

Dnr KSF 2016/614

## § 37 Ansökan om planbesked, Höör Bosjökloster 1:714

### Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Positivt planbesked lämnas för bostäder på fastigheten Bosjökloster 1:714.
2. Genomförande av planförslaget kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan.
3. Planarbetet ska ske med standardförfarande.
4. Planbeskedet gäller i två år från beslutsdatum.
5. Planarbetet ska initieras av fastighetsägaren för att teckna plankostnadsavtal.
6. Planarbetet bedöms kunna avslutas under 2018, förutsatt att plankostnadsavtal tecknas inom 3 månader från detta beslut.

### Ärendebeskrivning

Den nya fastighetsägaren önskar uppföra 6-9 villor i 1-1,5 plan på fastigheten Bosjökloster 1:714. Fastigheten ligger i direkt anslutning till villabebyggelsen på Lars Ols väg och gränsar till Nybyvägen i söder. I öster finns en äldre bostadsfastighet.

Fastigheten är 8725 m<sup>2</sup> och består av gårdsbyggnader till ett lantbruk samt öppen gräsmark. Avsikten är att riva befintlig bebyggelse inklusive en bostad. Marken sluttar markant åt sydost.

### Beslutsunderlag

1. tjänsteskrivelse planuppdrag Västernäs.pdf
2. Kommunstyrelsens Arbetsutskott 2017-01-30 (2017-01-30 KSAU §11).doc

## Ansökan om planbesked, fastigheten Bosjökloster 1:714

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

Att lämna positivt planbesked för bostäder på fastigheten Bosjökloster 1:714.

Att genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Att planarbetet ska ske med standardförfarande

Att planbeskedet gäller i två år från beslutsdatum.

Att planarbetet ska initieras av fastighetsägaren för att teckna plankostnadsavtal

Att planarbetet bedöms kunna avslutas under 2018, förutsatt att plankostnadsavtal tecknas inom 3 månader från detta beslut.

### Ärendebeskrivning

Den nya fastighetsägaren önskar uppföra 6-9 villor i 1-1,5 plan på fastigheten Bosjökloster 1:714. Fastigheten ligger i direkt anslutning till villabebyggelsen på Lars Ols väg och gränsar till Nybyvägen i söder. I öster finns en äldre bostadsfastighet.

Fastigheten är 8725 m<sup>2</sup> och består av gårdsbyggnader till ett lantbruk samt öppen gräsmark. Avsikten är att riva befintlig bebyggelse inklusive en bostad. Marken sluttar markant åt sydost.



Figur 1. Bosjökloster 1:714 markerad med blå ellips.

## KOMMUNLEDNINGSKONTOR

Planerings- och utvecklingsenheten

## Förslag till beslutsmotivering

### Gällande detaljplan och andra bestämmelser

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan. Fastigheten berörs inte av strandskydd eller andra bestämmelser.

### Översiktsplan

I översiktsplanen (Plan för Ringsjöbandet, antagen 2016) ingår fastigheten i område markerat som *Befintlig tätbebyggelse*. Det innebär att området är tänkt för bebyggelse och anläggningar som hör till tätorten. Inga särskilda natur- eller kulturvärden är identifierade för fastigheten.

### Kommunala program

Fastigheten ingår inte i Grönstrukturprogrammets inventering. I naturvårdsprogrammet ingår fastigheten i ett stort område med värdefullt landskap som kallas Ringsjölandskapet. Ädellövskog, ekhagar och naturbetesmark är kärnvärdena i Ringsjölandskapet. Fastigheten bedöms inte ha betydelse för upprätthållandet av Ringsjölandskapets naturvärden.

Kulturmiljöprogrammet är inte färdigt för denna del av kommunen. I det arbetsmaterial som tagits fram har inte denna fastighet kommenterats. Fastigheten är inte inventerad i samband med bevaringsplanen från 1985.

### Arkeologi

Fastighetens nordligaste spets berörs av en fossil åker (se figur 3). Vid arkeologisk utredning 2003 genomfördes en inventering av större delen av fornlämningsområdet. Inom området finns röjningsrösen och i slutningen mot nordost odlingsterrasser. De äldsta rösena bedöms vara från järnålder. Områdets begränsning har justerats. Fornlämningsområdets begränsning åt NV är inte helt klarlagd. Vidare genomfördes vid utredningen sökschaktsgrävning inför exploateringen vid Lars Ols väg varvid de undre delarna av 3 röjningsrösen påträffades.

### Risker och störningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till Nybyvägen som trafikeras av mindre än 1500 fordon/dygn varav ca 100 fordon är lastbilar. Bullerstörningarna från vägen är begränsade, men frågan bör följas i det fortsatta planarbetet, särskilt om det blir aktuellt att placera bostäder allra närmst Nybyvägen.

### Gator och trafik

Den befintliga gården har idag sin trafikanslutning via Lars Ols väg (figur 4). Det är möjligt att nyttja Lars Ols väg som anslutning för ytterligare bostäder. Det bedöms däremot inte vara möjligt att skapa en ny trafikanslutning till fastigheten Bosjö-kloster 1:714 direkt från Nybyvägen med tanke på höjdskillnaderna. I det sydvästra



Figur 3. Fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets webbtjänst Fornsök.

KOMMUNLEDNINGSKONTOR

Planerings- och utvecklingsenheten



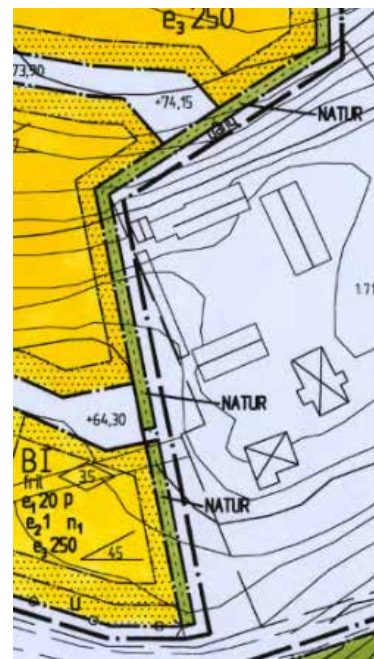
Figur 4. Höjdkurvor med 1 m ekvidistans på ortofoto från 2010.

hörnet (A i figur 4) är höjdskillnaden upp till plattan med den befintliga gårdsmiljön 5-6 m. I det sydöstra hörnet (B i figuren) är höjdskillnaden 8-9 m. En ny anslutning skulle därför bli för brant. Nybyvägens kurvor precis nedanför fastigheten bidrar till att försvåra möjligheten att skapa en trafiksäker ny anslutning.

Från det första tvärbenet av Lars Ols väg är däremot höjdskillnaderna små och det krävs inga större förändringar för att använda denna anslutning till fler bostäder. Det krävs dock en justering av den gällande detaljplanen för bostäder vid Lars Ols väg. I den planen har nämligen bara en liten passage lämnats i det naturmarksstråk som löper längs kanten av planområdet och säkerställer gångstigen. När fler bostäder ansluts räcker inte denna smala passage, utan några meter av gångstigen behöver tas i anspråk för lokalgata till de nya bostäderna.

Berörd detaljplan vann laga kraft 10 november 2005 och genomförandetiden löpte ut fem år senare. Lars Ols väg har enskilt huvudmannaskap liksom andra lokalgator i närområdet.

Cykelväg finns längs Nybyvägen. Närmaste busshållplats finns ca 100 m bort längs Nybyvägen. Gångstråk finns precis väster om fastigheten och skapar tillgänglighet till Orupsbergets strövområden.



Figur 5. Utsnitt ur gällande detaljplan för befintlig bostadsbebyggelse vid Lars Ols väg (Detaljplan för del av Bosjökloster 1:129).

**KOMMUNLEDNINGSKONTOR**

Planerings- och utvecklingsenheten

**Geoteknik**

Enligt SGUs jordartskarta består området av sandig morän.

**Vatten och avlopp**

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp och eventuella nya bostäder ska alltså anslutas till allmänna vattentjänster. Dagvatten ska hanteras enligt kommunens nya dagvattenpolicy (antagande planeras under våren).

**Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planområdet berör inte direkt några av de vattenförekomster som omfattas av vattendirektivet. Däremot kan avrinningen från området påverka Ringsjön. Dagvattenutredning enligt dagvattenpolicy får visa vilka åtgärder som behövs för att inte Ringsjöns vatten ska påverkas negativt av en bostadsutbyggnad i området.

**Kommersiell och offentlig service**

Sätoftaskolan (F-9) och förskola finns 700 m österut. Det är drygt 3 km till närmaste dagligvaruhandel.

**Analys av lämplig markanvändning**

Fastigheten är inte uttryckligen utpekad som utbyggnadsområde i översiktsplanen, men ingår i område markerat som *Befintlig tätbebyggelse*. För sådana områden säger översiktsplanen att kompletteringar till befintlig miljö kan prövas när frågor uppstår. Fastigheten är belägen i östra delen av Ringsjöbandet, där kommunen har bedömt att det är lämpligt med bostadsutbyggnad. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Fastigheten ligger i ett attraktivt område och en mindre komplettering av bebyggelsen kan bli ett positivt tillskott till bostadsbeståndet. Kommunförvaltningen bedömer dock att höjdskillnaderna gör det svårt att bygga 6-9 villor på stycketomter som ansökan anger. En exploatering med radhus eller liknande som placeras på den befintliga platån bedöms ge ett bättre utnyttjande av fastigheten. Då minskas behovet av schaktning och det bedöms vara möjligt att komma upp i det antal bostäder som ansökan gäller. Om fastigheten i stället ska exploateras med stycketomter krävs omfattande schaktning och mark går åt till att ta upp höjdskillnader. Det medför ett mindre antal bostäder och större ingrepp i miljön.

En förprojektering avseende höjdsättning och markanläggning behöver genomföras som ett första led i planarbetet, och på så vis klarlägga förutsättningarna för att exploatera tomten.

**Miljöaspekter (behovsbedömning)**

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) skall en miljöbedömning göras för en detaljplan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Föreslagen exploatering bedöms få begränsad påverkan på miljön förutsatt att dagvattenhanteringen sker på ett bra sätt. I övrigt berör planområdet inte några allmänna intressen utpekade i översiktsplan eller andra kunskapsunderlag. Den exploatering som föreslås är heller inte så omfattande att den genererar stora trafikmängder. Mot den bakgrunden och med beaktande av MKB-förordningens bilaga 4 bedöms genomförandet av planen inte medföra betydande miljöpåverkan och det behövs alltså inte någon miljöbedömning.

**Planförfarande**

Eftersom planuppdraget är förenligt med översiktsplanen, inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan och inte är av betydande intresse för allmänheten är det möjligt att tillämpa standardförfarande.

**KOMMUNLEDNINGSKONTOR**

Planerings- och utvecklingsenheten

**Avgift**

Avgift för planbesked tas ut enligt gällande taxa. Planarbetet bedöms vara en så kallad medelstor åtgärd och avgiften blir därför 13 440 kronor. Faktura översänds i samband med protokollsutdrag för planbeskedet.

Karin Kallioniemi

Samhällsplanerare/Kommunarkitekt