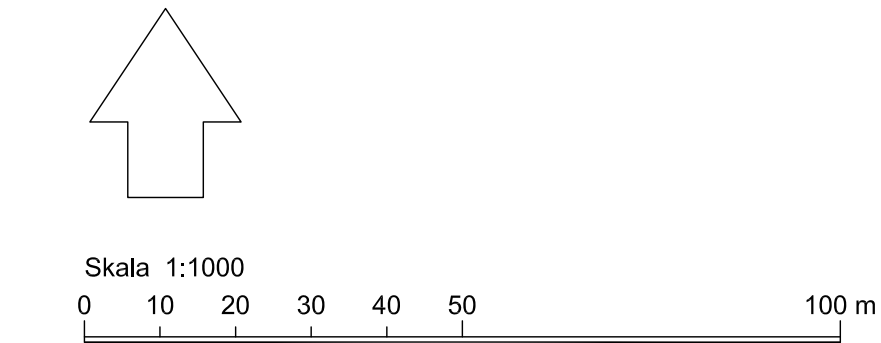
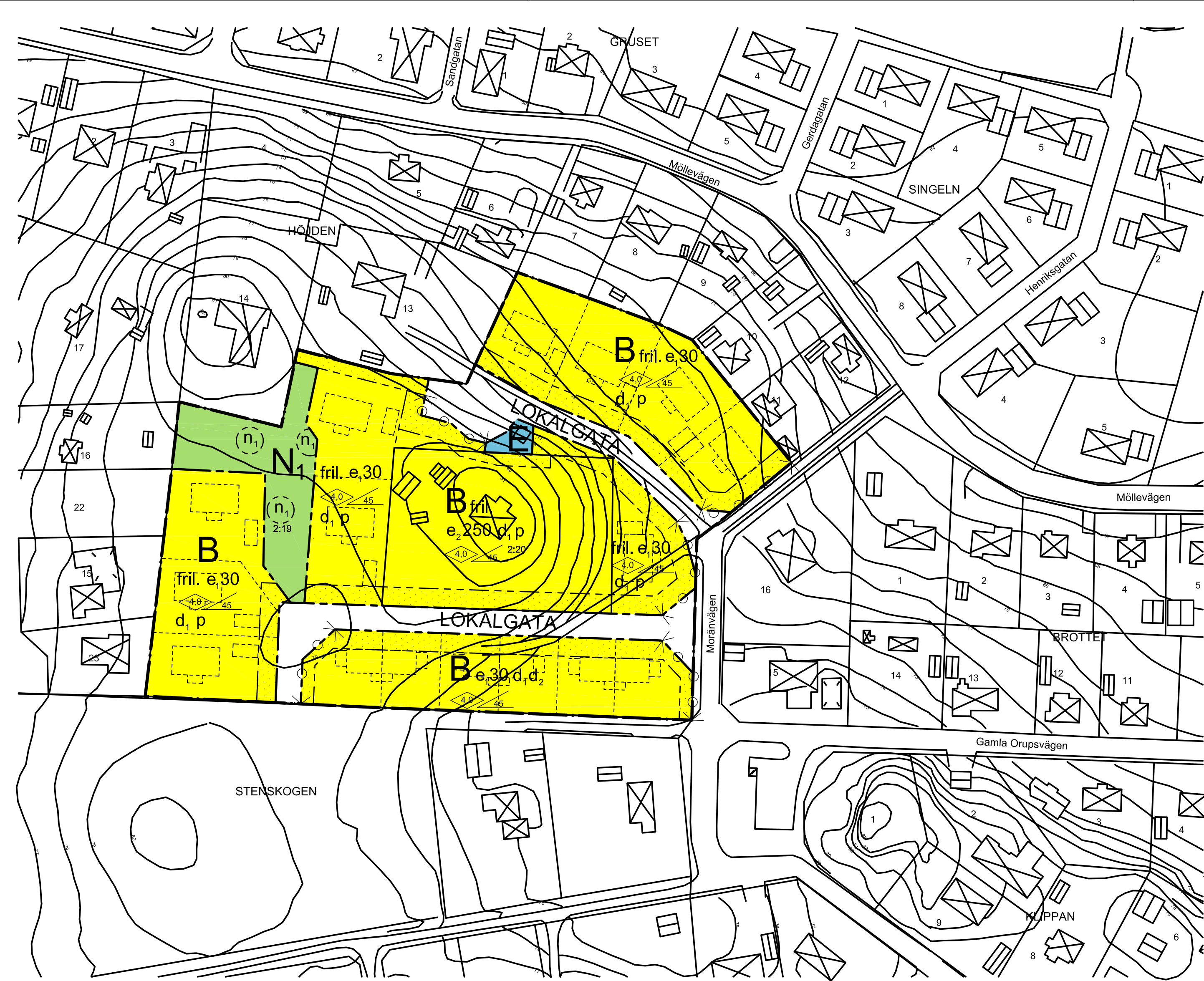




- HANDLINGAR
- plan- och genomförandebeskrivning
 - plankarta med bestämmelser
 - illustrationsplan
 - samrådsredogörelse
 - utlåtande
 - särskilt utlåtande
 - grundkarta
 - fastighetsförteckning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik. Lokalgatan ska ha en maximal lutning på 5%

Kvartersmark

- B** Bostäder
- E** Servicestation (återvinning)
- N₁** Naturområde

UTNYTTJANDEGRAD

- e₀₀** Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- e₂₀₀₀** Största tillåtna byggnadsarea i m² per tomt
- d₁** Minsta tomtstorlek är 800 m² för friliggande villabebyggelse
- d₂** Minsta tomtstorlek är 400 m² för par/kedjehusbebyggelse

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- Dagvatten ska tas omhand lokalt
- Stödmurar får inte anordnas närmare än 0,5 meter till lokalgata
- n₁** Trädet får inte fällas

Utfart

- Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

- p** Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns.

Garage ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata och får i övrigt placeras i tomtgräns.

Utformning

- 0,0** Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i meter. Takkupa får anordnas.

Högsta byggnadshöjd för garage, förrådsbyggnad, uthus etc är 3,5 meter.

- 0,0** Största tillåtna taklutning i grader. Vid sadeltak tillåts en högsta nockhöjd på 8,5 meter.

- fril.** Endast friliggande enbostadshus.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Marklov krävs för fällning av träd inom naturområde N₁

Marklov krävs vid tomtarbete närmast lokalgatan vid släntlutning brantare än 1:1

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

UPPLYSNING

Radonförhållandena, normalriskområde. Radonskyddande grundkonstruktion behövs.

ANTAGANDEHANDLING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

DETALJPLAN FÖR STENSKOGEN 2:19 m fl fastigheter

HÖÖRS KOMMUN, SKÅNE LÄN

UPPRÄTTAD AV SWECO ARCHITECTS I FALUN 2013-11-21

ANTAGEN AV KF § 105 2013-12-18 LAGA KRAFT 2014-01-11

GENOMFÖRANDETID T.O.M 2024-01-11

HANS GÖRAN SKOGSJÖ
ARKITEKT SAR/MSA

MARINA FYHR
PLANERINGSARKITEKT MSA

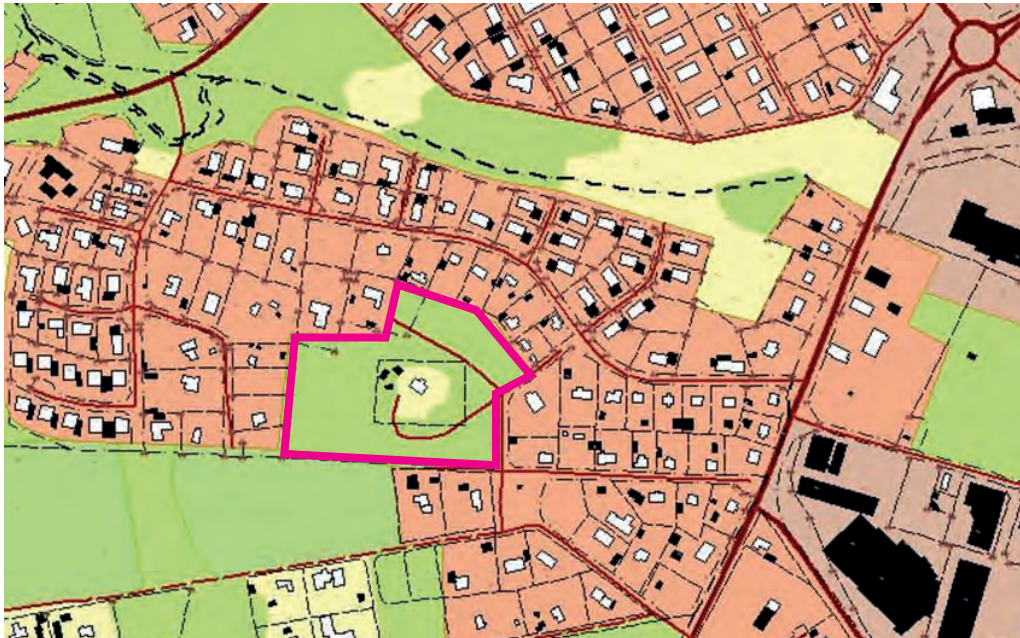
ROLF CARLSSON
SAMHÄLLSBYGGNADSCHEF

Dnr: 302/11-04

ANTAGANDEHANDLING

Normalt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



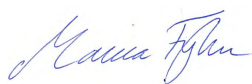
Detaljplan för Stenskogen 2:19 mfl. fastigheter Höör kommun, Skåne län

Upprättad: 2013-11-21



Hans Göran Skogssjö
Arkitekt SAR/MSA

SWECO



Marina Fyhr
Planeringsarkitekt MSA

SWECO

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Antagen av Kommunfullmäktige i Höör kommun 2013-12-18, § 105

Laga kraft 2014-01-11 Genomförandetid t.o.m. 2024-01-11

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Stenskogen 2:19 mfl fastigheter Höörs kommun, Skåne län

HANDLINGAR

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Särskilt utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra tomtmark för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Stenskogen 2:19 söder om Möllevägen. Planen medger ca 13 nya tomter för villor alternativt några fler då som par-/kedjehustomter i den södra delen av området beroende på efterfrågan.

En bebyggd tomt, Stenskogen 2:20, finns inom planområdet.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Föreliggande planhandlingar föregås av ett enkelt planförfarande.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget ca 1 km sydväst om Höör centrum och utgör en naturlig utveckling av villabebyggelsen i anslutning till befintliga villaområden. Området gränsar i öster till Moränvägen, i norr och väster till villatomter och i söder till naturmark och villatomter.

Avgränsningen av planområdet har anpassats till angränsande planer.

Areal

Planområdet omfattar ca 2 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Stenskogen 2:19 och 2:20 som ägs av Frx i Kristianstad AB resp. privat markägare. De nya villatomterna avses genom avstyckning bilda egna fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet. Väg 23 öster om planområdet är utpekad som riksintresse, eftersom vägen är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik.

Översiktliga planer

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan 2002 för Höörs kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2002-08-28 § 76.

Översiktsplan 2002 redovisar inte nu aktuellt detaljplaneområde som bebyggelseområde och anger inte heller några andra allmänna intressen i området. Närheten till skjutbanan (ca 200 meter söder om planområdet) har tidigare förhindrat en utbyggnad av Stenskogen 3:100 och 2:19. Ett avtal finns numera tecknat mellan Höörs kommun och Höörs Skytteförening (Höörs Pistolsskytteklubb ingår inte i detta avtal). I avtalet står det att ”*Skytteföreningens nuvarande verksamhet kan pågå i enlighet med vid var tid gällande föreskrifter minst t.o.m. år 2009. Efter denna tid förbinder sig Skytteföreningen att inom fastigheten tillse att allt bedrivit skytte, som orsakar bullerstörning för omgivningen, upphör senast i samband med inflyttning i de första av de nya bostäder, som tillkommer i samband med exploatering*” på fastigheterna Stenskogen 2:19 och Stenskogen 3:100. Sedan avtal tecknats beslutade kommunstyrelsen i december 2007 att vara positiv till att pröva lämpligheten för ny bebyggelse genom framtagande av ett planprogram. Ett planprogram har därefter tagits fram för del av Stenskogen daterat 2011-08-25. Kommunstyrelsen har 2011-09-08 godkänt att planprogrammet ska ligga till grund för kommande detaljplanearbete där nu aktuell detaljplan ingår. Närheten till centrum och järnvägsstationen samt att planområdet fått kommunalt vatten- och avlopp gör området intressant för ytterligare bebyggelse.

I augusti 2009 beslutade Kommunstyrelsen att en aktualisering av gällande översiktsplan från 2002 skulle arbetas fram. Förslag till ny översiktsplan, Översiktsplan 2012, har varit på samråd. I denna ingår Stenskogen som ett utpekad exploateringsområde för bostäder. För Stenskogen sägs följande i översiktsplanen och som berör planområdet:

Översiktsplanen ger möjlighet att bygga ut Stenskogen med 50-60 villor i den norra delen, enligt godkänt planprogram. Denna bebyggelse blir en komplettering av den befintliga bebyggelsen som i många fall varit fritidshus som omvandlats till permanenthus. Vägledande vid utformningen av de nya bostadsområdena är att anpassa den nya bebyggelsen till områdets bebyggelsekaraktär med relativt stora tomter samt eftersträva gröna stråk. Området håller på att förändras i och med att nya, större hus byggs och nya områden exploateras. Förändringen stimuleras också av att området fått kommunalt vatten- och avlopp. Närheten till centrum och järnvägsstationen gör området intressant för ytterligare bebyggelse. All ny bebyggelse måste ta hänsyn till bullerpåverkan från vägar, exempelvis väg 23.

Planprogram

Ett planprogram finns framtaget för del av Stenskogen daterat 2011-08-25 (godkänt av KS 2011-09-08). Programmet ligger som grund för detaljplanläggningar i Stenskogen där nu rubricerad detaljplan omfattas.

Detaljplaner

Ingen del av planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt.

Följande detaljplaner angränsar till planområdet:

- Styckningsplan å fastigheten Höör 16:11. Laga kraft 1943 (plan 29)
- Stadsplan för del av Stenskogen etapp 1. Laga kraft 1982 (plan 58)



Områden som omfattas av gällande detaljplaner

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott i Höörs kommun har 2011-12-12 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Nedan beskrivs planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser.

Om området inte planläggs (nollalternativet - miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs) förmodas området fortsätta ha dagens användning med blandskog. Ett annat alternativ som är möjligt för fastigheten Stenskogen 2:19 är att markägaren använder marken för plantering, det vill säga området kan skövlas från den vegetation som finns på platsen idag och planteras med någonting annat, exempelvis energiskog eller granplantering. Det finns inte någon detaljplan som säger vad som får och inte får finnas inom fastigheten och markägaren kan därmed nyttja marken för mindre skogsbruk, för att få inkomst på fastigheten. Delar av marken kan även avstyckas för bostadsfastigheter, plan- och bygglagen kräver att detaljplan behövs för att reglera bebyggelsemiljöns utformning för en ny sammanhållen bebyggelse. Detta krav gör det möjligt för att stycka av ett fåtal tomter utan att detaljplan krävs.

Mindre skogsbruk innebär att skogsmaskiner kan komma att köra i området och nya bostadsfastigheter innebär att de befintliga grusvägarna som leder till Stenskogen 2:20, Höjden 13 och 14 får ytterligare trafikbelastning på grund av att de nya tomterna ska ha en anslutande väg.

Mark och vegetation

Stenskogen 2:19 som är obebyggd är bevuxen med lövträd. Här växer bl.a. ek, bok, lönn och alm. De största höjdskillnaderna i planområdet finns inom fastigheten Stenskogen 2:20 (bebyggd villatomt) och är på 9 meter sluttande mot nordöst (se figur nedan). Naturvärdet inom planområdet är enligt Grönstrukturprogrammet "låga naturvärden" (klass 4).

Ett område i planområdets nordvästra del anges som naturområde i planen (N_1) för att spara ett grönstråk i området samtidigt som några av de större träden inom planområdet kan sparas. Marklov krävs för trädfallning. Träd markerade med n_1 på plankartan får inte fällas. Kommunen är inte huvudman för naturområdet utan gemensamhetsanläggning avses bildas för ingående fastigheter där även E-område för miljöstation planeras ingå.



Höjdförhållanden inom planområdet (röd gräns). Blå stjärnan visar på den högsta höjden inom planområdet.



Ekdunge som sparas i grönområdet



Större bok som ligger inom grönområdet

Det är också önskvärt att större träd inom de föreslagna tomterna bibehålls i möjligaste mån för att bevara områdets gröna karaktär.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram av Sweco Infrastructure daterad 2012-11-16. Denna visar att det översta jordlagret på ca 0,2-0,3 m består av mullhaltig sand alternativt mulljord. Därefter följer siltig eller något siltig sandmorän ner till mellan 1,1 och 4,7 meters djup. Bergets överyta antas ligga ca 5 meter under markytan i den norra delen av området och ca 4 meter under markytan i den södra delen av området. Lokalt kan bergets överyta ligga högre.

Grundläggningsförutsättningarna inom området är generellt goda och grundläggning bör kunna ske med platta på mark. Mer objektspecifika undersökningar måste dock utföras i samband med detaljprojektering inklusive radonundersökning.

1989 gjorde Sveriges Geologiska Institut en översiktlig undersökning av markradonhalter i Höörs kommun. Av den framgick att större delarna av kommunen utgörs av mark med normal eller låg risk för radonförekomst. Vid byggande på mark med normal risk för radonförekomst ska byggnader utföras radonskyddat. Ett radonskyddat utförande innebär att golv och väggar görs täta mot marken.

Fornlämningar

Inom planområdet finns, enligt fornminnesregistret, inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Stenskogen 2:19 inrymmer ingen befintlig bebyggelse. Fastigheten Stenskogen 2:20 som omgärdas av 2:19 är dock bebyggd med ett putsat enbostadshus i en våning och ett flertal mindre komplementbyggnader. Stenskogen 2:20 ingår i Kulturmiljöprogrammet för Höörs tätort.

Bostadsbebyggelsen som ligger i anslutning till Stenskogen 2:19 är permanentbostäder och byggnaderna skiljer sig åt gällande våningsantal, fasadmaterial och kulör. Fastigheterna har varierande tomtstorlekar, medelvärdet på omkringliggande tomter ligger på ca 1500 m².



Befintligt enbostadshus inom Stenskogen 2:20.

Bostäder (B)

Inom planområdet avses ca 13 tomter för friliggande villor uppföras alternativt några fler då som par-/kedjehus tomter i den södra delen av området. Om par-/kedjehus uppförs i den södra delen blir antalet friliggande tomter ca 10 stycken och antalet par-/kedjehus tomter ca 6 stycken. Se illustrationsplan.

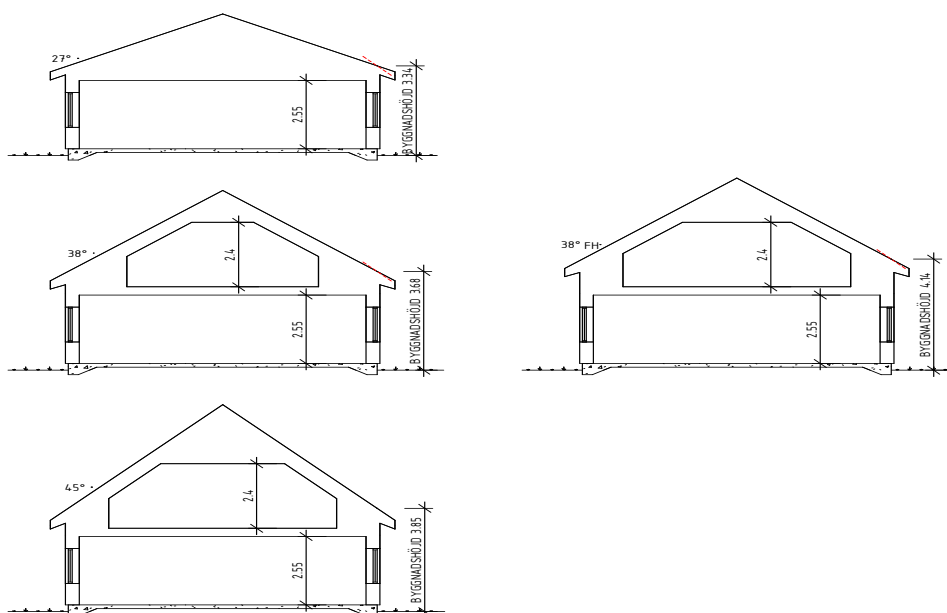
Största tillåtna byggnadsarea är 30% av tomtarean för hela planområdet. För fastigheten Stenskogen 2:20 anges även en största tillåtna byggnadsarea på 250 m² per tomt eftersom tomten är ca 3500 m².

Minsta tillåtna tomtstorlek är 800 m² för merparten av planområdet undantaget kvarteret längst i söder då här eventuellt kan komma att uppföras mindre tomter för par-/kedjehus. För kvarteret i söder anges en minsta tomtstorlek på 800 m² vid uppförande av friliggande villor och 400 m² vid uppförande av par-/kedjehus.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,0 meter och takkupa får anordnas. Byggnadshöjden medger envåningshus eller 1,5-våningshus med förhöjt väggliv såväl med sadel- som pulpettak. Förhöjt väggliv innebär att huset blir något högre än ett traditionellt 1,5-våningshus, med en högre höjd mellan bjälklag och snedtak. Komplementbyggnader (garage, förråd, uthus etc.) får ges en byggnadshöjd av högst 3,5 meter om de uppförs fristående. Denna höjd medger såväl sadel- som pulpettak. Största tillåtna taklutning är 45°. Vid uppförande av sadeltak tillåts en högsta nockhöjd på 8,5 meter.

Nedan visas exempel på hussektioner som kan vara möjliga med de planbestämmelser som föreslås gälla.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Garage ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata och får i övrigt placeras i tomtgräns.



Exempel på hussektioner.

Service

Kommersiell och kommunal service finns i Höörs centrum ca 1 km nordost om planområdet. Livsmedelshandel hittas närmast vid cirkulationsplatsen Södergatan/ Malmövägen ca 300-400 meter nordost om planområdet.

Inom planområdet planeras det inte för någon ny service eftersom området räknas som centrumnära.

Tillgänglighet

Fastigheten Stenskogen 2:19 inrymmer inga större nivåskillnader. Lokalgatunätet är också utformat så att alla föreslagna bostadstomter får direkt biltillgänglighet. Fastigheten Stenskogen 2:20 sluttar brant mot norr och öster men har god tillgänglighet mot söder.

Utformningen i detalj av bebyggelsen och tomtplatserna med avseende på tillgängligheten inomhus och i utemiljön bedöms i samband med bygglov och/eller bygganmälan.

Friytor

Lek och rekreation

Ca 100 meter sydväst om planområdet finns en skogbevuxen kulle med stor nivåskillnad som avses bevaras enligt kommunens planprogram för del av Stenskogen. Vidare finns skogsområden ca 200 meter sydväst om planområdet.

Söder om planområdet löper en väg i västlig riktning i förlängningen av Gamla Orupsvägen fram till den stora kullen. Vid kullen finns vidare ett gångstråk söderut utmed befintlig luftledning som gör att man når skogsområden längre söderut. Gångstråket går genom säkerhetsområdet för skjutbanan. Stråket är inte rekommenderat då det kan innebära fara vid skjutverksamhet på skjutbanan.

Planområdet ligger nära naturområden och behovet av friytor för rekreation kan anses vara tillgodosett.



Friytor och promenadstråk i närområdet. Planområdet markerat med röd gräns. Befintliga gc-vägar är gula streck. Ovannämnda väg för att nå friytor är markerad med en grönstreckad linje och höjderna är utpekade med blå stjärnor.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken.

Vägar och trafik

Trafikmatning

Planområdet matas idag från väg 23 i öster och vidare längs Gamla Orupsvägen och Moränvägen. Moränvägen är stängd för utfart mot Möllevägen. Vägarna intill planområdet har en varierande vägbredd på mellan 6 och 7 meter och en hastighet på 50 km/h. Kommunen arbetar med inriktning mot att hastigheten kan komma att sänkas till 40 km/h enligt den hastighetsplan som kommunen arbetat fram.

På sikt kan trafikmatning till planområdet komma att förändras i samband med att fastigheten Stenskogen 3:100 (söder om planområdet) planläggs och byggs ut. När Stenskogen 3:100 byggs ut planeras en gemensam vägförbindelse till Sandstensvägen från Stenskogen 2:19 och 3:100. Anslutning mellan planområdet och Stenskogen 3:100 kan ske från planområdets sydvästra del och vidare mot sydväst för att nå Sandstensvägen med dess planerade förlängning. När den gemensamma vägförbindelsen är utbyggd är kommunens intention att utfart inte längre ska vara möjlig till Moränvägen för Stenskogen 2:19. Området matas då enbart från Sandstensvägen. Det kommer att medföra att belastningen på korsningen Gamla Orupsvägen/väg 23 minskar.



Karta ur "Program för del av Stenskogen" som visar möjlig förlängning av Sandstensvägen (röd linje).

Lokaltrafik (LOKALGATA)

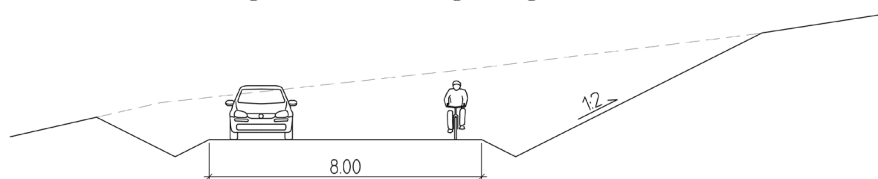
Inom planområdet föreslås två nya lokalgator som ansluter till Moränvägen i två punkter. Lokalgatorna föreslås ha en bredd på ca 8,0 meter med väl tilltagna kurvradier för att bli underlättade för räddnings- och sopfordon. Lokalgatorna ska ges en lutning som inte överstiger 5%. På nästa sida redovisas två gatusektioner för lokalgatan i söder respektive norr. På dessa framgår slänthlutningar mellan väg och tomt i de brantaste partierna. Karta som visar var gatusektionerna (A-A och B-B) är tagna framgår på karta som finns på nästa sida.

Utfartsförbud har utlagts mot Moränvägen samt mot föreslagen lokalgata i korsningen som leder söderut mot fastigheten Stenskogen 3:100, i gränsen mellan tomtmark och väg.

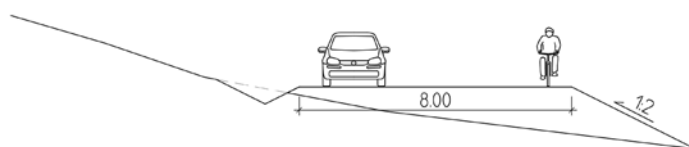


Karta som visar var gatusektionerna A-A och B-B är tagna.

För lokalgatan i söder behöver schaktning ske vid anläggande av vägen för att klara en väglutning som inte överskrider 5 %. De nya tomterna som planeras i söder får då en slänt som sluttar ner mot gatan. För att några av de nya tomterna ska komma i nivå med den nya vägen behöver mark schaktas bort. Exempelvis tomten som skapas vid sektionen behöver sannolikt schakta bort jordmassor. För fastigheten Stenskogen 2:20 innebär vägen att ingrepp behöver göras på fastigheten. Ingrepp som innebär att den nya vägen inte påverkas negativt av dagvatten och eventuell eroderad mark. Ett exempel på ingrepp är att anordna en stödmur mot den nya vägen. Eventuella stödmurar får inte placeras närmare än 0,5 meter från lokalgatan. Uppsamling av dagvatten sker i vägdiken. Slanter bör återställas med vegetationsskikt så att erosion undviks. Förändringarna får inte ske utan medgivande från fastighetsägaren.



Gatusektion för lokalgatans södra del, sektionssnitt A-A enligt karta ovan.

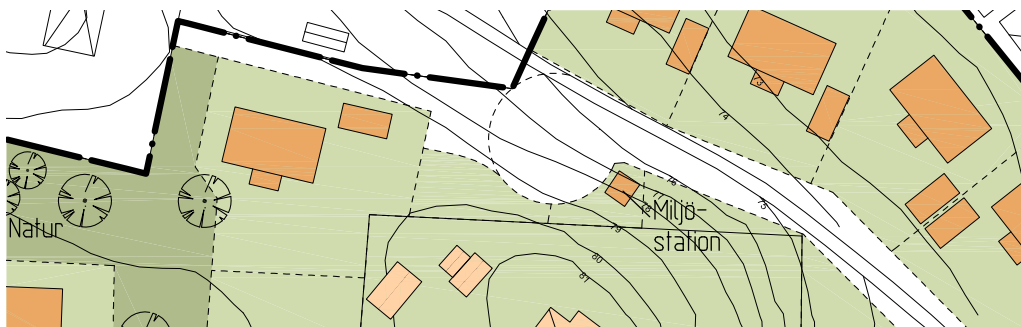


Gatusektion för lokalgatans norra del, sektionssnitt B-B enligt karta ovan.

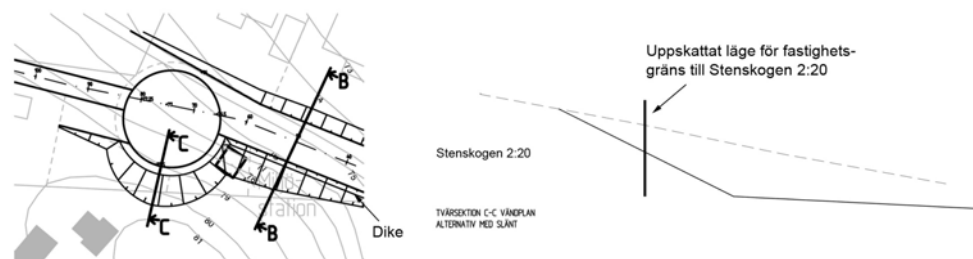
För lokalgatan i norr behöver uppfyllnad ske vid anläggande av vägen för att klara en väglutning som inte överskrider 5 %. De nya tomterna som planeras i norr får då en slänt som sluttar upp mot gatan. Detta innebär med stor sannolikhet att de nya fastigheterna i norr behöver fyllas ut för att komma i nivå med den nya vägen. Uppsamling av dagvatten sker i vägdiken.

Inom planområdet föreslår en vändzon norr om fastigheten Stenskogen 2:20. Lokalgatans utrymme för vändzonen har en diameter på 21 meter, vilket gör det möjligt för

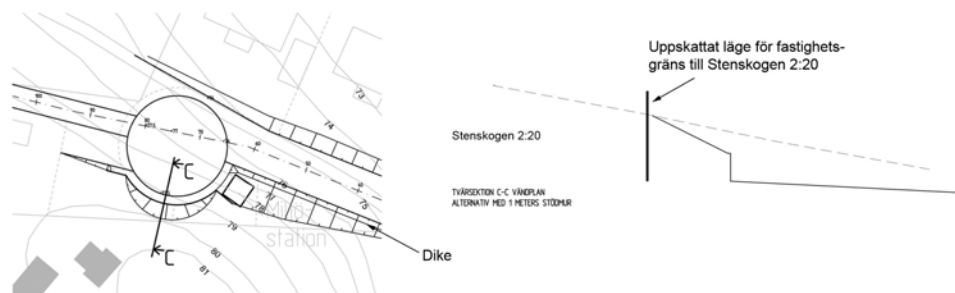
större fordon (exempelvis sopbil) att vända på platsen. Delen av lokalgatan som avser vändzonen är större än vad som i realiteten krävs för en vändzon på 21 meter i diameter. Illustrationskartan visar en cirkel på 21 meter i direkt anslutning till miljöstationen. För att anlägga vändplanen så behöver mark schaktas bort i de södra delarna av vändplanen. Marken närmast Stenskogen 2:20 är grönmärkt i illustrationen för att visa att marken mellan den asfalterade ytan och fastighetsgränsen till Stenskogen 2:20 blir en slänt med en lutning på ca 1:2. Slänt kan anordnas på mark tillhörande Stenskogen 2:19 och därmed behöver det inte anläggas någon stödmur i fastighetsgränsen till Stenskogen 2:20 för att säkerställa att den nya lokalgatan inte påverkas negativt av eroderande mark eller dagvatten. Slänter bör återställas med vegetationsskikt så att erosion undviks.



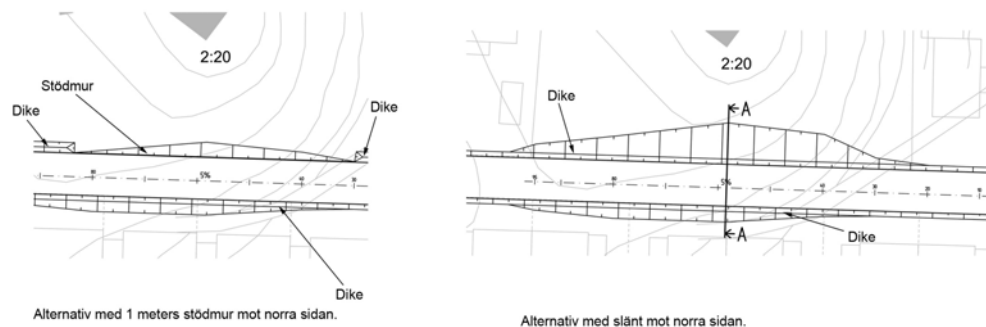
Illustrerad vändplan norr om Stenskogen 2:20.



Plan och sektion på vändplanen med slänt mot Stenskogen 2:20.



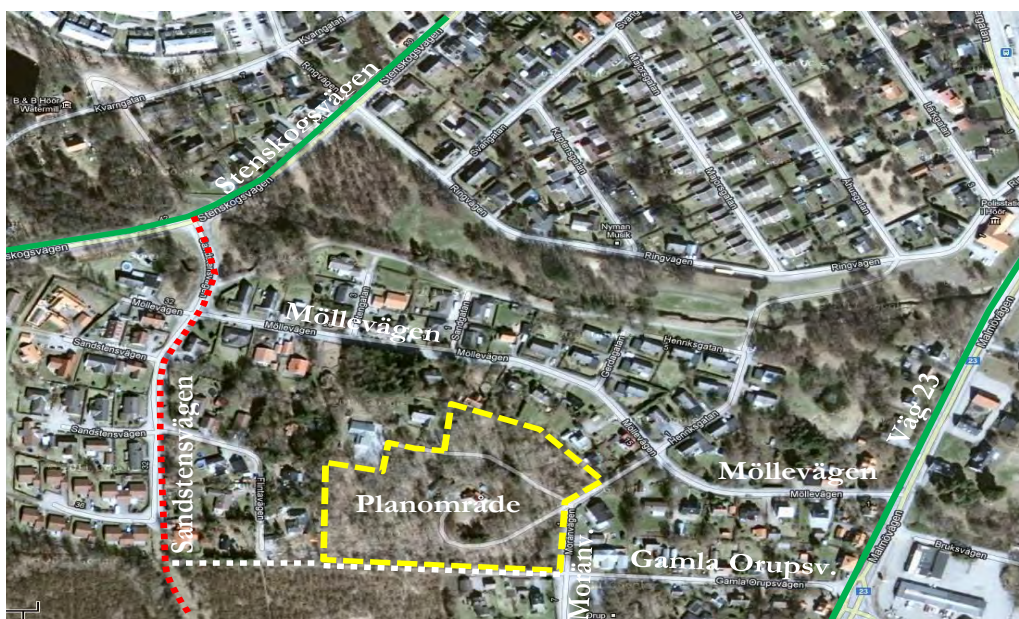
Plan och sektion på vändplanen med stödmur mot Stenskogen 2:20.



Plan på den södra lokalgatan. Den vänstra bilden visar förslag på stödmur mot Stenskogen 2:20 och den högra visar förslag på slänt mot Stenskogen 2:20.

Gång- och cykelvägar

Idag finns gång- och cykelväg längs Stenskovsvägen ca 200 m nordväst om planområdet och längs väg 23 öster om planområdet och som löper mot Höörs tätort. Gång- och cykelvägarna når från planområdet via Moränvägen som har en gång- och cykelförbindelse till Möllevägen. Från Möllevägen blir det blandtrafik fram till Åhusparken och därifrån används befintligt stråk via Ringvägen eller Stenskovsvägen. I samband med att Stenskogen 3:100 (söder om planområdet) planläggs och byggs ut föreslås en ny gång- och cykelväg utmed Sandstensvägen som når Stenskovsvägen. När både Stenskogen 2:19 och 3:100 är utbyggda sammanfogas vägarna och en förbindelse finns till Sandstensvägen. (Bild som visar gång- och cykelvägar närmast planområdet finns på sid. 8).



Befintliga (grön linje) och planerade (röd streckad linje) gc-vägar i anslutning till planområdet. Befintlig stig söder om planområdet (vit streckad linje). Planområdesgräns (gul streckad linje).

Parkering

Garage och parkeringsplatser förutsätts uppföras på de egna tomterna.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförbindelse finns utmed Stenskovsvägen med ringbussen mot Snogeröd (linje 444). Närmaste hållplats ligger ca 400 meter norr om planområdet.

Störningar

Buller från vägtrafik

Normalt bör följande bullernivåer inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

I december 2009 gjordes en bullerinventering av Höörs tätort av konsultföretaget Ramböll. Årsmedeldygnstrafiken (2009) på väg 23 är 12064 fordon och på Stenskogsvägen är siffran på 1520 fordon. Konsultföretaget gjorde även en beräkning på ett framtida scenario. År 2020 uppskattas väg 23 ha 13822 fordon och Stenskogsvägen uppskattas ha 1741 fordon. Resultatet av bullerberäkningarna visar att riksdagens antagna riktvärden (proposition 1996/97:53) för ny bebyggelse inte överskrids inom planområdet. På kartan nedan kan man se den ekvivalenta ljudnivå för dagens trafiksituation (planområdet är inringat). I framtidsscenarioet har ljudnivån inte nämnvärt ökat.



Ekvivalent ljudnivå för dagsläget. Gul och grön färg är bra värden (högst 55 dBA).

Kommunen arbetar med inriktning mot att hastigheten på väg 23 kan komma att höjas från 50 km/h till 60 km/h enligt den hastighetsplan som tagits fram. I hastighetsplanen har det gjorts en beräkning för bullret. Om hastigheten skulle ändras som planen föreslår blir planområdet inte negativt påverkat, se karta nedan.



Ekvivalent ljudnivå utifrån inriktning mot att hastigheten längs väg 23 kan komma att höjas enligt hastighetsplanen från 50 km/h till 60 km/h. Gul och grön färg är bra värden (högst 55 dBA).

Bebyggelsetillskottet inom planområdet alstrar lokalt viss trafik, som kan medföra buller för närboende längs främst Gamla Orupsvägen och Moränvägen vilka är de vägar som kommer att belastas av trafik som alstras från planområdet. De nya tomterna uppskattas alstra sammanlagt drygt 100-150 fordonsrörelser/dygn på vägnätet (8 fordonsrörelser/tomt). Tillskottet av trafik bedöms inte ge upphov till att några riktvärden för trafikbuller överskrids. Den trafik som alstras flyttas till Sandstensvägen när Stenskogen 3:100 är utbyggt.

Buller från skjutbana

Ca 200 meter söder om planområdet finns idag en skjutbana som innehåller en 300 meter lång gevärbana och en pistolbana på 25 meter. De som nyttjar skjutbanan är Höörs skytteförening, Höörs Ungdomsskytteförening och Höörs pistolskytteklubb. Marken för pistolbanan är endast upplåten.

Bullret som skjutbanan alstrar har tidigare förhindrat en utbyggnad av Stenskogen 2:19 och 3:100. I mars 2007 upprättades dock ett avtal mellan Höörs skytteförening och Höörs kommun med avsikten att ge förutsättningarna för upphörandet av den bullerstörande skytteverksamheten, samt att säkerställa en ljudmiljö som ger möjlighet till ny bostadsbebyggelse inom Stenskogen 2:19 och 3:100. Den skytteverksamhet som får finnas kvar enligt avtalet är det skytte som bedrivs med vapen av kaliber 22LR (salongsgevär/ luftgevär) eller andra vapen, om man kan påvisa att Naturvårdsverkets normer inte överskrids.

Avtalet är mellan Höörs kommun och Höörs Skytteförening, det vill säga Höörs Pistolskytteklubb ingår inte i det avtalet.

Miljödomstolen i Växjö har (2007-02-09) beslutat att skjutbanan endast får användas under begränsade tider och i liten omfattning. Skytte med kalibrar som ger upphov till högre ljudnivåer än gevär kaliber 6,5 får inte förekomma. I beslutet sägs följande:

”Det har inte framkommit någon grund för att anta att den nuvarande verksamheten, efter tidsbegränsningarna, kan befaras ge upphov till olägenhet av väsentlig betydelse för människors hälsa eller miljön. Yrkandet om förbud för denna skall alltså inte bifallas. Kaven på skyddsåtgärder för den del av skytteverksamheten som kan vara störande är enligt miljödomstolens mening redan uppfyllda genom att sådant skytte endast tillåts en vardagkväll i veckan och på söndagar under sommarhalvåret och endast på vissa lördagar under vinterhalvåret.”

Avtal

I och med planläggningen av Stenskogen 2:19 innebär det att avtalet som finns mellan Höörs kommun och skjutbanan verkställs (Höörs Pistolskytteklubb ingår inte i detta avtal). I avtalet står det att ”Skytteföreningens nuvarande verksamhet kan pågå i enlighet med vid var tid gällande föreskrifter minst t.o.m. år 2009. Efter denna tid förbinder sig Skytteföreningen att inom fastigheten tillse att allt bedrivet skytte, som orsakar bullerstörning för omgivningen, upphör senast i samband med inflyttning i de första av de nya bostäder, som tillkommer i samband med exploatering” på fastigheterna Stenskogen 2:19 och Stenskogen 3:100.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kommunalt vatten- och avlopp har byggts ut i Stenskogsområdet under hösten-vintern 2007/2008.

Dagvatten

Dagvattnet som alstras inom planområdet ska tas om hand och fördröjas lokalt inom detaljplaneområdet, enligt kommunens dagvattenpolicy. Befintliga dagvattenledningar i planområdets sydöstra del kan behöva dras om där nya tomter planeras.

El

Planområdet kommer att anslutas till Höörs Energiverks (som är en del av Kraftringen Nät AB) nät som står för eltillförseln i området.

Kraftringen Nät AB har en elserviskabel som löper från planområdets södra del och upp till bebyggelsen inom Stenskogen 2:20. Denna måste sannolikt dras om något i söder där nya tomter planeras. Eventuell ledningsomdragning bekostas av exploatören.

Tele

Skanova bevakar TeliaSonera, Tele2 och Telenors nät. Skanova har en telekabel som löper över planerad ny tomt öster om Stenskogen 2:20 och vidare upp till bebyggelsen inom Stenskogen 2:20. Denna måste sannolikt dras om där ny tomt planeras. Eventuell ledningsomdragning bekostas av exploatören.

Värme

Inom planområdet kommer värmeförsörjningen med stor sannolikhet ske genom enskilda värmesystem. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas.

Enligt miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.

Avfallshantering

Den avfallshantering som gäller för planområdet är källsortering. Företaget MERAB ansvarar för avfallshanteringen och är ett regionalt avfalls- och återvinningsföretag med placering i Eslöv. I Höörs kommun finns återvinningscentralen på Verkstadsgatan i Höörs tätort. Ett E-område för servicestation för avfall finns utlagt inom planområdet om behov finns av att anlägga ett servicehus för gemensam avfallshantering inom planområdet.

Räddningstjänst

Planområdet är beläget inom 10 minuters insatstid från räddningstjänsten i Höör.

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 meters gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. Möjlighet att ta sig fram längs gatunätet och ställa upp räddningsfordon finns inom hela planområdet så att 50 meter inte överskrids.

Tillgängligheten för räddningsfordon bedöms som god inom planområdet.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och byggnadsnämndens tekniska granskning.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. I denna bedöms behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte föreligga.

BEHOVSBEDÖMNING

Områdets egenskaper

Planområdet är beläget ca 1 km sydväst om Höör centrum och söder om Möllevägen. Området är obebyggt undantaget en bostadsfastighet i områdets mitt. De obebyggda delarna är bevuxna med lövträd. Naturvärdet inom planområdet är enligt Grönstrukturprogrammet ”låga värden” (klass 4). De största höjdskillnaderna för fastigheten Stenskogen 2:20 finns i nordöst och är på 9 meter.

Området gränsar i öster till Moränvägen, i norr och väster till villatomter och i söder till naturmark och villatomter.

Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som planen avser att medge

Planen medger totalt ca 13 tomter för friliggande bostadsbebyggelse alternativt några fler tomter då för par-/kedjehus i områdets södra del. Bebyggelsen är grupperad i fyra kvarter utmed två nya lokalgator som ansluter till Moränvägen i två punkter. Bebyggelse får uppföras som envånings- eller 1,5-våningshus.

Detaljplanens tänkbara effekter

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer störningar att begränsas till främst en viss ökad trafik i området och mindre utsläpp till mark, luft och vatten. Utsläppen bedöms dock som små och lokala. De bedöms därmed inte överskrida gällande miljökvalitetsnormer eller riktvärden.

Effekterna av en exploatering enligt detaljplanen bedöms bli begränsade till själva exploateringsområdet och dess omedelbara närhet.

Sammantaget blir effekterna sannolikt begränsade och bedöms inte kunna innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms därför inte behöva upprättas för kommande detaljplan. Den allmänna miljöpåverkan av detaljplanens genomförande redovisas istället nedan.

Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 behöver upprättas.

Nedan beskrivs konsekvenserna av planens genomförande, för att belysa hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar olika förhållanden.

Naturmiljö och landskapsbild

Naturmark tas i anspråk för genomförande av planförslaget. Området inrymmer dock inga särskilt utpekade naturvärden.

Planförslaget medför att landskapsbilden förändras eftersom planområdet idag är obebyggt undantaget en bostadsfastighet i områdets mitt. Planområdet omgärdas dock av befintlig bostadsbebyggelse varför planförslaget känns om en naturlig kom-

plettering av områdets struktur och bedöms därför inte påverka landskapsbilden negativt.

Boendemiljö

Bebyggelsetillskottet alstrar viss trafik (uppskattningsvis drygt 100-150 fordonsrörelser per dygn), som kan medföra buller, luftföroreningar m fl störningar för närboende längs Gamla Orupsvägen och Moränvägen vilka är de vägar som främst kommer att belastas av trafik som alstras från planområdet. Planområdet utsätts också för buller från främst väg 23 och Stenskogsvägen. Nuvarande och framtida trafikflöden beräknas dock inte ge upphov till att några riktvärden för trafikbuller överskrids i närområdet. Se avsnittet Buller på sid 12-13.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller. Dessa störningar bedöms bli förhållandevis begränsade med hänsyn till den planerade nybebyggelsens småskalighet och omfattning.

KONSEKVENSER

Detaljplanen medför att området möjliggör ny bostadsbebyggelse på fastigheten Stenskogen 2:19. Även fastigheten Stenskogen 2:20 ges möjlighet att kunna dela upp sin fastighet om så skulle önskas.

Detaljplanen har reglerat så att en minsta tomtstorlek är tillåten till 800 m², förrutom på den södra delen av planområdet som tillåter en tätare bostadsbebyggelse. Detaljplanen tillåter en tätare bebyggelse, men det innebär inte att det kommer bli par-/kedjehus. Vilken bostadstyp det kan komma att bli avgörs av efterfrågan, detta betyder att hela planområdet skulle kunna bli planlagt med friliggande villor. Gällande tomtstorleken innebär planen att den minsta tomten får vara 800 m², däremot kan tomterna bli större. Skulle en köpare för en ny fastighet vilja ha en större tomt så tillåter detaljplanen detta.

Planen reglerar även nya byggnaders storlek och höjd. 30% av tomtarealen får bebyggas och för den bebyggda fastigheten har en största tillåtna byggnadsarea reglerats till 250 m². Om tomterna är på 800 m² blir den största byggnadsarean 240 m² och en tomt på 1000 m² tillåter en största byggnadsarea på 300m². När det gäller den nya bebyggelsens byggnadshöjd (avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens takovansida) tillåts den inte överstiga 4 meter och



Förskjutet tak



Pulpettak



Sadeltak

husen tillåts en takvinkel på maximalt 45 grader. Detta tillåter bostäder på 1-1½ våningar och bebyggelsen kan ha olika utseende som till exempel sadeltak, pulpettak och förskjutna tak. Nedan ges exempel på de olika takens utseende. Ett hus med sadeltak har begränsningen attnockhöjden totalt får vara 8,5 meter.

Utmed de föreslagna lokalgatorna har marken reglerats med prickmark, det innebär att marken inte får bebyggas med byggnader.

För att säkerställa att det inte blir fler utfarter mot Moränvägen än den föreslagna lokalgatan har planen försett marken mot Moränvägen med utfartsförbud. Utfartsförbud har också utlagts mot föreslagen lokalgata i korsningen som leder söderut mot fastigheten Stenskogen 3:100.

I och med de höjdskillnader som finns i området kommer de föreslagna lokalgatorna medföra att vägarna kommer att få gå på bank på några delar och i sänka på andra. Detta betyder att det blir höjdskillnader mellan väg och tomt. För att det inte ska bli problem i området med bland annat dagvatten behöver marken i planområdets norra del att fyllas ut och detta gäller även någon del av planområdets södra del. När det gäller vändplanen i norr så behöver mark schaktas bort i de södra delarna. Inga ingrepp bedöms behöva göras inom fastigheten Stenskogen 2:20. Sektioner över de nya vägarna samt vändplanen tidigare i dokumentet redovisar detta. Anledningen till att vändplan föreslås istället för en sammanhängande vägslinga enligt tidigare planförslag är för att spara naturmark och träd i möjligaste mån.

Fastigheten Höjden 13 har i granskningshandlingen givits samma in- och utfartsmöjlighet som de har i dagsläget, då de annars haft en stor höjdskillnad att ta sig genom för att nå lokalgatan samt att de hade fått ändra sin utfart. Byggnationen av den nya lokalgatan kan komma att medföra att stödmurar måste anläggas. Eventuell stödmur kommer behövas direkt söder om fastigheten Stenskogen 2:20 och norr om Stenskogen 2:20, detta för att säkerställa att tomtmarken inte trycks ut på den nya vägen samt undvika att jordmassor sköljs ut på vägen i och med regn. Detta innebär att en stödmur kan behöva lokaliseras inne på fastigheten Stenskogen 2:20 för att lokalgatan ska kunna byggas enligt detaljplanen. En stödmur får inte placeras närmare än 0,5 meter från lokalgatan. På de delar av den nya vägen som innebär att vägen ligger på bank behöver lastupptagningsyta förses vid vägen. Detta betyder att i direkt anslutning till vägen finns ett mindre område som tar upp belastningen som fordonstrafiken lägger på vägen. Finns inte detta kan det medföra att vägen tycks ut på fastigheten och vägen förstörs. Marken närmast lokalgatan säkerställs även med en bestämmelse om marklov.

Detaljplanen har i den sydvästra delen gjort det möjligt med en framtida anslutning till den fastighet som ligger söder om planområdet, Stenskogen 3:100. Tanken är att när Stenskogen 3:100 planläggs så ska vägarna i båda områdena ansluta till varandra och trafiken kan ledas ut på Sandstensvägen, som är en bredare väg än Gamla Orupsvägen. Dessutom är inte utfarten mot väg 23 från Gamla Orupsvägen optimal utan man kan som bilist välja en annan väg via Sandstensvägen och därmed få en mer trafiksäker miljö. När förbindelsen mot Sandstensvägen är utbyggd är kommunens intention att utfart inte längre ska vara möjlig till Moränvägen för Stenskogen 2:19. Området matas då enbart från Sandstensvägen. Det kommer att medföra att belastningen på korsningen Gamla Orupsvägen/väg 23 minskar.

Vägbredden inom planområdet är 8 meter. Det kan tyckas brett för ett sådant litet område, men vägbredden är mindre än andra utbyggnadsområdens vägbredd. Inom vägområdet ska det finnas en körbana (5 m), en gångbana (2 m) för gående för att förbättra trafiksäkerheten och skapa en trygghet i området för de oskyddade trafikanterna och avslutningsvis behövs ett motlutsområde (1 m).

I och med planläggningen av Stenskogen 2:19 innebär det att området snart är möjligt att bebygga vilket betyder att det avtal som finns mellan skjutbanan och Höörs kommun verkställs. Avtalet säger att i samband med inflyttning i den första av de nya bostäderna som tillkommer i samband med exploatering medför att skytte som orsakar bullerstörning för omgivningen ska upphöra. Det exploateringsavtal som upprättas, och kommer antas innan detaljplanen antas, kommer bland annat att innefatta avtalet med skjutbanan och kommunen.

I planområdet har även mark avsatts för en servicestation, regleras med ett E på plankartan. Detta gör det möjligt för att anlägga ett miljöhus/sophus. För att anlägga denna servicestation behöver en gemensamhetsanläggning upprättas, då det behöver skötas. I gemensamhetsanläggningen föreslås även redovisat naturområde (N₁) i planen att ingå. Vad innebär en gemensamhetsanläggning? För att effektivt och långsiktigt kunna samverka med grannar, gällande en anläggning som är till nytta för flera fastigheter, kan en gemensamhetsanläggning bildas. En gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning. Vid förrättningen bestäms regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnader för anläggningen. Det finns två olika former för att sköta en gemensamhetsanläggning: föreningsförvaltning och delägarförvaltning. Föreningsförvaltning innebär att en samfällighetsförening bildas. Delägarförvaltning är den form som gäller om inte en samfällighetsförening bildas. Är det bara några fastigheter som deltar i anläggningen kan den förvaltas av delägarna direkt. En gemensamhetsanläggning är knuten till en fastighet och inte till en person vilket innebär att dess bestånd inte är beroende av vem som äger fastigheten. Rättigheterna medför kostnader, och eftersom lantmäteriet genomför förrättningar har de kunskapen om storleken på kostanderna.

Dagvattenhanteringen är viktig att den löses inom detaljplanen, då det finns stora höjdskillnader. Det är lagfört att det inte är tillåtet att släppa ut dagvatten på någon annans fastighet, dvs markägare får inte släppa ut vatten på kommunens väg och vice versa. Vid den nya vägen behöver det finnas någon sorts dränering så vattenmassor vid regn kan undvikas.

Inom planområdet finns det tele-, el- och dagvattenledningar. Teleledningen och elledningen kommer att flyttas. Ledningarna som planeras att flyttas är inget som ledningsägaren bekostar, utan det är exploatören/markägaren som bekostar en sådan flytt.

Kommunen är huvudman för lokalgata, vilket innebär att det är kommunen som driftar vägen.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas av kommunen i början av 2014.

Etapputbyggnad

Försäljning av småhustomterna kommer att ske i takt med efterfrågan.

Huvudman

Hörs kommun är huvudman för vatten- och avloppsförsörjning i området. Kommunen är huvudman för allmän platsmark (LOKALGATA).

Avtal

Upprättande av exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören pågår. Detta ska godkännas innan detaljplanen antas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Stenskogen 2:19 och 2:20 som ägs av Frx i Kristianstad AB resp. privat markägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Tomterna avses genom avstyckning bilda egna fastigheter.

Allmän platsmark

Lokalgatan som i detaljplanen är allmän platsmark kommer att övergå till kommunal mark, vilket innebär att det är kommunen som har ansvaret för gatan. Det kommer att upprättas ett avtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Stenskogen 2:19 om hur överlämningen av vägen kommer att gå till väga.

Enligt plan- och bygglagen har kommunen möjlighet att lösa in mark som enligt detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren, samt att kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. Ersättning för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen om ingen annan överenskommelse träffas.

Gemensamhetsanläggning

Om gemensam avfallshantering planeras inom planområdet genom anläggande av gemensamt servicehus för avfall (inom E-område) kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas för ingående fastigheter.

En gemensamhetsanläggning behöver bildas för naturområdet (N_p) inom planområdet för ingående fastigheter.

En anläggning som flera fastigheter har behov av och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna kan inrättas som en gemensamhetsanläggning (en reglerad samverkansform) av lantmäterimyndigheten. Detta sker genom en anläggningsförrättning och finns reglerat i anläggningslagen (AL).

Servitut

Två servitut för väg (akt 1267-638.1 och 1367-638.2) belastar Stenskogen 2:19 och gäller till förmån för Höjden 13 och 14 respektive Stenskogen 2:20. Delar av servituten är beläna inom kvartersmark. Delar av servituten blir dock överflödiga när utfart sker på allmän gata, del av servitutet bibehålls till förmån för Höjden 14. Dessa servitut upphävs genom fastighetsreglering i samband med att allmän plats hanteras vid lantmäteriförrättning.

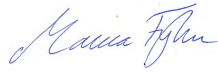
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av arkitekt SAR/MSA Hans Göran Skogsjö och planeringsarkitekt MSA Marina Fyhr, Sweco Architects AB. Detaljplanen har upprättats på uppdrag av Trivselhus AB.

Sweco Architects AB i Falun



Hans Göran Skogsjö
Arkitekt SAR/MSA



Marina Fyhr
Planeringsarkitekt MSA

Höörs kommun

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef