



Bild från Blommeröd

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Bosjökloster 1:595, Blommeröd

Höors kommun, Skåne län

Upprättad: 2020-01-23, reviderad 2020-05-12

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Naturinventering
- Utlåtande

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Mette Dymling
Planarkitekt

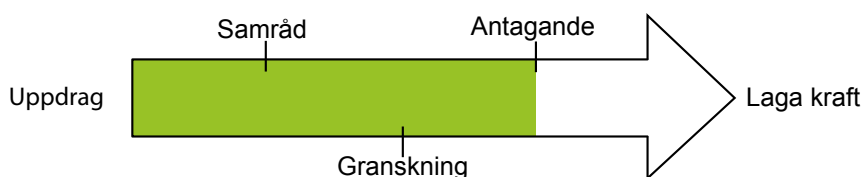
INNEHÅLL

TIDPLAN	2
PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	4
FÖRÄNDRINGAR FRÅN PLANPROGRAMMET ..	8
FÖRÄNDRINGAR FRÅN SAMRÅDET	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
FÖRSLAG	24
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER.....	28
KONSEKVENSER.....	30
GENOMFÖRANDE	30
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	31
EKONOMISKA FRÅGOR	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32

TIDPLAN

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

Samråd	vintern 2017
Utställning	våren 2020
Antagande (KF)	sommaren 2020
Laga kraft	sommaren 2020



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 planförslags samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

Arbetet sker med normalt planförfarande, i enlighet med äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10). Översiktsplanen 2018 redovisar området som bebyggelseområde, området finns även beskrivet i "Plan för Ringsjöbandet".



Figur 1. Översiktskarta som redovisar planområdets läge i förhållande till väg 23 och Västra Ringsjön.

Planens syfte och bakgrund

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att tillåta bostadsbebyggelse i huvudsak i parhus men kan även tillåtas bygga enfamiljshus på delar av fastigheten Bosjökloster 1:595, söder om Stanstorpsvägen vid "Blommeröd". Den nya bostadsbebyggelsen får inte placeras närmare än 12 meter från Stanstorpsvägen. Detaljplanen anger riktlinjer för ny 1-1½ plans bostadsbebyggelse för delar av fastigheten Bosjökloster 1:595, bland annat att färdigt golv ska placeras 30 cm högre än färdig gatunivå, för att undvika att byggnaden skadas av höga vattennivåer.

Bakgrund

År 2009 inkom en ansökan om planläggning för fastigheten Bosjökloster 1:595. I ansökan framgår det att sökande önskar exploatera området för permanent bostadsbebyggelse och att avsikten med planläggningen var att bebygga området med hänsyn till natur och miljö.

Kommunstyrelsen gav dåvarande planenhet i uppdrag att ta fram planhandlingar. Det arbetades fram en programhandling för området som skickades ut på samråd i början av år 2011. Planprogrammet utgör underlag för detaljplan. Syftet med ett planprogram är att kommunen tidigt ska få ett så brett och bra beslutsunderlag som möjligt. Berörda får med samrådet möjlighet till insyn samt påverkan genom att lämna synpunkter och idéer.

Efter att ett flertal utredningar tagits fram för planområdet har den föreliggande samråds-handlingen arbetats fram.

Efter samrådet har förslaget reviderats och exploateringen minskat i omfattning och förskjutits för att inte störa fladdermössen som har kolonier i området samt störa områden som är viktiga för deras födosök.

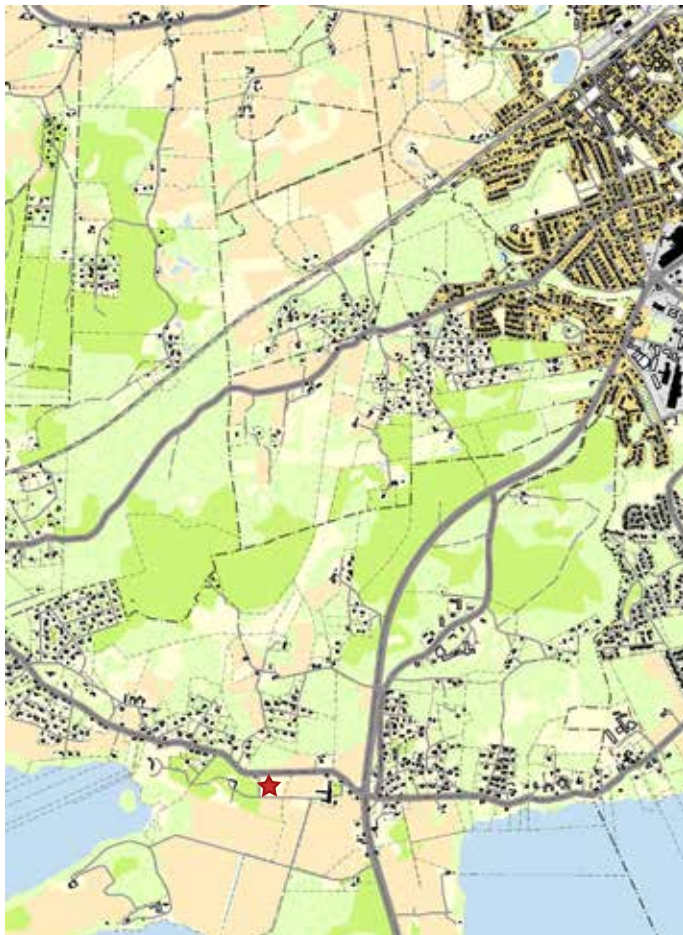
Planen var utställd för utställning våren 2020.

Planens huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av maximalt 12 st bostäder i form av 6 st parhus. Planen ska även vara möjlig att bebygga som friliggande enbostadshus om så skulle vara mer attraktivt att bebygga.

Plandata

Planområdets omfattning uppgår till ca 9000 kvm. Det aktuella planområdet är beläget cirka 4 km (fågelvägen) söder om Höörs tätort och ca 650 meter väster om väg 23 och Nybykorset. Detaljplanen avgränsas i norr av Stanstorpsvägen, i söder och öster av natur och betesmark samt i väster av vägen vid Grindstugan. All mark inom planområdet är privatägd.



Figur 2, Planområdets placering i förhållande mot tätorten.

Detaljplanering och planprocessen

Äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) gäller för den aktuella detaljplanen, eftersom planen påbörjades 2009. Kommunen ansvarar för att planlägga användningen av mark och vatten. I en detaljplan redogörs en detaljerad bild av markanvändningen och av hur miljön avses förändras eller bevaras. Detaljplanen skall grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt, (ÄPBL 5:18).

Förslag till detaljplan, som följer efter programmet, kommer att ställas ut i två omgångar, samråd och utställning om vardera minst tre veckor. Efter varje samråd kan förändringar göras och politiskt beslut ska tas om fortsatt arbete med detaljplanen. Utställningen är sista skedet då skriftliga synpunkter kan lämnas. Efter eventuella justeringar kan detaljplanen därefter antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen är juridiskt bindande efter det att den vunnit laga kraft, dvs. det är den markanvändning som detaljplanen anger som ska följas vid bygglov och vid annan förändring.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Översiktsplanen för Höörs kommun 2018 anger följande om inkringliggande område. "Detaljplan för Blommeröd är under framtagande och ska möjliggöra 20-25 nya bostäder. Höga naturvärden finns inom planområdet samt lågpunkter med avrinning från Orupsberget och översvämningsrisk från Ringssjön. Området består av hagmark samt stora inslag av ädel-lövträd. Stor hänsyn måste tas till dessa aspekter i den fortsatta planeringen. Utbyggnad på kortsikt. Fastigheten är privatägd. Området ligger 4,3 km från Höörs järnvägsstation."

Områdets avgränsning har ändrats sedan samrådet och har inte samma omfattning som det som anges i Översiktsplanen. Placeringen har även förskjutits så att en del av planområdet är utanför det område som Översiktsplanen pekar ut som utbyggnadsområde. Den nya avgränsningen och omfattningen är bättre avvägd mot både natur och grundar sig på samma område som Översiktsplanen anger. Det kan därmed anses att planen stämmer överrens med Översiktsplanen för Höörs kommun 2018.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan. Befintlig bebyggelse i direkt anslutning till planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

Avvägning miljöbalken

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

Behovsbedömning

Vid planering ska kommunen iakttä 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 ovan nämnda normer överskrids.

Behovsbedömning från 2010

Den sammantagna bedömningen är att ett genomförande av bebyggelse inom programområdet inte medför betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten eller andra resurser enligt de regler som anges i miljöbalken (MB) 6 kap 11 -18 och 22§ § och plan- och bygglagens (PBL) 5 kap 18 §. Natur- och kulturvärden påverkas dock då skog tas bort, hus flyttas och en grupp av nya bostadshus uppförs. Utformningen kommer att revideras inför nästa skede, detaljplanen, med större hänsyn till naturförhållanden, hydrologi etc. Bebyggelse bör kunna anpassas så att den smälter väl in i landskapsbilden. Skyddsvärda träd och miljöer sparas. Exploateringen anpassas att ligga på nivåer där ingen risk för översvämning föreligger.

Programområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Den tillkommande bebyggelsens skala och volym bedöms i förhållande till befintlig bebyggelsegestaltning i området innebära liten påverkan på landskapsbilden och på kulturmiljön.

Kommunens ställningstagande gällande en särskild miljökonsekvensbeskrivning för området är att det inte behöver upprättas. Däremot behöver naturvärdena utredas vidare samt hur bebyggelse kan placeras så att höga naturvärden sparas i så stor utsträckning som möjligt. I övrigt krävs att olika utredningar tas fram innan bebyggelsens placering och omfattning slutligen bestäms i detaljplan. Omfattningen av möjlig byggnation bedöms dock bli mindre än vad som anges i inkomna förslag (för att se planprogrammets förslag på utbyggnad se figur 6 på sid. 9.

Till samrådshandlingen har det tagits fram ett flertal utredningar för att belysa planrådets förutsättningar. Utredningar som tagits fram är:

- Arkeologisk undersökning, framtaget av CMB Uppdragsarkeologi 2011
- Översvämningsskartering, framtaget av SMHI 2012
- Naturvårdsutlåtande, framtaget av Naturcentrum AB 2012
- Översiktlig geoteknisk undersökning, framtagen av GeoExperten i Skåne AB 2013
- Inventering av fladdermöss, framtaget av Naturcentrum AB 2015
- Inventering och sammanställning av arter, framtaget av Naturcentrum AB 2015
- Dagvattenutredning, framtagen av WSP 2015, rev 2016, rev 2019

Till utställningshandlingen har planförslaget gjort en omfattande revidering. Hela området väster om Grindstugan har tagits bort då det framkommit att detta område var viktigt både för djur och växtliv och främst för att säkerställa att ingen skada uppkommer till fladdermössens kolonier och födosöksområde.

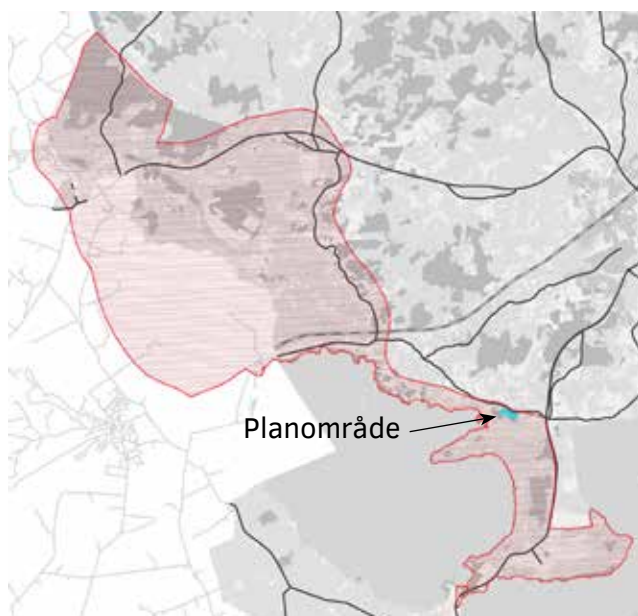
Respektive utredning redogörs under den förutsättningsrubrik som berör det aktuella ämnet, exempelvis redovisas den arkeologiska undersökningen under rubriken "Kultur".

Behovsbedömningen för samrådsförslaget är densamma som för planprogrammet. De ovan nämnda utredningarna som tagits fram till samrådsskedet har legat till grund för den aktuella detaljplanen och bidragit till detaljplanens utformning. Ingen ny bostadsbebyggelse tillåts ha en lägre golvnivå än +56,5 meter (i höjdsystemet RH2000). Mark som ligger både över och under denna nivå kan behöva fyllas upp för att det ska vara möjligt att uppnå en lägsta golvnivå som är säkrad från översvämmande ytvatten och från högt grundvatten. Ingen ny bostadsbebyggelse tillåts inom strandskyddat område och efter de naturvärdesinventeringar som gjorts inom området har Höörs kommunstyrelse beslutat om en avgränsning för planområdet för att säkerställa den flora och fauna som behöver finnas kvar inom området. Utifrån utredningarnas resultat och den ändrade planutformningen vidhåller Höörs kommun att en nybyggnation av bostäder inte har betydande miljöpåverkan på området.

Riksintressen

Avsikten med ett riksintresse är att det avgränsade området ska skyddas mot åtgärder som kan komma i konflikt med det samhällsintresse som legat till grund för riksintresseförklaringen. Syftet med riksintressena är att åstadkomma en god hushållning med landets värdefulla mark- och vattenresurser.

De riksintresseområden för kulturmiljövård som finns i Sverige är av varierande karaktär och storlek. De kan omfatta allt från små bebyggelsemiljöer som speglar en speciell historisk epok till vidsträckta landskapsavsnitt som präglats av en lång tidsutveckling.



Figur 3. Riksintresset för kulturmiljövård med planområdet utpekade.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Ageröd - Bosjökloster - Mölleriket [M:K 37]. Motiveringen till riksintresset är att det är en dalgångsbygd och slottlandskap kring Rönne å och Västra Ringsjön. Detta landskap är ett område med förhistorisk bosättnings- och brukningskontinuitet som formats av verksamheten som bedrevs av medeltidens kloster och även av den senare (efter 1800-talet och de effektivare brukningsmetoderna) okyrkliga storgodsbildningen där det främst är slottet som givit formen till bebyggelsen och odlingslandskapet.

I planprogrammet skrevs det att *"den tillkommande bebyggelsens skala och volym bedöms i förhållande till befintlig bebyggelsegestaltning i området, innebära liten påverkan på landskapsbilden och på kulturmiljön"*. Länsstyrelsen

ytrade sig om planprogrammet och gällande riksintresset för kulturmiljö skrev de: *"Länsstyrelsen anser att föreslagen utbyggnad är förenlig med gällande riksintressen."*

Kommunekologen skrev i sitt yttrande till planprogrammet följande:

"Det aktuella markområdet utgör historiskt en del av Bosjöklosters ägor och är en del av det gods- eller slottslandskap som riksintresset för kulturmiljö avser. Typiskt för godslandskapen är bland annat ekarna. Detta är uppenbart kring Bosjökloster, men kan studeras även vid en rad andra gods, som till exempel Wanås, Yddinge och Sövdeborg. Ekarna har genom åren sparats på godsens marker i en betydligt större utsträckning än på självägande bönders mark. Bland annat var det ett sätt att visa på rikedom; att man hade råd att spara dem trots att de tog ljus och växtkraft från grödorna."

Riksintressen i planområdets närhet

Ringsjöarna är riksintresse för yrkesfiske. Lillö är riksintresse för naturvård och väg 23 utgör riksintresse för väg.

Framtida riksintressen för höghastighetsjärnväg mellan Malmö och Jönköping. Trafikverket genomför just nu en åtgärdsvalsstudie om placeringen av den framtida höghastighetsjärnvägen. I åtgärdsvalsstudien har en bred korridor för var man ska utreda placeringen av höghastighetsjärnvägen utpekats. Nästan hela Höörs kommun är inom denna korridor. Planen bedöms inte påverka den framtida höghastighetsjärnvägens placering då planen är placerad så nära Västra Ringsjön. Höörs kommun håller sig uppdaterad i utredningen om var den korridoren för höghastighetsjärnvägen hamnar och anpassar sig efter denna.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav planuppdrag för fastigheten Bosjökloster 1:595 den 1/6 2010. Efter uppdraget arbetades planprogrammet fram som beslutades om samråd den 9/11 2010. Den 10/8 2015 beslutade kommunstyrelsen att rekreationsstråk inte skulle ingå i detaljplanarbetet utan att kultur- och fritidsnämnden fick uppdraget att skapa rekreationsstråk till Västra Ringsjön genom fastigheten Bosjökloster 1:595. Kommunstyrelsen beslutade den 7/12 2015 om avgränsning av fastigheten Bosjökloster 1:595 för vad som är lämpligt att exploatera. Efter samrådet har det uppmärksammats att det finns flertal arter fladdermöss inom området både som har kolonier och sitt födosöksområde. Planen har därför åter ändrat sin avgränsning för att inte påverka koloniplatser eller huvudsakliga födosöksområden. KS tog därför 2018-06-05 ett beslut om att godkänna den nya avgränsningen av planområdet och att godkänna avsteg från att tomterna minst ska vara 1000 kvm. Även bebyggelse i form av parhus godkändes.

FÖRÄNDRINGAR FRÅN PLANPROGRAMMET

Sedan planprogrammet varit ute på samråd har det tagits fram ett flertal utredningar som har påvisat på olika sorters konsekvenser. Dessa utredningar har medfört att planområdet har fått en annan utformning än vad tidigare plandokument redovisat.

För att säkerställa naturvärden som finns i området har olika områden pekats ut som bevarandsvärda, dessa har inneburit att planområdet har ändrat utseende. Förändringen av planområdet ökar möjligheten för att skyddsvärda biotoper och vattendrag ska kunna finnas kvar inom området. Planområdet omfattas huvudsakligen av tätbevuxen skogsmark vilket medför att den flora och fauna som finns i det öppna beteslandskapet kan finnas kvar.

Strandskyddet som i planprogrammet ingick i det föreslagna planområdet har i detta skede säkerställts genom att planområdet använder strandskyddsområdet som avgränsning i sydväst. Detta innebär att det inte finns något strandskyddat område inom planområdet.

Efter planprogrammet gjordes en utredning för en lämplig lägsta golvnivå som ska minska risken för att bostäder översvämmas vid höga vattenstånd. I dagvattenutredningen som också kommit till efter planprogrammet har en översiktlig höjdsättning gjorts för området för att säkerställa att ny bebyggelse inte skadas vid höga flöden från naturmarken norr om planområdet.

I planprogrammet pekades det ut två vägar som skulle leda in till den nya bostadsbebyggelsen, Lillövägen och entrévägen till Blommeröd - vid "Grindstugan". I föreliggande förslag har Lillövägen tagits bort som en anslutande väg och det kommer bara vara en väg in i området och det är en ny väg vid Grindstugan.



Figur 4. Förslag A och B från planprogrammet.



Den stora förändringen av utbyggnadsförslagen i föreliggande förslag är antalet bostadstomter. I planprogrammet redogjordes två förslag med 38 respektive 30 tomter. Det angavs också i planprogrammet att antalet tomter var för många och att detta skulle utredas vidare. I föreliggande förslag har antalet tomter ändrats och förslaget inrymmer 19 tomter.

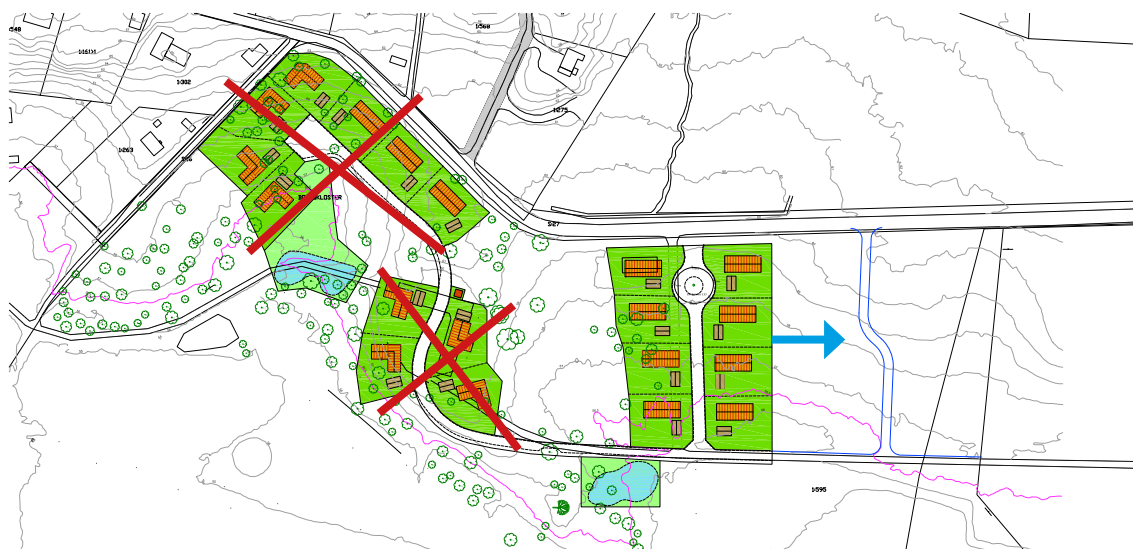
I planprogrammet redogjordes att det enligt planuppdraget skulle utredas och föreslås åtgärder för att skapa en ökad tillgänglighet till Västra Ringsjön. Det står också "marken är tillgänglig enligt allemansrätten, men om markägaren är intresserad kan tillgängligheten ökas fysiskt genom anläggande av stigar, vilket bör regleras genom avtal". I augusti 2015 beslutade kommunstyrelsen att rekreationstråksfrågan skulle placeras hos kultur- och fritidsnämnden. Detta innebär att föreliggande detaljplan inte innehåller något förslag som förbättrar tillgängligheten till Västra Ringsjön. Den framtagna detaljplanen omfattar endast ny bostadsbebyggelse, tillhörande gata för att nå de nya fastigheterna som föreslås i planen och naturmarken för dagvattenhanteringen.

Förändringar från samrådet

Under samrådet inkom yttranden från Länsstyrelsen och berörda sakägare om oro för att planens omfattning allvarligt kommer påverka fladdermössens fortsatta möjlighet att använda området som boendemiljö och födosöksområde. Efter yttrandena gjordes en enklare konsekvensbeskrivning av planförslaget och dess eventuella påverkan på fladdermössens fortlevnad i området. Yttrandena som kom in hänvisade till den optimala miljön för pipistreller som planområdet innehåller innan exploatering, med en stor variation av både grova ädellövträd, brynmiljöer och varierat mellan både tätare och lite öppnare miljöer. Utformningen vid samrådet innebär att åtminstone en koloni av dvärgpipistreller kommer att tas bort och flera ytor som är av stort värde för fladdermusfaunan kommer att tas i anspråk.

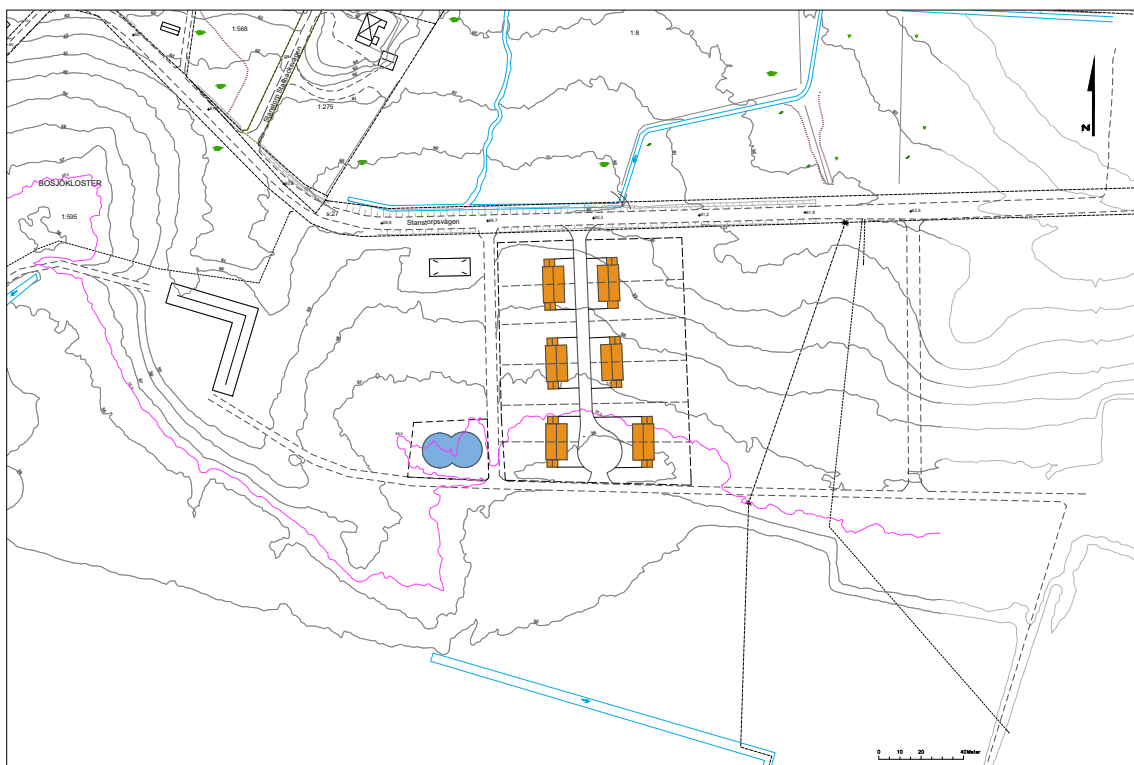
Ställningstagandet efter samrådet är att man inte bedömer att det är möjligt att skapa tillräckliga kompensationsåtgärder för att säkerställa fladdermössens fortsatta fortlevnad i området samtidigt som hela planområdet exploateras enligt samrådsförslaget. En exploatering av området kommer att innebära avverkning av träd och buskskikt samt ökad ljusförorening från eventuell gatubelysning och bebyggelse.

För att säkerställa att man inte påverkar fladdermusfaunan i området så har kommunen fått råd från Naturcentrums fladdermusexpert som även gjorde inventeringen. Enligt Ahlén är det bästa ur fladdermössens perspektiv att flytta bebyggelsen så långt ut i den öppna hagmarken som det går för att minska intrången i den befintliga värdefulla vegetationen.



Figur 5 Områden som tagits bort efter samrådet för att inte störa fladdermössens habitat och födoinsamlingsområden. Kvarvarande område har även flyttats åt öster.

Kommunen har på grund av yttrandena valt att revidera förslaget till planområde till att enbart gälla den östra delen av det tidigare planområdet. Det kvarvarande området har exploatören valt att flytta längre åt öst än det tidigare området, detta i samråd med fastighetsägaren till Bosjökloster 1:755 som har för avsikt att på sikt avveckla sin hästverksamhet. Det kvarvarande planområdet kommer även ändras från enligt samrådsförslaget med möjlighet till 8 friliggande enbostadshus till upptill 12 st bostäder i sex stycken parhus. De separata tomterna kommer att bli mindre än de tidigare förskrivna 1000 kvm. Hörs kommunstyrelsens arbetsutskott har ställt sig positiva till den nya utformningsförslaget.



Figur 6, Förslaget nytt planområde och utformning

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger inom Blommeröds Arabstuteris marker som används för hästhållning. Planområdet innehåller ingen bebyggelse. Närmaste byggnad är Grindstugan och ligger strax väster om planområdet. I övrigt angränsar permanenta bostäder, gårdar samt fritidshus till planområdet.



Befintliga entrén in i området och Grindstugan till höger i bilden. Denna infart stängs vid genomförandet.

Mark och vegetation

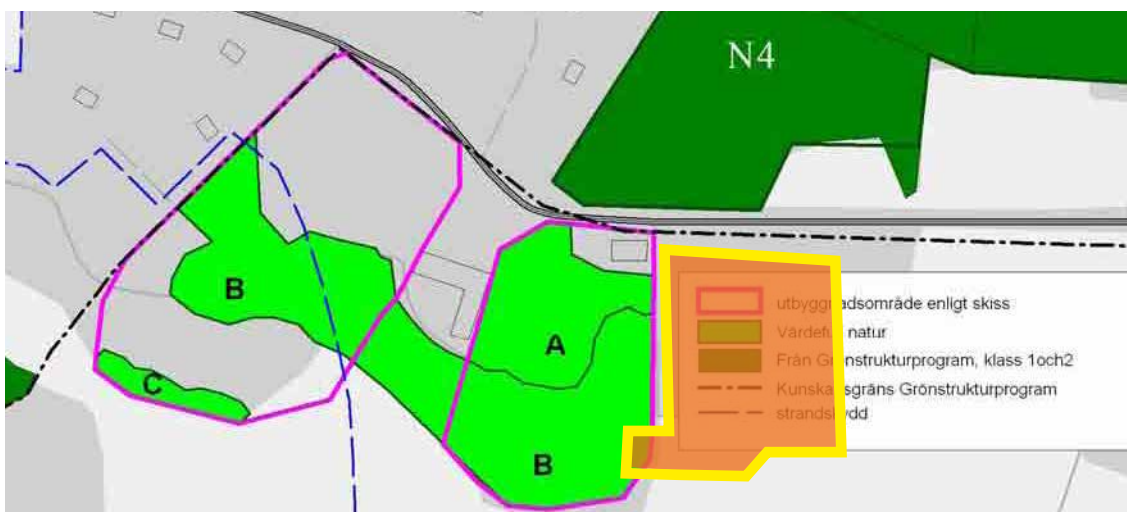
Topografi

I planområdets nordligaste del ligger den högsta marknivån på 60 meter. Den lägsta nivån på 56 meter finns på ett flertal platser inom planområdet, i den sydöstra och i den västra delen.

Vegetation

Inom fastigheten Bosjökloster 1:595 dominerar ek och björk med gammal fläder och hassel i buskskiktet medan ask och al är rikligt företrädna i de mer blöta delarna av området. I den blöta miljön är buskskiktet väl utvecklat med framförallt hägg och hassel. Flera av ekarna inom området är gamla och några har större ihålligheter i stammen vilket är värdefullt för flera skyddsvärda arter.

En översiktlig naturvärdesbedömning gjordes av kommunens ekolog i samband med att planprogrammet arbetades fram. På figur 9 redovisas en ungefärlig avgränsning av det nya planområdet (gul/orange yta). Planprogrammet Område A (klass 2) utgör en förlängning av de värdefulla, näringsrika, fuktiga lövskogarna med rörligt markvatten, ek, ask, hagtorn mm i område N4 (grönstrukturprogrammet).



Figur 7. Kommunekologens naturvärdesinventering från planprogrammet där det nya planområdet är översiktligt inritat med gul/orange yta.

Område B (klass 1) utgörs av ömsom hävdade och igenväxande ekhagar med inslag av mycket grova träd. Resterande marker består i huvudsak av dels ekskog på relativt torr och mager mark i norr, dels ung lövskog i söder.

I kommunekologens bedömning angavs det att:

"Större delen av det föreslagna området (AB) är olämpligt att bebygga ur naturvårdssynpunkt och särskilt då ekhagarna (område B). Eklandskapet kring Ringsjöarna har mycket höga naturvärden. Antalet ekar av sådan ålder och kvalitet att de är intressanta som livsmiljö för rödlistade insekter, lavar mm är inte fler än att samtliga kvarvarande, värdefulla ekmiljöer i området behöver bevaras för framtiden. I bedömningen poängteras att "Det eklandskap vi ser idag bara är en spillra av vad som en gång fanns".

Större delen av de utpekade områdena som inte bör bebyggas enligt kommunekologen har i den aktuella samrådshandlingen lämnats utanför planområdet.

Under 2012 presenterades ett naturvårdsutlåtande vars syfte var att presentera trädmiljöerna och dess naturvärden i området och även utgöra ett underlag till detaljplan. Resultatet av denna undersökning visar på flera biologiskt intressanta biotoper. Det finns ett flertal äldre träd inte minst bland ekar. Gamla ädellövträd är av en stor betydelse för flora och fauna i området. Inventeringen visar även på förekomster av rödlistade arter knutna till trädmiljöerna. Huvuddelen av de rödlistade arterna är relativt väl spridda i liknande biotoper i det omgivande landskapet med samtliga är sannolikt minskande. Ett par av de rödlistade arterna har dock glesat mellan sina få förekomster i södra Sverige. Områdets största värden bedöms finnas knutna till miljöerna med äldre ekar samt till de fuktiga ask- alkärren.



Figur 8, Röda punkterna visar värdefulla träd.

I området söder om grusvägen som leder till stallet finns ett flertal träd med kända förekomster av rödlistade arter och dessa bör särskilt uppmärksammas, se figur 8.

Under 2015 gjordes två inventeringar över det dåvarande planområdet, en över fladdermöss och en annan som är en sammanställning av arter inom området. Fladdermusinventeringens syfte har varit att klarlägga om det finns fladdermuskolonier i området och vilken funktion området har för fladdermössen. Samtliga fladdermöss är sedan 1986 fridlysta i Sverige och omfattas av artskyddsförordningen samt är upptagna i EU:s art- och habitatdirektiv. Under inventeringen påträffades 11 olika fladdermöss varav tre är rödlistade (fransfladdermus, sydfladdermus och sydpipistrell). Under inventeringen hittades ett träd, relativt grov ek, med en koloni av dvärgpipistrell (se gul cirkel med siffran 4 på figur 8). Väster om stallbyggnaden förekom även dvärgpipistrell, sannolikt finns det en koloni men bohålet kunde aldrig lokaliseras. De tre mest ovanliga arterna, sydpipistrell, sydfladdermus och fransfladdermus påträffades i så pass små antal att de sannolikt inte hade kolonier inom området. Området nyttjas dock som en del av deras födosöksområde. Artantalet (11 stycken) kan sannolikt också förklaras av stor variation i träd- och buskskikten. Det är troligt att det inom några kilometers radie finns andra, lika artrika platser.

I rapporten har det föreslagits möjliga skyddsåtgärder för fladdermössen eftersom artrikedomen av fladdermöss motiverar särskilda anpassningar och skyddsåtgärder. Påverkan på fladdermössen beror på hur mycket av fladdermusmiljöerna som tas i anspråk och vilka

anpassningar/skyddsåtgärder som genomförs. För att mildra påverkan kan medelgrova till grova träd skyddas tillsammans med andra äldre ädellövträd, både i bestånd och som solitärer. Kvaliteterna som jaktmiljö är också av vikt. Idag är området omväxlande med partier av tät lövskog, halvöppna och helt öppna partier. Eventuella avverkningar av träd och buskar bör genomföras under perioden december - mars för att minimera risken för påvekan på fladdermusfaunan. Vissa fladdermusarter reagerar negativt på belysning som exempelvis gatubelysning. En återhållsam belysning i området är en möjlig skyddsåtgärd.



Figur 9. Den lilla gula cirkel redovisar trädet med dvärgpipistrell och den större gula ytan redovisar området där det inte gick att lokalisera bohålet.

En tredje rapport är en fördjupad artinventering som kompletterar det tidigare naturvårdsutlåtandet samtidigt som det är en sammanställning av befintlig och ny artinformation från området. För rapporten har området besökts ett flertal gånger för att inventera groddjur och fåglar, fåglar och orkidéer, orkidéer och läderbagge samt fladdermöss. Resultatet är att större delen av de rödlistade arterna finns söder om den grusväg som leder till stallet inom planområdet. De rödlistade trädslagen ask och alm finns spridda på flera platser inom området och har inte redovisats på någon karta.

Orkidé - trots goda förutsättningar med mullrik jord och lämplig årstid har inte några orkidéer påträffats inom planområdet.

Groddjur - i anslutning till planområdet finns småvatten, en mindre bäck och blöta sumpskogspartier som har betydelse för groddjur. Inga hänsynskrävande groddjur har noterats.

Fåglar - området är varierat och hyser en ganska artrik fågelfauna. Arterna och tätheten är ungefär vad som kan förväntas i ett område med denna karaktär. Samtliga vilda



Figur 10. Bild från den sammanställda rapporten som redovisar rödlistade arter. Det finns sju kategorier för rödlistade arter och kategorierna är följande; RE=Försvunnen, CR=Akut hotad, EN=Starkt hotad, VU=Sårbar, NT=Missgynnad, DD=Kunskapsbrist och LC=livskraftig.

fågelarter omfattas av artskyddsförordningen, dock ska rödlistade och minskande arter prioriteras. Av de arter som behöver prioriteras har stare och gulsparv noterats i området.

Läderbagge - spillning och fragment brukar vara relativt enkelt att hitta under lämpliga ekar med ihåligheter. I området hittades 2-3 lämpliga ekrar men inte vid någon av dessa kunde spår av läderbagge hittas.

Fladdermöss - området har en artrik fladdermusfauna och tre av fladdermusarterna inom området är rödlistade. Dessa påträffades dock i så låga antal att de sannolikt inte hade kolonier i området. Ett koloniträd för dvärgpipistrell hittades och ett mindre avgränsat område med en koloni - men trädet hittades aldrig för detta område.

Naturvårdsprogram

Hörs kommun har tagit fram ett Naturvårdsprogram som antogs av kommunfullmäktige i februari 2013. Programmet är ett kunskaps- och planeringsunderlag som visar på värdefulla naturområden i kommunen och ska fungera som ett stöd i den fysiska planeringen. I Naturvårdsprogrammet finns en klassificering av naturvärdena inom kommunen. Klassificeringen är i en tre-gradig skala:

Naturvärdesklass 1 = särskilt höga naturvärden

Naturvärdesklass 2 = mycket höga naturvärden

Naturvärdesklass 3 = höga naturvärden

Planområdet finns utpekade i programmet och redovisas enligt följande: *"Runt arabstuteriet Blommeröd är landskapet omväxlande med gamla träd, beteshagar, sumpskogar och gårdsmiljöer. Det finns gott om ädellövträd, inte minst gamla ekar men i viss mån även askar. Ekarna står huvudsakligen i mer öppna marker medan asken förekommer både i betesmarker och i sumpskogar, då ofta tillsammans med al. I några igenväxande beteshagar och i brynmiljöer finns gott om hassel, hagtorn och fläder. På de gamla fläderbuskarna förekommer ovanliga lavar som fläderlundlav och storsporig kraterlav. Även de gamla ekarna hyser ovanliga kryptogamer. Både stående och liggande död ved finns till gagn för bland annat svamp och insekter. De lövträdsrika markerna är utmärkta för hackspettar och i området finns både mindre hackspett, större hackspett och gröngöling. Jordmånen varierar från ren sand till näringsrik och kalkpåverkad."* Naturvärdesklassificeringen för området är satt till siffran 1, särskilt höga naturvärden.

Sumpskog

Det finns inget utpekade sumpskogsområde inom planområdet. Norr om Grindstugan, direkt norr om Stanstorpsvägen, finns däremot en sumpskog. Denna sumpskog domineras av ask samt al och är en över-silningsskog (förekommer i de flesta fall i sluttande terräng. Kännetecknande för den är att vatten i eller nära ytskiktet sakta rör sig "silar" igenom marken. Skogen är i allmänhet produktiv, i vissa fall högproduktiv, detta som ett resultat av att det rörliga vattnet ökar tillgången på växtnäringssämnen per tidsenhet.).



Figur 11. Kartan visar var det finns sumpskog, nyckelbiotop och naturreservat i planområdets närhet.

Biotopskydd

Inget generellt biotopskydd finns inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

I samband med den geotekniska undersökningen 2013, mättes även markradonhalterna.

Resultatet var att halterna låg mellan 22,1 - 42,7 kBq/m³, vilket ligger i det intervall som klassas som normalriskområde (10-50 kBq/m³). För att markradon inte ska tränga in i bostadshus behöver grundkonstruktionen vara radonskyddande. Detta kan tillgodoses genom att alla genomförningar mot mark tätas mot omgivande betong - åtgärden syftar till att minimera inträngning av radonhaltig jordluft in i bostäderna.

En ny geoteknisk undersökning gjordes över det nya planområdet november 2019. Undersökningen visar jordlager som består av överst mullhaltig sand till mellan ca djup 0,4-0,8 meter under markytan. Under den mullhaltiga sanden påträffas ett sand skikt som varierar mellan 0,3 och 1,1 meter. Sanden kan vara grusig och lerig. Därefter påträffas sandig lermorän till 6 meters djup, kan innehålla skikt av silt.

Vid undersökningstillfället installerades ett grundvattenrör och grundvattenytan mättes vid ca 0,9 meters djup. Fler mätningar behövs för att kunna fastställa grundvattenytans årsvariation.

Planerade byggnader och anläggningar bedöms kunna grundläggas med platta på mark utan extra åtgärder. Jord med organsikt innehåll, såsom muljord ska schaktas bort och ersättas med kontrollerad fyllning under konstruktioner.

Strandskydd

Från Västra Ringsjöns strandlinje råder strandskydd 300 meter inåt land och 100 meter ut i vattnet. Bestämmelserna om strandskydd syftar till att behålla våra stränder tillgängliga och ge möjlighet till ett rikt friluftsliv för allmänheten och behålla förutsättningarna för ett rikt växt- och djurliv. Strandskyddet berörs inte av planens nuvarande omfattning.

Gemensamhetsanläggning

Det finns inga registrerade gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter på fastigheten Bosjökloster 1:595.

Kultur

Riksintresse

Planområdet ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövård och benämns Ageröd-Bosjökloster-Mölleriket [M:K 37]. Riksintresset beskrivs enligt följande: "Dalgångsbyggd och slottslandskap kring Rönne å och Västra Ringsjön med förhistorisk bosättnings- och brukningskontinuitet som präglas av medeltidens kloster (Bosjökloster) och dess verksamhet samt senare profan storgodsbildning".

Kulturmiljöprogram

Länsstyrelsen har pekat ut ett antal områden med särskilt kulturvärde i kulturmiljöprogram varav ett område är detsamma som ovannämnda riksintresseområde, "Ageröd-Bosjökloster-Stehag-Stockamölla".

Vad är ett kulturmiljöprogram? Länsstyrelsen redogör begreppet såhär: "*Kulturmiljöprogrammet är i första hand ett regionalt och skånskt kunskapsunderlag för samhällsplanerare i kommuner, Trafikverket, konsulter med flera. Programmet är indelat i tre delar; särskilt värdefulla kulturmiljöer, Skånes historia och utveckling samt Skånes kulturmiljöprofil. De utpekade miljöerna i kulturmiljöprogrammet visar alla på någon typ av kulturhistoriskt värde. Det kan vara som dokumentvärde, det vill säga historiska egenskaper, eller som upplevelsevärde, t ex estetiskt och socialt engagerande egenskaper. De uppvisar ett eller flera av begreppen kvalitet, autenticitet, pedagogiskt värde, sällsynthet och representativitet.*"

Särskilt värdefulla kulturmiljöer

Ageröd-Bosjökloster-Stehag-Stockamölla är ett särskilt värdefull kulturmiljö och i kulturmiljöprogrammet redogörs Bosjöklosters gods, Munkarp och Gudmundtorp, Vittseröd, Klinta gård, Stockamöllan-Hasslebro och slutligen Stehag. Det som redogörs nedan är det som tydligast kan kopplas samman med planområdet Blommeröd.

Landskapskaraktären är skiftande med odlade och betade marker och lövträdsdungar. Vid sjön utbreder sig låglänta strandängar. Landskapet öster om mossen har en delvis ålderdom-

lig prägel med bibehållen äldre vägsträckning, stengärden, äldre bebyggelse och trädgångar. Landskapet visar en tydlig kontinuitet från förhistorisk till modern tid. Området är av speciellt intresse genom fyndplatser från äldre stenålder vid Ageröds mosse och vid Ringsjöns stränder.

Översiktlig beskrivning av Höör

Länsstyrelsen har även kulturmiljöprogram med översiktliga beskrivningar för varje kommun i Skåne. I programmet för Höörs kommun som berör området där planområdet är beläget redogörs i styckena nedan.

Höör är ett område som i ett skånskt perspektiv har en karaktär av relativt marginell odlingsbygd. Det mänskliga nyttjandet av marken beror i stor utsträckning av områdets olikartade naturgeografiska förutsättningar. För Höör finns det huvudsakligen två landskapstyper med skiftande karaktär gällande topografi, jordarter och bördighet. Söder om Ringsjön är terrängen delvis flack och delvis kuperad. Dominerande jordart är den så kallad nordöstra skiffer/urbergsmoränen, som i historisk tid bildat grundvalen för en halvöppen risbygd. Norr om Ringsjön höjer sig en landrygg, vars terrängformer närmast ansluter till sydsvenska höglandets. Bygden är här starkt kuperad och stenbunden. Den är rik på småsjöar och sammanhängande skogsområden. Jordartsinnehållet är till övervägande del urbergsmorän. I gränzonen till den nordliga urbergsmoränen har vi Ringsjöbygden med sitt vidsträckt sjösystem, varav Ageröds mosse utgör en tidigt igenvuxen del.

Bosjöklosters godsbestånd var ursprungligen begränsat till ett trettio-tal gårdar kring Ringsjön. Under medeltidens lopp tillväxte godsmassan genom donationer, köp och byten. Vid reformationstidens början (början av 1500-talet) framstår Bosjökloster som det tredje rikaste klostret i landskapet (efter Dalby och Herrevad): Förutom klosterön, som brukades direkt under klostret, fanns det drygt 260 arrendegårdar. Dessa var spridda i 15 skånska häradar med en klar koncentration till Frosta härad (168 gårdar).

Risbygden - En mellanställning mellan den rena åkerbruksbygden och den utpräglade skogsbygden utgjorde den så kallade "risbygden", som enligt äldre tiders lantmätare angavs vara belägen "mellan plogen och skogen". Bebyggelsemönstret kunde här skifta från byar till enskilda gårdar, plogtyperna och odlingsystemen likaså. Huvudnäringen har inom risbygden varit boskapsaveln. Något som gav kulturlandskapet den särprägel som tydligt syns i det äldsta kartmaterialet från 1700-talet: De största arealerna upptogs av fäladsmarker, medan inägorna ofta innehöll lövskog för lövtäkt. För övrigt bestod den brukade marken av slätterängar och åkrar av varierande storlek, i ensäde eller tvåsäde. Området kring Ringsjöarna och söderut har betecknats som den centrala risbygden. Spåren av det gamla kulturlandskapet har i flera avseenden förändrats i tiden efter 1800: byar har skiftats och glesats ut. Betesfäladar och åkerytor har planterats med skog och ängsmark har förvandlats till betesmark och så vidare.

Under 1800-talets lopp hade en betydande omvandling av odlingslandskapet ägt rum. Genom utdikning av de tidigare vitt utbredda våtmarkerna, genom sänkning av flera sjöar (bland annat Ringsjön 1882-83), genom röjning i skogarna, stenbrytning och upplöjning av gammal fäladsmark genomfördes en omfattande jordmobilisering, vars främsta syfte var att utvinna ny åkermark.

Under 1960-talet var i igenläggningen av åker omfattande norr om Ringsjön. Skog planterades på tidigare odlingsmarker och många gårdar ges nya funktioner som fritidshus. Både ringsjöbygden och skogstrakterna i norr har sedan sekelskiftet varit eftersökta för fritidsbosättning, som numera här och var förekommer i tätare ansamlingar och ger omgivningarna sin speciella prägel.



Stanstorpsvägen

Kulturväg

Norr om planområdet finns Stanstorpsvägen som är kulturhistoriskt intressant då stora delar av vägsträckningen är bevarad. Vägsträckningen syns på figur 17 där det är tydligt att vägens utformning har varit densamma. Det är efter den ekonomiska kartan (1970-1971) som vägen får en ny utformning öster om planområdet, vägen får ett rakare utseende.

I takt med att landskapet koloniserades uppstod ett mönster av vägar, som delvis ligger till grund för dagens vägnät. De skånska vägarna utgör en viktig och integrerad del av kulturlandskapet. Vägarna har inget egentligt skydd i lagtexterna men genom att redovisa de värdefulla sträckorna och värdena ökar förståelsen att skydda och bevara deras värden.



Figur 12. Röda linjerna redovisar gamla vägsträckningar i områdets närhet. De grå linjerna är dagens vägsträckningar.

Arkeologi

Efter länsstyrelsens beslut om en arkeologisk undersökning 2011-09-01, har en arkeologisk undersökning gjorts i området. Utredningen gjordes av CMB Uppdragsarkeologi AB (2012) och "syftet med utredningen var att klargöra den aktuella fornlämningssituationen inom utbyggnadsområdet genom att visa om och var det finns under mark dolda fornlämningar." Resultatet av denna undersökningen kom fram till att det inte kunde påvisas några dolda fornlämningar. "Inga ytterligare arkeologiska åtgärder förordas". Inom planområdet finns därför inga kända fornlämningar. Påträffas sådana i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bedömning av planområdets påverkan på kulturvärdena

Höör kommun har gjort samma bedömning som i planprogrammet, att detaljplanen inte har negativ påverkan på kulturvärdena. Bedömningen utgår från att det inte har hittats något i den arkeologiska undersökningen som gjordes för området, att planområdet inte omfattas av varken den gamla strandlinjen eller gränsen mellan öppen mark och skogsmark. Planområdet påverkar inte vägsträckningen av Stanstorpsvägen och det finns inga byggnader inom området som är värda att bevara ur ett kulturvärdesynpunkt då analyseringen av de historiska kartorna inte påvisar att det har funnits några byggnader av värde inom området. När det gäller länsstyrelsens kulturmiljöprogram är det huvudsakligen Ageröds mosse som omnämns, men det som nämns gällande landskapskaraktären är en beskrivning av det öppna landskapet söder om planområdet med sina låglänta strandängar som breder ut sig. Den bibehållna vägsträckningen som också omnämns påverkas inte av planen och får ingen ändrad utformning. Den översiktliga beskrivningen av Höör som länsstyrelsen har gjort redogör bland annat om den förhistoriska bebyggelsen och att den verkar ha funnits kring Ringsjön. Enligt den arkeologiska undersökningen hittades det inga spår på stadigvarande vistelse inom planområdet och därmed innebär planområdet inget ingrepp i en förhistorisk boendeplats. Området kring Ringsjöarna har betecknats som den centrala risbygden. Spåren av det gamla kulturlandskapet har i flera avseenden förändrats i tiden efter 1800: byar har skiftats och glesats ut, betesfäladar och åkerytor har planterats och så vidare. Detta kulturlandskap förändras fortfarande, dagens situation visar på att området kring planområdet är ett öppet haglandskap för hästar

och att det inom planområdet. Denna miljö påverkas av att området planläggs för nya bostäder, men i och med de naturvärdesinventeringar som gjorts för området så har hela planens område ändrat omfattning och placering för att minska sin påverkan på naturvärdena i området. Således gör kommunen bedömningen att den nya bebyggelsen inte kommer att påverka kulturlandskapet i någon stor utsträckning. Riksintresset är ett landskapsområde med förhistorisk bosättnings- och brukningskontinuitet, men som det redogjorts ovan har inga tecken på boplats återfunnits inom planområdet och det är beläget i riksintressets utkant. Kommunen gör bedömningen att den föreslagna utbyggnaden inte kommer att ha en negativ påverkan på hela riksintresseområdet för kulturmiljövården.

Landskap

Höörs kommun kan delas upp i två helt olikartade landskapstyper. Söder om Ringsjön finns ett delvis flackt, delvis kuperat jordbrukslandskap. Norr om Ringsjön höjer sig marken och blir starkt kuperad och stenbunden samt skogsklätt.

Planområdet är beläget i en svag sydsluttning i nedre delen av en bergsås, Orupsberget, med Västra Ringsjön sydväst om planområdet. Planområdet är beläget mellan +56 och +60 meter över havet. Högsta nivån inom det avrinningsområde som berör planområdet är ca 105 meter över havet. En ravin med bäckfåra norr om Stanstorpsvägen leder ner mot och igenom planområdet där vattnet leds i diken mot två utlopp i Västra Ringsjön.

Ringsjöns vattenyta är reglerad enligt vattendom. Sjöns medelvattenyta ligger på ca +54 meter över havet. Högsta vattenstånd vid 100 års flöden ligger på +54,9 meter över havet (höjdsystem RH00).

Planområdet består idag av hästagar samt de av en grusväg. Markanvändningen inom planområdet utgörs idag av ängsmark, del av en grusväg samt en liten del naturmark med buskar och sly. Hagmarken innehåller enstaka större ädellöv träd.

Planområdet ligger nära Ringsjön, men utblickarna över sjön är få. Utmed Stanstorpsvägen skymms sjön på de allra flesta ställena av häckar, murar, byggnader, träd och skog. Lindallé i östvästlig riktning är en stark utsiktsbarriär.



Trafik

Angöringen till planområdet sker via Stanstorpsvägen (väg 1315) som förvaltas av Trafikverket. 2004 var årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på Stanstorpsvägen 720 fordon enligt Trafikverket. Konsultfirman Trafikia har gjorts en ny mätning där slutsatsen är att ÅDT preliminärt ligger på 750 fordon år 2016. Vilket innebär en ökning på 30 fordon på 12 år. Stanstorpsvägen har en tillåten hastighet på 50 km/h utmed planområdet. Enligt Höörs hastighetsplan (som antogs 2013) sänks hastigheten från 50 km/h till 40 km/h.

Inom ett avstånd på 12 meter till Trafikverkets väg får det inte finnas några eftergivliga före-

mål. Detta i enlighet med väglagen § 47. "Inom ett avstånd av tolv meter från ett vägområde får inte utan länsstyrelsens tillstånd uppföras byggnader, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar eller vidtas andra sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten."

Vägen in till "Grindstugan" kommer att tas bort och ersättas med en ny infartsväg till Stans-torpsvägen. Den nya vägen kommer vara placerad ca 30 meter öster om den befintliga vägen in till Grindstugan. Ännu en infartsväg kommer att anordnas ca 100 meter från den nya infartsvägen åt öster för att möjliggöra den befintliga trafiken till Stuteriet och till de fastigheter som är beroende av infartsvägen vid Grindstugan idag.

Plangränsen i nordväst utgörs av Lillövägen som är en grusad väg (Lillövägen är en samfällad väg, Bosjökloster S:16). Denna väg kommer inte att användas för att nå den nya bebyggelsen inom planområdet, utan kommer fortsättningsvis endast vara en väg för de boende som bor utmed den vägen och av gården Almdalen.

Gång- och cykeltrafik

Cykelväg utmed Stanstorpsvägen finns ännu inte men ligger högt upp på prioriteringslistan som redovisats för Trafikverket angående anläggande av gång- och cykelvägar utmed det statliga vägnätet. Det finns således inga separata gång- och cykelvägar inom eller i anslutning till området vilket innebär att gång- och cykeltrafikanter rör sig oskyddat på slingriga vägar tillsammans med bilar och övrig fordonstrafik.

Gångstråk

I närområdet finns idag flera gångstråk som kan användas av de boende och av allmänheten. Naturliga stråk som funnits historiskt bör bevaras och vidareutvecklas. Stråken kan behöva markeras fysiskt i miljön så att vandrare leds på stigar på ett sådant sätt att inte känsliga biotoper, fågelmiljöer eller hästverksamheten störs.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns utmed Stanstorpsvägen i direkt anslutning till planområdet. Bussen som trafikerar sträckan är Ringbusslinje 444 som går mellan Höörs centrum och Ängsbyn/Snogeröd. Ringbussen har en turtäthet på 1 gång/timme på vardagar och 5 turer per dag under helgen. Hållplatsen Stallbacksvägen ligger direkt norr om planområdet vilket innebär att det finns möjligheter att resa kollektivt från planområdet. På andra sidan Nybykorset, öster om väg 23, finns även möjlighet att resa med Ringbuss nr 445 (Höörs centrum-Orup).



Figur 13, Placeringen på busshållplatsen

Från Höörs station finns det ett stort utbud av tåg- och bussförbindelser med avgångar många gånger per timme.

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat trafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå (medelvärde) som gäller för vägtrafik är 55 dBA vid bostadsfasad samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. I förordningen står det även att "om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00."

Förutsättningarna för planområdet i Blommeröd är att väg 23 ligger ca 650 meter öster om

planområdet. Hastigheten vid Nybykorset är tillåten till 70 km/h, antalet fordon är 7850 (år 2015), varav 910 fordon (år 2015) utgörs av tung trafik. Trafiken på väg 23 har räknats upp för trafikmängd för år 2040. Trafikmängden blir då 12 100 ÅDT med 12 % andel tung trafik. En översiktlig bullerberäkning har gjorts med Tyrens bullerverktyg där ovannämnda förutsättningar lagts in, förutom avståndet. Tyrens program tillåter endast ett längsta avstånd på 500 meter. Med ett avstånd på 500 meter, 12% tung trafik, 12000 fordon, hård underlag på vägen, inga hinder (inga byggnader, vegetation eller liknande) mellan väg och ny bostadsbebyggelse, ingen lutning, en hastighet på 70 km/h och miljötypen: "landet" har planområdet en ekvivalent ljudnivå från väg 23 på 54 dBA och den maximala ljudnivån hamnar på 55 dBA. Det innebär att planområdet skulle klara de riktvärden som satts för bostadsbebyggelse vid fasad och maximal nivå vid uteplats.

Förutsättningarna för planområdet i förhållande till Stanstorpsvägen är att: avståndet är cirka 15 meter mellan väggkant och bebyggelse, antalet fordon på vägen är cirka 750 (år 2016) varav ca 3% utgörs av tung trafik. Trafiken har räknats upp till trafikmängder för år 2040 1150 ÅDT varav 4 % tung trafik. Det är hårt underlag på Stanstorpsvägen (asfalt), inga hinder mellan väg och bebyggelse, ingen lutning, en tillåten hastighet på 50 km/h och miljötypen: "landet".

I bullerverktyget är det inte möjligt att ange de exakta siffrorna som angivits ovan utan en anpassning till programmets förinställda siffror får göras. En analys av ljudnivåerna från Stanstorpsvägen enligt bullerverktyget innebär att antalet fordon sattes till 1100 fordon, andelen tung trafik är 4%, avståndet mellan väg och bebyggelse är 15 meter, det är hårt underlag, landsbyggdsmiljö, ingen lutning och en tillåten hastighet på 50 km/h. Detta medför att planområdet får en ekvivalent ljudnivå på 53 dBA och en maximal ljudnivå på 78 dBA. Riktvärdet vid bostadsfasad uppnås, däremot överstiger den maximala ljudnivån på uteplats riktvärdet.

Hästverksamhet

Befintlig hästverksamhet

Vid utbyggnaden måste hänsyn tas till hästhållningen i området. Det finns hästverksamhet både öster (stuteriet) och väster (Almdalen) om planområdet. Utformningen av bebyggelsen ska ske så att störningar minimeras mellan de boende och hästverksamheterna.

Under våren 1993 byggde Blommeröd Arabstuteri en galoppbana som under sommaren invigdes. Anläggandet av en galoppbana hade sin bakgrund med att arabgaloppen haft mycket stora framgångar runt om i Europa. År 2007 flyttades tävlingsområdet till nuvarande Strandängen (som ligger cirka 700-750 meter söder om planområdet intill Västra Ringsjön). Galoppbanan ligger nära det nybildade naturreservatet för Västra Bosjöklosterhalvön.



Blommeröd kan räknas som tätortsnära landsbygd som många kan nå på ett enkelt sätt. Det är viktigt att inom samhällsplaneringen ge plats för hästhållning och ridning inom rimliga avstånd till goda kommunikationer och till bebyggelse.

Stall Garibaldi som ligger öster om planområdet kommer att vara kvar. Då de rådande vindriktningen är sydvästliga, bedöms avståndet mellan bostäderna och hästverksamheten vara tillräckligt. Hagarna är emellertid närmre och kan behövas flyttas samt vegetationsridå i norrsydlig riktning planteras. Det framgår tydligt att det är ett område med hästar med tillhörande verksamheter som man bosätter sig i vilket kan ses som en tillgång. Hästverksamheten kommer att minska ifrån dagens omfattning enligt brev från fastighetsägaren på Bosjökloster 1:755.

Jordbruksmarken som angränsar söder om planområdet och på Lillö används som betesmark för hästverksamheten inom arabstuteriet. Betesdjur i landskapet har stor betydelse för att

hindra igenväxning och är viktigt för att bibehålla ett attraktivt friluftslandskap.

Det finns flera andra hästanläggningar inom Ringsjöbandet. Fastigheten Bosjökloster 1:745 (Almdalen) är en av dem och ligger sydväst om planområdet. Då planområdet enligt utställningsförslaget har kraftigt omarbetats så finns det ingen avståndsproblematik till några andra hästanläggningar än på Bosjökloster 1:595 och 1:755. Bosjökloster 1:9 har nötkreatur men ingen hästhållning, djurhållningen på fastigheten bedöms inte påverka planområdet negativt.

Skyddsavstånd till hästverksamhet

Miljöbalken föreskriver inga generella bestämmelser om skyddsavstånd mellan bostäder och djur. Boverket har en skrift "Vägledning för planering för och invid djurhållning" där de redogör för spridningen av hästallergener. Det står att i och mycket nära stall är allergenhalterna mycket höga, men att de sjunker snabbt när avståndet till hästarna ökar. Halterna är mycket låga eller under detektionsgränsen efter 50-100 meter från källan. I skriften framgår det att vegetation effektivt hindrar allergen från att spridas. När det gäller hästallergen inomhus är det bostäder mycket nära stall (~10 meter) som har mätbara halter, om ingen av de boende regelbundet har kontakt med hästar. Det står också att "på landsbygden bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara i högre grad acceptabel än i miljöer där sådan normalt inte förekommer". Boverket redogör även att ridskola eller travbana med många hästar och mycket aktivitet i omgivningen kan ge upphov till olägenheter för omgivningen. Om verksamheten pågår inomhus blir ofta störningarna begränsade. Generellt har avståndet mellan djurhållning och bostäder stor betydelse eftersom ett längre avstånd medför mindre risk för att omgivningen ska påverkas av verksamheten. Antalet hästar, placering av gödselstackar har också inverkan på risken för olägenhet. Spridning av lukt, damm och hästallergen påverkas av vind, topografi och vegetation. Naturliga barriärer i landskapet såsom kullar och åsar kan begränsa störningar från djurhållning. Även vegetation som skogspartier, läplanteringar, buskage m.m. kan utgöra skydd mot störningar från djurhållning.

Det behöver tydligt framgå vid försäljning att det är ett område med hästar med tillhörande verksamheter som man bosätter sig i, detta kan i sin tur ses som en tillgång.

Kommunal och kommersiell service

Det finns ingen kommunal service inom planområdet.

Handel och service

Inom och i anslutning till planområdet finns ingen service utöver kollektivtrafiken. Närmaste dagligvaruhandel finns i Höörs tätort ca 5 km från planområdet. I Höör finns även banker, posthantering samt utbud av varierad handel, restauranger, café, bibliotek och kommunhus. Närmare planområdet finns de bokningsbara restaurangerna och konferenslokalerna på Backagården och Blommeröd har även en "Events & Catering" - olika sorters högtidsfiranden kan anordnas på Blommeröd.

Kommunal badplats finns i Sätöfta, cirka 3,7 km (bilväg) öster om planområdet och i samhället Gamla Bo. Badplatser närmare planområdet, intill Västra Ringsjön ansvarar inte kommunen för.

Skolor

Närmst belägna skola är Sätöftaskolan (f-9), men korsningen vid väg 23, Nybykorset, utgör här en betydande barriär för oskyddade trafikanter. Korsningen är inte planskild och någon annan säkerhetshöjande åtgärd är ej utförd för gång- och cykeltrafikanter. I övrigt finns det skola i centrala Höör (f-9).

Teknisk försörjning

Vatten och Spillvatten

Huvudledningar för kommunalt vatten- och spillvatten går genom planområdet, för dessa ledningar finns det ledningsrätt. Bebyggelsen måste anpassas till de befintliga ledningarnas placering. Kommunen ansvarar inte för utbyggnaden av ledningarna i området och kommer inte heller ta över ansvaret för ledningarna utan erbjuder enbart en förbindelsepunkt för kommunalt vatten och spillvatten.

Planområdets östra del berörs av det sekundära vattenskyddsområdet för Orups vattentäkt. Syftet med fastställelsen av skyddsområde med föreskrifter är att förhindra sådan verksamhet som kan medföra risk för förorening av kommunens grundvattentäkt inom området. Kommunfullmäktige i Hörs kommun har 2004 antagit skyddsföreskrifter för "Orups vattentäktsområde i Orup". Ringsjöarna är av betydelse för dricksvattenförsörjningen då de fungerar som reservvattentäkt. Övergödningsproblemen i Ringsjön är ett allvarligt problem. Vattenkvaliteten är emellertid på väg att förbättras.

Dikningsföretag och dagvatten

Inom planområdet finns underjordiska dikesledningarna. Dikesledningarna är kopplade till ledningarna som avser leda bort vatten från Stanstorpsvägen och avrinningsområdet norr om vägen och det finns dikningsföretag för marken. I den östra delen strax väster om Grindstugan finns ett dike som rinner från bäckravinen norr om Stanstorpsvägen. Vattnet strömmar med hög hastighet under vårfloden samt vid stora regn under andra årstider. Översvämningar förekommer på Stanstorpsvägen och vid entrévägen vid Grindstugan. Strax väster om Grindstugan rinner en bäck från ravinen norr om Stanstorpsvägen som leds under vägen in genom planområdets östra del i ett ledningssystem genom Blommeröds marker innan det når sin recipient, Västra Ringsjön.

Inom området för planområdet finns Dikningsföretaget "Bosjöklosters västra torrlägningsföretag av år 1942". Dikningsföretaget bildades vid förättning enligt vattenlagen 1918 (1918:523). Förättningen vann laga kraft 26 november 1946. Enligt dikningsföretagets handlingar är ledningen från brunnen norr om Stanstorpsvägen Y 700 mm (inv.) med lutning 2:1000 och 126 m lång. Därefter ändras ledningen dimension till 450 mm (inv.) med en lutning 60:1000 och 40 m lång innan den mynnar ut i ett öppet dike. Exploateringen kommer ske på båtnadsmark men inga ledningar berörs av exploateringen efter att exploateringsområdet minskat i omfattning. Dikningsföretaget har en gräns på 1,0 liter/sekund per hektar. De tänkta dagvattenlösningarna måste anpassas efter detta värde. Omprövning av Bosjöklosters västra torrlägningsföretag av år 1942 krävs vid exploatering.



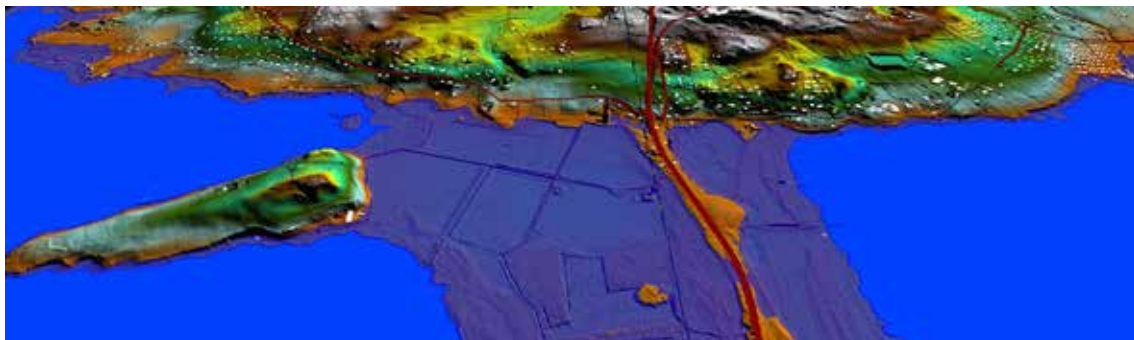
Figur 14, Dikningsföretagets båtnadsområde

Omprövningen av Bosjöklosters västra torrlägningsföretag ska avse:

1. att exploitören försäkras sig om att dagvattnet kan ledas till dikningsföretagets anläggningar och få tillstånd att leda vattnet till anläggningen.
2. att planområdet, t ex genom en gemensamhetsanläggning ska bli deltagare i dikningsföretaget.
3. att kostnadsfördelningslängden omprövas i förhållande till de nya förutsättningarna.

Översvämningskartering

SMHI har 2012 tagit fram översvämningskartor kring Västra Ringsjön för en vattennivå med statistisk återkomsttid av 100 år. Översvämningskarteringen identifierar områden kring Västra Ringsjön under +55,05m (RH2000). Vissa områden blir i praktiken inte översvämmade även om marknivån ligger under aktuell nivå för Västra Ringsjön. Det kan t ex vara områden om är invallade eller saknar möjligheter för vattnet att rinna dit, dvs hydraulisk kontakt saknas. Det kan också röra sig om områden som är avskilda av en vägbank eller en naturlig formation. Dessa ytor med något oklar översvämningsstatus kallas vidare för isolerade områden. Huruvida dessa i praktiken är isolerade eller ej kan ofta enkelt klarläggas genom fältbesök. Finns förutsättningar för vatten att nå dessa områden t ex via smala diken, ledningar etc har de hydraulisk kontakt och är således i riskområdet för översvämmning.



Övre bilden: Översvämning vid Grindstugan.
Nedre bilden: Översvämning på Stanstorpsvägen.
Foton är tagna år 2007.



Lägsta tillåtna nivå färdigt golv vid Ringsjön

Kommunstyrelsen beslutade 2013-09-12 att lägsta nivå för färdigt golv vid Ringsjön ska anges till +56,5 meter i detaljplaner och bygglov. Beslutet grundas på beslut från Tekniska nämnden samt Miljö- och byggnadsnämnden. Utgångspunkten för beslut om lägsta golvnivå vid Ringsjön beror på att kommunen är ansvarig för att göra lämplig planläggning och att kommunen kan bli skadeståndsskyldig för skador på byggnader som uppfyller det krav kommunen ställt på lägsta nivå färdigt golv och som uppstår på grund av hög vattennivå i Ringsjön.

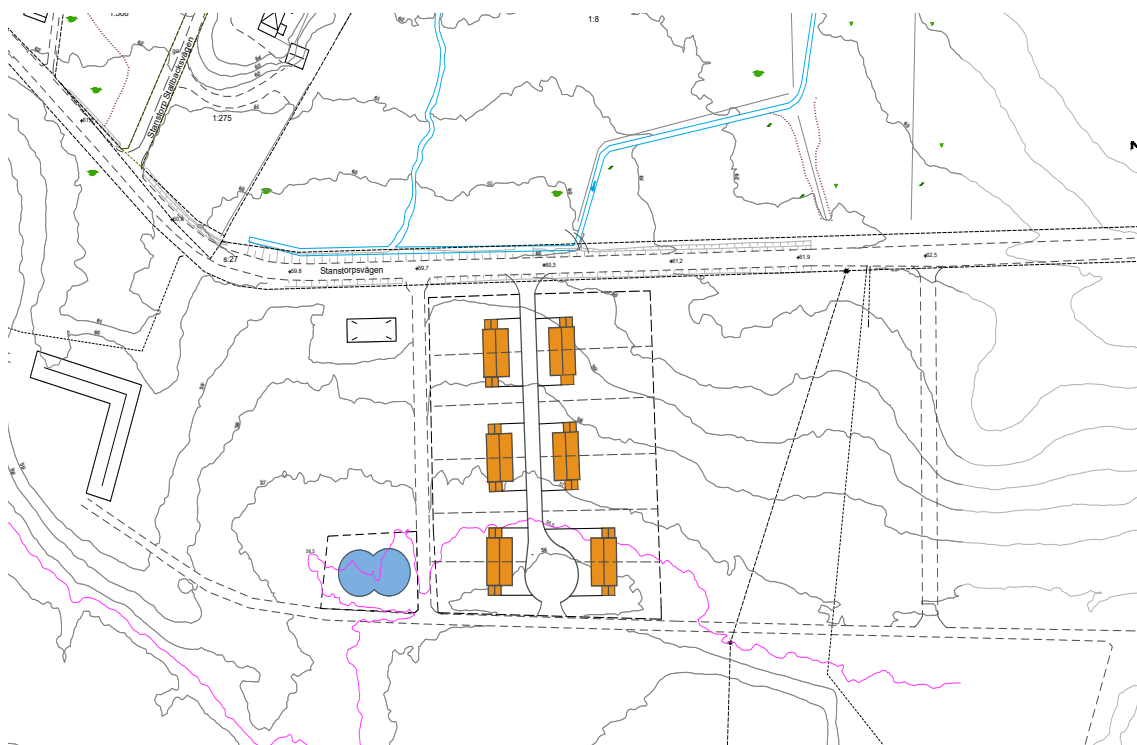
Innan beslutet i kommunstyrelsen har Sydvatten AB beräknat högsta vattennivån i Västra Ringsjön med 100 års återkomsttid som en del av ansökan för ökat reservvattenuttag till 55,05 m. Samhällsbyggnadssektorn kräver att 0,5 m läggs till denna nivå för att undvika inläckage via brunnslöck till VA-installationer samt bottenuppträckning av dessa på berörda fastigheter. Nivån motiveras av behovet av en marginal för felräkning, vågor och pågående förändringar av klimat och vädersituation. Dessutom krävs 0,6 m tryckdifferens mellan nivå färdigt golv och nivå för brunnslöck på VA-installationer för att fordra ut vatten från byggnadsstrukturen i händelse av haveri på VA-installationen. Tillsammans ger detta 1,1 m över beräknad högsta vattennivå.

Nivån motiveras även av att det till underkant byggnads konstruktion krävs 0,5 m över beräknad nivå av Sydvatten AB. Även detta motiveras av behovet av en marginal för felräkning, vågor och pågående förändringar av klimat och vädersituation. En normal konstruktion med platta på mark är normalt 0,6 m tjock. Tillsammans ger detta 1,1 m över beräknad högsta vattennivå. Samtliga nivåer är angivna i höjdsystem RH2000.

Med resultatet av ovannämnda höjdnivåer och en marginal föreslås en lägsta nivå för färdigt golv till +56,5 i RH2000.

El, tele, värme och data

E.ON elnät delar samma ledningsstråk som huvudledningarna för vatten- och avloppsledningarna.



Figur 15, Illustrationsplan över planområdet.

FÖRSLAG

Bebyggelse

Detaljplanen reglerar huvudsakligen mark avsedd för bostadsbebyggelse. Planområdet har ett attraktivt bostadsläge med närheten till Västra Ringsjön och i en naturnära miljö med ett flertal rekreationsmöjligheter.

I och med att planområdet ligger nära Ringsjön och har högt grundvatten behöver den nya bostadsbebyggelsen säkerställas från översvämningsrisk. Detaljplanen reglerar den nya bostadsbebyggelsen med regleringen om lägsta tillåtna golvnivå enligt kommunstyrelsens beslut från 2013 samt att det på plankartan framgår att lägsta golvnivå ska vara 30 cm över den färdiga gatunivån på den nya lokalgatan inom planområdet.

Hästverksamhet

De hästhagar som i dagsläget finns öster om den befintliga infartsvägen vid Grindstugan kommer att ersättas på annat läge inom Blommeröd. Hästhagarna på fastigheten Bosjökloster 1:755 kan komma att finnas kvar även efter området byggnation. Då en ny infartsväg kommer att anläggas till Bosjökloster 1:755 så är det sannolikt att de befintliga hagarna som ligger mellan den nya infartsvägen och planområdet inte kommer att tas bort.

Buller

Planområdet är inte bullerstört från väg 23 och de ekvivalenta ljudnivåerna från Stanstorpsvägen klarar riktvärdena (se sid. 26 för bullerberäkningen), däremot är den maximala ljudnivån över de riktvärden som anges. Det är möjligt att en acceptabel ljudnivå kan uppnås om plank (eller liknande) sätts upp vid uteplatsen. I bulleranalysen är förutsättningarna att det inte finns något mellan vägen och byggnaden, men finns det vegetation och plank kan bullernivåerna bli lägre.

För att säkerställa att bullernivåerna följer riktvärdena så har planbestämmelsen "m₁ = Uteplats ska anordnas på bullerdämpad sida".

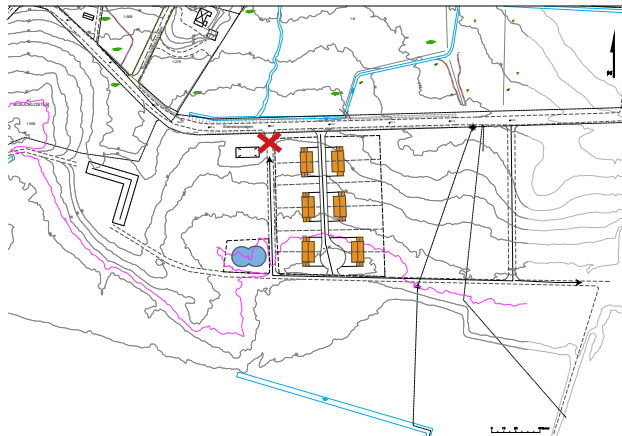
Natur

För att kunna lösa dagvattenhanteringen inom planområdet har två områden pekats ut på plankartan som NATUR-områden och dessa område regleras med egenskapen fördröjning. Det innebär att det är inom detta naturområde som fördröjning ska anläggas för att kunna lösa dagvattenhanteringen för planområdet.

Trafik

Biltrafik

Planområdet kommer att trafikmatas från Stanstorpsvägen via en ny infartsväg. Vägområdet in i föreslaget område föreslås vara sju meter bred. Det är den föreslagna vägen som alla nya bostadsfastigheter inom planområdet kommer ha som in- och utfartsväg. Vägområdet innehåller en gata med en bredd på 5 meter, stödremisor på 0,5 meter och ett dike på 1,5 meter. Den nya vägen avslutas med en vändzon som har en diameter på 21 meter. Den föreslagna vändzonen klarar vändkraven för renhållnings- och räddningsfordon.



Figur 16, Pilarna visar hur trafiken inom området ska fungera. Befintliga infarten till Grindstugan stängs.

Befintlig väg in till området vid Grindstugan kommer vid exploateringen stängas.

Befintligt jordbruk och hästverksamhet kommer att försörjas via en ny väg liksom i samrådet. Denna väg kommer att anläggas på fastigheten Bosjökloster 1:755 för vilken huvuddelen av hästtransporterna går. Bosjökloster 1:595 och Bosjökloster 1:755 delar redan idag på rätten att använda den befintliga vägen. Nytt servitut kommer att behöva tecknas för att säkra rätten för användningen. Båda de nya vägarna behöver få tillstånd från Trafikverket innan de kan ha utfart till Stanstorpsvägen, avståndet mellan vägarna behöver även det godkännas av Trafikverket.

I väglagen 47 §, står det att det inte får uppföras någon byggnad 12 meter från ett vägområde. Denna paragraf har säkerställts genom att ett avstånd på 6 meter av bostadsmarken närmast Stanstorpsvägen har prickmarkerats i detaljplanen, vilket betyder att marken inte får bebyggas. Resterande 6 meter till Stanstorpsvägen ligger utanför den föreslagna detaljplanen och därmed har avståndet på 12 meter uppnåtts.

Den nya vägen in i planområdet behöver ha en hårdgjord yta med en bärighet för axeltryck av 100 kN för att räddningstjänstens fordon ska kunna färdas på gatan.

Parkering

Parkeringsplatser inom området ska ske på respektive fastighet. Gästparkering längst gatan.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innehåller inte någon ny gång- och cykelväg. Enligt kommunens "Trafikstrategi och trafikplan", antagen 2012, är det nödvändigt att arbeta för ett förändrat resebeteende och synsätt på trafiken. Ett attraktivt gång- och cykelvägnät är en viktig förutsättning för att detta ska möjliggöras. Därför avsätts ett oplanerat område som reservat för en framtida gång- och cykelväg mellan planområdet och Stanstorpsvägen.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning över planområdet är framtagen 2019-12-17 av WSP Sverige. Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Närmaste ledningsnät för dagvatten finns vid Stanstorpsvägen som avleder dagvatten från vägdike i sydvästlig riktning. Planområdet ligger inom Rönne å:s huvudavrinningsområde och recipient är Västra Ring-sjön. Planområdet ligger inom yttre skyddszon avseende vattenskyddsområdet för Orups vat-

tentäkt. Höörs kommun har antagit särskilda skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet. Innan planen antas behöver dispens sökas för anläggande av dagvattenanläggning inom skyddszonen.

Marken i planområdet föreslås bebyggas med 6 parhus samt infartsväg från norr. Exploateringen innebär att dagvattenflödena från planområdet väntas öka. För att fördröja flödena föreslås en dagvattendamm i sydvästra delen av planområdet samt avskärande diken. Fördröjningsvolymen som krävs hänger nära samman med hur stor avtappning som kan tillåtas från området. Avtappningen från föreslagna damm föreslås ske mot befintligt dike som förvaltas av diktningföretaget "Bosjökloster västra torrlägningsföretag (1942)". Diktningföretaget är aktivt och planområdet ligger delvis inom diktningföretagets båtnadsområde. Storleken på föreslagna fördröjningsdamm är beräknad utifrån ett 10 års regn. Beroende på vilket utflöde som tillåts från dammen kommer den erforderliga dammens volym att bli mellan 66 och 188 m³. Plankartan reglerar krav på maximal volym på 188 m³ för att säkerställa kraven även vid en lägre avtappning till diktningföretaget.

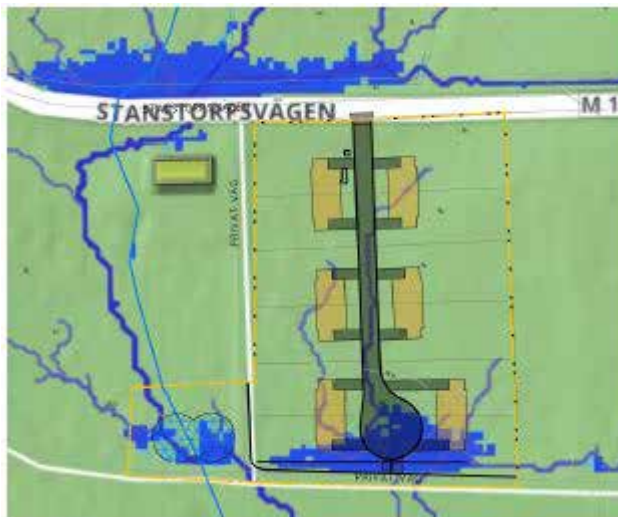
Den framtida höjdsättningen av byggnader och vägar är mycket viktig för att undvika översvämningar vid extrema regn och vattennivåhöjningar i Ringsjön.

I södra delen av planområdet riskerar två av byggnaderna att översvämmas om ingen höjning av marken görs. För att förhindra risken för översvämning förslås marken höjas till +56,5 MÖH. Höjden +56,5 MÖH kommer från kommunens policy om lägsta tillåtna sockelnivå för nybyggnation vid Ringsjön. Planen föreskriver även att byggnadernas färdiga golvnivå minst ska vara 30 cm över färdig gatunivå.

I den södra delen av planområdet krävs det därmed att marken höjs för att klara ovanstående krav. Föreslagsvis görs en höjning av marken så att den södra delen av planområdet höjdsätts från det område där befintlig mark är +57 MÖH och söderut; ned till föreslaget avvattningsdike i söder där markhöjden inte får understiga +56,6 MÖH. Lägsta höjd för färdiga golv kommer därmed att ligga högre än +56,5 MÖH. Avrinning från fastigheterna kommer att ske via en lutning från byggnaderna på 1:20 mot omkringliggande mark.

10 årsregn

Ett regn som statistiskt sett återkommer en gång vart 10:e år. Det innebär en nederbörd på ca 32 mm/timme.



Figur 17, Föreslagen bebyggelse och befintlig situation vid ett skyfall 44 mm regn.

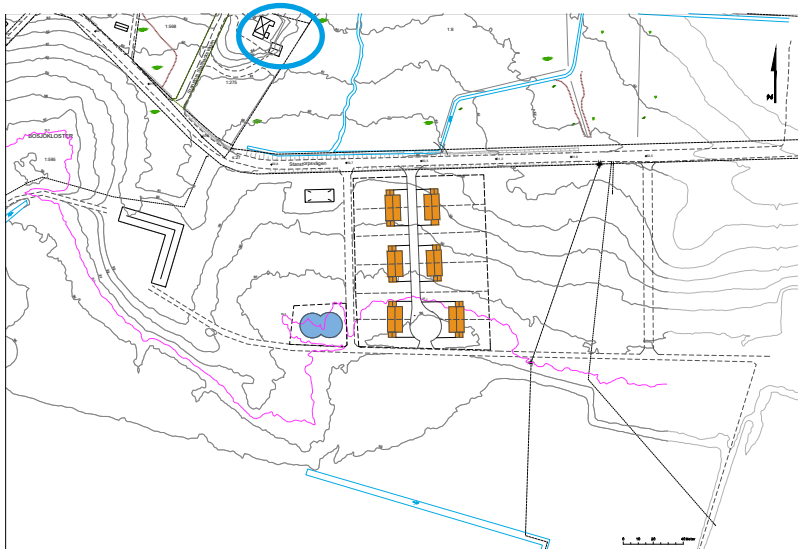


Figur 18, Simulerat regn på 44 mm. Föreslagen bebyggelse med de föreslagna åtgärder på markhöjning och diken.

Dagvattenfördröjningen kommer att placeras på andra sidan en privat väg som leder till Grindstugan. För att vattnet ska kunna ledas förbi vägen kommer en trumma behövas under vägen.

Nätstation

Den tänkta nätstationen kommer att ligga utanför detaljplanen i närheten med Grindstugan som ligger i nära anslutning till planområdet. Inget behov föreligger att planlägga den exakta placeringen av nätstationen. Nätstationens exakta placering kommer att behandlas i bygglovsprocessen. Ingen anslutningsväg till nätstationen ska anordnas via Stanstorpsvägen. Serviceväg till stationen får lösas via väg vid Grindstugan.



Figur 19, Tänkta placering av ny nätstation för planområdet.

Avfallshantering

Sortering av avfall ska ske inom varje enskild fastighet. MERAB:s riktlinjer för hämtning av hushållsavfall är att "avståndet mellan avfallsutrymme/uppställningsplatsen för behållare och insamlingsfordonets angöringsplats får inte överstiga 50 m." "Vid hämtning av kärl som rullas fram av abonnenten till bilen accepteras endast kortare avstånd (högst ca 5 m). Hämtningsvägens lutning får inte överstiga 1:12, det vill säga max 1 m höjdskillnad på 12 m avstånd."

MERAB:s checklista "Avfallshantering i stadsplaneringsprocessen" ska beaktas i projekteringen inför bygglov.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Huvudmannaskapet för allmän platsmark är enskilt inom planområdet. Planområdet är beläget inom Ringsjöbandet och inom området är det idag enskilt huvudmannaskap på de lokala gatorna (se utbredning på figur 33). All befintlig bostadsbebyggelse ingår idag i befintliga vägföreningar/samfälligheter därför är det motiverat att även det föreslagna bostadsområdet kommer ha en egen samfällighet eller om det kan anslutas till ett befintligt. Det finns ingen kommunalt anslutande väg till planområdet, Stanstorpsvägen är Trafikverkets väg, vilket medför att kommunen i dagsläget inte har något driftsansvar i planområdets direkta närhet. Det kan komma att behöva upprättas en gemensamhetsanläggning för den nya vägen och de fastigheter som kommer att nyttja vägen.



Figur 20, Förslag till plankarta

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

NATUR₁

Natur, planlagd mark för grönområde med plats för dagvattendamm. Naturmark har inget krav på sig att skötas och ha ordnade planteringar. Naturmarken kommer ha enskilt huvudmannaskap och skötas genom till exempel en gemensamhetsanläggning.

fördröjning

Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 188 kubikmeter dagvatten ska finnas alternativ lösning eller avtal måste redovisas för att möjliggöra avsteg från detta.

GATA₁

Gata, enskild väg för boende i området. Vägområdet är 7 meter brett och rekommenderas innehåller en gata med en bredd på 5 meter och stödremor på 0,5 meter och ca 1,5 meter dike för dagvatten eller gångbana.

Kvartersmark

B

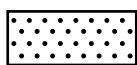
Bostäder, med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

+56,5

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, gatans höjd ska vara minst +56,5 möh för att klara översvämningsrisken från Ringsjön.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Prickad mark, marken får inte förses med byggnad. Marken i detaljplanen är prickad inom 12 meter från Stanstorpsvägens vägområde för att tillgodose det byggnadsfria avståndet på 12 meter enligt väglagen § 47. Det byggnadsfria avståndet finns bland annat för att hindra skador på personer och egendom vid en eventuell avåkning.



Högsta byggnadshöjd är angivet i meter, byggnadshöjden är satt till maximalt 3,8 meter för att förhindra att området bebyggs med tvåvåningshus. Tvåvåningshus skulle inte smälta in i den intilliggande bebyggelsen i Stanstorp och Ormanäs som har en lite mer sommarstugekaraktär.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Det finns dock ingen definition av nockhöjd i plan- och byggförfordningen eller i någon annan författning. Begreppet nock, eller taknock, brukar definieras som en horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall. Planbestämmelsen nockhöjd avser dock takkonstruktionens högsta punkt, då det är den som har koppling till byggandets omfattning och byggnadens inverkan på platsen.

e₁ 25%

Största byggnadsarea är angivet i värde procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Valet av största byggnadsarea per procent av fastighetsarean kommer för att kunna skapa en flexibilitet i planen. 25% av fastigheten får bebyggas oavsett om man bebygger med parhus eller friliggande enbostadshus. På detta sätt kan storleken på fastigheten ändra hur stor byggrätt man har. Det är även möjligt att enbart ha en fastighet för området om man t ex vill bebygga området med bostadsrätter på en gemensam fastighet.

f₁

Byggnad ska utformas med sadeltak. För att området ska smälta in i med intilliggande bebyggelse så anges ett krav på att bebyggelsen utformas med sadeltak. Huvuddelen av intilliggande bebyggelse har sadeltak och en annan typ av tak hade inte passat in i den befintliga bebyggelsekaraktären.

f₂

Huvudbyggnads golvhöjd ska vara minst 0,3 m ovan färdig gatuhöjd. För att inte riskera att byggnaderna skadas vid eventuella översvämningar ska byggnadernas färdiga golv vara minst 30 cm ovanför färdig gatuhöjd. Översvämmas gatan så kommer husen förhoppningsvis klara sig utan skador.

p₁

Parhus ska placeras 0 meter från fastighetsgräns där de sammanbyggs och 4 meter från övriga fastighetsgränser. För att kunna säkerställa att parhus kan sammanbyggas i fastighetsgräns och ändå säkerställa brandkraven till intilliggande byggnader har denna planbestämmelse införts. Parhusen kan även finnas på en gemensam fastighet, avståndet mellan byggnadskropparna ska vara 8 meter för att säkerställa brandspridningsrisken och för att skapa rum mellan byggnaderna.

p₂

Huvudbyggnad ska placeras 4 meter från gata, en fasad på huvudbyggnaden ska placeras 4 meter från gatan. Detta för att skapa en enhetlig gatubild samt säkerställa tillräckligt med sikt från utfarter.

p₃

Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gatan. För att säkerställa att man kan köra ut från sitt garage eller carport utan att behöva använda gatumark. Bestämmelsen avser mestadels en trafiksäkerhetsaspekt men även en arkitektonisk aspekt att komplementbyggnaden ska vara underordnad huvudbyggnaden både när det gäller utformning och placering.

b₁

Källare får inte finnas. Grundvattnet är högt inom planområdet och området översvämmas lätt. Någon källare är därför inte lämplig inom planområdet.

m₁

Uteplats ska anordnas på bullerdämpad sida. För att kunna säkerställa att riktvärdena för buller vid vägtrafik uppnås vid uteplats ska en uteplats på en bullerdämpad sida redovisas i bygglovet. En bullerdämpad sida kan innefattas av att byggnaden i sig är själva bullerskyddet men kan även skapas genom en uteplats skyddad av plank.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Planområdet är beläget inom Ringsjöbandet och inom området är det idag enskilt huvudmannaskap på de lokala gatorna. All befintlig bostadsbebyggelse ingår idag i befintliga vägföreningar/samfälligheter därför är det motiverat att även det föreslagna bostadsområdet kommer ha en egen samfällighet eller om det kan anslutas till ett befintligt. Det finns ingen kommunalt anslutande väg till planområdet, Stanstorsvägen är Trafikverkets väg, vilket medför att kommunen i dagsläget inte har något driftsansvar i planområdets direkta närhet. Marken är att skapa trafiksäkerhet med god sikt från garageutfarter.

KONSEKVENSER

Natur

Förändringen av detaljplanen från samrådsförslaget innebär stora förändringar i konsekvenserna för naturen i området. Stora delar av den befintliga träd- och buskvegetationen i väster bevaras. De kolloniplatser för fladdermöss som finns angivna påverkas inte tack vare den nya placeringen av planområdet. Fladdermössens huvudsakliga födosöksområde ligger i busk och trädvegetationen och kommer i och med flytten av planområdet inte beröras.

Det befintliga planområdet består av öppen hagmark. Den vegetation som försvinner på grund av exploateringen är några större ädellövträd. Dessa stora ädellövträd har i sig ett stort värde men de ingår inte i artskyddsportalen. Delar av planområdet kommer att behöva höjas för att säkerställa bebyggelsen så de träd som ligger längre ner inom planområdet är svåra att skydda från avverkning. Det finns däremot möjlighet att bevara en del av de befintliga träden särskilt de som ligger i utkant av planområdet.

Trafik

Grindstugans nuvarande infart kommer att stängas för att kunna möjliggöra den nya angöringen till planområdet. Grindstugan kommer ha två alternativ till körväg.

Trafiken på Stanstorpsvägen kommer att öka med 30 nya fordonsrörelser per dag. Kapaciteten på Stanstorpsvägen bedöms vara god och denna mindre ökning bedöms inte påverka Stanstorpsvägen negativt.

Vattenskyddsområde

Planområdets östra delar ligger inom det sekundära vattenskyddsområdet för Orups vattentäkt. Tillstånd krävs för att schakta och anlägga dagvattenhantering inom vattenskyddsområdet. Tillståndet utfärdas av Miljönämnden i Höörs kommun. På grund av placeringen inom det sekundära vattenskyddsområdet kan speciella krav tillkomma för att säkerställa att risken för utsläpp minimeras.

Mellankommunala frågor

Detaljplanen bedöms i övrigt inte påverka några mellankommunala frågor.

GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning

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

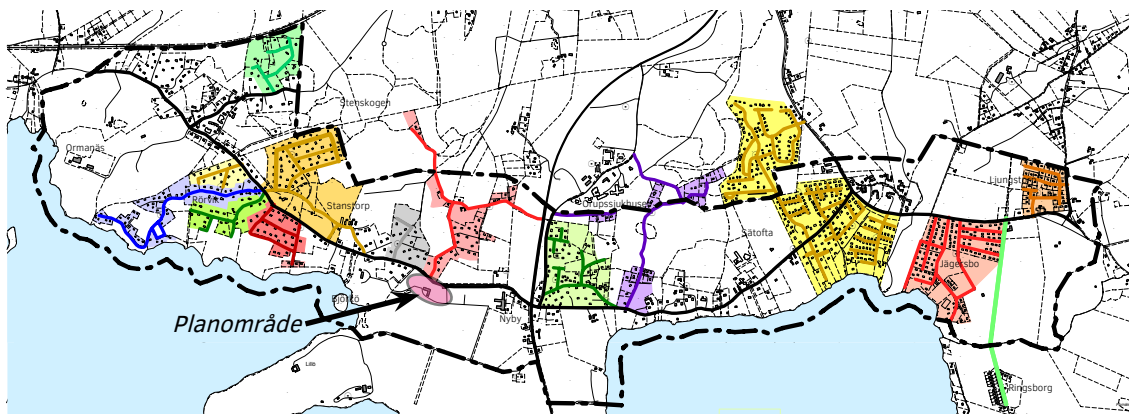
Lokalt omhändertagande av dagvatten gäller inom kvartersmark i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och spillvattensystemet. Kommunen kommer inte ansvara för utbyggnaden av ledningarna i området. Kommunen kommer inte heller ta över ansvaret för ledningarna utan enbart erbjuda en förbindelsepunkt för kommunalt vatten och spillvatten. Dagvattensystemet kommer inte att anslutas till det kommunala systemet. Skötsel och drift av allmänna platser och dagvattenhanteringen inom området tillfaller fastighetsägarna gemensamt, föredragningsvis genom att en gemensamhetsförening skapas.

Nya anslutningsvägar till området behöver få tillstånd från Trafikverket. Ansökan fylls i av exploatören via ett formulär på www.trafikverket.se

När detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft behöver fördelningen av antalet fastigheter ses över gällande det dikningsföretag som berör planområdet.

E.ON Elnät Sverige AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. De har varit med i planarbetet och föreslagit en placering för en ny nätstation. Placeringen av nätstationen är utanför planområdet.



Figur 21. Vägföreningar och samfälligheter inom Ringsjöbandet. Planområdet är markerat med en rosa cirkel/oval.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd exploatör/markägare att vid behov utföra ytterligare geoteknisk undersökning av marken avseende markens bärighet.

Fastighetsbildning inom planområdet beställs av berörd exploatör/markägare.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Då omkringliggande vägar innefattas av vägföreningar och samfälligheter anser Höörs kommun att även denna väg ska få enskilt huvudmannaskap. Ansvaret för drift av väg och fördröjning av dagvatten föreslås drivas av samma förening.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätt och servitut

Det är upp till varje enskild fastighetsägare att ha kontroll över var enskilda ledningar inom respektive fastighet finns. Inom allmän platsmark tillåts underjordiska ledningar. Ledningsägaren ansöker själv hos Lantmäteriet om bildande av ledningsrätt eller servitut.

Gemensamhetsanläggning

Det är enskilt huvudmannaskap inom planområdet, vilket medför att det kan behöva upprättas en gemensamhetsanläggning för vägen och de fastigheter som ska nyttja vägen samt grönområdena med dammar. Det är exploatören som kontaktar Lantmäteriet för att upprätta en gemensamhetsanläggning för vägen och de berörda fastigheterna.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

En ny fastighetsförrättning kommer att behövas för att stycka av planområdet från den befintliga fastigheten Bosjökloster 1:595. Eventuellt kan det behöva skapas en gemensamhetsanläggning som ansvarar för driften av vägen och dagvattenhanteringen.

De nya fastigheterna kommer att ingå i det befintliga dikningsföretaget som går genom planområdet. Dessutom kommer stamfastigheten (Bosjökloster 1:595) att få mindre markareal inom dikningsföretaget. När planen har vunnit laga kraft måste en ny förrättning om andels-talet i dikningsföretaget att göras, den kostnad som detta kan medföra åligger exploatören/markägaren till Bosjökloster 1:595.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnadsavtal har tecknats som anger hur kostnader för upprättandet av detaljplanen ska erläggas.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör. Berörd exploatör beställer och bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet samt köp av mark. Dessutom har exploatören kostandsansvaret gällande omfördelningen av beröda fastigheter inom det dikningsföretag som finns inom planområdet. Omfördelningen av andelar i dikningsföretaget kommer att behöva beslut från domstol.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar åligger exploatören. Eventuella utredningar som kan behöva kompletteras bekostas av berörd exploatör/markägare.

Exploatör bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar och reparationer av brunnar för att området inte ska översvämmas.

Allmänna platser har enskilt huvudmannaskap och kommande drift tillfaller exploatören att lösa via en gemensamhetsanläggning eller samfällighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av planhandlingen har Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef, och Anneli Andersson, Mette Dymling, Andreas Ask, Yvonne Hagström, planarkitekter samt Lovisa Larsson, utredningsingenjör från Höörs kommun medverkat.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Mette Dymling
Planarkitekt