

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Plan bygg & projektenheten

2022-10-25

Förfarande:	Standard förfarande
Plan- och bygglagen (2010:900)	
Diarienummer	KSF 2019/333
Planens beteckning	
Påbörjad	2019
Antagen av XX	
Laga kraft	
Genomförandetid	60 månader

Planbeskrivning



Detaljplan för del av Korsaröd 2:186, Droskan 8 och Droskan 9

Tjörnarp, Höors kommun, Skåne län

Handlingar

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Fastighetsförteckning

Grundkarta

MUR (markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik)

Översiktlig utredning av dagvatten och skyfall

Naturvärdesinventering i Tjörnarp

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
DETALJPLAN FÖR DEL AV KORSARÖD 2:186, DROSKAN 8 OCH DROSKAN 9	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
1 DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1 SYFTE	4
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
2.1 HELA DETALJPLANEN	4
2.2 GENOMFÖRANDETID	5
2.3 ALLMÄN PLATS	5
2.3.1 HUVUDMANNASKAP	5
2.4 KVARTERSMARK	5
2.5 BEFINTLIGT	7
2.6 ÄRENDEINFORMATION	8
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR.....	9
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	9
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	9
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	9
4 KONSEKVENSER	11
4.1 PLANENS REGLERINGAR	11
4.2 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	13
4.3 NATUR.....	14
4.3.1 LANDSKAPSBILD	14
4.4 MILJÖ	15
4.4.1 MILJÖBEDÖMNING.....	15
4.4.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	15
4.4.3 DAGVATTEN.....	15
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER.....	15
4.5.1 LUFT.....	15
4.5.2 VATTEN.....	15
4.5.3 BULLER	16
4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	16
4.6.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	16
4.6.2 ÖVERSVÄMNING.....	16
4.6.3 VIBRATIONER	16
4.7 SOCIALA.....	16
4.7.1 BARN.....	16
4.8 RIKSINTRESSE	17
4.8.1 TRAFIKKOMMUNIKATION	17
4.9 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	17
4.10 TRAFIK	17
5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	18
5.1 KOMMUNALA.....	18

Detaljplan för del av Korsaröd 2:186, Droskan 8 och Droskan 9

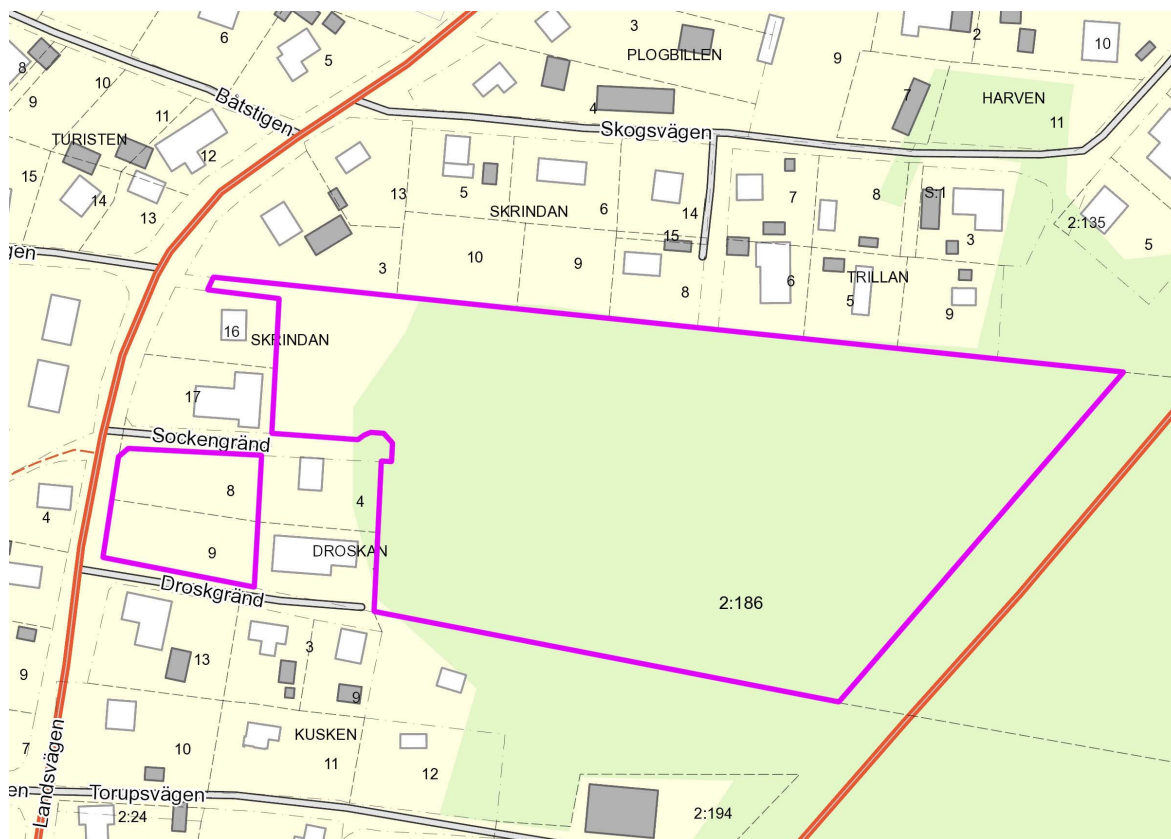
5.1.1	DETALJPLAN	18
5.1.2	PLANUPPDRAG	18
5.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	18
5.2	REGIONALA	19
5.2.1	REGIONPLAN.....	19
5.2.2	KULTURMILJÖPROGRAM	19
5.3	RIKSINTRESSEN.....	19
5.4	MILJÖ	20
5.5	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	20
5.5.1	OMGIVNINGSBULLER	20
5.5.2	RISK FÖR OLYCKOR.....	20
5.5.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	20
5.6	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	20
5.7	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	21
5.8	KULTURMILJÖ.....	21
5.8.1	FORNLÄMNINGAR	21
5.9	FYSISK MILJÖ	21
5.10	SOCIALA.....	21
5.11	TRAFIK	21
6	PLANERINGSUNDERLAG.....	22
6.1	UTREDNINGAR	22
6.1.1	DAGVATTEN OCH SKYFALLSUTREDNING	22
6.1.2	NATURINVENTERING.....	24
6.1.3	GEOTEKNISK UTREDNING	26
6.1.4	BULLERUTREDNING.....	27
6.1.5	RISKUTREDNING	27
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	28
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	28
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	28
7.2.1	Förändrad fastighetsindelning.....	28
7.2.2	Rättigheter	28
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	28
7.3.1	Tekniska åtgärder.....	28
7.3.2	Utbyggnad vatten och avlopp.....	28
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR.....	28
7.4.1	Planekonomisk bedömning	29
7.4.2	Planavgift	29
7.4.3	Ersättningsanspråk	29
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR	29
7.5.1	Tidplan	29
7.6	KULTURVÄRDEN	29
7.7	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	29

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att säkerställa den naturmark som finns söder om bostadsbebyggelsen utmed Skogsvägen. Utöver naturmarken är syftet med detaljplanen att även se över regleringen för bostadsändamål på fastigheterna Droskan 8 och 9, öster om Landsvägen.

Huvuddraget av planarbetet är att bibehålla det rekreativstråk som idag finns inom det område som planläggs som naturmark och för att skapa förutsättningar för exempelvis en tätare bostadsbebyggelse på Droskan 9 och delar av Droskan 8. Detta innebär att markens förutsättningar behöver undersökas för att ge klarhet i var det är lämpligast att bebygga, eftersom det inom det aktuella planområdet finns lågpunkter som vatten samlas i.



Figur 1. Detaljplanens avgränsning.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

I Utvecklingsplan för Tjörnarp som kommer bli en del av den kommunövergripande översiktsplanen har man pekat ut marken söder om Skogsvägens bostadsbebyggelse som ett område avsett för naturändamål och i samma handling pekat ut fastigheterna Droskan 8 och 9 som bostadsändamål. Detta ligger till grund för den aktuella detaljplanen.

Planområdet ligger ca 900 meter söder om Tjörnarps station och är lokaliserat mellan Landsvägen och väg 23. I norr avgränsas planområdet av privata bostadstomter, i väst av Landsvägen och bostadsfastigheter, i öster av naturmark och väg 23. I söder avgränsas planområdet av bostadsmark och naturmark. Planområdet består av fastigheten Korsaröd 2:186 som är 2,7 hektar stor samt fastigheterna Droskan 8 och 9 som tillsammans är cirka 2000 m². Samtliga fastigheter ägs av Höörs kommun. Det kommer vara kommunen som är huvudman för den allmänna platsmarken.

Tanken med detaljplanearbetet är att säkra det rekreativstråk som finns på fastigheten Korsaröd 2:186 och att skapa förutsättningar för exempelvis en tätare bostadsbebyggelse på Droskan 9 och delar av Droskan 8. Detta innebär att kommunen har tagit hänsyn till de allmänna intressen som finns inom Korsaröd 2:186 och att det även är möjligt att förtäta i redan befintligt bostadskvarter. En förtätning medför att människor ges möjlighet att flytta till Tjörnarp.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planen är 5 år (60 månader) från det att planen fått laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Kommunen ska i en detaljplan reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten.

I den aktuella detaljplanen har större andelen av den planlagda marken reglats som allmän platsmark med användningen natur.

Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som Natur. Användningen kan även innehålla utrymmen för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar.

Plankartan är försedd med två naturområden. Det större omfattar delar av fastigheten Korsaröd 2:186 och det är inom detta område som det finns många befintliga stigar som indikerar på att detta naturområde är ett närrekreativområde för de boende. I utvecklingsplanen för Tjörnarp pekas området ut som "grönområde" med bland annat förklaringen: naturmark i tätortsmiljö som behöver skiljas ut från bebyggelsen för att de har en stor betydelse för orten. Detta har gjort att Höörs kommun bedömer att marken inte är lämplig att bebyggas med bostäder och för att säkra att bostäder inte upprättas inom området har markområdet försetts med bestämmelsen natur.

Det andra, mindre naturområdet öster om Landsvägen, som ligger på fastigheten Droskan 8 regleras som natur eftersom marken inte bedöms vara lämplig att bebygga.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Det är kommunalt huvudmannaskap på den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet.

2.4 KVARTERSMARK

Kvartersmark är mark som främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. För det aktuella planområdet är kvartersmarken inom detaljplanen reglerad som 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.

Plankartan som är det juridiska dokumentet klargör hur det är tänkt att området ska tillåtas att exploateras. Bebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd på åtta meter vilket innebär att det är möjligt att bygga bostadshus i 1½ plan. Framtida komplementbyggnader regleras också i nockhöjd och tillåts ha en högsta höjd på 4,5 meter.

Planområdet har försetts med en planbestämmelse som reglerar hur stor andel av respektive bostadsfastighet som får bebyggas. Föreslagen exploatering är satt till 30% av fastighetsarean. För den aktuella kvartersmarken som nästan är 1400 m² innebär det att cirka 400 m² får bebyggas med bostad och tillhörande komplementbyggnader (garage/förråd m.m.). Regleringen innebär att inom respektive fastighet som regleras med ett "B" så får alla byggnader tillsammans inte överstiga den tillåtna byggnadsarean (utöver det som är bygglovsbefriat genom lag, exempelvis friggbod).

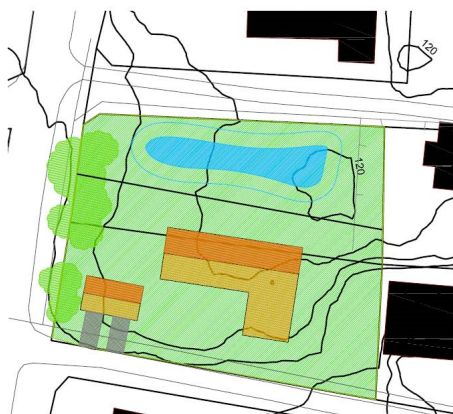
Regleringen "B" tillåter att bostäder uppförs. Det finns ingen reglering som specificerar vilken sorts bebyggelse utan det är möjligt att bebygga området med exempelvis ett parhus, en villa, radhus eller möjligtvis kedjehus.



Radhus



Parhus



Villa



Kedjehus

Figur 2. Olika bostadstyper som är möjliga inom användningsområdet "B" på Droskan 9 och delar av Droskan 8.

Plankartan reglerar även bostadsbebyggelsens placering genom att styra det minsta avståndet till fastighetsgräns, som är satt till fyra meter (p₁). Denna reglering är till för att säkerställa ett minsta avstånd mellan bostadsfastigheter ur brandspridningssynpunkt. Bestämmelsen p₄ tillåter däremot

att bebyggelse som utföres som radhus/kedjehus eller liknande kan sammanbyggas i fastighetsgräns. För att säkra avståndet gentemot grannfastigheter har planområdet försetts med prickmark mot grannfastigheten i öst och mot Landsvägen i väst. Syftet med prickmarken är att säkerställa ett minsta avstånd mellan bostadsfastigheter ur brandspridningssynpunkt och för att säkra att sikten ut på Landsvägen inte påverkas negativt av ny bebyggelse. Plankartan reglerar även att det ska finnas ett avstånd på 1 meter till fastighetsgräns för komplementbyggnader (p_2) med anledningen att det ska vara möjligt att sköta sin byggnad från den egna fastigheten. Placeringen för garage/carport regleras mot gatan med ett minsta avstånd på sex meter (p_3). Denna reglering utgår ifrån att det ska vara möjligt att ha en uppställningsplats för bil framför garaget.

Geotekniken för området visar att det inte lämpar sig för källare så det är inte tillåtet att bygga det.

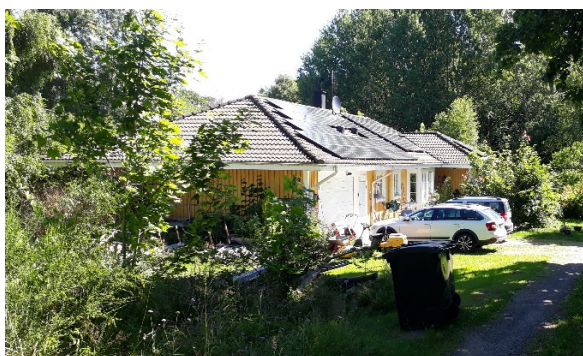
Riktvärdena för uteplats ($Leq \leq 50$ dBA, $Lmax \leq 70$ dBA) överskrids cirka 10-15 meter in på kvartersmarken (det är Landsvägen som orsakar för höga ljudnivåer) enligt Trafikverkets bullerkartor som tagits fram i och med vägplanen för väg 23. För att säkerställa att framtida boende ska få en acceptabel utemiljö har plankartan försetts med en bestämmelse om att det behöver finnas en ljuddämpad uteplats.

MERAB:s riktlinjer för hämtning av avfall är att "avståndet mellan avfallsutrymmet/uppställningsplatsen för behållare och insamlingsfordonets anöringsplats får inte överstiga 50 m." "Vid hämtning av kärl som rullas fram av abonnenten till bilen accepteras endast kortare avstånd (högst ca 5 m). Hämtningsvägens lutning får inte överstiga 1:12, det vill säga max 1 m höjdskillnad på 12 m avstånd." Avfallsutrymmet ska vara placerat i markplan. Om avfallsutrymmet inte är placerad i markplan ska hjälpmedel finnas för avfallets transport till markplan.

2.5 BEFINTLIGT

Inom planområdet finns det ingen befintlig bostadsbebyggelse.

Intilliggande bebyggelse består av bostadsbebyggelse i form av villabebyggelse. Majoriteten av bebyggelsen som angränsar till de områden som ingår i planområdet är 1-plans villor. Den angränsande bebyggelsens kulör och fasadmateriäl är varierande. Det finns både träfasader och tegelfasader och några av färgerna är vitt, rött och gult.



Bostadshus i anslutning till planområdet.



2.6 ÄRENDEINFORMATION

Kommunstyrelsen i Höörs kommun beslutade 2019-04-09 att uppdrag skulle lämnas för att att starta planuppdrag för fastigheten Höör Korsaröd 2:186.

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen med ett standardförfarande.

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Processtegen vid ett standardförfarande är samråd, samrådsredogörelse, granskning, utlåtande, antagande och laga kraft.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

NATUR - Natur: För att säkra det naturvärde och den närrekreation som finns inom planområdet har marken försetts med regleringen natur på fastigheten Korsaröd 2:186. Även del av fastigheten Droskan 8 regleras med natur och detta är för att kommunen inte anser att marken är lämplig för bostadsbebyggelse eftersom delar av detta markområde ligger i ett vattensjukt område.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - Bostäder: Det finns en politisk vilja att detta markområde bebyggs med bostäder och gärna av en tätare bostadskaraktär så som radhus för att ge fler människor möjlighet att bosätta sig i Tjörnarps.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

e₁30,0 – Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet: För att möjliggöra en tätare bostadsbebyggelse på fastigheten har marken reglerats till att 30% av den får bebyggas med huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader. Regleringen med 30% innebär att cirka 400 m² av hela området som regleras med "B" får bebyggas.

h₁ – Högsta nockhöjd för huvudbyggnad: För att möjliggöra en flexibel bostadsutbyggnad har nockhöjden reglerats till högst åtta meter vilket möjliggör bostadsbebyggelse i en - två våningar.

h₂ – Högsta nockhöjd för komplementbyggnad: En begränsning av högsta nockhöjd på komplementbyggnader har reglerats på komplementbyggnader. Höjden är satt för att möjliggöra exempelvis ett garage.

p₁ – Huvudbyggnad placering från fastighetsgräns: Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Denna bestämmelse finns för att minska brandspridning mellan byggnader.

p₂ – Komplementbyggnads placering från fastighetsgräns: Komplementbyggnaders placering regleras i planen genom ett minsta avstånd till fastighetsgränsen på en meter. Motivet till avståndet är för att man som fastighetsägare inte ska göra intrång på sin grannens fastighet för att exempelvis kunna måla sin komplementbyggnad.

p₃ – Komplementbyggnads placering från fastighetsgräns mot gata: Komplementbyggnad (ex. garage/carport) ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata med anledningen att det ska vara möjligt att parkera ett fordon framför en eventuell carport/garage utan att fordonet hamnar utanför den egna fastigheten.

p₄ – Sammanbyggd bebyggelse: Det finns en politisk vilja att det byggs fler bostäder än en villa inom det aktuella planområdet och därmed har plankartan försetts med en planbestämmelse som gör det möjligt för huvudbyggnader att sammanbyggas i fastighetgräns om de utföres som par-, rad-, eller kedjehus

b₁ – Källare får inte finnas: Det är inte lämpligt med källare på föreslagen bebyggelse på grund av markförutsättningarna. Det finns en lågpunkt på Droskan 8 och på intilliggande fastighet Korsaröd 2:186 finns sumpskog, högt grundvatten och torv. Bebyggelseområdet har anpassats till lämpliga delar som kan bebyggas.

m₁ – Ljuddämpad uteplats ska anordnas: Enligt Trafikverkets bullerkartor som tagits fram i och med vägplanen för väg 23 överskrids riktvärdet för buller för uteplats. Därmed har plankartan försetts med planbestämmelse som säkerställer att en ljuddämpad uteplats ska anordnas.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad: För att säkerställa att byggnader inte placeras för nära befintlig bebyggelse (eftersom bestämmelsen p₄ medger att huvudbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns) har plankartan försetts med fyra meter breda prickmarksområden. För att på så sätt säkra avståndet mellan ny och befintlig bostadsbebyggelse samt att ingenting byggs för nära Landsvägen.

Genomförandetid: Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag då planen får laga kraft.

Genomförandetid ska regleras i varje detaljplan. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

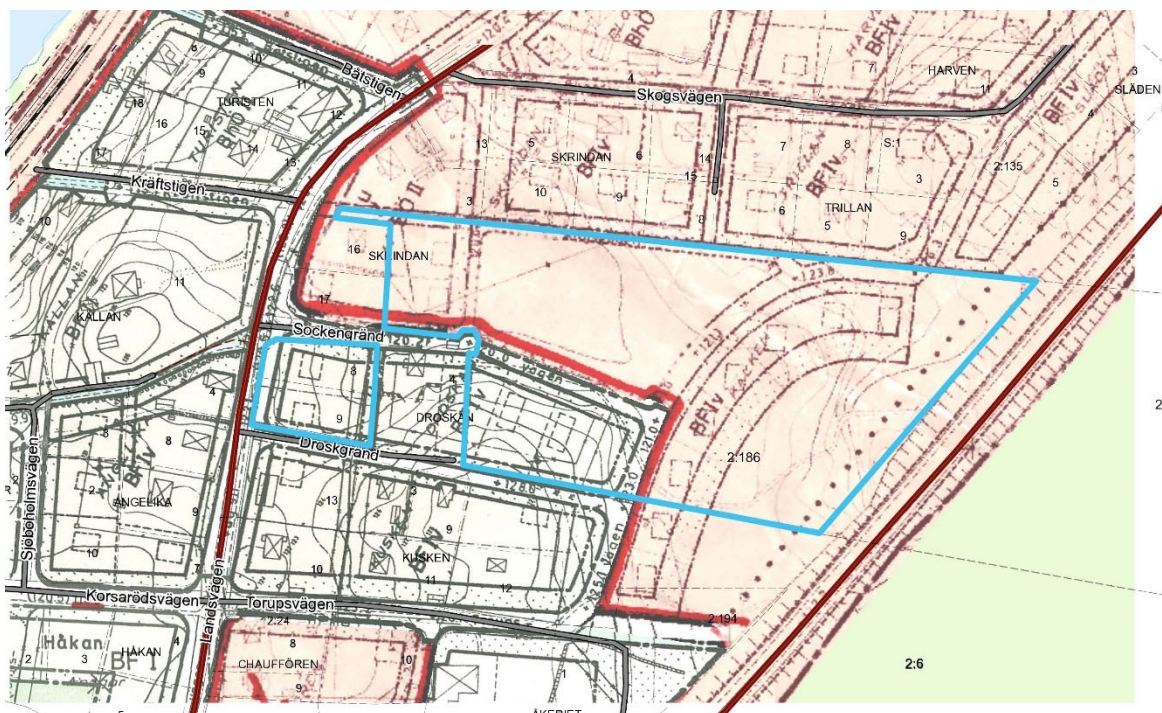
Genomförandetiden är satt till fem år (60 månader). Genomförandetiden kan beskrivas som en period inom vilken detaljplanens bestämmelser kan förväntas bli genomförda.

4 KONSEKVENSER

4.1 PLANENS REGLERINGAR

Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och måste således följas.

All mark som ingår i det aktuella planområdet omfattas av gällande detaljplaner. Marken i förlängningen av Skogsvägen regleras huvudsakligen som allmän plats för grönområde och gata (se figur 3). Bostadsregleringen i den västra delen av planområdet regleras för bostadsändamål som aktualiseras till dagens flexibilitet i regleringen samtidigt som delar av gällande detaljplan som tillåter bostad ändras till naturmark eftersom denna mark inte lämpar sig för bostadsbebyggelse. I och med det aktuella detaljplanarbetet kommer de delar av gällande detaljplan som berörs av planområdet att ersättas av föreslagen detaljplan.



Figur 3. Vilka delar av gällande detaljplaner som berörs av det aktuella planarbetet (markerat med blå linje).

Aktuell detaljplan gör det möjligt att skapa 1-4 nya fastigheter på Droskan 9 och del av Droskan 8. Böjen av byggrätter med tillhörande gata (figur 3) på Korsaröd 2:186 utgår och kommer inte längre vara möjliga att bygga efter att föreslagen detaljplan fått laga kraft, då marken regleras som natur.

Huvudbyggnaderna som tillåts inom planområdet är reglerade med en högsta tillåtna nockhöjd på åtta meter. Det är upp till framtida byggherre att bestämma vilket våningsantal denne önskar ha, så länge som det yttre måttet bibehålls, det vill säga åtta meter. Regleringen till maximalt åtta meters nockhöjd medför att det inte krävs någon flyghindersanalys, då det är högre byggnadsverk (20m) som kräver en sådan analys. Komplementbyggnader regleras med en högsta nockhöjd på 4,5 m.

Föreslagen planhandling reglerar byggrätten inom kvartersmarken (B) till maximalt 30 % för varje fastighet inom området som regleras med "B". För att minska brandspridning mellan byggnader har plankartan försetts med planbestämmelsen p_1 som säkerställer att huvudbyggnad inte får placeras närmare än fyra meter till fastighetsgräns. Däremot tillåts den bebyggelse som utföres som radhus/kedjehus eller liknande att sammanbyggas i fastighetsgränsen. För att säkra avståndet till

grannfastigheterna har marken närmast dessa försetts med prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnader. Även ett minsta avstånd på en meter till fastighetsgräns regleras för komplementbyggnader eftersom det ska vara möjligt att sköta sin komplementbyggnad från den egna fastigheten. När en komplementbyggnad byggs ihop med huvudbyggnaden så räknas komplementbyggnaden som en del av huvudbyggnaden och omfattas därmed inte av bestämmelsen om 1 meter till fastighetsgräns. Garage/carport regleras med en bestämmelse om placering. Det ska vara ett minsta avstånd på sex meter mot gata för att möjliggöra utrymme för biluppställning framför garage. Boendeparkeringen ska lösas på kvartersmark.

Planområdet regleras med ett "m₁" som innebär att det måste finnas en ljuddämpad uteplats eftersom trafiken på Landsvägen innebär förhöjda ljudnivåer vad gäller uteplats.

I den östra delen av Droskan 8 och 9 finns i den gällande detaljplanen ett u-omr. Det finns inga kända ledningar som nyttjar detta stråk och därmed har det i planarbetet inte återställts något u-område utan detta utgår. Detsamma gäller för u-området som finns norr om Skrindan 16. Denna mark är i gällande detaljplan kvartersmark men ersätts med regleringen natur på den delen som berörs av fastigheten Korsaröd 2:186. Inom allmän platsmark är det tillåtet att lägga ledningsstråk.

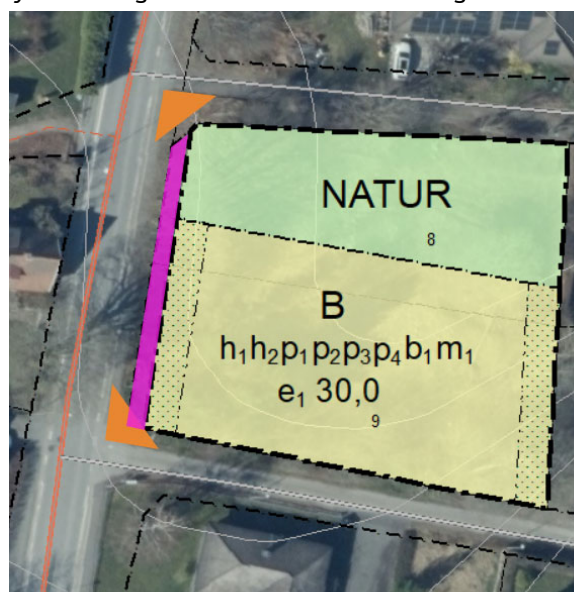
All sorts detaljplanering medför att trafikallsträngen ändras. I detta fallet innebär det att början av Droskgränd får en ökad trafikbelastning från den nya bebyggelsen som får uppföras inom området "B" på plankartan. Denna trafikökning är ringa och bedöms inte ha sådan effekt på den befintliga bebyggelsen så att det skulle upplevas som ett problem.

Siktstråket ut från Droskgränd utgår från Trafikverkets siktstråk från Spångahusvägen i deras vägplan för väg 23. I vägplan för väg 23 har Trafikverket satt ett siktstråk från Spångahusvägen ut på Landsvägen på Lp 50 m och Ls 3 m. Ls avser avstånd från väggkant in på anslutande sekundärväg (Droskgränd i aktuell plan) där siktlinjen utgår ifrån, och representerar var ögonen på trafikanten som ska köra in på primärvägen (Landsvägen) hamnar. Måttet Ls ska vara minst 5 m. I undantagsfall kan detta minska till 3 m, dock endast efter väghållarens godkännande. Hörs kommun har gjort bedömningen att om Trafikverket godkänner 3 meter från Spångahusvägen som ska inrymma tung trafik så anser kommunen att Trafikverket även godkänner 3 meters siktstråk ut från Droskgränd till Landsvägen. Droskgränd kommer inte inrymma tung trafik till och från befintliga verksamheter utan endast fordons-rörelser till och från bostäder.

Detaljplanen innehåller inga hörnavskärningar på Droskan 8 eller 9 eftersom den ytan som skulle behövas för hörnavskärningar med måtten sju gånger sju meter inryms inom den mark som redan idag är reglerad som gatemark (se figur 4).

Avståndet från väg 23 till den del av planområdet som medger bostadsbebyggelse (Droskan 9 och 8) är cirka 230 meter. Detta avstånd innebär att den nya bostadsbebyggelsen hamnar utanför riskzonen för farligt gods.

Den geotekniska bedömningen för marken inom Droskan 8 och 9 är att grundläggningsförhållande bedöms som goda. Källare är inte lämplig eftersom



Figur 4. De orangea trianglarna visar på vilken yta som behövs för en hörnavskärning.

grundvattennivåerna ligger högt. Nivåskillnanden mellan Droskgränd och marken som tillåter bostadsändamål är brant vilket medför att marken behöver fyllas upp. All organisk jord ska schaktas bort innan grundläggning påbörjas.



Foto som visar den nivåskillnad som är inne på Droskan 9 mot Droskgränd.

4.2 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

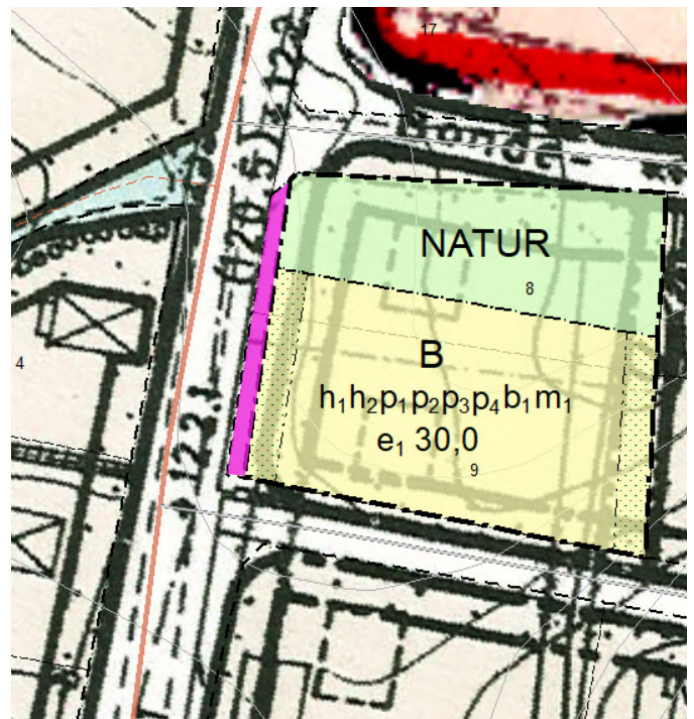
Det finns ett vägservitut (12-TJÖ-458) för Droskan 8 och Droskan 4 som går över Sockengränd. I övrigt finns det inga rättigheter i form av bland annat ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar på fastigheterna Droskan 8 och 9 som tillåter bostadsbebyggelse. Den del av Droskan 8 som vetter mot Sockengränd föreslås som naturmark, vilket innebär att det inte kommer tillåtas någon utfart mot Sockengränd. Därmed finns det inte några konsekvenser i frågan om påverkan på rättigheten.

I direkt anslutning till planområdet mellan fastighetsgränsen och väg 23 finns en ledningsrätt för tele (1267-92.1), men denna berörs inte av föreslagen detaljplan.

Det är upp till varje enskild fastighetsägare att ha kunskap om var enskilda ledningar till resp. fastighet finns. Inom allmän platsmark är det tillåtet med underjordiska ledningar.

Droskan 8 kommer att minska och delar av denna fastighet föreslås sammanslås med Droskan 9 och det markområde som föreslås som allmän platsmark (natur) föreslås flyttas över till fastigheten Korsaröd 2:196.

Fastigheterna Droskan 8 och 9 har aldrig justerats efter att gällande detaljplan antagits. Det innebär att delar av fastigheterna idag regleras som gatemark. En justering av



Figur 5. Del av föreslagen detaljplan tolkad på gällande detaljplan. Den Rosa/lila ytan visar vilken del av Droskan 8 och 9 som inte ingår på plankartan och som kan överföras till den kommunala gatufastigheten, eftersom marken regleras som gata.

fastighetsgränsen gör det möjligt att i framtiden bredda Landsvägens gaturum något utanför planområdet. Fastigheterna kommer att justeras något i samband med att fastighetsreglering är aktuell. Därmed kommer den marken att överföras till förslagsvis gatufastigheten Korsaröd 2:192.

Det finns ett par alternativ gällande den framtida fastighetsindelningen. Ett alternativ är att delar av Droskan 8 och hela Droskan 9 slås samman till en stor fastighet och på denna fastighet kan det byggas en villa eller att det byggs exempelvis radhus som utgörs av en bostadsrättsförening eller att bostäderna hyrs ut om byggnaderna som byggs utföres som hyresbostäder. Ett annat alternativ är att kvartersmarken på Droskan 8 och 9 delas upp i två fastigheter (parhus) eller exempelvis fyra nya fastigheter (radhus/kedjehus). Detaljplanen möjliggör ovannämnda alternativ vilket innebär att det i dagsläget inte kan skrivas hur fastighetsindelningen kommer att se ut framöver. Detta kommer att utvisas efter att planen fått laga kraft och det är aktuellt att bebygga marken. Därefter kan en ansökan om fastighetsreglering göras.

4.3 NATUR

Markområdet är idag obebyggt och regleringen av natur på Korsaröd 2:196 innebär att naturmiljön med dess rekreation kommer att bestå och dessutom säkras. Marken anses inte vara lämplig för byggnation vilket gällande detaljplan som berör fastigheten tillåter. Området ligger centralt i byn och är ett viktigt närrekreationsområde för de som bor nära. Vältrampade stigar och spår av lek tyder på att området används. Flera stigar löper genom området framför allt i de östra delarna ut mot väg 23. Stigarna kopplar mot Skogsvägen i norr och mot Droskgränd i söder. Det innebär att de ekosystemtjänster som idag finns inom området, exempelvis reglerande (fördröjning) bevaras.



Fastigheterna Droskan 8 och 9 inrymmer inte några större naturvärden. Finns lite träd (huvudsakligen lönn) utmed Landsvägen och mot Sockengränd, men i övrigt består marken huvudsakligen av gräs och sly (mindre buskar/träd) och en lågpunkt mot fastigheten Droskan 4. En förtätning av bostäder på fastigheterna innebär troligtvis att några av de träd som finns på fastigheterna kommer att fällas. De träd som finns utmed Sockengränd bedöms finnas kvar eftersom marken närmast denna gata regleras som natur.



Foton som visar vegetationen under sommartid och vintertid, sett från Sockengränd söderut mot Droskgränd.

Ingen påverkan bedöms på det fornlämningsområde som finns i planområdets nordöstra del (se figur 7) eftersom denna mark regleras som natur och därmed inte kommer tillåtna någon byggnation.

4.3.1 LANDSKAPSBILD

Landskapsrummet kommer ändras till att gaturummet utmed Landsvägen får fler bostäder och att marken bebyggs. Gällande detaljplan tillåter att marken bebyggs och därmed har det funnits tankar sen tidigare, med att marken närmast Landsvägen ska bebyggas. Kommunen gör därmed bedömningen att den landskapsförändringen som föreliggande detaljplan innebär inte blir någon större förändring än vad som redan är möjligt att göra.

4.4 MILJÖ

4.4.1 MILJÖBEDÖMNING

Bedömningen är att planförslaget inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

4.4.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Detaljplanen medför att delar av fastigheten Korsaröd 2:186 planläggs för natur och delar av Droskan 8 och 9 planläggs för bostadsändamål samt natur, vilket innebär att träd/vegetation kommer försvinna på de delar som tillåter bostadsändamål. Vegetation försvinner och ny bebyggelse tillkommer. Detta leder till att landskapsbilden kommer att förändras, eftersom marken idag är obebyggd. Den nya byggnationen är i mindre skala och bedöms inte ha sådan negativ påverkan att det innebär att planen har betydande miljöpåverkan.

4.4.3 DAGVATTEN

Det behövs ingen öppen dagvattenfördröjning under förutsättning att lågpunkten i den nordöstra delen av Droskan 8 inte bebyggs. Dagvattenutredningen bedömer att det finns risk för att en byggnad på östra delen av Droskan 8 påverkas av stående vatten vid kraftiga regn.

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

Vid planering ska kommunen iaktta miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalken 5 kap 3 §. För närvarande finns det 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.

4.5.1 LUFT

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 kommun ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 4-13 µg/m³ och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12-14 µg/m³. Därför bedömer Höörs kommun att föreslagen exploatering inte kommer tillföra några större föroreningsgrader och därmed inte utgör något problem vad gäller luftföroreningar.

4.5.2 VATTEN

Miljö kvalitetsnormer beskriver den kvalitet en vattenförekomst bör ha vid en viss tidpunkt. Målet är att alla vattenförekomster ska nå god status till senast 2027 och kvaliteten ska inte försämrats. 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. Den ekologiska statusen är baserad på de biologiska kvalitetsfaktorerna växtplankton, bottenfauna och fisk och är satt till otillfredsställande status för Finjasjön. God ekologisk status ska enligt kvalitetskraven vara uppnått till 2027. Den kemiska statusklassningen påverkas till stor del av

kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Halterna bedöms överskridas i samtliga av Sveriges vattenförekomster, till störst del på grund av långväga luftföroreningar och bedöms därför inte kunna påverkas. Den kemiska statusen är klassificerad till uppnår ej god på grund av höga halter av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Övriga prioriterade ämnen är ej klassade. God kemisk status ska enligt kvalitetskraven vara uppnått till 2027, kvalitetskravet till god kemisk ytvattenstatus anges med undantag för ovanstående ämnen.

Planerad bebyggelse utgörs av 1-4 bostadsenheter vilka har förhållandevis låg föroreningsbelastning. Trots det kommer föroreningsbelastningen oundvikligen öka då området består av naturmark i dagsläget. Droskgränd bedöms inte bli hårt belastad då endast boenden har anledning att nyttja vägen. Därmed bedöms föroreningsbelastningen från föreslagen exploatering vara låg. Genom att avleda dagvatten ytligt över grönytor och i diken kan föroreningar tas upp av växtlighet, fastläggas i jordprofilen eller brytas ned av solljus och marklevande organismer. Detta innebär att föroreningsmängderna kan reduceras innan dagvattnet når recipienten. Då ytan inte har någon avledning till Tjörnarpasjön utan infiltrerar på platsen påverkar området inte recipienten i dagsläget. Planerad bebyggelse bedöms inte påverka möjligheterna att nå satta MKN i recipienten.

4.5.3 BULLER

MKN för omgivningsbuller bedöms inte påverkas eftersom det är ett mindre område som tillåts bebyggas och som därmed inte kommer att öka fordonsrörelserna nämnvärt.

4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.6.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Trafikverket har i samband med deras vägplan för väg 23 tagit fram bullerutbredningskartor och på dessa kartor kan det utläsas att riktvärdena för uteplats (Leq ≤ 50 dBA, Lmax ≤ 70 dBA) överskrids cirka 10-15 meter in på kvartersmarken (det är Landsvägen som orsakar för höga ljudnivåer). Plankartan har försetts med en bestämmelse för en ljuddämpad uteplats.

4.6.2 ÖVERSVÄMNING

På plankartan har det reglerats in ett naturområde på Droskan 8 och därmed bedöms det inte föreligga någon risk för översvämning eftersom den del inom Droskan 8 som är en lågpunkt inte bebyggs utan ska fortsättningsvis vara öppen mark där det är möjligt för vatten att stå. Detta är ett alternativ i dagvattenutredningen, att låta lågpunkten vara kvar och flytta byggrätten.

4.6.3 VIBRATIONER

I samband med ombyggnaden av väg 23 utförde Tyréns AB en vibrationsutredning längs med vägsträckningen, bland annat förbi Tjörnarp och aktuellt planområde. I utredningen identifierades olika områden längs vägen som bedömdes vara känsliga för markvibrationer utifrån geologiska och geotekniska förutsättningar. Det aktuella planområdet var inte ett sådant känsligt markområde.

4.7 SOCIALA

4.7.1 BARN

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 möjlighet att använda skogen för lek och rekreation. Det finns tecken på kojor som indikerar att barn leker på fastigheten Korsaröd 2:186. Ingen indikation finns på att det leker barn på fastigheterna Droskan 8 och 9. Den större delen av planområdet blir naturmark, vilket innebär att stora delar av skogsområdet kommer finnas kvar i den form som den har idag. Därmed bedöms det bli små negativa effekter på barnens möjlighet till lek och rekreation inom planområdet.

4.8 RIKSINTRESSE

4.8.1 TRAFIKKOMMUNIKATION

Den statliga väg 23, öster om planområdet, är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik och är därmed ett riksintresse för kommunikation.

Planområdet ligger i utredningsområdet för höghastighetsbanan. Däremot är inte utredningsområdet något riksintresse och eftersom det inte finns någon specificering av den framtida järnvägssträckningen är det inget som kommunen kan ta någon ställning till gällande planarbetet.

4.9 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Områdena avser såväl olika bevarandebestämmelser som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Hushållningsbestämmelserna rör främst mark- och vattenområden, men i den paragraf som rör naturvården, kulturmiljövården och friluftslivet finns även tillägget: fysisk miljö i övrigt. Tillägget syftar på att paragrafen även skyddar kulturmiljön, dvs den bebyggda miljön och landskapsbilden.

Syftet med planarbetet är att tillåta bostadsbebyggelse norr om Droskgränd och säkerställa det närreklamationsområde som finns på Korsaröd 2:186. Föreslagen detaljplan innebär att det inte tas någon jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterat område (gällande detaljplan tillåter bostadsbebyggelse och en byggnation på Droskan innebär även en förtätning av redan befintligt bostads- kvarter) eller ekologiskt känsliga områden i anspråk. Området som planarbetet omfattar ligger i stadsbygd, vilket innebär att marken redan är planerad för att ianspråkstas för Tjörnarps samhälle.

4.10 TRAFIK

Trafik till och från planområde föreslås ske via Droskgränd. Fastigheten Droskan 9 ligger i direkt anslutning till Landsvägen vilket innebär att det inte blir några större trafikrörelser förbi olika fastigheter. Det är fastigheten Kusken 13 som ligger söder om Droskgränd som är den fastighet som bedöms kunna uppleva den tillkommande trafiken till planområdet.

I detaljplanearbetet har Hörs kommun jobbat med ett siktstråk ut från Droskgränd till Landsvägen med måtten Lp 50 meter och Ls tre meter. Dessa mått utgår från de mått som Trafikverket har angett för utfart från Spångahusvägen till Landsvägen i och med deras arbete med väg 23 och stängningar av befintliga utfarter. Hörs kommun har gjort bedömningen att om Trafikverket godkänner 3 meter från Spångahusvägen som ska inrymma tung trafik från befintliga verksamheter så anser kommunen att Trafikverket även godkänner 3 meters siktstråk ut från Droskgränd till Landsvägen. Droskgränd kommer endast inrymma fordonsrörelser som alstras från bostäder.

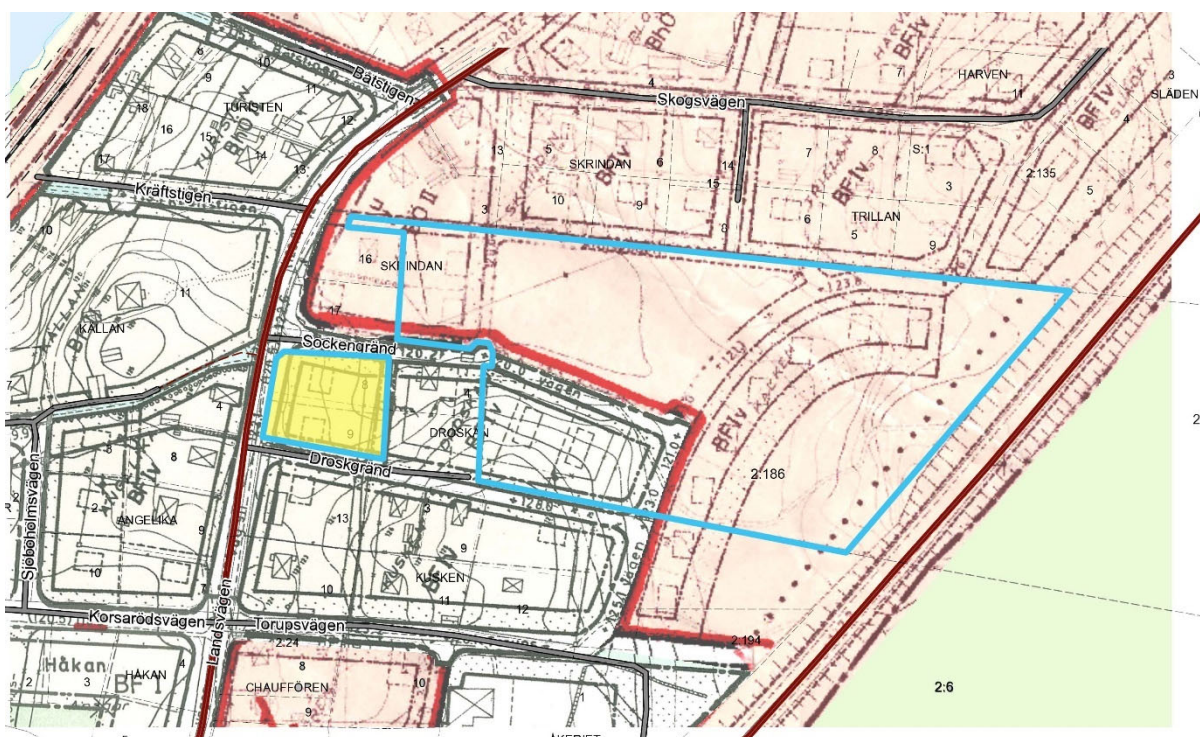
5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Stadsplan TJ6 från 1967 reglerar fastigheterna Droskan 8 och 9, gällande plan reglerar att det ska vara friliggande bostäder i 1 plan där vind får inredas, byggnadshöjden är 5,6 meter, taklutningen är max 30 grader och byggrätten är 1/5 av fastighetens storlek.

Delar av fastigheten Korsaröd 2:186 berörs av stadsplan TJ1 från 1963. För den del av planområdet som nås via Skogsvägen är marken reglerad som allmän platsmark (gata och grönområde) samt bostadsmark. För det aktuella området är regleringen densamma för bostadsändamålet, dvs det ska vara friliggande bostäder i 1 plan där vind får inredas, byggnadshöjden är 5,6 meter, taklutningen är max 30 grader och byggrätten är 1/5 av fastighetens storlek.



Figur 6. Gällande detaljplaner. Den blå linjen visar den aktuella detaljplanens planområde och den gula ytan är området som föreslås för bostadsmark.

En byggnad som utföres enligt gällande detaljplan med högsta angivna gradantal och högsta höjd får en nockhöjd på cirka åtta meter.

5.1.2 PLANUPPDRAG

Planuppdrag lämnades av kommunstyrelsen i april 2019 där det framgår att planarbete ska påbörjas för Korsaröd 2:186.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen för Hörs kommun från 2018 beskrivs Tjörnarps som en stationsby med goda kommunikationer och viss lokal service. I kommunens översiktsplan finns det två stationsnära utbyggnadsområden ("Lunden och Gropen" samt "Droskan och Kälken") i Tjörnarps. Aktuellt

planområde ingår i utbyggnadsområdet "Droskan och Kälken" och översiktsplanen redovisar utbyggnadsområdet enligt nedan:

Mindre än 1000 m söder om Tjörnarps station finns ett skogbevuxet område som är planlagt för bebyggelse. Merparten av marken ägs av kommunen och en mindre del är privatägd. Området är ca tre hektar och bedöms rymma ca femton bostäder.

Gällande planer från 1963 och 1967 reglerar friliggande bostäder i en och två våningar samt naturmark. Det kan bli nödvändigt att ändra eller ersätta dessa planer för att skapa byggbara tomter. Inga fornminnen eller riksintressen berörs, men närheten till väg 23 och industriverksamhet är viktiga förutsättningar att ta hänsyn till.

Under 2021 och 2022 har arbetet pågått för en fördjupning av översiktsplanen för delen Tjörnarp. I Utvecklingsplan för Tjörnarp som kommer bli en del av den kommunövergripande översiktsplanen när den godkänns har man pekat ut marken söder om Skogsvägens bostadsbebyggelse som ett område avsett för naturändamål och i samma handling pekat ut fastigheterna Droskan 8 och 9 som bostadsändamål.

Området som ligger centralt i byn är ett viktigt närrekreationsområde för de som bor nära. Vältrampade stigar och spår av lek tyder på att området används flitigt (Ekoll 2021). Flera stigar löper genom området framför allt i de östra delarna ut mot väg 23. Stigarna kopplar mot Skogsvägen i norr och mot Droskgränd i söder. Resultat från den enkät kommunen genomförde 2021 bekräftar att området används till vardags av boende Tjörnarp (Hörs kommun 2021).

Området utgör del av viktiga kopplingar för rekreation både för de närboende men också för de som rör sig lite längre sträckor. Området har även värde för rekreation för boende intill området.

De detaljplanelagda tomter som idag finns inom området ska tas bort i samband med att området detaljplaneläggs som natur.

Det innebär att Utvecklingsplanen har ändrat fokus och området (fastigheten Korsaröd 2:186) på tre hektar är inte längre lämpligt för utbyggnad av bostäder utan ska säkras för rekreation och natur. Däremot är det fortfarande aktuellt att gällande detaljplaner behöver ändras/ersättas.

5.2 REGIONALA

5.2.1 REGIONPLAN

Arbetet med att ta fram en Regionplan för Skåne 2022-2040 pågår. Det är en strategisk plan där Region Skåne tillsammans med de 33 skånska kommunerna och andra viktiga aktörer samarbetar för att skapa en bättre framtid för skåningarna. Tillsammans med de kommunala översiktsplanerna ska regionplanen visa vägen och skapa förutsättningar för utvecklingen av det framtida Skåne.

5.2.2 KULTURMILJÖPROGRAM

Planområdet ligger delvis inom stråket för kulturmiljöprogrammet för Södra stambanan. Södra stambana var av stor betydelse för förbindelserna inom Sverige och är ett viktigt och levande dokument över järnvägsbyggande som fortfarande har stor betydelse i den svenska infrastrukturen.

5.3 RIKSINTRESSEN

Väg 23, öster om planområdet, är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik och är därmed ett riksintresse för kommunikation. Trafikverket är väghållare till väg 23.

5.4 MILJÖ

Planområdet omfattas inte av strandskydd. Söder om fastigheten Droskan 9 finns anslutningspunkt till vatten, spillvatten och dagvatten.

5.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

5.5.1 OMGIVNINGSBULLER

Regeringen har föreskrivit om en förordning avseende riktvärden för trafikbuller vid planläggning av nya bostäder enligt plan- och bygglagens 2 kap, krav på förebyggande av olägenhet för människors hälsa. Förordningen (2015:216 t o m 2017:359) trädde i kraft den 1 juni 2015. Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena i ovan nämnda förordning. Riktvärdena enligt §3 som trädde i kraft den 1 juli 2017 och som inte bör överskridas är:

Trafikbuller	Ekvivalentljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	60 dBA	
På uteplats*	50 dBA	70 dBA**

** Om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*
*** Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.*

Om riktvärdena ovan ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot sida där 55 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå nattetid kl 22–06 vid fasad klaras (§4).

Landsvägen alstrar för höga ljudnivåer gentemot ny bebyggelse på Droskan 9, se vidare under kapitlet "Planeringsunderlag".

5.5.2 RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet ligger väster om väg 23, vilken tillåter farligt gods transporter. Från en farligt gods led finns ett riskhanteringsavstånd på 150 meter. Avståndet 0–30 meter från farligt gods leden tillåter bland annat parkering och trafik och mellan 30–70 meter från leden tillåts bland annat kontor, lager och sällanköpshandel och zonområdet 70–150 meter tillåter bland annat bostäder (småhus-bebyggelse), handel, centrum. Det sista avståndet, 150 meter eller mer från farligt gods led, tillåter bland annat bostäder (flerbostadshus), vård och skola. Ovan nämnda avstånd kommer från "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods" (framtagen av Länsstyrelsen i Skåne län).

Riskreduktionen erhålls endast genom att skyddsavstånden upprätthålls. Detta innebär att skyddsavstånden skall eftersträvas för att nå "god planering". 70–150 meter är det avstånd vid vilket de flesta typer av markanvändning kan förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är sådan markanvändning som innefattar många eller utsatta personer.

5.5.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Grundvattennivån ligger högt på delar inom planområdet, det har tagits fram en Översiktlig utredning av dagvatten och skyfall Droskan 8 och 9, se vidare under rubriken "Planeringsunderlag".

5.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) hemsida framgår det att planrådets jordart huvudsakligen är morän.

Konsultföretaget Tyréns har tagit fram (augusti 2022) en MUR (markteknisk undersökningsrapport)/ Geoteknik och ett Planeringsunderlag för planområdet. Läs mer under rubriken ”planeringsunderlag”.

5.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Konsultföretaget Tyréns har tagit fram (augusti 2022) en Översiktlig utredning av dagvatten och skyfall Droskan 8 och 9. Utredningen syftar till att utreda vilka konsekvenser planerad bebyggelse kan få på omkringliggande områden och vilka volymer som behöver fördröjas inom fastigheten för att säkerställa att avrinningen till den större lågpunkten norr om fastigheten inte ökar. För vidare information hänvisas läsande till kapitlet ”Planeringsunderlag”.

5.8 KULTURMILJÖ

5.8.1 FORNLÄMNINGAR

I planområdets nordöstra del finns ett fornlämningsområde som är en fossil åker med flertalet odlingsrösen (Tjörnarp 686).



Figur 7. Röd yta på kartbilden visar var fornlämningsområdet finns.

5.9 FYSISK MILJÖ

All mark inom planområdet är obebyggd och består endast av skog och öppen mark.

Fastigheterna Droskan 8 och 9 inrymmer några träd

(huvudsakligen lönn) utmed Landsvägen och mot Sockengränd, men i övrigt består marken huvudsakligen av gräs och sly (mindre buskar/träd). Fastigheten Korsaröd 2:186 är en skogsfastighet och inrymmer bland annat en alsumpskog, gles bokskog med inslag av tall, enstaka björkar och ekar. Skogen används som ett närrekreationsområde för de boende.

5.10 SOCIALA

Större delen av planområdet (Korsaröd 2:186) nyttjas för rekreation vilket medför att social intretation är möjlig inom skogsområdet.

5.11 TRAFIK

Idag nås planområdets norra del av Skogsvägen och den sydvästra delen av Droskgränd och Sockengränd. Fastigheterna Droskan 8 och 9 ligger i direkt anslutning till Landsvägen, men infart till respektive tomt sker via Sockengränd (Droskan 8) och Droskgränd (Droskan 9). Höörs kommun är väghållare till Sockengränd och Droskgränd. För Landsvägen och väg 23 är det Trafikverket som är väghållare. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h. Det är blandtrafik på Skogsvägen, Sockengränd och Droskgränd. Skogsvägen har cirka tre meter bred körbana och både Droskgränd och Sockengränd har cirka 2,5 meter breda körbanor. Utmed Landsvägen finns det avgränsningar som fungerar som trottoarer.

6 PLANERINGSUNDERLAG

6.1 UTREDNINGAR

6.1.1 DAGVATTEN OCH SKYFALLSUTREDNING

Konsultföretaget Tyréns har tagit fram (augusti 2022) en Översiktlig utredning av dagvatten och skyfall Droskan 8 och 9. Utredningen syftar till att utreda vilka konsekvenser planerad bebyggelse kan få på omkringliggande områden och vilka volymer som behöver fördröjas inom fastigheten för att säkerställa att avrinningen till den större lågpunkten norr om fastigheten inte ökar.

Utredningen kommer fram till att om marken inom Droskan 8 (där lågpunkten finns) ska bebyggas behöver marken höjas, vilket skulle kunna innebära att befintlig bebyggelse påverkas av vatten vid skyfall. Ett annat alternativ är att byggrätten på Droskan 8 flyttas eller att Droskan 8 inte alls bebyggs. Därmed tillåts lågpunkten vara intakt och fortsättningsvis vara en lågpunkt för vatten. Om en höjning av marken skulle vara aktuell är det cirka 0,5 meter som marken kan höjas för att möjliggöra en avrinning över Droskan 8 ut mot lågpunkten inom Korsaröd 2:186 utan att det rinner över på Droskan 4.

Vid skyfall antas avrinningen från naturmarken vara betydligt högre än vid ett 10-årsregn. Även klimatfaktorn på 1,25 kommer tillkomma oavsett typ av markanvändning. I dagsläget antas all avrinning ske till lågpunkten inom Droskan 8 och sedan bredda till den större lågpunkten nordöst om fastigheten (på Korsaröd 2:186). Vid planerad bebyggelse och med föreslagen anslutning till ledningsnätet kommer det finnas möjlighet att avleda ett flöde på ca 17 l/s från fastigheten och endast överskottet kommer avledas till lågpunkten. Detta innebär att flödet från Droskan 8 och 9 till lågpunkten inte bedöms öka nämnvärt på grund av planerad bebyggelse.

Däremot bedöms det finnas risk för att en byggrätt på Droskan 8 kan påverkas av stående vatten vid kraftiga regn. Antingen flyttas byggrätten och lågpunkten behållas inom fastigheten eller så kan marken höjas för att säkerställa att planerad bebyggelse inte riskerar att översvämmas. En höjning av marken innebär dock att man bygger bort befintlig lågpunkt och detta vatten behöver då kunna fördröjas på annan plats inom planområdet för att säkerställa att man inte förvärrar för befintlig bebyggelse. Totalt rymmer befintlig lågpunkt ca 100 m³. För att kunna fördröja 10-årsregnet krävs en fördröjningsvolym på 15 m³ som kan utnyttjas även vid skyfall. Detta innebär att ytterligare 85 m³ behöver fördröjas inom planområdet om befintlig lågpunkt byggs bort och ersätts med byggnader.

Höjderna inom fastigheterna Droskan 8 och 9 varierar från ca +123 i anslutning till Droskgränd i söder och Landsvägen i väst ner till ca +120 i nordöstra hörnet av Droskan 8. Det nordöstra hörnet utgör en lokal lågpunkt (se figur 8).

Grundvattennivåer har uppmätts på 0,0–2,1 meter under markytan och låg på ungefär samma nivå inom hela undersökningsområdet. I nordöstra (östra delen av Droskan 8) delen av området påträffades grundvattennivåer i nivå med markytan.

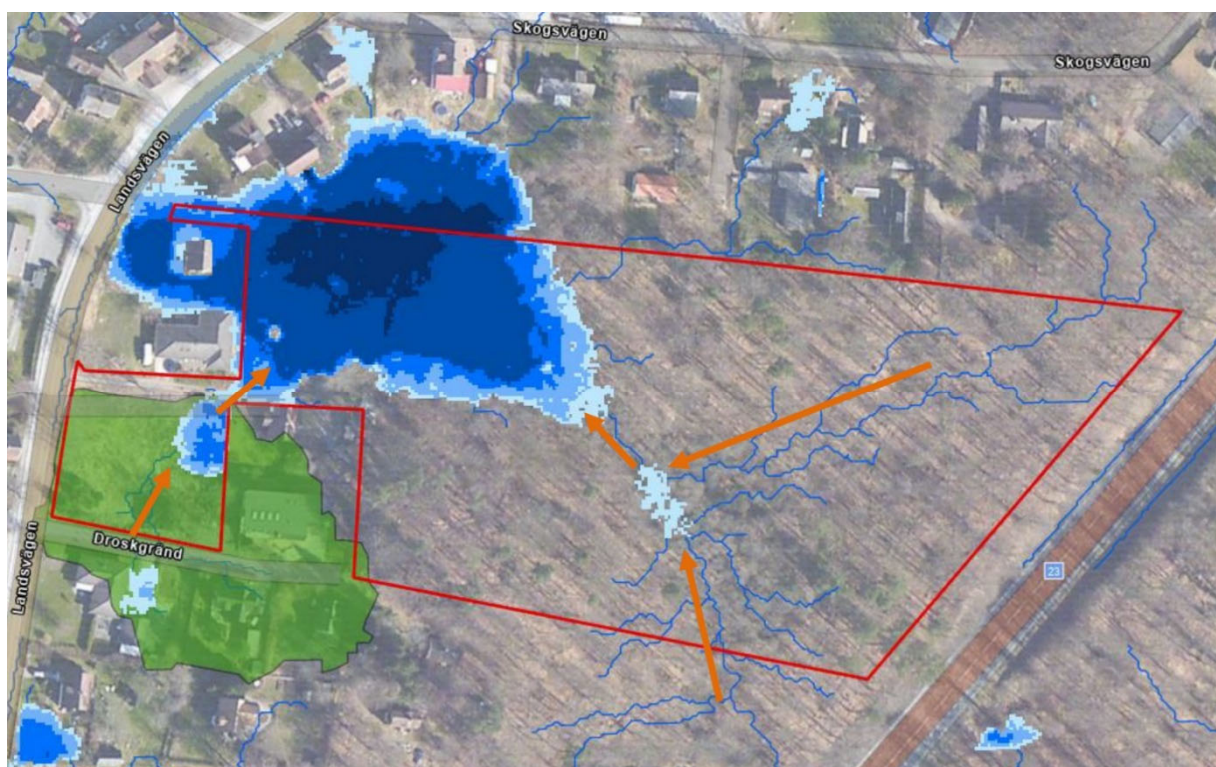
Analys av översvämningsrisk har gjorts i Scalgo Live med en nederbörd på ca 100 mm vilket ungefär motsvarar ett 100-årsregn med varaktighet 6 h och en klimatfaktor på 1,25. Den mindre lågpunkten inom Droskan 8 rymmer då ca 100 m³ i dagsläget.

Detaljplan för del av Korsaröd 2:186, Droskan 8 och Droskan 9



Figur 8. De orange/svarta cirklarna visar var den geotekniska utredningen har gjort undersökningspunkter och därmed höjdsatt de specifika punkterna. Punkt 22T01 är den lägsta punkten på +120,1.

Norr om Droskan 8 och till stor del inom planområdet (fastigheten Korsaröd 2:186) finns ett större instängt område med stor risk för översvämning. Denna lågpunkt tar emot avrinning från ett större område på västra sidan om väg 23.



Figur 9. Bild hämtad från dagvatten och skyfallsutredningen. Bilden visar Översvämningsytor och avrinningsvägar inom och i närheten av planområdet. Resultat från Scalgo Live med nederbörds mängd på ca 100 mm vilket ungefär motsvarar ett 100-årsregn med 6 h varaktighet och klimatfaktor 1,25. Orangea pilar visar riktningen för rinnvägar och den gröna ytan visar avrinningsområdet till lågpunkten inom Droskan 8.

6.1.2 NATURINVENTERING

Konsultföretaget Ekoll AB har tagit fram en naturvärdesinventering (NVI) under 2020. Syftet med en NVI är att identifiera och avgränsa de geografiska områden i landskapet som är av positiv betydelse för biologisk mångfald samt att dokumentera och bedöma områdets naturvärden. NVI omfattar generellt varken konsekvensbedömning eller bedömning av framtida naturvärde eller ekosystemtjänster. En NVI ger därför inget direkt svar kring exploateringskänslighet eller utvecklingspotential, däremot utgör den ett viktigt underlag för planering.

Naturvärdet bedöms enligt fyra naturvärdesklasser (grad av naturvärde):

- Naturvärdesklass 1 – Högsta naturvärde (störst positiv betydelse för biologisk mångfald)
- Naturvärdesklass 2 – Högt naturvärde (stor positiv betydelse för biologisk mångfald)
- Naturvärdesklass 3 – Påtagligt naturvärde (påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald)
- Naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde (viss positiv betydelse för biologisk mångfald)

Vid inventeringen avgränsades tre naturvärdesobjekt där ett tilldelats naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) och två tilldelats naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) (figur 10). Objekten består av en näringsrik bokskog, en alsumpskog och en igenväxningsmark med högrörtsvegetation.



Figur 10. Bilden ovan visar naturvärdesbedömningen som Ekoll gjort för planområdet. Ekoll fann tre naturvärdesobjekt som är de två lägsta naturvärdesklasserna (3 och 4).

Naturvärdesobjekt 1: Naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde, påtagligt biotopvärde, visst artvärde. Gles bokskog med inslag av tall, enstaka björk och ek. Skogens naturlighet tros vara hög där mänsklig påverkan i form av plockhuggning förekommer vilket håller skogen fortsatt gles och öppen. Överblommade rester av lundarter så som vitsippa och vårfryle tyder på att området har gott om vårbloommande örter såsom sippor, violer och plister. Buskskiktet är gles med enstaka sly av hassel och bok. Rik mossvegetation med arter från ett flertal olika släkten av både blad och levermossor. Marken har rik förekomst av stenblock som binder marken och skapar förutsättningar för en rik mossflora. Förekomst av både grov och klev död ved i form av stockar, stubbar, stående döda och delvis döda träd. Mänsklig påverkan i form av avstjälpning av trädgårdsavfall, etablering av enstaka förvildade trädgårdsväxter samt en invasiv art (blekbalsamin) drar ner naturvärdet.

Naturvärdesobjekt 2: Naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde, påtagligt biotopvärde, visst artvärde. Alsumpskog med sumpvegetation av bland annat tuvtåtel, mannagräs majbräken och harsyra. Rik mossvegetation med arter från ett flertal olika släkten av både blad och levermossor. Några av alarna har börjat bygga upp socklar vid basen av stammarna vilket tyder på att skogen har en längre kontinuitet som har betydelse för mångfalden. Dock är skogen ännu relativt ung vilket drar ner naturvärdet. Avsaknad av tydlig påverkan från skogsbruksåtgärder och att området har en naturlig hydrologi sedan lång tid tillbaka (Skånska rekogniseringskartan, 1810-1820) höjer naturvärdet. Förekomst av en liten mängd död ved. Området kan ha ett visst värde ur ett landskapsperspektiv för att knyta samman spridningsvägar till och från närliggande sumpskogsmiljöer.

Naturvärdesobjekt 3: Naturvärdesklass 4, visst naturvärde, visst biotopvärde, obetydligt artvärde. Beskrivning av området: igenväxningsmark med högväxta blommande örter såsom mjölkört, älggräs, hallon, kirskaål och dunört. Sly av björk, asp och lönn. Trädgårdstrymlingar i form av rönnsumak och kanadensiskt gullris förekommer. Kanadensiskt gullris räknas som en invasiv art. Terrängen är svårframkomlig för människor men kan ha en viss betydelse för småfågellivet och pollinerande insekter.

Tre olika typer av värdeelement har påträffats under inventeringen: skyddsvärda träd, stenmurar och stenhögar (figur 11). Nio olika skyddsvärda träd av arterna al, bok, tall och pil noterades. Alen,

Detaljplan för del av Korsaröd 2:186, Droskan 8 och Droskan 9

bokarna och tallarna är grova (bok ≥ 80 cm i diameter i brösthöjd, tall ≥ 60 cm i diameter i brösthöjd) där några av dem har hål och död ved på stammen eller i kronan. Två av bokarna har även svamppåväxt. Pilen är ett dött grovt träd med mycket mulm i stammen. Grova träd med denna typ av egenskaper skapar livsmiljöer för många vedlevande insektsarter och ökar därmed mångfalden. Stenmurarna och stenhögen är förutsättningar för en rik mossflora och övervintringsmöjligheter för exempelvis groddjur och små däggdjur.

Naturvårdsinventeringens slutsats är att om det planeras för bebyggelse inom området där alsumpskogen finns skulle det innebära att alsumpskogen inom naturvärdesobjekt 2 skulle behöva dräneras (och därmed förstöra den naturliga hydrologin). Om alsumpskogen dräneras och om ett flertal värdeelement tas bort i skogsområdet kommer det att påverka mångfalden negativt på lokal nivå. Miljön är mer varierad i den norra och östra delen av naturvärdesobjekt 1. I området som omfattas av naturvärdesobjekt 3, som också ingår i Korsaröd 2:186, vore det också önskvärt att etablera planerad bebyggelse då exploatering av denna yta inte skulle påverka mångfalden nämnvärt. Motsvarande värden som finns inom naturvärdesobjekt 3 finns även i intilliggande befintliga fastigheters trädgårdar och inga särskilda arter är knutna till denna typ av miljö.



Figur 11. Sammanställning av påträffade värdeelement, invasiva arter samt fornlämningar inom inventeringsområdet.

6.1.3 GEOTEKNISK UTREDNING

Konsultföretaget Tyréns har tagit fram (augusti 2022) en MUR (markteknisk undersökningsrapport)/ Geoteknik och ett Planeringsunderlag för planområdet. Syftet med undersökningen är att översiktligt klargöra de geotekniska förutsättningarna av fastigheterna Droskan 8 och 9.

Resultatet av rapporten är att; Grundläggningsförhållande bedöms som goda under förutsättning att delar av området fylls upp på grund av högt grundvatten. Byggnation inom fastigheterna kan plattgrundläggas på kontrollerad fyllning ovanpå naturligt lagrad sandmorän efter att organiska

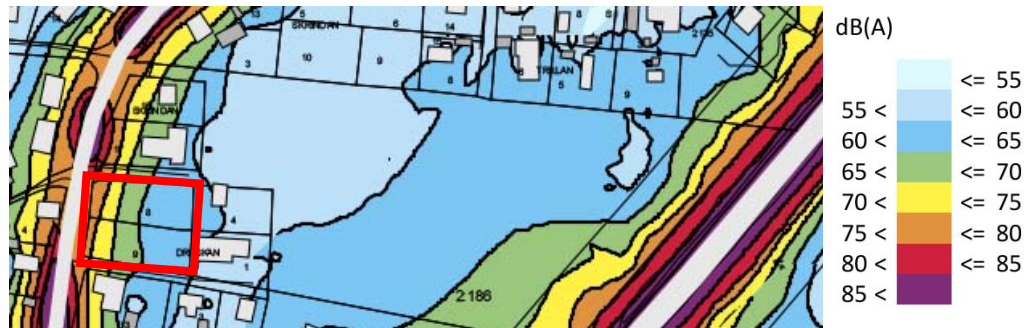
jordar skiftats ur. Grundläggning ska utföras på frostfritt djup och på tjältåliga massor. Den översta humushaltiga jorden skall schaktas bort innan överbyggnad utförs inom undersökt område. Överbyggnader dimensioneras för förekommande terrassmaterial av sandmorän.

6.1.4 BULLERUTREDNING

I samband med vägplanen för väg 23 utanför Tjörnarps samhälle har Trafikverket tagit fram tre bullerutbredningskartor, en som visar nuläget (2018), en som visar nollalternativet för 2045 (hur bullersituationen ser ut år 2045 utan åtgärder på och utmed väg 23) och en tredje som visar en ombyggnad av väg 23 med tillhörande bullerskydd för året 2045. För det aktuella planområdet räcker det med att visa bullernivåerna för 2045 utan åtgärder (nollalternativet) eftersom det endast föreslås bebyggelse utmed Landsvägen och inte utmed väg 23.



Figur 12. Ekvivalent ljudnivå 2 meter ovan mark från trafik, prognosår 2045. Planerade fastigheter för bostäder är markerade i rött. Oranget område i bullerkartan överskrider trafikbullerförordningens grundriktvärde för ljudnivå vid fasad.



Figur 13. Maximal ljudnivå 2 meter ovan mark från trafik, prognosår 2045. Planerade fastigheter för bostäder är markerade i rött. Gult område i bullerkartan överskrider trafikbullerförordningens grundriktvärde för maximal ljudnivå.

Bullerkartorna visar att området närmast Landsvägen blir bullerstört avseende den maximala ljudnivån vid en uteplats. Den ekvivalenta ljudnivån överskrider inte 60 dBA vid fasad, men riktvärdet för uteplats på 50 dBA överskrids (blåa ytor på figur 12 ligger under 50 dBA). Eftersom riktvärdena för uteplats inte kan uppnås är det lämpligt att säkerställa utemiljön på plankartan.

6.1.5 RISKUTREDNING

Planområdet ligger väster om väg 23, vilken tillåter farligt gods transporter. Från en farligt gods led finns ett riskhanteringsavstånd på 150 meter. Avståndet från väg 23 till den del av planområdet som medger bostadsbebyggelse (Droskan 9 och 8) är cirka 230 meter. Detta avstånd innebär att den nya bostadsbebyggelsen hamnar utanför riskzonen och det behöver inte tas fram någon riskutredning.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Det är inte aktuellt att lösa in någon mark eftersom alla mark inom planen är i kommunal ägo.

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Fastigheterna Droskan 8 och 9 har aldrig justerats efter att gällande detaljplan antagits. Det innebär att delar av fastigheterna idag regleras som gatumark. Fastigheterna kommer justeras och därmed kommer den marken att överföras till förslagsvis gatufastigheten Korsaröd 2:192.

Delar av Droskan 8 kommer förslagsvis att överföras till Korsaröd 2:186 och resterande del av Droskan överförs till Droskan 9. Denna överföring innebär ny fastighetsbildning och kommunen behöver ansöka hos Lantmäteriet om fastighetsbildning.

Utformningen av Droskan 9 kan variera. Antingen bibehålls fastigheten i dess utformning (som den fått efter att del av Droskan 8 överförts) eller så kan den avstyckas i några mindre fastigheter för par-, rad- eller kedjehus. Om det är aktuellt med avstyckning behöver det ansökas om fastighetsbildning hos Lantmäteriet av den aktör som önskar att dela på fastigheten.

7.2.2 RÄTTIGHETER

Ingen påverkan på de rättigheter som finns i nuläget och det behöver inte upprättas några nya.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning redogör att det inte behövs någon åtgärd vad gäller lågpunkten om marken inte bebyggs. Utredningen föreslår att byggrätten kan flyttas västerut. Aktuellt planförslag har flyttat byggrätten söderut, så att fastigheten Droskan 9 och delar av Droskan 8 bebyggs och den del som inrymmer lågpunkten blir naturmark. Regleringen natur möjliggör dagvattenfördröjning om det i framtiden visar sig finnas ett behov av någon sorts fördröjning. MSV bedömer att föreslagen utbyggnad kan anslutas till det befintliga ledningsnätet.

7.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten Droskan 9 har idag en anslutningspunkt och kan ansluta till det kommunala VA-nätet.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbete och utredningar finansieras genom exploateringskontot för detaljplanen. Plankostnader finansieras på samma sätt som anläggningskostnader på projektet och tas ut vid försäljning av mark.

Driftskostnader för allmän platsmark är löpande och belastar respektive ansvarig avdelning inom Samhällsbyggnadssektorn. 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 drifta gatu- resp parkmark idag. Beräknad driftkostnad för den aktuella detaljplanens naturområde medför att den totala schablonkostnaden för området är drygt 165 000 kr. Nämda schablonkostnad är utifrån 2018 års m²-priser, det innebär att områdets kostnader kan komma att förändras med tiden.

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar regleras i enlighet med Mittskåne Vattens VA-taxa.

Kostnadsansvaret för samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmarken samt eventuella flytt av underjordiska ledningar åligger exploatören.

Kostnad för eventuell tillkommande arkeologisk undersökning bekostas av exploatören om det under pågående markarbeten påträffas fornlämning som medför detta.

Höörs kommun beställer och bekostar den fastighetsbildning inom planområdet som krävs för planens genomförande och står för kostnader för omprövning av ledningsrätter som uppkommer i samband med exploateringen innan försäljning av fastigheterna.

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Genomförandet av exploateringen får ekonomiska konsekvenser för Höörs kommun i form av utgifter för uppfyllnad och grovterrassering av kvartersmark samt drift av naturmarken (se ovan). På plussidan kommer inkomster för tomtförsäljning. Uppfyllnad och markterrassering bedöms kosta ca 150 tusen kr och tomtförsäljningen beräknas ge en intäkt på cirka 300 tusen kr. Kvartersmarken beräknas inrymma en till fyra bostäder och uppskattningsvis tre till tio invånare. Kostnad för framtagande av detaljplan och därtill hörande utredningar är inte medräknat.

7.4.2 PLANAVGIFT

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen ska ingå vid försäljning av tomtmark, därmed ingen planavgift vid bygglov.

7.4.3 ERSÄTTNINGSPÅSKÅN

Kommunen äger all mark inom planområdet därmed utgår ingen ersättning.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 TIDPLAN

Tidsplanen för planarbetet är att samråd sker under november 2022, därefter planeras granskningsskedet till vintern 2023 och sedan går planen för antagande under våren 2023.

7.6 KULTURVÄRDEN

Om det vid markarbeten påträffas under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen.

7.7 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av planförslaget har Jesper Sundbärg, Plan, bygg och projektchef, Andreas Thomasson, Projektledare, Mette Dymling, Planarkitekt, Yvonne Hagström, Planarkitekt och Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef, från Höörs kommun medverkat.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Yvonne Hagström
Planarkitekt

Samhällsbyggnadssektor

POSTADRESS Höörs kommun

BESÖKSADRESS Södergatan 28 TFN 0413-280 00

E-POST kommun@hoor.se WEBBPLATS www.hoor.se