

KOMMUNSTYRELSEN

Dnr KSF 2021/465

§ 131 Planuppdrag för fastigheterna Höör 13:10, Höör 62:18 och del av Höör 53:1 (Gyldenpris)

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Planuppdrag lämnas för att möjliggöra tätortsutveckling genom bostäder och naturmark på kommunens fastigheter Höör 13:10, Höör 62:18 och del av Höör 53:1.
2. Samhällsbyggnadssektors planutredning ska fungera som underlag för samråd med länsstyrelsen om miljöpåverkan och som utgångspunkt för planarbetet.
3. Planarbetet ska ske med utökat förfarande.
4. Planarbete och utredningar finansieras under 2021 med 200 000 kronor ur kommunstyrelsens investeringsreserv. Från 2022 belastar planarbetet ett särskilt exploateringskonto.
5. Nyttjanderättsavtalet för parkering på Höör 13:10 ska sägas upp.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadssektor har konstaterat att området finns med i kommunens översiktsplan som utvecklingsområde för stadsbygd på mellanlång sikt (5-12 år) och utveckling av grönområde.

Kommunen äger fastigheterna Höör 13:10, Höör 53:1 och Höör 62:18. Området finns med som ett kommunalt utvecklingsområde för bostäder i kommunens översiktsplan. Det finns även höga naturområden i området som behöver skyddas i plan. Både i den trädbevuxna östra delen av utredningsområdet och i västra delen vid Lerbäcken.

Angränsande till området finns också en verksamhet som sysslar med reparation av bilar m.m. Del av kommunens fastighet Höör 13:10 upplåts genom nyttjanderättsavtal verksamhetsutövaren för parkeringsändamål. Avtalet gäller ett år i taget.

Området är totalt ca 11,5 hektar stort. Det innefattar fastigheterna Höör 13:10 (ca 9,5 ha), Höör 62:18 (ca 1,5 ha) och en mindre del av Höör 53:1 (ca 0,5 ha). Den större fastigheten 13:10 som ligger öster om Ekgatan består till övervägande del av trädbevuxen naturmark med stora topografiska skillnader längs i öster. I väster ligger fastigheten Höör 62:18 som gränsar mot Lerbäcken. Fastigheten Höör 62:18 utgörs av öppen naturmark i form av betesmark/hagmark.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse planuppdrag Höör 13,10 m,fl, Gyldenpris.docx
 2. Planutredning Höör 13,10, Gyldenpris 210427.pdf
 3. Kommunstyrelsens Arbetsutskott 2021-05-18 (2021-05-18 KSAU §143).doc
-

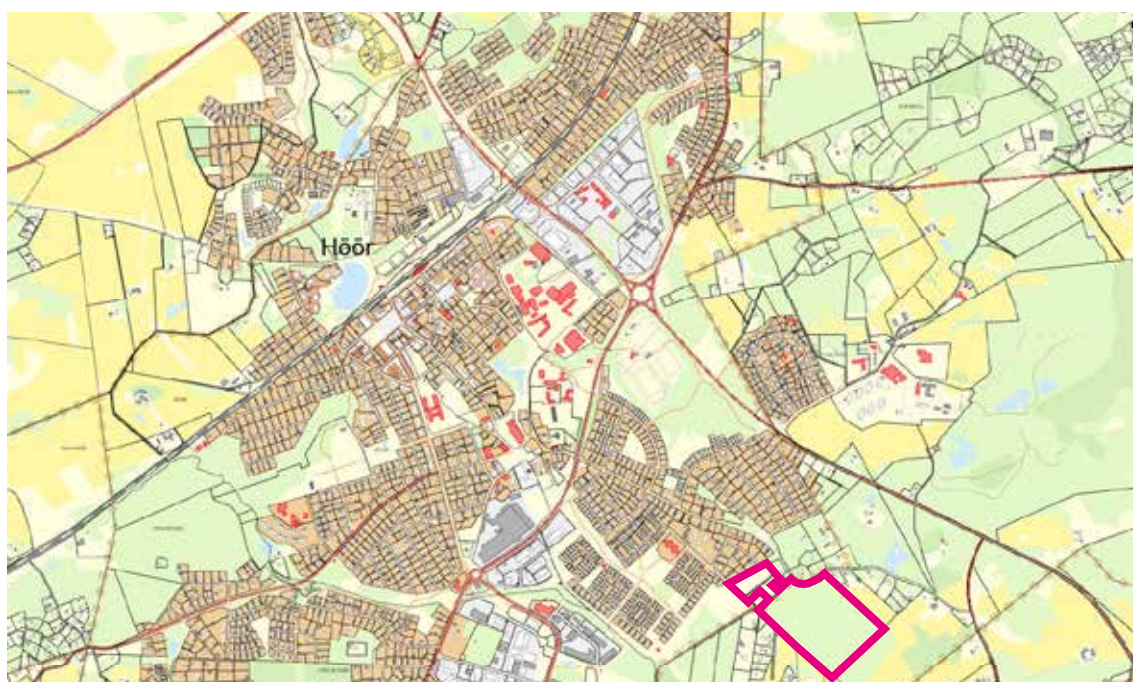
Begäran om planuppdrag för fastigheterna Höör 13:10, Höör 62:18 och del av Höör 53:1 (Gyldenpris)

Sammanfattning

Under våren 2021 presenteras ett nytt förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning i Höors kommun. Planering och utbyggnad av småhustomter i Gyldenpris är föreslaget som insats för tillväxt och attraktivitet. Översiktsplanen anger att fastigheten Höör 13:10 m.fl är avsedd för utveckling av stadsbygd med ca 20 bostäder i den västra delen samt naturmark i den östra delen. Samhällsbyggnadssektor bedömer att det är lämpligt att planlägga fastigheten för de ändamål som anges i översiktsplanen med grönområde i den västra delen i anslutning till Lerbäcken, bostäder i den centrala delarna av området och natur i den östra delen.

Utredningen har visat att planarbetet särskilt behöver anpassas till de naturvärden som finns även i den västra delen av fastigheten Höör 13:10 och till de blöta markförhållande som finns framför allt i de södra delarna av Höör 13.10. Avtalet med den verksamhetsutövare som är verksam på den angränsande fastigheten Höör 62:23 behöver sägas upp och verksamheten behöver flytta från kommunens fastigheter.

Några av de frågor som behörs utredas under planarbetet är naturvärden, dagvattenhantering och lämplig trafikangöring.



Figur 1. Översiktskarta som visar fastighetens läge i förhållande till övriga delar av Höör

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

Strategiska enheten

Bakgrund

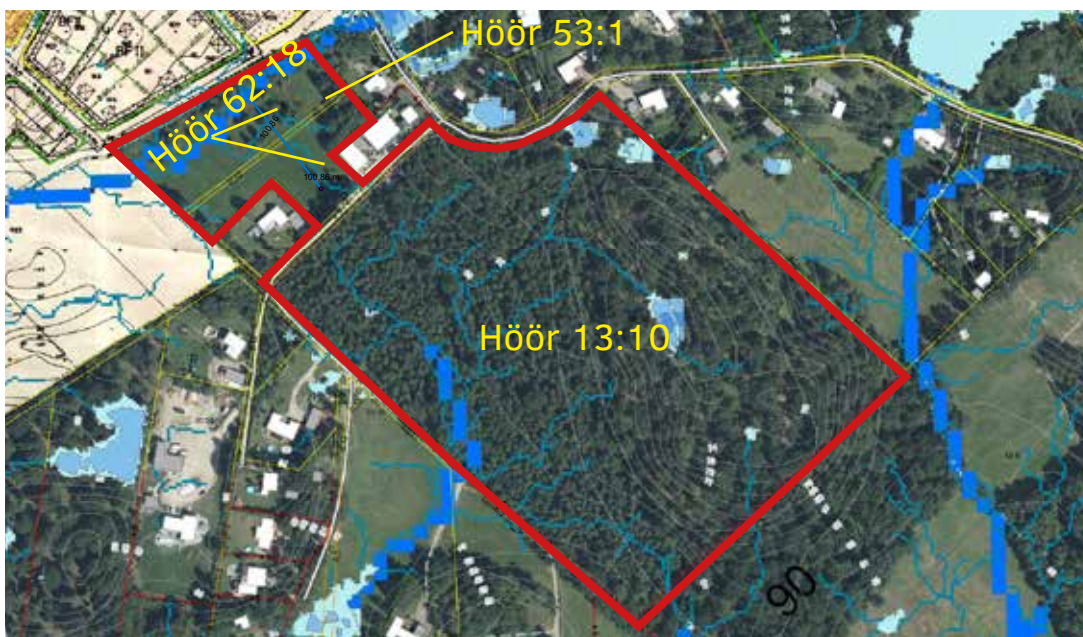
Kommunen äger fastigheterna Höör 13:10, Höör 53:1 och Höör 62:18. Området finns med som ett kommunalt utvecklingsområde för bostäder i kommunens översiktsplan. Under våren 2021 presenteras ett nytt förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning i Höors kommun. Planering och utbyggnad av småhustomter i Gyldenpris är föreslaget som insats för Stärkt befolkningstillväxt samt för Mer varierat bostadsutbud, med genomförande 2021-2022. Planarbetet är därför en del av arbetet för tillväxt och attraktivitet.

Området är totalt ca 11,5 ha hektar. Det innefattar fastigheterna Höör 13:10 (ca 9,5ha), Höör 62:18 (ca 1,5ha) och en mindre del av Höör 53:1 (ca 0,5 ha). Den större fastigheten 13:10 som ligger öster om ekgatan består till övervägande del av trädbevuxen naturmark med stora topografiska skillnader längs i öster. I väster ligger fastigheten Höör 62:18 som gränsar mot Lerbäcken. Fastigheten Höör 62:18 utgörs av öppen naturmark i form av betesmark/hagmark.

Det finns höga naturvärden i området som behöver skyddas i plan. Både i den trädbevuxna östra delen av utredningsområdet och i västra delen vid Lerbäcken.

Angränsande till fastigheterna finns dels bostäder i form av småhus, dels en verksamhet på fastighet Höör 62:23 som sysslar med ATV-fordon, däck och reparation av bilar. Verksamheten är trångbodd på sin fastighet och har därför arrenderat en mindre del av Höör 13:10 som uppställningsyta för fordon. Arrendet rullar årsvis och är tänkt att upphöra när kommunen exploaterar fastigheten, vilket arrendatorn känner till. Verksamhetsutövaren har vid ett flertal tillfällen erbjudits att köpa planlagd industrimark av kommunen, för att få bättre ytmässiga förutsättningar att utveckla sin verksamhet.

Det förekommer även otillåtet ianspråkstagande av kommunal mark i anslutning till verksamheten på fastigheten Höör 62:23. Det gäller kommunens fastighet Höör 62:18. Det otillåtna ianspråkstagandet behöver avslutas snarast.



Figur 2. Ortofoto 2020 över fastigheten

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Planförutsättningar

Översiktsplan

Översiktsplanens markanvändningskarta anger att området är lämpligt för utveckling av stadsbygd med ca 20 bostäder i den del som ligger i anslutning till Ekgatan. I de östligaste och västligaste delarna av området pekas grönområde ut som den lämpliga markanvändningen.

Generell vägledning för stadsbygd innebär att de ska planeras som "Områden med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator eller har en kvartersliknande struktur. Trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå. Kan användas även för relativt små tätorter."

Detta området är specificerat som "Ny/ändrad stadsbygd på medellång sikt (5-12 år)"

Det finns också specifik vägledning för det aktuella området som innebär att området består huvudsakligen av obebyggd skogsmark men här finns också viss bebyggelse. Planområdet är ca tre hektar stort. Fastigheten ägs av Höors kommun och är inte planlagd. Området kan vara lämpligt för en exploatering av ca 20 bostäder. Utbyggnadsområdet har avgränsats med hänsyn till höga naturvärden i närområdet. (s.67 utvecklingsdelen)

Den generella vägledningen för grönområde i tätort säger "Parker och naturmark i tätortsmiljö, närrekreationsområden, samt anlagda områden för fritidsaktiviteter som främst äger rum utomhus. Avser grönområde som på grund av sin stora betydelse för ett stort omland bör skiljas ut från bebyggelsemiljö. Små sjöar och delar av öppen sjö kan ingå. Stadsdelsparker och mindre grönytor inom ett bostadsområde ingår normalt i Stadsbygd."

Beskrivningen av det specifika området vid Gyldenpris anger följande "Ganska gles skog, tidigare hagmark, på en höjdrygg där trädskiktet består av ek medan buskskiktet domineras av hassel (figur U2.5.7). Grova träd och död ved bidrar till naturvärdena. Området används sannolikt av närboende för promenader och lek. Stigar och vägar knyter ihop området med Ekekull och andra områden söderut. Kommunens roll är att säkerställa området för natur och rekreation samt ta fram en skötselplan." (s.81 utvecklingsdelen)

I översiktsplanens utvecklingsstrategi lyfter kommunen fram strukturer och ställningstaganden som är särskilt viktiga för en hållbar utveckling. Det är här Höors kommun beskriver hur tätortsutveckling och bostadsutbyggnad bör ske långsiktigt och sätter kommunen i ett regionalt perspektiv.



Figur 3. Utdrag från översiktsplanen visar på utvecklingsområde för stadsbygd och grönområde

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

Strategiska enheten

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan. Ett planärende för ny cykelväg pågår längs med gamla Hörbyvägen i norra kanten av området.

Övriga bestämmelser

Fastigheten berörs inte av strandskydd eller andra bestämmelser.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns i området enligt fornsök.

Kommunala program*Naturvårdsprogram*

Ekhagar sydost tätorten - Värdefulla områden, klass 2

Vägledning: Värdefulla områden enligt programmet innehåller höga naturvärden och är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt. Områdena ska skyddas så långt som möjligt från åtgärder som kan skada naturmiljön (MB 3 kap 3 §). Det innebär att ny markanvändning generellt inte är lämplig. Om ny användning ändå tillåts ska Höors kommun verka för anpassning och kompensationsåtgärder genomförs så att den samlade skadan på naturvärden minimeras. Beskrivning av naturvärden och önskad skötsel enligt NVP 2012 ska vägas in vid markanvändningsbeslut som påverkar naturvärden i både värdefulla områden och värdefulla landskap.

Ringsjölandskapet - Värdefulla landskap

Vägledning: Värdefulla landskap enligt programmet har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden och ska skyddas så långt som möjligt mot åtgärder som kan påtagligt skada naturmiljön (MB 3 kap 6 §). Det innebär att eventuell ny markanvändning ska anpassas både till avgränsning och till utformning så att de samlade naturvärdena i landskapet kan utvecklas. Alla delar av landskapen har inte höga naturvärden, utan fokus ligger på helheten.



Figur 4. Utdrag från gröstrukturplanen och naturvårdsprogrammet

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Grönstrukturprogram

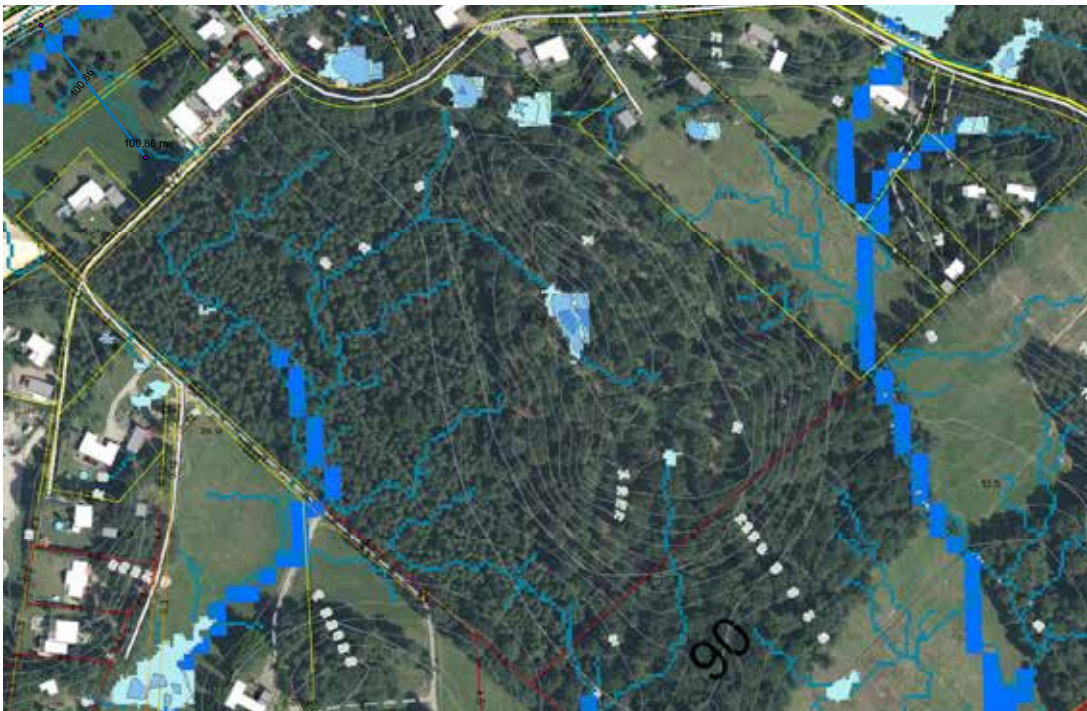
Östra delen av Höör 13:10 får högsta naturvärde enligt kommunens inventering, den benämns som igenväxande ekhage. Området beskrivs som ganska gles skog (fd hagmark) dominerad av ek. Buskskikt dominerat av hassel. Grova träd, död ved. Området är även markerat för sina höga rekreativvärden. Det finns en vältrampad stig genom området. Stort värde för närrecreation. Odlingrösen och stengården utgör kulturvärden.

Västra delen av Höör 13.10 benämns som skog-triviallöv med naturvärdesklass 4. Fuktig björk-al-ungskog, nyligen gallrad. Enstaka grov ek i kanter. Några överståndare av tall. Vid inventeringen bedömdes området nästan omöjligt att gå i pga av fukt och röjningsavfall.

Höör 62:18 vid Lerbäcken får naturvärdesklass 3. Den namnges som Ekekull i GRP och beskrivs som en öppen betesmark. Hälften frisk mark på fd åker. Närmast bäcken rester av sidvallsäng, med med artrik flora. Visst inslag av al. Den bedöms ha stor social funktion och kulturvärde i form av att den utgörs av resterna av ängsmark. Intressanta arter som förekommer är bl.a. trådtåg och grönvit nattviol. En uppdaterad inventering av naturvärdena behöver genomföras som underlag för planarbetet.

Området ingår i ekologisk korridor för ek-ädellöv från Ringsjön och vidare norrut via Jeppavallen och norr om väg 13 vid Eka.

Kommunens kulturmiljöprogram anger att det går en gammal vägsträckning genom området ungefär i linje med Ekgatans sträckning.



Figur 5. Höjdkurvor och skyfallkarta för området

Mark- och vattenförhållanden

Området är relativt flackt i de västra delarna medan det är betydligt mer kuperat i den gamla hagmarken i östra delen. De mer kuperade delarna sammanfaller med de delar som har höga naturvärden. Östra delen består av en cirka tio meter hög kulle. I de västgra delarna lutar marken ganska svagt upp mot norr. Längst upp mot Hörbyvägen är terrängen högre och marken torrare.

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

Strategiska enheten

Det finns en tydligt gräns som följer stenmuren som går i nord-sydlig riktning genom området. På östra sidan finns höga naturvärden i form av gammal hagmark med höga ekar och sparsamt med undervegetation. I den västra delen av det skogsbevuxna område är skogen yngre och med mer triviala lövslag som björk och al. Buskskiktet är tätare i den västra delen och innehåller en hel del hassel och sly av brakved, och hägg mm. Även i den västra delen av skogsområdet finns ett flertal större ekar framför allt längs med vägar och gränser mot omgivande landskap men även mer mitt i området i en linje rakt sydost om bilverkstaden vid Ekgatan. I den delen som innehåller lägre naturvärden finns även ett fåtal gamla stora tallar som finns i hörnet längst ner i söder av området.

Grova tallar och ekar behöver mätas in för att kunna skyddas i samband med framtida exploatering.

Skyfallskarteringar visar att det är blött på platsen speciellt i de södra delarna. Var det är blött är tydligt i samband med platsbesök. Det finns flera diken genom området och i de södra delarna är det svårt eller omöjligt att ta sig över de stora områdena med stående vatten i landskapet. Det går som en svacka parallellt med den sydvästra fastighetsgränsen till Höör 13:10. Längst i söder finns svackan ca 50 meter in från fastighetsgränsen och längre norrut går den enda ut till fastighetsgränsen där vatten är stående på båda sidor om den mindre grusvägen.

Enligt SGUs jordartskarta består området av isälvs sediment.

Ingen risk för markföroreningar finns enligt Miljödata (Ist) visningstjänst. Däremot är det möjligt att den verksamhet som utgår från Höör 62:23 kan ha förorenat marken i de delar av området som angränsar till den fastigheten.

Idag finns det en verksamhet på fastigheten Höör 62:23 som reparerar, hanterar och säljer fordon. Enligt skylt vid infart till området handlar det om däck- och fordonsservice, ATV- och MC-service och bilverkstad. Verksamheten har idag kontrakt med Höörskommun för uppställning av fordon på kommunens fastighet Höör 13:10. Avtalet förlängs med ett år i taget förutsatt att det inte sägs upp senast sex månader innan nyttjandetidens utgång. Verksamhetsutövaren är ansvarig för sanering av eventuella markföroreningar från verksamheten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området ligger i anslutning till Lerbäcken som rinner samman med Höörsån vid Sätöfta hed och sedan vidare ner till Ringsjön. Höörsån har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Området förväntas ha obefintlig påverkan på vattenkvaliteten i Höörsån.

Gator och trafik

I korsningen mellan Ekgatan och Hörbyvägen finns problem med sikten västerut för den som ska ut på Hörbyvägen från Ekgatan pga. en mur i tomtgränsen till fastigheten Höör 62:20.

Planområdet kan därför eventuellt trafikförsörjas via ny anslutning från Hörbyvägen. I så fall är det viktigt att säkerställa god sikt och möjligheter till vänstersväng för den trafik som ska in i området norr/österifrån. De stora ekarna längs med Hörbyvägen ska skyddas i samband med skapande av eventuell nu infart. Cykelväg planeras på andra sidan Hörbyvägen. Cykelvägen är planerad österut till Sövrödvägen och västerut in mot Höörs tätort.

Busshållplats längre västerut vid Ängsgatan. Bussarna går längs med Hörbyvägen som angränsar till området. Det är linje 445 som trafikerar med 16 dagliga turer, 8 i vardera riktningen då bussen går direkt in mot Höör på morgonen och kommer direkt från tågstationen på eftermiddagen.

VA-ledningar

Fastigheten berörs av allmänna VA-ledningar. MSV bedömer att det finns tillräcklig kapacitet i vatten- och avloppsnätet och möjlighet att ansluta området västerifrån.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Risker och störningar

Den ovan nämnda verksamheten på fastigheten Höör 62:23 kan komma att medföra störningar för intilliggande fastigheter. Verksamheten förefaller vara utrymmeskrävande och breder idag ut sig utanför den egna fastigheten.

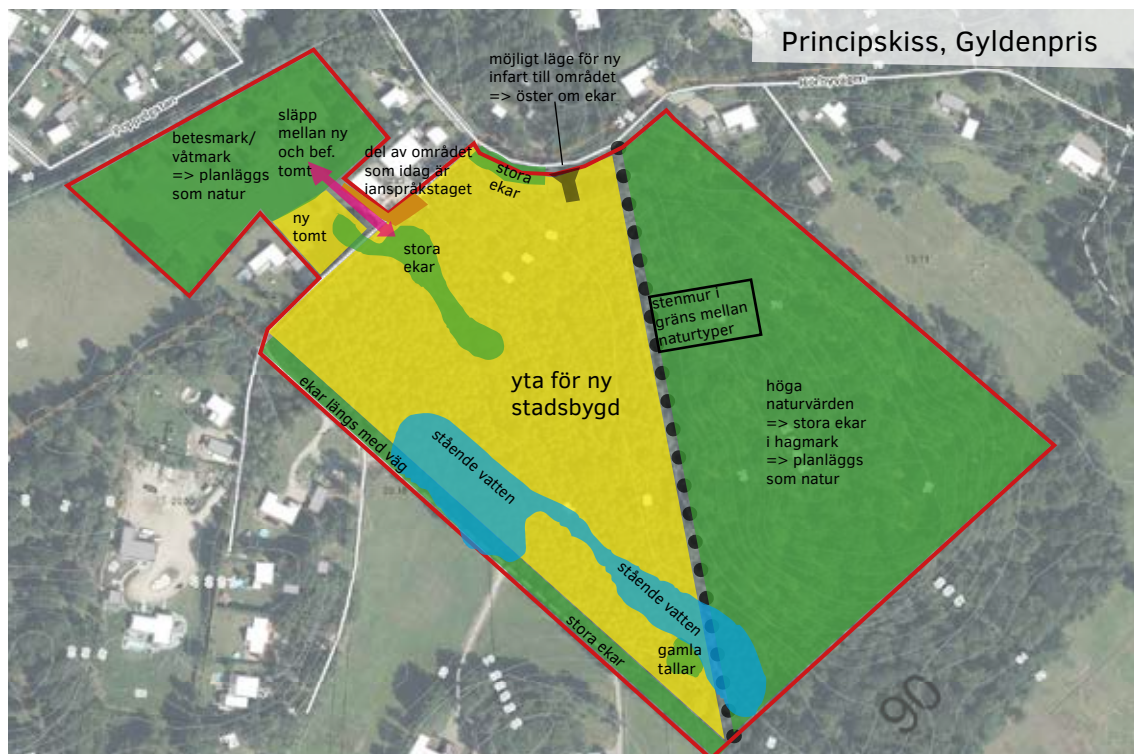
Bedömning av lämplig markanvändning

Planering och utbyggnad av småhustomter i Gyldenpris förväntas bidra till stärkt befolkningstillväxt och mer varierat bostadsutbud, enligt förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning för Höör kommun. Samhällsbyggnadssektor bedömer att området är lämpligt för de ändamål som pekats ut i kommunens översiktsplan.

Figur 6 visar en principskiss för planarbetet, med innebörden att ungefär halva Höör 13:10 planläggs för bostäder med tillhörande infrastruktur och andra halvan planeras för naturmark. Stenmuren som löper i nordsydlig riktning genom området bör vara avgränsande för den del som ska planläggas som natur (öster om stenmuren) och den del som ska planläggas för ny stadsbygd (väster om stenmuren). Inmätning av värdefulla träd och blöta områden behöver göras för att säkra de naturvärden som finns i området och säkerställa att blöta områden med stående vatten kan användas för hantering av dagvatten.

Direkt väster om Ekgatan på Höör 62:18 finns möjlighet att tillskapa en ny bostadstomt. Ett släpp behövs mellan denna nya bostadstomt och befintlig verksamhet på fastigheten Höör 62:23 av två skäl. Det ena skälet är att det är olämpligt ur störningssynpunkt att planera för ny bostadstomt med fastighetsgräns mot verksamheten. Det andra skälet är att det behövs en koppling till naturmarken vid Lerbäcken från det nya bostadsområdet på Höör 13:10.

Befintlig infart till Ekgatan har dålig standard med begränsad sikt pga. mur på fastigheten Höör 62:20 och låg standard på vägen med smal vägbanan och grusbeläggning. Ekgatan är därmed inte lämplig att använda som huvudsaklig infart till det nya området. Trafikangöring



Figur 6. Principskis för Gyldenprisområdet

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

Strategiska enheten

föreslås därför genom ny infart från Hörbyvägen. Infarten skulle behöva frläggas så att den inte konkurrerar med de gamla ekar som står ute i kurvan längs Hörbyvägen. Siktförhållandena är tillräckliga för en ny infart men Hörbyvägens passage över backkrön i nordost behöver studeras. Det skulle kunna bli problematiskt för bilar som ska svänga vänster in till det nya området i samband med högrafik och halka. Dagvattenutredning behövs för att klargöra förutsättningar för dagvatten i området.

Naturvärdesinventering behövs för att klargöra vilka delar som hyser höga naturvärden. En uppdaterad bild behövs som visar hur naturvärdena i de olika delarna har utvecklats sedan grönstrukturprogrammet från 2007. Vilka viktiga kopplingar som finns till kringliggande natur behöver utredas och belysas.

Hållbarhetsperspektiv i ÖP

Befolkningstillväxt: Detaljplanen kan bidra till bostadsbyggande, skapande av attraktiva livsmiljöer genom bevarande av värdefull natur i tätortsnära läge. Detaljplanen bidra till att bättra koppla samman och tillgängliggöra grönstrukturen i Höors tätort.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa: Förslaget bidrar till att människor får nära till grönområde. Förslaget stärker möjligheten för de boende att gå, cykla eller resa kollektivt. Buss 445 går i nära anslutning till området som ökar befolkningsunderlaget till Höors kommuns mest använda busslinje.

Identitet: Förslaget stärker karaktären av det naturnära och lantliga boendet i ett läge relativt nära centrum och tågstation. Ett av Höors stora dragplåster som bostadsort är just närheten till natur och småbrutet landskap med stor variation.

Miljöanpassat transportsystem: Förslaget innebär effektivt markutnyttjande i läge med god kollektivtrafik då buss 445 som passerar området är den busslinje med flest avgångar dagligen. Närheten till centrum och tågstation ger förutsättningar för att gå eller cykla. Cykelväg ska byggas ut i direkt anslutning till området på andra sidan Hörbyvägen.

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag: Genom planläggning av naturmark och skapande av anläggningar för dagvatten kan den flödesreglerande funktionen i området säkerställas.

Hushållning med mark- och vattenresurser: Förslaget hushåller med mark genom att säkerställa naturen i den mark med höga värden medan exploatering görs i de delar med lägre naturvärden. Avverkning av träd/skog kommer att behöva göras.

Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden: Förslaget innebär att de mest värdefulla naturområdena sparas och inte exploateras.

Förfarande mm**Undersökning av miljöpåverkan**

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap 5 § miljöbalken (MB) skall en undersökning göras för en detaljplan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadssektor bedömer med stöd av det som framkommit i denna planutredning att genomförandet av planen inte bedöms få någon betydande miljöpåverkan, förutsatt att värdefulla träd mäts in och bevaras genom anpassningar i planen samt att dagvatten kan omhändertas lokalt inom området.

Med den avgränsningen strider exploateringen inte mot 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. Samråd ska ske med länsstyrelsen innan slutligt ställningstagande sker i frågan.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Planförfarande

Exploateringen följer översiktsplanen och bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Planarbetet kan dock ha betydande intresse för allmänheten genom områdets naturvärden och att det används flitigt för närrekreation. Utökat förfarande ska därför tillämpas.

Anton Klacka
Samhällsplanerare

Karin Kallioniemi
Strategisk planeringschef