



Figur 1. Bokehäll-Bokeslund

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för

Bokehäll och Bokeslund (Fogdaröd 5:21, Klevahill 2:59 m fl fastigheter)

Höors kommun, Skåne län

Upprättad: 2017-08-28

- Planbeskrivning
- Gällande plankarta med ändrade egenskapsbestäm-
melser för bostadsändamål

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Yvonne Hagström
Planarkitekt

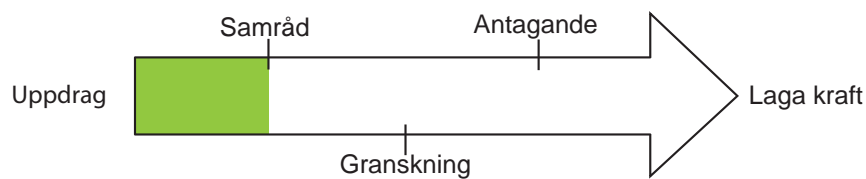
Innehåll

Tidplan.....	2
Inledning	3
Förslag.....	4
Motiv till planbestämmelser	6
Konsekvenser	8
Förutsättningar	11
Genomförande	16
Medverkande tjänstemän	17

Tidplan

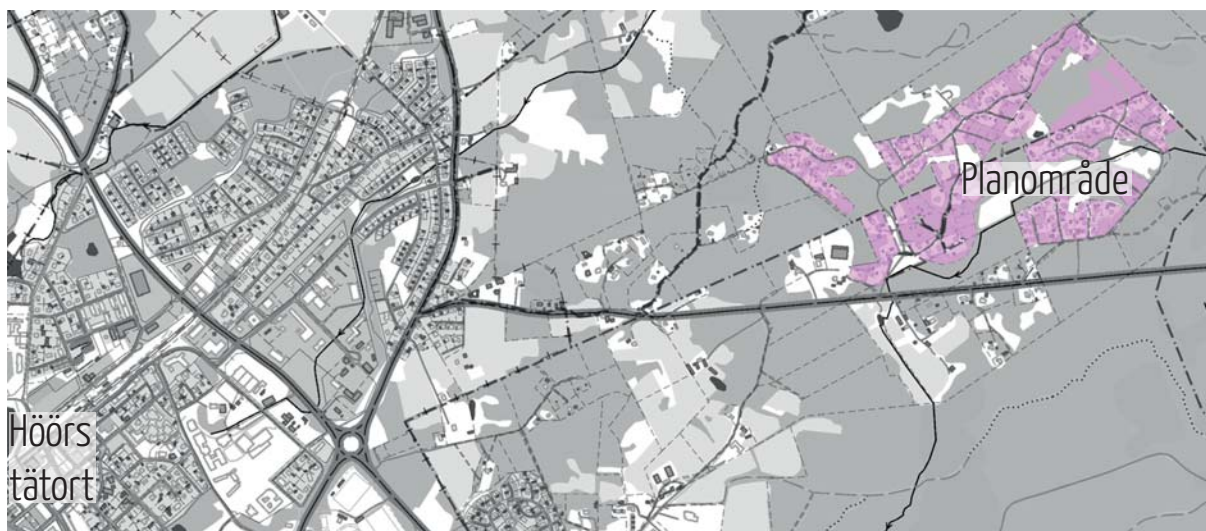
Planprocessen sker med **standard planförfarande** och *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	september-oktober 2017
Granskning	december 2017 - januari 2018
Antagande (KS)	våren 2018
Laga kraft	våren 2018



Läshänvisning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.



Figur 2. Översiktskarta som redovisar planområdets läge (rosa ytor) i förhållande till centrala Höör.

Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet är att ändra egenskapsbestämmelserna för gällande detaljplan avseende bostadsändamål. Egenskaperna ses över och aktualiseras, antingen tas de bort, utvecklas eller så tillkommer det någon ny. Ändringarna ska möjliggöra modernisering inom Bokehäll-Bokeslund, men den naturnära känslan ska bevaras och bebyggelsen får inte förta träden, naturen ska upprätthållas.

Avsikten med gällande detaljplan var att området skulle vara för fritidsbebyggelse. Idag omvandlas många av bostäderna inom Bokehäll-Bokeslund till permanent boende och delar av den gällanden planens reglering är inaktuell/omodern och behöver ses.

Plandata

Planområdet ligger drygt 3 km (fågelvägen) öster om Höors tätort (cirka 15 minuter med cykel). Planområdet avgränsas av befintliga fastighetsgränser för tomtmark, vilket motsvarar en yta på cirka 30 hektar. Marken som ingår i ändring av befintlig detaljplan är bostadsmark som är i privat ägo och all mark är idag reglerad för bostadsändamål, vilket planuppdraget klargör att det fortsättningsvis ska vara.

Miljöbedömning/MKB

Bedömning av miljöpåverkan

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Visar miljöbedömningen att detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Behovsbedömning

Vid planering ska kommunen iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §. För närvarande finns det miljö kvalitetsnormer för: olika föroreningar i utomhusluften (kvävedioxid, svaveldioxid, bly, ozon och partiklar) (SFS 2010:477), fisk- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras i kvalitet (SFS 2001:554), omgivningsbuller (SFS 2004:675) och yt- och grundvatten (FS 2009:533). Detaljplanen bedöms ej medföra att någon av ovannämnda normer överskrids.

Eftersom all mark som omfattas av detaljplaneändringen redan är ianspårktagen för bo-

stadsbebyggelse eller redan tidigare är godkänd för bostadsbebyggelse i och med den gällande detaljplanen från 1967 medför den aktuella planändringen inte någon förändring på miljön då ändringen avser egenskaper inom användningsområdet "B". Därmed bedöms planändringen inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Förslag

Detaljplanarbetet omfattar endast den mark som i gällande detaljplan är utpekad som kvartersmark för bostäder, det innebär att den gränsdragning som är gjord i den gällande detaljplanen är densamma i föreslagen handling. Planhandlingarna kommer inte att beröra den mark som i gällande detaljplan är utpekad som "Allmän plats, väg", "Allmän plats, park" och "Område för handelsändamål, samlingslokaler o dyl".

Föreslagen bebyggelse

Planområdet är i dag bebyggt och tillåts ha en största byggnadsarea på 140 m². Föreliggande förslag har som avsikt att aktualisera gällande detaljplanens bestämmelser gällande bostadsbebyggelsen. När området planlades på 1960-talet var avsikten med området att det skulle bli ett område för fritidsbebyggelse. Idag omvandlas många av bostäderna inom Bokehäll-Bokeslund till permanent boende och delar av den gällanden planens reglering är inaktuell/omodern och behöver således ses över och moderniseras till dagens standard.

Det som framkom på det dialogmöte som hölls i februari 2017 med några boende i Bokehäll-Bokeslund är att de boende vill att den naturnära känslan ska bevaras och att bebyggelse inte får förta träden, naturen ska upprätthållas. Representanterna för de boende berättade på dialogmötet att topografin är något som ger området sin unika karaktär och att det inte ska tillåtas några villamattor inom området, det betyder att de boende vill att det fortsättningsvis ska vara "luftigt" mellan bebyggelsen. De boende vill att det de har ska bevaras, men det ska ändå öppnas upp för nya möjligheter, bostadsområdet behöver anpassas till verkligheten - att det är fler som blir permanentboende i området. För att kunna behålla den pittoreska känslan som området har framkom det på dialogmötet att det inte skulle få tillåtas för höga byggnader, många av bostäderna inom Bokehäll-Bokeslund är s.k. "Västkuststugor" med en uppskattad nockhöjd mellan 4-4,5 meter, att tomtstorlekarna förståttvis ska ha en minsta tomtstorlek på 1000 m² och under mötet diskuterades det fram att sadeltak är en del av karaktären, det är något som hör till bostadsområdet. De föreslagna bestämmelserna utgår från det som framkom på dialogmötet och nedan redogör de föreslagna bestämmelserna för kvartersmarken "B".

På plankartan har det reglerats att den minsta tillåtna tomtstorleken är 1000 m² och att avståndet mellan bostadsbyggnad och fastighetsgränsen ska vara minst 4 meter. Detta avstånd är satt för att reducera en eventuell brandspridning mellan bostadsbyggnader. Däremot tillåts avståndet mellan komplementbyggnad (carport/förråd/garage m.m.) och fastighetsgräns fortsättningsvis vara 1,5 meter.

För att behålla den sammanhållna karaktären i Bokehäll-Bokeslund regleras fasadmaterialet i området, så att det fortsättningsvis är träpanel och ett nytt förslag för att tydliggöra den gemensamhet som bebyggelsen har föreslås det att bebyggelsen utförs med sadeltak.

Gällande detaljplan tillåter att *"tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte ett uthus jämväl innehållande garage uppföras"*, detta är inget som kommer finnas kvar i föreliggande förslag, utan byggnadsarean som föreslås till 220 m² per fastighet innebär att det är tillåtet att ha ett flertal byggnader på fastigheten, däremot får inte den gemensamma ytan överstiga 220 m². Det som enligt lag är bygglovsbefriat ingår inte i den totala byggnadsarean på 220 m².

Detaljplaneändringen föreslår att byggnadshöjden tillåts till maximalt 3,7 meter för bostadsbebyggelsen och för komplementbyggnader är byggnadshöjden fortsatt reglerad till högst 3 meter. För att hålla ner bebyggelsen i höjd och behålla den karaktär som finns i området, men ändå gör det möjligt med eventuella förändringar på bostadshus tillåts den högsta nockhöjden vara 6 meter. 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.

U-områden kommer att tillföras utöver de som redan finns i gällande detaljplan. U-område visar inom vilka områden det får finnas underjordiska ledningar. I dagsläget har ledningar lagts i mark där det inte finns u-område på gällande plankarta och därför kommer det tillföras fler u-områden där det har påvisats att det finns ledningar inom kvartersmark.

Prickmarken kommer att bestå med samma omfattning som i den gällande detaljplanen. Inom vissa delar av Bokehäll-Bokeslund finns det fastigheter som har mer prickmarkerad mark än vad andra fastigheter har. Vissa fastigheters omfattning av prickmarkering är tydligare än andra fastigheters, den kuperad terrängen tolkas som en faktor och en annan tolkning kan vara att prickmarken har haft som syfte att placera byggnader i ett gemensamt ståk/rad. En tredje tolkning kan vara att säkerställa bygggrätten inom området. Tomtmark styckas inte av om det inte är möjligt att bebygga marken, vilket innebär att det inte blir tätbebyggt. Bedömningen är att prickmarkens avgränsning förblir densamma som den är i gällande detaljplan.

Riksantikvarieämbetet har pekat ut en stengärdesgård i den norra delen av planområdet som en formlämning. För att säkerställa fornlämningen har området för stengärdesgården reglerats med att stenmuren ska bevaras.

Föreslagen grönstruktur

Detaljplanearbetet medför inte någon översyn av grönområden/rekreationområden utan de boende hänvisas till den närmiljö som finns runtomkring bostadsbebyggelsen.

Föreslagen trafikstruktur

Detaljplanearbetet medför inte någon översyn av gatustrukturen utan den kommer att vara densamma som i gällande detaljplan. Det innebär en fortsatta anslutning till Bokehäll-Bokeslund via Södra Rörmusvägen och bostadsområdets vägområde består med en vägbredd på cirka åtta meter på matargatorna (ex. Axel Hans väg) och en bredd på cirka sex meter på lokalgatorna (ex. Klevahillsväg). Parkering sker på respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Detaljplanearbetet medför inte någon förändring gällande var bostadsområden finns och större delen av Bokehäll-Bokeslund är utbyggt enligt den gällande detaljplanen. De fastigheter som är obebyggda eller inte styckade bedöms kunna ansluta till de redan befintliga ledningsnätet som finns i området.

Motiv till avsteg från översiktsplan

I översiktsplanen finns det inga särskilda ställningstaganden för det aktuella planområdet, förutom att det pekas ut som ett fritidsområde där större delen av bebyggelsen har omvandlats till permanentbostäder. Bedömningen är således att detaljplanen inte innebär någon avvikelse från översiktsplanen (enligt PBL 4:33).

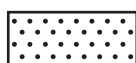
Motiv till planbestämmelser

e Omfattning

Byggrätten är faktorn som från början skapade detta planärende och är den som behöver anpassas till det faktum att området inte är ett fritidsområde utan ett område för permanentbostäder. Därför föreslås byggrätten ändras från maximalt 140 kvm/fastighet till maximalt 220 kvm/fastighet och begränsningen med ett uthus och ett bostadshus tas bort i och med aktualiseringen.

d Minsta tomtstorlek

I detaljplanen har det angivits en minsta tomtstorlek som är densamma som i gällande detaljplan - 1000 kvm - och motiveringen till detta är att den naturnära känslan ska bevaras och att bebyggelse inte får förta träden, naturen ska upprätthållas. Därför är det inte lämpligt med en mindre tomtstorlek.



Begränsningar av markens byggande

Bedömningen är att prickmarkens avgränsning förblir densamma som den är i gällande detaljplan. Dessutom medför prickmarkens omfattning att området förblir ett område med en naturnära känslan och att bebyggelse inte förta träden, naturen kan upprätthållas. Naturen upprätthålls i den bemärkelsen i och med att marken inte tillåter byggnation. Om det inte är möjligt att bebygga finns det ingen större anledning till att fälla träd. Hade det varit mindre prickmark hade ett flertal tomter kunna styckas av och säljas och därmed skapa en tätare bostadsbebyggelse inom området, eftersom många av fastigheterna inom området är stora och detaljplanen tillåter att en fastighet minst ska vara 1000 kvm.

u

I gällande detaljplan finns ett flertal u-områden redovisade som har för avsikt att finnas kvar i ändringen. Under detaljplanarbetet har det kommit fram att det även finns fler områden där det finns underjordiska ledningar och som således behöver säkerställas genom ett u-område. Därför kommer den aktuella plankartan att ha fler u-områden än vad den gällande detaljplanen har.

p₁ Placering

Avståndet mellan bostadsbyggnad och fastighetsgränsen ska vara minst 4 meter. Måttet till fastighetsgränsen är satt för att reducera en eventuell brandspridning mellan bostadsbyggnader. Däremot kommer avståndet mellan komplementbyggnad (carport/förråd/garage m.m.) och fastighetsgräns fortsättningsvis vara 1,5 meter. En placering i fastighetsgräns kan leda till problem med exempelvis tillträde för att måla byggnad om detta behöver göras från en grannfastighet och därför bibehålls avståndet på 1,5 meter.



Byggnadshöjd och nockhöjd

Byggnadshöjden är satt till nästan samma höjd som den gällande planen förespråkar. I denna aktualisering har höjden höjts något för att anpassa till dagens byggnadshöjd, eftersom många av dagens "kataloghus" har byggnadshöjder runt 3,5 - 3,7 m. Dessutom innebär den kuperade terrängen att det ofta behöver räknas ut ett medelvärde för varje fasad och om byggnadshöjden har ökats något kan det bidra till att det blir lättare att godkänna framtida bygglovsärenden i området. Det är ingen markant ökning av byggnadshöjden, vilket medför att både nya och gamla byggnader fortfarande har en samhörighet då 20 cm inte bedöms upplevas som någon större avvikelser från redan byggda bostäders tillåtna byggnadshöjd. Däremot är det inte sagt att bostadshusen kommer att bebyggas med den maximalt tillåtna byggnadshöjden som detaljplanen tillåter. Den som kommer att bygga på området i framtiden kan välja att ha en lägre byggnadshöjd. Även komplementbyggnadernas höjd regleras i detaljplanen för att säkerställa att dessa inte blir för höga och därför

regleras dessa byggnader med högsta tillåtna byggnadshöjd på 3 meter, vilket är samma höjd som gällande detaljplan har för komplementbyggnader.



Nockhöjden är satt till sex meter för att möjliggöra något större/högre byggnader, eftersom många av bostäderna inom Bokehäll-Bokeslund är s.k. "Västkuststugor" med en uppskattadnockhöjd mellan 4-4,5 meter, samtidigt som planen försöker behålla den pittoreska känslan som området har och inte tillåta för höga byggnader. En intention med planen är att möjliggöra mer bostadsutrymme utan att utsidans karaktär förändras nämnvärt och därför är det inte längre aktuellt med en reglering som inte tillåter att vinden får inredas. Det innebär att den bestämmelsen försvinner och att det är tillåtet att inreda vinden.

f Utseende

f₁ Uppskattningsvis är det cirka 85 % av bostadsbebyggelsen som har träpanel som fasadmateriäl och detta grundar sig på den gällande detaljplanens reglering om att det just skulle vara liggande träpanel på bostadsbebyggelsen inom Bokehäll-Bokeslund. Däremot har inte alla liggande träpanel och denna reglering om vertikal eller horisontell bedömer kommunen i dagsläget inte längre är av stor vikt för området utan för att behålla den sammanhållna karaktären i Bokehäll-Bokeslund regleras endast fasadmaterialet i området, så att det fortsättningsvis är träpanel.

Efter inventering av området är det tydligt att övervägande andel av bostäderna inom området har sadeltak och för att ytterligare tydliggöra den gemensamhet som bebyggelsen har föreslås det att bebyggelsen utförs med sadeltak.

q Fornlämning

q₁ För att säkerställa den fornlämning som finns utpekad av Riksantikvarieämbetet har plankartan försetts med en bestämmelse som bevarar stenmuren. Ett alternativ är att stenmuren kan utgöra en fastighetsgräns mellan två fastigheter.

Konsekvenser

Kvartersmarken "B"

Hela planområdet omfattas av en gällande detaljplan som tillåter bostadsbebyggelse och allmän platsmark (park, plantering och gata), men i och med den aktuella detaljplanen kommer den del av gällande detaljplan som berör kvartersmarken för bostadsändamål att ändras. Inte i avgränsning utan gällande egenskapsreglering för bostadsbebyggelsen. Föreliggande detaljplan har för avsikt att aktualisera den gällande planens egenskapsbestäm- melser så att de anpassas bättre till dagens bostadsbehov, bland annat med utökad bygg- rätt (från dagens tillåtna bygg rätt på 140 kvm/ fastighet till den föreslagna bygg rätten på 220 kvm/fastighet).

Detaljplanen reglerar bostadshusen och komplementbyggnadernas (exempelvis garage el- ler förråd) nockhöjd, byggnadshöjd och placering. Det innebär att komplementbyggnaderna inte får ha en högre byggnadshöjd än tre meter. Bostadshusen regleras med en byggnads- höjd på 3,7 meter och en nockhöjd på sex meter. Bedömningen av dessa måttangivelser är att Bokehäll-Bokeslunds området inte får någon större förändring i utseendet och därmed kan karaktären för bostadsområdet bibehållas. Samtidigt som möjligheter för förändringar på byggnaderna inom bostadsområdet öppnas upp. För att säkerställa brandspridning mel- lan byggnader ska det vara ett minsta avstånd på 4 meter till fastighetsgräns, vilket medför att ett avstånd på åtta meter uppnås mellan två byggnader på två olika fastigheter. Komple- mentbyggnader är av mindre karaktär och tillåts således att placeras närmare fastighets- gränsen (eftersom det inte är bostadsrum i en sådan byggnad). Måttangivelsen är satt till minst 1,5 meter, detta för att det ska vara möjligt att genomföra olika åtgärder på byggnad- erna utan att behöva ha tillstånd från grannfastigheten (vilket hade kunnat vara aktuellt om byggnaden legat intill fastighetsgränsen).

I planen finns områden på tomtmark som är prickmarkerad. Denna reglering innebär att marken inte får bebyggas. Denna prickmarkering är upprättad bland annat för att det inte ska tillåtas några byggnader på olämpliga platser på en fastighet med stora topografiskill- nader. Ett annat skäl är även att området inte kan förtätas i och med prickmarken, vilket medför att området kan fortsättningsvis upplevas som ett bostadsområde i naturen. Hade det varit mindre mark som reglerats med prickmark hade det kunna leda till att byggbar mark styckats av från större fastigheter, eftersom planen tillåter en minsta tomtstorlek på 1000 kvm. Skulle ett större antal fastigheter genomföra detta skulle det kunna leda till att området förtätas och träd hade fällts till förmån för nya byggnader. Det finns ett antal fast- igheter som har en fastighetsstorlek som är mindre än 1000 kvm. Det är inget som kommer att hända dessa, de behöver inte utökas utan kommer fortsättningsvis vara under 1000 kvm.

Gällande detaljplan reglerar fasadmaterialet till liggande träpanel. För att bibehålla den tydliga karaktären med just träpanel har föreliggande detaljplan reglerat att husen fortsätt- ningsvis ska ha träpanel, men att den ska vara liggande har tagits bort i förslaget då kom- munen bedömer att samhörigheten med trä är tillräcklig, det behöver inte vara liggande vir- ke också. Det som lagts till i förslaget är att husen ska förses med sadeltak. Denna reglering utgår ifrån att större delen av bostadshusen i området har just sadeltak och att bibehålla denna karaktär ökar samhörigheten av bostadsbebyggelsen inom området.

Allmänna ledningar (ledning som går till fler än en fastighet) regleras i detaljplanen med ett "u". Marken som berörs av bestämmelsen ska vara tillgänglig för underjordiska ledning- ar, det betyder att marken inte kan bebyggas med något som är beständigt, ex. en bygg- nad. En mobil byggnad kan placeras på platser med ett "u", då byggnaden är flyttbar, men personen som upprättar en mobilbyggnad ska vara medveten om att denne kan behöva

flytta byggnaden när ledningsägaren behöver komma till sina ledningar. Ledningarägaren ska kunna komma till och reparera eventuella brott eller dylikt som skulle kunna uppstå. På u-områden kan parkering anordnas.

Det finns inte någon gång- och cykelväg utmed Södra Rörumsvägen och samma väg saknar belysning. Inom planområdet är det grusade vägar utan belysning. För att öka trygghetskänslan utmed vägen till Bokehäll-Bokeslund och vägarna inom området är det önskvärt att armaturerna placeras ut, eftersom vegetationen utmed vägarna kan upplevas mörka och osäkra. Det är lätt att det skapas skuggspel med all vegetation vilket kan skapa en obehagskänsla hos den som nyttjar vägarna under den mörka tiden på dygnet. Om trygghetskänslan uteblir finns det risk att människor hellre använder sig av bilen som fordon istället för cykel eller gång. Därmed ökar risken för olyckor för de oskyddade trafikanterna som rör sig utmed vägarna. Genom att förbättra framfarten för den oskyddade trafikanten kan trygghetskänslan ökas vilket kan leda till att fler blir bekväma med att använda områdena. Använder folk sig av områdena ökar möjligheten för den sociala kontrollen, det vill säga människor kan se sin omgivning och därmed se vad som händer runtomkring.

I och med att egenskapsbestämmelserna aktualiseras innebär det att de avvikelser som gällande detaljplan medgivit kommer tas bort. Det innebär att nedan angivna avvikelser försvinner:

1. Tomtstorlek - "Då särskilda omständigheter därtill föranleda, må arealen göras mindre, dock minst 800 kvadratmeter".
2. Antal våningar - "Avvikelser från bestämmelserna i mom. 1 må medgivas vid ombyggnad, som är att hänföra till nybyggnad, om de befintliga förhållandena föranleder avvikelser".
3. Byggnadshöjd - "Avvikelser från bestämmelserna i mom. 1 må medgivas vid ombyggnad, som är att hänföra till nybyggnad, under förutsättning att befintlig byggnadshöjd ej ökas".
4. Taklutning - "Avvikelser från bestämmelserna i mom. 1 må medgivas vid ombyggnad, som är att hänföra till nybyggnad, under förutsättning att befintlig taklutning ej ökas".
5. Fasadmaterial - "Avvikelser från bestämmelserna i mom. 1 må medgivas vid ombyggnad, som är att hänföra till nybyggnad, om särskilda skäl tala härför".

Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på att området redan är godkänt för bostadsbebyggelse i och med den gällande detaljplanen från 1967. Ändringen medför ingen ändring av användningsområdena för kvartersmarken "B" och således bedöms inte planändringen medföra någon betydande miljöpåverkan.

Natur- och kulturmiljö

Eftersom detaljplanen inte omfattar den allmänna platsmarken medför ändringen av kvartersmarkens egenskapsbestämmelser inte naturmiljön i området. Sedan finns det träd på tomtmark vilket förstärker naturkänslan, men antalet träd är inget som regleras i föreliggande förslag. Vilket innebär att träd kan fällas, men träd tillåts även fällas med den gällande detaljplanen.

Fornlämningen (stenmur) som finns inom den norra delen av planområdet säkerställs med en bestämmelse som säger att den ska bevaras.

Konsekvenser av avvikelse från översiktsplan

Planarbetet innebär inte något avsteg från översiktsplanen.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att inga förändringar görs för den gällande detaljplanen, vilket medför att den nuvarande regleringen är den som gäller och att det därmed är sannolikt att bygglov som inkommer och som överskrider den tillåtna byggrätten på 140 kvm inte kan godkännas eller att avsteg måste göras från detaljplanen.

Förutsättningar

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 1999-11-25 att de önskade att Kommunstyrelsen skulle besluta om att Bokeslundsområdet byggplaneområde skulle bli föremål för planändring. Planändringen skulle innebära att området bättre anpassas till dagens krav (läs år 1999). Kommunstyrelsen beslutade 1 mars 2000 att planförslag ska utarbetas för Bokeslundsområdet.

Bakgrunden till beslutet är att byggnadsplanebestämmelserna för Bokeslundsområdet är fastställda 1967 och i den framgår det att tomtplats som omfattas av "F" får bebyggelse inte uppta större areal än 140 kvm. Bestämmelserna innehåller även begränsningar vad gäller våningsantal, byggnadshöjd, taklutning och "prickad mark". Området nyttjas i större utsträckning för åretruntboende. Ansökningar om bygglov överskridande området gällande detaljplanebestämmelser inkommer kontinuerligt till byggnadsnämnden.

Hösten 2015 tas ärendet upp till politiskt beslut, då man på tjänstemannanivå inte kan ta beslutet om vilken omfattning som planarbetet ska bedrivas med. Således behöver det tas ett politiskt beslut om planens omfattning. Den 23 november 2015 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att kommundirektören och en planarkitekt skulle komplettera beslutsunderlaget genom att ordna ett stormöte för fastighetsägare i Bokehäll- och Bokeslundsområdet för att efterhöra de boendes åsikter om områdets utveckling.

Den 3 maj 2016 hölls ett stormöte på Älvkullen för de boende i Bokehäll-Bokeslund. På mötet redogjordes den gällande detaljplanen för Bokehäll och Bokeslund och planens innebörd. Därefter redovisades vilka konsekvenser det finns när planen granskas mot verkligheten och vad som inte har planlagts sedan planens antagande (1967). På mötet redovisades tre frågeställningar för den fortsatta planläggningen och konsekvenser för varje alternativ beskrivs. De tre alternativen var:

1. Detaljplanen ändras endast för den del som omfattar bostadsregleringen
2. Detaljplanen ändras för hela planområdet, det innefattar bostadsmark, grönområden och vägar
3. Gällande detaljplan upphävs och ingen ny görs för Bokehäll och Bokeslunds området

På mötet sades det att en enkätundersökning skulle tas fram för att få fler boendes åsikt gällande frågan om vilket alternativ som är att föredra samt att det skulle hållas ett möte efter beslut har tagits om omfattningen av planen. Detta möte skulle vara med planarkitekten och några boende, som de i området själva skulle ta fram och dessa personer skulle representera Bokehäll-Bokeslund. En sammanställning gjordes av de inkomna enkätsvaren och kommunstyrelsen beslutade 2016-10-10 att den fortsatta planläggningen av Bokehäll och Bokeslund endast skulle omfatta bostadsregleringen. Beslutet baseras utifrån vad de boende, som svarat på enkäten med ovan nämnda alternativ, ser som den lämpligaste utvecklingen av deras bostadsområde.

2017-02-13 hölls det ett dialogmöte med fyra representanter från Bokehäll-Bokeslund om vad som är viktigt att säkerställa för att behålla karaktären. Det som diskuterades på mötet ligger till grund för samrådshandlingens förslag på reglering inom Bokehäll- Bokeslund.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen från 2002 redogörs området som ett fritidsområde där större delen av bebyggelsen har omvandlats till permanentbostäder.

I översiktsplan 2002 pekas en ny sträckning av väg 13/23 ut vilket innebär att trafiken norrut skulle komma närmare bebyggelsen i Bokehäll-Bokeslund. Enligt Trafikverkets hemsida står det att *"Väg 23 är en viktig länk mellan sydvästra och nordöstra Skåne vidare upp mot Småland och den är även en viktig väg för näringslivet. Idag går vägen rakt igenom Höör och planer finns på att bygga en ny väg öster om samhället."*

Information från Trafikverkets hemsida:

Vad: Trafikverket föreslår att bygga en ny väg öster om Höör och att väg 23 flyttas till nuvarande väg 13.

Varför: Väg 23 genom Höörs kommun pekas ut som en av de hundra farligaste vägsträckorna i landet.

Nuläge: Utredda den nya vägens sträckning.

Byggstart: Projektet finns med i infrastrukturplanen som Region Skåne tagit fram, med byggstart tidigast 2021.

Sidan granskad senast: 2016-08-08

Detaljplan

Under 1960-talet började Bokehäll-Bokeslund att detaljplaneläggas och planen vann laga kraft i september 1967. Detaljplanen reglerar allmän platsmark såsom vägmark och parkmark (skog och natur) och kvartersmark som utgörs av bostadsmark samt handelsändamål/samlingslokaler. Gällande detaljplan hade som avsikt att planlägga området för fritidsbebyggelse och således sattes bestämmelserna till en maximal byggnadsarea på 140 m², att *"tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte ett uthus jämväl innehållande garage uppföras"*, att avståndet till tomtgräns är satt till 4,5 meter för bostadshus och 1,5 meter för uthus, bebyggelsen får endast ha en våning och vinden får inte inredas, byggnadshöjden är satt till maximalt 3,5 meter och uthus får ha en byggnadshöjd på 3 meter, taklutningen är satt till högst 15 grader, fasadmaterialet ska vara stående träpanel och minsta tillåtna tomtstorlek är 1000 m² (vid särskilda omständigheter är minsta tomtstorlek 800 m²).

Riksintressen

Inom planområdet finns det inga riksintressen utpekade.

Höghastighetsbanan som är under diskussion för Sverige har pekat ut (i princip) hela Höörs kommun som korridorområde för en framtida placering av höghastighetsjärnvägen och Trafikverket anser att de områden som preciseras av korridoren bedöms vara ett riksintresse för kommunikation. Således är hela Höörs kommun ett riksintresse för kommunikation för tillfället.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2016-10-10 att den fortsatta planläggningen av Bokehäll och Bokeslund endast skulle omfatta bostadsregleringen.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse på planområdet

Bostadsbebyggelsen inom Bokehäll-Bokeslund är huvudsakligen en låg bebyggelse, 1-plans hus med en låg takvinkel. Många av bostadshusen i området är s.k. Västkuststugor. Husen består huvudsakligen av liggande eller stående träpanel och övervägande andel av husen har sadeltak. I och med att övervägande andel av bebyggelsen har likartat utseende har området fått en tydlig karaktär och samhörighet.

Inom området som tillåter bostadsbebyggelse i gällande detaljplan finns det 138 bebyggda fastigheter, där drygt hälften av fastigheterna klarar den gällande bestämmelsen om maximalt byggnadsarea på 140 m² per fastighet. Tomtstorlekarna är också varierande, av de bebyggda fastigheterna är den minsta är 819 m² och den största är 8438 m², men det ska noteras att den största fastigheten även inkluderar mark som i gällande detaljplan är reglerad som PARK-mark (allmän mark, och får således inte bebygga den delen av fastigheten). Tomtstorlekens medelvärde på alla de bebyggda tomterna är cirka 1865 m².

Intilliggande bebyggelse

Väster om Bokehäll-Bokeslund, utmed Södra Rörumsvägen, ligger en fastighet som innehåller verksamheten Connys Entreprenad AB som är en järnvägsentreprenör. På fastigheten finns ett flertal byggnader bland annat bostadshus och en maskinhall för de maskiner som behövs i verksamheten. I övrigt finns det bostadsbebyggelse söder om Södra Rörumsvägen och väster om bostadsområdet. Norr och öster om bostadsområdet finns det stora naturområden.

Natur

Mark och vegetation

I den gällande detaljplanen finns det ett flertal områden utpekade som grönområden och som är tänkta att fungera som rekreationsområden för de boende i området. Ett flertal av dessa områden är vattensjuka och är således inte lämpliga att ha som strövområden, utan det är huvudsakligen vilda djur som rör sig i dessa blöta partier. De områden som inte är



blöta har tydliga stigsystem och det har byggts mindre broar över Lerbäcken som passerar genom bostadsområdet. Föreliggande detaljplan omfattar inte den allmänna marken vilket innebär att naturområdena fortsättningsvis kommer att ha samma omfattning och skötseln bedöms vara densamma av samfälligheten.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) hemsida framgår det att planområdets jordart huvudsakligen är sandig morän. Den allmänna marken (grönområdena) är huvudsakligen isälvsediment. På någon enstaka plats finns det urberg. Berggrunden är kvartsfältspatsrik omvandlad bergart (gnejs, granitisk gnejs m.m.). Planområdet är enligt SGU ett grundvattenmagasin, i grönområdet vid Axel Hans väg (stora delar av Höörs centrum är utpekade som område med grundvattenmagasin) med goda uttagsmöjligheter, mediankapaciteten är 2000-6000 l/s.

Biotopskydd

Detaljplaneområdet berörs inte av något biotopskydd (stengärdesgård som finns inom planområdet ligger inom skogsmark och omfattas således inte av biotopskyddet).

Kultur

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetet finns det en fornlämning (Höör 433) i den nordöstra delen av planområdet i den del som ännu inte har byggts ut med bostäder. Fornlämningen är en stengärdesgård och Riksantikvarieämbetet redovisar fornlämningen enligt följande: "Hägnadssystem, bestående av 2 stenmurar, med en sammanlagd längd av 170 m, 1-1,5 m bred och 0,5-1 m hög." Den står i "kuperad moränmark, skogsmark (lövskog med sly)" och statusen på stenmuren är "välbevarad".



Figur 3. Bild från Riksantikvarieämbetets hemsida där planområdet (bostadsmarken) är markerad med en rosa yta och intilliggande fornlämningar är blåa ytor.

Trafik

Biltrafik

Trafikverkets väg 1335, Södra Rörumsvägen, är vägen som ansluter till bostadsområdet Bokehäll-Bokeslund genom tre anslutningsvägar. Inom Bokehäll-Bokeslund består vägstrukturen av grusvägar med en uppskattad vägbredd på 4-5 meter och en tillåten hastighet på 50 km/h. På Södra Rörumsvägen är hastigheten 70 km/h. I kommunens hastighetsplan som antogs av Tekniska nämnden 17/6 2013 (reviderad av Tekniska nämnden 25/1 2016) föreslås Bokehäll-Bokeslund få en ändrad hastighet från 50 km/h till 40 km/h. Vändzonerna inom bostadsområdet är anpassade efter den gällande detaljplanen från 1960-talet. Detta innebär att vändzonerna inte är anpassade till dagens krav på vändplats för utryckningsfordon och sopbilar. En del av vägarna har inte rätt lutning för att exempelvis räddningsfordon ska kunna ta sig fram utan att fordonen kan ta skada.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg inom bostadsområdet och det finns ingen utmed Södra Rörumsvägen. 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 Fogdarösvägen föreslås". Vaghållare 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.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafikförbindelse till/från Bokehäll-Bokeslund.

Buller

Trafikverkets trafikmätning från 2008 om antalet fordon/dygn visar att det är 640 fordon varav tung trafik är cirka 15 % (30 fordon). Den bostadsbebyggelse som omfattas av den aktuella detaljplanen och som ligger närmast väg 1335, ligger på ett avstånd på cirka 60 meter (på en kulle ovanför vägen). Det finns icke planlagd bostadsbebyggelse närmare, men denna översiktliga bullerberäkning omfattar endast den planlagda marken. Enligt Tyréns bullerverktyg får bebyggelsen närmast Södra Rörumsvägen en ljudnivå på $L_p A_{eq}$ 51 dBA och $L_p AF_{max}$ 68 dBA. Förutsättningarna som lagts in i programmet är en trafikmängd på 700 fordon, en hastighet på 70 km/h, 16 % tung trafik, avstånd på 60 meter, parametern "landet" och 0 % lutning.

	Bostads fasad (Leq_{24h})	Bostads ute- plats (Leq_{24h})	Bostads ute- plats (Lmax)
Vid väg	55 dBA	~55 dBA ^{II}	70 dBA ^I
Vid spår	60 dBA	55 dBA	70 dBA ^I

^I Tidsvägning Fast. Får överskridas max 5 ggr/genomsnittlig maxtimme dag och kväll (kl. 06-22)

^{II} Propositionen har inte någon angivelse för ekvivalent nivå för buller från vägtrafik vid uteplats.

Naturvårdsverkets riktvärde gällande buller:

För att en god miljö kvalitet ska nås utanför befintliga bostäder bör enligt infrastruktur- propositionen 1996/97:53, och anknytande dokument från centrala myndigheter i normalfallet följande nivåer underskridas (frifältsvärden).

En ny förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har trätt i kraft. I denna förordning finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller även bestämmelser när det

	Bostads fasad (Leq_{24h})	Bostads ute- plats (Leq_{24h})	Bostads ute- plats (Lmax)	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.
Vid väg	60 dBA	50 dBA ^{II}	70 dBA ^I	
Vid spår	60 dBA	50 dBA	70 dBA ^I	

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 (Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad) ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader. Förordningen är meddelad med stöd av 9 kap. 12 § miljöbalken. Bestämmelserna om riktvärden för buller ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt vid planläggning, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked angående bostadsbyggnader.

Kommunal och kommersiell service

Det finns ingen kommunal eller kommersiell service inom planområdet. De boende i Bokehäll-Bokeslund är hänvisade till Höörs tätort eller den handel som finns norr om Höör, vid "Navet".

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Befintlig bebyggelse är redan ansluten till kommunens system, det finns en anslutningspunkt för det kommunala vatten- och spillvattensystemet.

Dagvatten

Bokehäll-Bokeslund är inte sammankopplade med det kommunala dagvattensystemet utan det är lokalt omhändertagande av dagvattnet som gäller inom bostadsområdet.

El, tele, värme och data

Det finns ingen fiberanslutning till Bokehäll-Bokeslund i dagsläget. Elförsörjningen inom området ansvarar Kraftringen Nät AB för. Teleledningar inom området ligger huvudsakligen i gatumark, det finns delar av telenätet som ligger i den allmänna platsmarken för "PARK".

Avfallshantering

Respektive fastighetsägare har vardera sopkärl. MERAB:s riktlinjer för hämtning av hushållsavfall är att "avståndet mellan avfallsutrymmet/uppställningsplatsen för behållare och insamlingsfordonets angöringsplats får inte överstiga 50 m." "Vid hämtning av kärl som rullas fram av abonnenten till bilen accepteras endast kortare avstånd (högst ca 5 m). Hämtningsvägens lutning får inte överstiga 1:12, det vill säga max 1 m höjdskillnad på 12 m avstånd."

Genomförande

Ansvarsfördelning

Inom mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten. Kraftringen Nät AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd exploatör/markägare att vid behov utföra geoteknisk undersökning av marken avseende markens bärighet. Fastighetsbildning inom planområdet beställs av fastighetsägare som ansöker om sådan.

Huvudmannaskap

Inom detaljplanen finns det ingen allmän platsmark, dvs inget område som kräver huvudmannaskap. I övrigt är det enskilt huvudmannaskap på de allmänna ytorna (natur och vägar) som finns i den gällande detaljplanen från 1967.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning

Gällande detaljplan och föreliggande förslag på ändring tillåter att fastigheter som är över 2000 m² kan bilda nya fastigheter genom avstyckning. Markägaren ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning.

Planen tillåter en minsta tomtstorlek på 1000 kvm. Det finns ett antal fastigheter som har en fastighetsstorlek som är mindre än 1000 kvm. Det är inget som kommer att hända dessa, de behöver inte utökas utan kommer fortsättningsvis vara under 1000 kvm.

Ledningsrätt och servitut

Det är upp till varje enskild fastighetsägare att ha kontroll över var enskilda ledningar inom respektive fastighet finns. Inom allmän platsmark tillåts underjordiska ledningar. Mark som berörs av kabelstråk (ledning som når flera fastigheter) säkerställs med u-område. U-område innebär att marken inte får bebyggas eftersom marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar.

Gemensamhetsanläggning

Inga gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter berörs av ändringen av detaljplanen, eftersom det endast berör den mark som i gällande detaljplan är utpekad som kvartersmark för bostad. Detta medför att det inte är några konsekvenser i den aspekten och det behövs inte någon förändring av omfattningarna av dessa anläggningar, utifrån den aktuella kompletteringen/ändringen. Skulle fastigheter ändras genom avstyckningar medför det att den gemensamhetsanläggning som finns (utanför föreliggande ändring av planbestämmelser) för de allmänna ytorna kan behöva ombildas, på grund av att de nya fastigheterna också ska ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen (Fogdaröd GA:3).

Ekonomiska frågor

Markägaren bekostar detaljplan och lantmäterikostnader i samband med fastighetsbildning och fastighetsreglering.

Kostnadsansvaret för samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmarken samt eventuella flyttningar av underjordiska ledningar åligger markägaren.

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar regleras i enlighet med kommunens VA-taxa.

Eventuell kompletterande dagvattenutredning och/eller geoteknisk undersökning avseende markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation, bekostas av exploitören som även bekostar en eventuell arkeologisk undersökning. Skulle det vid byggnation markarbeten påträffas under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Vid framtagande av planförslaget har Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef och Yvonne Hagström, planarkitekt från Höörs kommun medverkat.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Yvonne Hagström
Planarkitekt