

Samrådsredogörelse

till detaljplan för ändring av detaljplan för Sätöfta 9:160 m fl fastigheter, Höors kommun, Skåne län

Upprättad: 2018-08-28

Kommunstyrelsen beslutade 2018-06-05 § 135 att godkänna förslag daterat 2018-05-22, "Ändring av detaljplan för Sätöfta 9:160 m fl fastigheter (Ändring av planbestämmelser)", att ställas ut för samråd. Samrådstiden varade 2018-06-12– 2018-07-02 och under denna tid fanns planhandlingarna tillgängliga i kommunhusets entré samt på Höors kommuns hemsida www.hoor.se

Informationsbrev har skickats (enligt sändlista) till boende i direkt anslutning till planområdet. Detaljplanen har skickats till berörda myndigheter, ledningsdragande företag, intressenter och till sakägare.

Planförslagets samrådsmöte var den 18 juni 2018. 8 st yttranden med synpunkter inkom på samrådshandlingarna som presenteras och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Samrådsmötet den 18 juni 2018

Vid samrådsmötet på kommunhuset, Backasalen deltog totalt 12 personer.

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

- Sätöfta 9:31 undrar om vallen som är reglerad i planen kommer att fortsätta in på deras fastighet eller om den slutar vid fastighetsgränsen.
- Hur är det tänkt att lösa parkeringen?
- Hur kommer anslutningen att bli till Sätöfta 9:31? Kommer marken att höjas upp? Eftersom planområdet sluttar ner mot fastigheten Sätöfta 9:31.
- Hur planerar man att bygga vändplatsen? Hur kommer anslutningen vara till den samfällda vägen och intilliggande fastigheter? Dessutom är just det området ett sumpområde?
- Vilken byggnadshöjd och takvinkel är det?
- Trafiken kommer att öka på den samfällda vägen. Den kommer att användas som en smitväg för att nå bostadsområdet söderifrån. Säkerställs det på något sätt att trafiken inte får köra på det sättet?
- Vem har ansvaret om bullret blir ett problem i området?
- Kommer det bli belysning på den nya gatan?
- Kommer det bli trottoarer i området? Ser ut som två på kartan.
- Gatan i norr ser ut att ta mark i anspråk, ersätts man för markbortfall?
- Vad kan det bli för bostadsrättsform?
- Hur gör man för att kunna överklaga planen? Vill att det bara ska tillåtas villor.

Slutar vid fastighetsgränsen eftersom planområdet avgränsas av fastighetsgränsen. I den gällande detaljplanen framgår det att parkering ska ske på privatägd mark, dvs parkering ska finnas på respektive bostadsfastighet. Inom detaljplanlagt område krävs det marklov för förändringar av marknivån när det överstiger 50 cm i båda riktningar (upp och ner). Tanken med utformningen har varit att man ska kunna ansluta

till den samfällda vägen och angränsande fastigheter. I den gällande planhandlingen står det att fastigheterna söder om planområdet ska kunna använda den nya gatan inom området för att få en bättre och säkrare in- och utfart. (Det står såhär i den gällande planen planbeskrivning: "vändplanen ligger i kontakt med den samfällda vägfastigheten i öster, vilket ger möjlighet att ansluta bostadshusen i söder till denna lokalgata".) 3,5 m i byggnadshöjd och en takvinkel på 45 grader. Nej, eftersom anslutningen ligger utanför planområdet. Det finns heller inget in- och utfartsförbud vid vändplanen eftersom tanken varit att ansluta fastigheterna söder om planområdet med den nya vägen. På den allmänna platsmarken är det kommunens ansvar eftersom det är kommunalt huvudmannaskap och på bostadsmarken är det den privata markägaren som har ansvaret. Gatan kommer att få kommunal standard, vilket innebär även armaturer. Vet inte vad som framgår i exploateringsavtalet, men gissningsvis blir det en trottoar inom området, om det blir någon. Lättare att utforma gatan med motlut om hela vägen kan luta något åt ett håll. Ja. Kommunen brukar upprätta avtal med de fastighetsägare som blir drabbade va att mark tas i anspråk för allmän platsmark. Det är lantmäteriet som redogör hur mycket mark som tas i anspråk. Det är inget som vi kan eller får regler i detaljplanen så det kan bli privat ägande, bostadsrättsform eller hyresrätter. Denna valmöjlighet finns även för den gällande detaljplanen, det kan bli villor som är hyresrätter. I förfrågningsunderlaget som inkommit till kommunen har det redogjorts att de planerar för bostadsrätter inom området. Skicka in ett yttrande antingen under samrådstiden eller under granskningstiden, har man inte blivit tillgodosedd utifrån sitt yttrande så har man möjlighet att överklaga planen.

Inkomna yttranden

STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen **Medn**

Lantmäteriet **Medn**

PRIVATA FÖRETAG

Hyra AB **Medn**

EBC **Medn**

PRIVATPERSONER

Privatperson 1 **Medn**

Privatperson 2 **Medn**

Privatperson 3 **Medn**

Yttranden och kommentarer

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån ingripandegrunderna enligt 11 kap 10-11 §§ PBL.

*Kommentar:
Yttrandet noterat.*

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

*Kommentar:
Yttrande noterat.*

Privata företag

Kraftringen Nät AB

Har inget att erinra då elnätet i detta område inte tillhör Kraftringen Nät AB.

*Kommentar:
Yttrande noterat.*

Kraftringen Nät AB

Kraftringen har ingen erinran.

*Kommentar:
Yttrande noterat.*

E.ON Energidistribution AB

Längs med Sättoftavägen, Lergöksvägen samt Lokalgata (återvänds-) inom området har E.ON lågspänningskablar i mark. Inom planområdet finns även kabelskåp samt servisledningar in till byggnader.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan eventuella markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

E.ON förutsätter att våra anläggningar kan vara kvar i oförändrat läge och utförande, därmed har E.ON inget att erinra mot ändringarna av egenskapsbestämmelserna.

*Kommentar:
Yttrande noterat. E.ON har tolkat planhandlingarna rätt, det är allmän platsmark på de områden som de har ledningar vilket innebär att de kan ligga kvar.*

Övriga synpunkter

Privatperson 1

Fastighetsägaren säger att de inte vill att deras fastighet skall röras av bräddning för bredare väg. De vill ha trädgården som den är.

Kommentar:

Planuppdraget omfattar inte den nya lokalgatans dragning. Vägens utformning och storlek har redan reglerats i den gällande detaljplanen som vann laga kraft 2007. Det innebär att det inte kommer göras någon förändring gällande den nya gatans utbredning.

Privatperson 2

- Bebyggelse med radhus/parhus passar inte in i den nuvarande bebyggelsen i området som består av friliggande villor.
- Den föreslagna ändringen innebär en avsevärd förtätning av området jämfört med tidigare plan.
- Ändringen kommer att fördubbla trafiken i området jämfört med tidigare plan. Konsekvensen blir ökat buller och risk med konflikter med gående.
- Det ökade bullret i området samt tillägget att bullerskydd får uppföras innebär stor risk att bullervallar och plank uppförs vilket inte passar in i den nuvarande bebyggelsen i området.
- Ytan för gemensamhetsanläggning (lekplats och gästparkering) har inte ökats i proportion till förtätningen. Följden blir att lokalgatan kommer att användas för lek och parkering.
- Den fornlämning som nämns i detaljplanen upptäcktes vid en inventering 1987. Vid en fältinventering 2010 på grannfastigheten (Höör Sätofta 7:5) hittades skålgroppar och ca 100 röjningsrösen. Någon liknande inventering har inte gjorts på det aktuella området.
- Vägen som löper längs östra sidan av området ägs av samfälligheten S:15. Denna väg kommer med stor sannolikhet att användas för att nå dom nya fastigheterna när man kommer söderifrån. Det finns ingen aktiv skötsel (underhåll, snöröjning etc) på denna väg.

Kommentar:

Höör kommun har gjort bedömningen vid beslut om planbesked att en förtätning genom parhus/radhus är lämplig inom planområdet vilket medför en möjlig fördubbling av boende och fordonsrörelser. Bestämmelsen om att bullerskydd får uppföras är ett komplement till bestämmelsen om vall som redan är reglerad genom den gällande detaljplanen från 2007. En vall kan vara ytkrävande och därför kan ett plank vara ett alternativ om en boende upplever höga ljudnivåer från Sätoftavägen. Ytan för gemensamhetsanläggningen redogjordes i den gällande planens planbeskrivning som ett område för lekplats och några få parkeringsplatser för besökande. Den privata parkeringen ska ske på de boendes fastigheter. Eftersom det är kommunalt huvudmannaskap för de allmänna ytorna innebär det att kommunen i framtiden kan sätta in åtgärder för att få bukt på det problem som finns. Det framgår i planbeskrivningen att om dold fornlämning påträffas vid markarbeten ska arbetena avbrytas och kontakt ska tas med länsstyrelsen i enlighet med Kulturminneslagen 2 kap 10 §. Den väg som påvisas i planförslaget är lokalgatan, vilket innebär att boende inom planområdet inte kan kräva att den samfälliga vägen ska driftas eftersom detta ska göras på lokalgatan inom planområdet. In- och utfartsförbud har inte lagts på vändplatsen i anslutning till den samfälliga vägen med anledningen att de fastigheter som ligger söder om planområdet ska kunna ta den nya vägen

och inte behöva använda den trafikfarliga utfarten söder om planområdet vilket ökar trafiksäkerheten. Denna lösning innebär även att de som kommer med sina fordon söderifrån och väljer att svänga till området via den samfälliga vägen har denna möjlighet. Om det inte finns bidrag för den samfälliga vägen kan delägarna till samfälligheten själva välja att stänga väganslutningen.

Privatperson 3 (5 fastigheter)

Som ägare till berörda fastigheter motsätter de helt den föreslagna ändringen i detaljplanen och ställer sig bakom nollalternativet, dvs att inga förändringar görs i den gällande planen.

Likt fastighetsägarna i Kvarnbäck etapp 1, har alla berörda bosatt sig och investerat tid, kraft och pengar i sina fastigheter under rådande förutsättningar att området är, och ska förbli, ett område med friliggande bebyggelse i lantlig idyll. Skrivande ställer sig positiva till ny, friliggande bebyggelse enligt gällande detaljplan.

Föreslagen förändring i detaljplanen kan tyckas liten, men innebär i praktiken ett mycket stort ingrepp och påverkan på områdets karaktär samt stor risk för värdeminskning av redan befintlig bebyggelse.

Den i förslaget beräknade ökningen av antalet fordon från 65-90 till 132-176, en dubbling, skulle vara förödande för boendemiljön med kraftig ökning av störningar i form av buller och strålkastarljus under hela dygnet.

Gällande detaljplan, med enbart friliggande bebyggelse, bevarar områdets öppenhet och känslan av närhet till naturen och Sätöfta hed, vilket skulle gå förlorat om detaljplanen förändrades så att sammanhängande bebyggelse tillåts.

De skrivande hoppas att kommunstyrelsen inte enbart ser deras område som en möjlighet till ytterligare förtätad bebyggelse, utan tar hänsyn till nuvarande boende och fastighetsägare genom att stoppa den föreslagna förändringen av detaljplanen.

Kommentar:

Skrivandes synpunkt syns i denna samrådsredogörelse vilket innebär att politikerna ges tillfälle att uppmärksamma de skrivandes åsikter i planärendet. Samrådsredogörelsen måste godkännas av politikerna vilket innebär att handlingen skickas ut till berörda politiker inför mötet.

Eftersom planuppdraget är att planhandlingen ska ändras för att möjliggöra fler bostadstyper inom planområdet kommer planhandlingarna döpas om till granskningshandling med samma innebörd att ta bort bestämmelserna "fril", "p₁", radonsäkert utförande och störningsskyddsbestämmelsen. Beslut om att godkänna samrådsredogörelsen, planbeskrivning och plankarta kommer fattas av kommunstyrelsen.

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:

- Inga ändringar kommer göras.