

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2017-06-19

Detaljplan för Skogsviolen 1-4 och del av Höör 53:1, "Mosshagen", Höors kommun, Skåne län

Samrådshandling upprättad 2016-02-29 har varit ute på samråd under tiden 2016-03-30 - 2016-04-19 därefter har handlingarna arbetats om till granskningshandlingar.

Annons om samråd har varit införd i lokaltidningen onsdagen den 6 april 2016. Samrådshandlingen har varit uppsatt i kommunens entré och har funnits på kommunens hemsida.

Följande har erhållit underrättelse om samråd:
Länsstyrelsen i Skåne län, Lantmäterimyndigheten, TeliaSonera Skanova Access AB, Trafikverket, Kraftringen Nät AB, MERAB, Region Skåne, Miljö- och byggnadsnämnden, Tekniska nämnden, VA GIS nämnden, Räddningstjänsten, och fastighetsägare.

Inkomna yttranden under samrådstiden redovisas i sammandrag i denna samrådsredogörelse. Om så erfordrats har inkomna yttranden kommenterats.

Inkomna yttranden och kommentarer

1. Länsstyrelsen - Samråd

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en tätare bostadsbebyggelse intill Violgatan. Planen innebär också att avstyckad tomtmark omvandlas till allmän platsmark, natur och avsätts därmed till allmänheten samt säkerställer att kullen där inte får förvanskas.

Planområdet omfattas av en gällande detaljplan som tillåter bostadsbebyggelse och allmän platsmark. Föreslagen detaljplan är tänkt att utnyttja marken mera effektivt genom att någon ny väg inte behövs, samt att bevara naturmarken bakom tomterna. I dagsläget är marken obebyggd och nyttjas för närrökreation.

Planförslaget utförs med standardförfarande.

Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande att genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Buller

I planhandlingarna redovisas att bullerbedömning är gjord avseende trafik. Enligt handlingarna ligger det en återvinningscentral 150 m sydväst om planområdet. Länsstyrelsen anser det fortsatta planområdet ska redovisa en bullerbedömning avseende denna verksamhet.

Arkeologi

Inga idag kända registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Dock bör det av detaljplanen framgå att om det vid markarbeten påträffas under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas.

Kommentar:

I planhandlingarna kompletteras med information gällande dolda fornlämningar vid markarbeten. Till granskningshandlingen tas det fram en bullerbedömning.

2. Övriga centrala och regionala organ

Lantmäterimyndigheten - Samråd

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten väljer att särskilt belysa följande frågeställningar.

Planförslaget innehåller en utförlig och bra beskrivning av fastighetsrättsliga konsekvenser.

En lösning som föreslås är att det ska finnas en gemensam parkering och infart i anslutning till u-området. Då anges att den marken ska fortsätta att ingå i Höör 53:1. Höör 53:1 är en kommunal fastighet för allmänna platser. Därför bör alla kvartersmark skiljas från den fastigheten för att planen ska anses genomförd. I det fall exempelvis en bostadsrättsförening ansvarar för hela området kan en fastighet bildas för hela kvartersmarken. Ifall det styckas fler enskilda bostadsfastigheter men med en gemensam lösning för infart och parkering bör en gemensamhetsanläggning bildas för infart/parkering, men marken bör normalt inte tillhöra en kommunal fastighet för

allmän plats. Är det så att kommunen vill äga och ansvara för den marken ska den snarare utgöra allmän plats i planen.

Det är bra att det finns ett u-område som är lokaliserat till Krafringens befintliga ledningsrätt (akt 1367-1322.1). Vid flera tillfällen beskrivs dock att servitut ska bildas inom u-område för allmänna ledningar. Finns det fler ledningar inom u-området som behöver säkras med servitut, eller vad skulle servitutet avse? Krafringens ledning är som sagt redan säkrad med ledningsrätt.

Övriga anmärkningar

Aktuella egenskapsbestämmelser bör finnas på båda sidor av u-området för att gälla norr om u-området.

Kommentar:

I planhandlingarna framgår det att "Skulle området styckas för villabebyggelse lämpar sig kvartersmarken, som är på cirka 2200 m², att delas i högst tre fastigheter. U-området för kraftledningen lämnas utanför villaavstyckningarna, dvs u-området kommer i detta fall att tillhöra stamfastigheten Höör 53:1." Detta innebär att om området avstyckas för villatomter kommer u-området fortsättningsvis tillhöra Höör 53:1 och u-områdets gräns skulle utgöra de nya fastigheternas fastighetsgräns. Detta innebär att en villaägare inte skulle få något ledningsstråk på fastigheten, utan ledningstråket skulle ligga intill deras villafastighet. Kommunen kommer inte att ändra markanvändningen på plankartan så att u-området blir allmän platsmark eftersom kommunen eftersträvar en flexibel plan. Föreslagen parkering kommer inte vara något som kommunen ska ha något ansvar för och ska således inte regleras som allmän platsmark. Blir marken bebyggd med tätare bebyggelse och en bostadsrättsförening skapas för området (eller liknande organisation) kommer all kvartersmark att ingå i den föreningen och därmed kommer u-området att ligga på kvartersmark.

Planhandlingarna kommer att revideras där det framgår att servitut ska bildas, eftersom lantmäteriet i yttrandet tydligt poängterat att detta inte är aktuellt då ledningsrätten säkerställer Krafringens ledningsstråk.

Enligt Boverket kan egenskapsgränser och administrativa gränser korsas utan att det har någon inverkan på de bestämmelser som de reglerar. Det innebär att den administrativa gränsen inte skär egenskapsgränsen, utan egenskaperna gäller över hela området även om den administrativa gränsen korsar planområdet.

Region Skåne - Samråd

Gällande detaljplan för Skogsviolen så avstår Region Skåne från att yttra sig då ärendet bedöms vara av begränsad betydelse utifrån ett regionalt utvecklingsperspektiv. Förutsatt att inga större revideringar sker behöver Region Skåne inte delta i eventuella efterföljande skeden.

Kommentar:

Yttrandet noterat.

TeliaSonera Skanova Access AB - Samråd

TeliaSonera Skanova Access AB (nedan Skanova) har tagit del av rubricerad plan. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av planen. Vi har därför inget att erinra mot planen.

Kommentar:

Yttrandet noterat.

Kraftringen Nät AB - Samråd

Elnät har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.

Kommentar:

Yttrandet noterat.

3. Övriga synpunkter

Snödroppen 2 - Samråd

Enligt planförslaget sid 7, längst ner under rubriken Biltrafik skrivs det att "planområdet kommer att angöras via Violgatan" och utöver detta tolkas det som att inga andra åtgärder utförs för biltrafiken. Som ägare till Snödroppen 2 som ligger i korsningen Guldregngatan/Violgatan kan det bara konstateras att biltrafiken (även tyngre trafik) på ovan nämnda gator redan idag präglas av hög hastighet och dålig sikt och många, som fastighetsägarna upplever det, tar dessa gator för att "gena" ut på väg 23.

Det borde i planförslaget tas upp förslag på åtgärder för att reducera hastigheten och ev. hindra genomfart på nämnda gator då genomfarten borde vara planerad till Industrigatan i ursprunget. Dessa åtgärder borde också vara till fördel till förskolan som ligger på Violgatan.

Kommentar:

Tolkningen som gjorts inledningsvis i yttrandet stämmer. Violgatan omfattas inte av detaljplanen vilket medför att det inte kan göras några åtgärder på gatans utformning. En detaljplan kan inte reglera hastigheter eller andra hastighetsdämpande åtgärder så som fartgrupp. Dessa synpunkter behöver lämnas till tekniska nämnden som har ansvaret för kommunens gator gällande hastigheter och andra hastighetsdämpande åtgärder. Planhandlingen kan kompletteras med att det är önskvärt att trafiksituationen ses över, men det innebär inte att någon åtgärd kommer sättas in när detaljplanen vunnit laga kraft.

Ängsviolen 4, Konvaljen 16 och Snödroppen 1 - Samråd

Fastighetsägarna vill framföra sitt missnöje med planen för bebyggelse vid Violgatan. Efter att ha bott här i över 40 år, för en del av oss, och varit mycket nöjda med "vårt" grönområde ser de med vånda på dessa planer.

Är grönområdet här enda alternativet i kommunen att bygga på? Finns ingen annan mark som inte är grönområde?

Enligt ritningarna anser de att schaktning in i backen kommer att krävas.

Om bygget trots deras protester blir av vill de

.. att det byggs två enplansvillor – sju fastigheter skulle öka trafiksituationen med

redan hög belastning från bl.a. förskolan och genomfartstrafik

..att för allas trevnad råkkollonin decimeras, redan idag en olägenhet med ett femtio-tal bon

.. att gång- och cykelstigen iordningsställs, både underlag och belysning

.. att backen röjs, många brutna träd ligger och hänger kvar sen stormar bl. a. 2013

Kommentar:

Gällande detaljplan tillåter bostäder på kullen samt en anslutande väg med en vändzon. Kommunen har gjort bedömningen att det är lämpligare att ha tomtmark närmast Violgatan, vilket innebär att kullen kan finnas kvar som grönområde och grönyta behöver inte tas för en asfaltering av en ny väganslutning (som den gällande detaljplanen innebär). Därför är detta området aktuellt för planläggning.

Detaljplanen tillåter bostäder och är flexibel i den bemärkelsen att det är möjligt att marken kan bebyggas med villa eller en tätare bostadsbebyggelse, så som radhus. Det kan därmed i detta skedet inte bestämmas att det blir villor som bebyggs inom planområdet och kommunen vidhåller samrådsbeslutet att området ska ha denna flexibilitet. Därför kommer inte planen att regleras om och bara gälla villor utan det ska vara möjligt med exempelvis radhusbebyggelse.

Gällande råkkollonin är det inte någon detaljplanefråga. Det är inget som kan regleras i detaljplanen att råkorna i närområdet ska minskas ner. Detta är ett ärende som får lämnas in till miljö- och byggmyndigheten som får besluta i hur de ska gå vidare i ärendet gällande råkorna.

Gång- och cykelvägen omfattas inte av detaljplanen vilket medför att planen inte har någon inverkan på den befintliga gång- och cykelvägen. Planen redogör endast förutsättningarna för planområdet och därmed omnämns det att det finns en gång- och cykelväg till området. En detaljplan kan inte reglera hur underlaget eller belysningen ska vara intill en gång- och cykelväg. Dessa synpunkter behöver lämnas till tekniska nämnden och kommunstyrelsen. Tekniska nämnden har ansvaret för kommunens gator samt gång- och cykelvägar gällande underlaget och kommunstyrelsen har ansvar gällande trygghetsfrågorna, om belysningen behöver förbättras för att det är en otrygg plats. Gäller frågan att belysningen är trasig eller att armaturerna behöver bytas ut är även den frågan tekniska nämndens. Om ni som boende anser att marken behöver röjas upp efter något oväder behöver detta rapporteras in till gatu- och parkkontoret på kommunen så de får reda på var problemen finns och att de sedan kan ta sig till platsen för att bedömma vad som behöver åtgärdas.

4. Kommunal remiss

Mittskåne Vatten - Samråd

Mittskåne vatten har tagit del av förslaget till detaljplan för kv Skogsviolen 1-4 och del av Höör 53:1. Planen är välgjord och behandlar samtliga delar som är viktiga för Mittskåne vattens bedömning av detaljplanen.

Allmänt

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det finns befintliga ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i Violgatan. Precis som planbeskrivningen anger ansvarar VA-huvudmannen för upprättande av för-

bindelsepunkter för VA när detta blir aktuellt. Det finns befintliga VA-ledningar med serviser för de avstyckade tomterna som ska omvandlas till allmän platsmark väster om de planerade bostäderna.

Vatten och spillvattenförsörjning

Enligt planbeskrivningen ska fastigheterna inom planområdet ingå i kommunens vatten- och spillvattensystem. Mittskåne vatten gör bedömningen att det finns tillräcklig kapacitet i de befintliga ledningarna för vatten- och spillvattenförsörjning.

Dagvatten

Den befintliga ledningen för dagvatten i Violgatan har enligt Mittskåne vattens bedömning inte kapacitet för ytterligare anslutning om dagens dimensioneringskrav ska följas. Eftersom fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för dagvatten är det VA-huvudmannens ansvar att förse fastigheterna med förbindelsepunkt för dagvatten och dräneringsvatten.

I planbeskrivningen står det angivet att dagvatten kommer att omhändertas enligt Höörs kommuns dagvattenpolicy, vilket Mittskåne vatten ser positivt på. Dagvatten kan förslagsvis avledas mot Kolljungabäcken via ett öppet dike, ett svackdike eller via en infiltrationsanläggning. Fastigheternas dräneringsvatten kan antingen avledas via samma system som dagvattnet eller via den befintliga dagvattenledningen i Violgatan. Det finns inte någon mark reserverad för dagvattenhantering i plankartan, men Mittskåne vatten utgår från att mark kommer att kunna tas i anspråk för dagvattenhantering, eftersom Höörs kommun är markägare till marken mellan planområdet och Kolljungabäcken.

Enligt planbeskrivningen bör områdets mark- och grundvattenförutsättningar undersökas innan byggnation. Mittskåne vatten förespråkar att denna undersökning görs redan i planskedet. Med kända förutsättningar kan rätt bestämmelser skrivas i detaljplanen gällande dagvatten och mark kan avsättas för dagvattenhantering. Enligt planbeskrivningen under kapitlet "Förslag" ska dagvatten som alstras inom planområdet tas om hand och fördröjas lokalt inom detaljplaneområdet. Innebörden av detta är oklart och bör förtydligas.

Befintliga VA-ledningar

De befintliga VA-serviserna för de utgående tomterna, ska proppas. Kostnad för detta kommer att debiteras enligt VA-taxan. Hantering av kostnader för befintliga serviser är ännu ej utredd.

Kommentar:

Planhandlingarna kommer att kompletteras med information som redogjorts i yttrandet och handlingen kommer kompletteras med en översiktlig geoteknisk- och dagvattenutredning. Kostnadsansvaret förtydligas i planbeskrivningen.

Miljö- och byggnadsnämnden - Samråd

Detaljplanen utgör en ganska litet område med få motstående intressen. Nämnden är positiv till att det möjliggörs fler lämpliga bostadsfastigheter i tätorten och tillstyrker planförslaget.

Kommentar:

Yttrandet noterat.

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:

- Ta fram en bullerbedömning avseende återvinningscentralens verksamhet och en översiktlig geoteknisk- och dagvattenutredning.*
- Planbeskrivningen justeras gällande påträffande av fornlämning, servitut och upplysning om önskvärda trafiksäkerhetsåtgärder.*

Samhällsbyggnadssektor

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Yvonne Hagström
Planarkitekt FPR/MSA