

Figur 1. Bokehäll-Bokeslund, blå ytan visar de markområden som gällande detaljplan från 1967 täcker.

Antagen av kommunstyrelsen 2018-11-13 § 234

Laga kraft 2019-07-02 Genomförandetid t.o.m 2024-07-02

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, reviderad 2018-03-20, 2018-10-30

- ☒ Planbeskrivning med nya egenskapsbestämmelser
- ☒ Gällande plankarta med ändrade egenskapsbestämmelser för bostadsändamål
- ☒ Gällande planbeskrivning som revideras genom att egenskaper stryks finns med efter sid 15.

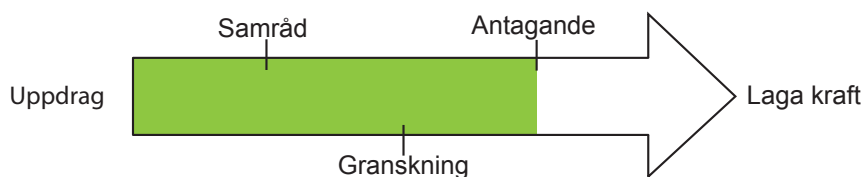
Innehåll

| | |
|---|----|
| Inledning | 3 |
| Förslag | 8 |
| Motiv till planbestämmelser | 9 |
| Konsekvenser | 10 |
| Nya egenskapsbestämmelser som tillförs gällande detaljplan (Ö36) för Bokehäll-Bokeslund | 13 |
| Medverkande tjänstemän | 15 |

Tidplan

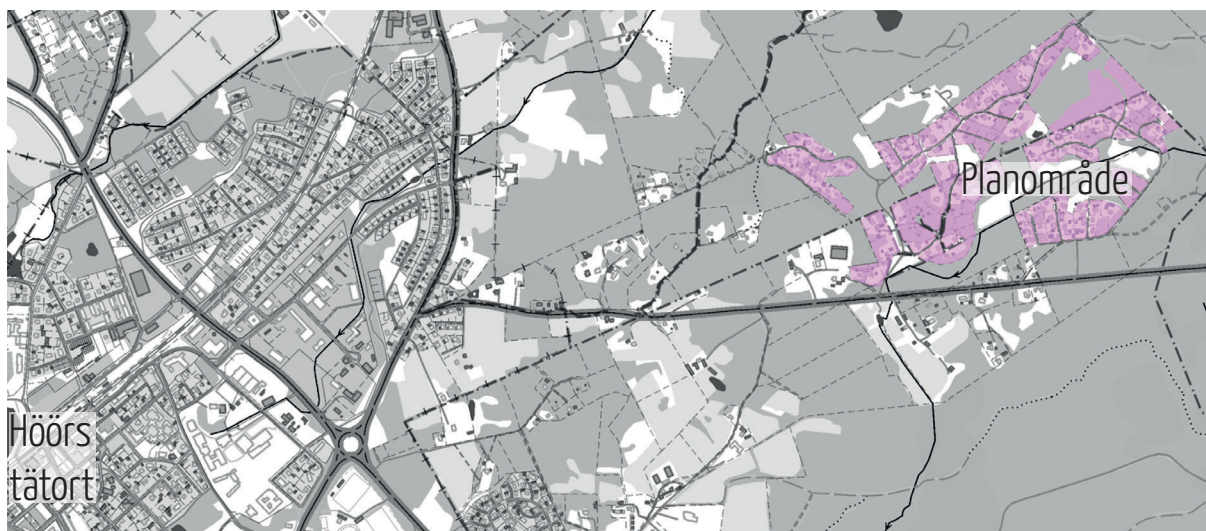
Planprocessen sker med **standard planförfarande** och *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

| | |
|----------------|------------------------|
| Samråd | september-oktober 2017 |
| Granskning | april - maj 2018 |
| Antagande (KS) | hösten 2018 |
| Laga kraft | hösten 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 och genomförande.



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

Inledning

Planhandlingarna avser förenklas och förtydliga att det är plankartan från 1967 som är gällande detaljplan för bostadsområdet och att det endast är plankartans egenskapsbestämmelser som ändras i det aktuella detaljplanearbetet. Planhandlingarna har därför kortats ner från samrådshandlingen och klargör endast de nya egenskaperna och att dessa nya egenskaper tillhör planen som antogs 1967. Avsikten med den nedkortade planbeskrivningen är för att undvika missförstånd, det betyder att förutsättningarna för området arbetats bort och det är den gällande detaljplanens planbeskrivning med dess förutsättningar som är den gällande. Föreliggande handling omfattar endast de nya egenskaperna och vad de innebär.

Plankartan förses med en färg för de områden som omfattas av de nya egenskapsbestämmelserna. **Alla** fastigheter som ligger inom den gällande detaljplanen och är reglerade med besträmmelsen "B" omfattas av de nya egenskapsbestämmelserna.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet är att ändra egenskapsbestämmelserna i gällande detaljplan avseende bostadsändamål. Egenskaperna aktualiseras, antingen tas de bort eller utvecklas. Ändringarna ska möjliggöra modernisering inom Bokehäll-Bokeslund som innebär att större bostadshus tillåts byggas jämfört med den gällande detaljplanens bestämmelser. 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 permanentboende och delar av den gällanden planens reglering är inaktuell och omodern, därför föreslås den ändras.

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 (MKN) 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.

Grundkravet för MKN för vatten är god status. Kommunen arbetar genom vattenråden med att förbättra vattenkvaliteten i kommunens vattenförekomster. Kommunen har även en antagen (2017) dagvattenpolicy där det framgår att "dagvatten ska renas med hänseende på att miljökvalitetsnormer för sjöar och vattendrag ska uppnås och inte överskridas". Dessutom planerar Höörs kommun att ta fram en VA-plan som beskriver hur VA-verksamheten påverkar vattenkvaliteten och hur negativa effekter kan förebyggas.

Det finns ett verktyg för att nå bättre vatten som kallas "VISS" (VattenInformationsSystem Sverige). Verktöget är en databas som har utvecklats av vattenmyndigheterna, länsstyrelserna och Havs och vattenmyndigheten. VISS finns klassningar och kartor över alla Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten. Tanken är att VISS ska ge både överblick och beslutsunderlag för att insatserna ska kunna sättas in där de har störst betydelse och där de är som mest kostnadseffektiva.

I vattenkartan finns det en rubrik "Statusklassningar 2010-2016" med underrubrikerna: Ekologisk status, Kemisk status och Grundvatten kvantitativ status. Under dessa rubriker framgår det vilken status olika vattenförekomster har.

Planområdet redogörs inte på vattenkartan, det innebär att planområdet inte har någon vattenförekomst (vatten delas in i enheter som är likartade så som en sjö, en åsträcka eller ett kustvattenområde). Däremot finns det ett mindre vattendrag (Lerbäcken) som korsar genom planområdet. Lerbäcken har inventerats 2005 och inventeringen visar på att Lerbäcken genom planområdet har ett lugnt vattenflöde och att sträckningen upplevdes mer som ett dike än som en bäck. Den sista sträckningen innan Södra Rörumsvägen upplevdes som en bäck. Från planområdet rinner vattnet vidare i cirka 3000 meter innan det når Höörsån (som finns utpekad i vattenkartan som en vattenförekomst). Höörsån blir således planområdets recipient. Avståndet mellan planområdesgränsen och anslutningen till Höörsån på cirka 3000 meters rinnväg medför att det dagvatten som alstras inom planområdet har renats naturligt och bedöms inte bidra till någon försämring av Höörsåns vattenkvalitet. Det ska även tilläggas att dagvattnet passerar fyra dammar (varav två dammar är reglerade) på denna rinnsträcka vilket medför att vattnet ytterligare fördröjs innan det rinner vidare mot Höörsån. Miljökvalitetsnormen för grundvattnet bedöms inte påverkas negativt av att Bokehäll-Bokeslund ges en utökad byggrätt då dagvattnet kan fördröjas på respektive fastighet och att de "park" områden som finns utpekade i den gällande detaljplanen från 1967 gör det möjligt till ytterligare fördröjning av dagvattnet vid stor nederbörd. Inga fastigheter har risk för översvämning, se skyfallskarteringen (figur 3).

Höörsån finns redovisad i vattenkartan och det redogörs att den har en "måttlig ekologisk status" och att Höörsån "uppnår ej god kemisk status". Däremot bedöms inte den tillkommande byggrätten i Bokehäll-Bokeslund medföra ytterligare försämringar av kvaliteten då kommunen bedömer att det dagvatten som alstras inom planområdet har renats genom fördröjning på bostadsfastigheter, i dammar och den 3000 meter långa rinnvägen innan Lerbäcken ansluter till Höörsån. Därför bedöms det inte vara nödvändigt att reglera dagvattenhanteringen på plankartan eftersom vattenförekomstens status inte bedöms förändras av planen.

Vid kraftiga skyfall riskerar bebyggelse att drabbas av översvämning framförallt när det finns begränsningar i ledningssystemet. För att hållbar dagvattenhantering ska vara möjlig krävs det utrymme. Bostadsområdet Bokehäll-Bokeslund har stora grönytor i direkt an-

slutning till kvartermarken "B" som fungerar bra till fördröjning av dagvatten. Dessutom påvisar skyfallskarteringen att de markområden som kan komma att översvämmas ligger på de markområden som är reglerade med "park" i den gällande planen från 1967. Det är ingen bostadsmark som berörs av skyfallskarteringsöversvämningsdrabbade områden (se figur 3).



Figur 3. Skyfallskartering.

Mittskåne vatten bygger ut VA-nätet i Höörs kommun. När Mittskåne vatten bygger ut kommunens VA-nät innebär det att de fastighetsägare som idag har egen brunn och eget avlopp kan behöva ansluta sig till det kommunala VA-nätet i stället. Höörs kommun har en utbyggnadsplan för de olika områdena i kommunen. Bokehäll-Bokeslund och Klevahäll kommer byggas ut med allmänt vatten och avlopp, utbyggnaden beräknas kunna startas upp under 2019. Eftersom det fortfarande återstår en hel del tillstånd och markåtkomstfrågor vill Mittskåne vatten uppmärksamma på att utbyggnadsstarten kan komma att bli framflyttad ytterligare.

Eftersom all mark som omfattas av detaljplaneändringen redan är ianspråktagen för bostadsbebyggelse och sedan tidigare är godkänd för bostadsbebyggelse medför den aktuella planändringen inte någon förändring på miljön. Ändringen avser egenskaper inom användningsområdet "B". Därför bedöms planändringen inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

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 anpassades 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 som fastställdes 1967 där det framgår 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 vilken mark som får byggas. Området nyttjas i större utsträckning för åretruntboende. Ansökningar om bygglov överskridande området gällande detaljplanebestämmelser inkommer kontinuerligt till byggnadsnämnden.

Hösten 2015 togs ärendet upp till politiskt beslut, då man på tjänstemannanivå inte får ta beslut om vilken omfattning som planarbete ska bedrivas med. 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 höra 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 genomförts sedan planens antagande (1967). På mötet redovisades tre frågeställningar för den fortsatta planläggningen och konsekvenser för varje alternativ. 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 bestämdes 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 boende i området själva skulle ta fram. Dessa personer skulle representera Bokehäll-Bokeslund. En sammanställning gjordes av inkomna enkätsvar och kommunstyrelsen beslutade 2016-10-10 att den fortsatta planläggningen av Bokehäll och Bokeslund endast skulle omfatta bostadsregleringen, det vill säga ändring av egenkapsbestämmelserna. Beslutet baseras på vad de boende som svarat på enkäten med ovan nämnda alternativ, ser som den lämpligaste utvecklingen av deras bostadsområde.

2017-02-13 hölls 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 till förslag på reglering inom Bokehäll- Bokeslund.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan antagen 2018 (juni) omnämns Bokehäll och Bokeslund såhär: "Bokehäll och Bokeslund detaljplanerades för fritidshus på 60-talet. Idag är den helt dominerande delen av bostäderna permanent bebodda. Höörs kommun har konstaterat att den gällande planen ger en för snål byggrätt. Arbete pågår därför med att ändra planen så att byggrätten ska motsvara moderna förväntningar på en bostad." Vägledningen för bebyggelsen vid Bokehäll-Bokeslund och Klevahill står det att "Inom detaljplan prövas förändringar mot gällande plan. Utanför detaljplan kan avstyckning för enstaka nya bostadsfastigheter och andra mindre kompletteringar prövas genom förhandsbesked och bygglov. Kompletterande bebyggelse tillåts om den anpassas till den lantliga miljön och till karaktärsdragen i samma bebyggelsegrupp. Nya bostadstomter bör då inte styckas mindre än ca 1500 m² med hänsyn till landsbygdens luftiga bebyggelsemönster."

I översiktsplanen redogörs dagens situation av väg 13 och väg 23 och att det finns olika studier för en ny dragning av väg 13/23. "Det är inte möjligt för Höörs kommun att peka ut ett vägreservat i översiktsplanen innan Trafikverket har kommit längre i sin planering och bedömning." I översiktsplanen står det att "Bokeslund-Bokehäll har varit omnämnt som ett fritidsområde men är idag i praktiken ett bostadsområde. 300 av 350 fastigheter är permanent bebodda idag, och en ny väg genom/förbi området skulle störa många människors bostadsmiljö."

Detaljplan

Under 1960-talet började Bokehall-Bokeslund att detaljplaneläggas och planen vann laga kraft i september 1967 (planens omfattning syns på figur 1, på framsidan). 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 fritidshusbebyggelse och således sattes bestämmelserna till en maximal byggnadsarea på 140 m².

Riksintressen

Inom planområdet finns det inga riksintressen utpekade.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2016-10-10 att den fortsatta planläggningen av Bokehall och Bokeslund endast skulle omfatta bostadsregleringen. 2017-09-11 beslutade kommunstyrelsen om samråd. Kommunstyrelsen beslutade 2018-04-10 om granskning.

Förslag

Den gällande detaljplanen som antogs 1967 är den gällande detaljplanen för området och kommer fortsättningsvis vara den gällande plankartan och planbeskrivningen. Föreliggande förslag på kompletterande egenskapsbestämmelser för bostadsbebyggelsen kommer att överlappa de bestämmelser som stryks över i detaljplanen från 1967.

Plankartan förses med en färg för de områden som omfattas av de nya egenskapsbestämmelserna. **Alla** fastigheter som ligger inom den gällande detaljplanen och är reglerade med besträmmelsen "B" omfattas **alla** av de nya egenskapsbestämmelserna.

För att detaljplanen inte ska bli svårtolkad eller upplevas som missvisande har planhandlingen arbetats om till att endast innehålla de nya egenskapsbestämmelserna och vad de innebär. Inga andra områden inom detaljplanen kommer beröras i planhandlingen då de redan redogörs i den gällande planhandlingen från 1967.

Föreslagen bebyggelse

I och med beslutet om komplettering med nya egenskapsbestämmelser bidrar det till att beteckningen "I" i gällande detaljplan utgår. "I" redogör för våningsantal, ej tillåten vindinredning och byggnadshöjd. Eftersom "I" försvinner behöver de egenskaper som gäller säkerställas med en ny egenskapsbestämmelse i föreslagen komplettering eller så försvinner de helt.

Planområdet är i dag bebyggt och tillåts ha en största byggnadsarea på 140 m². Förslaget till ändring har som avsikt att aktualisera gällande detaljplanens bestämmelser gällande bostadsbebyggelsen. När området planlades på 1960-talet var avsikten att området skulle bli ett område för fritidsbebyggelse. Idag omvandlas många av bostäderna till permanentboende och cirka 45 procent av de bebyggda fastigheterna har en total byggnadsarea mellan 100-180 m². Detta förslag medger en total byggnadsarea per fastighet till 220 m².

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 ska det inte tillåtas för höga byggnader. Många av bostäderna inom Bokehäll-Bokeslund är s.k. "Väst kuststugor" med en uppskattad nockhöjd mellan 4-4,5 meter. 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 avståndet mellan bostadsbyggnad och fastighetsgränsen ska vara minst 4 meter. Detta avstånd är satt för att reducera en eventuell brandspridning mellan bostadsbyggnader.

Detaljplaneändringen föreslår att byggnadshöjden tillåts till maximalt 3,7 meter (gällande detaljplan tillåter 3,5 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 göra det möjligt med eventuella förändringar på bostadshus tillåts den högsta nockhöjden vara 6 meter. Gällande detaljplan tillåter inte att vind inreds, den bestämmelsen plockas bort och det blir därmed tillåtet att inreda vinden.

Motiv till avsteg från översiktsplan

Översiktsplanen redogör för att Bokehäll och Bokeslund aktualiseras genom detaljplanearbete då den gällande planen ger en för snål byggrätt. Det innebär att översiktsplanen redogör för att Bokehäll-Bokeslund är ett område för bostadsbebyggelse vars detaljplan behöver en översyn av planbestämmelserna. Bedömningen är således att detaljplanen inte innebär någon avvikelse från översiktsplanen (enligt PBL 4:33).

Motiv till planbestämmelser

e Omfattning

Byggrättsbestämmelsen är faktorn som från början skapade detta planärende och är den som behöver aktualiseras. Därför föreslås byggrätten ändras från maximalt 140 m²/fastighet till maximalt 220 m²/fastighet.

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.

Byggnadshöjd och nockhöjd



Byggnadshöjden är satt till nästan samma höjd som den gällande planen förespråkar. I aktualiseringen 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. Om byggnadshöjden har ökat något kan det bidra till att det blir lättare att godkänna framtida bygglovsärenden i området. Det är ingen markant ökning av byggnadshöjden. Det medför att både nya och gamla byggnader fortfarande har en samhörighet då 20 cm inte bedöms upplevas som någon större avvikelse från redan byggda bostäders tillåtna byggnadshöjd. Även komplementbyggnadernas höjd regleras i detaljplanen för att säkerställa att de inte blir för höga. Därför regleras komplementbyggnaders med högsta tillåtna byggnadshöjd till 3 meter, vilket är samma höjd som gällande detaljplan. Komplementbyggnader regleras på grund av att beteckningen "I" utgår från den gällande planen och därför behöver den regleras i den föreliggande handlingen.



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 uppskattad nockhöjd mellan 4-4,5 meter. Samtidigt är avsikten att behålla den "pittoreska" känslan som området har och inte tillåta för höga byggnader. En intention med planen är att möjliggöra mer bostadsutrymme utan att volymens karaktär förändras nämnvärt. 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.

Konsekvenser

Kvarteretsmarken "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 kvarteretsmarken för bostadsändamål att ändras. Inte i avgränsning utan endast gällande egenskapsreglering för bostadsbebyggelsen. Föreliggande detaljplan har för avsikt att aktualisera och därmed ändra den gällande planens egenskapsbestämmelser så att de anpassas bättre till dagens bostadsbehov, bland annat med utökad byggrätt (från dagens tillåtna byggrätt på 140 m²/fastighet till den föreslagna byggrätten på 220 m²/fastighet). 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/fastighet. Det som enligt lag är bygglovsbefriat ingår inte i den totala byggnadsarean på 220 m². Begränsningen med ett uthus och ett bostadshus tas bort i och med aktualiseringen.

Detaljplanen reglerar bostadshuset och komplementbyggnadernas (exempelvis garage eller förråd) nockhöjd, byggnadshöjd och placering. Det innebär att komplementbyggnaderna inte får ha en högre byggnadshöjd än 3,0 meter. Bostadshuset regleras med en byggnadshöjd på 3,7 meter och en nockhöjd på 6,0 meter. Bedömningen är att dessa måttangivelser 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. Däremot är det inte sagt att bostadshuset kommer att bebyggas med den maximalt tillåtna byggnadshöjden som detaljplanen tillåter. Egenskaperna medger möjlighet att bygga upp till de värden som anges. De som kommer att bygga på området i framtiden kan välja att ha en lägre byggnadshöjd.

För att säkerställa att brandspridning mellan byggnader inte uppstår ska det vara ett minsta avstånd på 4 meter till fastighetsgräns, vilket medför att ett avstånd på åtta meter uppnås mellan två bostadsbyggnader på två olika fastigheter.

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. Antal våningar - "Avvikelser från bestämmelserna i mom. 1 må medgivas vid ombyggnad, som är att hänföra till nybyggnad, om de befintliga förhållandena föranleder avvikelser".
2. Byggnadshöjd - "Avvikelser från bestämmelserna i mom. 1 må medgivas vid ombyggnad, som är att hänföra till nybyggnad, under förutsättning att befintlig byggnadshöjd ej ökas".
3. Taklutning - "Avvikelser från bestämmelserna i mom. 1 må medgivas vid ombyggnad, som är att hänföra till nybyggnad, under förutsättning att befintlig taklutning ej ökas".
4. Fasadmaterial - "Avvikelser från bestämmelserna i mom. 1 må medgivas vid ombyggnad, som är att hänföra till nybyggnad, om särskilda skäl tala härför".

De boende i Bokehäll- Bokeslund är idag bilberoende då det finns få närtrafiksturer till området. Det finns däremot kollektivtrafikförbindelse i form av turer som beställs via telefon två timmar i förväg. För att möjliggöra att de som bosatt sig permanent inom området ska kunna modernisera sin bostad har kommunen beslutat att egenskaperna för gällande detaljplan ska ses över. Oavsett planändring eller ej behöver de permanent bosatta inom Bokehäll-Bokeslund använda något sorts fordon för att ta sig mellan bostad och annan mål-

punkt. Ur ett regionalt perspektiv är inte boende i detta läge optimal ur en hållbarhetssynpunkt. Däremot finns bebyggelsen och det finns människor i området som valt att bosätta sig i området permanent, vilket innebär att de valt ett fordonsberoende bostadsläge.

Det har gjorts en uppräknig för fordonstrafiken till 2040 vilket uppskattas innebära cirka 665 fordon i korsningen Södra Rörumsvägen och infarten till Bokehäll och cirka 873 fordon i korsningen Södra Rörumsvägen och infarten till Bokeslund. Beräkningen utgår från att alla fastigheter är bebyggda och uppräknigen utgår från Trafikverkets "Trafikuppräknigstal för EVA och manuella beräkningar 2014-2040-2060". Trafikflödet bedöms inte som problematiskt i förhållande till de dimensioner som den gällande detaljplanen medger på korsningen mellan Södra Rörumsvägen och lokalgatunätet.

I översiktsplanen står det att fokus ligger "på strukturbildande cykelförbindelser i det statliga vägnätet inklusive korsningsåtgärder i landsbygdsmiljö. Avsikten är att tydliggöra i en översiktlig skala hur cykelobjekt som kommunen inte kan genomföra i egen regi hänger ihop med en god livsmiljö och med kommunens utveckling." En av dessa statliga vägar är Södra Rörumsvägen (1335) och översiktsplanen redogör dagens situation för det aktuella planområdet genom att beskriva området enligt nedan:

"Bokeslund och Bokehäll har byggts ut som fritidsområden. En successiv permanent bosättning i områdena gör att de hör till de delar av Höörs tätort där befolkningen växer snabbast, trots att det inte skett någon samlad utbyggnad på flera årtionden. I området finns ett stort antal barn och unga som inte har någon annan väg för att ta sig in till Höörs centrum än via Södra Rörumsvägen."

Behovet av en gång- och cykelvägsförbindelse mellan Bokehäll-Bokeslund och Höörs tätort har länge funnits hos Höörs kommun. 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 trafiksikkerhetsåtgärd i korsningen mellan Norra Fogdarödsvägen föreslås". Därmed har kommunen utrett om att det föreligger behov av någon sorts åtgärd utmed väg 1335. Eftersom Trafikverket är väghållare innebär de 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, varav Södra Rörumsvägen är en av de vägar som kommunen påvisar behöver en gång- och cykelväg.

När människor väljer att bosätta sig i ett läge som från början varit avsett för fritidsbebyggelse väljer kommunen att möjliggöra anpassningar av bebyggelsen genom att egenskaperna för markanvändningen "B" aktualiseras. Av de 138 bebyggda fastigheterna inom området är det cirka 60% som har en byggnadsarea upp till 140 m² och resterande 40% har en byggnadsarea som överstiger den byggrätt som är tillåten inom detaljplaneområdet (140 m²). Höörs kommun vill möjliggöra för de boende som inte redan överstigit 140 m² i byggnadsarea att även de ska kunna modernisera och utveckla sitt boende genom att utöka sin boyta.

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.

Höörsån (Höörsån som är planområdets recipient) finns redovisad i vattenkartan och det redogörs att den har en "måttlig ekologisk status" och att Höörsån "uppnår ej god kemisk status". Däremot bedöms inte den tillkommande byggrätten i Bokehäll-Bokeslund medföra

ytterligare försämringar av kvaliteten då kommunen bedömer att det dagvatten som alstras inom planområdet har renats genom fördröjning på bostadsfastigheter, i dammar och den 3000 meter långa rinnvägen innan Lerbäcken ansluter till Höörsån. Därför bedöms det inte vara nödvändigt att reglera dagvattenhanteringen på plankartan eftersom vattenförekomstens status inte bedöms förändras av planen.

Eftersom all mark som omfattas av detaljplaneändringen redan är ianspråktagen för bostadsbebyggelse och sedan tidigare är godkänd för bostadsbebyggelse medför den aktuella planändringen inte någon förändring på miljön. Ändringen avser egenskaper inom användningsområdet "B".

Planändringen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser av avvikelser 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.

Nya egenskapsbestämmelser som tillförs gällande detaljplan (Ö36) för Bokehäll-Bokeslund

Egenskapsbestämmelserna nedan kompletterar de bestämmelser som finns för kvartersmarken som betecknas med "BF I" i gällande detaljplan.

e_1 - Största exploatering per fastighet är 220 m² byggnadsarea

p_1 - Bostadshus ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot granne

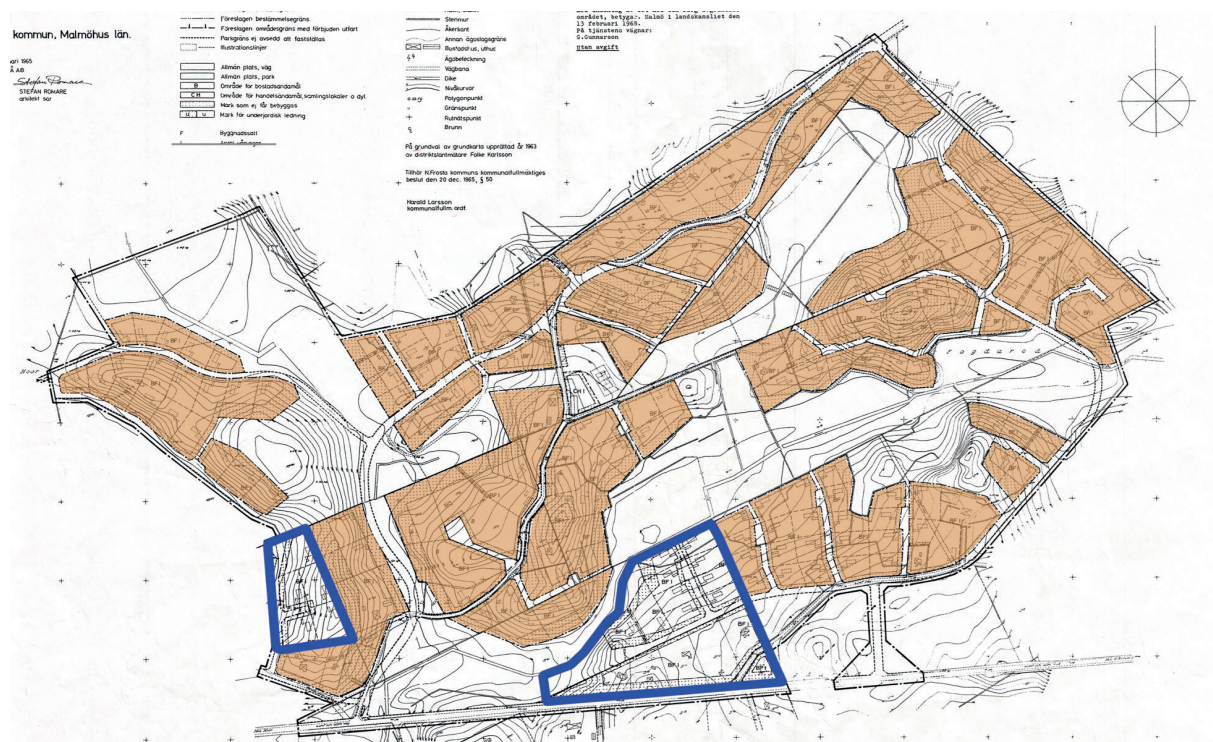
3,7 Högsta byggnadshöjd är 3,7 meter för bostadshus

3,0 Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter för komplementbyggnad

6,0 Högsta nockhöjd är 6,0 meter för bostadshus

Administrativa frågor

Genomförandetiden för de sex nya egenskapsbestämmelserna är 5 år från den dag beslutet att anta kompletteringen/ändringen vunnit laga kraft. Genomförande tiden för underliggande plan har gått ut. Den nya genomförandetiden gäller därför endast själva ändringen av egenskaper.



Figur 4. De orangea ytorna redovisar vilka markområden som omfattas av planbestämmelsen "B". Alla dessa ytor omfattas av de nya föreslagna egenskaperna. Områdena med de blå ramarna är markområden som inte längre omfattas av någon detaljplan (sen tidigare beslut), dvs marken inom de blå linjerna är inte detaljplanereglerad.

Genomförande

Ansvarsfördelning

Tillägget för kvartersmarken inom Bokehäll-Bokeslund är sen tidigare bebyggt. Skulle mark som i detaljplanen är utpekad som bostadsmark bebyggas och som i nuläget inte är bebyggt gäller följande; att vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare att vid behov utföra geoteknisk undersökning av marken avseende markens bärighet. Fastighetsbildning inom planområdet beställs av fastighetsägare som ansöker om sådan. I övrigt ansvarar berörd fastighetsägare för byggnads- och anläggningsarbeten inom mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark. Skulle det vid nybyggnations markarbeten påträffas under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Området är anslutet till det kommunala vattenledningsnätet via en anslutningspunkt och ledningsnätet inom området tillhör en samfällighetsförening. Fastigheterna inom området har enskilda avloppslösningar. Enligt beslutad VA-utbyggnadsplan ska kommunalt spillvattensystem byggas ut till området.

Enligt Höörs kommuns dagvattenpolicy ska utredning om verksamhetsområde för dagvatten göras i samband med att VA ska byggas ut och inte i samband med en kompletterande detaljplan som denna. Mittskåne vatten bygger ut VA-nätet i Höörs kommun. När Mittskåne vatten bygger ut kommunens VA-nät innebär det att de fastighetsägare som idag har egen brunn och eget avlopp kan behöva ansluta sig till det kommunala VA-nätet i stället. Höörs kommun har en utbyggnadsplan för de olika områdena i kommunen. Bokehäll-Bokeslund och Klevahill kommer byggas ut med allmänt vatten och avlopp, utbyggnaden beräknas kunna startas upp under 2019. Eftersom det fortfarande återstår en hel del tillstånd och markåtkomstfrågor vill Mittskåne vatten uppmärksamma på att utbyggnadsstarten kan komma att bli framflyttad ytterligare. Detaljplanen behöver inte ändras för att den här frågan ska rymmas då det redan omfattas av Mittskåne vattens utbyggnadsplaner.

Vad gäller skyfallshantering så är området bra planerat för att klara det. Eftersom det enligt skyfallskarteringen inte ligger några tomter i rinnvägar eller lågpunkter.

Huvudmannaskap

Kompletteringen/ändringen påverkar inte huvudmannaskapet då förslaget endast omfattar egenskapsbestämmelserna på kvartersmark. I övrigt är det enskilt huvudmannaskap inom Bokehäll och Bokeslund. Det innebär att de områden som är planlagda som allmän platsmark sköts av de boende i området genom den gemensamhetsanläggning (Fogdaröd GA:3) och Halla vattenförsörjning ekonomiska förening.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning

Föreliggande förslag omfattar inga förändringar på fastigheternas storlek, vilket innebär att det är gällande detaljplan som berör fastigheternas tillåtna fastighetsstorlek. Det kan nämnas att markägaren ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning.

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.

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

Övriga kostnader

Detaljplanarbetet medför inga nya områden för kvartersmark (eftersom det är gällande detaljplan från 1967 som redogör för vilka områden som är avsedda för bostadsändamål) vilket medför att de kostnader som kan uppkomma i olika avseenden åligger markägaren. Förtydligande av olika kostnader är bland annat:

- 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.
- Lantmäterikostnader i samband med fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av exploitören/ markägaren.
- 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.

Medverkande tjänstemän

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

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Yvonne Hagström
Planarkitekt

