



Figur 1. Planområdet är beläget väster om gång- och cykelvägen utmed Stenskogsvägen och öster om radhus utmed Kvarnstensvägen.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten

Vårsol 1

Höors kommun, Skåne län

Upprättad: 2022-11-10

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Sändlista samrådet

BILAGOR Översiktliga utredningar

- Dagvattenutredning, Vårsol, 2022-10 24, S-schakt
- Översiktlig geoteknisk utredning - MUR och Tekniskt PM, 2021-08-27, Afry

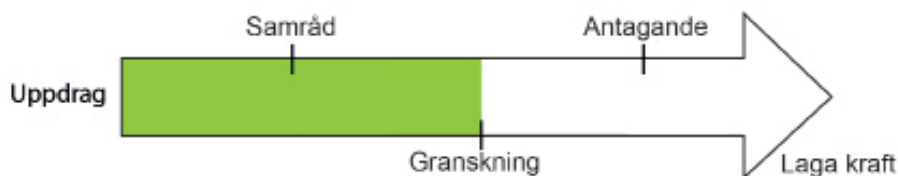
Innehåll

Innehåll.....	2
Tidplan.....	2
Inledning.....	4
Föreslagen markanvändning.....	6
Motiv till planbestämmelser.....	13
Konsekvenser.....	16
Förutsättningar.....	20
Genomförande.....	28
Medverkande tjänstemän.....	33

Tidplan

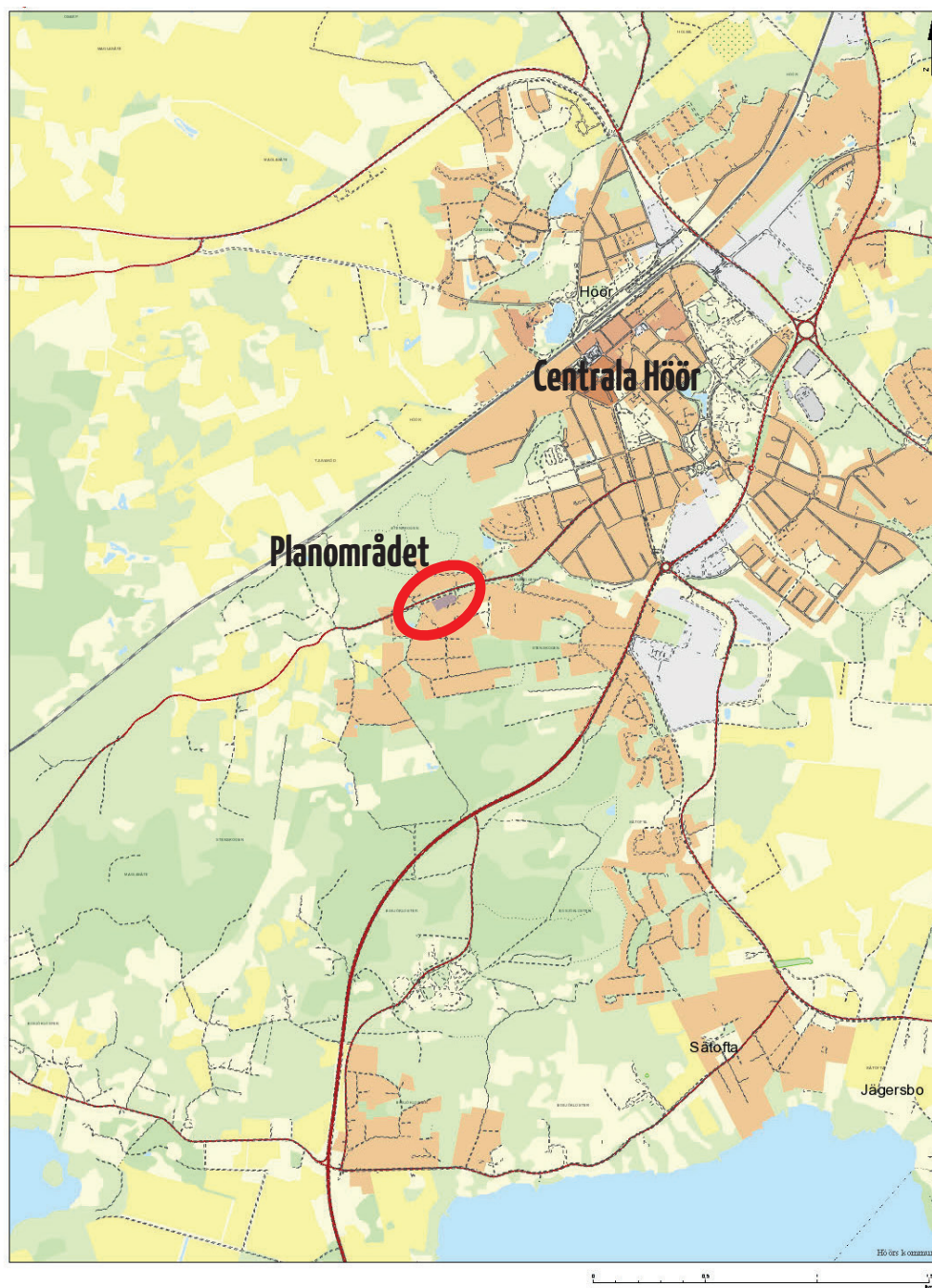
Planprocessen sker med **standard planförfarande** och *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	hösten 2021
Granskning	hösten 2022
Antagande (KS)	vintern 2022 - 2023
Laga kraft	vintern -våren 2023



Läshänvisning

En detaljplan är ett juridiskt gällande dokument för hur och var bebyggelse, utemiljö, vägar mm får ske. Det är plankartan med planbestämmelser som är det juridiska dokumentet, men för att få all information och se helheten i ärendet så behöver plankartan läsas tillsammans med denna planbeskrivning. Utredningar har också tagits fram tillhörande detaljplanen. Vilka de är anges på framsidan. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.



Figur 2. Översiktskarta som redovisar planområdets läge i Höör. Planområdet, som ingår i Höörs stadsbygd, är markerat med röd ring. Avståndet till stationen är cirka 1,5 -2 km. Gång- och cykelväg finns till stationen och centrum.

Inledning

Syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte, PBL 4 kap. 32 och 33 §, är att pröva möjligheten att avsätta cirka 3820 m² som kvartersmark, B, för bostäder, som ägarlägenheter i 1 till 2 plan. Det får byggas max 12 bostadsenheter inom kvartersmarken och det ska utöver huvudbyggnad/huvudbyggnader finnas 1,5 p-plats per bostadsenhet inklusive besöksparkering, förråd, miljöhus och ev. garage/carportar. Det ska också finnas tillfartsväg med vändmöjlighet. Tillfart sker från Kvarnstensvägen via vägservitut på fastigheten Vårsol 6 söder om planområdet. Inom den östra delen av planområdet, närmast Kvarnstensvägen, avsätts cirka 630 m² som natur, med avsikt att bevara befintlig skog vilken blir sammanhängande med kommunens befintliga parkmark intill korsningen Kvarnstensvägen – Stenskogsvägen där dagvattenfördröjning planeras ske. Det avsätts också gatuområde 1 m brett i öster för att det ska rymmas gångbana.

Översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande på ÖP:n

Detaljplanen följer översiktsplanen som anger att fastigheten Vårsol 1 är lämplig för stadsbygd och i Länsstyrelsens granskningsyttrande på ÖP:n anges inget speciellt angående fastigheten.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram enligt Plan- och bygglagens regler för Standardförfarande.

Plandata

Omfattning och läge

Planområdet, som omfattas av fastigheten Vårsol 1, är belägen 1,5-2 km från Höörs centrum. Planområdet avgränsas i nordost av Stenskogsvägen med gång- och cykelväg och vägdike, i öster av Kvarnstensvägen och i söder av fastigheten Vårsol 6 som är bebyggd med radhus samt i nordväst av villafastigheter.

Areal

Planområdet som omfattas av fastigheten Vårsol 1 är enligt lantmäteriets handlingar 4491 m². Cirka 3820 m² avsätts för kvartersmark för bostäder och cirka 630 m² avsätts för allmän platsmark, natur för befintlig skog som ska bevaras och 15 m² som gatumark för gångväg.

Ägoförhållanden

Kommunen äger fastigheten Vårsol 1 som är planområdet.

Strategisk miljöbedömning

Bedömning av miljöpåverkan

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Visar miljöbedömningen att detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Bedömningen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan och att ingen MKB behöver upprättas.

Avvägning miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Området ligger i direkt anslutning till den sedimentära grundvattenförekomsten ”Stanstorp”, som är en porakvifer med mycket goda uttagsmöjligheter (viss.se). Naturlig avrinning i området är mot Höörsån, inom Rönneåns avrinningsområde. Det finns inga uppenbara konflikter mellan vattenkvalitet och exploatering på fastigheten Vårsol 1.

Miljö kvalitetsnormer

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.

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

Planområdet ingår redan i verksamhetsområde för samtliga vattentjänster – dricksvatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet. Avsikten är att dagvatten ska ledas till fördröjningsmagasin strax nordost om kvartersmarken inom allmän platsmark. Den allmänna platsmarken, skogen, som ingår i detaljplanen läggs samman med befintlig allmän platsmark som består av gräsmark och ytor med uppväxt sly av sälg och slån. En dagvattenutredning har tagits fram (Översiktlig dagvattenutredning med beräkningar, 2022-10-24 S-schakt, som beskriver förutsättningar och hur utförande kan ske. I dagvattenutredningen beskrivs också rinnvägar vid översvämningar, 100-års flöden, se figur 13. Dagvattnet leds vidare till recipienten Höörsån och längre ner i systemet till Ringsjön. Ringsjön uppnår inte god kemisk ytvattenkvalitet (enligt Viss 2022-11-10). Detta beror på för höga halter av kvicksilver och Bromerad difenyleter. Då förekomsten av dessa ämnen till stor del beror på luftnedfall så är ämnena undantagna från kvalitetskravet att uppnå god kemisk status. Övriga prioriterade ämnen Kadmium, Bly och Nickel har uppmätts i halter som ligger under de värden som tillåts enligt MKN:na. Detaljplanen bedöms sammantaget ej medföra att MKN:na överskrids.

Bostäderna innebär att fler får möjlighet att bo relativt centrumnära med cirka 1,5 -2 km till stationen och service i centrum. Med bostäderna på cykel- och gångavstånd går det att leva miljövänligt med få biltransporter i en bostadsform som är uppskattad och eftertraktad i Höör. Detaljplanen innebär att fler människor flyttar in i området vilket kommer medföra ökad fordonstrafik. Den trafik som planen alstrar bedöms inte orsaka betydande bullerstörningar för befintlig bostadsbebyggelse. Bedömning utgår från Trafikbullerberäkning som redovisar vilka bullernivåer som uppstår. Trafikmängderna har beräknats högt utifrån att det byggs max tillåtna 12 bostäder och med 6 trafikrörelser per dag/ bostad vilket motsvarar 72 fordonsrörelser per medelårsdygn. Se bullerberäkning sid 26-27.

Planområdet är sedan tidigare planlagt och är beläget inom den del som i översiktsplan är stadsbygd.

Detaljplaneförslaget innebär att befintlig tomtmark som är planlagd för allmänt ändamål istället tas i anspråk för bostadsändamål. Istället för föreningslokal, förskola eller liknande kommer fastigheten att användas för bostäder vilket jämförelsevis inte bedöms alstra mer trafik.

På tomtmarken finns skog som vuxit upp från sly inom delar där Röda korsets byggnader låg som revs någon gång efter 1984 och 1999, se ortofoton figur 6-9, och i öster finns äldre skog.

Mål

Miljömålet god bebyggd miljö uppnås genom detaljplaneförslagets genomförande då mark i tätorten med gång- och cykelavstånd till centrum och Höörs station används för bostadsbebyggelse. Genom att kommunen planlägger tomtmark för bostäder på gång- och cykelvägsavstånd från centrum, ca 1,5 - 2 km, bidrar utbyggnaden till hälsa och hållbart resande. Med cykel, promenad eller med ringbuss 444 (mellan Ängsbyn- Höör), som idag har busshållplats utefter Stenskogsvägen, tar det ca 10 minuter från Höörs station till planområdet.

Förslaget kommer erbjuda cirka 12 bostadsenheter, ägarlägenheter, i 1-2 våningar. Byggnaders, volymer och utformning bör följas upp med omsorg i bygglov och genomförandet. Familjer med olika

åldrar får en naturnära vardag. Olika boendeformerna kommer att bidra till att flyttkedjor kan genomföras, som äldres flytt från villor till lägenheter som frigör villor till en yngre generation. Att Höörs kommun erbjuder tomter för bostäder med blandade upplåtelseformer kommer också att motverka segregation i kommunen.

Landskapsbilden förändras då skog tas bort och bostäder istället byggs på marken. Men skogen intill Stenskogsvägen - Kvarnstensvägen bevaras då den bedöms ha högst värde i den del av fastigheten, bland annat finns det fyra ekar som kan bevaras. Skogen har biologiskt värde samt värde för rekreation och för området och Höörs identiteten.

Ekonomi för byggnation, anläggning och drift

I målen som kommunfullmäktige antog 2019 och som gäller fram till 2023, anges att Höörs kommun ska agera för att ha långsiktig och hållbar ekonomi och miljö. Det är ekonomiskt att använda befintlig tomtmark för bostäder då det finns utbyggd infrastruktur. Vid genomförandet innebär bostadsområdet samhällsekonomiska kostnader för anläggande av ledningar mm till dagvattenfördröjning och för drift av den allmänna platsmarken som kommer generera fortlöpande kostnader. Kommunen behöver agera för ekonomiskt ansvarsfulla lösningar, inköp/upphandlingar, och säkra att beslut och aktiviteter har en positiv påverkan på samhället och miljön. Det är viktigt att bygga och anlägga på ett hållbart sätt så att det blir en hållbar stad ekonomiskt såväl som socialt och ekologiskt. Bedömningen som gjorts i planuppdraget är att försäljningen av planlagd tomtmark ska täcka investeringskostnaderna, inklusive plankostnaderna medan driftskostnaderna för allmän platsmark är löpande.

Föreslagen markanvändning

Bostäder

I planuppdraget som kommunstyrelsen beslutade 2021-02-16 §11 angavs att detaljplanen ska pröva möjligheten att uppföra radhusbebyggelse eller annan typ av gruppbebyggelse som kan ske med samordnad infart och parkering. Bedömningen är att det kan rymmas ca 8-12 ägarlägenheter i en eller två plan på fastighet som bildas av kvartersmarken.

Beskrivning av planförslaget med Illustrationer

12 st bostadsenheter (lgh) tillåts. Byggnadsarean (BYA) för huvudbyggnader är 22%=ca 841m² av kvartersmarken, (B= ca 3820 m²), och för komplementbyggnader är byggnadsarean 8%= ca 306 m². Bostäders huvudbyggnad tillåts vara max två våningar och komplementbyggnader tillåts ha max 4,5 m som högsta nockhöjd. Antalet bostadsenheter (lägenheter) har begränsats till 12 med avsikt att de funktioner som behövs till bostäderna också ska rymmas, vilket är: 1,5 p-plats per bostad inklusive gästparkeringar, miljöhus, förråd, cykelskjul samt utrymme för carportar. Byggrätten, 22% av B är alltså huvudbyggnaders avtryck på marken och 8% är samtliga komplementbyggnaders avtryck på marken. Det ska också finnas utrymme för vändplats och tillfartsväg och utemiljö för de boende.

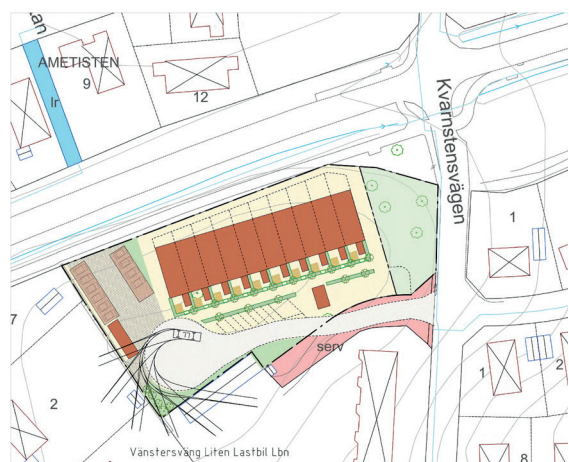
Förslagsvis förläggs bostadsbyggnaderna/ byggnaden i öst-västlig riktning på tomten så att det bildas större trädgårdsytor i söderläget som kan användas för odling.

I öster finns en befintlig äldre lövskog som avsätts för allmän platsmark och som läggs samman med den allmänna platsmarken i norr intill Stenskogsvägen med gång- och cykelväg och dike. Inom den allmänna platsmarken norr om planområdet och öster om Kvarnstensvägen planeras dagvattenfördröjning i svackor i gräsmarken.

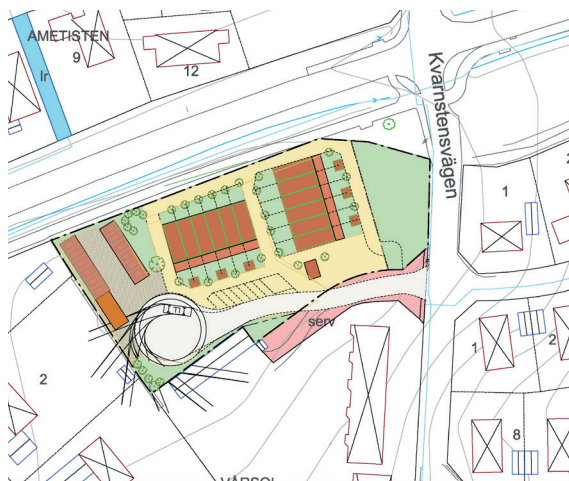
En bostad kan alltså antingen vara i ett eller två plan och fastigheten kan naturligtvis bebyggas och disponeras på flera andra sätt än vad som illustreras i figur 3-5 så länge detaljplanen, plankartan med planbestämmelserna samt intentionerna i planbeskrivningen följs. Vill man bygga större bostäder i ett plan som i exemplet i mitten med 10 lgh så är det möjligt. Smalare lgh i två plan med större trädgårdar i söderläge är också möjligt, dock tillåts ej fler än 12 bostadsenheter. Den exploatör som köper tomten av kommunen tar fram ett eget förslag som följs upp i bygglov. Upplåtelseform styrs inte i detaljplan men detaljplanen är gjord för att det ska kunna byggas ägarlägenheter på en fastighet.



Figur 3, Exempel med 8 bostäder



Figur 4, Exempel med 10 bostäder



Figur 5, Exempel med 12 bostäder

Figur 3-5 visar några olika möjligheter till bebyggelse som kan uppföras på tomten med 8, 10 respektive 12 bostadsenheter. En bostad kan antingen vara i ett eller två plan och fastigheten kan naturligtvis bebyggas och disponeras på flera andra sätt så länge detaljplanen, plankartan med planbestämmelserna samt intentionerna i planbeskrivningen följs.

Figur 4. I förslaget i mitten med 10 lgh, har så gott som full utbyggnad ritats in, 22% av kvartersmarken som utgör byggrätt för huvudbyggnad och 8 % för komplementbyggnader.

Figur 3 och 5. I de andra två exemplen har något mindre av tomten bebyggts och större yta har illustrerats för trädgårdar.

Förändringar av marken

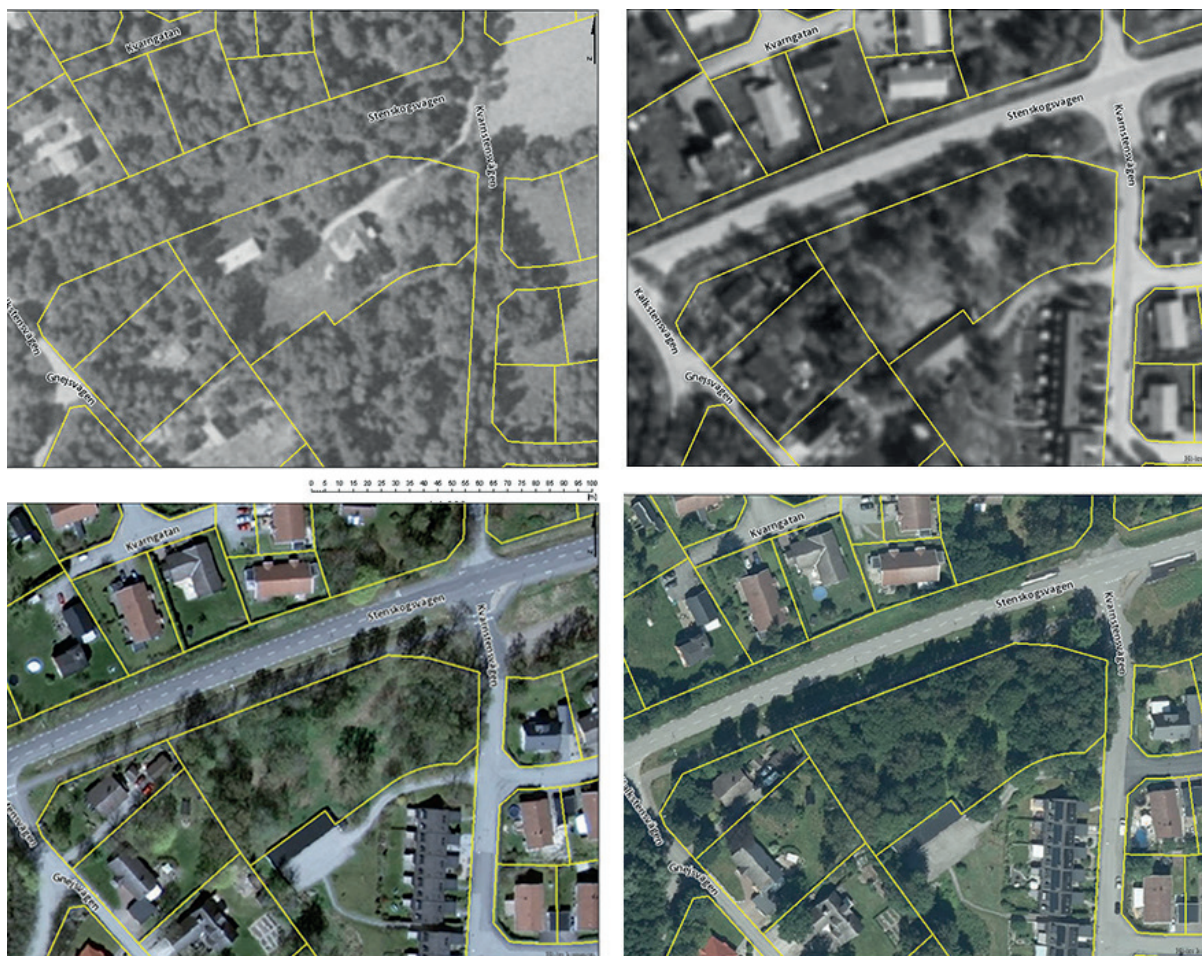
Planområdet är beläget på en kulle med cirka 2-3 meters nivåskillnader till angränsande allmän platsmark och tomtmark i norr, söder och öster. I väster ansluter tomten relativt plant. Exploateringen kommer alltså innebära att vissa delar av tomten behöver fyllas ut respektive schaktas av för att få plana ytor för bebyggelsen och stödmurar kommer troligtvis att behövas eftersom fastigheten är belägen på en kulle med gång- och cykelvägen norr om på en lägre nivå. Även tillfartsvägen inom servitutsområdet på fastigheten Vårsol 6, är belägen på en lägre nivå.

Fastigheten är sedan tidigare planlagd för allmänt ändamål och det har legat en föreningslokal på platsen, Röda korsets byggnad revs någon gång i slutet av 1980-talet, se ortofoton figur 6-9, och en detaljplan togs fram 1984 figur 18, så är hela tomten bevuxen med lövskog som har växt upp från sly och inom den del som planläggs för bostäder, B på plankartan, figur 14, innebär det att skogen kommer tas bort. I den östra delen har det varit skog längre tid och den innehåller bland annat större ekar varför denna del bevaras som skog och läggs till parkmarken intill norr därom.

Grönstruktur

Friytor och Lek

Friytor för lek ska finnas inom kvartersmarken. Om det inte avsätts trädgårdar till varje bostad så ska det anordnas gemensam friyta för lek inom kvartersmarken. Allmän lekplats finns i närområdet vid Ringvägen ca 700 meter från planområdet.



Figur 6- 9, Ortofoton från 1975, 1999, 2012 och 2020 som visar utvecklingen från då Röda korsets byggnad fanns på tomten och hur skogen sedan utvecklats sedan rivningen. Byggnaden syns tydligt på den äldre detaljplanen från 1984, se figur 18.

Naturområden

Fastigheten är bevuxen med träd sedan byggnaderna som fanns fram till någon gång i slutet av 1980-talet revs, se ortofoton figur 6-9 och figur 18. Idag är hela fastigheten på 4491 m² avsatt för kvartersmark, allmänt ändamål för föreningslokal eller liknande. Bestämmelsen allmänt ändamål är emellertid inte längre brukbar och en äldre skog finns i östra delen. Planförslaget innebär att den största delen, ca 3820 m², avsätts för kvartersmark för bostäder och där kommer skogen att tas bort, medan den östra delen som gränsar till Stenskovsvägen- Kvarnstensvägen, som inte heller tidigare varit bebyggd, avsätts för allmän platsmark, ca 630 m², och bevaras som natur, skog. Därutöver avstatts cirka 15 m² utmed nordöstra gränsen intill Kvarnstensvägen för gångbana. Skogen i den östra delen kommer därmed att bevaras vilket bedöms som betydelsefullt då det finns större ekar och natur som är viktig ur biologiskt mångfald och ur identitets aspekt för området. I den delen av fastigheten där skogen finns sluttar marken norrut, öster- och söderut och där finns stora stenblock/berg i dagen, se foto figur 11 och 20. Den allmänna platsmarken i denna detaljplan läggs samman med den befintliga intill Stenskovsvägen - Kvarnstensvägen och inom den sammanlagda allmänna platsmarken planeras dagvatten fördröjas.

Rekreation

Naturområdet inom detaljplanen, cirka 630 m², kan användas av de boende för rekreation och det finns gott om närliggande naturområden i Stenskogen norr om Stenskovsvägen för rekreation.

Trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns i direkt anslutning till de planerade bostäderna längs Stenskovsvägen och 1 m av planområdet avsätts utmed Kvarnstensvägen för att 2 m gångbana ska kunna anläggas inom Kvarnstensvägen.

Ekosystemtjänster i staden

För en hållbar utveckling av städer och tätorter är det viktigt att samspela med och utveckla naturens ekosystemtjänster, som ger människan nytta vi ofta tar för givna eller inte ser.

Klimatanpassning

Grönytor, våtmarker, öppna vattenytor och annan genomsläpplig mark renar regn- och smältvatten. Ytor kan också minska vattenmängder och jämna ut flödet från häftiga regn som ett led i klimatanpassningen.

Grön infrastruktur

Sammanhängande grönytor med växtlighet även på byggnader som takträdgårdar, gröna tak och fasader är viktiga på både kvarters- och stadsnivå för att skapa samband med omgivande landskap. En variation av grönytor ger olika livsmiljöer för djur- och växter och främjar biologisk mångfald och därmed ekosystemtjänster.

Lokalklimat och renare luft

Träd och buskar skuggar, ökar luftfuktigheten och ändrar luftströmmar, vilket ger ett behagligare lokalklimat. Små skadliga partiklar fastnar även på växternas bladverk vilket kan bidra till renare luft.

Hälsa och rekreation

Grönskan stimulerar till lek, motion och utevistelse samt minskar stress och sänker blodtrycket. Grönskan kan också bidra till en bättre ljudmiljö och skapar på så sätt en hälsosammare miljö för stadens invånare.

Naturupplevelser

Att ha nära till grönområden ger möjligheter till ett dagligt friluftsliv och skolornas utepedagogik. Att studera naturen och dess attraktioner främjar kreativitet, ger kunskaper om naturen och ekosystemen samt inspiration till nytänkande och innovativa idéer.

Stadsodling

Villa- och koloniträdgårdar, hustak och parker kan ge närodlat och egenproducerat mat samtidigt som de bidrar till ökad social gemenskap, rekreation, lärande och hälsa.

Kulturarv

Äldre parker, kanaler, dammar, kyrkogårdar, alléer eller gamla solitärträd berättar om platsens historia och utveckling, skapar identitet för området och kan även locka turister.



Boverket



Figur 10. Bilden ovan är framtagen av Boverket och Naturvårdsverket och den visar på ett tydligt sätt vilka EST som behöver finnas för att bidra till människans välfärd och livskvalitet.

Utformning av gator

I detaljplanen ingår ingen allmän platsmark för tillfartsväg, gata, utan avsikten är att servitutsvägen som är till förmån till Vårsol 1 på Vårsol 6, ska användas som anslutande tillfartsväg till Kvarnstensvägen. För att ansluta till Stenskogsvägen behöver den del av servitutsvägen som ska vara tillfartsväg nyanläggas och inom planområdets kvartersmark behöver vändmöjlighet anordnas. Se ansvarsfördelning under rubriken "Genomförande".

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Stenskogsvägen nära korsningen med Kvarnstensvägen. Hållplatsen trafikeras av Regiontrafiklinje 444, Hör-Ångsbyn. Linjen har för närvarande 11 turer i vardera riktning på vardagar.

Biltrafik

Förslaget begränsas till maximalt 12 bostäder, se rubriken "Motiv tillplanbestämmelser". Om 12 bostäder byggs (färre kan byggas) beräknas det innebära 6 trafikrörelser per dag vilket skulle innebära 72 fordonsrörelser /medelårsdygn, se bullerberäkningar sid 25.

Parkering

Detaljplanen har planbestämmelse som anger att 1,5 p-plats ska finnas per bostadsenhet, vilket bedömts som rimligt, med anledning av avståndet till centrum, 1,5- 2 km och jämfört med angränsande bostäders bilbestånd samt att det även ska omfatta gästparkering.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster (EST) är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Pollinering, skuggning genom vegetation, naturlig vattenreglering och naturupplevelser är några exempel. EST handlar om människan och naturen i samspel. När det talas om EST betraktas människan som en del av naturen som både skapar och nyttjar



Figur 11. Fotot ovan är taget över den östra delen av planområdet inom den del där skogen ska bevaras. I skogen finns det bland annat finns 4 st ekar och det är stenig med block och berg i dagen. I detaljplanen förläggs området inom allmän platsmark.

ekosystemtjänster. Vissa ekosystemtjänster såsom pollinering, vattenrening och rekreationsmiljöer är tydliga och konkreta. Jordmånsbildning, syreproduktion och livsmiljöer för olika arter är andra viktiga EST som vi kanske inte tänker på till vardags.

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

- *Exempel på stödjande är biologisk mångfald, ekologiskt samspel, upprätthållande av markens bördighet och habitat. De stödjande tjänsterna möjliggör såväl samhällets som ekosystemens funktion. Exempel på reglerande - luftkvalitet, bullerreglering, skydd mot extremt väder, vattenrening, klimatanpassning och pollinering. Tjänsterna visar på ekosystemens förmåga att trygga och förbättra vår livsmiljö. Skogen som bevaras inom planområdet är exempel på sådana stödjande ekosystemtjänster. Habitat - Området är sannolikt ett habitat för födosök för pollinerande insekter (sälg och vitsippor som båda blommar tidigt) samt fåglar och mindre däggdjur (körsbär, ekollon). Hålträden kan fungera som boträd för såväl fåglar och fladdermöss som insekter och andra småkryp.*
- *Exempel på kulturella - hälsa, sinnlig upplevelse, sociala interaktioner, naturpedagogik samt symbolik och andlighet. Det är bara människan som nyttjar de kulturella tjänsterna och de förbättrar hälsa och välbefinnande. Skogen har en viktig roll för sinnliga upplevelser och för rekreation. Fynd i området (kojbygge) vittnar om att det används för lek/rekreation.*
- *Exempel på försörjande - matproduktion, färskvatten, material och energi. De materiella nyttor som ekosystemet levererar. De är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva. Insekter som lever i skogen gör nytta i odlingar genom sin pollinering.*



Figur 12. Foto över området mellan Stenskogsvägen till höger i bilden, dike, gång- och cykelväg och planområdet till vänster. Inom den allmänna platsmarken intill där de stora stenarna finns och inom området öster om Kvarnstensvägen kan marken användas för dagvattenfördröjning.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och data

Det finns framdragen infrastruktur för energiförsörjning, el via Kraftringen, samt tele och data intill planområdet, Skanova AB samt Kraftringen Fiber.

Avfallshantering

Merab AB sköter avfallshanteringen i Höörs kommun. Eftersom det inte finns tillfartsväg direkt från allmän platsmark ska det inom kvartersmarken finnas tillfart till miljöhus och det ska finnas värdmöjlighet för sopbil. MERAB:s riktlinjer för hämtning av hushållsavfall är att avståndet mellan avfallsutrymme/uppställningsplatsen för behållare och insamlingsfordonets angöringsplats inte får överstiga 50 m. "Vid hämtning av kärl som rullas fram av abonnenten till bilen accepteras endast kortare avstånd (högst ca fem m). Hämtningsvägens lutning får inte överstiga 1:12, det vill säga max 1 m höjdskillnad på tolv m avstånd."

Åtkomlighet för räddningstjänst

Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och angreppspunkten ska understiga 50 meter vilket bedöms kunna uppnås då det bör gå att komma till kvartersmarken från gång- och cykelvägen intill Stenskogsvägen som utöver tillfart från Kvarnstensvägen bör kunna användas som räddningsväg. Brandposter och brandvattenförsörjning ska tryggas genom att brandpost anläggs om sådan inte finns på behörigt avstånd. Räddningstjänsten ska i samverkan med MittSkåne vatten lösa lokalisering och kapacitet.

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för samtliga vattentjänster– dricksvatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet. Befintliga servisledningar för dricks- och spillvatten behöver ses över och dimensioneras upp vid behov.



Figur 13. Bilden visar rinnvägar vid 100-årsregn, utdrag ur "Översiktlig dagvattenutredning med beräkningar 2022-10-24, S-schakt". Illustrerad byggnader visar ett exempel över hur bebyggelsen kan utföras.

Dagvatten

Planområdet ingår redan i dagvatten gata och dagvatten fastighet. Dagvattenanslutning finns nära intill kvartersmarken i sydost och bedöms inte behöva flyttas. Avsikten är att dagvatten från kvartersmarken ska ledas dels till dagvattenanslutningen sydost om kvartersmarken och dels till fördröjningsmagasin nordost om inom allmän platsmark. Med detaljplanen kommer området med allmän platsmark norr och öster om intill Stenskogsvägen att läggas samman med naturmarken, skogen i denna detaljplan. En dagvattenutredning har tagits fram (Översiktlig dagvattenutredning med beräkningar 2022-10-24, S-schakt) som beskriver förutsättningar och beräkningar samt hur utförandet kan ske genom dels koppling till befintlig ledning i sydost och dels till fördröjningssvackor norr och nordost om, se figur 12 och 13. Önskvärt är att fördröjningsytorna utförs så flacka som möjligt så de smälter bra in i miljön. När dagvattenytorna är torra så kan de användas för lek och annat. Enligt beräkningarna är erforderligt magasin som behövs till ett 20-års-regn 57 m³, se dagvattenutredningen sid 14.

100-årsregn och konsekvenserna av översvämningar

Den översiktliga dagvattenutredning som tagits fram redovisar även rinnvägar vid 100-årsregn, det vill säga stora regn som rinner ytledes. Kvartersmarken måste höjdsättas så att marken inte lutar mot granntomterna. Vid 100-års regn kommer ytvattnet att rinna från kvartersmarken till Kvarnstensvägen och följa vägen söderut och en del av ytvattnet kommer även att rinna norrut då det är en vattendelande höjdrygg öster om planområdet. Vatten kommer också att rinna från planområdet till diket vid Stenskogsvägen och följa det österut på vägens södra sida där även de nya svackorna/dagvattenmagasinen kommer bidra till att minska översvämning vid stora regn. *Rinnvägar, se figur 13.*

Hälsa och säkerhet

Buller från trafik

m₁ En enkel trafikbullerberäkning visar att trafikbullret från Stenskogsvägen inte förväntas överskrida riktvärdena för ekvivalent ljudnivå inne på fastigheten (Beräkning i Nordic Road Noise, app från Tyréns). Däremot kommer maxnivåerna att överskrida riktvärdena och uteplatser behöver därför placeras och/eller utformas bullerdämpade, därför har en bestämmelse lagts in, m₁, som anger att bullerdämpad uteplats ska finnas vilket exempelvis kan anordnas på södersidan.

Bländande billjus

n₁ För att minska bländande billjus mot radhusbostäderna på angränsande fastigheten Vårsol 6, så ska tillfartsvägen anläggas så att den riktas mot gaveln på radhuslängan och inte mot långsidan där det finns trädgårdar och flest fönster. Bestämmelsen n₁ anger att det ska vara låg växtlighet i triangel intill garage i gräns mot Vårsol 6. Planbestämmelsen förhindrar att tillfartsväg anläggs i det läget.

Radon

Radon från marken är den vanligaste källan till radon i byggnader. Det finns alltid tillräckligt med radongas i marken för att orsaka radonhalter inomhus. Hur höga halterna blir beror bland annat på de geologiska förhållandena och på om huset är otätt mot marken, därför är det viktigt att i genomförandet tillse att byggnader utförs radonskyddade.

Mellankommunala frågor

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

Motiv till planbestämmelser


Under denna rubrik följer förklaringar och motiv till planbestämmelserna på plankartan. Avsikten är att förtydliga plankartan och göra det tydligare inför köp och i bygglovsskedet varför olika bestämmelser valts. *Se plankartan med planbestämmelser.*

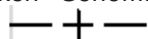
Boverket har tagit fram en bestämmelsekatalog med en uppsättning av bestämmelser som är kopplade till plan- och bygglagen som kommunerna ska använda. Bestämmelser som inte är kopplade till en viss paragraf får inte användas. Ett "allmänt råd finns för planbestämmelser, "BFS 2020:6 " om redovisning av reglering i detaljplan, till plan- och bygglagen (2010:900). Det allmänna rådet som gäller från 1 oktober 2020 har till stor del använts till denna detaljplan men i Planbestämmelsekatalogen finns dock möjlighet att föra med sig den äldre bestämmelsen (enligt BFS 2014:5-DPB 1" och en "Konsekvensutredning till allmänt råd BFS 2014:5 DPB 1", till plan- och bygglagen (2010:900)) i oförändrad formulering vid digitalisering, vilket i viss mån gjorts beroende på att det geografiska redovisningsprogrammet inte har uppdaterats fullt ut enligt de nya föreskrifterna. Nedan förklaras vad som avses med bestämmelser som finns på plankartan och motiv beskrivs utöver den text som anges på plankartan. Texten under rubriken "Planbestämmelser" på plankartan är begränsade då de har koppling i GIS-kartan som är en analyskarta för att exempelvis kunna göra enhetliga analyser över hur mycket mark som finns planlagd för bostäder.


Gränser

Plangränserna i en detaljplan avgränsar planbestämmelserna och de är ritade i sitt exakta läge. Inom denna detaljplan används tre slags plangränser:

 **Planområdesgräns** avgränsar detaljplanen.

 **Användningsgränser** avgränsar olika slags användningar, den bestämmer oftast tillsammans med planområdesgränsen kvarterens yttergränser och avgränsar mot allmän platsmark. Fastighetsbildning sker oftast i användningsgräns/planområdesgräns. Hur fastighetsbildningen planeras ske anges under rubriken "Fastighetskonsekvensbeskrivning" under rubriken "Genomförande".



 **Egenskapsgränser** visar inom vilka delar av ett användningsområde som olika egenskapsbestämmelser gäller. En egenskapsgräns gäller fram till planområdesgräns, användningsgräns eller en annan egenskapsgräns. I denna detaljplan finns sekundär egenskapsgräns och sammanfallande egenskapsgränser. Det är det geografiska informationsprogrammet som ritar ut egenskapsgränser på olika sätt när de avgränsas inom samma användningsområde.

Användning av allmän platsmark

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

GATA, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång och cykeltrafik. GATA avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Avsikten med att ca 15 m² inom detaljplanen avsätts som GATA är att det ska rymmas att anlägga en 2 m bred gångyta utmed Kvarnstensvägen.

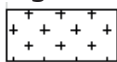
NATUR, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. används för friväxande grön- och skogsområden som sköts extensivt. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionslingor, gång- och cykelvägar. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenkapsbestämmelser eller inte. Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen. Fornminnen, skyddsvärda arter och liknande skyddas inte genom användningsbestämmelser i detaljplan, utan deras skydd regleras i annan lagstiftning. Åtgärder inom skyddad natur kan kräva tillstånd enligt miljöbalken eller annan lagstiftning.

Användning av kvartersmark

Användningen inom kvartersmarken definieras med användningsbestämmelsen B för bostäder, **B**, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. Bebyggelsen kan vara olika slags bostadsbyggnader i 1, 1,5 och 2 våningar som äganderättslägenheter. Även bostadskomplement, inom eller i anslutning till bostaden, som garage, carportar, parkering, miljöhus för sopsortering med tillfartsväg och vändplats, förråd, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, ingår i användningen B. I användningen ingår även olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboenden, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Även förskola i begränsad omfattning kan betraktas som bostadskomplement. Motiven att bebygga marken är att många bostäder ska finnas i ett nära läge till centrum vilket bidrar till ett hållbart samhälle då fler kan gå och cykla samt resa kollektivt. Motivet är också att använda den kommunala marken och infrastrukturen ekonomiskt.

Egenkapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får endast förses med komplementbyggnad. Motivet är att huvudbyggnader inte får byggas inom denna markering på grund av respektavstånd mot grannar och allmänplatsmark ska hållas och på grund av brandregler. Avsikten är att det ska rymmas tillfartsväg, parkeringar, miljöhus och andra komplementbyggnader som förråd och carportar. Komplementbyggnader får även byggas inom det centrala område inom kvartersmarken som inte har markeringen (korsprickning).

Höjd på byggnadsverk

h₁8,0 Högsta nockhöjd för huvudbyggnader är angivet värde i meter (gäller för huvudbyggnader)

h₂4,5 Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är angivet värde i meter (gäller för komplementbyggnader)

Motivet till bestämmelserna är att bostäder ska kunna byggas i 1-2 våningar och att komplementbyggnader i volym ska vara underordnade huvudbyggnaderna.

Takvinkel regleras inte. Det är dock lämpligt att ha minst mellan 7-27 graders taklutning med tanke snöns möjlighet för avglidning. Regleringen med högsta nockhöjd 8 meter på huvudbyggnad innebär att som högst kan 8 meter högt tvåvåningbebyggelse uppföras, därutöver kan exempelvis skorstenar och ventilationsdon tillåtas. Även 1,5 planshus kan byggas och som lägst kan enplansbebyggelse uppföras med plant tak.

Solpaneler och solfångare får finnas på alla hus. Det finns ingen planbestämmelse för solpaneler och solfångare eftersom det är en bygglovsbefriad åtgärd. Det är en uppvärmningsform som är positiv ur hållbarhetssynpunkt.

Utnyttjandegrad

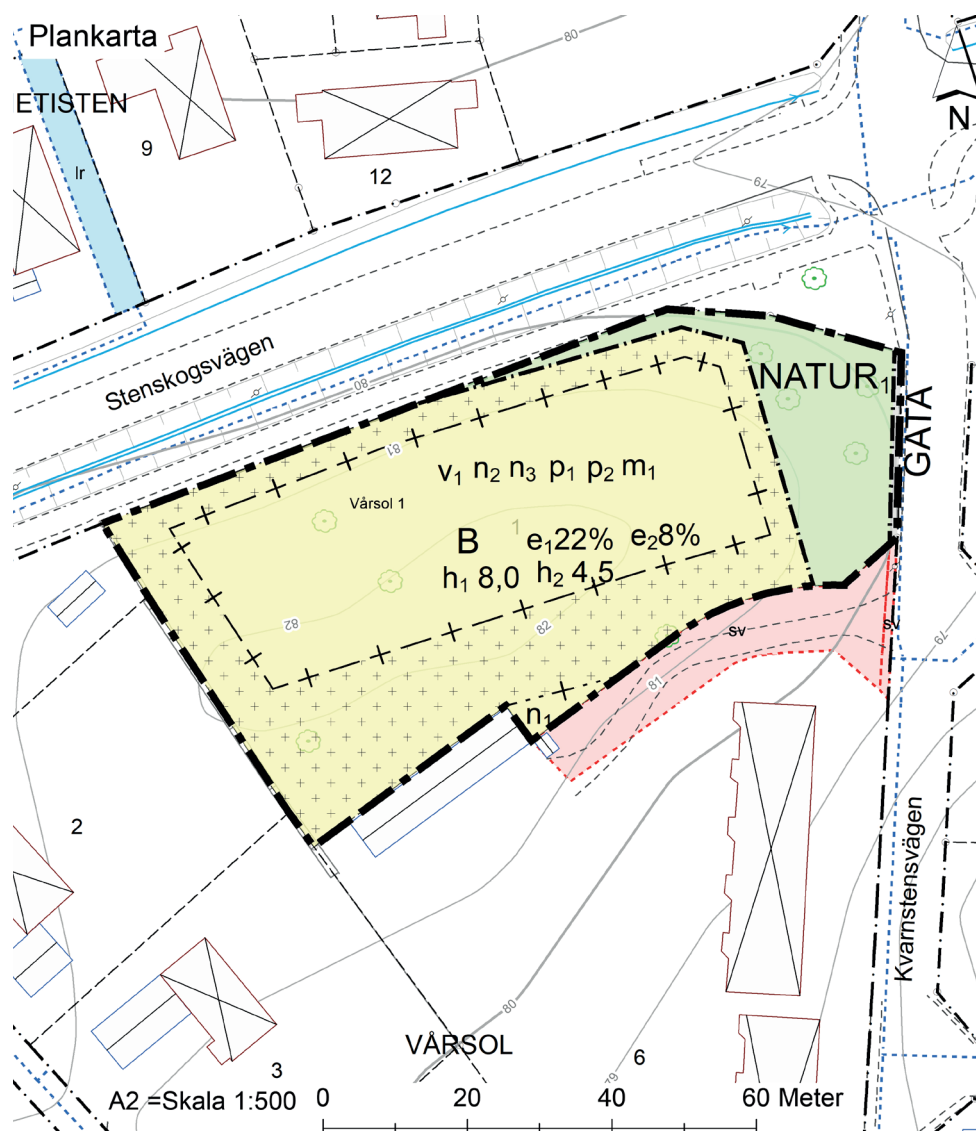
e₁22% Största byggnadsarean (BYA) för huvudbyggnader är 22% av användningsområdet, B, PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Motivet är att begränsa omfattningen av markens bebyggande av huvudbyggnader så att alla komplement kan få plats inom kvartersmarken och att avstånd som behövs skapas. Byggnadsarean (BYA) som anges är den största tillåtna sammanlagda area som bostäderna/huvudbyggnaderna får ta i anspråk på marken.

e₂8% Största byggnadsarean (BYA) för komplementbyggnader är 8% av användningsområdet, B, Byggnadsarean (BYA) som anges är den största tillåtna sammanlagda area som komplementbyggnaderna får ta i anspråk på marken. Motivet är att alla komplement som behövs till bostäderna ska få plats inom kvartersmarken.

v₁ Lägenhetsfördelningen ska vara max 12 st PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Motivet till bestämmelsen att begränsa antalet lägenheter/bostäder till max 12 st är att andra komplement som behöver anordnas ska rymmas inom kvartersmarken. Området bedöms inte rymma fler lägenheter för att det ska skapas en god bebyggd miljö då det ska få plats med många övriga komponenter inom kvartersmarken som tillfartsväg med vändplats, parkeringar, miljöhus, förråd och fria ytor för odling, lek och samvaro mm. (Direktutfart till allmän platsmark saknas från kvartersmarken. Kvartersmarkens tillfartsväg med vändmöjlighet ansluts via servitutsväg inom grannfastigheten Vårsol 6 till Kvarnstensvägen).



Figur 14. Utdrag Plankartan.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Marken ska ha låg plantering som förhindrar ljussken från bilar mot Vårsol 6. PBL 4 kap.10§. Motivet till bestämmelsen är att styra läge för körbar in- och utfart till ett lämpligt läge i förhållande till bostadsbebyggelsen, den som ska byggas och till grannfastighetens, och till höjdförhållanden. Tillfartsvägen ska inte riktas mot grannfastighetens radhus långsida utan mot gaveln med avsikt att begränsa ljussken från billyktor samt insyn. Planteringen får inte vara högre än 80 cm enligt kommunens trafiksäkerhetshöjande föreskrifter för utfart. Det kan exempelvis vara mixad rabatt med lägre buskar och perennodling eller gräs samt lågt räcke om det bedöms behövas i gräns mot grannfastigheten Vårsol 6.

n₂ Parkering för boende inklusive besöksparkering ska anordnas med 1,5 parkering per bostadsenhet. PBL 4 kap. 13 § st 1 p.

Motivet till att parkeringstalet innefattande gästparkering är satt till 1,5 per bostadsenhet är på grund av att det är cirka 1,5-2 km till centrum av Höör vilket medför ett bilbehov för de flesta och på grund av att det även ska anordnas gästparkering inom tomten då det inte finns gatuparkering inom allmän platsmark intill bostäderna.

n₃ Parkering får inte anordnas direkt mot tillfartsgata i sträckning som delas med Vårsol 6.

Motivet är att inte skapa olägenhet i en gemensam sträckning av tillfartsvägen som är belägen på en annan fastighet. PBL 4 kap. 13 § 3 p.

Placering

P₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. PBL 4 kap 16§1

Motivet är att skapa lämpliga avstånd samt brandsäkerhet mellan bostäder. Om bostäder byggs tätare än 8 meter krävs speciellt brandskydd vilket ska uppfyllas i bygglov.

p₂ Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från grannfastighet, PBL 4 kap 16§1. Motivet är att det ska vara möjligt att sköta sin komplementbyggnad från egen fastighet.

Skydd mot störningar

m₁ Bullerdämpad uteplats ska finnas. Motivet är att ljuddämpat skydd mot trafiken på Stenskogsvägen ska anordnas för de boende, se bullerberäkningar sid 25. Skydd för uteplats kan uppnås genom att uteplats anordnas på husets väster- eller södersida. Det kan också anordnas genom att skyddande plank anläggs.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Inom 5 år bedöms planområdet kunna vara utbyggt.

Konsekvenser

Konsekvenser med nya bostäder och för befintlig bebyggelse

Konsekvensen av att bygga fastigheten Vårsol 1 med bostäder är att fler kan bosätta sig i det natursköna området och från bostadsområdet får de möjlighet att använda gång- och cykelvägen till centrum med skolor och service samt till Höörs station för vidare resor och arbetspendling.

En konsekvens av detaljplanen är att skogen som växt upp i den del av tomten där byggnad har funnits kommer att tas bort till förmån för bebyggelsen. Det kommer att innebära att landskapsbilden förändras framförallt sett från grannfastigheten Vårsol 6 som är bebyggd med radhus. De kommer få en ändrad boendemiljö också med avseende på trafiken som kommer leda in till bostäderna samt medföra visst buller, dock under riktlinjer för trafikbuller, och grannar får också visst ökat ljussken från bebyggelsen och från bilar. För boende söder om de nya bostäderna kommer de nya byggnaderna fungera som visst bullerskydd från trafiken på Stenskogsvägen. Viss försämrad luftkvalitet kan det bli på grund av bilarna men inte i sådan omfattning att miljökvalitetsnormer för luft överskrids då området även fortsättningsvis kommer vara väl genomluftat.

Konsekvenser på vatten och spillvattennätet

Konsekvenser är att max 12 nya bostadsenheter kopplas till verksamhetsområdet för VA. Fastigheten är idag obebyggd men planlagd för allmänt ändamål och anslutningar finns redan till samtliga vattentjänster.

Dagvattenhanterings konsekvenser

Anslutningspunkt för dagvatten finns nära kvartersmarken intill Kvarnstensvägen. Dagvatten från planområdet planeras även fördröjas i fördröjningsytor inom allmän platsmark nordost om planområdet och öster om Kvarnstensvägen, se bilaga, Dagvattenutredning, Vårsol, 2022-10-24, S-schakt. Den översiktliga dagvattenutredningen visar en lösning men det kan även finnas andra lösningar så länge mängden dagvatten från planområdet tas omhand och fördröjs på ett hållbart godkänt sätt.

Konsekvenser vid översvämningar, 100-årsregn, se figur 13

Den översiktliga dagvattenutredningen som tagits fram beskriver 100-års regnens rinnvägar. Det bedöms inte föreligga större risker med översvämningen utan vattnet rinner vidare från planområdet till Höörs ån på kort sträcka, mindre än 300 m.

Markföroreningar

Det finns inga kända uppgifter om markföroreningar (länsstyrelsens visningstjänst). Eftersom det funnits äldre byggnader på platsen kan det dock även ha funnits tankar för eldningsolja eller drivmedel vilket den som köper fastigheten ska vara uppmärksam på. Inget konkret talar för att just den här fastigheten är förorenad men det är lämpligt att vara vaksam för rester av tidigare markanvändning vid grävarbeten.

Radon

Radonmätning har gjorts i samband med överiktlig geoteknisk utredning, Geoteknik MUR och PM, Afry 20210827, som visar normalvärden och grund ska utföras radonskyddad. Ytterligare detaljerad geoteknisk undersökning avseende t ex markens bärighet och markradonförekomst kan krävas i samband med bygglov. Det ansvaras och bekostas av köparen/berörd byggherre.

Risker

Det finns ingen farlig godsled i anslutning till planområdet.

Konsekvenser för natur och kultur

Bedömningen är att naturvärdena främst är knutna till trädskiktet. Genom att spara de äldsta ekarna och björkarna, sälg och körsbär samt hålträden kan naturvärden bibehållas vid exploatering. Det är inte möjligt att bevara dessa värden vid exploatering, därför har den östra delen av fastigheten som idag är tomtmark avsatts för natur skog då det i denna del finns fyra st ekar med flera större träd, se foto, figur 1, 11 och 12.

Förslaget innebär exploatering av ett trädbevuxet område i befintlig miljö. Det innebär att möjligheten till rekreation och andra kulturella ekosystemtjänster minskar. Det är dock inte långt till andra grönytor och området som sådant har inte särskilt utpekade värden.

Sociala konsekvenser

Trygghet

Belysning inom området placeras på ett sådant sätt så att både marken och människors ansikten syns. Den angränsande gång- och cykelvägen utmed Stenskogsvägen är upplyst och det är Kvarnstensvägen också. Att skogen och bostadsområdet ligger högt och därmed är bättre synligt ifrån intilliggande vägar är positivt.

Mötesplatser

Inom kvartersmarken kan gemensamma mötesplatser anordnas som grillplats och lekplats. Anslutande allmän platsmark som gång- och cykelvägen intill Stenskogsvägen är en plats för möten och där finns även allmänna bänkar.

Barnkonventionen

Barn kan ta sig via gång- och cykelvägen till det centrala skolområdet. I dagsläget har barn och unga tillgång till marken som är skog idag. En del av skogen kommer sparas som allmän platsmark och den kan fortsättningsvis användas av barn och unga. En viss negativ påverkan har förslaget för barn i närområdet då skogen minskar men samtidigt finns det gott om skog i närområdet som kan användas för exempelvis kojbyggen. Det är positivt för barn och unga som bosätter sig inom planområdet att det finns tillgänglig skog nära.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörda fastigheter och deras påverkan fastighetsrättsligt

Detaljplanen omfattar fastigheten Vårsol 1 men även Vårsol 6 berörs då tillfartsväg avses anordnas inom vägservitut som finns för Vårsol 1 inom Vårsol 6. Vägen är redan utbyggd inom Vårsol 6 men den har inte tillräckliga siktrianglar enligt vägservitutet i korsningen mot Kvarnstensvägen och vägen är också smalare än vad som behövs.

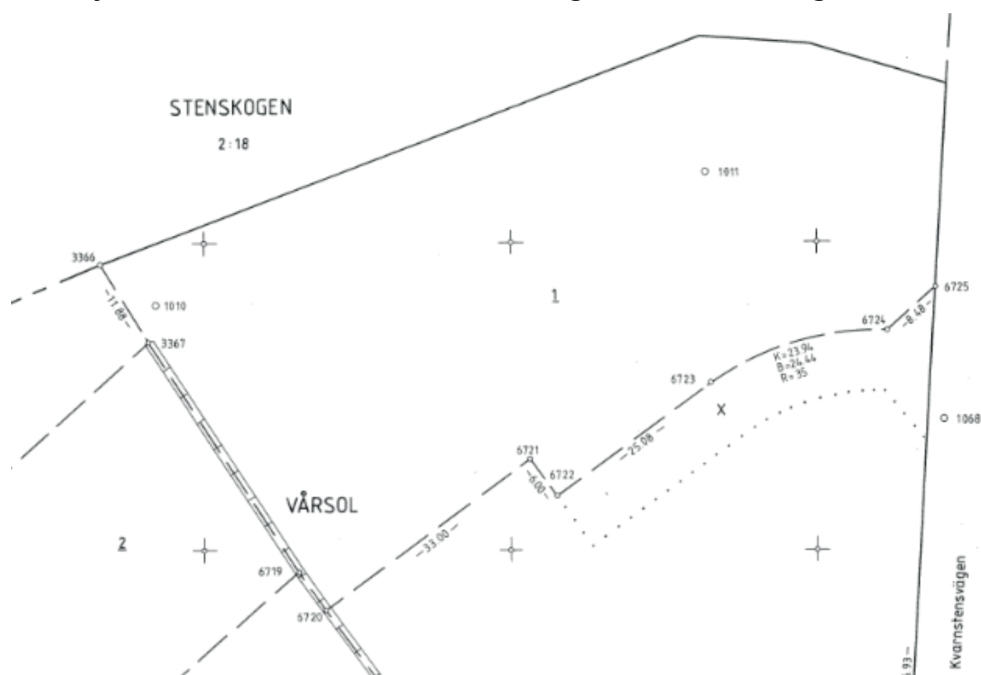
Kommunen ska anlägga den del av servitutsvägen som är till nytta för Vårsol 1. Vägservitutet skrevs in i exploateringsavtalet till detaljplanen som låg till grund för avstyckningen och förvärvande av Vårsol 6, se figur 15 och detaljplanen till Vårsol 6 figur 18. Kostnadsfördelning för skötsel och underhåll av den gemensamma sträckningen av tillfartsvägen kommer att utredas i lantmäteriförrättning i samband med inrättande av gemensamhetsanläggningen efter det att detaljplanen fått laga kraft.

Gemensamhetsanläggning

För den gemensamma marken som utgör infart för Vårsol 6 och kvartersmarken inom detaljplanen inrättas gemensamhetsanläggning. Avsikten är att gemensamhetsanläggningen endast ska omfatta den del inom officialservitut som behövs och som finns inom Vårsol 6 som skapades till förmån för Vårsol 1 1986, se karta figur 15 område markerat X. Officialservitutet är alltså större till ytan än vad som behövs, dvs gemensamhetsanläggning ska motsvara den yta som behövs för tillfarten till Vårsol 1 och som båda fastigheterna behöver samnyttja. Denna del ska regleras i en gemensamhetsanläggning, ga, och ett avtal har tecknats mellan fastighetsägarna som ska utgöra bilaga vid ansökan till lantmäteriet som kommunen bekostar, om inrättande av gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen. Se under rubriken *Genomförande- Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Ledningsrätt och servitut

Tillfart från Kvarnstensvägen sker alltså via befintligt officialservitutsområde till förmån för Vårsol 1 och som belastar Vårsol 6. Konsekvensen på servitutet är att servitutets omfattning inte längre kommer överensstämja med hur Vårsol 1 används. Servitut bör därmed ändra omfattning så att det passar de nya planbestämmelserna för Vårsol 1. Det bör alltså upphävas inom den del av Vårsol 6 där det inte behövs och ersättas med en gemensamhetsanläggning där både Vårsol 1 och Vårsol 6 är delägare. Det är Lantmäteriet som kan besluta om detta. Gemensamhetsanläggningen kommer uppfylla det syfte som servitutet hade i den sträckning som kommer vara gemensam.



Figur 15. Fastighetsbildningskarta från fastighetsreglering 1986 då Vårsol 6 avstyckades från Vårsol 1 och vägservitut bildades till förmån för Vårsol 1. Lantmäteriets akt: 1267-129.1. Officialservitut väg. Till förmån för Vårsol 1 med rätt att använda vägområde markerat med X i förrättningskartan för utfart.

Bildandet görs lämpligen i samband med den fastighetsreglering som behöver göras för att reglera mark som omfattar allmän platsmark i detaljplanen från vårsol 1 till kommunens allmänna platsmark norr därom, Stenskogen 2:18, se plankartan.

Fastighetsbildning

Stenskogen 2:18 tillförs detaljplanens allmänna platsmark, skog, cirka 560 m² och ca 15 m² GATA för att det ska rymmas att anlägga 2 m bred gångyta intill naturområdet vid Kvarnstensvägen. Vårsol 1 minskar med samma område som den allmänna platsmarken, cirka 575 m². Den del som är kvar av kvartersmarken behålls som Vårsol 1.

Hållbarhetsperspektiv i ÖP

Befolkningstillväxt

Detaljplanen kan bidra till bostadsbyggande av max12 nya bostäder.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa: Förslaget stärker möjligheten att gå, cykla och resa kollektivt genom att det innebär förtätning i bra läge med cykelväg och busslinje.

Identitet

Exploateringen har förutsättningar att stärka områdets karaktär och hemkänsla och den beror av den närmare utformningen.

Miljöanpassat transportsystem: Förslaget innebär effektivt markutnyttjande i läge med god kollektivtrafik och cykelinfrastruktur.

Hushållning med mark- och vattenresurser:

Förslaget innebär god hushållning med mark eftersom det innebär förtätning av befintlig stadsmiljö och inte försvårar jord- och skogsbruk eller annan värdefull markanvändning.

Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.



Figur 16. Fotot är taget från planområdets södra sida mot radhuslängan på fastigheten Vårsol 6.

Miljöbedömning MKB, 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 planbeskrivning att genomförandet av planen inte bedöms få någon betydande miljöpåverkan. MKB-förordningens bilaga 4 har beaktats i bedömningen. Exploateringen strider 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.

Samråd sker med länsstyrelsen i samband med samrådet av detaljplanen. Se även under rubriken "Strategisk miljöbedömning/MKB".

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut, planuppdrag

Kommunstyrelsens ordförande hade tagit fram förslag till att fastigheten Vårsol 1 skulle planläggas för bostäder istället för allmänt ändamål som fastigheten var planlagd för. Kommunstyrelsen beslutade 2021-02-16 § 11 att planuppdrag skulle lämnas för att möjliggöra bostäder i radhusform eller liknande på fastigheten Vårsol 1. Samhällsbyggnadssektor hade tagit fram en planutredning som det beslutades skulle ligga till grund för detaljplanen och för kommunens bedömning av miljöpåverkan. Det beslutades att planarbetet skulle ske med standardförfarande.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att den obebyggda fastigheten Vårsol 1 är lämplig för stadsbygd, liksom all angränsande mark på alla sidor om fastigheten, se figur 17.

Generell vägledning för befintlig stadsbygd innebär att:

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

Det finns ingen specifik vägledning för utveckling av stadsbygd i det aktuella området.

Av översiktsplanens hänsynskartor framgår att fastigheten ingår i hänsynsområde för kulturmiljöprogrammets inventeringar, se vidare under rubriken "Kultur".



Figur 17. Utdrag ur översiktsplanen. Planområdet, Vårsol 1, och all angränsande mark är utpekad i översiktsplanen som "befintlig stadsbygd".

I översiktsplanens utvecklingsstrategi del lyfter kommunen fram strukturer och ställningstaganden som är särskilt viktiga för en hållbar utveckling. Det är här Höörs kommun beskriver hur tätortsutveckling och bostadsutbyggnad bör ske långsiktigt och sätter kommunen i ett regionalt perspektiv. "Utbyggnad för en hållbar stadsstruktur" är en av strategierna för småstaden Höör. Det innebär att: *Utbyggnadsområden ska väljas utifrån hur de kan bidra till att Höör blir en långsiktigt hållbar stad. Det innebär att stationsnära lägen ska prioriteras, men också att kompletteringar till befintliga områden ska väljas framför utbyggnad av helt nya områden.*

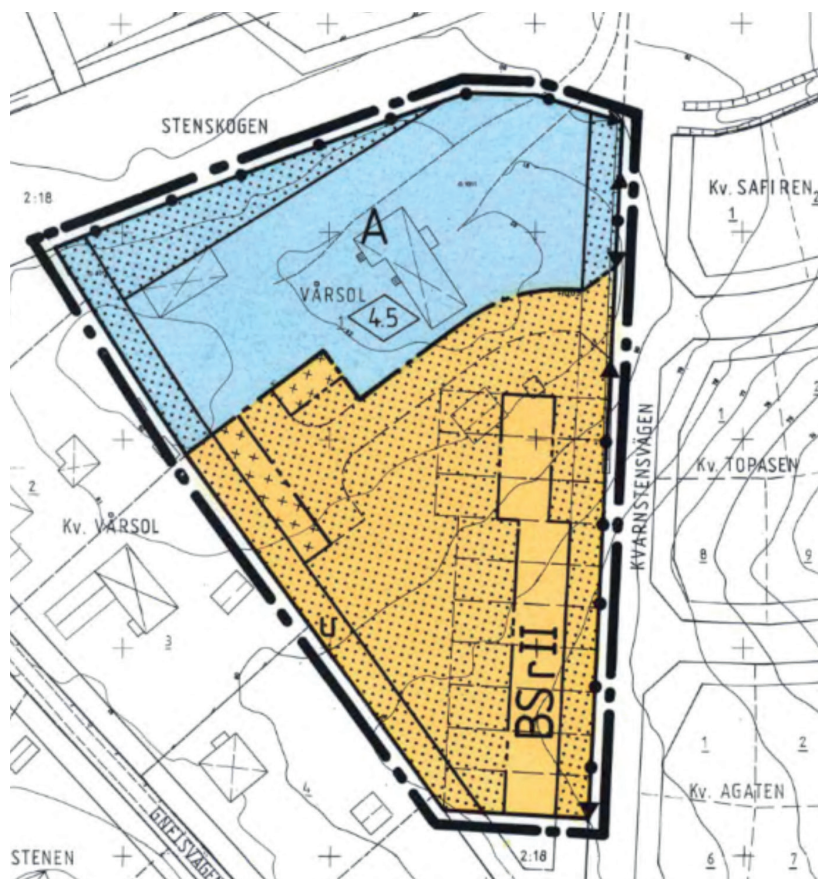
Länsstyrelsens granskningsyttrande på Översiktsplanen

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

Gällande detaljplan

Fastigheten Vårsol 1, planområdet och fastigheten söder om, Vårsol 6, omfattas av detaljplan för del av kvarteret Vårsol, som fick laga kraft 1984-12-03. Planområdet är reglerat som tomtmark för allmänt ändamål. En fjärdedel av fastigheten får enligt den detaljplanen bebyggas och ändringen av den befintliga planen som låg under gjordes för att få utrymme för "barnstuga" och för att bygga radhus söder om inom nuvarande Vårsol 6. Delar av fastigheten Vårsol 1 är punktprickad i norr och väster som inte får bebyggas. Anledningen till punktprickningen var troligtvis att få en rätvinklig byggrätt och respektavstånd mot grannfastigheter. Planen omfattar alltså även bostadsrättsfastigheten söder om. För övriga fastigheter intill området gäller en äldre detaljplan från 1982.

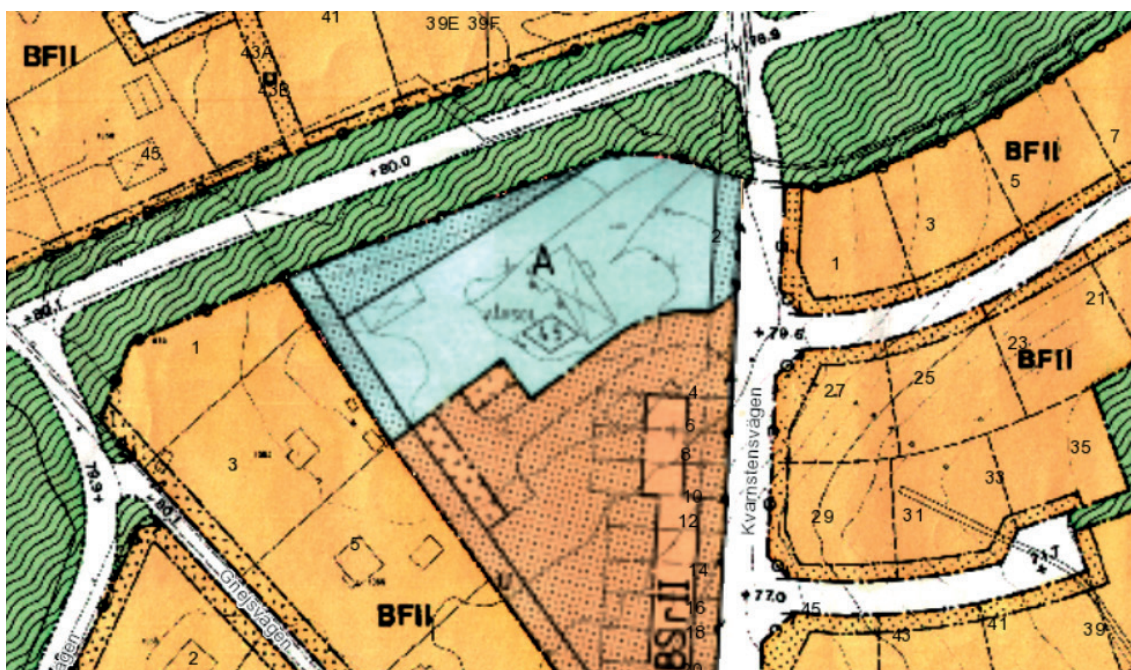
På den nu aktuella fastigheten, inom planområdet, stod två byggnader som använts för Röda korsets ungdomsverksamhet och som var i dåligt skick. Kommunen lät avstycka fastigheten i söder, Vårsol 6, 1986 och sålde den för uppförande av radhus. Samtidigt lades officialservitut för tillfartsväg in på Vårsol 6 till förmån för Vårsol 1 med utfart mot Kvarnstensvägen i öster.



Bestämmelsen "Allmänt ändamål" är ålderdomlig och finns inte i planer upprättade enligt plan- och bygglagen som trädde i kraft 1987. Bygglov får bara ges för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till (boverket.se). Eftersom ingen byggnad har uppförts på fastigheten för allmänt ändamål är bestämmelsen omöjlig att tillämpa och ny detaljplan behövs oavsett vad marken ska användas till. *Befintlig bebyggelse inom planområdet idag.*

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet idag. Röda korsets byggnader som syns på utdrag ur detaljplan från 1984, figur 18, revs någon gång efter 1984, (se även ortofoton figur 6-9).

Figur 18. I utdrag ur gällande detaljplan, som fick laga kraft 1984-12-03, syns Röda korsets byggnader som fanns på fastigheten vid tiden. Denna detaljplan gäller innan föreliggande detaljplan får laga kraft. Användningen som detaljplanen anger för planområdet är allmänt ändamål.



Figur 19. Gällande detaljplan för omkringliggande områden (kring Vårsol 1 och 6) fick laga kraft 1982-02-16 och den visar att det är allmän platsmark norr och öster om planområdet där dagvattenfördröjning till föreliggande detaljplan avses ske.

Intilliggande detaljplaner

De intilliggande fastigheterna (kring Vårsol 1 och 6) omfattas av detaljplan som fick laga kraft 1982-02-16, se figur 19.

Intilliggande bebyggelse

Intilliggande bebyggelse är radhus i söder i 1,5 plan samt friliggande 1-1,5 plans villor i norr, öster och väster.

Natur

Planområdet ligger i den del av Höör som benämns Stenskogen. Norr om planområdet finns natur inom området Stenskogen intill Höörs mölla och längre västerut finns skog i Tjuvaröd. I stenskogen finns gott om slingor för rekreation i skogen som består av blandad lövskog och den kuperade marken, som på sina ställen använts för stenbrytning, är dramatisk och spännande.

I skogen inom plan- området finns några riktigt gamla björkar med grov och skrovlig stam och några medelålders ekar varav den största finns i den del som vetter mot Kvarnstensvägen. I området finns även uppvuxen sälg samt ett äldre körsbärsträd. Ett par hålträd finns, ett längs cykelvägen utmed Stenskogsvägen, och ett i den motsatta sidan av fastigheten, nära garagelängan som är belägen inom Vårsol 6 i gräns mot Vårsol 1. Utöver detta finns det flera yngre björkar och ekar samt några yngre granar. Buskskiktet domineras av bl a hassel samt uppslag av ek och lönn. I fältskiktet finns vitsippa, nejlikrot samt kirskaal vid fältbesök i april 2021, se figur 11 och 12. Sökning i artportalen 210409 gav inga träffar på naturvårdsarter eller rödlistade arter under perioden 2000-2021.

Området är sannolikt ett födosökshabitat för pollinatörer (sälg, vitsippor, körsbärsblom) samt för fåglar och mindre däggdjur (körsbär och ekollon). Det är sannolikt även boplats för trädlevande arter där framförallt hålträden har betydelse. Naturvärdena är främst knutna till trädskiktet.

Grönstruktur

Fastigheten har klass 3 enligt grundinventering (2004) till Grönstrukturprogram (relativt höga tillmåttliga naturvärden).

Biotopskydd

Detaljplaneområdet berörs inte av något biotopskydd.

Strandskydd

Detaljplaneområdet berörs inte av något strandskydd.

Kulturmiljöprogram

Fastigheten ingår i Kulturmiljöprogram för Sydvästra delen av Höörs tätort. Kulturmiljöprogrammet ger vägledning om hur värdena i befintlig bebyggelse kan skyddas vid underhåll och ombyggnader. Vid utformning av ny bebyggelse kan karaktärsdragen från kulturmiljöprogrammet tjäna som inspiration, exempelvis genom att sadeltak tillämpas.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetet finns det inga kända fornlämningar inom planområdet.

Historia

På fastigheten har Röda korsets föreningslokal funnits vilken revs någon gång mellan 1984-1999. Se ortofoton figur 6-9 samt plankartor figur 18 och 19. Sedan dess har fastigheten, efter rivning av byggnaderna, vuxit igen med lövskog från sly och i den östra delen har det varit lövskog längre tillbaks.

Kommunen köpte alltså marken av Röda korset i syfte att uppföra en barnstuga, som var benämning på dåtidens förskola, och för att komplettera den friliggande bebyggelsen med ett mindre antal radhus söder om. På den nu aktuella fastigheten vårsol 1 stod två byggnader som använts för Röda korsets ungdomsverksamhet och som var i dåligt skick och revs.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet eller angränsande.

Mark- och vattenförhållanden

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) hemsida framgår det att planområdets jordart huvudsakligen är sandig morän och på plats syns större stenblock i dagen, se figur 20.

Fastigheten som är bevuxen med blandad lundvegetation har en svag höjdrygg och det skiljer cirka 2 m mellan den högsta och lägsta delen av fastigheten. Skyfallskarteringen visar heller inga tecken på att marken skulle riskera att stå under vatten, se figur 13 med pilar som visar vattnets riktning vid översvämning, vid så kallade 100-års regn .

Grundvatten

Planområdet är enligt SGU ett grundvattenmagasin. Stora delar av Höörs centrum är utpekade som område med grundvattenmagasin).

Fyra borrar gjordes ned till 1,8 m djup under juli 2021 och samtliga var torra. Grundvattnet låg alltså under 1,8 meter vid mätning sommaren 2021, men kan variera med årstider och nederbörd. bilaga; *Översiktlig geoteknisk utredning - MUR och Tekniskt PM, 210827 Afry.*



Figur 20. Foto från planområdet med större stenblock eller berg i dagen.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns strax norr om planområdet utmed Stenskogsvägen som leder till centrum med skolor och service samt till Höörs station.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns nära intill planområdet utmed Stenskogsvägen som trafikeras med regionbusslinje 444.

Hälsa och säkerhet

Risker och störningar

Radon

Byggnader ska uppföras radonskyddade.

Under juli 2021 har mätningar gjorts inom planområdet i två punkter. Värdena tyder på radonhalter inom normalriskintervallet. Halterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering, bilaga *Översiktlig geoteknisk utredning - MUR och Tekniskt PM, 210827 Afry*. Ytterligare detaljerad geoteknisk undersökning avseende tex markens bärighet och markradonförekomst kan krävas vid byggnation vilket ansvaras och bekostas av berörd byggherre.

Markföroreningar

Det finns inga kända uppgifter om markföroreningar (länsstyrelsens visningstjänst). Eftersom det funnits äldre byggnader på platsen kan det dock även ha funnits tankar för eldningsolja eller drivmedel vilket den som köper fastigheten ska vara uppmärksam på. Det kan också ha varit jordbruksverksamhet eller annan verksamhet längre tillbaks. Inget konkret talar för att just den här fastigheten är förorenad men det är lämpligt att vara vaksam för rester av tidigare markanvändning vid grävarbeten. Om det skulle uppkomma indikationer på förorenad mark ska markprover tas och marken skiftas ut och det ska tillses att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning KM.

Trafikbuller från Stenskogsvägen

Slutsats: Trafikbullret från Stenskogsvägen förväntas inte överskrida riktvärdena för ljudnivåer vid fasad inom byggrätterna. Riktvärdena kommer överskridas gällande skyddad uteplats. Därför behöver uteplats placeras bullerskyddat vilket planbestämmelsen m_1 ska säkra, tex kan uteplats placeras på sida av byggnad som vänder sig från Stenskogsvägen eller bakom bullerdämpande plank.

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader

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.

Figur 21. Riktvärdena enligt §3 som trädde i kraft den 1 juli 2017 och som inte bör överskridas är:

Trafikbuller	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Utomhus (frifältsvärde)		
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.

I beslutet anges också en höjning av riktvärdena som inte bör överskridas för bostäder om högst 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå (§3).

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).

För maximalnivån utomhus vid fasad mot trafiksidan finns inget riktvärde i trafikbullerförordningen. Dock finns minimikrav för maximalnivån inomhus enligt Boverkets byggregler, BBR, (se nedan), vilket innebär att även om en bostad klarar riktvärdena utomhus kan det finnas risk för att minimikraven inomhus överskrids.

Boverkets byggregler för bostäder

Buller inomhus regleras inte av detaljplan, det är Boverkets byggregler, BBR, som reglerar det. Följande minimikrav gäller enligt BBR för bostäder avseende trafikbuller inomhus, ljudklass C.

Figur 22.

Trafikbuller inomhus	Ekvivalentnivå	Maximalnivå nattetid
I utrymme för sömn, vila och daglig samvaro	30 dBA	45 dBA *
I utrymme för matlagning eller personlig hygien	35 dBA	

* Den maximala ljudnivån inomhus i klass C, 45 dBA, får överskridas högst fem gånger per natt mellan kl. 22 och kl. 06 och aldrig med mer än 10 dBA.



Figur 23. Trafikmätningpunkt gjordes på Stenskogsvägen utanför planområdet nr 675, oktober 2020 (Trafikia).

Trafikmätningar gjordes i en punkt utmed Stenskogsvägen hösten 2020, pkt 675 i kartan figur 23, under en vecka direkt norr om planområdet där hastighetsbegränsningen är 40 km/h. Mätningarna visade att det färdades 1292 fordon förbi mätpunkten under ett veckomedeldygn med en fördelning 51% mot öster (centrum) och 49% mot väster (Backagården). Planområdet som planeras rymma maximalt 12 nya bostäder beräknas alstra 6 fordonsrörelser per bostad och dygn = 72 fordonsrörelser/ dygn. Cirka 90% av trafiken som alstras av detaljplanen beräknas leda mot centrum, och 10% bedöms leda västerut, det vill säga förbi föreliggande planområde = 7,2 personbilar per årsmedeldygn (ådt).

Trafikflödet förbi planområdet har räknats upp, dels till nuläge 2021 och till prognosåret 2040 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal EVA för Skåne gällande från 2020-06-15: 1,37% per år för personbil och 1,48% per år för lastbil. Tabellen nedan redovisar beräknade ekvivalenta och maximala bullervärden där bostadsfasad kan uppföras, dvs vid möjlig fasad. Ekvivalenta och maximala bullervärden redovisas också inom tomtmark, alltså även där byggnad inte får uppföras, för att visa bullermiljö för uteplats. Beräknat buller redovisas för hastigheterna 40 km/h som gäller på Stenskogsvägen i dagsläget. Den procentuella fördelningen av personbilar respektive lastbilar förväntas vara densamma framöver som 2020.

Andel fordonsrörelser	Andel personbilar	Andel tung trafik	Avstånd från Stenskogsvägens mitt	Beräknat trafikbuller 40 Km/h
Mätt antal fordon /års medeldygn år 2020 är 1292 st	93,7% 1210,6	6,3% 81,4		
Beräknat antal fordon totalt år 2021 utan planerad beb. är 1309,7 ådt	(Ökning 1,37% /år 1 år från 2020) 1227,2 ådt	(Ökning 1,48% / år 1 år från 2020) 82,6 ådt		
Beräknat antal fordon inkl. planerad beb. år 2022 =1328 ådt Beräknat bullervärde vid närmsta möjliga byggrättsgräns redovisas	(Ökning 1,37% /år 1 år från 2021) 1244 ådt	(Ökning 1,48% / år 1 år från 2021) 83,8	vid närmsta möjliga fasad vid hastighet 19,5 m	50 dBA ekv. 76 dBA max

<p>Beräknat bullervärde utifrån trafikmängd 2040 och ådt 1698</p>	<p>(Ökning 1,37% /år (18 år från 2022)) (1244 x (1,0137¹⁸) = 1589 ådt</p>	<p>(Ökning 1,48% / år (19 år från 2022)) (83,8 x (1,0148¹⁸) = 109 ådt</p>	<p>15 m = där byggrätten börjar</p> <p>Vid ca 30 m uppnås riktlinjerna för uteplats (plan mark 2 m höjd. Att marken stiger och är gräsklädd bör dämpa trafikljuden ytterligare)</p>	<p>56 dBA ekv. 82 dBA max</p> <p>47 dBA ekv. 70 dBA max.</p>
--	--	--	---	--

Figur 24. Tabellen redovisar beräknade bullermängder från trafik på Stenskogsvägen föreliggande år 2021, från 2022 med den planerade bebyggelsen och 2040 och enligt dagens gällande hastighet, 40 km/h. Ekvivalenta och maximala ljudnivåer redovisas 2 meter över mark dels vid närmsta möjliga fasad, 19,5 m från Stenskogsvägens mitt, och dels frifältsvärde 15 och 30 meter från Stenskogsvägen för att visa bullersituationen för utemiljöer. (Buller app, Tyréns Road Noise).

Enligt beräkningen ligger bullervärden under gällande riktvärden för bostadsfasad enligt punkt 1 i bullerförordningen. Uteplats för bostad överskrider dock närmast Stenskogsvägen men bullerkra-ven klaras utan skydd på ett avstånd av ca 30 meter. Uteplats kan anordnas i skydd av plank eller byggnad för att klara bullerriktvärdena. För att tydliggöra att ljuddämpad uteplats ska anordnas har planbestämmelsen m₁ med betydelsen "Bullerdämpad uteplats ska finnas", lagts in i plankartan på kvartermarken. Eftersom marken stiger mot den planerade bebyggelsen kommer den gräsklädda vallen även att fungera bullerdämpande.

Vibrationer

Trafikverkets riktlinjer TDOK 2014:1021.

Buller och vibrationer från väg och järnvägstrafik anger riktvärde 0,4mm/s RMS för bostäder och vårdlokaler nattetid kl 22-06 vilket får överskridas fem gånger/natt som högst får nivån dock vara 0,7mm/s. I SS 460 48 61 – Vibrationer och stöt – Mätning och riktvärden för bedömning av komfortvibrationer i byggnader. Där anges 0,4-1 mm/s RMS som området för måttlig störning. Dock kan vibrationsnivåerna erfarenhetsmässigt fortfarande vara kännbara ner till ca 0,1mm/s.

Det är förhållandevis sällan det uppstår problem med vibrationer inomhus i byggnader från vägtrafik. I det fall det förekommer är det vanligen en kombination av tung trafik, korta avstånd och vägbanans ojämnheter. Vägbanans jämnhet är av avgörande betydelse för uppkomsten av vibrationer och skapas oftast vid tung trafik och farthinder, skarvar eller liknande samtidigt som bebyggelsen ligger mycket nära vägen eller på upplyfta bjälklag där vibrationerna kan fortplanta sig.

Någon vibrationsmätning har inte gjorts för planområdet men uppskattningsvis blir vibrationer från vägtrafiken inte ett problem, jämfört med andra projekt där det genomförts vibrationsmätningar. Kontroll har gjorts med kommunens miljöenhet och inga anmälningar eller klagomål har inkommit från grannar gällande vibrationer från trafik. Vid förändringar i marknivåer är det viktigt är att marken efter det att den schaktats får "sätta sig" och att byggnaders grundläggning och bjälklag är rätt utformade. Tung stomme minskar vibrationer. När det gäller vibrationer kan man förenklat beskriva att en ökad fordons hastighet, ojämnheter i vägytan samt en högre fordonsvikt medför risk för en högre vibrationsnivå. Kortare avstånd mellan väg och byggnad ger högre vibrationsnivåer. Kopplingen mellan mark och grundläggning beror av byggnadens tyngd. En generell regel är alltså att tyngre byggnadsstomme är att föredra framför lättare. När vibrationsnivåerna sedan fortplantas upp i byggnaden så kan de förstärkas vid byggnadsresonanser mm. Vibrationer förstärks alltså lättare i en lätt byggnadsstomme.

Stenskogsvägen norr om har inga gupp eller ojämnheter, som är det som brukar ligga till grund för vibrationer från trafik. Det kör heller ingen större mängd tung trafik förbi planområdet. Som exempel ger en 24 tons boggibuss med hastigheten 50 km/h en komfortvägd vibrationshastighet på ca 0,1 mm/s 15 meter från vägmitt. Riktvärdet ligger på 0,4 mm/s. Avståndet från vägmitt till närmsta byggrätt är likvärdigt men hastigheten är lägre än det uppmätta värdet på 0,1 mm/s som redovisades ovan. Med utgångspunkt från detta kan man anta att vibrationerna där bostadsbyggnad kan uppföras understiger riktvärdet. Enligt SGU:s jordartskarta är markförhållande till huvuddelen moränmark.

Grundläggning ska utgå från geoteknisk undersökning, se bilaga "Översiktlig geoteknisk utredning - MUR och Tekniskt PM, 2021-08-27, Afry", samt att grundläggningen ska anpassas efter den byggnad som ska uppföras.

Risk och Farligt gods

Vid framtagande av detaljplaner ska bedömning göras huruvida en olycka med farligt gods kan påverka människors liv och hälsa. Planområdet ligger inte i närheten av en farlig gods led. Det innebär att en riskutredning inte behöver tas fram.

Kommunal och kommersiell service

Närmsta kommunal och kommersiell service intill planområdet är centrala Höör cirka 1,5-2 km från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår redan i verksamhetsområde för samtliga vattentjänster – dricksvatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet. Befintliga servisledningar för dricks- och spillvatten vid fastighetsgränsen är i dagläget av för liten dimension för att kunna hantera den nya belastningen. Servisledningarna behöver därför dimensioneras upp innan anslutning kan ske.

Dagvatten

Planområdet ingår redan i dagvatten gata och dagvatten fastighet. Dagvattenanslutning finns nära intill kvartersmarken och bedöms inte behöva flyttas. Avsikten är även att ny dagvattenfördröjning ska skapas i grunda svackor strax norr om detaljplaneområdet inom allmän platsmark. En del av dagvattnet ska alltså avledas direkt till fördröjningsmagasinet och inte till anslutningspunkten. En dagvattenutredning har tagits fram (Översiktlig dagvattenutredning med beräkningar 2022-10-24, S-schakt) som beskriver förutsättningar och översiktligt hur utförande kan ske.

Översvämningsrisk, 100-års regn

I dagvattenutredningen beskrivs även rinnvägar vid översvämningar, 100-års flöden, se figur 13. Bilden beskriver att vatten vid stora flöden inte blir instängda utan rinner vidare. Kvartersmarken måste höjdsättas så att marken inte lutar mot granntomterna. Vid 100-års regn kommer ytvattnet dels att rinna ut till Kvarnstensvägen och följa vägen söderut och norrut samt i diken utmed Stenskogsvägen österut mot Höörsån.

Energiförsörjning, tele och data

Infrastruktur för energiförsörjning, tele och data finns intill fastigheten. Krafringen är elleverantör till planområdet och Skanova AB samt Krafringen Fiber har ledningar till planområdet. Ledningar i mark finns inom servitutsområdet för tillfartsväg inom Vårsol 6 och i norra samt östra delen av planområdet. Även inom allmän platsmark öster om Kvarnstensvägen.

Genomförande Ansvarsfördelning

Tillfartsväg och vändplats inom kvartersmark

Köparens ansvar

För att ansluta till servitutsvägen inom fastigheten Vårsol 6 söder om, behöver tillfartsväg till parkeringsplatser och miljöhus med vändmöjlighet anordnas inom kvartersmarken vilket köparen ansvarar för.

Geoteknisk utredning, markens bärighet och radon

Köparens ansvar

I översiktlig geoteknisk utredning, se bilaga, *Tekniskt PM, 210827 Afry*, redovisas normalvärden för

radon. Grundläggning av planerade byggnader bedöms kunna utföras på konventionellt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, långsgående grundsulor eller utbredda plattor på förekommande friktionsjord av sand eller sandmorän. Mullhaltiga jordar skall skiftas ut innan grundläggning. I PM:et redovisas även hur utförandet ska ske vid schaktning mm. Ytterligare detaljerad geoteknisk undersökning avseende t ex markens bärighet och markradonförekomst kan krävas vid byggnation och ansvaras och bekostas av berörd byggherre.

Markföroreningar

Köparens ansvar

Det finns inga kända uppgifter om markföroreningar (länsstyrelsens visningstjänst). Eftersom det funnits äldre byggnader på platsen kan det dock även ha funnits tankar för eldningsolja eller drivmedel vilket den som köper fastigheten ska vara uppmärksam på. Det kan också ha varit jordbruksverksamhet eller annan verksamhet längre tillbaks. Inget konkret talar för att just den här fastigheten är förorenad men det är lämpligt att vara vaksam för rester av tidigare markanvändning vid grävarbeten. Om det skulle uppkomma indikationer på förorenad mark ska markprover tas och marken skiftas ut och det ska tillses att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning KM.

Renhållningsordningens föreskrifter

Köparens ansvar

Den kommunala Renhållningsföreskriften innehåller krav som måste följas vid projektering och i bygglov vid nyetablering och ombyggnad. För att underlätta projektering har MERAB tagit fram en checklista med bilaga. Renhållningsordningens föreskrifter samt checklistan kan tillhandahållas av MERAB.

Dagvattenanläggningar inom allmän platsmark

Kommunens ansvar

Anläggande av vatten-, spill- och dagvattenledningar samt annan teknisk anläggning som kan behövas inom allmän platsmark fram till kvartersmarken bekostas och ansvarar Mittskåne vatten för.

Tillfartsväg från Kvarnstensvägen inom vägservitutsområde på Vårsol 6

Kommunens ansvar

Anläggande av tillfartsväg inom servitutsområdet på Vårsol 6, från Kvarnstensvägen till kvartersmarken ansvarar kommunen för. Vid anläggandet och rivning av befintlig väggropp ska befintliga ledningar i mark samt belysning samtidigt flyttas och anpassas till den nya utformningen.

Inom servitutsområdet för tillfartsvägen finns fiberledningar och ellnedningar till belysningsstolpe som tillhör Vårsol 6 och eventuellt finns det andra ledningar och anordningar.

Upplåtande av kommunal mark för ledningar

Kommunens ansvar

Kraftringen Fiber AB har meddelat att de har fiber i den allmänna platsmarken norr om planområdet. Kommunen ska genom servitut upplåta nödvändigt utrymme för matarkabel till el och fiber och kabelskåp samt för ändamålet lämna tillstånd till uppgrävning av Kvarnstensvägen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning

Efter det att detaljplanen fått laga kraft kan den mark som planlagts för allmän platsmark, natur, regleras från Vårsol 1 och sammanläggas med den kommunala fastigheten Stenskogen 2:18 med allmän platsmark norr om planområdet. Kommunen beställer och bekostar lantmäteriförrättningen.

Kvartersmarken inom användningsområdet B, föreslås vara en fastighet, och ha samma fastighetsbeteckning Vårsol 1, som därmed kommer få en minskad areal när den del som regleras till Stenskogen 2:18 avskilts. Det är dock möjligt att avstycka kvartersmarken i flera fastigheter, men det innebär andra lösningar än vad som föreslås gällande tex anslutningspunkt för VA samt för dagvattenhantering vilket behöver lösas i samverkan med Mittskåne vatten innan avstyckning kan ske i flera fastigheter. Kommunen beställer och bekostar lantmäteriförrättningen.

Om ägarlägenheter och bostadsrättsförening bildas kvarstår alltså Vårsol 1 som en fastighet och marken förvaltas av föreningen. Ingen gemensamhetsanläggning behövs mer än för tillfartsvägen som delas med Vårsol 6. Kvartersmarken avses försäljas genom sedvanlig fastighetsöverlåtelse.

Om marken styckas av i flera fastigheter bör de gemensamma ytorna samlas till en marksamfällighet som ägs gemensamt av de avstyckade bostadsfastigheterna. En gemensamhetsanläggning bildas för att ta hand om drift och underhåll för den gemensamma markens anläggningar, grönområde, väg, parkering mm.

Ledningsrätt och servitut

VA, eventuellt bildas nytt servitut eller ledningsrätt

VA anslutningar finns för samtliga vattentjänster – dricksvatten, spillvatten, dagvatten i planområdets sydöstra hörn. Anslutningspunkterna behöver flyttas så de ligger närmre kvartersmarkens fastighetsgräns ca 0,5 m, men inom allmän platsmark.

Kommunen ska genom servitut upplåta nödvändigt utrymme för matarkabel till el och fiber och kabelskåp till kvartersmarken. Infrastruktur för energiförsörjning, el, tele och data finns intill fastigheten. Kraftringen är elleverantör till planområdet och har högspänningsledningar i gc-vägen norr om kvartersmarken och det kan även finnas i norra kanten av planområdet. Högspänningsledningen fortsätter under Kvarnstensvägen österut och vidare i området där det är parkmark, i norra kanten, vilket måste märkas ut vid schaktning för dagvattenmagasin.

Servitut eller ledningsrätt för el och fiberledning inom gemensam sträckning av tillfartsväg inom Vårsol 6

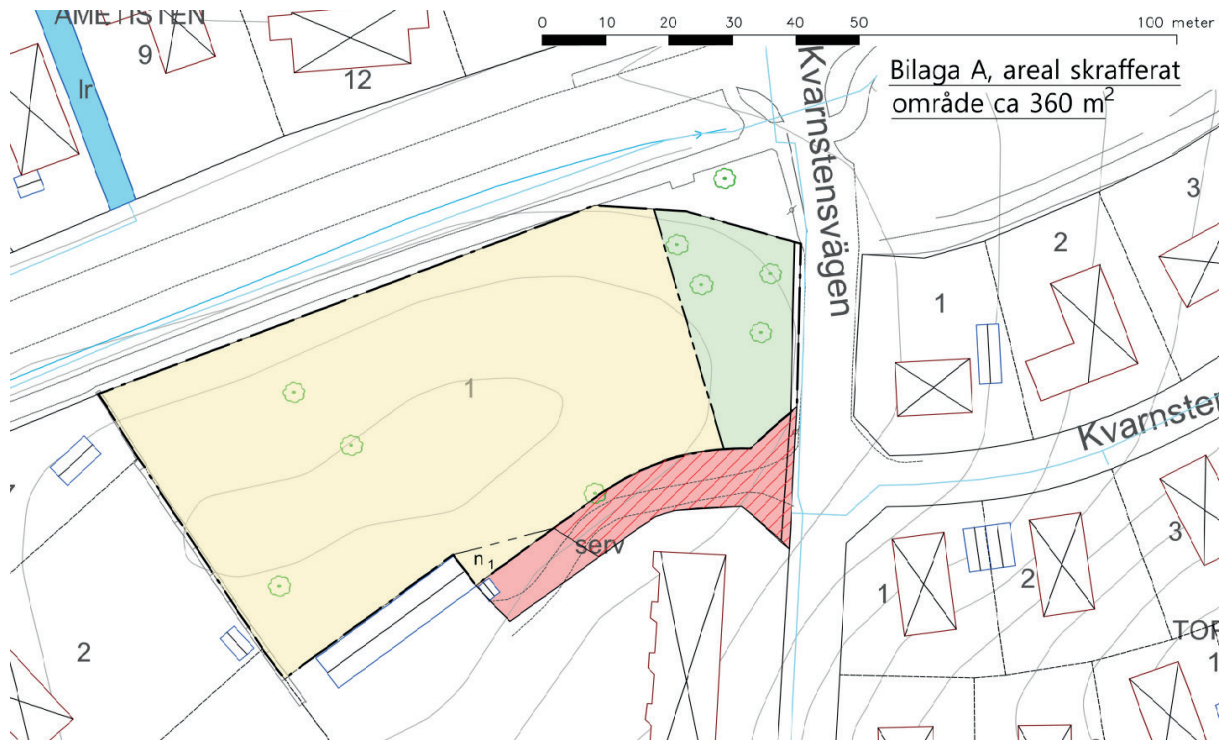
Skanova AB samt Kraftringen Fiber har tele-data ledningar till planområdet inom servitutsområdet för tillfartsvägen och i östra kanten av planområdet. Dessa kan komma behöva dras inom den gemensamma vägen för att nå kvartersmarken inom Vårsol 1.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning för tillfartsväg till Vårsol 1 gemensam med Vårsol 6

Det befintliga officialservitutet för tillfartsväg till förmån för Vårsol 1 och till last för Vårsol 6 behöver ändra omfattning för att passa detaljplanen. Förslagsvis upphävs servitutet och istället bildas en gemensamhetsanläggning där Vårsol 1 och Vårsol 6 blir delägare för den sträcka som blir gemensam, se figur 25.

En gemensamhetsanläggning behöver alltså inrättas för att reglera kostnader för användande av gemensam väg med Vårsol 6. Kostnadsfördelningen görs i samband med lantmäteriförrättningen. Avsikten med gemensamhetsanläggning är att säkerställa drift och underhåll av den gemensamma tillfarten. Ansvarsfördelningen mellan fastigheterna kan regleras genom andelstal. Till grund för bildandet av gemensamhetsanläggning läggs "Avtal mellan kommunen och Bostadsrättsföreningen Vårsol angående bildande av gemensamhetsanläggning inom vägområde för Vårsol 1 och 6" signerat 2022-02-03", som alltså kommer vara en bilaga till ansökan om bildande av gemensamhetsanläggningen vid ansökan till Lantmäteriet.



Figur 25. Det rödskrafferade området på kartan visar det område som det avses inrättas gemensamhetsanläggning inom.

Hela det område som det finns officiärservitut (rosa i kartan figur 25) på fastigheten Vårsol 6 till förmån för Vårsol 1 för tillfartsväg, behöver alltså inte användas utan det är det rödskrafferade området som illustreras på kartan som behöver omfattas av gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska frågor och ansvarsfrågor

Plankostnader Kostnader för detaljplanens framtagande

Kommunstyrelsen beslutade 2021-02-16 § 11 att planarbete och utredningar finansieras med 300 000 kronor ur kommunstyrelsens investeringsreserv 2021. Bedömningen som gjorts i planuppdraget är att försäljningen av planlagd tomtmark ska täcka investeringskostnaderna, inklusive plankostnaderna medan driftkostnaderna för allmän platsmark är löpande. Kommunen upprättar och bekostar framtagandet av detaljplanen vilket belastar exploateringskonto.

- Plankostnader ska ingå vid köp av mark.
- Marken ska försäljas genom fastighetsöverlåtelseavtal.
- Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar regleras i enlighet med Höörs kommuns VA-taxa.

Kommunens övriga kostnader och ansvar

- Kommunen anlägger tillfartsväg inom servitutsområdet inom Vårsol 6 i sträckningen från Kvarnstensvägen till kvarteretsmarken Vårsol 1 vilket ska vara färdigställt innan kvarteretsmarken bebyggs. Vid anläggandet och rivning av befintlig väggkropp ska befintliga ledningar i mark samt belysning samtidigt flyttas och anpassas till den nya utformningen. Inom servitutsområdet finns fiberledningar och elledningar till belysningsstolpe samt eventuellt andra ledningar och anordningar.
- Kommunen ska genom servitut upplåta nödvändigt utrymme för matarkabel till el och fiber och kabelskåp samt för ändamålet lämna tillstånd till uppgrävning av Kvarnstensvägen.

- Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som de så långt möjligt vill behålla i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Uppstår kostnader för flytt så ska kommunen stå för dessa.
- Kraftringen fiber AB har ledningar inom allmän platsmark norr om kvartersmarken.
- Inom Vårsol 6 och servitutsområdet som ska användas för tillfartsväg, finns det fiber samt elledningar till lyktstolpe som ägs av Vårsol 6.
- VA-ledningar samt el- och fiberledningar inns inom och intill Kvarnstensvägen samt norr om kvartersmarken.
- Mittskåne Vatten ansvarar för kostnader för VA anläggningar inom allmän platsmark.
- I samband med att kommunen anlägger väg till Vårsol 6 inom servitutsområdet så ska kommunen bekosta flytt av ledningar och belysning.
- Sikttrianglar ska finnas vid anslutningen till Kvarnstensvägen i enlighet med servitutsområdet.
- Inom den allmänna platsmarken, gata, utmed Kvarnstensvägen anläggs ett två meter brett gångstråk som bekostas av kommunen.

Driftkostnad för det kommunala huvudansvaret

Detaljplanen medför att mark har avsatts för allmänt ändamål vilket medför att det uppkommer nya underhållskostnader för kommunens gatu- och parkenhet för planområdets nya allmänna platsmark, skogen, samt den del som avsätts som gata med avsikt att gångyta ska byggas på denna del samt en del av Kvarnstensvägen utmed naturområdet. Naturen där dagvattenhantering i grunda svackdiken föreslås kan också innebära ökade driftkostnader. 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 detaljplanen medför att den totala schablonkostnaden för områdets allmänna platser blir cirka 4700 kr/år. Schablonkostnaderna är utifrån 2022 års m² priser. Det innebär att områdets kostnader kan komma att förändras med tiden.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal behöver tecknas. Kommunen äger marken och den allmänna platsmark som behöver anläggas och iordningställas för detaljplanens genomförande ska anläggas av kommunen.

Fastighetsbildningskostnader

- Höörs kommun beställer och bekostar den fastighetsbildning som krävs för planens genomförande och står för kostnader för omprövning av ledningsrätter innan försäljning av kvartersmarken.
- Lantmäterikostnader i samband med fastighetsbildning och fastighetsreglering samt skapande av ga och officialservitut innan fastigheter säljs bekostas av kommunen.

Köparens ansvar

- Kostnadsansvaret för eventuella flytt av underjordiska ledningar inom kvartersmarken efter köpet, om sådan skulle behövas, bekostas av köparen.
- Kostnad för eventuell tillkommande arkeologisk undersökning om det under pågående markarbeten påträffas fornlämning som medför detta bekostas av köparen.
- Kostnadsansvaret för samtliga röjnings-, schaktnings- och fyllningsarbeten samt byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmarken ansvaras och bekostas av köparen.
- Tillfartsväg och vänplats inom kvartersmarken anordnas och bekostas av köparen.

- Den kommunala Renhållningsföreskriften innehåller krav som måste följas. För att underlätta projekteringen har MERAB tagit fram checklista med bilaga som kan tillhandahållas av dem.
- Efter det att ägandet övergått till köparen så är det fastighetsägaren som beställer och bekostar eventuella tillkommande fastighetsbildningsåtgärder om sådana skulle behövas.
- Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar regleras i enlighet med kommunens VA-taxa och bekostas av köparen.
- Köparen bekostar eventuell kompletterande dagvattenutredning.
- Köparen bekostar geoteknisk undersökning avseende markens bärighet och markradonförekomst som kan krävas vid byggnation. I översiktlig geoteknisk utredning, se bilaga, *Tekniskt PM GEOTEKNIK, 2021-08-27, Afry*, där det redovisas normalvärden för radon i de två punkter som undersökts. Grundläggning bedöms kunna utföras på konventionellt sätt med en hel kantförstyvad bottenplatta, längsgående grundsulor eller utbredda plattor på förekommande friktionsjordav sand eller sandmorän. Mullhaltiga jordar skall skiftas ut innan grundläggningen. I PM:et redovisas även hur utförandet ska ske vid schaktning och hur kontroll ska utföras.
- Köparen bekostar eventuell undersökning och sanering av markförorening om sådan skulle behövas eller krävas efter det att marken övergått till köparen. Det finns inga kända uppgifter om markföroreningar (länsstyrelsens visningstjänst, EBH-kartan). Eftersom det funnits äldre byggnader på platsen kan det dock även ha funnits tankar för eldningsolja eller drivmedel. Inget konkret talar för att just den här fastigheten är förorenad men det är lämpligt att vara vaksam för rester av tidigare markanvändning vid grävarbeten. Om det skulle uppkomma indikationer på förorenad mark ska markprover tas och marken skiftas ut och det ska tillses att marken uppfyller kraven för riktvärden för känslig markanvändning (KM).
- Köparen bekostar eventuell arkeologisk undersökning om sådan skulle behövas efter köpet.
- Om annan lösning för dagvattenfördröjning väljs än den som kommunen föreslår ska en kompletterande dagvattenutredning genomföras och bekostas av köparen.
- Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs radonskyddade.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år (60 månader) från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Medverkande tjänstemän

Vid framtagande av planförslaget har kommunens ekolog, Mitt skåne vatten och MEX-ansvarig medverkat från Höörs kommun samt samhällsbyggnadschef, Rolf Carlsson, plan- bygg och projektchef Jesper Sundbärg och planarkitekt Anneli Andersson.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Jesper Sundbärg
Plan- bygg- och projektchef

Anneli Andersson
Planarkitekt