



Figur 1. Bild på området

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Del av Höör 53:1 (Förskola Björkgatan), Hästhagen, Hörs kommun, Skåne län

Upprättad: 2019-02-26, rev 2020-10-06, 2021-03-09

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta, skala 1:1000
- Trafikutredning för del av Höör 53:1
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

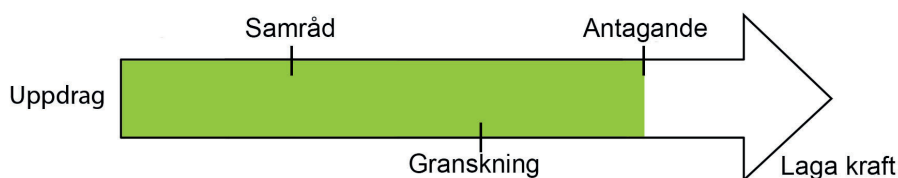
Innehåll

Tidplan.....	2
Inledning	3
Förslag.....	5
Motiv till planbestämmelser.....	10
Konsekvenser	12
Förutsättningar	19
Genomförande	27
Medverkande tjänstemän	29
Hur man läser en plankarta	30
Nio hållbarhetsperspektiv från översiktsplanen	31

Tidplan

Planprocessen sker med **utökat förfarande** och *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	mars-april 2019
Granskning	november 2020
Antagande (KF)	vintern 2021
Laga kraft	vintern 2021



Läshänvisning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.



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

Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt för att uppföra förskoleverksamhet i sex-åtta avdelningar på del av fastigheten Höör 53:1. Detaljplanen medger även bostadsbebyggelse om det inte finns efterfrågan på förskola. Dessutom tillåts inte kullen med huvudsakligen ekar att bebyggas med huvudbyggnader samtidigt som planen säkerställer stora delar av ekarnas bestånd genom att de inte får fällas om de inte utgör en säkerhetsrisk eller är sjuka. För ingrepp i kullen krävs marklov. För att skapa samhörighet med befintlig bebyggelse ska fasadmaterialet huvudsakligen bestå av tegel.

Enligt befolkningsprognosen förväntas Höörs kommun öka med 155 barn (motsvarar 10 avdelningar) i åldern 1-5 år för åren 2016-2030. För att tillgodose behovet av ytterligare förskoleavdelningar föreslås det att föreliggande detaljplan tas fram som möjliggör åtta avdelningar.

Plandata

Planområdet ligger cirka 1,5 km (fågelvägen) sydöst om Nya torg och området ligger på cirka 1,6 km gångavstånd från Nya torg. Området avgränsas i syd-sydöst av Björkgatan i övriga väderstreck är det grönområdet som planområdesgränsen ligger i. Planområdets storlek är cirka 0,7 hektar (cirka 7000 m²) och all mark är i kommunal ägo (fastigheten som berörs av detaljplanen är Höör 53:1).

Det nuvarande användningsområdet för planområdet är till cirka 1/3 en asfalterad parkering och till cirka 2/3 grönområde i form av en kulle med vegetation. Planområdets topografi är till hälften plan och till hälften en höjd. Från Björkgatan och in i planområdet är det plan mark i och med den plana parkeringen. Parkeringen övergår sedermera till grönyta som innehåller trädgångar på en höjd/kulle. Höjdskillnanden från den plana parkeringen (+64 m) och kullens (+67 m) högsta höjd är tre meter.

Miljöbedömning/MKB

Bedömning av miljöpåverkan

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap miljöbalken (MB) skall en undersökning göras för en detaljplan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bestämmelserna i plan- och bygglagen om strategisk miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Avvägning miljöbalken

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

Detaljplanen medför att en del av marken utmed Björkgatan planläggs för ändamålet skola (med syfte att vara en förskola i detta fall). Planläggningen är förenlig med gällande översiktsplan som redogör att det på Björkgatan finns mark möjlig för en förskola. Översiktsplanen berättar att fler nya förskolor för sex till åtta avdelningar vardera och en ny grundskola för 200 elever behöver vara genomförda 2020.

Med normal hänsyn i fråga om dagvattenhantering bedöms inte statusen på varken grund- eller ytvatten att påverkas negativt av byggnation i området, vilket innebär att miljö kvalitetsnormen för yt- och grundvatten inte påverkas negativt av en förskola.

Föreslagen exploatering bedöms även få begränsad påverkan på miljön förutsatt att:

- Naturområdet i västra delen tas till vara och integreras i förskolegården på ett bra sätt
- Cykelförbindelsen i väst-östlig riktning genom området upprätthålls (inte nödvändigtvis i samma läge).
- Angörningstrafiken från Björkgatan kan lösas på ett säkert sätt.

Sedan införandet av miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet har alla kommuner skyldighet att kontrollera och ha kunskap om kommunens utomhusluftkvalitet. Däri ingår att rapportera in uppgifter om luftkvaliteten till den nationella datavärden (SMHI) och att informera kommuninvånarna om halter av luftföroreningar som preciseras i luftkvalitetsförordningen. Genom att delta i samordnad kontroll av luftkvalitet och ingå i samverkansområdet uppfyller medlemskommunerna samtliga krav enligt miljöbalken kopplade till kontroll av utomhusluften. I Höörs kommun redovisas uppmätta halter för kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM_{10}). 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 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per år och för partiklar gäller också $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per år. För Höörs tätort ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 7-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12-14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Därför bedömer Höörs kommun att detaljplanen för den nya förskolan inte kommer alstra sådana trafikmängder så att halterna överstigs och därmed utgör inte planen något problem vad gäller luftföroreningar.

I övrigt berör planområdet inte några allmänna intressen utpekade i översiktsplan eller andra kunskapsunderlag. Mot den bakgrunden och med beaktande av MKB-förordningens bilaga 4 bedöms genomförandet av planen inte medföra betydande miljöpåverkan och det behövs alltså inte någon strategisk miljöbedömning.

Förslag

Föreslagen markanvändning

Planområdet ges huvudsakligen två användningsområden och den primära användningen är för skola (S). Inom det "S"-betecknade området tillåts även användningen "B", bostad. Föreliggande detaljplaneförslag möjliggör huvudsakligen en ny förskolebyggnad med plats för sex eller åtta avdelningar utmed Björkgatan.

Föreslagen bebyggelse

Skola - S

Med användningen skola avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

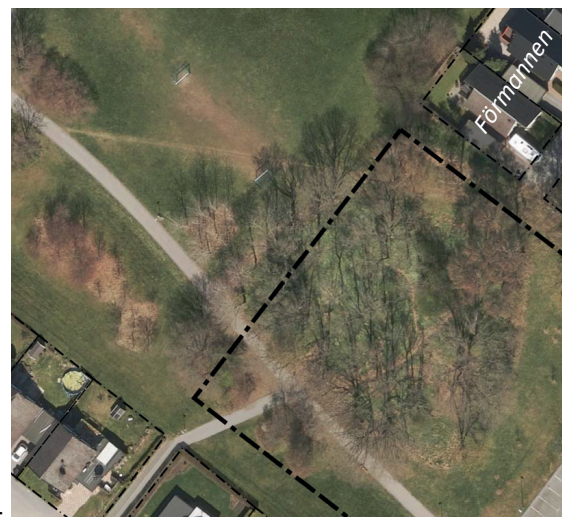
Kommunen växer och behovet av fler möjliga förskoleplatser ökar. Den befintliga parkeringsytan med en tillhörande grönyta har politikerna i Höörs kommun bedömt vara lämplig för en nyetablering av en förskola med plats för sex eller åtta avdelningar. En förtätning av staden i form av en förskola på den aktuella platsen har bedömts vara en markeffektiv markanvändning, dessutom inrymmer plankartan en flexibilitet genom en nockhöjd på maximalt nio meter, vilket innebär att det är möjligt med två våningar. I och med våningsantalet är det möjligt att etablera åtta avdelningar i den nya förskolan. Skulle det istället byggas en förskola i ett plan innebär det att det endast får plats sex avdelningar. Plankartan reglerar även den maximala bruttoarean för den nya förskolan till 1800 m². Även avståndet till den nya fastighetsgränsen (planområdesgränsen) regleras på plankartan med att huvudbyggnaden inte får placeras närmare än sex meter från planområdesgränsen.

Planområdet är cirka 7000 m² stort och ändamålet "SB" täcker hela planområdet. Cirka 2000 m² mark är reglerad för huvudbyggnaden. En tvåvåningsbyggnad med en bottenplatta på cirka 900 m² kan inrymma åtta avdelningar samt ett tillagningskök. Den kvarvarande markytan för barnen inom ändamålet "SB" är nästan 4900 m², vilket motsvarar cirka 30 m² lekyta per barn (åtta avdelningar innebär 160 barn). En enplansbyggnad med en bottenplatta på cirka 1600 m² kan inrymma sex avdelningar samt ett tillagningskök. Den kvarvarande markytan för barnen inom ändamålet "SB" är cirka 4100 m², vilket motsvarar cirka 34 m² lekyta per barn (sex avdelningar innebär 120 barn).

På förskolegårdar brukar det även kunna finnas ett flertal förrådsbyggnader eller liknande och därför har det förutom huvudbyggnades bygg rätt även inkluderats en bygg rätt inom användningen "SB" på totalt 100 m² som tillåts finnas på den mark som benämns som korsmark (mark med flertalet +).

En skuggstudie för den 20 mars (se s.13) visar att bostäderna i kvarteren Svetsaren och Åkaren blir berörda av både en enplans byggnad (6 meter hög) och en tvåvånings byggnad (9 meter hög). Skuggpåverkan är på morgonen kl 7 och på eftermiddagen kl 16. Det innebär att fastigheterna skuggas huvudsakligen på morgonen och på eftermiddagen när solen är på väg ner igen. Mellan kl 8-15 är det inte någon skuggpåverkan på de berörda fastigheterna varken för 1 eller 2 våningar. Även den 22 juni visar skuggstudien att några fastigheter i kvarteret Svetsaren påverkas av en ny byggnad. Det är endast kvällstid som fastigheterna skuggas påverkas (se s. 13).

För att få en snarlik kvartersstruktur, det vill säga att inte gå för djupt in i parkområdet, sträcker sig planområdesgränsen in i parkområdet i samma omfattning som befintliga bostadsfastigheter gör öster om planområdet i kvarteret Förmannen. Det innebär att



Figur 3. Planområdesgräns i förhållande till befintliga bostadsfastigheter.

det inte är möjligt att åstadkomma 40 m² lekyta per förskolebarn (som Boverket rekommenderar) då det i sådana fall hade inneburit att mer parkmark hade behövt användas till användningen "S". Kommunen vill inte gå under 30 m² lekyta per barn vilket innebär att planområdesgränsen behöver ha det läge som föreslås i föreliggande förslag (se redovisning om antal avdelningar och mängden lekyta längre upp på sidan). Höörs kommun har gjort bedömningen att eftersom det finns både anlagd parkmark och ett ädellövsskogsområde med ekar i direkt anslutning till planområdet så finns det goda möjligheter för lekyta även utanför förskolan som kan nyttjas i undervisningen.

Bostäder - B

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Det kan handla om olika typer av byggnader både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, tvättstuga, gäststuga, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Plankartan medger att bostäder får upprättas inom planområdet. Denna användning är sekundär eftersom fokuset för den aktuella detaljplanen är en ny förskola. Höörs politiker har i beslutet om planbesked även beslutat att det ska vara möjligt med bostäder inom området om förutsättningarna för en framtida förskola skulle förändras.

Planbestämmelserna är samma för en bostadsbebyggelse inom området vilket innebär att den totala bruttoarean för ny bostadsbebyggelse inom området maximalt får vara 1800 m², att nockhöjden är nio meter (vilket betyder att det är möjligt med två våningar), avståndet för huvudbyggnad till planområdesgräns är sex meter och att fasadmaterialet ska vara i tegel. Byggrättens placering är densamma som för skoländamålet.

Föreslagen grönstruktur

Detaljplanen reglerar inte någon mark för allmänt ändamål, natur. Däremot är grönområdet med kullen korsmarkerad, det vill säga att det endast tillåts komplementbyggnader med en total byggnadsarea på 100 m². Denna reglering är till för att kunna möjliggöra förråd och liknande till förskoleverksamheten. Därför har kommunen säkerställt att träd inte får fällas genom att reglera det med planbestämmelsen "n₁". Alla träd säkerställs inte eftersom det ändå ska finnas utrymme för komplementbyggnader och för barnens lek. Där det inte behöver fällas träd är det önskvärt att de får stå kvar, då det är svårt att etablera ny vegetation på en förskolegård.

Föreslagen trafikstruktur

Biltrafik - GATA

Inom planområdet finns det inte någon allmän platsmark för gata, men planområdet ligger i direkt anslutning till Björkgatan.

Det är Höörs kommun som äger Björkgatan och ansvarar för gatans drift. För att kunna ansluta till planområdet kommer Björkgatan att nyttjas. Det innebär att det kommer bli fler fordonsrörelser till och från planområdet. I den trafikmätning som gjorts under maj 2018 redogörs bland annat fordonsrörelser på gatan för varje timme under en veckas tid. För en förskola är den huvudsakliga fordonsrörelsen till och från mellan klockslagen 6-9 och 15-18. Gatustrukturerna till den föreslagna förskolan har god kapacitet och en ökning av fordonsrörelser som planförslaget innebär ger inga problem för gatorna.

En förskola med plats för 160 barn (åtta avdelningar) innebär som mest 320 (160 barn x lämning och hämtning) nya fordonsrörelser mellan klockan 6-9 varje dag och 320 nya fordonsrörelser mellan klockan 15-18 varje dag. Det resulterar i 640 nya fordonsrörelse/dag. Det totala antalet fordonsrörelser (befintligt + nya rörelser) på en arbetsvecka (må-fr) blir 1969 fordonsrörelser mellan klockan 6-9 och 2353 fordonsrörelser mellan klockan 15-18.

Det finns många möjliga scenarier för hur fordonstrafiken kommer att ta sig till förskoleområdet, nedan har det listats fyra möjliga scenarier mest för att visa hur det kan se ut. Det är inte förrän

förskolan är byggd som de riktiga fordonsrörelserna kommer fram, det är då det syns hur människor tar sig till förskolan. Antingen når förskolan söderifrån från korsningen Nya Sätöftavägen och Björkgatan eller norr ifrån från väg 23/Hörbyvägen/Björkgatan. Siffrorna nedan redogör för trafiken både till och från förskolan på morgonen samt till och från förskolan på eftermiddagen/kvällen och att det gäller för fem veckodagar, måndag till fredag. Antalet fordonsrörelser som redovisas nedan är för en hel arbetsvecka och beräknat på att alla barn kommer i ett fordon, dvs ingen cykel eller gång och det är inga syskon - två barn (eller fler) i en bil.

1. om all trafik kommer från väg 23/Hörbyvägen/Björkgatan och kör ut samma sträcka innebär det att 320 nya fordon kommer att köra denna sträcka varje dag, det innebär 3200 nya fordonsrörelser för fastigheterna utmed Hörbyvägen och Björkgatan på en vecka (samma siffror gäller om scenariet är om all trafik kommer från Nya Sätöftavägen).
2. om all trafik kommer från väg 23/Hörbyvägen/Björkgatan och kör ut via Björkgatan/Nya Sätöftavägen innebär det att 320 nya fordon kommer att köra denna sträcka varje dag, antalet fordonsrörelser skiljer sig däremot eftersom det innebär att fastigheterna utmed Hörbyvägen/Björkgatan får 1600 nya fordonsrörelser varje vecka (morgon och kväll måndag-fredag) och sedan fortsätter trafiken söderut mot Nya Sätöftavägen och ger fastigheterna utmed Björkgatan 1600 fordonsrörelser varje vecka.
3. Om 1/3 av fordonen (~213 fordon) kommer från väg 23/Hörbyvägen/Björkgatan och tar samma vägsträckning ut från förskolan innebär det att fastigheterna utmed denna vägsträckning berörs av 852 nya fordonsrörelser/dag. Det innebär att 2/3 (~427) av fordonen når förskolan via Nya Sätöftavägen/Björkgatan och fastigheterna utmed vägsträckningen berörs av 1708 nya fordonsrörelser/dag.
4. om hälften av fordonen når förskolan via Nya Sätöftavägen och kör ut samma väg innebär det 1600 fordonsrörelser för fastigheterna utmed gatan per vecka. Andra hälften av fordonen kör via väg 23/Hörbyvägen/Björkgatan och fastigheterna utmed dessa gator får också 1600 fordonsrörelser per vecka.

Fastigheterna Lärlingen 1-3 ligger mittför planområdet vilket innebär att de alltid kommer få alla fordonsrörelserna, dvs 3200 nya fordonsrörelser på en arbetsvecka (det innebär 640 nya fordonsrörelser per dag).

Planområdet planläggs huvudsakligen för förskoleverksamhet vilket gör det svårare att uppskatta mängden fordonsrörelser för bostäder eftersom det inte finns förslag på vilken typ av bostad som skulle kunna komma att bebyggas inom planområdet. Det är möjligt med ett flerbostadshus i två våningar med möjligtvis sex stycken lägenheter som är 3 rok eller kanske en radhuslänga med sex radhus som byggs i två våningar och därmed möjliggör två bostäder i ett radhus, dvs 12 bostäder. Räknas det på 12 bostäder innebär det totalt en ökning med 670 fordonsrörelser till och från bostäderna under en vecka (sju dagar).

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet kommer det inte att finnas någon gång- och cykelbana utan den kommer fortsättningsvis finnas utanför planområdet fast i ett nytt läge. Att behålla gång- och cykelvägen i dess befintliga läge hade inneburit att mer parkmark hade behövt tas i anspråk för den kommande förskolan. Det nya läget ingår inte i det aktuella förslaget utan kommer att regleras och ligga i den gällande detaljplanen (från 1968).

Parkering

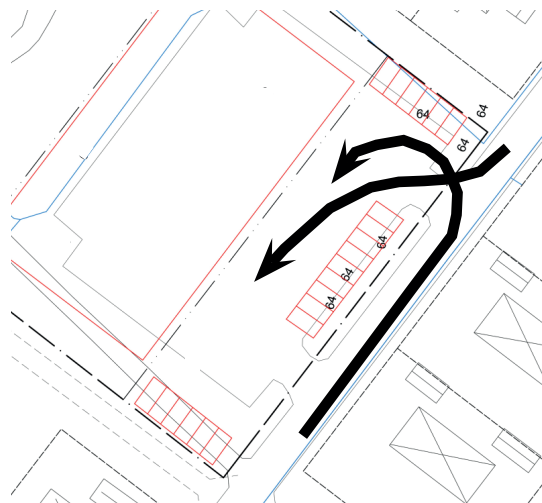
Parkering ska lösas på kvartersmark och för en förskola behöver det utöver parkeringsplatser även finnas utrymme för avlastning av varor till förskolan samt avlämning och upphämtning av barn. Det föreslås finnas två anslutningar till Björkgatan från parkeringen, den ena anslutningen är angöringen till parkeringen och den andra anslutningen är för när ett fordon lämnar parkeringen.

Det finns inte någon antagen parkeringsnorm för Höörs kommun, men det finns en remissutgåva från 2013. Denna remissutgåva använder sig kommunen av som ett vägvisande dokument. För en förskoleverksamhet behöver det finnas åtta bilplatser/1000 m² BTA för de anställda och 3-5 bilplatser/1000 m² BTA för besökande. Eftersom detaljplanen medger en maximal BTA på 1800 m² innebär det att det behöver finnas 14 bilplatser för de anställda och 7 bilplatser (5-9) för besökande, totalt 21 parkeringsplatser.

För att varutransporter kan kunna komma till med backning och vändning behöver det finnas en yta inom parkeringsområdet som gör det möjligt för en lastbil att vända. Figur 4 visar hur det är möjligt

för en lastbil att angöra förskoleområdet (svarta pilar). Det betyder att det behöver finnas en yta på cirka 23,5 meter x 52 meter inom parkeringsytan och Björkgatan. Plankartan är utformad för att dessa mått ska inrymmas.

Vid en utbyggnad till bostäder (med totala BTA ytan på 1800 m²) i stället för förskola är parkeringsbehovet för bostäder antingen två platser per fastighet eller en samlad parkering med 11 platser/1000 m² BTA, vilket innebär att det totalt behövs 20 parkeringsplatser. Utrymmet som föreslås kunna finnas mellan byggnad och Björkgatan gör det möjligt med 20 parkeringsplatser som bostadsändamålet behöver.



Figur 4. Svängradien som en lastbil behöver för att angöra förskoleområdet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Kraftringen är ledningsägare för elnätet och genom planområdet korsar en högspänningskabel. Denna ledning behöver omlokaliseras och kostanden för flytt av ledning ligger på exploatören. Eftersom ledningen omfattas av en ledningsrätt innebär det att en flytt av ledningen också medför en omprövning av ledningsrätten (1267-1322.1).

Skanova har ledningar i grönområdet utmed bostadskvarteren både öster och väster om planområdet. Strax norr om parkeringen har Skanova en ledning som korsar hela planområdet. Ledningarna utmed bostadskvarteren kommer inte att ligga inom planområdet, det är endast sträckningen genom planområdet som berörs. I och med en flytt av gång- och cykelvägen så innebär det även att de ledningar som finns i anslutning till gång- och cykelvägen också behöver säkerställas och flytta till ett läge som de inte riskerar att bli skadade på. Ledningar som berörs av den byggnation som planarbetet möjliggör kommer att flyttas och kostnaden för ledningsflytt ligger på exploatören.

Det har lagts in ett u-område närmast Björkgatan inom det område som är avsett för parkering. Den flytt av ledningar som behöver genomföras kommer att lokalisera ledningarna till detta område (u₁).

Det finns fiberanslutning i dagsläget till den befintliga bostadsbebyggelsen och således är det möjligt att koppla på den nya bebyggelsen på fibernätet.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Mitt Skånevatten har spillvatten och vattenledningar i Björkgatan. Spillvattenledningen är inte överbelastad och den föreslagna byggnationen inom planområdet kan anslutas till det befintliga ledningsnätet utan ändringar.

Dagvatten

Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och det finns befintliga dagvattenledningar i Björkgatan. Dagvattenledningar i Björkgatan leds vidare sydväst och sedan ut i Söderparken, som är ett grönområde som Höörsån går igenom.

Eftersom planområdet redan till stora delar är hårdgjort och den nya planförslagets omfattning inte tar så mycket mer mark i anspråk bedöms inte detaljplanen förändra området förhållanden nämnvärt.

Efter att bebyggelsen har kopplats in på ledningsnätet behöver Björkgatan med stor sannolikhet återställas till bra körbart skick. Kostnaden för återställningen av Björkgatan efter inkoppling åligger exploatören.

Eftersom det är en förskola som föreslås inom planområdet är det inte omöjligt att det uppförs ett dike inom fastigheten ur utbildningssyfte och för vattenlek. Om en sådan skulle uppföras innebär det indirekt att en fördröjning har skapas inom fastigheten.

Avfallshantering

MERAB:s riktlinjer för hämtning av hushållsavfall är att "avståndet mellan avfallsutrymmet/uppställningsplatsen för behållare och insamlingsfordonets anöringsplats får inte överstiga 50 m." "Vid hämtning av kärl som rullas fram av abonnenten till bilen accepteras endast kortare avstånd (högst ca 5 m). Hämtningvägens lutning får inte överstiga 1:12, det vill säga max 1 m höjdskillnad på 12 m avstånd."

Åtkomlighet för räddningsinsatser

Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter och avståndet mellan byggnadens fasad och brandbilsstege bör högst vara nio meter. Kvarteret med byggrätten för förskolan är cirka 30 meter djup vilket innebär att avståndet på 50 meter uppnås inom planområdet. Avståndet på nio meter uppnås från parkeringen eftersom byggrätten behöver placeras nära parkeringsytan för att det ska vara möjligt att bebygga alla avdelningar. Dessutom kan byggnaden nås från den allmänna platsmarken som finns mellan planområdet och den befintliga bebyggelsen. Om olyckan är framme och räddningstjänsten ska kunna komma till förskolans gård innebär det att gång- och cykelvägen utanför planområdet behöver stärkas upp när den byggs i det nya läget.

Motiv till planbestämmelser

Användning av mark och vatten

- S S (skola)**
Kommunen växer och behovet av fler möjliga förskoleplatser ökar därför har Barn- och utbildningsnämnden begärt planuppdrag för åtta nya avdelningar för förskoleverksamhet. Detaljplanens primära markanvändning ska vara för förskola.
- B B (bostäder)**
Denna användning är sekundär eftersom fokuset för den aktuella detaljplanen är en ny förskola. Höörs politiker har i beslutet om planbesked även beslutat att det ska vara möjligt med bostäder inom området om förutsättningarna för en framtida förskola skulle förändras.

Omfattning

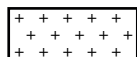
Största exploatering i kvadratmeter bruttoarea (BTA)

- e₁** För att möjliggöra en sex eller åtta avdelningar stor förskola inom planområdet har det beräknats att en avdelning behöver en yta på 200 m² samt ett tillagningskök på 200 m², det betyder att det behövs totalt (200x6=1200 + 200 = 1400 m²) 1400 m² i markplan för en enplansbyggnad med sex avdelningar. Byggs det i två våningar för åtta avdelningar behövs det totalt (200x8= 1600 + 200 = 1800 m²) 1800 m². Därför har plankartan försetts med en bestämmelse som medger en byggrätt på totalt 1800 m². För att få till åtta avdelning måste det byggas i två våning eftersom ytan i markplan begränsas av bestämmelsen om byggnadens placering (se nedan).

Största exploatering i kvadratmeter byggnadsarea (BYA)

- e₂** För att möjliggöra förrådsbyggnader och liknande på förskolans gård, men samtidigt säkerställa att marken inte överbebyggs har plankartan försetts med en bestämmelse. Denna bestämmelse tillåter att den totala byggnadsarean av alla komplementbyggnader inte får överstiga 100 m².

Korsmark



Förskolans huvudsakliga utemiljö har försetts med korsmark för att göra det möjligt med förråd och liknande byggnader som tillhör en förskoleverksamhet. Det ska vara möjligt med förrådsbyggnader på förskolegården eftersom det är inom det området som pedagoger och barn vistas när de är utomhus och därmed ska ha nära till dessa utrymmen.

Markens anordnande

- n₁** **Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk**
För att säkerställa den befintliga vegetationen i form av träd inom planområdet har plankartan försetts med bestämmelser som säger att träd inte får fällas. Avsikten med att bevara träden är att de kommer att utgöra en del av undervisningen och barnans lek. Dessutom kan det vara svårt att plantera växter på förskolegårdar på grund av det höga slitaget och en uppvuxen växtlighet bidrar till skugga så att det inte uppstår några solstrålningsproblem. Alla träd säkerställs inte eftersom det ändå ska finnas utrymme för komplementbyggnader och för barnens lek. Där det inte behöver fällas träd är det önskvärt att de får stå kvar, då det är svårt att etablera ny vegetation på en förskolegård.
- n₂** **Parkering**
Till en förskola behöver det finnas en parkeringsyta för avlämning och hämtning av förskolebarn. Även parkeringsplatser för personalen behöver finnas. Det är planerat att det ska finnas ett tillagningskök i förskolebyggnaden också vilket innebär att parkeringsytan även lämpar sig för avlastning av varor.
- u₁** **Allmännyttiga underjordiska ledningar**
Där byggrätten redovisas på plankartan finns det idag ledningar som behöver flyttas. Dessa ledningar kan flyttas närmare Björkgatan och därför har det lagts ut ett u-område på plankartan för att det ska finnas plats och rätt för ledningar inom kvartersmarken.

Placering, utformning, utförande

- p₁** **Huvudbyggnads placering**
För att den nya bebyggelsen inte ska komma alltför nära den befintliga bebyggelsen och samtidigt ha plats för gångstråk på vardera sida av en framtida byggnad har plankartan försetts med en planbestämmelse som säger att huvudbyggnaden inte får placeras närmare planområdesgränsen än minst sex meter. Denna planbestämmelse innebär även att det inte är möjligt att bygga åtta avdelningar i ett plan, utan det måste vara två våningar. Det betyder att det inte är möjligt att bygga 1800 m² i markplan. Detaljplanens utformning gör det möjligt med endast en byggrätt som tar upp 1600 m² i markplan.



Nockhöjd

För att den nya byggnaden inte ska vara överordnad den befintliga bebyggelsen i höjd, har plankartan reglerat attnockhöjden inte får överstiga nio meter. Den angivna nockhöjden gör det möjligt med två våningar på den nya byggnaden.

f₁

Fasad

Den befintliga bebyggelsen runt planområdet har huvudsakligen tegel som fasadmateriale med inslag av trä. För att den nya byggnaden ska få samma karaktär som den omgivande bebyggelsen har det reglerats att den ska uppföras med huvudsakligen tegelfasad.

I kommunens kulturmiljöprogram ingår bostadsområdet utmed Slöjdgatan då de är en sammanhängande kulturmiljö, detta grundar sig bland annat på bebyggelsens utformning. Därför är det även viktigt att ny bebyggelse inte bryter denna samhörighet.

a₁

Marklov för att fälla träd

För att säkerställa att träd som säkerställts med n1 inte fälls i onödan krävs det marklov. I ansökan om marklov kan kommunen göra bedömningen om trädet som ansökan gäller utgör en fara eller är sjukt. Det är kommunen som gör bedömningen gällande säkerhetsrisk och sjukdomar.

a₂

Marklov för att göra ingrepp i kullen

För att säkerställa att kullen inte jämnas med marken utan förblir en kulle så har plankartan försetts med en planbestämmelse som inte tillåter ingrepp om det inte ansöks om marklov först. I ansökan kan bedömningen göras om ingreppet påverkar kullen negativt eller inte. Syftet med bestämmelsen är att kullen ska finnas kvar.

Konsekvenser

Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och måste således följas.

Hela planområdet omfattas av en gällande detaljplan som reglerar området för den aktuella planområdet som allmän plats park och gata (parkeringen). I och med den aktuella detaljplanen kommer de delar av gällande detaljplaner som berörs av planområdet att ersättas av föreslagen detaljplan.

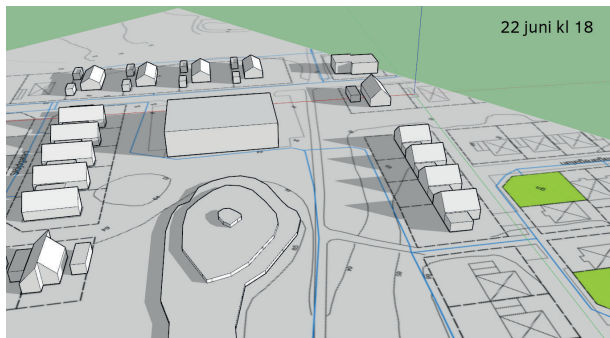
Föreliggande detaljplan tillåter skola alternativt bostadsbebyggelse. Det innebär att den i dag allmänna platsmarken inte längre är allmän utan privatiseras genom att marken regleras som kvarter-smark och inte allmän platsmark. Förskolan bedöms inhängas för att säkerställa en säker utemiljö för barnen, däremot bedöms samma yta kunna användas av andra människor under de timmar som förskolan inte är verksam, under förutsättning att förskolan är i kommunal regi.

Den huvudsakliga användningen är "SB", vilket betyder att marken får bebyggas med ändamålet skola och bostäder. Planen medför att det blir möjligt med fler förskoleplatser i den centrala delarna av Höör. Skulle området i stället bebyggas med bostäder innebär det att Björkgatan får fler boende och därmed förtätas med det ändamålet. Parkeringsytan kommer upplevas finnas kvar då angöringen till förskolan sker från Björkgatan i ungefär samma läge som parkeringens anslutningspunkter finns och kommer vara en parkeringsplats för de anställda och för de som lämnar eller hämtar på förskolan. Däremot minskas den befintliga parkeringsytan för att göra det möjligt att placera den nya förskolan på resterande av den befintliga parkeringsytan och så lite som möjligt av parkmarken. Minskningen av parkeringsytan beror på att all den yta inte behövs till förskolans parkering/transporter och därmed kan den trädbeklädda kullen vara kvar och vara ett inslag i förskolans utemiljö.

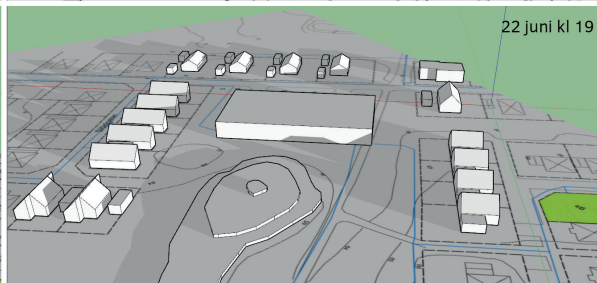
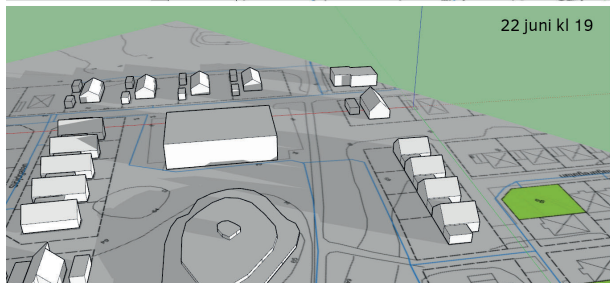
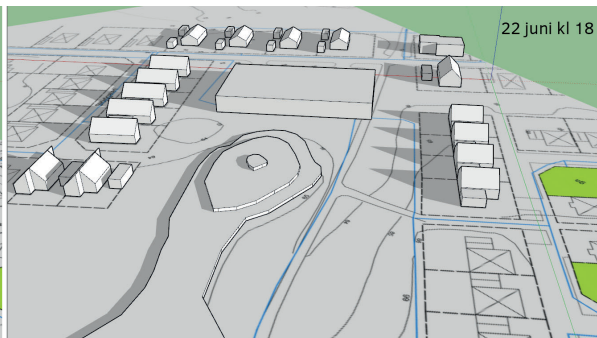
Detaljplanen reglerar huvudbyggnadens nockhöjd. Det innebär att byggnaden tillåts ha en högsta nockhöjd på nio meter, vilket motsvarar två våningar. Planens höjd tillåts till den höjden för att inte vara överordnad den befintliga bebyggelsens höjd. Den befintliga bebyggelsen har en nockhöjd mellan 7-7,5 meter. Däremot påverkas landskapsbilden för platsen i och med att det tillåts byggnader på en plats som i dagsläget inte är bebyggd. Det innebär även att de bostäder som gränsar till planområdet inte längre kommer ha den öppna ytan som planområdet har idag. Alternativet är att det uppförs bostadsbyggnader istället för en förskola. Stora delar av grönytan med dess kulle säkerställs med bestämmelse om att träd inte får fällas.

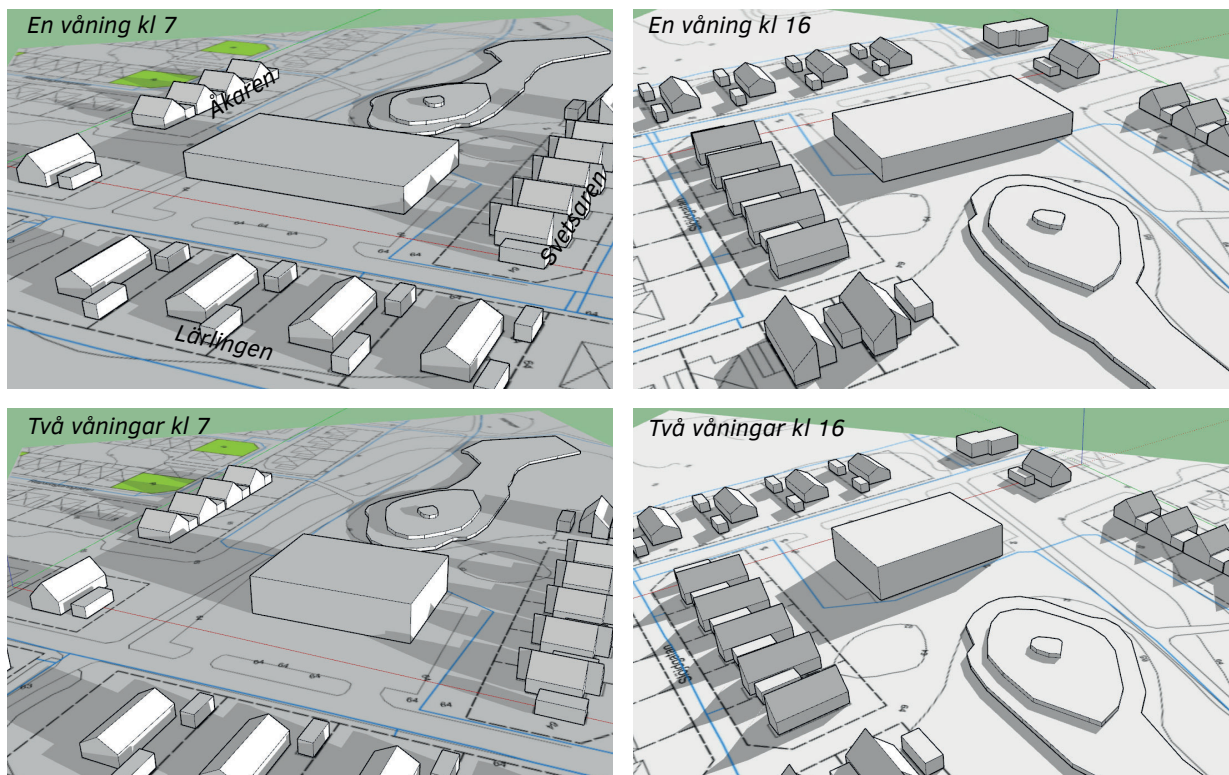
En skuggstudie för den 20 mars (se nästa sida) visar att bostäderna i kvarteren Svetsaren och Åkaren blir berörda av både en enplans byggnad (6 meter hög) och en tvåvånings byggnad (9 meter hög). Skuggpåverkan är på morgonen kl 7 och på eftermiddagen kl 16. Det innebär att fastigheterna skuggas huvudsakligen på morgonen och på eftermiddagen när solen är på väg ner igen. Mellan kl 8-15 är det inte någon skuggpåverkan på de berörda fastigheterna varken för 1 eller 2 våningar. Även den 22 juni visar skuggstudien att några fastigheter i kvarteret Svetsaren påverkas av en ny byggnad. Det är endast kvällstid som fastigheterna skuggas påverkas.

2 våningar



1 våning





För att återknyta till den befintliga bebyggelsen har det i föreliggande detaljplan reglerats att byggnader huvudsakligen ska förses med tegelfasader. Det innebär att det övervägande fasadmaterialet är tegel men att det tillåts inslag av annat material, exempelvis trä. Kulören regleras inte eftersom den befintliga bostadsbebyggelsen har varierande kulörer såsom vitt, rött och gult, utan det är endast materialet som regleras.

Planområdet går lika djupt in i parkområdet som befintlig bebyggelse gör, däremot får inte marken byggas med någon sorts huvudbyggnad de sista 58 metrarna. Den bebyggelse som tillåts inom detaljplanen får placeras mellan 19,5-50 meter från Björkgatan (området som får byggas med huvudbyggnad har ett djup på 30,5 meter. Detaljplanen reglerar även (p_1) att sex meter från planområdesgränsen (den nya fastighetsgränsen för skolområdet) får inte huvudbyggnaden placeras, utan det är efter dessa sex meter som en byggnad får uppföras på. Detta för att byggnaden inte ska komma alltför nära den befintliga bebyggelsen. Dessutom planläggs inte all mark fram till fastighetsgränserna utan det finns två smala stråk (sex resp nio meter breda, se figur 5) på vardera sida om detaljplanen som fortfarande kommer vara allmän platsmark.



Figur 5. Bilden visar att det finns ett mellanrum mellan planområdesgränsen och de befintliga bostadsfastighetsgränserna.

Området som huvudbyggnaden får uppföras inom reglerar den maxiamla bruttoarean för de byggnader som får uppföras. Efterfrågan har varit 8 förskoleavdelningar vilket motsvarar 1600 m² och ett tillagningskök på cirka 200 m² detta innebär en total yta på 1800 m². För att det inte ska byggas 1800 m² i ett plan, vilket tar mycket mark i anspråk och det blir mer mark som

Bruttoarea - BTA

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.



Figur 6. Allt inom byggnadens ytterväggar och våningsplan räknas in i en byggnads BTA.

behövs för hela planområdet om minst 30 m² per barn ska uppnås har plankartan reglerat så att det är möjligt med två våningar. Skulle det inte byggas i två våningar är det bara möjligt att bygga sex avdelningar med tillhörande utrymmen i markplan. En bestämmelse (p.) säger att huvudbyggnaden inte får uppföras närmare än sex meter från planområdesgränsen. Denna bestämmelse innebär att det inte är möjligt med mer än cirka 1600 m² i ett plan.

För att inte minska för mycket på den befintliga parkmarken är planområdets storlek anpassat till att den minsta friytan för barn ska vara 30 m². Det är inte vad Boverket rekommenderar, men kommunen har gjort bedömningen att friytebehovet kan uppnås med den befintliga lekplatsen som finns 90 meter nordväst om planområdet och cirka 70 meter syd-sydöst om planområdet börjar ett stort ädellövsträdsområde. Vid en två våningsbyggnad med plats för åtta avdelningar blir friytan per barn 30,5 m² inom planområdet och en enplans byggnad med sex avdelningar ger en friyta på 34 m² per barn. Ytan som friytan räknats på är den mark som inte innehåller någon huvudbyggnad (förskolebyggnaden) eller parkeringsyta. Den sammanhängande friytan överstiger 4000 m² vilket medför att barnens behov tillgodoses gällande utvecklandet genom lek och socialt samspel (Boverket rekommenderar minst 3000 m² sammanhängande friyta).

Kvartersmarken har försetts med korsmark (endast komplementbyggnader) på den yta som är till för förskolans innergård. Detta för att säkerställa att den trädbeklädda kullen inte bebyggs med någon sorts huvudbyggnad. En komplementbyggnad får inte uppföras om det inte finns en huvudbyggnad på fastigheten först.

En förskola med plats för 160 barn innebär som mest 1600 (160 barn x 5 vardagar) nya fordonsrörelser/ arbetsvecka mellan klockan 6-9 (det innebär att alla barn kommer med ett motordrivet fordon, dvs ingen cykel eller gång och det är inga syskon - två barn (eller fler) i en bil) och 1600 fordon mellan klockan 15-18. Det resulterar i 1969 (369+1600) fordon per vecka (vardagar) mellan klockan 6-9 och 2353 (753+1600) fordon per 5 dagarsvecka mellan klockan 15-18. Trafiksituationen kommer ändras i och med detaljplanen för en ny förskola. På morgonen kommer antalet trafikrörelser att öka fem gånger och på eftermiddagen tre gånger. Det innebär att morgontrafikens fordonsrörelser ökar drastiskt jämfört med dagens trafikrörelser.

En trafikökning med 3200 fordonsrörelser (640 fordon) per vecka (vardagar) innebär att dygnstrafiken ökar från 537 fordon till 1177 fordon. En bullerbedömning med trafikökningen innebär ljudnivåer på 54 dBA (ekvivalent) och 76 dBA (maximal) vid den nya byggnadens fasad ut mot Björkgatan. Avståndet från Björkgatan till baksidans fasad (fasaden mot skogskullen) är cirka 50 meter vilket innebär att ljudnivåerna enligt bullerbedömningen blir 50 dBA (ekvivalent ljudnivå) och 68 dBA (maximal ljudnivå). Det innebär att förskolegården uppnår de riktvärden som Naturvårdsverket har satt upp för en god skolmiljö (se riktvärdena i tabellen på sid. 24). Framsidan räkas in som "övriga vistelseytor inom skolgården" där den ekvivalenta ljudnivån inte bör överskrida 55 dBA. Den maximala ljudnivån överskrider vid fasaden mot Björkgatan.

Förutsättningarna för bullerbedömningen: Årsmedeldygnstrafiken är 1200 fordon och 4% tung trafik, avståndet mellan Björkgatan och förskolegården är 50 meter och 20 meter mellan Björkgatan och fasaden mot gatan, det är hårt underlag på bullerkällan, det är stadsmiljö och det har **inte** räknats på någon lutning, eventuell vegetation eller byggnadskropp (förskolan) mellan vägen och platsen för förskolegården.

Eftersom förskolans gård ligger bakom byggnaden uppnås det goda ljudnivåer för den verksamheten (se tabell på s. 24). I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) framgår det att buller från vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid byggnaden



Figur 7. Planområdets läge i förhållande till befintlig lekplats och ädellövsskogen

Ur förordningen om trafikbuller vid bostäder
3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

dens fasad. Denna ljudnivå överstigs inte då bedömningen visar att ljudnivåerna är 54 dBA vid fasaden mot Björkgatan och 50 dBA för uteplats uppnås på baksidan (förskolan gård).

Ansaret (drift) för Björkgatan ligger på Höörs kommun som även kan införa trafikregleringar på gatan om det i framtiden visar sig att det blir problem med exempelvis parkerade bilar på gatan vilket kan försämra framkomsten. Tiden efter att förskolan byggts och nyttjas får utvisa om den ökade trafikstringen på Björkgatan medför att det behöver sättas in åtgärder av något slag på gatan.

För befintlig bostadsbebyggelse är det inte samma riktvärden för buller som det är vid nybyggnation av bostäder. De riktvärden som gäller för buller vid befintlig bostadsbebyggelse är:

Riktvärden för buller

För att en god miljö kvalitet ska nås utanför befintliga bostäder bör enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53, och anknytande dokument från centrala myndigheter i normalfallet följande nivåer underskridas (frifältsvärden).

	Bostad fasad (Leq_{24h})	Bostad uteplats (Leq_{24h})	Bostad uteplats (L_{max})
Vid väg	55 dBA	~ 55 dBA ^{II}	70 dBA ^I

I Tidsvägning Fast. Får överskridas max 5 ggr/genomsnittlig maximme dag och kväll (kl. 06-22)

II Propositionen har inte någon angivelse för ekvivalent nivå för buller från vägtrafik vid uteplats.

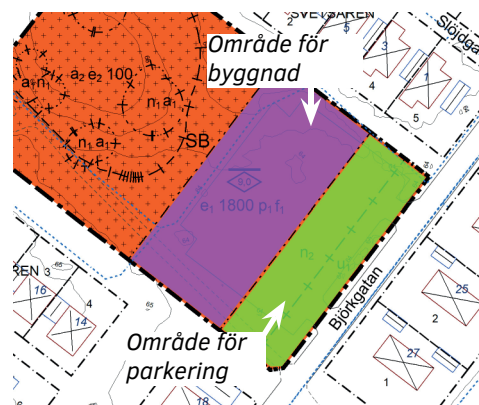
En bullerbedömning för den befintliga bostadsbebyggelsen visar att avståndet behöver vara cirka 15 meter från bullerkällan till bostaden för att riktvärdet på 55 dBA vid fasad och uteplats ska uppnås. Bedömningen är gjort med förutsättningarna att antalet fordon är 1200, det är 40 km/h, 4% av trafiken är tungtrafik (ex. sopbil), det är hårt underlag och det är stadskaraktär på området. I bedömningen finns inte någon lutning eller hinder (huskropp) med i kalkylerna, vilket innebär att det sannolikt är lägre ljudnivåer på husets ljuddämpade sida från Björkgatan (bakom huset), då huskroppen har en bullerdämpande funktion.

Planområdet förses med egenskapsbestämmelsen "parkering" som säger att parkering ska uppföras inom det området. Ändamålet parkering finns mellan Björkgatan och huvudbyggnaden. Genom den aktuella detaljplanen är inte parkeringen längre en allmän parkering utan den tillhör skolan (alt. bostäderna) men det finns en möjlighet att parkeringen inte stängslas in utan kan vara tillgänglig som parkering under de den delen av dygnet när det inte är någon verksamhet (förskolan är stängd). Skulle området bebyggas med bostäder finns möjligheten att parkeringen hägnas in.

Om området skulle bebyggas med bostäder så ska boendeparkeringen lösas på kvartersmarken, vilket är möjligt eftersom delar av planområdet är avsett för parkeringsändamål. Området för parkering är större än vad som behövs ur parkeringsbehov för bostäder.

Det finns inte någon allmän platsmark inom planområdet och det innebär att det inte är något huvudmannaskap (vem som ansvarar och driftar mark som är allmän) inom den aktuella detaljplanen. Kvartersmarken ägs antingen av kommunen som driver förskolan eller av de boende som kommer att bo inom området. Vid bostadsutbyggnad kan det behöva upprättas någon sorts gemensamhetsanläggning för den yta som är korsmarkerad på plankartan. En gemensamhetsanläggning upprättas av Lantmäteriet.

Inom SB-området finns en högspänningskabel som måste omlokaliseras eftersom placeringen av ledningen i nuläget försvårar den kommande byggnadens placering. En flytt av ledningen ligger



Figur 8. Vilket område av plankartan som är reglerat för parkering och för byggnad.

på exploatörens ansvar och ska således bekostas av exploatören. Det har lagts in ett u-område för dessa ledningar på plankartan. U-området är placerat inom parkeringsområdet i direkt anslutning till Björkgatan.

Delar av skogskullens vegetation skyddas genom att trädungar säkerställs med reglering att de inte får fällas. Grunden till bestämmelsen är att förskolan ska ha en uppvuxen naturmiljö när den redan finns i utgångsläget det är värt både extra ansträngning och kostnader att spara och säkerställa vegetationens fortsatta utveckling. Det kan vara svårt att plantera växter på förskolegårdar på grund av slitaget. Det tar också tid innan nyplanterad vegetation blir användbar för lek. Vegetationen är viktig ur olika aspekter så som pedagogik, skugga och för barnens lek. Dessutom kommer vegetationen att utgöra ett inslag för de närboende även fortsättningsvis. Marklov krävs för ingrepp i kullen eller för att fälla träd som säkerställs med planbestämmelse. Dessa bestämmelser finns för att säkerställa att träd inte fälls i onödan och att kullen inte jämnas med marken utan förblir en kulle. Det är kommunen som gör bedömningen gällande träds säkerhetsrisk och sjukdomar samt om ingrepp i kullen påverkar kullen negativt eller inte.

Med plats för 160 förskolebarn finns det en sannolikhet att det blir högt markslitage på kullen. För att det inte ska bli en lerig jordhög efter en period så är det bra om marken kan beredas med någon sorts armering innan förskoleverksamheten börjar inom området. Gräsarmering gör det möjligt att binda gräset och minska slitaget på det marktäckande underlaget. Höörs kommun gör däremot bedömningen att träden inte kommer att dö på grund av att gräset slits inom området och att barn springer över trädens rötter. Det är ekar inom planområdet och enligt Skogsstyrelsens hemsida går det att läsa att "Eken är stormfast, eftersom huvudroten kännetecknas av en kraftig pålrot och många förgreningar åt sidorna." En ek bildar nya rötter där det finns utrymme. Kommunen bedömer att ekarnas rötter inte kommer ta skada av lekande förskolebarn.

Efter en skrivelse i samrådsskedet har en person nämnt att det finns fladdermöss i träden. Kommunen har tagit kontakt med Naturcentrum AB (muntligen/telefon 2019-06-11) och tillsammans med deras experkunskap konstaterat att omvandlingen av parkeringsplats till förskola inte borde vara negativt för fladdermöss. Planområdet är inom tätorten vilket gör att området redan idag inte är lämpligt för de ljuskänsligaste fladdermössarterna. Eftersom träden som finns på kullen vid parkeringen inte avses fällas utan även säkerställs i viss mån på plankartan finns miljön kvar. Om träd måste tas ned bör man lämna kvar dessa liggande. Skogskullen kan även ha ett pedagogiskt värde och främja en varierad och stimulerande utemiljö. Dessutom skulle förskoleverksamheten kunna placera ut fladdermusholkar i träden vilket gynnar både den pedagogiska verksamheten och den ekologiska mångfalden. Förskolan tillåts inte bebyggas på kullen där träden finns.

I och med planeringen av förskola på den aktuella platsen innebär det att den befintliga gång- och cykelvägen måste flyttas, eftersom förskoleområdet placeras över gång- och cykelvägssträckningen. Den nya sträckningen av gång- och cykelvägen hamnar inte inom det aktuella planförslaget utan kommer ligga utanför planområdet men i direkt anslutning till det. Det är den gällande detaljplanen som reglerar dagens gång- och cykelvägen och det kommer fortsättningsvis vara den gällande planen som reglerar den nya placeringen av gång- och cykelvägen. Tanken är att det fortsättningsvis ska finnas ett fartreducerande hinder (gupp) på Björkgatan och för att den nya placeringen av gång- och cykelvägen ska ansluta till guppet behöver även guppets utformning ses över. Eftersom dagens överfart ligger över guppet och den nya placeringen av gång- och cykelvägen inte kommer i samma läge behöver guppet ändras. Den nya sträckningen av gång- och cykelvägen föreslås sträcka sig norrut längs med planområdet och därefter vika av mot höger för att ansluta till den befintliga sträckningen. Det kommer att bli ett rakt och överblickbart stråk vilket är positivt ur trygghetsaspekten. Kostnaden för flytt av gång- och cykelstråk samt flytt av grupp kommer att belasta exploatören och behöver säkerställas i något sorts avtal, exempelvis markanvisningsavtal.

Med förskoleverksamhet på området under dagarna skapas det liv och rörelse på platsen. När verksamheten slutar för dagen kommer området att ha samma användningsområde som det är i dagsläget, men att det är mer upplyst eftersom förskolegården behöver vara upplyst den mörka tiden på hösten och vintern. Skulle området bebyggas med bostäder innebär det att platsen inte är åtkomlig för de närboende eftersom det då är de boende inom området som ansvarar och sköter grönytan samt parkeringen, däremot befolkas området med de boende.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen innebär att markanvändningen för del av fastigheten Höör 53:1 ändras från "Allmän plats park" och "Allmän plats gata" inom området till kvartersmark för skola och bostäder (SB). Inga andra fastigheter ingår i planområdet och således är det inga fler fastigheter som får ändrad användning i och med detaljplanearbetet.

Detaljplanen föreslår att marken ska omvandlas till kvartersmark från att vara allmän platsmark. Det betyder att området som omfattas av detaljplanen kommer behöva avstyckas och bilda en ny fastighet för förskolan.

Skulle fastigheten inte bebyggas med en förskola utan med bostäder behöver fastigheten ändå styckas av från fastigheten Höör 53:1 (den nuvarande fastigheten för parkmarken) och säljas vidare till ett privat företag (som förslagsvis bygger ett flerbostadshus) alternativt till privatpersoner.

Nio hållbarhetsperspektiv från översiktsplanen (ekosystemtjänster)

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

Befolkningstillväxt

Detaljplanens huvudsyfte är att skapa fler förskoleplatser, vilket innebär att det inte byggs fler bostäder. Däremot så tillskapas det fler arbetsplatser inom området. Skulle det däremot inte byggas en skola inom området är det möjligt med bostäder eftersom planen medger bostäder inom området också. För att marken ska nyttjas effektivt vid bostadsutbyggnad är det möjligt med radhus eller ett mindre flerbostadshus i två våningar. Vilket skapar ett varierat bostadsutbud inom området. Det är möjligt med flyttkedjor om det erbjuds mindre bostäder.

Integrerad kommun

En förskola inom området bidrar till att det blir rörelse och aktiviteter. Människor som har sina barn på förskolan kommer att möta varandra vid hämtning och lämning. Barnen på förskolan kommer att leka med varandra. En förskola skapar möjligheter till pedagogisk undervisning i den intilliggande naturmiljön med många ekar vilket gör att fler använder den kultur- och rekreativmiljö som finns nära till hands.

Samspel och möten

Vi hämtning och lämning på förskolan skapas det möjligheter till att mötas och interagera med varandra. Dagens parkeringsyta uppskattas vara lite använd vilket gör att det idag inte är någon plats som man möts på. Men en förskola blir platsen mer använd dagtid vilket gör att man syns och man ser vad som händer.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa

Planen medför till att kanske en av vardagens servicefunktioner finns centralt lokaliserade för människor. Det kan innebära att man som förälder hämtar sitt barn med cykel eller till fots för att det är på vägen hem från exempelvis stationen.

Identitet

Den nya byggnaden ska återkoppla till den befintliga bostadsbebyggelsen genom att inte vara för hög (maximalt två våningar) och utformas med huvudsakligen tegel som fasadmateriäl.

Miljöanpassat transportsystem

Stationen ligger inom 2 km till planområdet och förskolan. Det innebär att det är ett acceptabelt avstånd för att ta cykel för de som reser/jobbar i de orter där det finns tågförbindelse från att de lämnat barnet på förskolan. Främjandet av cykel eller till fots minskar bullerstörningar och trafikmiljön blir säkrare eftersom det blir färre fordon.

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag

Enligt en karttjänst som Länsstyrelsen i Skåne har visat det var det finns lågpunkter och som därmed kan komma att översvämmas. Enligt denna karttjänst bedöms inte planområdet bli översvämmat.

Det innebär att en byggnation inte heller ökar risken för översvämning. De ytor som avses för huvudbyggnad är idag plan mark som delvis är asfalterad och huvuddelen av de träd som finns på kullen kommer finnas kvar (växter som drar upp vätska från marken) och det gör även det att det inte ökar risken för översvämning.

Hushållning med mark- och vattenresurser

Förslaget bidrar till en förtätning av bostadsområdet Hästhagen i Höör vilket innebär att förslaget är effektivt markutnyttjande eftersom man inte tar jungfrulig jordbruksmark eller liknande. Det är en asfalterad pakeringsytan, klippt gräsyta och en kulle med träd som omfattas av detaljplanen.

Eftersom detaljplanens primära syfte är att bygga en ny förskola innebär det att delar av kulturella ekosystemtjänster uppnås. Detta då det kommer att finnas träd kvar inom planområdet som gör det möjligt att klättra i. Det kommer även finnas möjlighet för insekter att hitta boplatser inom den trädbeklädda delen av planområdet. Det är inte omöjligt att förskolan bygger insektshotell och fågelholkar i utbildningssyfte som kan sättas upp bland träden som också gynnar fåglar och insekter. Dessutom är detaljplanens placering för en förskola bra lokaliserad i förhållande till de stora grönområden som finns i direkt anslutning till planområdet. Detta närrekreationsområde har även en god förbindelse genom den gång- och cykelväg som idag passerar genom planområdet, men som kommer att omlokaliseras för att fortsätta förse allmänheten med bra förbindelse med omkringliggande natur- och bostadsområden. Även hälsoaspekten ökar genom att planområdet ligger i direkt anslutning till ett stort närrekreationsområde. Detta gynnar både boende och skolbarn eftersom hälsan förbättras hos individer om det finns möjlighet att vistas i sådana miljöer.

Stödande ekosystemtjänster såsom biologisk mångfald finns inom området eftersom det finns en trädbeklädd kulle. Kommunen tillåter inte någon huvudbyggnad inom området där kullen finns och ett flertal träd säkerställs med planbestämelse vilket innebär att träden inte får fällas utan marklov. Dessa åtgärder gör att trädbeståndet på kullen förstärks och kan fortleva och bli en del av förskolebarnens lek och lärande. Träden (ekarna) har funnits runt 70 år på platsen vilket gör att dessa har ett högre ekologiskt värde och genom planbestämmelser har möjlighet att fortsätta finnas på platsen och bli ännu äldre. Skulle några träd behöva fällas skulle de kunna utgöra en del av en "faunadepå" vilket bidrar till en fortlevnad av vissa insekter och även en inflyttning av insekter som behöver en sådan miljö att bo i.

Faunadepå

Den döda veden är en bristvara då vi ofta tar bort den från skogen anledningen för att göra plats för ny skog eller för att det inte ska se "skräpigt" ut. En modern metod för att öka mångfald med död ved är att göra en faunadepå. Det innebär att vi låter träd som ramlat ner ligga kvar eller så lägger vi trädstammar i olika storlekar i en hög i ett halvskuggigt område. Detta gör att insekter och andra småkryp trivs. När det finns möjlighet lämnas även högstubbar.

Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden

De naturvärden som finns inom planområdet på kullen har kommunen säkerställt genom att en del träd inte får fällas och att det inte är tillåtet att bebygga området med någon huvudbyggnad. Det som tillåts är komplementbyggnader, ex. förråd för barnens leksaker. En förskola skapar möjlighet för att barnen på förskolan ska komma ut i det intilliggande grönområdet och samtidigt lära sig olika saker, det blir en pedagogisk verksamhet utomhus i det intilliggande grönområdet. Det kan göra att barnen får en större förståelse för det värde som finns i naturen både för djur och växter men även för människans behov av rekreation. Det finns även många fantasiskapande lekplatser i en skog.

Eftersom detaljplanen inte säkerställa alla träd på kullen så skulle den förlust av träd kunna bidra till den biologiska mångfalden genom att de används för faunadepåer och därmed kompensera ekosystemtjänsterna.

Nollalternativ

Nollalternativet är en beskrivning av den sannolika utvecklingen av planområdet om rubricerad detaljplan inte genomförs, det vill säga ingen byggnation inom det angivna området. Det innebär att planområdet regleras med gällande detaljplan som pekar ut planområdet som parkmark och gatumark (parkering i detta fallet).

Förutsättningar

Bakgrund

I december 2016 lyftes frågan om att ta fram en analys över lämpliga förskoleplaceringar. ”En lokaliseringsanalys bör genomföras för att sammanställa för- och nackdelar med alternativa placeringar av ny lokaler för förskola och skola, med målet att ge underlag för beslut om vilken roll en förskola vid Åkersberg kan spela. Analysen ska väga samman stadsbyggnadsperspektiv, pedagogiska perspektiv samt ekonomiska perspektiv i bygg- och driftfas.” Det har tagits fram en lokaliseringsanalys gällande lämpliga placering av förskolor i tätorten Höör. Lokaliseringsanalysen sammanfattar alternativ som varit aktuella och som beskrivits i översiktsplanen. Det är fyra alternativ som det redogörs för i analysen; kvarteret Tigern, Maglehill, Björkgatan/Hästhagen och Fogdaröd. För kvarteret Tigern finns det möjlighet att skapa en förskoletomt på 4500 m², det räcker till en förskola i tre avdelningar. Barn- och utbildningsnämndens inriktning på förskolor på minst sex avdelningar gör att kvarteret Tigern är för litet. Maglehill är redan i planeringsstadiet för en förskola i åtta avdelningar. Björkgatan/Hästhagen har en kommunal parkering och intill denna parkering ett större parkområde. Det är möjligt att skapa en förskoletomt på cirka 7000 m² genom att ianspråkta parkeringen och en del av parkmarken närmast parkeringen. En förskoletomt på cirka 7000 m² kan rymma en sexavdelningsförskola i två våningar inklusive ett tillagningskök. Fogdaröd har fyra avdelningar och ett tillagningskök och fastigheten som förskolan ligger på bedöms vara stor nog för att rymma en utökning med ytterligare två-fyra avdelningar. Tillagningsköket i Fogdaröd har kapacitet för 150 portioner. Slutsatserna för de fyra alternativen är att kvarteret Tigern inte har tillgång till tillräckligt mycket mark, Maglehill är redan igång, Björkgatan/Hästhagen bör påbörjas för en ny förskola och Fogdaröds förskola bör permanentas och kompletteras med fler avdelningar.

Befolkningsprognosen för Höörs kommun 2020–2035, KAAB 2020-02-23, pekar på en ökning inom förskoleåldern från 1 168 (2019) till 1 350 (2025) och 1 490 (2035). Efterfrågan på platser är framförallt inom centralorten Höör. Ökningen pekar mot ett behov av ytterligare ca 9 förskoleavdelningar före 2025 och därefter ytterligare 7 förskoleavdelningar.

I juni 2018 beslutade barn- och utbildningsnämnden att begära planuppdrag hos kommunstyrelsen för en detaljplan som inrymmer en förskola med åtta avdelningar utmed Björkgatan.

I augusti 2018 beslutade kommunstyrelsen att planuppdrag lämnas för upprättande för ny förskola/äldreboende/lägenheter vid Björkgatan/Hästhagen, del av fastigheten Höör 53:1. Den 12 mars 2019 beslutade kommunstyrelsen att skicka ut planhandlingarna på samråd (samrådet varade under mars-april 2019). Den 20 oktober 2020 beslutade kommunstyrelsen att skicka ut planhandlingarna på granskning (granskningen varade under nov-dec 2020).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan för Höörs kommun (antagen 2018) framgår det att ”kommunen kommer att behöva bygga nya lokaler för bland annat skola, barnomsorg och särskilt boende. Dessa satsningar ska placeras och utformas så att de stärker småstaden.”

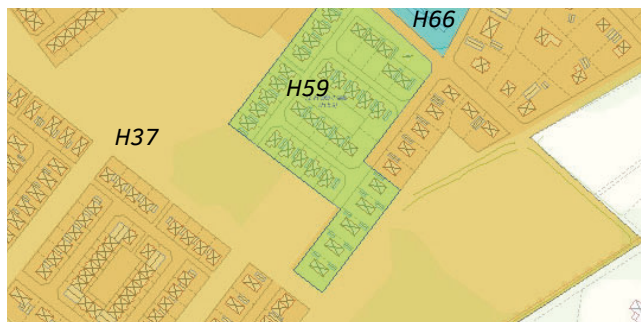
Översiktsplanen säger att när en ny skola eller ett nytt bibliotek byggs så är det en stor investering som påverkar inte bara verksamheten inne i byggnaden, utan även stadsmiljön runt omkring. Det spelar därför stor roll var kommunen väljer att placera nya byggnader och investeringar, inte bara för dem som verksamheten riktar sig till utan för alla som rör sig i närheten. Alla kommunala verksamheter är viktiga målpunkter i stadsmiljön och måste vara lättillgängliga även om de inte alltid är öppna för alla invånare som ett bibliotek är.

Planeringen för ny förskola vid Sätoftaskolan är redan påbörjad och invigning planeras till 2020. Ytterligare två nya förskolor för sex till åtta avdelningar vardera och en ny grundskola för 200 elever behöver vara genomförda 2020.

Både skolor och förskolor bör lokaliseras så att föräldrar har möjlighet att cykla när de lämnar sina barn. På Björkgatan finns mark möjlig för ytterligare en förskola.

Detaljplan

Gränsen för gällande detaljplan framgår av figur 9. Stadsplan H37, antagen 1968, gäller för hela planområdet. För det aktuella planområdet regleras marken som "Allmän plats park" och "Allmän plats gata". Planområdet gränsar i nordöst till stadsplan H59, antagen 1982, som huvudsakligen reglerar marken för bostäder i 2 våningar.



Figur 9. Gällande detaljplaner. Den gällande planen (H37) för planområdet är markerad med gul färg.

Riksintressen

Det finns inga kända riksintressen.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse på planområdet

Inom planområdet finns det inte någon bebyggelse.

Intilliggande bebyggelse

I direkt anslutning till detaljplaneområdet finns det ett flertal bostadshus. Bebyggelsen består av 1-, 1½- och 2-plan byggnader i relativt tätt byggnadssätt. Flera av de angränsande bostadsbyggnaderna är sammanbyggda i fastighetsgränsen via garagen. Den befintliga bebyggelsens fasadmateriell består av tegel och trä. Teglet är antingen vitt, gult eller rött och många av byggnaderna har röd eller grön träpanel. Den omgivande bostadsbebyggelsen har mörkt takmaterial.



Bostadsbebyggelsen som finns runt planområdet.



Natur

Mark och vegetation

Den nuvarande användningen utgörs av hårdgjord parkeringsyta och ett grönområde med en kulle. Grönområdet upplevs bestå av slyvegetation då det finns många mindre trädarter som bara stått några fåtal år. Den stora trädvegetationen består huvudsakligen av ek men även björk, pil, lönn, hassel och rönn finns på kullen. Det är näst intill inga buskage på kullen. Marken täcks av liljekonvalj. Det finns en upptrampad stig på kullens södra del.

Topografin (höjdskillnaden) inom planområdet är plan från Björkgatan och cirka 64 meter in i planområdet (parkeringsytan). Det är den mindre skogskulle som ger planområdet topografi, från den plana gräsytan intill kullen och till kullens top är det en höjdskillnad på tre meter.

Det är endast mot Björkgatan som planområdet har en tydlig avgränsning i form av just Björkgatan. I övrigt är planområdet avgränsning mot grönområdet där det inte finns någon tydlig visuell gräns.

Rekreation och grönstruktur

Planområdet har i den nordvästra delen ett grönområde med en kulle. Grönområdet är en del av ett större parkmarksområde och det som korsmarkeras inom detaljplanen upptar cirka 0,37 hektar av hela planområdet. Det finns en stig över kullen och denna stig uppskattas vara en genväg mel-



Vegetationen inom planområdet. Den ena bilden visar även den upptrampade stigen.

lan bostadsområdena på vardera sida av skogskullen. Den rekreativa upplevelsen bedöms utföras i skogsområde syd-sydöst om planområdet. I kommunens Grönstrukturprogram är hela grönområdet "Hästhagen" ett område med höga naturvärden (klass 2) och kullen inom planområdet är relativt höga naturvärden (klass 3). Hästhagens grönområde ingår i ett grönt stråk som går mellan tätorten Höör och Ekekull/Gyldenpris och sedan vidare mot till exempel Säbytorp/Sätöfta hed. Ekekull (öster-sydöster) om planområdet och Gyldenpris fungerar redan idag som närrekreationsområden.

Naturområdet "Hästhagen" (beteckning N16 i Grönstrukturprogrammet) har en areal på cirka fem hektar (50 000 m²) och består av öppna gräsmarker på lätta, sandiga jordar. Bitvis inom grönområdet finns en intressant sandmarksflora som har utvecklingspotential och hela grönområdet bedöms med anpassad skötsel, men utan insatser i övrigt, kunna utveckla en vacker och artrik örtflora.

Biotopskydd

Detaljplaneområdet berörs inte av något biotopskydd.



Figur 10. Utdrag ur Grönstrukturprogrammet. Bilden visar N16 utbredning (gul yta) och planområdet (blå linje).

Barns utemiljö

Utemiljön behöver stimulera lek och fantasi, aktivitet och återhämtning, nyfikenhet och lärandet. En bra utemiljö ska fungera för alla barn. God gestaltning av utemiljö utgår från platsens kvaliteter och får utemiljön att samspela med både omgivning och byggnadsverk.

Det är genom leken barnet utvecklar sin fantasi och kreativitet. Leken har en viktig betydelse för barns utveckling under hela uppväxten och skapar goda förutsättningar för att öka självkänsla och självkännedom samt sociala färdigheter. Barn och unga behöver minst 60 minuter av måttlig fysisk aktivitet per dag. Leken gör det möjligt för barn att uppnå detta mål vilket gör att de mår bra.

Befintlig terräng och vegetation

Finns det befintlig vegetation och terräng på tomten är det oftast värt både extra ansträngning och kostnader att spara den och säkerställa dess fortsatta utveckling. Anledningen är att det kan vara svårt att plantera växter på förskolegårdar och skolgårdar på grund av det höga slitaget. Det tar också tid innan nyplanterad vegetation blir användbar för lek. För en god utformning behöver ibland gårdens höjdsättning och byggnadens golvhöjd anpassas till marknivåerna vid vegetationsområdet.

För klättring rekommenderas att spara flerstammiga träd och träd med lågt sittande grenar även buskage med sega grenar och som är breda för att skapa rumsupplevelse är värdefulla. Här kan barn organisera egna platser och använda sig av det lösa material som finns på platsen.

För den pedagogiska verksamheten är naturytor viktiga och kan användas i många sammanhang.

Byggnader och utemiljö

Det är viktigt att tänka på byggnadens placering och höjd. Det avgör vilka delar av gården som hamnar i slagskugga (norrvidan), och därmed blir mindre använda. Utblickar mot grönska från rum ger en möjlighet till att studera naturen inifrån och en trevlig grön utblick bidrar även till barns och pedagogers återhämtning. Föreslagen förskolegård får ingen negativ skuggpåvekan från befintliga byggnader.

Barn behöver känna sig trygga närmast huset, vid entréer och uteplatser. Utanför det trygga närområdet är det lämpligt att placera ytor som kan domineras av rörelse. Med hjälp av vegetation, höjdskillnader och lekredskap som integreras i öppna och slutna ytor kan det skapas ett attraktivt lek område med många möjligheter. Längst bort från byggnaden, eller på gårdens ytterområden, kan förutsättningar för lek områden ordnas där barn får skapa egna platser och vistas "långt bort". Genom större sammanhängande vegetationsytor ges det plats för och material till kojbygge och markeringar av egna platser. Det är även viktigt att ge alla barn och unga möjlighet att dra sig undan den sociala miljön och hitta egna platser på gården. En klokt placerad plats att dra sig undan på och som omgärdas av genomskiktad grönska kan fungera bra.

Förutom att det är viktigt att redan i tidig ålder skapa bra solvanor behöver utomhusmiljöer för barns lek och utevistelse ha solskydd. Barns hud är känslig och behöver skyddas mot alltför mycket ultraviolett strålning. En indikator för en "solsäker" miljö är himmelsvyn. Om mer än halva himlen rakt ovanför barnens favoritställen täcks av grönska är den ultravioletta strålningen lagom. Byggnadens orientering, lekytornas placering och mängden vegetation på gården är redskap för att skapa goda sol- och skuggförhållanden. Slagskuggan från byggnaden medför att dessa ytor är mindre attraktiva och kommer att bli mindre använda. Lekmiljöer där barn sitter still länge, till exempel sandlådan, placeras i skuggiga till halvskuggiga lägen, helst i trädkugga. Saknas uppvuxen växtlighet kan solstrålningsproblem lösas med solsegel som placeras åt sydväst där solen lyser starkast mitt på dagen.

Friyta

I Boverkets skrift "Gör plats för barn och unga!" finns det riktlinjer om vilken yta som är rimlig för utemiljö. För grundskola kan 30 m² (motsvarar ca 2,5 parkeringsplatser) friyta per barn vara ett rimligt mått och för förskola är riktlinjen 40 m² (motsvarar lite mer än 3 parkeringsplatser) friyta per barn.

Den totala storleken på friytan bör helst överstiga 3 000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) hemsida framgår det att planområdet ingår i ett större grundvattenmagasin för Höör (stora delar av Höörs centrum är utpekade som område med grundvattenmagasin).

Jordarten (information hämtad från SGU) för planområdet är huvudsakligen isälvsediment (isälvar bildades när inlandsisen smälte och isälvarna tog med sig löst material såsom stenar, grus, sand m.m. och när isälven avstannade sjönk detta material till botten och avsattes som isälvsediment) och bergarten är kvarts-fältspatsrik (gnejs, granitisk gnejs m.m.). Karteringsdjupet för SGU:s kartor är 0,5 meter. Det innebär att det kan vara en annan jordart 0,6 meter under markytan.



Figur 11. Planområdet är markerat med en cirkel och den färgade ytan redovisar var det är utpekade som grundvattenmagasin.

Gammastrålningen och därmed radonavgången, är såvitt känt är, låg eller normal nära markytan. De vanligaste jordarterna i Höörs kommun är isälvsediment, morän, issjösediment, svallsand, glaciallera och svämsediment. Området klassificeras som normalriskområde för markradonstrålning. Det behövs därför radonskyddat byggande vid nybyggnation.

Kultur

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetet finns det inga fornlämningar inom planområdet.

Kulturmiljöer av nationellt och regionalt intresse

Det finns inga byggnader eller byggnadsmiljöer med utpekade kulturhistoriska värden av nationellt eller regionalt intresse.

Kommunalt kulturmiljöprogram 2012

Höörs kommun har tagit fram kulturmiljöprogram som ska ligga till grund för att bevara, vårda och utveckla kulturhistoriskt värdefulla miljöer i Höörs kommun. Planområdet ingår i den del av kulturmiljöprogrammet som benämns som "Höörs tätort - sydöstra delarna - Delområde 7". Det finns inga byggnader inom planområdet som påverkas av byggnation. Bostadsområdet utmed Slöjdgatan och Smedgatan har markerats som sammanhängande kulturmiljöer som har ett högt bevarandevärde, detta bostadskvarter ligger i direkt anslutning till planområdet.

Trafik

Biltrafik

Inom planområdet finns det inte någon vägstruktur. Däremot finns det en gata som ansluter till planområdet, Björkgatan. Den östra gränsen av planområdet ligger i direkt anslutning till Björkgatan som har en total gatubredd på cirka nio meter, varav tre meter utgörs av trottoarer på vardera sida av gatan. Hastighetsbegränsningen på Björkgatan är 40 km/h och det har gjorts en trafikmätning på gatan under maj månad 2018. Trafikmätningen visar att dygnstrafiken är 537 fordon på gatan och 2,8% utgörs av tung trafik (exempelvis sopbil).

Under en veckas vardagar mellan kl 6-9 i södergående körriktning är det 161 fordon och 208 fordon i norrgående riktning (mot Kastanjegatan). Mellan kl 15-18 i södergående riktning är det 423 fordon och i norrgående riktning är det 330 fordon. Totalt sett är det 369 fordon mellan kl 6-9 på en vecka och 753 fordon mellan kl 15-18 på en vecka (må-fr).

Buller

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för buller på skolgårdar från väg- och spårtrafik. Nivåerna i tabellen för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör underskrivas för att förebygga att olägenhet för människors hälsa uppstår.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga visteleytor inom skolgården	55	70 ¹

¹Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

Ekvivalenta bullernivån 50 dBA och maximala nivån 70 dBA motsvarar de nivåer som enligt 3 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör underskrivas på en uteplats vid nya bostadsbyggnader för att förebygga olägenhet för människors hälsa.

Buller är ett folkhälsoproblem som bör tas på stort allvar. Människor som utsätts för buller får ökad risk att drabbas av bland annat sömnstörningar, försämrad inlärning och effekter på kärl och hjärta.

Större trafikleder och genomfartsgator med mycket trafik genererar både ljud och luftföroreningar, speciellt om de ligger högre än gården. Ljutföroreningar påverkar stressnivån för de barn som vistas ute på gården och påverkar möjligheten att bedriva undervisning utomhus. Buller från vägar kan minskas genom att man begränsar trafiken och hastigheten samt genom tystare vägbeläggningar. För höga bullernivåer kan till viss del styras genom gestaltning av den fysiska miljön. Vegetation har begränsad inverkan på ljudnivån, men skolbyggnaden kan användas som bullerskärm.

Skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen, och om det finns särskilda skäl för det, högsta tillåtna värden för störningar genom luftförorening, buller, skakning, ljus eller andra olägenheter som omfattas av 9 kap. miljöbalken. Bestämmelserna om högsta tillåtna nivåer på störning bör endast tillämpas om nivåerna inte är reglerade i annan lagstiftning (4 kap. 12 § PBL och AR 2014:5, 7.13).

För Björkgatan har det gjorts en uppskattad bullerbedömning för området som kommer fram till att planområdet idag bedöms ha ljudnivåer på 47 dBA (ekvivalent ljudnivå) och 68 dBA (maximal ljudnivå). Med de siffror som framgår i tabellen ovan om acceptabla ljudnivåer är dagens förutsättningar goda ur bullersynpunkt.

Förutsättningarna för bullerbedömningen: Årsmedeldygnstrafiken är 500 fordon och 4% tung trafik, avståndet mellan Björkgatan och förskolegården är 50 meter, det är hårt underlag på bullerkällan, det är stadsmiljö och det har **inte** räknats på någon lutning, eventuell vegetation eller byggnadskropp (förskolan) mellan vägen och platsen för förskolegården.

Trafikutredning

I samrådsskedet inkom ett flertal yttranden som berörde olika trafikfrågor vilket ledde till att en trafikutredning togs fram av konsultföretaget Ramböll. Trafikutredningen finns som bilaga och är en del av detaljplanen. Nedan redogörs kortfattat vad trafikutredningen bland annat kommit fram till.

Trafikutredningen har beräknat belastningen i korsningen Björkgatan/Nya Sätöftavägen med den tillkommande trafiken för förskolan och kommer fram till att belastningsgraden blir 55%. Gränsen för när köbildning kan börja uppstå är när belastningsgraden ligger vid 80%. Utredningen skriver att "det finns goda marginaler innan det uppstår köbildning. Skillnaderna är inte så stora om korsningen belastas eller inte belastas med ny trafik till och från förskolan. Marginalerna är stora vilket fall. Trafiken till förskolan kommer därför inte att leda till sämre framkomlighet i korsningen."

Det finns även ett förslag på åtgärd vad gäller parkeringsfrågan eftersom parkeringen tas i anspråk. Det är att om parkeringsbehovet visar sig vara stort efter att förskolan är utbyggd så kan det anläggas en yta norr om vägen som leder till Räddningstjänstens övningsområde. Ytan kan rymma cirka 12 platser och skulle exempelvis kunna användas som personalparkering och som reservparkering för besökare till området.

I utredningen redogörs det även för Björkgatans påverkan avseende gatans kapacitet och om gatan tål den ökade trafikbelastningen som förskolan skulle innebära. Trafikutredningen skriver att med ordet kapacitet menas när det gäller biltrafik hur många bilar som under en viss tidsperiod kan färdas på en gata. Antalet beror bland annat på en sekund och att bilarna i genomsnitt är 5 m långa. Det betyder att varje bil behöver 1,5 sekunder för att passera ett snitt, det vill säga 40 bilar hinner passera på en minut, vilket motsvarar 2400 bilar per körfält och timme. En dubbelriktad gata, som Björkgatan, skulle då rent teoretiskt kunna hantera, "tåla", 4800 bilar per timme och betydligt mer per dygn. Med andra ord långt mer än vad det blir på Björkgatan med en ny förskola." Tillskottet från förskolan innebär att trafiktätheten på eftermiddagen ökar från ungefär en bil per minut före förskolans tillkomst till 2,5 efter, alltså mer än en fördubbling. Trafiktillskottet kommer därför att märkas, åtminstone till en början, men sannolikt inte efter en tid. Parkering i gata utgör inget hinder om den tillåts ske på rätt delar i gatunätet. Den är dessutom ett vanligt förekommande i ett villaområde och inget främmande inslag.

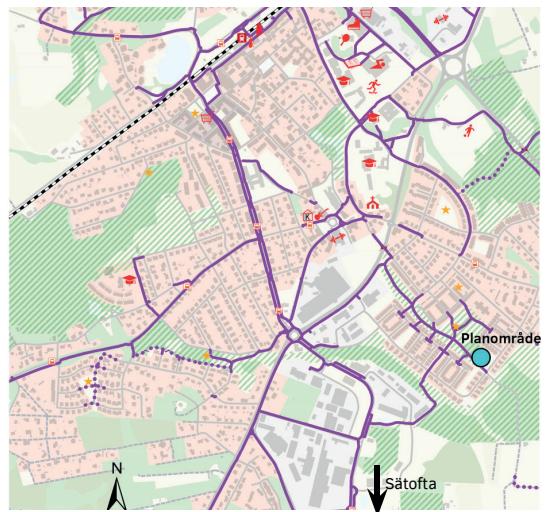
Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns det en gång- och cykelväg. Med cykelvägen kan man som oskyddad trafikant nå bland annat centrala Höör, Sätofta och Jeppavallen. Gång- och cykelvägen är asfaltsbelagd och har en bredd på cirka tre meter.

Sydöst om planområdet finns rekreationsområdet Ekekull med ett flertal stigsystem i ett öppet eklandskap i hagmark. För att nå rekreationsområdet används Kolonivägen, som är den väg som leder till kolonistugor och Räddningstjänstens övningsområde.

Kollektivtrafik

Det finns inte någon kollektivtrafikförbindelse till planområdet. Den närmsta kollektivtrafikförbindelse finns utmed Hörbyvägen med hållplatserna "Ängsgatan" och "Kroksgatan" genom Ringbusslinjen 445.



Figur 12. Planområdet markerat med en blå prick och cykelvägar är markerade med lila linjer.

Kommunal och kommersiell service

Området ligger på gång- och cykelavstånd från centrum, med ett brett utbud av offentlig och kommersiell service. Ett urval av service är: Apotek, bokhandel, restauranger, dagligvaruhandel, systembolag, tandläkare, förskola, låg- och mellanstadieskola samt vårdcentral. Inom området för skolorna finns det även bland annat bibliotek och ishall.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Mitt Skånevatten har spillvatten och vattenledningar i Björkgatan som kan anslutas vid byggnation.

Dagvatten

Dagvattenledningar går i Björkgatan som leds vidare sydväst i Björkgatan och sedan ut i Söderparken, som är ett grönområde som Höörsån går igenom.



Figur 13. Avstånd från planområdet till service av olika slag.

Dagvattenhanteringen ska ske enligt kommunens dagvattenpolicy.

Länsstyrelsen i Skåne har flertalet karttjänster varav en visar på var det finns lågpunkter och som därmed kan komma att översvämmas. Enligt denna karttjänst bedöms inte planområdet bli översvämmat.

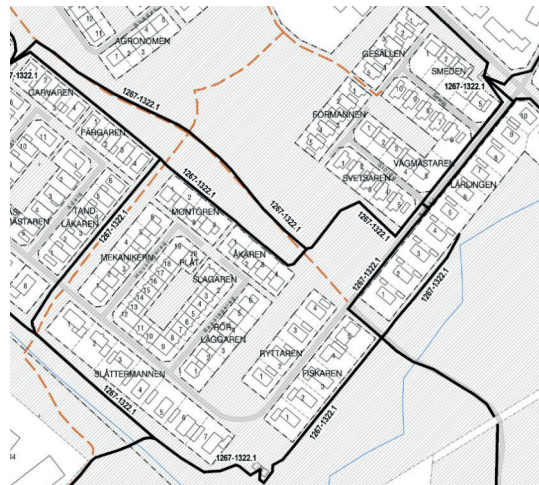
El, tele och data

Kraftringen är ledningsägare för elnätet och genom planområdet korsar en högspänningskabel. För ledningen finns det ledningsrätt avsedd för starkström.

Det finns fiber framdraget i Björkgatan.

Skanova har ledningar i grönområdet utmed bostadskvarteren både öster och väster om planområdet.

Strax norr om parkeringen har Skanova en ledning som korsar hela planområdet.



Figur 14. Ledningsrätt för starkström (svarta linjer).

Genomförande

Ansvarsfördelning

Inom mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten.

Dagvatten kommer att omhändertas enligt Höörs kommuns dagvattenpolicys antagna punkter, kapitel 4. Va-verket är huvudman för va-systemet fram till förbindelsepunkten för fastigheten.

Kraftringen Nät AB ansvarar för elförsörjningen och Skanova för nätkapacitet inom planområdet. Båda företagen har ledningar inom planområdet och en flytt av ledning ansvarar berörd markägare/exploatör för. Flytt av ledningar kommer att göras till det nya u-området som finns inom planområdet, närmast Björkgatan. Fastighetsägaren/exploatören ska kontakta Skanova senast 20 veckor före kabelomläggningen ska vara klar (gäller under förutsättning att marken är tjälfri hela perioden)

Den befintliga gång- och cykelvägen försvinner från dagens läge och omlokaliseras några meter väster om dagens läge. Denna flytt kommer inte bekostas av Tekniska nämnden i Höörs kommun utan den kostnaden som en ny placering av vägen måste bekostas av exploatören. Eftersom gång- och cykelvägen flyttas innebär det att även det farthinder (guppet) på Björkgatan behöver ges en ny utformning eftersom guppet fortfarande ska finnas kvar och finnas i linje med den nya sträckningen av gång- och cykelvägen. Det finns en stor sannolikhet att räddningstjänsten använder gång- och cykelbanan om olyckan skulle vara framme och förskolans gård behöver nås. Det innebär att gång- och cykelvägen behöver vara förstärkt för att inte gå sönder av räddningstjänstens fordons tyngd.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd exploatör/markägare att vid behov komplettera den översiktliga geotekniska undersökningen, avseende markens bärighet. Skulle det vid nybyggnations markarbeten påträffas under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen.

Fastighetsbildning inom planområdet beställs av berörd markägare/exploatör .

Grundkonstruktionen på bebyggelsen behöver utföras med en radonskyddande konstruktion eftersom planområdet ligger inom ett normalrisk område för radon.

Även om detaljplanen inte innehåller någon allmän platsmark så kan kommunen komma att drifta parkeringsytan och grönytan inom förskoleområdet under förutsättning att det blir en kommunal förskola.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap utses när det finns allmän platsmark inom detaljplaner. Det finns inte någon allmän platsmark inom den aktuella detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning

Fastigheter bildas genom avstyckning. Berörd markägare/exploatör ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning.

Detaljplanen föreslår att marken ska omvandlas till kvartersmark från att vara allmän platsmark. Det betyder att området som omfattas av detaljplanen kommer behöva avstyckas och bilda en ny fastighet. Det betyder att Höörs kommun inte kan ha förskolefastigheten på den nuvarande fastigheten utan att det skapas en helt ny fastighet.

Skulle fastigheten inte bebyggas med en förskola utan med bostäder behöver fastigheten ändå styckas av från fastigheten Höör 53:1 (den nuvarande fastigheten för parkmarken) och säljas vidare till ett privat företag (som förslagsvis bygger ett flerbostadshus) alternativt till privatpersoner.

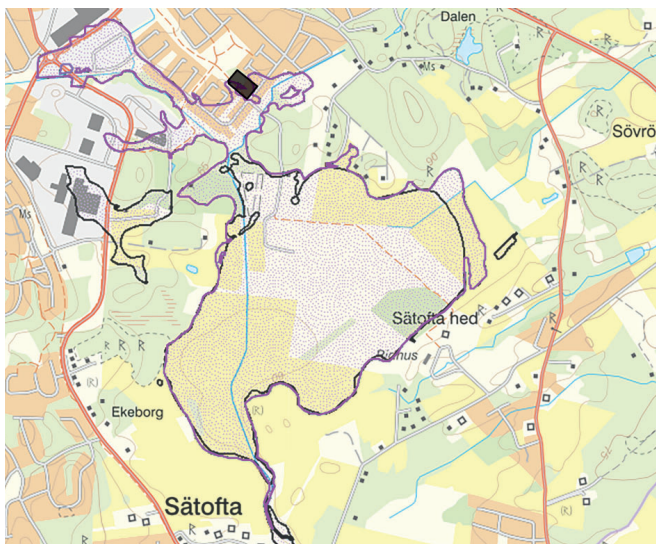
Ledningsrätt och servitut

Kraftringen Nät AB har ledningsrätt på sina kablar. Kabelstråket inom området berörs av markanvändningen SB, som är kvartersmark. Planarbetet medför att den starkströmsledning som finns inom området behöver omlokaliseras vilket medför att den ledningsrätt som finns på ledningen behöver en omprövning (1267-1322.1). Omprövning utförs av lantmäteriet efter att beställning har gjorts.

Dikningsföretag

Det finns två dikningsföretag som berör delar av planområdet. Dikningsföretaget Hör och Sätöfta byar (12-HÖÖ-161 samt 12-BOJ-50) som upprättades 1882 med anledning av nygrävning av flod-dike genom Hör och Sätöfta. Båtnadsområdet för dikningsföretaget syns på figur 15.

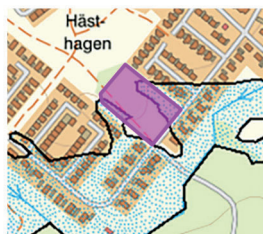
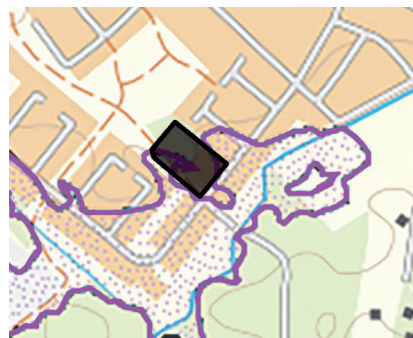
Dikningsföretaget Hörsåns vattenavledningsföretag (12-LN-363 samt 12-BOJ-50) som upprättades 1932 för att möjliggöra torrläggning. Dikningen för torrläggandet skulle vara klart innan sista december 1937. Båtnadsområdet för dikningsföretaget syns på figur 16.



Figur 15. Båtnadsområdet (rosa linje) för dikningsföretaget "Hör och Sätöfta byar". Planområdet är markerat med en svart rektangel.



Figur 16. Båtnadsområdet (svart linje) för dikningsföretaget "Hörsåns vattenavledningsföretag". Planområdet är markerat med en rosa rektangel.



Figur 17. Utsnitt från figur 15 och 16 som visar båtnadsområdena och planområdet.

Hörs kommun har markområden som berörs av de två dikningsföretagens båtnadsområden. Det har under de senaste 20 åren aldrig kommit till kommunens kännedom att något av dikningsföretagen är i drift.

Ekonomiska frågor

Driftkostnad för det kommunala huvudansvaret

Detaljplanen medför att mark kan komma att driftas av Hörs kommun om det skulle bli en kommunal förskola inom planområdet. Detta betyder att det uppkommer nya underhållskostnader för kommunens gatu- och parkenhet för att drifta planområdets parkeringsyta och grönyta (förskolegården).

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 m.m. idag. Beräknad driftkostnad för den aktuella detaljplanens förskola medför att den totala schablonkostnaden för området är cirka 110 000 kr.

Ovan nämnda schablonkostnad är utifrån 2018 års m²-priser, det innebär att områdets kostnader kan komma att förändras med tiden.

Övriga kostnader

Kostnadsansvaret för samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmarken samt eventuella flyttningar av underjordiska ledningar åligger exploatören/markägaren. Även en ny omplacering av gång- och cykelvägen med tillhörande fartreducerande åtgärd (guppet) på Björkgatan medför kostnader för exploatören. Dessa åtgärder kommer att säkerställas i ett avtal, exempelvis i ett markanvisningsavtal.

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

Lantmäterikostnader i samband med fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av exploatören/markägaren.

Eventuell kompletterande dagvattenutredning och/eller geoteknisk undersökning avseende markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation, bekostas av exploatören som även bekostar en eventuell arkeologisk undersökning.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Vid framtagande av planförslaget har Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef Jesper Sundbärg, enhetschef Plan, bygg och projekt samt Yvonne Hagström, planarkitekt från Höörs kommun medverkat.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Jesper Sundbärg
Enhetschef Plan, bygg & projekt

Yvonne Hagström
Planarkitekt

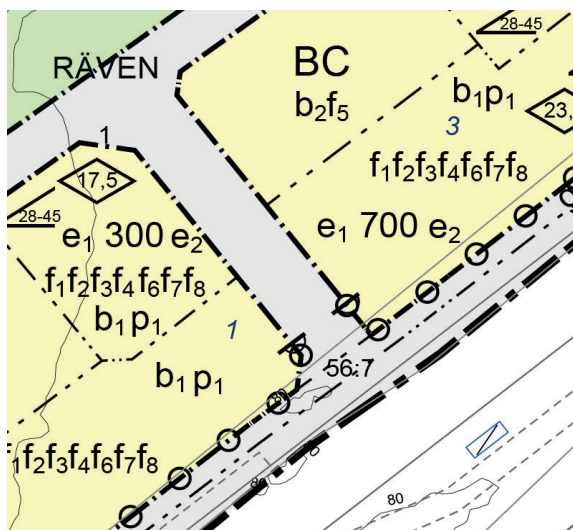
Bilaga 1

Hur man läser en plankarta

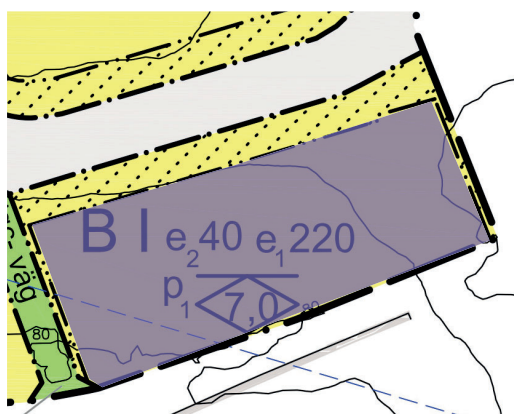
I en detaljplan regleras hur mark- och vattenområden ska användas. Detaljplanen reglerar användningen både på allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Vid reglering av användningen av ett område används versaler. Allmänna platser markeras med ett helt ord och kvartersmark markeras med en bokstav. Inom användningsområdena kan man reglera olika egenskaper. Egenskaper markeras med små bokstäver eller symboler.

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användningsområden (kvartersmark, allmän platsmark, vattenområde) avgränsas av en annan användningsgräns eller planområdesgräns. Egenskaper avgränsas av egenskapsgränser och av användningsgränser.



Eftersom kvartersmark (gula ytan) regleras genom "användningen av ett område" används versaler. Kvartersmark markeras med en bokstav, så för den föreslagna detaljplanen som det gjorts ett utsnitt från på intilliggande bild är det "B" och "C" som är användningsområdena. B och C avgränsas av användningslinjer (— · —) mot gatumarken (grå ytan). Ibland innehåller användningsgränsen cirklar för att visa på egenskapsbestämmelsen att det inte tillåts någon in- och utfart (så som det syns på bilden intill). Alla gemener och symboler som finns inom användningsområdet BC omfattar hela ytan. Med en egenskapsgräns (— · · —) inom BC innebär exempelvis att b_1 omfattar hela området fram till egenskapsgränsen.



Denna bild visar vilket område som exempelvis egenskapen p_1 avser. p_1 regleras på den lilamarkerade ytan inom användningsområdet B.

Bilaga 2

Nio hållbarhetsperspektiv från översiktsplanen

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

Befolkningstillväxt

Bidrar förslaget till att det byggs fler bostäder i Höørs kommun? Till att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas bättre? Till att bostadsutbudet blir mer varierat så att det går att byta bostad utan att flytta från kommunen? Till att livsmiljöerna i Höørs kommun blir än mer attraktiva och naturnära? Till att skapa möjlighet för nya arbetstillfällen?

Integrerad kommun

Bidrar förslaget till att människor från olika sociala grupper ser varandra? Till att integrera boende, arbete, kultur och rekreation? Till blandade upplåtelseformer och hustyper? Är samhällsfunktioner synliga på offentliga platser? Överbryggas barriärer och hinder?

Samspel och möten

Bidrar förslaget till att underlätta nätverk, interaktion och möten (figur U1.4.5)? Förstärks mötesplatser och offentliga rum? Finns ögon (det vill säga fönster) längs viktiga stråk och platser? Är stråken belysta, sammanhängande och integrerade i gatustrukturen? Är platserna tydliga i det offentliga rummet? Vad behöver bevaras?

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa

Underlättar förslaget vardagslivet? Bidra det till att vardagens servicefunktioner finns enkelt tillgängliga för människor oberoende av livssituation? Till att det är tryggt och säkert att röra sig i den byggda miljön? Till ett bättre utbud av service närmare människor? Till att grönstruktur finns tillgänglig i människors vardag? Vet vi tillräckligt om befintligt vardagsliv? Finns det funktioner som bör bevaras?

Identitet

Ger förslaget möjlighet att stärka identitet och bidra till att fler besöker området? Avspeglas identiteten i den fysiska omgivningen? Finns kulturhistoriska värden som bör bevaras? Kan näringsliv attraheras?

Miljöanpassat transportsystem

Bidrar förslaget till att stärka kollektivtrafiken genom nya bostäder med nära till järnvägsstation (1 resp 2 km)? Genom att servicefunktioner och kontor planeras nära stationsområden? Bidrar förslaget till att främja cykling och gång? Till att minska bullerstörningar? Till att öka utbudet av fossilfria drivmedel? Till att göra trafikmiljön säkrare?

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag

Bidrar förslaget till att minska riskerna för och konsekvenserna av översvämningar? Till att möjliggöra åtgärder för vattenvård? Till att minska utsläpp och läckage av näringsämnen?

Hushållning med mark- och vattenresurser

Bidrar förslaget till markhushållning genom förtätning och omvandling av redan bebyggda områden? Medför förslaget även exploatering av jungfrulig mark? Hur mycket och vilka marktyper? Vilka ekosystemtjänster påverkas genom förslaget? Hur kan de förstärkas, kompletteras, ersättas? Hur beaktas grundvattenresurser genom förslaget?

Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden

Bidrar förslaget till att skydda naturvärden? Kulturvärden? Rekreativintressen? Vilka åtgärder planeras för att utveckla och stärka natur-, kultur och rekreationsvärden? Bidrar förslaget till att utveckla och stärka en grön infrastruktur? Bidrar förslaget till att kompensera förlust av ekosystemtjänster?