



Figur 1. Bild på området

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Fogdaröd 7:12

Höör, Höors kommun, Skåne län

Upprättad: 2023-04-20

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning daterad 2022-04-22
- Riskutredning farligt gods, Fogdaröd 7:12
- Trafikbuller utredning till DP
- PM planeringsunderlag/geoteknik Fogdaröd 7:12
- MUR/Geoteknik Fogdaröd 7:12
- Samrådsredogörelse

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Mette Dymling
Planarkitekt

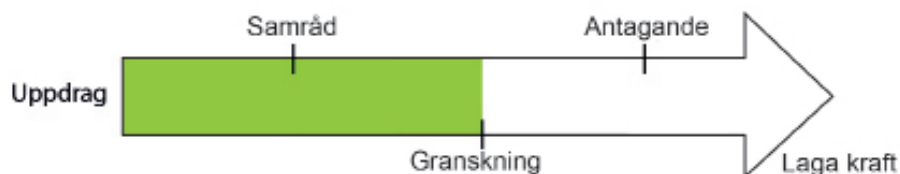
Innehåll

Innehåll	2
Tidplan	2
Inledning	3
Föreslagen markanvändning	4
Motiv till planbestämmelser	10
Konsekvenser	12
Förutsättningar	15
Genomförande	20
Medverkande tjänstemän	22

Tidplan

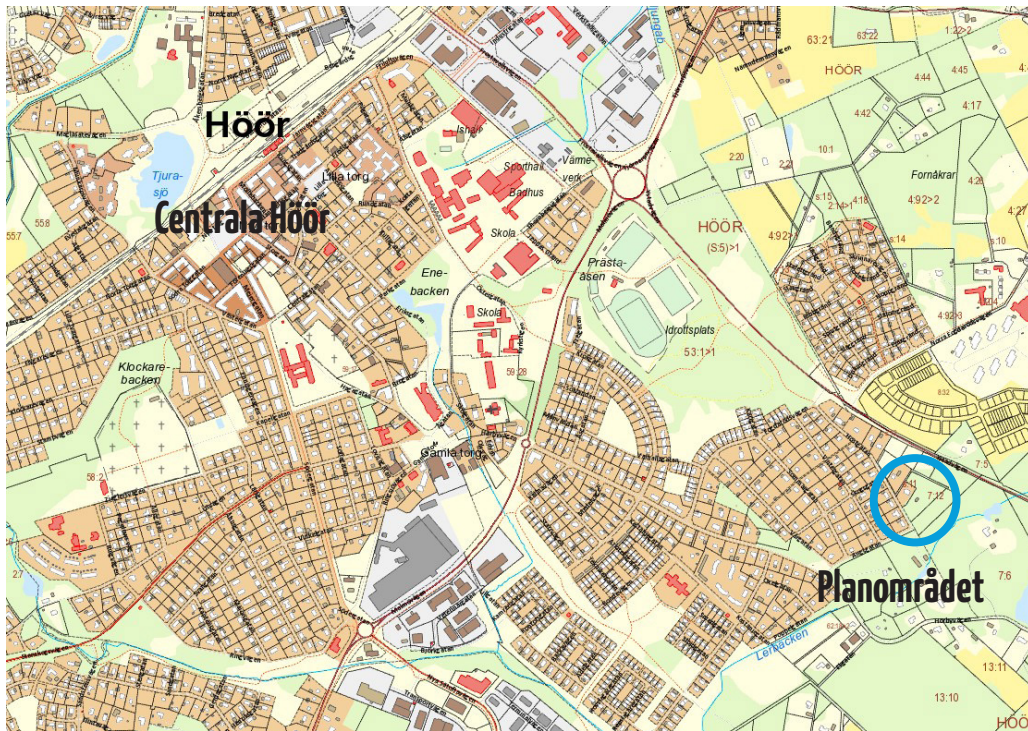
Planprocessen sker med **Standard planförfarande** och *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	juni 2022
Granskning	Våren 2023
Antagande (KF)	Sommar 2023
Laga kraft	Sommar/Höst 2023



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 planförslagets samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.



Figur 2. Översiktskarta som redovisar planområdets läge i förhållande till centrala Höör.

Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att exploatera fastigheten Fogdaröd 7:12 med 4 enbostadshus alternativt upptill 4 st tvåbostadshus i form av parhus.

Plandata

Fastigheten Fogdaröd 7:12 är 5558 m² och ligger intill Höstgatan i utkanten av Höörs tätort. Fastigheten ligger 1,7 km från Höörs station. Fastigheten sluttar 7 meter från nordväst till sydost.

En mindre ekonomibyggning finns på fastigheten. I övrigt är den obebyggd nyligen kalhuggen efter att tidigare varit trädbevuxen.

Miljöbedömning

Bedömning av miljöpåverkan

Avvägning miljöbalken

Under detaljplaneläggningen ska det göras en undersökning om man behöver göra en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

Sedan införandet av miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet har alla kommuner skyldighet att kontrollera och ha kunskap om kommunens utomhusluftkvalitet. Däri ingår att rapportera in uppgifter om luftkvaliteten till den nationella datavärden (SMHI) och att informera kommuninvånarna om halter av luftföroreningar som preciseras i luftkvalitetsförordningen. Genom att delta i samordnad kontroll av luftkvalitet och ingå i samverkansområdet uppfyller medlemskommunerna samtliga krav enligt miljöbalken kopplade till kontroll av utomhusluften. I Höörs kommun redovisas uppmätta halter för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Regeringen har i riktning mot de långsiktiga målen fastställt preciseringar för vissa luftföroreningar bland annat kvävedioxid och partiklar och för miljö kvalitetsnormen för luftkvaliteten får halterna av kvävedioxid inte överstiga 40 µg/m³ per år och för partiklar gäller också 40 µg/m³ per år. För Höörs tätort ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 7-10 µg/m³ och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12-14 µg/m³. Därför bedömer Höörs kommun att aktuell exploatering av fyra-åtta nya bostäder inte utgör något problem vad gäller luftföroreningar.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormer (MKN) beskriver den kvalitet en vattenförekomst bör ha en vid en viss tidpunkt. Målet är att alla vattenförekomster ska nå god status till senast 2027 och kvalitet ska inte försämrans.

Vattenkvaliteten bedöms utifrån kemisk och ekologisk status. Kemisk status är grundad på EU:s gemensamma miljö kvalitetsnormer, och består av en lista med prioriterade ämnen. Den ekologiska statusen bestäms utifrån de hydrologiska, fysikalisk-kemiska och biologiska faktorerna.

Området avvattnas ner mot Lerbäcken som rinner samman med Höörsån vid Sätofta hed och sedan vidare ner till Sätoftasjön som är del av vattenförekomsten Östra Ringsjön.

Lerbäcken är ingen klassad vattenförekomst men det är Höörsån och Östra Ringsjön. MKN och status redovisad i tabell 1. Höörsån ekologiska status är bedömd till måttlig främst på grund av att ån rätats och renas vilket påverkar morfologin. MKN är satt till god ekologisk status 2027. Östra Ringsjöns ekologiska status är bedömd till otillfredsställande då den förutom morfologisk påverkan även är kraftigt påverkad av näringsämnen.

Kemisk status är för båda recipienterna klassad som "uppnår ej god" baserat på mätningar av kvicksilver och BDT. Dessa överskrider i samtliga av Sveriges vattendrag och omfattas av undantag då det inte bedöms tekniskt möjligt att nå god status, till stor del då belastningen beror på atmosfärisk deposition. Övriga parametrar för kemisk status är ej klassade i de båda recipienterna.



Figur 3. Klassade vattenförekomster med planområdet utmärkt

Recipient	Ekologisk status	Kemisk status	MKN
Lerbäcken	-	-	Ingen klassning
Höörsån	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027 God kemisk status Undantag kvicksilver och BDE
Östra Ringsjön	Otillfredsställande	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033 God kemisk status Undantag kvicksilver och BDE

Tabell 1. Klassning av ekologisk och kemisk status samt MKN för berörda vattenförekomster

Föreslagen markanvändning

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.



Figur 4. Illustration över planområdet

Föreslagen grönstruktur

Grönstråk

Ett naturstråk läggs längstmed Höstgatan som är 10 meter brett. Detta grönstråk kommer agera fördröjning av dagvatten från området. Fördröjningsytan kommer vara torrlagt stora delar av året.

Lekytter

Inga lektytter tillskapas inom planområdet. Närmsta lekplatsen finns på Fogdarödsområdet 450 meter ifrån planområdet. Planområdet kommer att bestå av en- och tvåbostäder och det finns plats för privata trädgårdar med möjlighet för lek.

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Den planerade gatan kommer ha en upphöjd trottoar på ena sidan. Cykeltrafik kommer att ske i blandtrafik.

Biltrafik

Planen tillåter upp till 8 nya bostäder. Med en snitt på 8 bilrörelser per bostad och dygn uppgår antalet fordonrörelser till 64 nya fordonrörelser längst den nya vägen samt längstmed Höstgatan och Ångsgatan.

Parkering

Möjlighet för uppställning av två bilar ska finnas på varje fastighet. Ytterligare plats för gästparkering kan ske på gatan.

Utformning av gator

Gaturummet är totalt 7,5 meter brett varav 6 meter vägbanan och 1,5 meter upphöjd gångbana på ena sidan. Vändzonen i norr är anpassad för backvändning för lastbilar så som nyttotrafik.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster (EST) är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Pollinering, skuggning genom vegetation, naturlig vattenreglering och naturupplevelser är några exempel.

EST handlar om människan och naturen i samspel. När det talas om EST betraktas människan som en del av naturen som både skapar och nyttjar ekosystemtjänster. Vissa ekosystemtjänster såsom pollinering, vattenrening och rekreationsmiljöer är tydliga och konkreta. Jordmånsbildning, syreproduktion och livsmiljöer för olika arter är andra viktiga EST som vi kanske inte tänker på till vardags.



Figur 5. Ekosystemtjänster

EST delas vanligtvis in i fyra kategorier efter vilken typ av tjänst de levererar; stödjande, reglerande, kulturella och försörjande.

- Exempel på stödjande - biologisk mångfald, ekologiskt samspel, upprätthållande av markens bördighet och habitat. De stödjande tjänsterna möjliggör såväl samhällets som ekosystemens funktion.
- Exempel på reglerande - luftkvalitet, bullerreglering, skydd mot extremt väder, vattenrening, klimatanpassning och pollinering. Tjänsterna visar på ekosystemens förmåga att trygga och förbättra vår livsmiljö.
- Exempel på kulturella - hälsa, sinnlig upplevelse, sociala interaktioner, naturpedagogik samt symbolik och andlighet. Det är bara människan som nyttjar de kulturella tjänsterna och de förbättrar hälsa och välbefinnande.
- Exempel på försörjande - matproduktion, färskvatten, material och energi. De materiella nyttor som ekosystemet levererar. De är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva.

Planområdet består av en reglerande ekosystemtjänster i form av rening av dagvatten i dagvattenmagasinet. Trädgårdarna i området kan i viss mån utgöra en stödjande ekosystemtjänst gällande biologisk mångfald.

Detaljplanen medför att avverkad naturmark kommer att bebyggas med bostäder vilket innebär att en ökad markyta kommer att hårdgöras jämfört med nuläget.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Kraftringen AB äger elnätet inom planområdet men har inga ledningar inom planområdet. Skanova har kopparledningar för tele som kan ansluta till planområdet i söder. Skanova har fiberkablar i Höstgatan.

Vatten-, spill- och dagvatten

Mittskåne vatten har vatten- spillvatten och dagvattenledningar i Höstgatan. Planområdet kommer ingår i verksamhetsområdet för vatten-, spillvatten och dagvatten.

Dagvattenhantering

Tyréns har tagit fram en dagvatten och skyfallsutredning för planområdet, Dagvattenutredning Fogdaröd 7:12, daterad 2022-04-22.

Som riktlinje för utformandet av dagvattensystemet har Höörs dagvattenpolicy samt Svenskt vattens

publikationer P104, P105 och P110 varit vägledande vid framtagande av dagvattenlösningar och dimensionering av dessa.

Översiktliga beräkningar har genomförts över vilka utjämningsvolym som krävs för att inte öka flödet till det befintliga ledningsnätet i samband med ändrad hårdgörningsgrad och ett förändrat klimat. Beräkningar har genomförts för ett regn med statistik återkomsttid på 10 år med klimatfaktor på 1,25.

Planområdet är idag naturmark. I Höstgatan strax väster om fastigheten finns ett befintlig dagvattenledning med en 800 mm dimention till vilken anslutning från planområdet planeras. Fördröjningsvolymen inom planområdet har dimensionerats utifrån att inte öka flödet jämfört med ett befintligt 2-årsflöde från planområdet.

Grundvattennivåer har uppmätts till ca 0,4 - 1,3 meter under markyta. Grundvattennivåer på mindre än 2 m djup kan ha negativ påverkan på infiltrationen. Sammantaget bedöms därför infiltrationsförmågan vara begränsad inom området.

Beräkningar visar att flödet ökar från planområdet efter exploatering. Ökade flöden beror på ökad andel hårdgjorda ytor jämfört med dagens markanvändning naturmark men även på grund av att beräkningar för flöden efter exploatering gjorts med klimatfaktor.

Enligt avstämning med Mittskåne vatten kan avledning motsvarande ett 2-årsregn från befintlig markanvändning avledas till ledningsnätet. Detta motsvarar 8 l/s från området. Erforderlig fördröjningsvolym från kvarteretsmark och gata redovisas i tabell 3. Totala fördröjningsvolymen som krävs inom området är 56 m³ och uppstår efter ca 60 min vid ett 10-årsregn.

Förslag på dagvattenhantering

Principen för avledning och hantering ses i figur 7. Detta är endast en principskiss och vidare utformning och dimensionering bör göras i samband med detaljprojektering och höjdsättning av området.

Längst med Höstgatan föreslås en fördröjningsyta som är ca 10 m bred. Ytan föreslås som en öppen fördröjningsyta med ett djup på maximalt 0,5 m och flacka slänter med lutning 1:5. Detta ger en bottenbredd på ca 5 m. Då ytan lutar längst Höstgatan kommer den troligtvis behöva sektioneras för att få tillräckligt stor fördröjningsvolym utan att maximalt djup eller släntlutning överskrids, detta bör utredas närmare i samband med höjdsättning av området.



Figur 6. Jordartskarta (SGU) med ungefärligt planområde utmärkt

Typ av yta	Area (m ²)	Avrinningskoefficient	Reducerad area (m ²)	Flöde 2-årsregn (l/s)*	Flöde 10-årsregn (l/s)*
Befintlig markanvändning					
Naturmark	5 636	0,1	564	8	13
Planerad markanvändning					
Gata	607	0,8	486	8	14
Tomtmark	3713	0,2	742	12	21
Tak	970	0,9	873	15	25
Uppfart	206	0,8	165	3	5
Trottoar	140	0,8	112	2	3
Totalt	5 636		2 378	40	68

Tabell 2. Flöde från området före och efter utbyggnad.

Area (ha)	Tillåtet utflöde (l/s)	Fördröjningsvolym 10-årsregn (m ³)	Varaktighet
0,56	8	56	60 min

Tabell 3. Erfordrad fördröjningsvolym



Figur 7. Principskiss för avledning och hantering

Fördröjningsytan har dimensionerats för att omhänderta avrinningen från gatumark, samtliga takytor och uppfarter, samt tomtmark för fastigheten längst i norr samt tomtmarken längst i söder närmast Höstgaran. Tomtmark från de övriga två fastigheterna kommer på grund av höjdsättningen inte vara möjlig att avleda till fördröjningsytan. Dessa avleds istället diffust till naturmarken i söder för infiltration. Totalt krävs magasinering av 43 m³ från ytorna som leds till fördröjningsytan för att minska avrinningen till befintligt 2-årsregn. Återstående 13 m³ som avleds från tomtmark direkt till naturmarken bedöms kunna infiltrera i naturmarkytan utan att påverka omkringliggande bebyggelse.

För att säkerställa att avledning från ledningen i föreslagen gata kan ledas ut öppet i grönytan närmast Höstgatan krävs att denna ledning inte läggs för djupt. Befintlig marknivå vid tänkt utsläpps nivå är ca +71.60 vilket ger en bottennivå i tänkt anläggning på ca +71 m.ö.h. Planeras gata ligger på ca +72.50 - 75.00 vilket innebär att ledningen kan ligga på frostfritt djup nästan hela vägen förutom precis vid utlopp.

För att kunna ansluta de två fastigheterna i sydöst till ledningen i planerad gata kan ledningarna inom fastigheterna behöva läggas relativt grunt, täckning ca 60 cm. Alternativt att marken höjs något inom fastigheterna. Anslutning av fastigheten längst i norr bör inte vara något problem då den ligger högre än planerad väg men anslutning av fastigheten längst i söder kan behöva ske direkt till fördröjningsytan. Höjder på ledningsnät bör utredas vidare i samband med höjdsättning av byggnader och fastighetsmark samt noggrannare utformning av fördröjningsytan.

Anslutning från fördröjningsytan till dagvattenledning i Höstgatan föreslås i den sydvästra delen av planområdet.

Då anläggningen är dimensionerad för ett 10-årsregn kommer det största delen av tiden inte finnas stående vatten upptill maxdjupet på 0,5 m i anläggningen men vissa perioder under året kommer åtminstone botten av anläggningen vara väldigt fuktig. För att förhindra att marken i botten av anläggningen blir vattensjuk kan den utformas med krossmaterial och planeras med växtlighet som tål perioder av stående vatten. Även slanter kan planeras med buskar eller andra växter för att förhindra att man tar sig ner i anläggningen.

Skyfallshantering

Planområdet slutar från nordöstra delen som ligger på +77 meter över havet ner mot sydvästra hörnet och Höstgatan som ligger på ca 70,5 meter över havet. En översiktlig skyfallsanalys har gjorts i Scalgo Live för att bedöma risken för större flödesvägar och instängda områden som kan påverka planerad bebyggelse. Inga lågpunkter har identifierats inom planområdet men flera mindre flödesvägar från norr till söder.

För att säkerställa att planerad bebyggelse inte påverkas negativt vid skyfall krävs genomtänkt höjdsättning som tar hänsyn till redovisade flödesstråk och rinnvägar. För att säkerställa att planerad bebyggelse i andra områden inte förvärrar situationen för befintlig och planerad bebyggelse behöver det säkerställas att avrinning kan ske från naturmarken nordöst om planområdet vidare västerut i samband med planläggningen.

Påverkan på MKN

Planerad bebyggelse utgörs uteslutande av enfamiljsbostäder vilka har förhållandevis låg föroreningsbelastning. Trots det kommer föroreningsbelastningen oundvikligen öka då området i dagsläget består endast av naturmark. Föroreningsbelastningen från området i dagsläget och med planerad bebyggelse med åtgärd har beräknats i det webbaserade programmet StormTac. Beräkningar utgår från schablonhalter och ska endast ses som en indikator av förändringar i föroreningsbelastning och inte som exakta värden. Resultaten redovisas i tabell 4.

Många av de föroreningar som sprids med dagvatten har sitt ursprung i olika typer av byggmaterial och färg. Ged genomtänkta materialval redan i byggskedet kan delar av föroreningsbelastningen undvikas innan det når dagvattnet. Vägen inom området bedöms inte bli hårt belastad då det är en återvändsgata dit endast boende har anledning att köra. Därmed bedöms föroreningsbelastningen från vägen vara låg.

Genom att avleda dagvatten ytligt över grönytor och i diken kan föroreningar tas upp av växtlighet, fastläggas i jordprofilen eller brytas ner av solljus och marklevande organismer. Detta innebär att föroreningsmängderna kan reduceras innan dagvattnet når recipienten. I StormTac-beräkningarna har enbart rening i den planerade fördröjningsytan räknats med och ytterligare avskiljning som sker genom infiltration eller avrinning på väg till ytan har inte inkluderats.

	Belastning före		Belastning efter		Belastning efter med åtgärd		Reningseffekt (%)
	kg/år	µg/l	kg/år	µg/l	kg/år	µg/l	
P	0,02	16	0,22	130	0,18	100	20
N	0,35	340	2,20	1300	1,30	770	40
Pb	0,003	3,3	0,006	3,3	0,003	1,5	55
Cu	0,005	5	0,019	11	0,014	8	30
Zn	0,013	13	0,040	24	0,027	16	32
Cd	0,0001	0,11	0,0007	0,42	0,0004	0,23	45
Cr	0,002	2,2	0,009	5,4	0,004	2,2	60
Ni	0,004	3,5	0,007	3,8	0,003	1,8	53
Hg	0,00001	0,007	0,00004	0,024	0,00003	0,018	28
SS	19	18000	50	29000	20	11000	60
Olja	0,10	95	0,54	320	0,04	25	92
PAH16	0,0001	0,06	0,0004	0,22	0,0002	0,09	58
BaP	0,00001	0,006	0,00003	0,018	0,00001	0,008	58

Tabell 4. Beräknad påverkan på MKN

Med tanke på den relativt låga föroreningsbelastningen från planerad bebyggelse samt föreslagen dagvattenhantering med öppen avledning i diken och infiltration bedöms det finnas goda möjligheter att rena och fördröja dagvatten innan det når recipienten. Därmed bedöms planerad bebyggelse inte påverka möjligheterna att nå satta MKN i recipienten negativt.

Avfallshantering

Merab ansvarar för avfallshanteringen i Höörs kommun, enskilda hushåll har egna kärl som töms vid fastighetsgräns. Gatan är anpassad för att Merabs fordon ska kunna tömma utan problem. Vändzonen är anpassad efter Merabs riktlinjer för backvändning detta då antalet hushåll är få vilket inte kan motivera en vändzon som medger vändning utan backning.

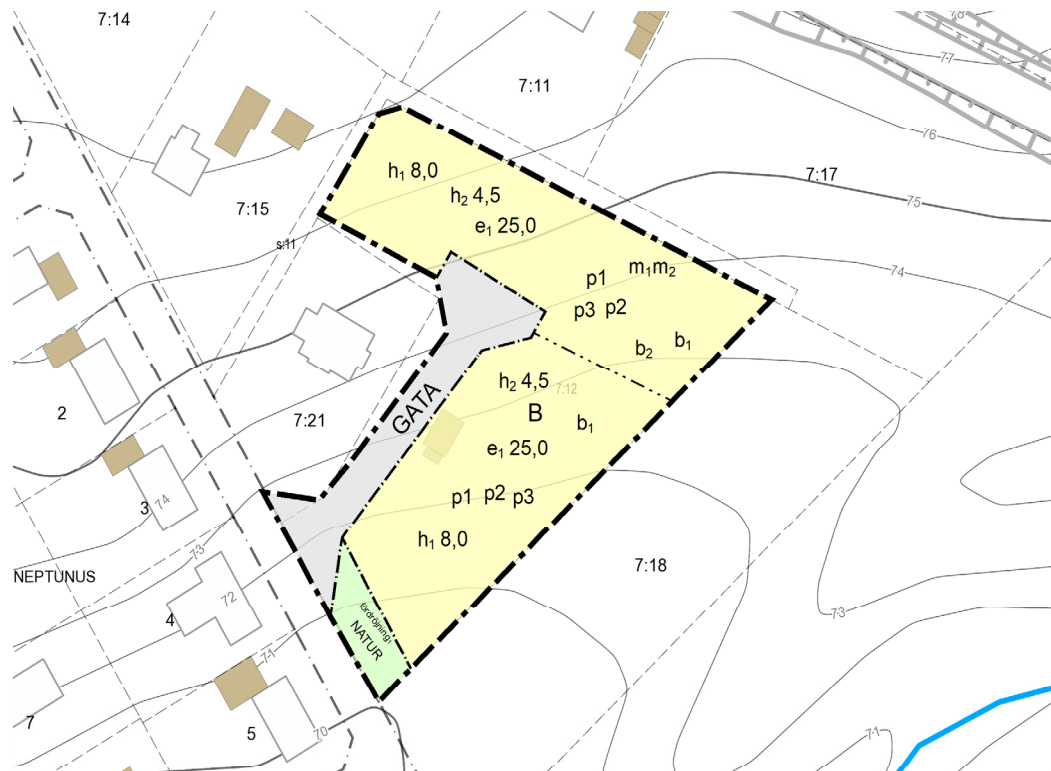
Motiv till avsteg från översiktsplan

Samhällsbyggnadssektor konstaterar att exploateringen endast delvis (nordvästra hörnet) har stöd i översiktsplanen i form av att det pekas ut som stadsbygd. Övriga delar pekas ut som stadsnära landsbygdsmiljö i översiktsplanen vilket innebär en mer restriktiv hållning till att pröva nya områden för samlad bostadsbebyggelse och andra anläggningar som hör hemma i stadsbygd. Därför är prövning genom detaljplan ett krav för ny bebyggelse på fastigheten. Eftersom området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och ansluter till befintlig stadsbygd och idag inte innehåller de höga naturvärden som tidigare fanns på platsen så finns inga hinder för detaljplaneläggning för bostäder.

Planområdet ligger delvis inom markanvändning som är enligt översiktsplanen angivet som stadsbygd. Inom stadsbygd ska "ny bebyggelse anpassas till befintlig topografi och ta vara på naturliga förutsättningar på platsen". "Kulturmiljön ska beaktas i samband med planeringen för ny bebyggelse. Koppling till cykelvägnät och kollektivtrafik ska beaktas i samband med ny bebyggelse." Gränsdragningen mellan stadsbygd och stadsnära landsbygds är dragna med bred pensel och gränserna är inte tänkta att vara exakta. När gränslinjerna för översiktsplanen drogs var planområdet ett skogsområde med uppväxta träd. Fastigheten är numera avverkad och i direkt anslutning till Höörs tätort med befintlig infrastruktur att lätt kunna ansluta till.

Planområdet ligger även inom markanvändning som anger stadsnära landsbygdsmiljö. Inom detta område anges att en restriktiv hållning till att pröva nya områden för samlad bostadsbebyggelse och andra anläggningar som hör hemma i stadsbygd. Även enstaka nya bostäder kan kräva prövning genom detaljplan. Prövning via detaljplan görs i denna plan då översiktsplanen anger att det är lämpligt vid stadsnära landsbygd samt att allmän platsmark avses ha kommunalt huvudmannaskap.

En bostadsexploatering inom planområdet är däremot förenlig med översiktsplanens strategier som handlar om hållbart byggande i stationsnära läge och med närhet till kommunal service. Slutatsen blir att planen anses förenlig med Översiktsplanen.



Figur 8. Utdrag från detaljplanen

Motiv till planbestämmelser

Användning allmän platsmark

Gata

GATA Denna användning är för att reglera gatustrukturen i planområdet. Utformas med upphöjd trottoar på östra sidan av gatuområdet.

NATUR

Natur För att skapa reaktionsstråk och möjliggöra dagvattenfördröjning har marken i sydöstra delen av planområdet reglerats som natur. Området kommer i största del utgöra dagvattenmagasin som kommer vara torrt majoriteten av tiden.

Användning kvartersmark

Bostäder

B Det ska vara möjligt att upprätta bostad inom det aktuella området. Planområdet syftar i första hand möjliggöra bebyggelse av enbostadshus i form av villor. Planen möjliggör dock även en tätare exploatering i form av parhus.

Egenskaper allmän platsmark

fördröjning₁ Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 43 m³.

Fördröjningsvolymen för planområdet enligt dagvattenutredningen är 43 m³. Lämpligaste placeringen för denna är i planlagt naturområde. Viktigt att fördröjningsvolymen är tillräcklig och att höjdsättningen på området förhindrar instängda vattenområden.

Egenskaper kvartersmark

Utnyttjandegrad

e₁25 Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 25 % av fastighetsarean.

Då planens syfte är att både möjliggöra en bebyggelse både för parhus och friliggande enbostadshus så är en begränsning i procent av fastigheten mer lämplig att reglera än antal kvadratmeter. Anledningen till att begränsningen är vald till 25 % är för att förhindra att alltför stor del av fastigheterna hårdgörs.

Placering, utformning, utförande

p₁ **Parhus ska placeras i fastighetsgräns.** Planområdet ska kunna bebyggas med parhus. Vid byggnation av parhus där varje bostad kan styckas av till en egen fastighet och ändå dela samma byggnadsvolym. Skulle parhusen välja att ha en gemensam fastighet med enbart tomtavgränsning så ska tomtavgränsningen tolkas som fastighetsgräns enligt plankartans benämning.

p₂ **Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns**
Avståndet från gräns för huvudbyggnad är grundat dels på grund av brandspridning men mest för att skapa en luftigare stadsbild. Med större avstånd mellan huvudbyggnaderna ökar chansen till större och mer vegetation mellan husen. Mot plangräns i norr så är det extra viktigt att hålla avstånd till gränsen till norr detta då säkerhetsavståndet behöver säkerställas för risk för farligt gods. 58 meter från väg 13 är skyddsavståndet för farligt gods längst med väg 13 vilket kräver minst 3 meter ifrån plangränsen i norr.

p₃ **Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gata och minst 1 meter från fastighetsgräns.** Detta för att säkerställa att ett fordon kan parkera framför eventuell carport/garage utan att fordonet hamnar utanför den egna fastigheten. Anledningen till placeringen minst 1 meter från fastighetsgräns är för att säkerställa att man kan sköta byggnaden utan att göra intrång på grannfastigheten.

h₁8,0 **Högsta nockhöjd är 8,0 meter för huvudbyggnad**
Maximal nockhöjd på 8,0 meter möjliggör en byggnation i maximalt 2 våningar. Denna bestämmelse kommer från en önskan att anpassa till omgivningens bebyggelsevolym. Uptill 8,0 meter i nockhöjd innebär även en stor flexibilitet gällande val av byggnad oavsett, parhus, 1-planshus, 1 1/2-plans hus samt 2-planshus.

h₂4,5 **Komplementbyggnad får ej ges högre totalhöjd än 4,5 meter**
Maximal totalhöjd på 4,5 meter för att huvudbyggnaden ska ges ett överordnat intryck i stadsbilden. Komplementbyggnaden får även placeras närmare gräns än huvudbyggnaden och en lägre nock ger en mindre skuggningseffekt för omgivande fastigheter.

b₁ **Källare får inte finnas**
På grund av de höga grundvattennivåerna rekommenderas inte källare och därför har plankartan försetts med bestämmelse som säger att det inte är möjligt att bygga källare.

b₂ **Grundläggning färdig sockel ska vara minst 30 cm ovanför färdig gatuhöjd**
Då den befintliga marken har problematik med rinnvägar genom området särskilt i nordöstra hörnet. Rinnvägarna är mindre och kan lätt förändras genom att marken höjs upp någon decimeter över befintlig nivå på naturmarken runtomkring planområdet. För att säkerställa att denna höjning blir genomförd så sätts en lägsta färdig sockelhöjd på en höjd 30 cm ovanför gatan. Viktigt är dock att man trots höjningen av byggnaden ändå anpassar marknivåerna till naturmarken runt om fastigheterna. Detta kan göra både genom slänter och genom att modellera marken i terrasser.

m₁ **Bullerplank längs med plangränsen i norr ska uppföras innan slutbesked ges**
Trafikbullerutredningen visar att bullernivåerna ligger högre än riktvärdena i norra delen av planområdet 10 meter in på planområdet. Skulle inte bullerplanet byggas behöver bebyggelsen placeras 10 meter in på fastigheten mot norr. Ljudmiljön på fastigheterna blir bättre med ett bullerplank.

m₂ **Hälften av bostadsrummen på andra våningen ska placeras mot tyst sida. Enbart genomgående lägenheter.**
För att säkerställa god boendemiljö gällande buller från trafik så sätts en begränsning i att minst hälften av bostadsrummen på andra våningen ska placeras mot en tyst sida. Riktvärdena för buller vid fasad uppnås på hela fastigheten på första våningen men riskerar att precis överskrida riktvärdet på 60 dBA vid fasad på andra våningen vid fasad om byggnaden placeras närmare den norra plangränsen än 10 meter.

Konsekvenser

Vattenförsörjning

Tillgången till dricksvatten av god kvalitet är avgörande för utvecklingen av bebyggelse och näringsverksamhet. Kommunen har ett viktigt ansvar, både för den allmänna vattenförsörjningen och för att den fysiska planeringen bidrar till en lämplig mark- och vattenanvändning sett ur ett dricksvattenperspektiv.

Planområdet kommer ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet är mindre och bidrar inte med stor ökning i belastningen på ledningsnätet.

Radon

Uppmätta markradonhalter varierar mellan <1,0 och 24,1 kBq/m³, vilket betyder att marken klassas som normalriskmark enligt Statens Planverk, rapport 59:1982. Halter under eller i närheten av 4 kBq/m³ bedöms vara påverkade av yttre faktorer som t ex vatten. Halterna kan vara högre vid andra tidpunkter på året då grundvattnet är lägre eller i samband med eventuell dränering/ grundvattensänkning. Det bedöms utifrån mätresultaten att det kommer krävas radonskyddat inom området vid nybyggnation men kompletterande mätning för att bekräfta detta bör göras då 1 utav 3 radondektorer ej kunnat utvärderas eftersom denna var påverkad av vatten.

Natur- och kulturmiljö

I Naturvårdsprogram 2012 ligger det aktuella området inom ett större område som pekats ut i kategorin värdefulla landskap (H. Ringsjölandskapet). Området ligger i direkt anslutning till det större naturområdet Fogdarödsskogen som har klass 2 enligt Naturvårdsprogrammet.

Grönstrukturprogram pekar ut området som näst högsta naturvärdesklass (två på en skala mellan ett och fyra). Beskrivningen av området anger gles ädellövskog, ek, bok, ask, lind, grova träd hålträd. Förutsättningarna är idag helt förändrade efter att hela fastigheten har rensats på vegetation. Vid en uppdatering av Grönstrukturprogrammet är det troligt att Fastigheten Fogdaröd 7:12 skulle lämnas utanför programmet pga. avsaknaden av vegetation och därmed även naturvärde.

I grönstrukturprogrammet pekas en rekreativ koppling strax öster om området ut som viktigt i del av ett grönt stråk mot Fogdaröds rekreationsområde. I söder går stråket parallellt med Ängsgatan och sedan längs Lerbäcken.

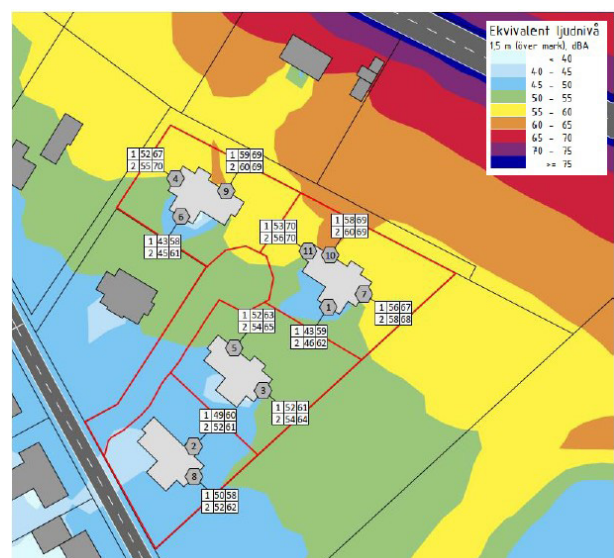
Marken på kommunens fastighet Fogdaröd 7:18, precis öster om Fogdaröd 7:12, sköts idag som naturmark med beteckningen NO, naturvård orörd. Det innebär fri utveckling i området med undantag för vissa mindre åtgärder i samband med att träd eller grenar utgör en fara längs med stråket genom området. Skötsel enligt NO är gynnsamt för den biologiska mångfalden i området helhet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Tyréns har tagit fram en trafikbullerutredning till detaljplanen 2022-02-28. Förordningen för trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:16) har varit vägledande i bedömningen.

Utredningen visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde uppfylls vid planerade byggnader. Detta innebär att bostäder kan planeras fritt utan krav på bullerskyddsåtgärder som t ex anpassade planlösningar. Om de två villorna närmast väg 13 placeras närmare vägen finns risk att grundriktvärdet överskrids då marginal samkas för översta våningsplanen. Villorna bör alltså placeras minst 10 meter från tomtgräns för att uppfylla trafikbullerförordningens grundriktvärde.



Figur 9. Ljudutbredningskarta, prognosår 2040

Riktvärdena för uteplats 50 dBA ekvivalent nivå uppfylls för blåmarkerade delar i figur 11. Inom dessa områden bör uteplatser placeras.

Med rätt konstruktion av ytterväggar, fönster och eventuella ventiler kan man uppfylla Boverkets riktvärden för trafikbuller inomhus.

Även om trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls finns möjlighet att förbättra ljudmiljön vid planområdet.

Ett exempel kan vara att anlägga en 2 meter hög (över vägbana) och 180 meter lång bullerskyddsskärm vid väg 13 figur 10. Med en sådan skärm minskar ljudnivån vid de planerade bostadshusen med cirka 6 dBA. Här kan byggnaderna placeras fritt inom fastigheten och uppfylla trafikbullerförordningens grundriktvärde. Hänsyn behöver tas till trafiksäkerhet, siktlinjer och landskapsbild. Skärmen behöver vara absorberande för att undvika oönskade reflexer vid bebyggelse på motstående sida vägen. En vägnära skärm förbättrar också ljudmiljön för övrig bebyggelse i området. En lika hög vägnära bullerskyddsvall får samma bullerdämpande effekt om krönet hamnar på samma avstånd från vägkant (3,5 meter). Då exploitören inte råder över marken i närheten av väg 13 kommer inte detta vara ett tänkbart alternativ för att minska bullerpåverkan på planområdet.

Ett annat sätt att förbättra ljudmiljön är att anlägga en 2 meter hög skärm vid villatomtgränsen mot vägen figur 11. Med en sådan skärm minskar ljudnivån vid markplan med cirka 4 dBA men skyddar ej övre våningsplan för villorna närmast vägen. Bullerskärmar ska uppfylla krav på akustisk utformning enligt VGU 2020:029. Med detta alternativ får samtliga fastigheter en bättre ljudkvalitet och större flexibilitet med placeringen av bebyggelsen på fastigheterna.

Risker

Tyréns Sverige AB har tagit fram en riskutredning farligt gods för planområdet 2022-03-04.

Vid planläggning inom 150 meter från transportled av farligt gods bör en riskutredning genomföras med syfte att undersöka om erfoderlig riskhänsyn tas för personer som bor eller vistas inom det tänkta planområdet. Planområdet ligger ca 55 meter från rekommenderad farligt godsled.

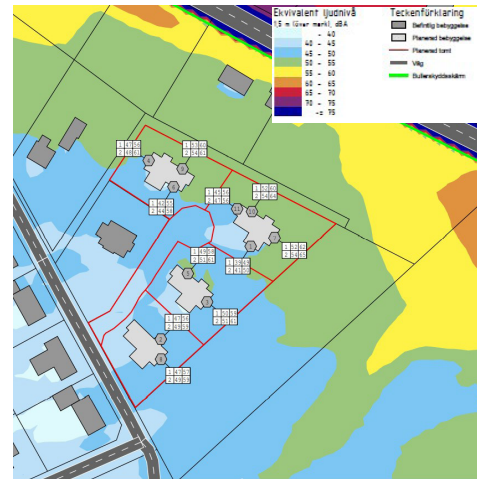
Riskutredningen avser akuta olycksrisker som hänger samman med lokaliseringen intill väg 13 och transporter med farligt gods som sker där.

Riskanalysen besvarar följande centrala frågeställningar:

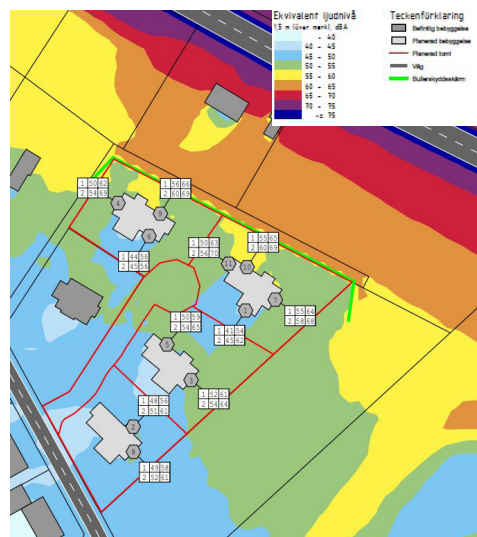
- Hur påverkas planområdet till följd av transporter av farligt gods på väg 13?
- Hur påverkas riskbilden av det förslag som har tagits fram?
- Vilka åtgärder krävs eller vilka begränsningar föreligger för att föreslagen markanvändning ska kunna bedömas lämplig ur risksynpunkt?

Riskutredningen beaktar kvantitativ risknivå (individrisk) på planområdet med avseende på farligt gods-transporter på väg 13.

Riskutredningen utgör underlag till detaljplanarbetet i form av rekommendationer avseende skyddsavstånd och riskreducerande åtgärder för att hantera akuta olycksrisker inom planområdet. För att genomföra en riskanalys som är kopplad till transporter av farligt gods på väg används in-



Figur 10. Ljudutbredningskarta, prognosår 2040 med skärm vid vägen



Figur 11. Ljudutbredningskarta, prognosår 2040, skärm vid planområdesgräns

formation om den aktuella vägen, trafikmängder samt vilka klasser och hur mycket farligt gods som transporteras på den. Utifrån detta underlag beräknas risknivåerna inom planområdet. I denna utredning beräknas riskmättet individrisk.

Beräknad individrisk har jämförts med kriterier som beskriver vilka risknivåer som är acceptabla för planerad markanvändning, enligt RIKTSAM. I detta fall har bostad (småhusbebyggelse) använts som utgångspunkt i jämförelsen. Beräkningarna och efterföljande värdering av individrisken visar bostad (småhusbebyggelse) är acceptabel från 58 m från riksväg 13. Om bostad ska upprättas inom 55-58 m från vägen krävs riskreducerande åtgärder (skall-krav). Åtgärder rekommenderas även för bostäder på längre avstånd för att visa på god riskhänsyn (bör-krav).

Sociala konsekvenser

Planområdet kommer inte tillföra några allmänna mötesplatser i området. Gatan kommer vara en återvändszon med mindre trafikmängd. Spontana möten skapas där. Planområdet kommer ha bra förutsättningar för ett hållbart liv då vardagslivets behov finns nära.

AVSTÅND [METER]	REKOMMENDERAD MARKANVÄNDNING	RISKREDUCERANDE ÅTGÄRDER
55		<i>Fastighetsgräns</i>
55-58	Parkering Bebyggelse där personer ej förväntas sova såsom förrådsbyggnader Bostad (småhusbebyggelse)	Ska-krav <ul style="list-style-type: none"> Ventilation i bostadshus bör på enkelt sätt kunna stängas av för att reducera mängden luft som kommer in i bostaden vid ev. olycka. Dörrar i bostadshus tillåts i riktning mot väg, dock ska bostadshuset som är belägna närmast vägen ha tillgång till utrymning i annan riktning. Krav på formell utrymningsväg föreligger ej. Bör-krav <ul style="list-style-type: none"> Utformning av platser utomhus bör ej uppmuntra till stadigvara vistelse.
58-140	Bostad (småhusbebyggelse)	Bör-krav <ul style="list-style-type: none"> Uteplatser ska i möjligaste mån placeras så att dessa vetter in mot planområdet med bostadsbyggnaden som skydd från vägen. Åtgärden är angiven som "bör", då denna åtgärd kan innebära ett stort negativt ingrepp med potentiellt försämrad boendemiljö. Ventilation i bostadshus bör på enkelt sätt kunna stängas av för att reducera mängden luft som kommer in i bostaden vid ev. olycka. Dörrar tillåts i riktning mot väg, dock bör husen som är belägna närmast vägen ha tillgång till utrymning i annan riktning. Krav på formell utrymningsväg föreligger ej.
>140	Bostad (småhusbebyggelse)	• Inga åtgärder krävs

Tabell 5. Riskreducerande åtgärder

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastigheten Fogdaröd 7:12 kommer att avstyckas vid exploatering dels för att möjliggöra fastigheterna för bebyggelse och dels för att möjliggöra gatu- och naturmarken inom planområdet.

På grund av placeringen av gatumarken samt behovet av hörnavskärningar intill Höstgatan så kommer mark mellan Fogdaröd 7:21 och Fogdaröd 7:12 att bytas mellan varandra efter önskemål från fastighetsägarna på Fogdaröd 7:21. Fogdaröd 7:12 kommer få marken som krävs för hörnavskärningen i utbyte mot marken mellan gatan samt mark vid Fogdaröd 7:21 norra gräns. Denna mark som ska tillföras Fogdaröd 7:21 har ändrats till granskningskedet så att den inte längre ingår i planområdet.

Fastigheten Fogdaröd 7:18 kommer på grund av föreslagen dagvattenlösning att belastas med dagvatten från tomtmarken från två av de nya fastigheterna inom planområdet.

Området för dagvattenfördröjning behöver överföras till kommunens fastighet för att Höörs kommun ska säkerställa skötseln av dagvattenhanteringen inom området.

Nio hållbarhetsperspektiv från översiktsplanen (ekosystemtjänster)

Höörs kommun har också identifierat nio hållbarhetsperspektiv som är särskilt viktiga för att kunna beskriva konsekvenserna av ett genomförande. Dessa nio perspektiv är Höörs kommuns tolkning av hur nationell och regional syn på hållbar utveckling kan tillämpas i samhällsplanering på lokal nivå.

Befolkningstillväxt

Detaljplanen kan bidra till bostadsbyggande och attraktiva livsmiljöer genom nya fastigheter nära service och rekreationsområden. Planområdet kommer inte medföra någon större bebyggelsetillväxt då planens omfattning är liten med enbart upp till 8 nya bostäder.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa

Förslaget bidrar till att människor får nära till service i form av förskolor och skolor som ligger i nära anslutning. Tillgången till grönområden är god på flera sidor om fastigheten med närhet till Fogdaröd och motionsslingan vid Jeppavallen samt Sätöfta hed söderut.

Miljöanpassat transportsystem

Förslaget innebär effektivt markutnyttjande i läge med god kollektivtrafik då busshållplats finns nere vid Hörbyvägen. Förslaget innebär att befintliga cykelvägar och busslinjer kan utnyttjas av fler.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Den kräver att politiker prioriterar barns rättigheter i praktiken. Barnkonventionen manar oss att lyssna på barn och unga som utgör en femtedel av befolkningen, men de saknar rösträtt och forum där de kan framföra sina åsikter. Enligt artikel 12 i FN:s konvention om barnets rättigheter, även kallad barnrättskonventionen eller barnkonventionen, har varje barn rätt till delaktighet och inflytande i alla frågor som rör barnet. Genom att ratificera barnkonventionen har Sverige förbundit sig att följa den. FN:s konvention om barnets rättigheter, artikel 12.1 "Konventionsstaterna skall tillförsäkra det barn som är i stånd att bilda egna åsikter rätten att fritt uttrycka dessa i alla frågor som rör barnet, varvid barnets åsikter skall tillmätas betydelse i förhållande till barnets ålder och mognad." Källa: FN:s konvention om barnets rättigheter, på Regeringens webbplats.

I dagläget har barn och unga ingen direkt användning av planområdet men averkningen från skogsmark kan anses ha haft en negativ effekt på barn och ungdommar då spontanlek troligen förekom i skogsmarken innan averkningen skede.

Gatan kommer ha en separat trottoar som kommer vara säker för barn och unga att vistas på och gatan kommer vara lågt trafikerad.

Planområdet är litet i storlek och har begränsad påverkan på barn och ungas vardag. Närhet till skogsområdet på Fogdaröd 7:18 kommer möjliggöra lek och utevistelse.

Nollalternativ

Skulle planområdet inte bebyggas skulle området förbli ett obebyggt averkat skogsområde. Området skulle troligen lämnas oskött och självsådd vegetation skulle etablera sig där.

Mellankommunala frågor

Föreslagen etablering bedöms inte påverka handelsmönstret mer än lokalt. Området är centralt placerat i kommunens huvudort och resemönstren i samband med livsmedelsinköp begränsas normalt till kortare sträckor.

Förutsättningar

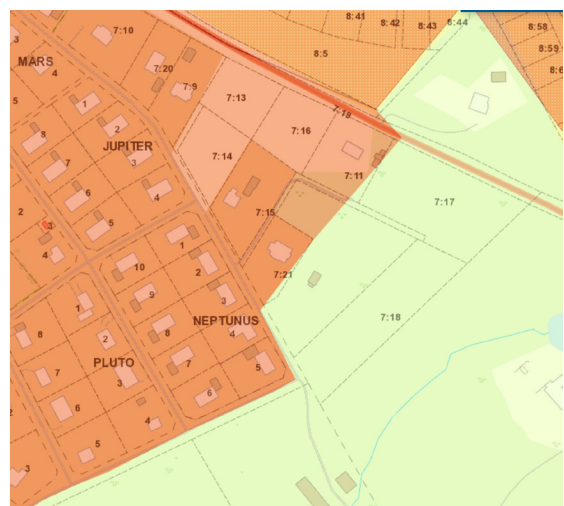
Bakgrund

Planbesked söktes våren 2021 för att planlägga området för fyra enbostadshus samt vägenslutning. Planbesked gavs av Kommunstyrelsen 1 juni 2021. Plankostnadsavtal tecknades under hösten 2021. Önskemål om att pröva planområdets lämplighet för både parhus och enbostadshus har inkommit från exploitören. Detaljplanen var ute på samråd 9 - 30 juni 2021.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Samhällsbyggnadssektor konstaterar att exploateringen delvis har stöd i översiktsplanens markanvändningskarta då västra delen pekats ut som stadsbygd i översiktsplanens markanvändningskarta. Huvuddelen av fastigheten pekats ut som "stadsnära landsbygdsmiljö" vilket innebär en "restriktiv hållning till att pröva nya områden för samlad bostadsbebyggelse och andra anläggningar som hör hemma i stadsbygd. Även enstaka nya bostäder kan kräva prövning genom detaljplan". En bostadsexploate-



Figur 12. Översiktsplanens markanvändningskarta över planområdet

ring däremot förenlig med översiktsplanens strategier som handlar om hållbart byggande i stationsnära läge och med närhet till kommunal service.

Prövning genom detaljplan ska vara ett krav för ny bebyggelse på fastigheten.

Översiktsplanens markanvändningskarta anger huvuddelen av fastigheten som "stadsnära landsbygdsmiljö" (figur 12). Generell vägledning för stadsnära landsbygdsmiljö innebär att: "Lantlig karaktär ska upprätthållas. Det innebär en restriktiv hållning till att pröva nya områden för samlad bostadsbebyggelse och andra anläggningar som hör hemma i stadsbygd. Även enstaka nya bostäder kan kräva prövning genom detaljplan." Ca 1000 m² av fastigheten omfattas i stället av markanvändningskartans "befintlig stadsbygd". För det området gäller generell vägledning:

"Staden utvecklas utifrån befintlig struktur. Utbyggnaden av större områden måste medge en indelning i etapper. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi och ta till vara naturliga förutsättningar på platsen. Kulturmiljön ska beaktas i samband med planeringen för ny bebyggelse. Koppling till cykelvägnät och kollektivtrafik ska beaktas i samband med ny bebyggelse."

Översiktsplanen innehåller även ställningstaganden om tematiska hänsyn som innebär att fastigheten Fogdaröd 7:12 ingår tillsammans med kommunens angränsande fastighet Fogradör 7:18 i område med översvämningsrisker där vattnets rinnvägar inte ska hindras (figur 7)

Länsstyrelsens granskningsyttrande

Enligt plan- och bygglagen, PBL, ska länsstyrelsen yttra sig över kommunernas förslag till översiktsplan och lämna ett granskningsyttrande. Av granskningsyttrandet ska det framgå om länsstyrelsen inte godtar någon del av planen mot bakgrund av att myndigheten, inom ramen för den statliga tillsynen, senare kan komma att överpröva och upphäva efterföljande detaljplaner och beslut enligt 11 kap. 10–12 §§ PBL.

Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanerat sedan tidigare. Bostadsområdet söder om planområdet är planlagt, 12-HÖK-573 som antogs 1960. På andra sidan väg 13 ligger en antagen detaljplan 1267.P2019/3 som antogs 2019.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planen. Väg 13 är en riksintresse för kommunikationer men ligger ca 50 meter ifrån planområdet och förväntas inte påverkas negativt av planförslaget.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2021-06-01 §130 att lämna planbesked för att påbörja planarbetet. Plankostnadsavtal tecknades 2021-10-28 mellan exploatören och Höörs kommun.



Figur 13. Gällande detaljplaner i området

Beslut om samråd fattades av Kommunstyrelsen 2022-05-31 §114.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse på planområdet

Planområdet är obebyggt förutom en mindre komplementbyggnad. Komplementbyggnaden kommer att rivas innan planområdet exploateras. Efter en historisk kontroll så finns komplementbyggnaden på flygfoton så långt bakåt i tiden som 1960-talet. Byggnaden har troligen använts som komplementbyggnad till Fogdaröd 7:21. Byggnaden är inte isolerad och är i dåligt skick, ingen renovering av byggnaden tros ha skett på väldigt lång tid. Någon användning av PCB i lim anses vara mindre troligt i byggnaden under byggnadens livsperiod.



Bilder på planområdet och intilliggande bebyggelse

Intilliggande bebyggelse

Intilliggande bebyggelse består till väster om planområdet av lite äldre villor med stora trädgårdar och obebyggda fastigheter. Sydväst om planområdet ligger ett villaområde från 1960-1970-talet.

Natur

Mark och vegetation

Marken var tidigare skogsmark men är avverkad och ingen skog är kvar.

Den nordvästra delen av fastigheten Fogdaröd 7:12, längs med befintlig grusad väg, är högre belägen och torrare än delen ner mot Höstgatan. Området lutar svagt från norr och söderut där lågpunkter finns i nära anslutning till Höstgatan. I norra delen av fastigheten Fogdaröd 7:12 är högsta punkten 77 meter över havet medan lågpunkterna finns på kommunens fastighet Fogdaröd 1:18 längst i söder, 70 och 71 meter över havet.

Sydöst om Fogdaröd 7:18 finns löper en markant åsformation i riktning sydväst-nordost. Åsen är en förlängning av Prästaåsen längre västerut och sträcker sig in i Fogdarödsskogen. Åsen ligger den privatägda Fogdaröd 7:6. Åsen innebär att vatten samlas i lågpunkterna på kommunens fastighet. Detta syns också tydligt i kommunens skyfallskartering, som visar kraftiga rinnvägar för ytvatten vid skyfall

Rekreation

Öster om planområdet går det en stig som sedan passerar väg 13 och upptill Fogdaröds rekreativområde som är ett välanvänt närrekreativområde i Höör.

Grönstruktur

Området hade tidigare höga naturvärden (klass 2 på en skala 1-4) enligt kommunens grönstrukturprogram från 2007. De kvaliteter som låg till grund för utpekandet finns idag inte kvar och därmed föreligger ingen konflikt med naturvärden eller rekreativvärden. I sydöstra delen av området behöver hänsyn tas till vattnets rinnvägar vid skyfall. Ny tillfartsväg som skapas från Höstgatan behöver uppfylla kommunal standard för att bli en del av det kommunala vägnätet.



Bild på intilliggande naturmark

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) hemsida framgår det att planområdets jordart huvudsakligen är morän. Planområdet är enligt SGU ett grundvattenmagasin (stora delar av Höörs centrum är utpekade som område med grundvattenmagasin).

Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsens EBH-kartan finns inga potentiellt förorenade området identifierade inom eller i nära anslutning till planområdet som bedöms kunna påverka valet av dagvattenhantering eller föroreningsbelastningen från området.

Geoteknik

Tyréns har tagit fram en geoteknisk undersökning för planområdet PM Planeringsunderlag/Geoteknik samt MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik, daterade 2022-03-02.

Marken inom utredningsområdet består huvudsakligen av morän och isälvsavlagring. Jorddjupet är generellt stort inom utredningsområdet, ca 10-30 meter.

Ytlig humushaltig sand eller sandig humusjord påträffas från markytan ner till djup som varierar mellan 0,2 och 0,5 m under markytan. Utförda skruvprovtagningar påvisar att de ytliga jordarna underlagras av siltig morän och/eller sandig siltmorän och påträffas ner till undersökt djup som varierar mellan 3,0 och 4,0 m under markytan.

Djup till grundvattenytan har uppmätts i installerade grundvattenrör vid installationstillfället samt vid ytterligare ett tillfälle ca 2 veckor efter installation. Nivåer för lokaliserad grundvattenyta varierar mellan +69,9 och +75,4 vilket motsvarar 0,4 och 1,3 m under markytan. Enligt SGU befann sig grundvattennivåerna vid datum för aktuell undersökning runt det normala i de stora grundvattenmagasinen och över det normala i de små grundvattenmagasinen i förhållande till vad som är normalt för årstiden. Det ska observeras att grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd och kan återfinnas på andra nivåer än de ovan angivna. Högsta grundvattennivåerna uppträder enligt SGU mellan februari-april vilken är inom mättillfället.

Utifrån nu utförd undersökning bedöms grundläggningsförhållandena som goda för planerad byggnation då förekommande jordlager utgörs huvudsakligen av siltig sandmorän. Lokala variationer förekommer där silt och siltmorän påträffas i jordlagerföljden.

Grundläggning av byggnader i 1-2 plan utan källare bedöms kunna utföras med platta på mark efter urgrävning av humushaltiga- och organiska jordlager.

Biotopskydd

Detaljplaneområdet berörs inte av något biotopskydd.

Strandskydd

Detaljplaneområdet berörs inte av något strandskydd.

Kultur

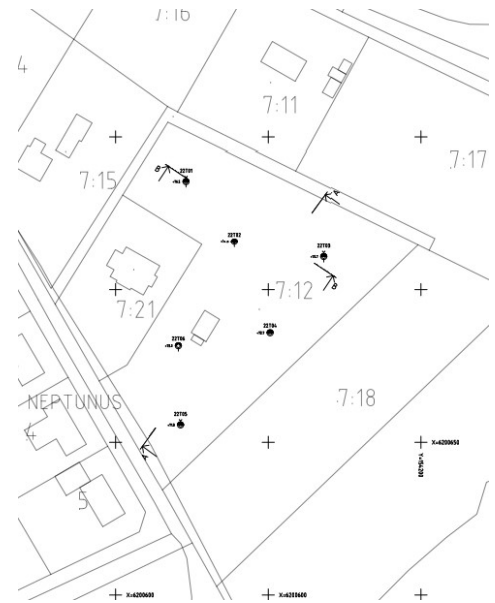
Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetet finns det inga fornlämningar inom planområdet. Skulle man under arbetets gång hitta något fornminne så måste man genast avbryta arbetet och kontakta Länsstyrelsen.

Trafik

Biltrafik

Befintlig vägstruktur intill planområdet består av Höstgatan i söder och 50 meter norr om planområdet ligger väg 13. Väg 13 har en trafikmängd på 7740 fordon/årsmedeldygn 2021. Höstgatan är en mindre lokalgata och trafikmängden är liten. Planområdet kommer både kunna belasta Ängsgatan och Höstgatan med ökad trafikmängd för att sedan åka vidare till Hörbyvägen samt Fogdarödsvägen. Längst Ängsgatan så finns en trafikmätning från 2012, medelhastigheten längst Ängsgatan är 30 km/h och maximal trafikmängd på ett dygn är 80 stycken.



Figur 14. Provtagning för den geotekniska utredningen

Gång- och cykeltrafik

Längst med Höstgatan och Ängsgatan finns ingen separerad gång och cykelväg, trafikmängden är liten och hastigheten låg. Fotgängare hänvisas till gångbana i samma nivå som vägbanan, cyklister till vägbanan.

Kollektivtrafik

Regionbussen 445 har hållplats längst Hörbyvägen vid Ängsgatan. I övrigt ligger Höörs station 1,7 km ifrån planområdet.

Buller

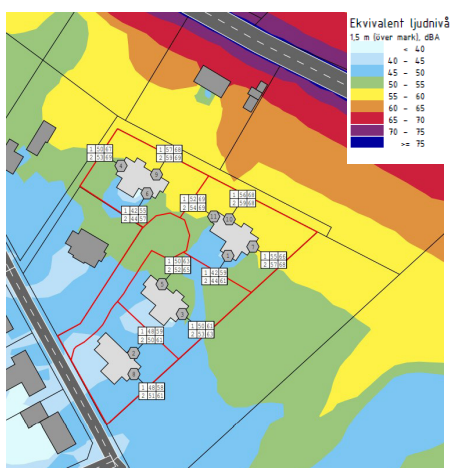
Den 1 juni 2015 trädde nya riktlinjer i kraft gällande buller vid bostadsbyggande i form av *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggnader (svensk författningssamling, förordning 2015:16)*.

Förordningen anger att ljudnivån vid bostadsbyggelsens fasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Ljudnivån vid en uteplats bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Den maximala ljudnivån 70 dBA kan överskridas vid fasad som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 6:00 och 22.00.

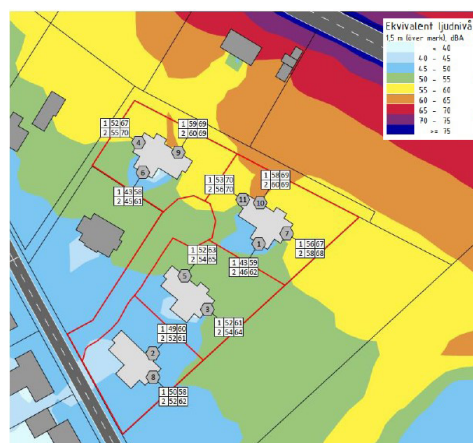
	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq} [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax} [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas Dock om bostaden < 35 m ²	60 ^{a)} 65	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ^{b)}
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida. b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Tabell 6. Riktvärden för buller vid bebyggelse

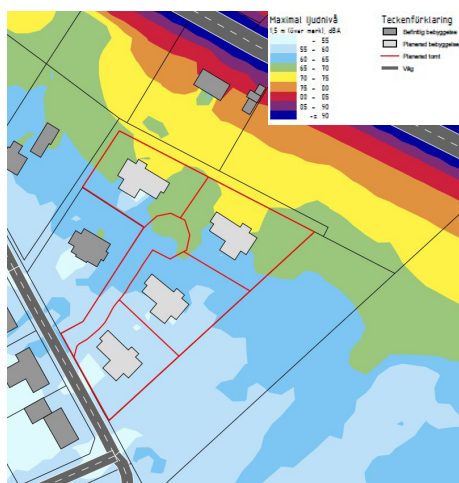
Med dagens trafiknivåer så beräknas bullernivåerna vid fasad till 59 dBA ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över marknivå.



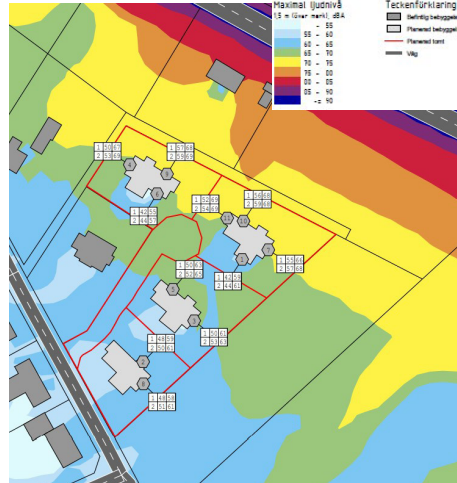
Figur 15. Ljudutbredningskarta, år 2022, ekvivalent ljudnivå



Figur 16. Ljudutbredningskarta, prognosår 2040, ekvivalent ljudnivå



Figur 17. Ljudutbredningskarta, år 2022, maximal ljudnivå



Figur 17. Ljudutbredningskarta, prognosår 2040, maximal ljudnivå

Risk

Väg 13 är en transportled för farligt gods. Länsstyrelsen har tagit fram "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering" (RIKTSAM). Vid planläggning av bostäder närmre än 150 meter från en transportled för farligt gods ska en riskutredning för farligt gods tas fram för att bedöma om det finns ökad risk för individer som bor nära transportleden att skada sig. Denna riskutredning ska bedöma riskerna och vad man kan göra för att minimera riskerna för boende.

Kommunal och kommersiell service

Kommunal service

Ingen kommunal service finns inom planområdet men Jeppavallen ligger ca 600 meter bort och där finns, konstgräsplan, friidrottsanläggning och utegym. Här finns också en belyst slinga i naturområdet. På andra sidan väg 23 finns skolområdet med förskola, skolor från F-9. Här finns även sporthall, badhus, ishall samt bibliotek. Vårdcentralen finns vid Gamla torg en kort bit från väg 23 och ca 1 km från planområdet. 1,5 km från planområdet ligger kommunhuset.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns dels inne i byn ca 1,5 km från planområdet men även i närheten av ishallen och skolområdet vid väg 13. Service i form av klädbutiker, restauranger, apotek, caféer och liknande finns inne i centrala byn 1,7 km från planområdet. Där finns även järnvägsstationen.

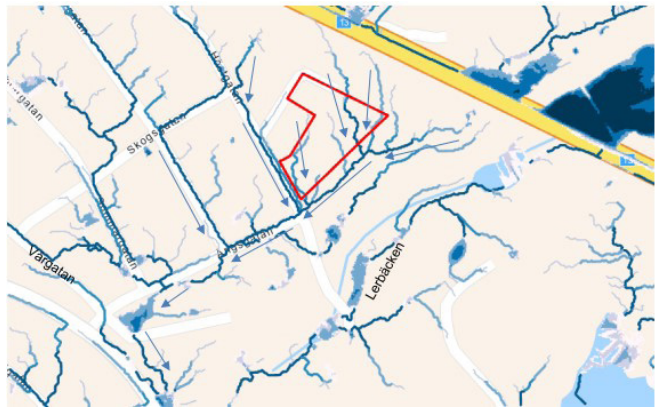
Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten- och spillvattenssystem. Befintlig bebyggelse är redan ansluten till kommunens system Mittskåne vatten anger inte någon kapacitetsbrist i ledningarna som skulle påverka anslutandet av fyra-åtta nya bostäder.

Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Boende i området har informerat om att det finns problem med stående vatten vid korsningen Ängsgatan/Höstgatan vid stora regn. Detta troligen på grund av bristande rensning av den brunn som ligger vid vägkanten innan diket kulverteras under vägen. Rensning av brunnen och eventuella behov av åtgärder för att minska denna risken kommer att behöva ses över vid en nyetablering. Det dagvatten som skapas av exploateringen kommer att tas om hand av dagvattenfördröjningen vilket i längden bidrar till att inga ökade mängder av dagvatten förväntas påverka den befintliga brunnen.



Figur 18. Flödesvägar och risk för översvämning vid skyfall

Det finns flertalet flödesvägar för dagvatten som går genom planområdet idag, det är viktigt att ta hänsyn till dessa vid planering och höjdsättning av området.

El- tele, värme och data

Kraftringen AB är ledningsägare för elnätet inom planområdet men har inga ledningar inom planområdet. Skanova AB har förberett för att möjliggöra att förse fastigheten med tele med tomrör intill fastighetsgräns mot Höstgatan. Ingen fjärrvärme finns i området.

Fiberanslutning finns i Höstgatan.

Genomförande

Ansvarsfördelning

Ansvar för genomförande av detaljplanen ska regleras genom exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska vara tecknat innan detaljplanen antas.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med riktlinjer som dagvattenutredningen anger.

Hörs och Hörbys kommuns gemensamma enhet Mittskåne Vatten, kommer vara ansvarig för driften av vatten-, spillvatten- och dagvattennätet. Driften och ägandet av vatten- spillvatten- och dagvattenhantering kommer föras över till Mittskåne Vatten efter byggnationen är färdig och godkänd av ovanstående.

Mellanskånes Renhållning AB (MERAB) är ansvarig för avfallshanteringen. MERAB har tagit fram en checklista som ska beaktas i projektering och bygglov.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Exploatören ansvarar för att bygga ut allmän platsmark, kommunen ska granska bygghandlingar och godkänna anläggningen innan den går över till kommunalt ansvar.

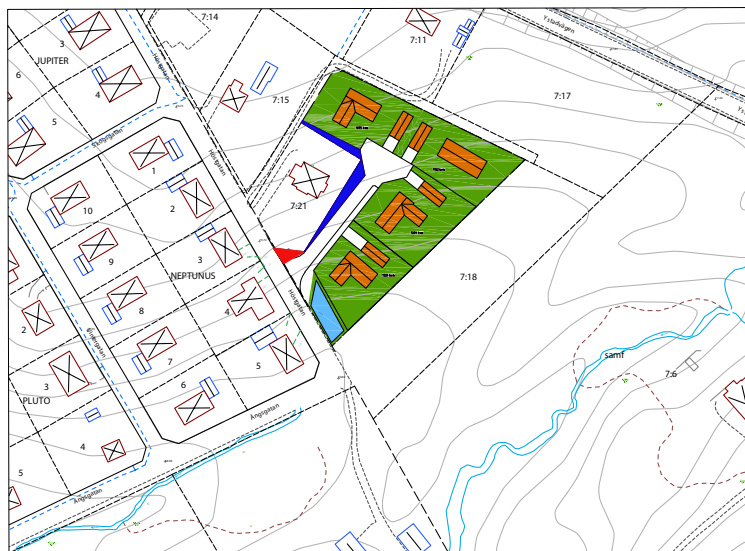
Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning

Fogdaröd 7:12 är en avsöndring från 1920. Fastighetsgränserna är därför inte fastställda. En fastighetsbestämning av fastighetsgränserna kommer att göras innan detaljplanen kan antas.

Vid norra och västra gränsen om planområdet ligger en samfällighet Fogdaröd s:11. Samfälligheten är skapad för att möjliggöra utfartsväg till Fogdaröd 7:11, 7:16, 7:17 och 7:13. Det är viktigt att inte begränsa möjligheten för dessa fastigheter att ha utfartsväg vid genomförandet av planen.

Vid genomförandet av detaljplanen så kommer en överföring av mark ske mellan Fogdaröd 7:12 och Fogdaröd 7:21. Fogdaröd 7:12 kommer att få mark vid Höstgatan som krävs för att upprätthålla sikten från gatan ut på Höstgatan. Fogdaröd 7:21 har önskat mark norr om sin nuvarande fastighetsgräns samt större avstånd till vändzonen. På grund av dessa önskemål har gatan rätats upp lite och all mark mellan 7:21 och den nya gatan kommer överföras till Fogdaröd 7:21. Se figur 19 som visar blå områden som kommer överlätas till Fogdaröd 7:21 och röda områden som kommer överlätas till Fogdaröd 7:12.



Figur 19, Kartan visar mark som överlätas mellan fastigheterna Fogdaröd 7:12 och 7:21

Vid genomförandet av planen kommer allmän platsmark tillföras fastigheten Höör 53:1 och kvartersmark kommer att avstyckas enligt exploatörens önskemål.

Ledningsrätt och servitut

Inga ledningsrätter eller servitut finns registrerade inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Markägaren bekostar detaljplan genom det plankostnadsavtal som upprättats.

Exploateringsavtal

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal med anledning av planens genomförande. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll:

- Genomförande av allmän platsmark
- Säkerställa rinnvägar på kvartersmark
- Säkerställa buller och riskåtgärder

Driftkostnad för det kommunala huvudansvaret

Detaljplanen medför att mark har avsatts för allmänt ändamål vilket medför att det uppkommer nya underhållskostnader för kommunens gatu- och parkenhet för att drifva planområdets nya vägar på ca 780 m², naturområden ca 280 m². Kommunens gatu- och parkenhet har tagit fram en modell för automatisk ramförstärkning för tillkommande markområden för allmänt ändamål. Modellen är enkel och bygger på en schabloniserad m²-ersättning. Modellens m²-priser baseras på de faktiska kostnader som gatu- och parkenheten har för att drifva gatu- resp parkmark idag.

Beräknad driftkostnad för den aktuella detaljplanens lokalgata och naturområde medför att den totala schablonkostnaden för området är 16 390 kr.

Ovan nämnda schablonkostnad är utifrån 2022 års m²-priser, det innebär att områdets kostnader kan komma att förändras med tiden.

Övriga kostnader

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

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

Lantmäterikostnader i samband med fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av exploatören.

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstemän

Vid framtagande av planförslaget har Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef, Mette Dymling, planarkitekt från Höörs kommun medverkat.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Mette Dymling
Planarkitekt