked finns att finna på kommunens hemsida, [www.hoor.se](http://www.hoor.se)*

*Siffran gällande grundvattenmagasinets dimensioner är hämtad från SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) hemsida. Texten kommer att utgå i och med planhandlingens förenklade.*

*Det finns fortfarande kollektivtrafikförbindelse genom förbeställning.*

*Gällande avfallshanteringen kommer detta att utgå då det ligger under förutsettningskapitlet. Eftersom föreliggande handling förenklas och ska utgå från gällande detaljplan kommer inte riktlinjerna att framgå i plandokumentet.*

*Gällande skrivandes yrkanden: planuppdraget gäller endast ändring av egenskapsbestämmelser, det betyder att mark som är reglerad som allmän platsmark i den gällande detaljplanen från 1967 fortsättningsvis kommer att vara allmän platsmark. Det innebär att det som är markerat som vägområden och parkmark i den gällande detaljplanen kommer fortsättningsvis att vara gatuark och parkmark i det aktuella förslaget. Prickmarken behålls enligt gällande detaljplan då den på flertalet platser är placerad på områden med stora höjdskillnader och som inte är lämpliga att bebygga.*

## Kommunala nämnder och instanser

### **Mittskåne vatten**

Mittskåne Vatten har tagit del av förslaget till detaljplan och har inget att erinra mot planen. De ändringar som görs av detaljplanen påverkar inte VA-försörjningen av området.

Mittskåne Vatten vill göra en rättelse i texten under "Teknisk försörjning" på sidan 16. Området är anslutet till det kommunala vattenledningsnätet via en anslutningspunkt och ledningsnätet inom området tillhör en samfällighetsförening. Fastigheterna inom området har enskilda avloppslösningar. Enligt beslutad VA-utbyggnadsplan ska kommunalt spillvattensystem byggas ut till området.

*Kommentar:*

*Yttrandet är noterat.*

### **Miljö- och byggnadsnämnden**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar ge följande yttrande till kommunstyrelsen:

1. Bestämmelserna om högsta nockhöjd och byggnadshöjd ifrågasätts då flera befintliga byggnader i området redan idag överskrider dessa mått. Det bör vidare förtydligas och lämpligen illustreras i den ändrade detaljplanen hur dessa höjder ska beräk-

nas. De nya planbestämmelserna behöver även i detta sammanhang ta ställning till frågor om antalet våningsplan, inredande av vind och källarplan samt suterränghus då allt detta förekommer i området idag.

2. Preciserade bestämmelser om sadeltak tas bort från detaljplan för Bokeshall och Bokeslund, så att man inte låser sig fast vid detta utförande.

*Kommentar:*

*Den gällande detaljplanen medger endast en taklutning på 15 grader och en byggnadshöjd på 3,5 meter, det motsvarar ungefär 4,5 meter inockhöjd (för en byggnad på plan mark). Förslaget har gjort det möjligt att öka byggnadshöjden till 3,7 och måttet har utgått från dagens standardbyggnadshöjder för "kataloghus". Nockhöjden är högre än vad den tillåtna takvikeln medger, den är satt till sex meter. Boverket har en skrift ("Uppdrag att utreda definitioner på byggnadshöjd,nockhöjd, totalhöjd, vind, suterrängvåning och källare") som redogör för hur byggnaders höjder ska beräknas. Planen har tagit ställning till våningsantal, inredanden av vind och källarplan genom att de inte regleras vilket innebär att det är tillåtet att inreda vind eller bygga källarplan. Planen tar ställning till hur bebyggelsen upplevs från utsidan (genom byggnadshöjd ochnockhöjd) och tar inte ställning till utformningen av byggnadernas insida, det vill säga antalet våningar. I planbeskrivningen (sid 5) framgår det även att "Gällande detaljplan tillåter inte att vind inreds, detta kommer inte att leva kvar utan den bestämmelsen plockas bort och det blir därmed tillåtet att inreda vinden."*

*Planbestämmelse om sadeltak tas bort (då det inte finns med på gällande plankartan) och därför inte ska aktualiseras.*

## Ändringar i planförslaget

Med hänvisning till det som framförts i yttranden och det som framkommit i kommunens kommentarer föreslås det att planhandlingarna ändras enligt nedan:

- Införa textstycket gällande Mittskåne vattens utbyggnadsplaner för kommunens VA-nät samt den rättelse som Mittskåne vatten meddelat genom sitt yttrande.
- Under rubriken "Konsekvenser" kompletteras planbeskrivningen om det regionala perspektivet och de boendes perspektiv ur kollektivtrafiksynpunkt.
- Planbestämmelse om sadeltak och stenmur tas bort (då det inte finns med på gällande plankartan). De u-områden som inte finns på gällande plankarta kommer också att utgå.
- Planbeskrivning förenklas genom att förutsättningskapitlet tas bort eftersom det är den gällande detaljplanens förutsättningar som ligger till grund, uppdraget avser endast att aktualisera egeskapsbestämmelser.
- Plankartan förtydligas genom att linjer tas bort och ersätts med en färg för de områden som omfattas av bestämmelsen "B" och därmed de föreslagna egeskapsbestämmelserna.