

## Samrådsredogörelse

### till detaljplan för Sätöfta 6:89, Sätöfta 6:26 och del av Sätöfta 18:10, Höors kommun, Skåne län

Upprättad: 2019-11-19

Kommunstyrelsen beslutade 2019-09-10 § 145 att godkänna förslaget för fastigheterna Sätöfta 6:89 och Sätöfta 6:26, att ställas ut för samråd. Samrådstiden varade 2019-09-24– 2019-10-14 och under denna tid fanns planhandlingarna tillgängliga i kommunhusets entré samt på Höors kommuns hemsida [www.hoor.se](http://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 1 oktober 2019, samrådstiden kungjordes i Skånska dagbladet lördagen den 21 september 2019. Åtta yttranden inkom på samrådshandlingen som presenteras och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

#### Samrådsmötet den 1 oktober 2019

Vid samrådsmötet på Mejerigatan 4 deltog totalt 15 personer.

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

- Vad betyder utfartsförbud?
- Kan man få bildspelet?
- Det finns en gård även nordöst om planområdet. [Det borde framgå att den finns också]. Det är avstånd till den hagmarken också.
- Borde framgå hur många byggnader som tillåts inom området. Varför syns inte byggnaderna? Är det samma byggnader som i bygglovsskedet? Vi vet hur dessa såg ut, men inte de som inte var berörda i bygglovsskedet.
- Vad menar ni med att kulturmiljön inte påverkas?
- Vi är oroliga för vår hästverksamhet. Desto fler som flyttar in, desto fler kan klaga på verksamheten. Det är bra att ni föreslår saker som är till vår hjälp [reglering av vegetation], att ni tänkt till. Men vår verksamhet kan ändå påverkas av fler boende. Fler bostäder påverkar inte bara vår verksamhet utan även värdet på våra fastigheter.
- Tycker nog att kommunen borde göra mer för att ta tillvara Sätöfta gamla by. Inte för att vi vill att det ska kulturmärkas, det vill vi inte. Men visa och bevara det som finns.
- Hur har ni tänkt vad gäller synkningen och de utmaningar som finns gällande hästverksamheten och bostäderna?
- Fler bostäder innebär ökad trafik. Det är redan mycket trafik på Sätöftavägen.
- Hur har ni sett på den utmaning som fler bostäder, mer folk, medför till i relation med den hästverksamhet som bedrivs genom bla ridning på cykelvägen, hästhagar i närheten m.m?
- Vilka grönområden ska folk använda om ni bebygger detta?
- Diskussion om förskolan. Nedläggning? Vad byggnaden då ska användas till? Fler bostäder?
- Det behöver finnas infrastruktur för både hästar och fordon.
- Det behöver samverkas mellan kommunen och hästverksamheten. Skapa hästvägar som kan ansluta till skogen. Många gamla ridstigar som görs om till annat och som

då leder till att vi ryttare inte längre får vara på dessa stigar som vi alltid tidigare har använt oss av. Det behöver finnas en offentlig dialog om ridvägar/stigar.

- Idag finns det en 25-tal ridande hästar i Sätofta by.
- I och med ett utökat antal boende så innebär det en avgift till vägföreningen. Det behöver diskuteras hur den avgiften ska sättas.
- Vägföreningen säger även att det hade varit bra om kommunen kunde flytta på fotbollsplanen, eftersom den ändå används så pass mycket. Kanske inte till det läge där det finns hage, men något av de andra föreslagna lägena.

Utfart tillåts inte mot den cirkelmarkerade linjen på plankartan. Så länge en byggherre kan visa att byggrätten de vill uppnå inryms i byggrätten som tillåts så får de bygga och utforma sina byggnader som de önskar, inget som detaljplanen redovisar. Kommunen har gjort den bedömning att ny bebyggelse ligger på tillräckligt långt avstånd från Sätofta gamla by så att den nya bebyggelsen inte påverkar kulturmiljön negativt. Kommunen har gjort bedömningen att hästverksamheten ska finnas kvar. Sedan är husen placerade i samma läge/område som den gällande detaljplanen tillåter bostäder och det har också gjort att kommunen inte ser det som något problem med bostäder. Den trafikökning som planområdet innebär är ingen nämnvärd trafikbelastning på Sätoftavägen. Planens bostäder medför inga trafikproblem på Sätoftavägen. Övergripande frågor för bla gators utformning, förskolans fortsättning, ridstigar och avgift är inget som behandlas i detaljplanen då planen inte omfattar dessa frågor då de är strukturella frågor för hela kommunen eller frågor som berör förening och fastighetsägare i nästa skede.

## Inkomna yttranden

### **STATLIGA MYNDIGHETER**

Länsstyrelsen

Med synpunkter

Lantmäteriet

Med synpunkter

### **PRIVATA FÖRETAG**

E.ON

Med synpunkter

MERAB

Utan synpunkter

### **PRIVATPERSONER**

Privatperson 1

Med synpunkter

Privatperson 2

Med synpunkter

### **KOMMUNALA NÄMNDER OCH INSTANSER**

Mittskåne vatten

Med synpunkter

Miljö- och byggnadsnämnden

Utan synpunkter

# Yttranden och kommentarer

## Statliga myndigheter

### Länsstyrelsen

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvattenhanteringen ska ske enligt kommunens dagvattenpolicy. Enligt planhandlingarna är de ledningar som planområdet ska anslutas till små och därav kan det innebära att fördröjning inom planområdet kommer att behövas. Länsstyrelsen menar därför att det finns behov av komplettering gällande dagvattenhantering kopplat till miljö kvalitetsnormer för vatten. Kommunen behöver därför förtydliga hur eventuell dagvattenfördröjning kommer att lösas inom planområdet. Länsstyrelsen menar också att planhandlingarna behöver kompletteras gällande aktuell recipient och dess status samt hur planförslaget kommer att påverka recipientens vattenkvalitet. Om det visar sig nödvändigt ska även plankartan kompletteras med planbestämmelser gällande dagvatten.

#### *Hälsa och säkerhet – buller*

Det framgår av planbeskrivningen att en uppskattad bullerberäkning har gjorts för området, där buller från Sätöftavägen norr om planområdet har beräknats. Ljudnivåerna bedöms vara 52 dBA (ekvivalent ljudnivå) och 72 dBA (maximal ljudnivå). Länsstyrelsen efterfrågar om den uppskattade beräkningen som gjorts tagit höjd för framtida trafiksiffror.

#### *Länsstyrelsens bedömning*

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande MKN vatten och buller enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

#### *Kommentar:*

*I planbeskrivningen står det att det är bra med fördröjning på fastigheten genom att exempelvis ha en stenkista mellan stuprör och förbindelsepunkten till ledningsnätet. Det framgår även att ledningen är liten, men Mitt skånevatten bedömer inte att utbyggnaden som detaljplanen medger kommer att orsaka problem i ledningsnätet. Recipienten är Sätöftasjön (Östra Ringsjön) som enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har statusklassning enligt nedan:*

<i>Ekologisk status</i>	<i>Otillfredställande</i>
<i>Kemisk status</i>	<i>Uppnår ej god</i>
<i>Tillkomst/härkomst</i>	<i>Naturlig</i>

*Den tillkommande bebyggelsen kommer inte påverka recipienten då vattnet leds ut i ett grönområde öster om planområdet och vidare till Höörsån. Höörsån leder därefter vidare till Sätöftasjön. Eftersom det inte är någon större utbyggnad bedöms inte byggnationens dagvatten alstra några negativa effekter på recipienten och därmed inte ha någon påverkan på MKN för vatten.*

*Planhandlingarna kompletteras med en uppräkningskalkyl till 2040 enligt Trafikverkets kalkylverktyg, EVA. Beräkningen visar att den ekvivalenta ljudnivån år 2040 blir 54 dBA och maximalnivån blir 72 dBA. Eftersom det inte bedöms bli någon nämnvärd ökning av ljudnivåerna har kommunen samma ställningstagande som i samrådskedet och säkerställer endast en gemensam uteplats.*

## Lantmäteriet

### PLANBESTÄMMELSER

Lantmäteriet ställer sig tveksam till bestämmelsen  $m_2$ , angående gemensam skyddad uteplats. Planförslaget hindrar inte att kvartermarken avstyckas och bebyggs med fristående villor. Ska det även då finnas en gemensam uteplats? Bestämmelsen kan formuleras på annat sätt.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För att genomföra detaljplanen ska del av Sätöfta 18:10 genom fastighetsreglering överföras till Sätöfta 6:89. Ansökan om detta görs hos Lantmäteriet.

Det område inom Sätöfta 18:10 som läggs ut som kvartermark belastas av gemensamhetsanläggningen Sätöfta ga:8, som förvaltas av Ringsjöhöjdens vägförening. Avsikten förmodas inte vara att detta område ska fortsätta förvaltas av föreningen. Därför bör gemensamhetsanläggningen omprövas så att den upphävs inom detta område. Det bör framgå vem som ansöker om och bekostar denna åtgärd.

### ÖVRIGT

I planbeskrivningen diskuteras alternativ plats för befintlig fotbollsplan. Kommunen äger mark runt omkring planområdet. Dock har kommunen inte ensam rådighet över marken då den är belastad av gemensamhetsanläggningen Sätöfta ga:8. Beroende på hur och av vem som ska använda fotbollsplanen kan planförslaget behövs utvidgas med t.ex. allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Annars bör det vara upp till gemensamhetsanläggningen att besluta om det ska anläggas någon ny fotbollsplan.

#### *Kommentar:*

*Planbestämmelsen  $m_2$  kan omformuleras till "Flerbostadshusbebyggelse inom området medför att en gemensam skyddad uteplats ska finnas".*

*Under genomförande delen av planbeskrivningen kommer det förtydligas med att gemensamhetsanläggningen behöver omprövas och att den kommer att minska i sin storlek.*

*Planbeskrivningen visar att det finns möjlighet att omlokalisera fotbollsplanen, att den yta som den upptar idag finns det plats för i nära anslutning. Kommunen säger inte att det ska genomföras. Däremot kan planbeskrivningen kompletteras med informationen att det är gemensamhetsanläggningens ansvar att sköta den och därmed även om den ska finnas på en ny plats.*

## Privata företag

### **E.ON**

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar och har härmed följande synpunkter.

Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel samt kabelskåp. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller

marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. För övrigt har vi inget att erinra.

*Kommentar:*

*Kabelvisning får exploatören beställa efter att detaljplanen är antagen och bygglov ska sökas. Kommunen tackar för upplysningen. Genomförandedelen förtydligas med att kostandsansvaret för ev ledningsflytt ligger på exploatören.*

## **MERAB**

Merab har inget att erinra.

*Kommentar:*

*Yttrandet är noterat.*

## Övriga synpunkter

### **Privatperson 1, handling 27**

Jag motsäger mig ändring av tidigare detaljplan. Jag tycker redan att det är för mycket trafik in och ut ur området och att tillföra mer är inte hållbart.

*Kommentar:*

*Kommunen tackar för synpunkten men kan inte tillgodose den, utan planarbetet kommer att fortsätta enligt uppdraget för att upprätta ny detaljplan. Gällande detaljplan möjliggör för byggnation av en- och tvåbostadshus och den trafikstring som föreliggande förslag medför bedöms inte någon större avvikelse jämfört med den gällande detaljplan.*

*Exempelvis hade det byggts fem parhus på 6:89 och fem parhus på 6:26 (om förskolan försvinner och bebyggs med bostäder) innebär det 20 nya bostäder som medför ökad trafik. Föreliggande förslag möjliggör 24 nya bostäder på fastigheterna Sätöfta 6:89 och Sätöfta 6:26 (om förskolan försvinner och bebyggs med bostäder).*

### **Privatperson 2, handling 28**

Skrivande är fortsatt avvisande till de planer som gäller de aktuella fastigheterna av följande anledningar:

1. Det minimala avstånd som kommer att skilja de skrivandes fastigheter till den planerade bebyggelsen, som kortast 10 meter. Om byggnader uppförs på de aktuella fastigheterna kommer de riskera att de som flyttar in klagar på att hästarna ligger för nära deras boende. Detta medför i värsta fall att de inte längre kan använda gårdarna till djurhållning som fallet är nu och har varit de senaste 200 åren. I Boverkets riktlinjer kan man finna följande rekommendationer, se punkt 6.

Förtätningen som redan är genomförd i Sätöfta är betydande redan varför de skrivande starkt ifrågasätter varför man nu ska bebygga den sista kvarvarande

grönytan i denna lantliga idyll som har blivit så populär. Man vill alltså bygga bort idyllen i stället för att bevara den. I detta lägger vi att man inte tar hänsyn till den kulturmiljö som finns i området, speciellt på gårdarna Sätofta gamla by.

2. Ytan som för närvarande är den enda kvarvarande grönytan i området används idag som aktivitetsyta för framförallt barn. I alla kommunala beslut ska hänsyn tas till barnets bästa vilket man inte gör om man bebygger barnens fotbollsplan och lekya m.m.
3. Trafikintensiteten kommer att öka i förhållande till den nuvarande situationen.
4. De skrivande vill gärna ha en fortsatt dialog om hur hästnäringen skulle kunna fortsätta att utvecklas på ett positivt sätt i Höörs kommun och då speciellt i Sätofta. Hästnäringen omsätter idag stora belopp och utvecklas nationellt hela tiden.
5. Skrivande anser även att Kommunen inte tar hänsyn för människors hälsa genom att bebygga så tätt in på skrivandes befintliga gårdar med djurhållning av hästar, hundar, katter, får och kor m.m.
6. Kommunen följer även inte Boverkets rekommendationer (Vägledning för planering vid djurhållning) för bebyggelse nära befintlig bebyggelse mot gårdar och lantbruk.

*Kommentar:*

*Eftersom befintlig bebyggelse har det avståndet till hagmark bedömer kommunen att även den nya bebyggelsen kan det. Skulle fallet vara att klagomål inkommer bedömer kommunen att hagmarken får flyttas då marken närmast Sätofta 6:89 är allmän platsmark och bostadsändamål och för Sätofta 6:26 är det allmän platsmark enligt gällande detaljplan. Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park. Gårdarna norr om Sätoftavägen bedömer inte kommunen vara något problem då denna verksamhet ligger norr om bebyggelsen och den rådande vindriktningen är från området samt att det regleras om vegetation mellan ny bebyggelse och Sätoftavägen.*

*Markområdet som detaljplanen avser tillåter redan idag byggnation, det betyder att det grönområde som nämns i yttrandet endast har funnits på lånad tid. Planbeskrivningen visar ytan på fotbollsplanen och att denna yta även inryms på platser både öster och väster om planområdet. Eftersom den allmänna marken driftas av en gemensamhetsanläggning är det upp till gemensamhetsanläggningen att besluta om det ska anläggas någon ny fotbollsplan.*

*Den trafikökning som planområdet innebär är ingen nämnvärd trafikbelastning på Sätoftavägen. Sätoftavägens utformning är anpassad för mer trafik än vad som går på den idag. Detaljplanens bostäder medför inga trafikproblem på Sätoftavägen.*

*Önskemålet om fortsatt dialog gällande hästnäringen är inget som föreliggande detaljplan omfattas av då detta är en övergripande fråga som gäller ett större område än just bara den specifika platsen för planområdet (som i gällande detaljplan medger bostäder). Denna dialog får tas med kommunens politiker (kommunstyrelsens arbetsutskott och kommunstyrelsen läser samrådsredogörelsen inför beslut om fortsatt planarbete av ärendet) och bli en del av de*

*övergripande frågor som mer ingår i det översiktliga arbetet än i en detaljplan. Kontakta kommunens politiker för mer respons gällande frågan om dialog om hästnäring.*

*Kommunen har tagit samma hänsyn som den gällande detaljplanen tillåter. Det tillåts byggrätter inom samma område som den gällande detaljplanen tillåter byggnation av bostäder.*

*Boverkets skrift redogör för spridningen av hästallergener. Det står att i och mycket nära stall är allergenhalterna mycket höga, men att de sjunker snabbt när avståndet till hästarna ökar. Halterna är mycket låga eller under detektionsgränsen efter 50-100 meter från källan. I skriften framgår det att vegetation effektivt hindrar allergen från att spridas. Kommunen har valt att reglera om vegetation mellan den nya bebyggelsen och verksamheten norr om Sätotavägen i och med att vegetationen effektivt hindrar spridningen av allergener. Eftersom rekommendationerna inte har utvecklat någon praxis betyder det att en bedömning måste göras i varje enskilt fall. Kommunen bedömer att hästverksamheten ska kunna fortsätta. I Boverkets skrift står det också att "på landsbygden bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara i högre grad acceptabel än i miljöer där sådan normalt inte förekommer". Kommunen anser att de redovisat de rekommendationer som finns och bedömt att dessa följs i den mån då utbyggnadsområdet ligger på landsbygden.*

## Kommunala nämnder och instanser

### Mittskåne vatten

Mittskåne Vatten har tagit del av förslaget till detaljplan och har följande synpunkt: I beskrivningen på sid 8 i planbeskrivningen bör det framgå att området även ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

*Kommentar:*

*Den kommande planhandlingen kompletteras med förtydligandet att området ligger inom verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.*

### Miljö- och byggnadsnämnden

Nämnden beslutar att inte ha något att erinra mot förslaget.

## 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:*

- Komplettera beskrivningen med en trafikuppräknings till år 2040 och en redogörelse gällande dagvattnet.*
- Omformulering av bestämmelsen  $m_2$ .*
- Under genomförande delen kommer det förtydligas med att gemensamhetsanläggningen behöver omprövas och att den kommer att minska i sin storlek. Planbeskrivningen kommer även förtydligas med informationen att det är gemen-*

*samhetsanläggningens ansvar att sköta fotbollsplanen och därmed även om den ska finnas på en ny plats.*

*- Planbeskrivningen förtydligas med att kostandsansvaret för ev ledningsflytt ligger på exploatören.*

*- Den kommande planhandlingen kompletteras med förtydligandet att området ligger inom verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.*

*- Eftersom samrådshandlingen utgått från bygglovshandlingarna finns det inte något utrymme för eventuella extra förrådsbyggnader eller uterum. Därför bedöms det vara aktuellt att öka byggrätten från 25% till 30% (Sätofta 6:89) och 36% till 40% (Sätofta 6:26), dessa procentsatsändringar arbetas in på plankartan och i planbeskrivningen.*

Rolf Carlsson  
Samhällsbyggnadschef

Yvonne Hagström  
Planarkitekt