Höörs kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

GRANSKNINGSHANDLING
Standard förfarande
Dnr: KSF 2019/74

Figur 1. Bild på området

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

del av Ekeröd 6:1

Höörs kommun, Skåne län

Upprättad: 2020-03-17, Rev: 2020-09-10

- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Plankarta med bestämmelser
- ☒ Dagvatten- och skyfallsutredning
- ☒ Tekniskt PM /Geoteknik
- ☒ Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik
- ☒ Trafikutredning Höör Ekeröd
- ☒ Riskutredning av farligt gods på väg för Ekeröd 6:1
- ☒ Samrådsredogörelse

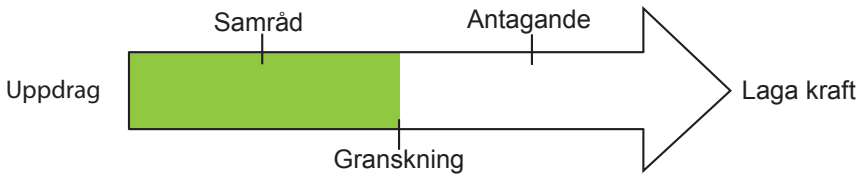
Innehåll

Tidplan 2
Inledning 3
Föreslagen markanvändning 5
Motiv till planbestämmelser 13
Konsekvenser 16
Förutsättningar 24
Genomförande 31
Medverkande tjänstemän 33

Tidplan

Planprocessen sker med **standardförfarande** och *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	april 2020
Granskning	september-oktober 2020
Antagande (KS)	höst/vintern 2020
Laga kraft	vintern 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 planförslagets samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

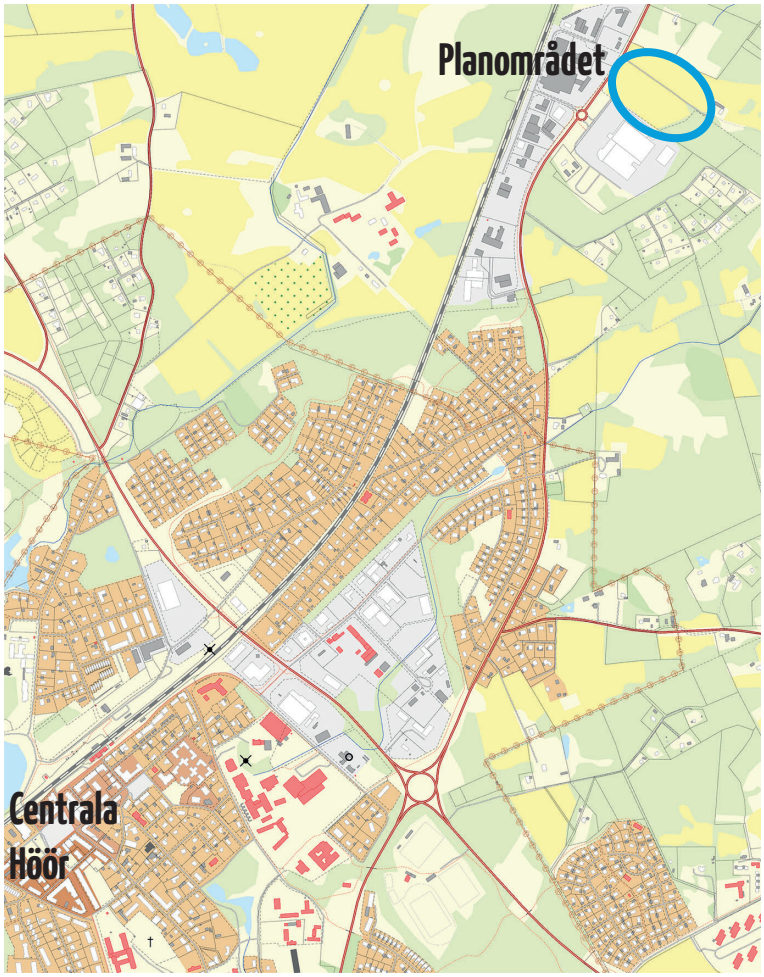
Detaljplanens huvudsakliga syfte är att pröva möjligheten för handelsverksamhet inom planområdet. Planen säkerställer även marken närmast väg 23 som allmän platsmark och slutligen ett mindre odlingsområde avsedd för den tekniska anläggningen som utgörs av en dagvattendamm.

Strukturen inom planen följer i stora drag den som finns på fastigeheten söder om (Holma 1:21, Citygross) planområdet. Det innebär en remsa naturmark parallellt med väg 23, en förlängning av Marknadsvägen utifrån befintlig sträckning och en större sammanhängande exploatering. Öster om den större exploatering tillåts en byggrätt för kontor/lager.

En utformning med naturmark längs väg 23 kan bidra till att stärka bilden av det naturnära Höör och till att skapa en fin entré till Höör norrifrån. Marknadsvägens befintliga utformning skulle behöva ses över eftersom det idag finns sju utfarter från Citygross parkering mot denna gata. Det är lämpligt om antalet parkeringsutfarter minskas ned. Färre utfarter innebär att risken för olycka på Marknadsvägen minskar eftersom detaljplaneförslaget innebär en ökning av fordonsrörelser till och från det föreslagna handelsområdet. Detta regleras inte i planen eftersom fastigheten med utfarterna ligger utanför planområdet. Planområdet regleras huvudsakligen för handelsverksamhet som gör det möjligt för större verksamheter, som det inte finns utrymme för i kvartersstrukturen väster om väg 23 eller i de centrala delarna av Höör.

Plandata
Planområdet ligger cirka 2,5 km (fågelvägen) nordöst om Nya torg. Området omfattas av del av Ekeröd 6:1 samt del av Ekeröd 3:8. Planområdet avgränsas i söder av fastigheten som Citygross ligger på (Holma 1:21), i norr av bostads och skogsfastigheter (Ekeröd 6:7 och Ekeröd 6:8) , i öster av topografi och naturvärden samt gården på Ekeröd 6:1 och i väster av väg 23. Planområdets storlek är cirka 4,3 hektar och planområdet är i privat ägo.

Det nuvarande användningsområdet är instängslad hagmark för betesdjur. Topografin inom planområdet är relativt plan, men direkt öster om planområdesgränsen finns höjdskillnad.



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

Miljöbedömning/MKB

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

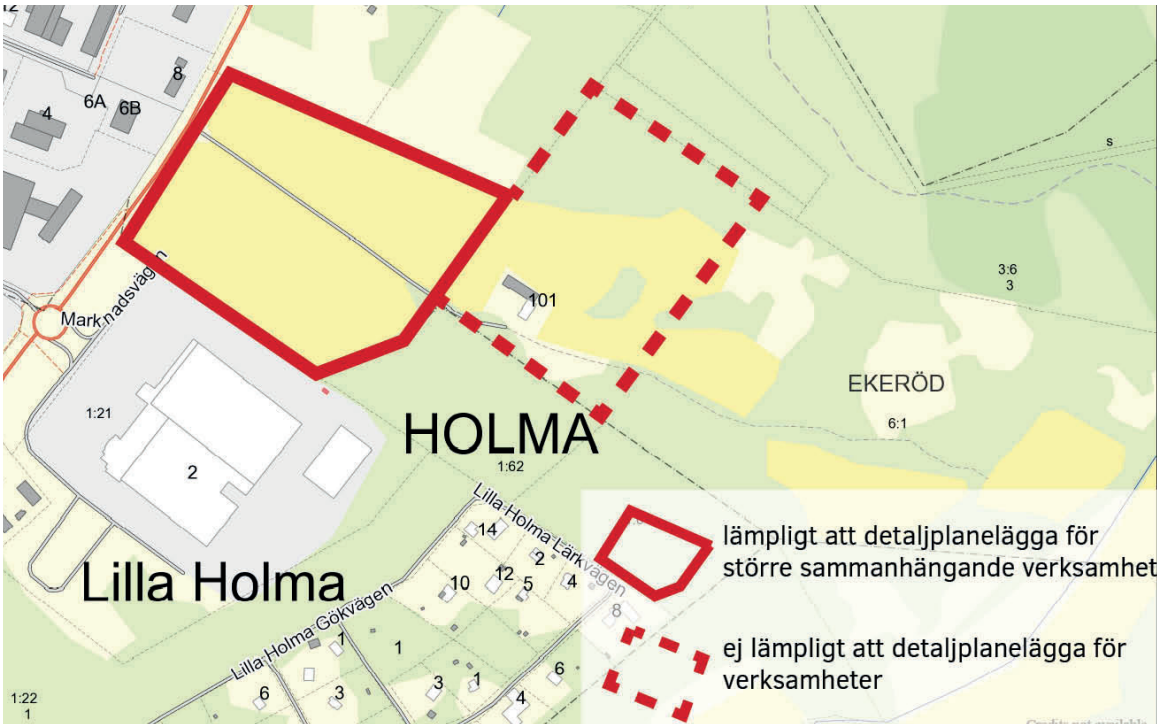
Avvägning miljöbalken
Vid planering ska kommunen iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §. För närvarande finns det miljökvalitetsnormer för: olika föroreningar i utomhusluften (kvävedioxid, svaveldioxid, bly, ozon och partiklar) (SFS 2010:477), fisk- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras i kvalitet (SFS 2001:554), omgivningsbuller (SFS 2004:675) och yt- och grundvatten (FS 2009:533). Detaljplanen bedöms ej medföra att någon av ovannämnda normer överskrids.

Sedan införandet av miljökvalitetsnormerna 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 (PM10). Regeringen har i riktning mot de långsiktiga målen fastställt preciseringar för vissa luftföroreningar bland annat kvävedioxid och partiklar och för miljökvalitetsnormen för luftkvaliteten får halterna av kvävedioxid inte överstiga 40 µg/m³ per år och för partiklar gäller också 40 µg/m³ per år. För Höörs tätort ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 7-10 µg/m³ och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12-14 µg/m³. Eftersom årsmedelvärdet ligger under de nivåer som inte får överstigas bedömmer Höörs kommun att föreslagen exploatering på Ekeröd 6:1 inte utgör något problem vad gäller luftföroreningar.

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

I beskedet om positivt planbesked framgick det i tjänsteskrivelsen att genomförandet av planen bedöms inte ha någon betydande miljöpåverkan, förutsatt att planområdet avgränsas enligt tjänsteskrivelsen för planbeskedet (se figur 3). Med den avgränsningen strider exploateringen inte mot några allmänna intressen utpekade i översiktsplan eller andra kunskapsunderlag. Den exploatering som föreslås är heller inte så omfattande att den genererar stora trafikmängder. Mot den bakgrunden och med beaktande av MKB-förordningens bilaga 4 bedöms genomförandet av planen inte medföra betydande miljöpåverkan och det behövs alltså inte någon miljöbedömning.

Samrådshandlingen har inte exakt den avgränsning som angavs i planbeskedet, avgränsningen godkändes efter diskussion med kommunalrådets ordförande. Bedömningen är att det utökade området inte medför betydande miljöpåverkan.



Figur 3. Avgränsning för planuppdrag enligt tjänsteskrivelsen som Kommunstyrelsen godkände.

Föreslagen markanvändning

Planområdet ges sex användningsområden (natur, gata, betesmark, restaurang, handel/verksamheter och kontor/lager) och den primära användningen är för handelsverksamheter (HZ). Föreliggande detaljplaneförslag möjliggör huvudsakligen att nya företag kan etablera sig inom Höörs kommun, i det angivna planområdet.

Föreslagen bebyggelse

Verksamheter - HZ
Användningen H - Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, stora varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus. I användningen ingår, förutom butiksytan, tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår. I stormarknader och gallerior kan restauranger och caféer ingå.

Användningen Z- verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Med sällanköpshandel avses exempelvis kläder, skor, accessoarer och tyger, hushållsapparater, belysning, färg och tapeter m.m. Exempel på volymhandel/skrymmande varor är vitvaror, möbler, byggvaror samt bilförsäljning. Redovisningen av begreppen sällanköpshandel och volymhandel är hämtad från länsstyrelsensn skrift ”Handla rätt - vägledning för en hållbar handelsutveckling i Skåne”.

Marken är idag obebyggd och föreslås bebyggas med byggnader som kan inrymma olika handelsverksamheter. Kvartersmarken regleras med högsta byggnadshöjd, byggrätt, utformningskrav på fasader, störningsskydd, placering och u-område för allmänna ledningar. På väg 23 tillåts transporter med farligt gods, det innebär att verksamheter får finnas på ett avstånd mellan 30-70 meter. Avståndet är hämtat från ”Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods” (framtagen av Länsstyrelsen i Skåne län). Den allmänna platsmarken utmed väg 23 har en bredd på drygt 25 meter (detta är bredden på plankartan och inte avståndet till vägkanten eller vägområdet) därefter kommer kvartersmark. Kvartersmarken närmast den allmänna platsmarken har försetts med korsmark som innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader, så som kundvagnsskjul m.m. samt att det får upprättas parkeringsplatser. Det innebär att den del där byggnader för handel får uppföras ligger cirka 75 meter från väg 23.

Detaljplanen reglerar byggnadsarean till maximalt 35% av den yta som regleras som HZ. Eftersom ytan för kvartersanvändningen är cirka 3,1 hektar innebär det en byggrätt på cirka 1,08 hektar. Inom kvartersmarken ska det även inrymmas parkering till de verksamheter som upprättas inom planområdet.

Nockhöjden är reglerad till kvartersmarken (HZ) och den tillåts ha en högsta höjd på 9 meter. Höjden är satt för att skapa en samhörighet med de omkringliggande byggnaderna. Byggnadshöjden för Citygross är 7,5 meter och byggnadshöjden för byggnaderna väster om väg 23 tillåts vara 8 meter.

För att skapa en gen koppling med Citygross föreslås det finnas ett gångstråk utmed den nya byggnadens fasad som går vidare till Citygross. För att koppling ska vara möjlig behöver det göras ett hål i stenmuren vilket innebär att en ansökan om dispens ska göras till länsstyrelsen för att få ingreppet godkänt.

Byggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Denna bestämmelse finns för att minska brandspridning mellan byggnader.

Vid infarten till planområdet tillåts det att en reklampylon får anordnas till en högsta höjd av 8 meter mätt från Marknadsvägens gatuhöjd. För att reklamskylten inte ska utgöra någon fara utmed väg 23 har egenskapsområdet som tillåter reklampelaren avgränsats till att ligga cirka 15 meter från väg 23 vägkant. Kommunen vill säkerställa att det inte finns någon risk att reklampylonen välter ut mot väg 23 och har därför begränsat höjden på stolpen till 8 meter. Dessutom uppnås avståndet på 12 meter till oeftergivliga föremål. Avståndet 12 meter kommer från väglagen och är framtaget för att säkerställa att det inte uppkommer några anläggningar som kan inverka menligt på trafiksäkerheten.

För att skapa ett välkomnande intryck utmed väg 23 har plankartan försetts med planbestämmelser som reglerar fasadens utseende utmed väg 23. För att skapa variation i fasaden mot väg 23 har plankartan även försetts med en bestämmelse som säger att det ska finnas någon sorts variation/brott minst var 25 meter. Det kan innebära färgavvikelse, utskjutande fasadpartier eller liknande variationer. Dessutom har fasaden reglerats med att det inte är tillåtet med reklamskyltar som innehåller variabelt utseende, detta för att säkerställa trafiksäkerheten på väg 23. För att intrycket från väg 23 inte ska bli för blandat/rörigt har plankartan även försetts med en bestämmelse som säger att skyltar inte tillåts på taken.

För att möjliggöra en variation i höjdled har det reglerats att entréer till olika butiker tillåts ha en högsta höjd på 10,5 meter. Det innebär att det endast är entrépartierna som tillåts ha denna höjd och inte resterande av byggnaden. Maximalhöjden på 10,5 meter utgår från gatans nivå, dvs den nivå som förlängningen av Marknadsvägen får.

I den geotekniska undersökningen som har gjorts för samrådshandlingen framgår det att grundvattnet ligger relativt nära marknivån och för att det inte ska bli några framtida problem med dagvattenhanteringen behöver det anläggas fördröjningsmagasin, vilket framgår i dagvatten- och skyfallsutredningen. För att säkerställa att fördröjningen kommer på plats för de kommande verksamheterna har plankartan försetts med en bestämmelse som säger att det inte kommer att ges något startbesked för huvudbyggnaden förrän dagvattenfördröjning har kommit tillstånd.

Plankartan reglerar även att det inte får finnas någon störande verksamhet inom planområdet. Syftet med denna bestämmelse är för att skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen och lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk inom planområdet blir lämplig ur hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Inom detaljplanen finns det mark avsedd för allmänna underjordiska ledningar, dessa regleras med beteckningen ”u”. U-området finns öster om gatan för att säkerställa vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som finns i det berörda området. Även ett område i den södra delen av planområdet regleras med ett u-område för att säkerställa de elledningar som finns under mark. Inom allmän platsmark är det tillåtet för underjordiska ledningar. I övrigt är det upp till varje enskild fastighetsägare att ha kontroll över var enskilda ledningar finns för den privata fastigheten. Inom u-område kan ledningsrätt eller servitut skapas, ledningshavaren ansöker själv till Lantmäteriet för bildande av rättighet.

Verksamheter - KZ_1
Användningen K - I användningen kontor (K) ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs.

För det aktuella området är marken avsedd för kontor och lagerhantering. Detaljplanen reglerar byggnadsarean till maximalt 35% av den yta som regleras som KZ_1. Eftersom ytan för kvartersanvändningen är cirka 0,4 hektar innebär det en byggrätt på cirka 0,14 hektar. Inom kvartersmarken ska det även inrymmas parkering till de verksamheter som upprättas inom planområdet.

Nockhöjden har samma reglering som HZ, det vill säga en högsta höjd på 9 meter. Höjden är satt för att skapa en samhörighet med de omkringliggande byggnaderna. Fasaden reglerats med att det

inte är tillåtet med reklamskyltar som innehåller variabelt utseende, detta för att säkerställa trafiksäkerheten på väg 23. För att intrycket från väg 23 inte ska bli för blandat/rörigt har plankartan även försetts med en bestämmelse som säger att skyltar inte tillåts på taken.

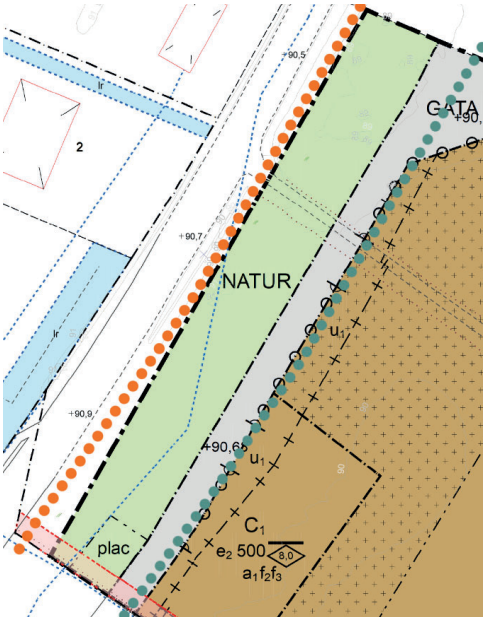
Byggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Denna bestämmelse finns för att minska brandspridning mellan byggnader. Plankartan reglerar även att det inte får finnas någon störande verksamhet inom planområdet. Syftet med denna bestämmelse är för att skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen och lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk inom planområdet blir lämplig ur hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

I den geotekniska undersökningen som har gjorts för samrådshandlingen framgår det att grundvattnet ligger relativt nära marknivån och för att det inte ska bli några framtida problem med dagvattenhanteringen behöver det anläggas fördröjningsmagasin, vilket framgår i dagvatten- och skyfallsutredningen. För att säkerställa att fördröjningen kommer på plats för de kommande verksamheterna har plankartan försetts med en bestämmelse som säger att det inte kommer att ges något startbesked för huvudbyggnaden förrän dagvattenfördröjning har kommit tillstånd.

Restaurang - C_1
Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Eftersom beteckningen ”C” ofta används för centrumändamål behöver en precisering göras för att visa vilket ändamål som avses i det aktuella fallet.

För det aktuella området föreslås det att en mindre restaurang anordnas inom området och därför ges ”C” en precisering genom indexreglering som förklarar att den aktuella markanvändingen är avsedd för restaurang.

På väg 23 tillåts transporter med farligt gods, det innebär att verksamheter så som restaurang får finnas på ett avstånd mellan 70-150 meter. Inom detta avstånd kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är sådan markanvänding som innefattar många eller utsatta människor. Avståndet är hämtat från ”Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods” (framtagen av Länsstyrelsen i Skåne län). Restaurangen hamnar närmare 40 meter från väg 23 vägkant och cirka 30 meter från vägområdeskanten. Restaurangen kommer inrymma människor som alltid är i vaket tillstånd samt att den inte bedöms innehålla många människor samtidigt.



Figuren visar ett avstånd på 30 meter (grönprickig linje) från vägområdesgränsen (orangeprickig linje).

Det har tagit fram en riskanalys för planområdet eftersom markanvändningen C_1 inte klarar avståndet som finns angivet i länsstyrelsens skrift. Riskanalysen kommer fram tilll att fyra rekommenadtioner för att skapa riskreduktion för C_1-området. Dessa rekommendationer är att fasad mot väg 23 ska utformas så att denne ska står emot en brand i minst 30 minuter (dvs lägst klass EI 30). Uteluftdon ska placeras på den sida som vetter från väg 23 och ventilationen ska vara avstängningsbar samt att det ska vara möjligt att utrymma byggnaden i riktning från väg 23.

Detaljplanen reglerar byggnadsarean för användningen ”C_1” till maximalt 500 m^2. Nockhöjden tillåts vara 8 meter och höjden beräknas utifrån Marknadsvägens gatunivå. Fasaden reglerats med att det inte är tillåtet med reklamskyltar som innehåller variabelt utseende, detta för att säkerställa trafiksäkerheten på väg 23. För att intrycket från väg 23 inte ska bli för blandat/rörigt har plankartan även försetts med en bestämmelse som säger att skyltar inte tillåts på taken.

I den geotekniska undersökningen som har gjorts för samrådshandlingen framgår det att grundvattnet ligger relativt nära marknivån och för att det inte ska bli några framtida problem med dagvatten-

hanteringen behöver det anläggas fördröjningsmagasin, vilket framgår i dagvatten- och skyfallsutredningen. För att säkerställa att fördröjningen kommer på plats för de kommande verksamheterna har plankartan försetts med en bestämmelse som säger att det inte kommer att ges något startbesked för huvudbyggnaden förrän dagvattenfördröjning har kommit tillstånd.

Föreslagen grönstruktur

Naturområden
Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

För att få ett samlat intryck utmed väg 23 har planen försetts med allmän platsmark utmed väg 23 med samma utformning som gällande detaljplan för Citygross. Det betyder att marken närmast väg 23 regleras som natur och kommer vara en gräsbeklädd yta med inslag av träd. Naturområdet har ett djup på cirka 20 meter och en längd på cirka 150 meter.

I markområden som regleras med användningen natur är det möjligt att anlägga gångstigar och gång- och cykelvägar utan att det regleras med någon egenskapsbestämmelse. Det innebär att vid behov är det möjligt att förlänga den befintliga gång- och cykelvägsförbindelsen som finns fram till Citygross utmed väg 23.

Betesmark - L_1
Användningen odling och djurhållning används för områden för alla typer av växtodling, djurhållning, djurvård och begravningsplatser för djur. Även verksamhetsanknuten försäljning ingår. Användningen betecknas på plankartan med L. Eftersom användningen odling och djurhållning (L) är en bred användning behöver den därför ofta preciseras.

Marken på fastigheten Ekeröd 3:8 är idag taxerad som lantbruksenhet och för att markanvändningen ska överrensstämma med taxeringen föreslås marken regleras som betesmark. Markområdet som ingår i planområdet avser endast utgöra mark för dagvattenhantering och regleras således med egenskapsbestämmelsen m_2. Markområdet är en naturlig lågpunkt, vilket syns på figur 20. I dagvatten- och skyfallsutredningen har planområdet delats upp i tre olika områden, A, B och C och för att klara dagvattenhanteringen från område A behöver det anläggas ett underjordiskt dagvattenmagasin (krossmagasin omnämns i utredningen) och en våt damm norr om, på fastigheten Ekeröd 3:8, vilket ger grunden till planbestämmelsen.
I en våt damm rekommenderas ett permanent vattendjup på 0,5-1,5 m för att uppnå en god rening. Eftersom fördröjningsdammen är en teknisk lösning för att lösa dagvattenfrågan för de verksamheter som tillåts bedömer Höörs kommun att det inte kommer infalla något strandskydd på den föreslagna dammen.

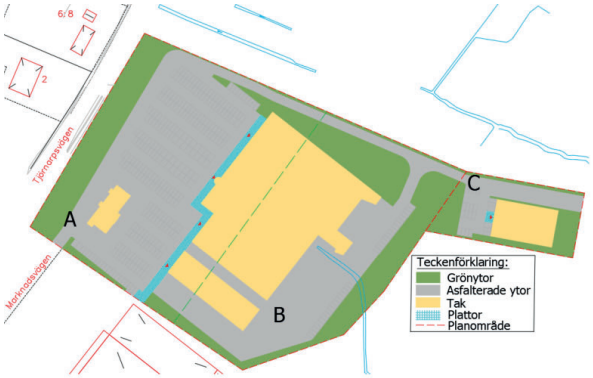


Fig 4. Figur (11) från dagvattenutredningen som visar uppdelningen av området.

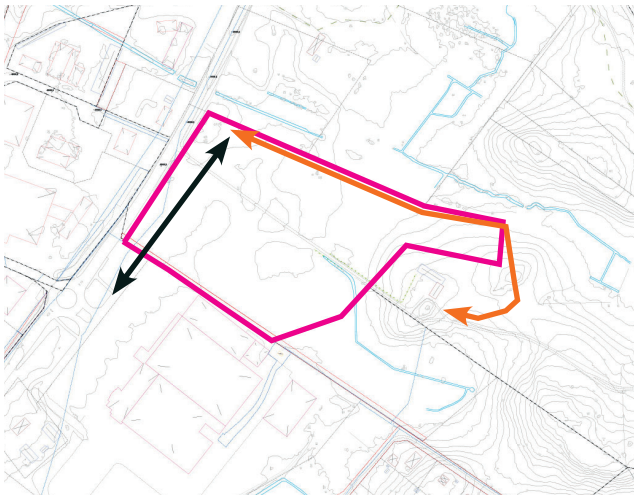
Föreslagen trafikstruktur

Trafik - GATA
Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Användningen betecknas GATA. En gata är en allmän plats som är avsedd för både fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. I användningen ingår lokalgator, industrigator, bussgator, gågator och gångfartsområden. I vissa fall kan även det som tidigare benämndes huvudgata ingå om de har karaktären av en stadsgata. Gatuparkering ingår och normalt förekommer cykeltrafik på körbanan men också separata cykelvägar kan ingå.

Marknadsvägen föreslås förlängas in i det nya området i föreliggande planförslag. Den nya vägen kommer gå parallellt med väg 23, precis som Marknadsvägen gör i dagsläget, och avslutas med en

vändzon. Gatan ges samma bredd som befintlig gata, dvs åtta meter bred. I denna bredd ingår två körfält som är 2,5 meter breda vardera. Dessutom inryms en gång- och cykelväg med en bredd på 2,5 meter och de kvarvarande 0,5 metern är till för motlut eller likande. Anläggs gång- och cykelbanan mot naturmarken är det möjligt att göra denna bredare eftersom det är möjligt att anlägga gång- och cykelväg inom användningen natur.

För att säkerställa att det inte uppstår några problem från planområdets parkering och ut mot Marknadsvägens förlängning har plankartan försetta med utfartsförbud och gör det därmed endast möjligt med utfart på tre platser utmed Marknadsvägen.



Figur 5. Förslag på ev. ny väganslutning (orange linje) till gården som finns öster om planområdet. Svart linje är förlängningen av Marknadsvägen.

Från vändzonen är det sedan möjligt att anordna en vägförbindelse österut för att transporter ska kunna komma till på baksidan av byggnaden för leveranser av varor samt för att nå kontors/lagerverksamheten i planområdets östra del och även för att nå gården öster om planområdet. Denna vägförbindelse kommer ske på kvartersmark och inte ingå i det kommunala ansvaret för gatunätet. Den gård som finns öster om planområdet förlorar sin vägförbindelse i och med en framtida exploatering av området. Markägaren har för avsikt att anlägga en ny vägförbindelse för gården som kommer gå förbi byggrätten för lager och kontor, se figur 5. För att säkerställa gården och ”KZ-området” behöver det upprättas ett servitut som ger dessa rätt att passera över ”HZ-området”. I samband med att det genomförs en fastighetsreglering för ”HZ-området” så behöver det samtidigt tas fram avtal om servitut för byggrätten på ”KZ” och för den befintliga gården.

I gatan har det även reglerats in två gatunivåer som utgör underlaget för de kommande byggnadernas nockhöjder. Regleringen om nockhöjd och reklampelaren utgår från Marknadsvägen och därför behöver det finnas angivna gatunivåer på Marknadsvägens förlängning. Nivåerna är även anpassade till dagvattenfördröjningen.

I trafikutredningen redogörs det att exploateringsområdet alstrar cirka 3200 nya resor till och från området per dag. Enligt utförda kapacitetsberäkningar i trafikutredningen väntas framkomligheten vara god i cirkulationsplatsen vilket innebär att det inte är någon större problematik avseende kapacitet.

Trafikutredningen har också klargjort att normala lastbilar (Lbn) inte har några problem med att genomföra svängradien för att köra in resp. ut från Marknadsvägen. För att lastbil med påhägnsvagn (Lps), modulfordon (Lmod) och specialfordon (Lspec, som används framför allt vid byggnation) visar trafikutredningen att det skulle behöva genomföras några mindre justeringar på kanten för högersvängande, ut från Marknadsvägende för att dessa fordon smärtfritt ska kunna passera. Det kommer bli aktuellt att genomföra en ombyggnation av kantstenen för att skapa en bra körbana för de tunga fordonen.

Gång- och cykeltrafik
Det är möjligt att anordna en gång- och cykelvägsförbindelse till det nya området antingen via gatumarken eller naturmarken. Det är även möjligt att kombinera båda användningarna och lägga en gång- och cykelvägsförbindelse över båda markanvändningarna.

Parkering
Parkering ska ske inom kvartersmark. Höör har en remisshandling för parkeringsplan som ligger till grund för bedömningen om antalet parkeringsplatser som behövs för handelverksamheter. Bilplatsbehovet för den byggrätt som tillåts på HZ är cirka 330 stycken, på KZ_1 är det cirka 20 stycken och C_1 behövs det cirka 10 stycken. Parkeringen avses att lösas mellan huvudbyggnaden och den allmänna platsmarken (gata och naturområde), dvs framför butikerna.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster (EST) är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Pollinering, skuggning genom vegetation, naturlig vattenreglering och naturupplevelser är några exempel.

EST handlar om människan och naturen i samspel. När det talas om EST betraktas människan som en del av naturen som både skapar och nyttjar ekosystemtjänster. Vissa ekosystemtjänster såsom pollinering, vattenrening och rekreationsmiljöer är tydliga och konkreta. Jordmånsbildning, syreproduktion och livsmiljöer för olika arter är andra viktiga EST som vi kanske inte tänker på till vardags.

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

- Exempel på stödjande - biologisk mångfald, ekologiskt samspel, upprätthållande av markens bördighet och habitat. De stödjande tjänsterna möjliggör såväl samhällets som ekosystemens funktion.
- Exempel på reglerande - luftkvalitet, bullerreglering, skydd mot extremt väder, vattenrening, klimatanpassning och pollinering. Tjänsterna visar på ekosystemens förmåga att trygga och förbättra vår livsmiljö.
- Exempel på kulturella - hälsa, sinnlig upplevelse, sociala interationer, naturpedagogik samt symbolik och andlighet. Det är bara människan som nyttjar de kulturella tjänsterna och de förbättrar hälsa och välbefinnande.
- Exempel på försörjande - matproduktion, färskvatten, material och energi. De materiella nyttor som ekosystemet levererar. De är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva.

Figur 6. Bilden ovan är framtagen av Boverket och Naturvårdsverket och den visar på ett tydligt sätt vilka EST som behöver finnas för att bidra till människans välfärd och livskvalitet.

Planområdet är del av en större fastighet. Delen som omfattas av förslag till detaljplan är obebyggd och utgörs endast av öppen hagmark. Utmed den åkerväg som finns genom planområdet (och som leder upp till gården på fastigheten) finns det några enstaka björkar. Den öppna hagmarken renar regn- och smältvatten. Björkarna kan ur ekosystemperspektiv vara en boplats för växter och djur.

Detaljplanen medför att huvudsakligen all mark inom planområdet kommer att hårdgöras antingen genom gata, parkeringsyta eller för byggnader. Marken mellan väg 23 och förlängningen av Marknadsvägen föreslås vara naturmark och hårdgörs således inte. Den föreslagna exploateringen medför att de EST som finns på den del av fastigheten som omfattas av den aktuella planen går förlorade. Den yta som föreslås till naturområde ersätter inte den yta som exploateras utan planen medför att dessa EST försvinner i och med exploateringen. Däremot planläggs det för en teknisk damm på fastigheten Ekeröd 3:8 vilket medför att det skapas ett reglerade och ett kulturellt ekosystemtjänst eftersom dammen har vattenrening och det kan ge en sinnlig upplevelse.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband
Kraftringen Nät är ledningsägare för elnätet och har kapacitet för att ansluta den nya bebyggelsen på befintligt ledningsnät därför behövs det inte något E-område för någon ny trasformatorstation i föreliggande planförslag. Bakom Citygross finns en transformatorstation som det går både hög- och lågspänningskablar till och söder om Citygross i bostadsområdet utmed Lilla Holma Gökvägen/Lärkvägen finns ett elskåp som förser bostäderna och gården inom planområdet med ström. Dessa hög- och lågspännigskablar säkerställs med ett u-område i den södra delen av planområdet.

Tele2, Telenor och IP Only har ledningar i väg 23 och berörs därför inte av föreslagen explaotering.

Skanova har ledningar som ligger i väg 23 och direkt söder om planområdet, i gränsen mellan Citygross byggnad och fastighetsgränsen till Ekeröd 6:1. En av Skanovas ledningar går över en mindre del av planområdet i sydväst på mark som regleras till allmän platsmark, natur. Det innebär att ledningen inte berörs av någon ev. flytt eller att u-område krävs då allmänna ledningar tillåts ligga under mark som regleras som allmän platsmark.

Vatten-, spill- och dagvatten
Från Marknadsvägen och vidare in i planområdet fram till den befintliga åkervägen till gården finns det vatten, spillvatten och dagvattenledningar. Vatten och spillvatten viker sedan av västerut till verksamhetsområdet väster om väg 23. Dagvattenledningen leds däremot vidare norrut fram till det dike som finns norr om planområdet på fastigheten Ekeröd 3:8.

Verksamheterna som föreslås i den aktuella detaljplanen kan anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Enligt dagvattenutredningen som tagits fram för det aktuella planområdet framgår det att området behöver innehålla fyra olika åtgärder för att hantera områdets dagvatten. Det behövs torr damm för den östra delen av planområdet, ett underjordiskt magasin samt en våt damm för den västra delen och ett dike inom naturområdet som leds vidare till den våta dammen i planområdets norra del.

Avfallshantering
MERAB:s riktlinjer för hämtning av avfall är att ”avståndet mellan avfallsutrymmet/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.” Avfallsutrymmet ska vara placerat i markplan. Om avfallsutrymmet inte är placerad i markplan ska hjälpmedel finnas för avfallets transport till markplan.

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. Den byggbara ytan för verksamheter är cirka 160 meter djup. Med byggnader som är mellan 50-95 meter djupa innebär det att byggnadskomplexet kan nås från parkeringsytan på ”framsidan” och om brand inte spridit sig till byggnadens ytterområden kan ”baksidan” nås via det vägnät som byggs för leveranstranporter. Skulle det däremot brinna så passage inte är möjlig vid sidan av byggnaden kan inte 50 meter uppnås. Avståndet på nio meter uppnås från parkeringen.

Gällande den befintliga gården (öster om planområdet) och byggrätten för kontor/lager (nordöstra delen av planområdet) kan dessa byggnader nås via det vägnät som byggs för leveranstranporter. Från lagerlokalens parkeringsyta är det cirka 30 meter till den befintliga gården, vilket gör att det även är möjligt att nå gården från lagerlokalens parkering. Både gården och lagerlokalen kan fasaden nås med 9 meters avstånd.

Motiv till avsteg från översiktsplan

Det är inget avsteg från översiktsplanen eftersom det område som är utpekats om exploateringsområde finns utpekat i översiktsplanen som lämplig yta för utvecklingsområde för verksamheter. ”Område för framtida utveckling av verksamheter för den typ av verksamheter som inte bör blandas med bostäder.”

Det aktuella området i synnerhet finns särskilt omnämnt i texten om Verksamhetsområde nord, eftersom ytans storskaliga struktur har möjlighet att tillgodose en typ av markbehov som det finns behov av i Höörs kommun. ”*Öster om väg 23 och norr om Citygross avgränsas ett utvecklingsområde för verksamheter. I detta område ser Höörs kommun potential att möjliggöra ytkrävande handels- och verksamhetsetableringar, vilket inte ryms i kvartersstrukturen väster om väg 23.*”

Motiv till planbestämmelser

Användning av mark och vatten

HZ

HZ (Detaljhandel och verksamheter)
Detaljplanens syfte är att skapa en fastighet som medger att fler verksamheter kan etablera sig i Höör och därför har plankartans kvartersmark reglerats med dubbelbestämmelsen HZ för att kunna möjliggöra olika sorters verksamheter, dock inga störande verksamheter (finns reglering om det (”m_1”), motiv finns längre ner).

KZ_1

KZ_1 (Kontor och lager)
På plankartan möjliggörs det även för en byggrätt som är avsedd för en mindre kontors och lagerverksamhet, verksamheten får dock inte vara störande.

L_1

L_1 (Betesmark)
För att möjliggöra en dagvattenfördröjning till handelsområdet har en del norr om Ekeröd 6:1 reglerats som betesmark för att bibehålla fastighetens status som lantbruksenhet och samtidigt nyttja den befintliga lågpunkten för en teknisk damm.

C_1

C_1 (Restaurang)
Plankartan förses även med en bestämmelse som tillåter en mindre restaurang inom det nya handelsområdet.

GATA

GATA
Denna användning är för att reglera gatustrukturen in i planområdet.

NATUR

NATUR
För att kunna möjliggöra ett samlat och välkomnande intryck utmed väg 23 vid infarten till Höör har marken närmast vägen reglerats som natur. Inom detta område kan träd planteras, trädplanteringar har kommunen på ett flertal platser för att ge den förbipasserande ett trevligt intryck.

Omfattning

e_1

Största exploatering i byggnadsarea av fastighetsarean (BYA)
Exploatören har efterfrågat cirka 10 000 m² i byggnadsarea för det aktuella planområdet och detta har möjliggjorts genom planbestämmelsen om procentsats för fastighetsarean inom användningsområdet. Det innebär att det är området som är reglerat som HZ som tillåts bebyggas med 35% och inte den totala arean av hela planområdet. Användningsområdet HZ är cirka 3,1 hektar och det är av detta det beräknas 35%. För hela användningen C_1 är byggnadsarean reglerad till maximalt 500 m². Avsikten med planbestämmelsen är att säkerställa att det finns en byggrätt på 500 m² inom användningsområdet för C_1 oavsett fastighetsuppdelning.

Korsmark
Större delen av den mark som avses för parkeringsändamål på verksamhetens ”framsida” (mot väg 23) har försetts med korsmark för att göra det möjligt med kundvagnsskjul och liknande byggnader och samtidigt säkerställa att den nya exploateringen inte placeras närmare väg 23 än vad Citygross gör. Det har funnits en tanke att byggnaderna ska ligga i en likartad linje utmed väg 23 och på samma avstånd från väg 23.

Markens anordnande

m_1

Ingen störande verksamhet
För att säkerställa att verksamheter blir lämpliga ur hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad har plankartan försetts med en planbestälmmelse som säger att verksamheter inte får vara störande för omgivningen.

m_2

Damm
Den tekniska anläggning som behövs för dagvattenhanteringen inom området planeras genom att det under handelsområdets parkering kommer anordnas en underjordisk dagvattenmagasin (för-

dröjning) som renar det dagvatten som alstras inom området. Detta spillvatten planeras sedan att överföras till den föreslagna dammen innan vattnet sedan leds vidare i det befintliga diket som i det långa loppet ansluter till Höörsån. Eftersom Höörsån passerar genom hela tätorten behöver vattnet som kommer norrifrån (som planområdet gör) vara renat för att inte ta med föroreningar vidare.

Allmännyttiga underjordiska ledningar

u_1 Inom kvartersmarken finns det idag vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som säkerställs med ett u-område så att dessa inte behöver flyttas. Även ett område i den södra delen av planområdet regleras med ett u-område för att säkerställa de elledningar som finns under mark. Det är inte tillåtet att bebygga markområdet som täcks av bestämmelsen, då de allmänna ledningarna ska vara tillgängliga.

Placering, utformning, utförande

Placering gentemot fastighetsgräns

p_1 Byggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Denna bestämmelse finns för att minska brandspridning mellan byggnader.

Reklampylon/reklampelare

plac Vid infarten till planområdet tillåts det att en reklampylon får anordnas till en högsta höjd av 8 meter mätt från Marknadsvägens gatuhöjd. För att reklamskylten inte ska utgöra någon fara utmed väg 23 har egenskapsområdet som tillåter reklampelaren avgränsats till att ligga cirka 15 meter från väg 23 vägkant. Kommunen vill säkerställa att det inte finns någon risk att rekalmpylonen välter ut mot väg 23 och har därför begränsat höjden på stolpen till 8 meter. Dessutom uppnås avståndet på 12 meter till oeftergivliga föremål. Eftersom hela utbyggnadsområdet ligger relativt plant innebär det att gatunivå kommer vara ungefär densamma som parkeringen och gatunivån för handelsverksamheten. Därför har plankartan reglerat att reklampylonens höjd ska utgå från gatunivån, dvs maximalt 8 meter ovanför förlängningen av Marknadsvägen gatunivå.

Fasader

f_1 För att skapa ett välkomnande intryck utmed väg 23 i det område som är infarten till Höör har plankartan försetts med en bestämmelse säger att det ska finnas något sorts brott/variation i fasaden för att undvika just monotona stora stängda fasader. Variationen ska finnas minst var 25 meter. Innebörden är att mellan 0-25 meter ska det finnas någon förändring i fasaden. När denna förändring upphör ska det finnas en ny förändring/variation mellan 0-25 meter och så följer det denna rytm tills fasaden tar slut. Variationen kan genomföras med exempelvis färgförändringar, materialbyte, utskjutande delar i fasaden m.m.

f_2 Fasaderna och skyltpelaren har reglerats med att det inte är tillåtet med reklamskyltar som innehåller variabelt utseende, detta för att säkerställa trafiksäkerheten på väg 23.

f_3 Ytterligare en bestämmelse gällande skyltar är att det inte tillåts skyltar på taken. Denna bestämmelse grundar sig på att intrycket från väg 23 inte ska bli för blandat/rörigt.

f_4 För att en brand inte ska kunna sprida sig i en yttervägg eller längs med fasaden och snabbt påverka säkerheten i en byggnad ställs krav på att ytterväggar ska uppfylla särskilda brandsäkerhetskrav. Därför har byggrätten för C_1 försetts med en bestämmelse om att fasadmaterialet ska klara en brand i minst 30 minuter (dvs lägst klass EI 30). Anledningen till att det endast är C_1 som försetts med bestämmelsen är för att denna byggrätt ligger ca 30 meter från väg 23 som tillåter farligt gods.

b_1 För att möjliggöra en variation i höjdled har plankartan försetts med en bestämmelse som tillåter att entrépartier tillåts ha en högre höjd än byggnadshöjden. Höjden som tillåts är satt till 10,5 meter och höjden utgår från Marknadsvägens gatunivå, dvs 10,5 meter ovanför den nivå som Marknadsvägens förlängning får. Egenskapsbestämmelsen säkerställer samtidigt att det inte är hela byggvolymen som ges denna höjd, utan endast entréerna.

b_2- b_4 På grund av närheten till väg 23 och den tillåtna godstrafiken på vägen har plankartan försetts med riskreducerande åtgärder. En är att det ska vara möjligt att utrymma byggnaden österut, från väg 23. Sedan ska uteluftdon placeras på den sida som vetter från väg 23, vilket är österut och slutligen ska byggnaden förses med avstängningsbar ventilation.

0,0

Nockhöjd
Plankartan har försetts med liknande höjd för bebyggelsen som de omkringliggande verksamhetsområden, för att skapa samhörighet.

In- och utfartsförbud
Plankartan innehåller in- och utfartsförbud utmed delar av Marknadsvägens förlängning. Detta för att säkerställa att det inte uppstår farliga trafiksituationer.

+90,75

Markens höjd över nollplanet
Eftersom nockhöjderna och reklampylonen hänvisas till Marknadsvägens gatunivå har gatan försetts med två gatunivåer. Det är dessa nivåer som sedan ligger till grund för byggnadernas nockhöjder.

a_1

Vilkor för startbesked
Säkerställandet av att fördröjningen kommer på plats för de kommande verksamheterna har plankartan en bestämmelse som säger att det inte kommer att ges något startbesked för huvudbyggnaden förrän dagvattenfördröjning har kommit tillstånd.

Konsekvenser

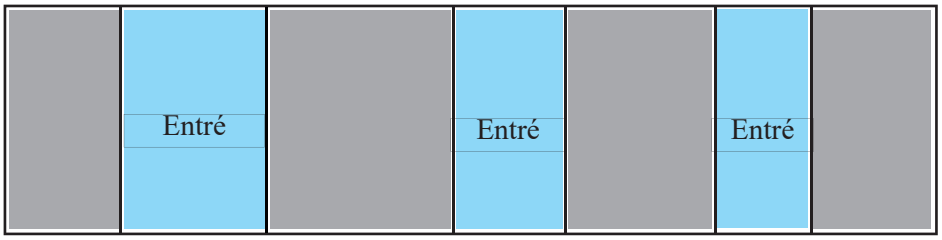
Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och måste således följas.

Föreliggande detaljplan tillåter handel, kontor, verksamheter, betesmark och restaurang (kvartersmark). De dubbla bestämmelserna (HZ och KZ_1) gör det möjligt att kombinera båda användningsområdena, dvs att det tillåts både verksamhet och handel samt kontor och lager (se definition på sid. 5-6) i samma byggnad. Detaljplanen medför att det blir fler verksamheter av olika slag vid norra infarten till Höör. Detaljplanen reglerar även mark till att vara allmän platsmark, GATA och NATUR.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens nockhöjd. Det innebär att byggnaderna tillåts ha en nockhöjd på 9 meter. Huvudbyggnadena är tänkta att efterlikna angränsande detaljplaners höjder. Restaurangen har givits en nockhöjd på 8 meter då denna ligger närmare väg 23 och inte ska upplevas så hög från vägen. Nockhöjden i planen begränsar inte framtida solceller. Det vill säga om nockhöjden är 9 meter så är det möjligt att sätta solceller på taket som får en högre höjd än 9 meter.

Planområdets kvartersmark (HZ) har givits en reglering som säger att den största byggnadsarean tillåts vara 35% av fastighetsarean inom användningsområdet och för KZ_1 har samma procentsats använts, dvs 35 %. Det innebär att det är området som är reglerat som HZ som tillåts bebyggas med 35% och inte den totala arean av hela planområdet. Användningsområdet HZ är cirka 3,1 hektar och det är av detta det beräknas 35%. Sedan är det inte något krav på att det ska byggas enligt den maximala angivelsen. Vill byggherren bygga på en mindre yta är det också tillåtet, det är detaljplanen som medger den största byggnadsarean, det finns inte någon minsta areabegränsning. För användningen C_1 har det reglerats att det maxiamlt får byggas 500 m^2 inom användningsområdet. Tanken har varit att inom det nya verksamhetsområdet ska det vara möjligt med restaurangändamål, men på en brgränsad yta. Det ska vara möjligt att ha en fastighetsägare på hela det nya verksamhetsområdet men ändå tillåta olika användningsområden.

För att skapa ett välkomnande intryck utmed väg 23 har plankartan försetts med planbestämmelser som reglerar fasadens utseende utmed väg 23. För att skapa variation i fasaden mot väg 23 har plankartan försetts med en bestämmelse som säger att det ska finnas någon sorts variation/brott minst var 25 meter. Det kan innebära färgavvikelse, utskjutande fasadpartier eller liknande variationer. Innebörden är att mellan 0-25 meter ska det finnas någon förändring i fasaden. När denna förändring upphör ska det finnas en ny förändring/variation mellan 0-25 meter och så följer det denna rytm tills fasaden tar slut.



Figur 7. Ett exempel som visar på variation i fasad. Den blå ytan skulle kunna vara färgförändring, annat material (jämfört med den gråa ytan), entréer (vid flera butiker i samma byggnad) till olika butiker som kanske har en utstickande entréhall

För att möjliggöra en variation i höjdled har plankartan försetts med en bestämmelse som tillåter att entrépartier tillåts ha en högre höjd än nockhöjden. Höjden som tillåts är satt till 10,5 meter och höjden utgår från Marknadsvägens gatunivå, dvs 10,5 meter ovanför den nivå som Marknadsvägens förlängning får. Egenskapsbestämmelsen säkerställer samtidigt att det inte är hela byggvolymen som ges denna höjd, utan endast entréerna.

Skyltar på fasad och tak har också reglerats på plankartan, detta eftersom kommunen vill säkerställa att det inte uppstår någon trafikfarlig situation på väg 23 då variabla reklamskyltar kan dra blicken från vägen och för att skapa ett mindre rörigt intryck från väg 23.

Utifrån riskhänsynen som behöver tas i beaktande från väg 23 som tillåter transporter med farligt gods har byggrätten närmast väg 23 försetts med bestämmelser som är riskreducerande. Fasad mot väg 23 ska utformas så att denne ska står emot en brand i minst 30 minuter (dvs lägst klass EI 30).

Uteluftdon ska placeras på den sida som vetter från väg 23 och ventilationen ska vara avstängningsbar samt att det ska vara möjligt att utrymma byggnaden i riktning från väg 23.

För att kunna marknadsföra de verksamheter som kommer byggas inom området har det reglerats att en reklampylon/reklampelare får anordnas till en högsta höjd på 8 meter i förhållande till Marknadsvägens gatunivå. Det innebär att pylonen får vara 8 meter ovanför Marknadsvägens gatunivå. Området som pylonen får finnas inom ligger inom den allmänna platsmarken och egenskapsområdet ligger 15 meter från väg 23. Avståndet till väg 23 är för att det inte ska bli något oeftergivligt föremål inom 12 meter från väg 23.

Eftersom reklampelaren hänvisas till Marknadsvägens gatunivå, likväl nockhöjderna har användningen gata försetts med två siffervärden. Dessa värden visar vilken nivå det ska vara på gatan vid dessa punkter. Punkterna är även anpassade för att det ska fungera med dagvattenfördröjningen (gatunivån är hämtad från höjdsättningen i dagvatten- och skyfallsutredningen).

Plankartan har även försetts med korsmark (marken får endast bebyggas med komplementbyggnader). Korsmarkens syfte är att möjliggöra exemplevis kundvagnsskjul och liknande byggnader. Samtidigt säkerställer korsmarken att det inte är tillåtet att placera huvudbyggnader närmare än den gräns som finns för korsmarken. Tanken är att nya byggnader ska placeras i en liknande linje som Citygross ligger i.

För att säkerställa att verksamheter blir lämpliga ur hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad har plankartan försetts med en planbestämmelse som säger att verksamheter inte får vara störande för omgivningen. Även säkerställandet av att inte förorena Höörsån med spillvatten (regnvatten) från handelsområdets parkerings- och takytor har plankartan reglerats med ett område som säger att en dagvattenfördröjning ska anordnas. Fördröjningen kommer inte att placeras på allmän platsmark utan på kvartersmark med användningen betesmark (L). Dammens placering utgår från den naturliga lågpunkt som finns och som redan i nuläget är blöt mark och därför inte kan brukas inom lantbruk.

I den geotekniska undersökningen som har gjorts för ärendet framgår det att grundvattnet ligger relativt nära marknivån och för att det inte ska bli några framtida problem med dagvattenhanteringen behöver det anläggas fördröjningsmagasin, vilket framgår i dagvatten- och skyfallsutredningen. För att säkerställa att fördröjningen kommer på plats för de kommande verksamheterna har plankartan försetts med en bestämmelse (a_1) som säger att det inte kommer att ges något startbesked för huvudbyggnaden förrän dagvattenfördröjning har kommit tillstånd.

För dammar som är anlagda senare än 1996 anger Länsstyrelsen Skåne (TVL-info 2015:3): ”Så länge ett nyanlagt vatten inte undantagits från strandskyddet, genom länsstyrelsens beslut, gäller det generella strandskyddet.” Länsstyrelsen Skåne menar alltså att de dammar som har anlagts efter 1996 omfattas av det generella strandskyddet. En fråga har ställts till Länsstyrelsen i Skåne om strandskydd infaller för dammar som regleras in i en detaljplan och svaret som givits är att ”rent tekniska anläggningar brukar i regel inte omfattas av strandskydd”. Eftersom fördröjningsdammen är en teknisk lösning för att lösa dagvattenfrågan för de verksamheter som tillåts bedömer Höörs kommun att det inte kommer infalla något strandskydd på den föreslagna dammen.

För att minska brandspridning mellan byggnader har plankartan försetts med planbestämmelsen p_1 som säkerställer att huvudbyggnad inte får placeras närmare än fyra meter till fastighetsgräns som gränsar till en annan fastighet. Parkering till handelsverksamheten ska lösas på kvartersmark. Det innebär att byggherren behöver redovisa att det finns parkering till de besökande inom användningsområdet i bygglovsskedet.

Allmänna ledningar (ledningar som går till fler än en fastighet) regleras i detaljplanen med ett ”u”. Marken som berörs av bestämmelsen ska vara tillgänglig, det betyder att marken inte kan bebyggas med något som är beständigt, ex. en byggnad. En mobil byggnad kan placeras på platser med ett ”u”, då byggnaden är flyttbar samt att parkering kan anordnas på u-områden.

Planarbetet innebär exploatering av jordbruksmark. Det är motiverat att mark tas i anspråk om förslaget bidrar till att skapa en typ av verksamhetsmark som idag saknas i kommunen, nämligen tomter för större verksamheter. I fastighetsgränsen mot Citygross finns en stenmur. Det finns tankar om att skapa en gen koppling mellan byggnaderna genom att det föreslås ett gångstråk utmed den

nya byggnadens fasad som går vidare till Citygross. För att koppling ska vara möjlig behöver det göras ett hål i stenmuren vilket innebär att en ansökan om dispens ska göras till länsstyrelsen för att få ingreppet godkänt.

Kraftringen informerar att det idagsläget inte behövs något E-område då den transformatorstation som finns i anslutning till planområdet nyttjas till 23% idag. På plankartan säkerställs ledningstråket till transformatorstationen genom ett u-område i den södra delen av planområdet.

Detaljplanen medför att huvudsakligen alla mark inom planområdet kommer att hårdgöras antingen genom gata, parkeringsyta eller för byggnader. Mellan väg 23 och förlängningen av Marknadsvägen föreslås vara naturmark och hårdgörs således inte. Den föreslagna exploateringen medför att de EST (ekosystemtjänster) som finns på den del av fastigheten som omfattas av den aktuella planen går förlorade. Den yta som föreslås till naturområde ersätter inte den yta som exploateras utan planen medför att dessa EST försvinner i och med exploateringen.

Landskapsbilden kommer förändras på den del som idag inte är bebyggd. Från att vara en öppen yta till att innehålla handelsverksamhet. Stora delar av ängsmarken kommer att hårdgöras eftersom användningsområdet blir handel och verksamhet vilket kräver stor byggrätt och ett stort antal parkeringsplatser. De lövträd som finns utmed vägen till gården kommer att försvinna. Det är möjligt att det planteras träd inom naturområdet utmed väg 23 för att skapa en trevlig entré till Höör från norr. Även den höjdskillnad som finns inom planområdet (gården ligger på kullen) påverkas negativt genom att delar av den kommer att schaktas för att förbereda marken för kontor/lager. Eftersom det idag inte finns någon rekreationsmöjlighet (svårtillgänglig område med taggtråd som inhägnad) blir det inte någon nämnvärd påverkan på rekreationsvädet på marken utmed väg 23. Handelsverksamheten som tillåts inom området medför även att den väg som idag finns till den befintliga gården kommer att försvinna. Markägaren har som intention att anlägga en ny vägförbindelse och denna vägförbindelse kommer kräva att det upprättas ett servitut för att kunna säkerställa vägförbindelsen till gården. Den nya lagerlokalen behöver också ha ett servitut för att säkerställa vägförbindelsen över området som regleras som ”HZ”.

Väg 23 som är ett riksintresse påverkas inte negativt av den aktuella planen i och med att befintlig anslutning till vägen via cirkulationsplatsen kommer att nyttjas för den nya handeln. Det innebär att den befinliga anslutningen mot väg 23 från fastigheten Ekeröd 6:1 försvinner.

Planen innehåller även in- och utfartsförbud för att säkerställa trafiksäkerheten på Marknadsvägens förlängning in i planområdet.

Föreslagen exploatering bidrar till att det blir rörelse och aktiviteter. Människor som har ärende till Citygross kan även samtidigt ha ärende till verksamheterna i det föreslagna området vilket skapar möjlighet för människor att mötas inom hela handelsområdet. Planområdet används idagsläget inte för något samspel eller för möten eftersom marken är hagmark. Planförslaget gör det möjligt för att skapa fler tillfällen till att mötas och interagera med varandra.

Bedömning av miljöpåverkan

Genomförandet av planen bedöms inte ha någon betydande miljöpåverkan, förutsatt att planområdet avgränsas enligt tjänsteskrivelsen för planbeskedet (se figur 3). Med den avgränsningen strider exploateringen inte mot några allmänna intressen utpekade i översiktsplan eller andra kunskapsunderlag. Den exploatering som föreslås är heller inte så omfattande att den genererar stora trafikmängder. Mot den bakgrunden och med beaktande av MKB-förordningens bilaga 4 bedöms genomförandet av planen inte medföra betydande miljöpåverkan och det behövs alltså inte någon miljöbedömning. Samrådshandlingen har inte exakt den avgränsning som angavs i planbeskedet, avgränsningen godkändes efter diskussion med kommunalrådets ordförande. Bedömningen är att det utökade området inte medför betydande milöpåverkan.

Markföroreningar
Marken har tidigare inte varit exploaterad vilket medför att det inte finns några rester i marken från en tidigare verksamhet.

Radon
Större delen av Höörs kommun ligger inom mark som är klassad som normalriskområdet. I den geotekniska utredningen har det även redogjorts vilken radonnivå det är inom planområdet. Eftersom området ligger inom normalriskområde behöver grundkonstruktionen på bebyggelsen utföras med en radonskyddande konstruktion. Därför åligger det markägaren/exploatören att säkerställa att en radonsäker grund kommer tillstånd i bygglovsskedet.

Miljökvalitetsnormer för luft
Sedan införandet av miljökvalitetsnormerna 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 (PM10). Regeringen har i riktning mot de långsiktiga målen fastställt preciseringar för vissa luftföroreningar bland annat kvävedioxid och partiklar och för miljökvalitetsnormen för luftkvaliteten får halterna av kvävedioxid inte överstiga 40 µg/m^3 per år och för partiklar gäller också 40 µg/m^3 per år. För Höörs tätort ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 7-10 µg/m^3 och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12-14 µg/m^3. Eftersom årsmedelvärdet ligger under de nivåer som inte får överstigas bedömmer Höörs kommun att föreslagen exploatering på Ekeröd 6:1 inte utgör något problem vad gäller luftföroreningar.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster
I dagvattenutredningen står det att då markanvändningen ändras innebär detta även en förändring av föroreningsbelastning. Befintlig situation är betesmark, där bland annat tungmetaller förekommer med betydligt lägre halter än för framtida situation. På grund av denna stora skillnad i föroreningsbelastning kan det vara svårt, trots rening av dagvattnet, att nå ner till samma värden som för befintlig situation. Vid exploatering av betesmark är det därför viktigt att sträva efter att rening sker så långt som ses vara möjligt och rimligt på planområdet, samt att optimera lösningarnas utformning. Att låta dagvattnet passera ytterligare rening inom fastigheterna ses inte vara utrymmesmässigt möjligt.
De ämnen som inte ses renas till befintlig nivå av dagvattenanläggningarna inom planområdet är trafikrelaterad ämnena (Cd, Ni, Hg, PAH16, och BaP), där belastningen kvicksilver är som störst. Kvicksilver är vid klassificering av MKN ett undantagsämne och går under mindre stränga krav.

Buller
Eftersom planområdet endast kommer att inrymma verksamheter bedöms inte människor påverkas negativt av det buller som alstras från väg 23. Enligt en bullerbedömning för området blir den ekvivalenta ljudnivån 61 dBA och den maximala 64 dBA. Även när trafiken räknas upp enligt Trafikverkets uppräkningstal EVA blir nivåerna desamma.

Enligt Arbetsmiljöverket finns det gränsvärden för vilken ljudnivå som är acceptabel, vilken är 85 dBA. Uppnås den ljudnivåen eller överskrider det värdet måste arbetsgivaren göra vissa åtgärder.

Det finns standard för byggakustik och ljudklassning av utrymmen i byggnader. Standarden SS 25268 gäller för lokaler och innehåller fyra klasser: A, B, C och D. Klass A är bäst och D är sämst. Ljudklass C motsvarar kraven i Boverkets byggregler, BBR, som behöver uppnås vid uppförande av nya byggnader. Följs dessa standardvärden vid byggnation så ska inte de som arbetar inom området bli bullerstörda. Att standardvärdena efterlevs granskas i bygglovsskedet.

Risker

Det har tagit fram en riskanalys för detaljplanen för att klargöra vad som behövs för att göra det möjligt att placera C_1 närmare än avståndet 70-150m. Riskanalysen kommer fram till fyra rekommendationer för riskreduktion. Det gäller utformning av fasader, att de ska kunna stå emot brand i minst 30 minuter, att det ska vara möjligt att stänga av ventilation vid en eventuell olycka på väg 23. Att utrymning sker i riktning från väg 23 och att uteluftsdon placeras på sida som vetter från väg 23. Dessa rekommendationer har reglerats in på plankartan.

Det är önskvärt att parkeringens in-/utfarter mot Marknadsvägen omarbetas för att minska risken

på konfliktpunkter mellan fordon till och från det nya området och Citygross parkering. Men innan detta är genomfört bör det skyltas med väjningsplikt från parkeringsutfarterna i syfte att tydliggöra väjningsplikten. En möjlig lösning är att endast ha två in- och utfarter till Marknadsvägen i stället för sju stycken. Intill redovisas ett möjligt förslag, däremot är det upp till fastighetsägaren att besluta hur de vill utforma sin parkeringsyta till butiken figur 8 är endast ett förslag och inget som ingår i den aktuella detaljplanens regleringar.

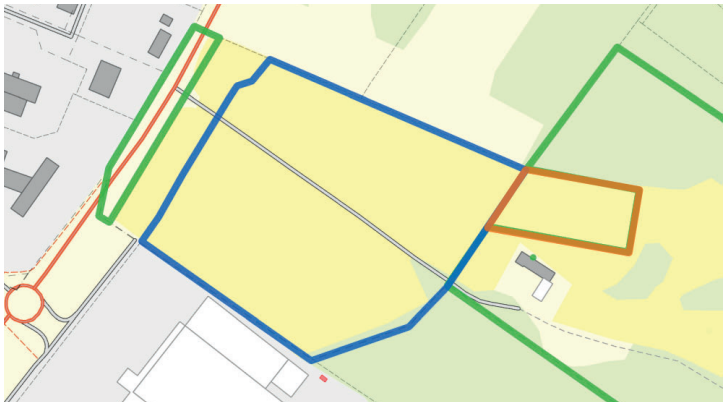
Figur 8. Möjligt förslag som visar på ett färre antal utfarter mot Marknadsvägen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörda fastigheter
Detaljplanen innebär att marken planläggs (från att ha varit icke planlagd mark) med allmän platsmark (lila yta) och med kvartersmark (grön/blå yta). Den mark som pekas ut som allmän platsmark kommer kommunen att vara huvudman för och behöver därför överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Holma 1:22. För kvartersmarken kommer nya fastigheter bildas. Det innebär att det kommer skapas tre fastigheter inom planområdet. Allmän platsmark och kvartersmark avgränsas av den svarta linjen som syns på figur 9. Fastighetsregleringarna som behöver genomföras för planområdet beställs hos Lantmäteriet och denna beställning görs av exploatören efter att planen vunnit laga kraft. Marken som reglerats som ”L” (betesmark) kommer att ligga kvar på fastigheten Ekeröd 3:8 vilket innebär att det inte behöver genomföras en fastighetsreglering gällande marken.

Figur 9. Vilka delar av planområdet som kommer omvanlas och bli nya fastigheter.

Det ska även klargöras att en del av Ekeröd 6:1 kommer att delas av från resterande av stamfastigheten. Planområdesgränsen mot väg 23 innebär en ny fastighetsgräns, vilket betyder att marken väster om planområdesgränsen mot väg 23 kommer bli en mindre fastighet (grön yta), se figur 10.



Figur 10. Gröna ytor är Ekeröd 6:1, Orange yta är den nya lager/kontor-fastigheten och den blå ytan är den nya handelsverksamhetsfastighetena.

Ledningsrätt och servitut
Inom detaljplanen finns det mark avsedd för allmänna underjordiska ledningar, marken regleras med beteckningen ”u”. Öster om den planerade

gatan finns ett u-område för VA-ledningar och utmed den södra planområdesgränsen finns ett u-område för låg- och högspänningsledningar. Det är upp till varje enskild fastighetsägare att ha kontroll över var enskilda ledningar till respektive fastighet finns. Inom allmän platsmark är det tillåtet för underjordiska ledningar. Inom u-område kan ledningsrätt eller servitut skapas, ledningshavaren ansöker själv till Lantmäteriet för bildande av rättighet.

Inom planområdet finns både servitut och ledningsrätt (se sid. 31 för redovisning om vilka servitut och ledningsrätt det är) vilka inte får bebyggas. Servitut och ledningsrätt är gällande så länge de finns inskriva/registrerade. Om servitut eller ledningsrätt inte behövs av någon anledning ska rättigheten utplånas av lantmäteriet.

Åtkomsten till gården behöver säkerställas. Eftersom vägen från väg 23 till gården försvinner i och med att marken bebyggs måste det anordnas en ny väg och skapas ett servitut för gården för att säkerställa att det fortsättningsvis går att nå gården och fastigheten som gården ligger på. Även marken som regleras som ”KZ” behöver ges vägservitut över fastigheten som regleras som ”HZ”. I samband med att det genomförs en fastighetsreglering för ”HZ-området” så behöver det samtidigt tas fram avtal om servitut för byggrätten på ”KZ” och för den befintliga gården.

Det behöver även upprättas ett servitut eller liknande avtal som säkerställer att dagvatten från planområdet får fördröjas i den damm som föreslås till Ekeröd 3:8, se sidan 32.

Nio hållbarhetsperspektiv från översiktsplanen (ekosystemtjänster)

Höörs kommun har identifierat nio hållbarhetsperspektiv som är särskilt viktiga för att kunna beskriva konsekvenserna av ett genomförande. Dessa nio perspektiv är Höörs 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 verksamheter, vilket innebär att det inte byggs fler bostäder. Däremot så tillskapas det fler arbetsplatser inom området, vilket är positivt för kommunen.

Integrerad kommun
Ett handelsområde bidrar till att det blir rörelse och aktiviteter. Människor som har ärende till Citygross kan även samtidigt ha ärende till verksamheterna i det föreslagna området vilket skapar möjlighet för människor att mötas inom hela handelsområdet.

Samspel och möten
Planområdet används idagsläget inte för något samspel eller för möten eftersom marken är hagmark. En bebyggelse enligt planförslaget gör det möjligt för att skapa fler tillfällen till att mötas och interagera med varandra.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa
Genom att ett nytt område för handelsverksamheter skapas bidrar det till att färre resor behöver göras utanför kommungränsen och samtidigt gynna bland annat cyklister. Fler möjligheter till handel inom kommunen främjar det enkla vardagslivet, att man inte behöver lämna sin bostadsort för att göra ärenden och folkhälsan gynnas om fler istället kan använda kollektivtrafiken alternativt gång/cykel.

Identitet
Den nya bebyggelsen ska återkoppla till den befintliga byggnaden som gränsar till planområdet, dvs Citygross.

Miljöanpassat transportsystem
Planområdet ligger i anslutning till kollektivtrafik och det finns gång- och cykelnät utbyggt till cirkulationsplatsen. En placering av ett verksamhetsområde för handel i detta läge är gynnsamt för de som vill nyttja det mer miljövänliga transportsystemet (gång/cykel och buss). Kollektivtrafiken från området kör till stationen i Höör vilket gör det möjligt att ta sig vidare med tåg. Det innebär att det går att arbeta inom planområdet och bo i en annan kommun och ändå nå området med kollektivtrafik.

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag
Enligt en karttjänst som Länsstyrelsen i Skåne har visar det var det finns lågpunkter och som därmed kan komma att översvämmas. Enligt denna karttjänst bedöms planområdet kunna bli översvämmat (se figur 20). Därför finns det en dagvattenutredning tillhörande detaljplanen som klargör vad som behöver finnas för att det inte ska finnas några risker för översvämning.

Hushållning med mark- och vattenresurser
Förslaget bidrar till att jungfrulig ängsmark (som jordbruksmark är den klassad till ett klass 4 område där 10 är den högsta graderingen) tas i anspråk. Föreliggande förslag innebär en förtätning av verksamheter inom ett verksamhetsområde, men marken som tas i anspråk har tidigare inte varit hårdgjord. Detta innebär att föreliggande förslag inte hushåller med marken genom att förtäta inom redan befintliga områden. Däremot är det inte möjligt att förtäta med de volymer som detaljplanen innebär. Det finns inte plats inom redan planlagda områden för den handel som föreslås genom detaljplanen.

Eftersom detaljplanens primära syfte är att tillåta att det byggs handelsverksamheter inom området medför det att sociala interaktioner kan uppstå mellan männsikor, vilket är en del av de kulturella ekosystemtjänsterna.

Markanvändningen mellan verksamheterna och väg 23 kommer vara naturmark vilket gör det möjligt för växter- och djurs spridningsvägar. Spridningsvägar ingår i stödjande ekosystemtjänster.

Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden
Idag är området inhängnat med taggtråd för att hålla betesdjuren inne på fastigheten. Det gör fastigheten svårframkomlig för allmänheten och ger därför inte några rekrationsvärden. Däremot kommer de sinnerliga intrycken av att se ett öppet beteslandskap med djur gå förlorad genom att exploatera marken. En exploatering av området gör det kanske möjligt att nå de naturområden som finns öster om planområdet och gården. Detta skulle medför att fler människor skulle kunna ta del av de naturvärden och rekreationmöjligheter som finns i den miljön som idag inte är lättillgängliga.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Den kräver att politiker prioriterar barns rättigheter i praktiken. Barnkonventionen manar oss att lyssna på barn och unga som utgör en femtedel av befolkningen, men de saknar rösträtt och forum där de kan framföra sina åsikter. Enligt artikel 12 i FN:s konvention om barnets rättigheter, även kallad barnrättskonventionen eller barnkonventionen, har varje barn rätt till delaktighet och inflytande i alla frågor som rör barnet. Genom att ratificera barnkonventionen har Sverige förbundit sig att följa den. FN:s konvention om barnets rättigheter, artikel 12.1 ”Konventionsstaterna skall tillförsäkra det barn som är i stånd att bilda egna åsikter rätten att fritt uttrycka dessa i alla frågor som rör barnet, varvid barnets åsikter skall tillmätas betydelse i förhållande till barnets ålder och mognad.” Källa: FN:s konvention om barnets rättigheter, på Regeringens webbplats.

I dagläget har barn och unga ingen användning av markområdet eftersom det är instängslat och nyttjas för betesdjur. Det innebär att barn och unga inte påverkas negativt av att marken planeras för handel och verksamheter eftersom de inte har tillträde till platsen i dag. Platsens kvalitet för barn och unga är att det idag är en öppen yta utan fordonstrafik, men eftersom platsen används för jordbruket kan de inte använda den öppna ytan. Genom att planlägga marken för handel och verksamheter öppnas platsen upp och det kan etableras verksamheter som lockar barn och unga till platsen. Vilket bidrar till att barn och unga kan använda platsen jämfört med dagens situation. Planen medger handel/verksamheter och ligger i ett relativt externa läge vilket medför att det platsen inte kommer att vara fordonsfri. De barn som berörs av planförslaget är de barn som kommer att åka till platsen med vuxna personer med körkort. Platsen kan nås med kollektivtafik eller gång/cykel för de som vill till området men saknar körkort. Handel och verksamheter inom området möjliggör för sommarjobb för unga personer och kan skapa ett ansvarstagande, en utveckling och ge erfarenheter.

Konsekvenser av avvikelse från översiktsplan

Detaljplanen avviker inte från översiktsplanen då planområdet för exploateringen finns utpekat i översiktsplanen som lämplig yta för utvecklingsområde för verksamheter. ”*Område för framtida utveckling av verksamheter för den typ av verksamheter som inte bör blandas med bostäder.*” Därmed finns det inga negativa konsekvener gällande avvikelse från översiktsplanen.

Mellankommunala frågor

Idag har området Citygross som dragplåster samt den handel som finns väster om väg 23. I och med att föreslaget föreslår handel i anslutning till Citygross så bedöms inte resemönstret ändras nämnvärt. Det är snarare en lämplig placering, att handelsområdet i nord utvecklas i stället för att handeln sprids ut. Det innebär att stopp kan göras inom planområdet när besök till Citygross eller vise versa ändå är inplanerat. Den handelsverksamhet som planen medger för finns det inte utrymme till inom centralorten eftersom planen medger större byggrätter än vad det hade varit möjligt att skapa centralt.

Utveckling av handelsverksamheten inom nordområdet bedöms inte påverka omkringliggande kommuner. Höörs kommun gör bedömningen att avstånden är så pass långa mellan Hässleholm och Höör eller Eslöv och Höör (som är de närmsta större städerna med större handelsutbud) att dessa kommuners handel inte kommer att påverkas negativt av att det planläggs för ytterligare handel inom det aktuella området.

Höörs kommun har i sin översiktsplan pekat ut verksamhetsområde Nord i norra Höör som lämpligt för storskalig handel och verksamheter. Ytbehovet för de verksamheter som ska rymmas inom föreslagen detaljplan är inte möjlig att uppnå i de centrala delarna av Höör och handeln som det rör sig om är oftast volymhandel som kräver mer mark i anspråk. Kommunen har gjort bedömningen att det inte finns behov av någon ytterligare analys gällande handelns påverkan utöver den som gjorts i samband med översiktsplanen. Volymhandel är sällanköpsvaror som exempelvis vitvaror, möbler, TV, byggvaror med mera och även detaljhandelsvaror såsom sport, växter med mera.

Förutsättningar

Historik

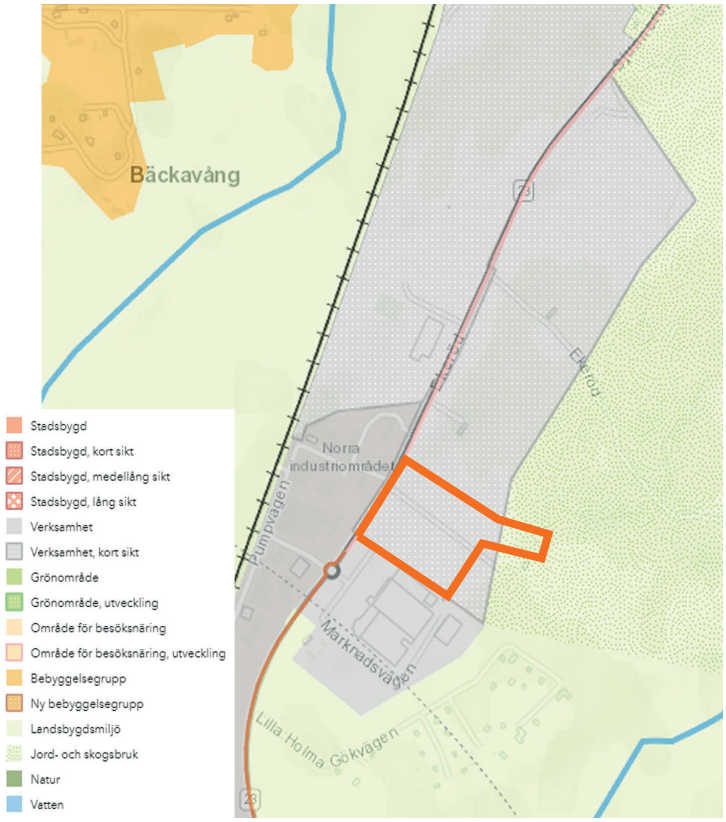
Markområdet öster om väg 23 har under en längre tid funnits med i Höörs kommuns översiktsplaner. I översiktsplanen från 1990 Står det att ”*området skall snarast utvidgas genom ytterligare detaljplanering av området öster om riksväg 23 samt av ett område på bägge sidor om riksvägen i riktning mot och fram till vägens avböjning över järnvägen*.” I översiktsplan från 2002 står det ”*hela området från Bilema* [Citygross] *upp till Sjunnerups gård och Stjärnelund föreslås för verksamheter.*” Nedan klargörs det var som framgår i den nu gällande översiktsplanen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Större delen av det område som är utpekat som exploateringsområde finns utpekat i översiktsplanen som lämplig yta för utvecklingsområde för verksamheter. ”*Område för framtida utveckling av verksamheter för den typ av verksamheter som inte bör blandas med bostäder.*”

Det aktuella området i synnerhet finns särskilt omnämnt i texten om Verksamhetsområde nord, eftersom ytans storskaliga struktur har möjlighet att tillgodose en typ av markbehov som det finns behov av i Höörs kommun. ”*Öster om väg 23 och norr om Citygross avgränsas ett utvecklingsområde för verksamheter. I detta område ser Höörs kommun potential att möjliggöra ytkrävande handels- och verksamhetsetableringar, vilket inte ryms i kvartersstrukturen väster om väg 23.*”



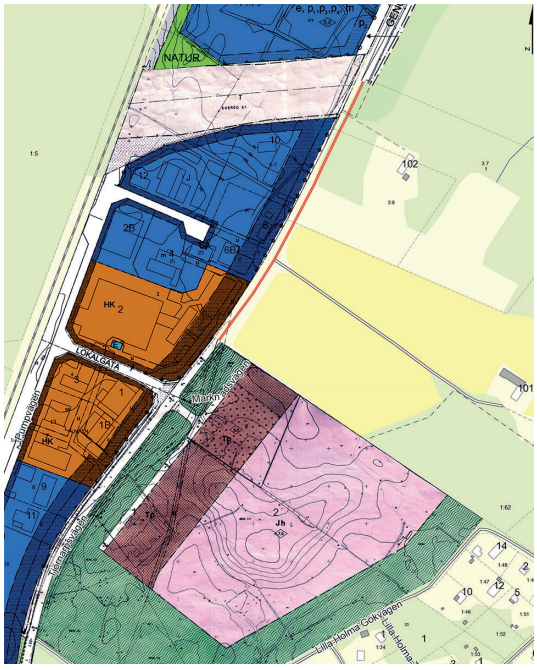
Figur 11. Ungefärlig avgränsning av planområdet på området som är utpekat för verksamheter i gällande översiktsplan.

I översiktsplanen står det också att väg 13 och väg 23 behöver byggas om och få delvis andra funktioner. Det förutsätter överenskommelser med Region Skåne och Trafikverket. Det innebär att denna fråga behöver vägas in i samband med planeringen i det aktuella området. Trafikverket ska påbörja arbetet med en ny åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för att vidare utreda möjliga dragningar av vägen.

Detaljplan

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan.

Däremot är kringliggande fastigheter planlagda för industri eller handel, se figur 12. Detaljplanen söder om som omfattar Citygross har en remsa med park/plantering närmast väg 23 som är 30 meter bred. Därefter kommer Marknadsvägen och sedan ca 60 meter som är planlagt för parkering. Detta medför att planen inte tillåter bebyggelse på ett avstånd inom ca 100 meter från väg 23. I samband med utformningen av detaljplan för Ekeröd 6:1 är det lämpligt att följa en liknande struktur som planen söder om.



Figur 12. Gällande detaljplan som gränsar till planområdet.

Riksintressen
Väg 23, väster om planområdet, är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik och är därmed ett riksintresse. Trafikverket är väghållare till väg 23.

Planområdet ligger i utredningsområdet för höghastighetsbanan. Däremot är inte utredningsområdet något riksintresse och eftersom det inte finns någon specificering av den framtida järnvägssträckningen är det inget som kommunen kan ta någon ställning till gällande planarbetet.

Kommunala beslut
En ansökan om planbesked inkom till Höörs kommun för del av fastigheten Ekeröd 6:1. Ansökan gällde detaljplan för området med avsikt att skapa möjligheter för verksamheter, i första hand företag inom detaljhandel. Enligt ansökan ska trafikförsörjning ske via Marknadsvägen. Kommunstyrelsen beslutade 2019-04-09 att lämna ett positivt planbesked till den sökande. I beslutet framgår det även att planarbetet ska syfta till att skapa förutsättningar för större verksamhetsetableringar samt att stärka den norra entrén till Höörs tätort och bidra till att främja reglerande och kulturella ekosystemtjänster. Kommunstyrelsen beslutade 2020-03-31 att planhandlingarna skulle skickas ut på samrådsremiss.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse på planområdet
Inom planområdet finns det inga byggnader. Däremot går det en väg genom hela planområdet till en gammal gård.

Intilliggande bebyggelse
Bebyggelsen söder om planområdet utgörs av Citygross, öster om planområdet ligger fastighetens gård. Norr om planområdet finns en gård cirka 75 meter från planområdesgränsen (fastighetsgränsen) och väster om planområdet finns verksamheter såsom en poolbutik och ett elföretag i anslutning till planområdet.

Natur

Mark och vegetation
Området består till övervägande del av åker och betesvall. Hela planområdet är relativt flackt förutom den östra delen. Bortsett från den östra delen av planområdet så stiger marken cirka 2 meter

Vattensjuktområde

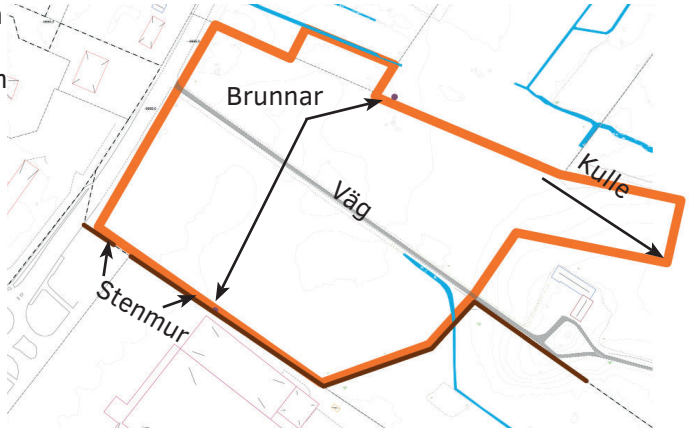
Vägen fram till gården, Citygross syns till höger i bild.

från nordväst till sydöst (89 i hörnan mot väg 23 och 91 i hörnan mot Citygross). Men marken stiger inte jämt utan det höjer sig och sänker sig. Det innebär att det skapas lågpunkter som är blöta. Inom planområdet finns det tre tydliga punkter som är vattensjuka.

På en cirka 95 meter lång sträcka i planområdets östra del stiger marken cirka 6 meter, från en höjd på 91 och upp till 97.

Planområdet består av öppen hagmark den vegetation som finns utgörs av slybuskage i och intill stengärdesgårdar och utmed den grusväg som går genom hela planområdet fram till gården. Delar av planområdet är vattensjukt, huvudsakligen i planområdet norra del.

I planområdets östra del, söder om den mindre vägen, finns idag ett dike. I söder, i anslutning till Citygross byggnad, finns det en brunn.



Figur 13. Olika objekt som finns i landskapet.

Rekreation
Hela planområdet är instängslat med taggtråd och därmed inte så lättillgängligt ur rekreationssynpunkt.

Grönstruktur
Enligt Grönstrukturprogrammet är planområdet utpekat som ett klass 4 område, dvs låga naturvärden. De naturvärden som finns utpekad ligger i direkt anslutning till planområdets östra gräns.

Geotekniska förhållanden
Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) hemsida framgår det att planområdets jordart huvudsakligen är sandig morän och berggrunden består av kvarts-fältspatsrik omvandlad bergart (gnejs m.m.).

Den geotekniska utredningen som finns till detaljplanen redogör att jordlagerföljden består generellt av mulljord på sandig morän. I förekommande fall återfinns grusig sand mellan mulljorden och moränen. Mulljorden har en mäktighet som varierar mellan 0,25 m och 0,6 m. Den sandiga moränen förekommer generellt direkt under mulljorden över hela det undersökta djupet och är ställvis stenig. Grusig sand förekommer mellan mulljorden och den sandiga moränen vid R2001 och PG1. Mäktigheten varierar mellan 1,25 m och 2,6 m.

Grundvattennivån har uppmätts mellan +87,1 och +92,4 i installerade grundvattenrör.

Rekommendationerna som framkommer i rapporten är att under byggnader och under hårdgjorda ytor ska mulljorden avlägsnas. Byggnaderna kommer att uppföras utan källarvåning. Aktuella schakter bedöms därför begränsas till ledningsschakter. Schakter bedöms kunna utföras som fri schakt med slänt med släntlutning 1:1,5. Det kan komma att bli nödvändigt att planera schakter så att dessa utförs innan andra anläggningsarbeten påbörjas för att medge den släntutbredning som lutning 1:1,5 innebär. Vid djupare schakter kan temporära stödkonstruktioner komma att behövas för att minska inläckage av vatten i schakten.

Förekommande byggnader bedöms kunna grundläggas direkt i den sandiga moränen på förstyvad platta på mark.

Biotopskydd
Detaljplaneområdet berörs av ett biotopskydd. Det finns stengärdesgårdar utmed fastighetsgränsen (med undantag för förlängningen av Markndasvägen där det inte finns någon stengärdesgård) mot Citygross och därefter viker stengärdesgården av mot grusvägen i mitten av planområdet (se figur 13) .

Biotopskyddet innebär att det inte är tillåtet att förvanska objektet, i detta fallet stengärdesgården. Dispens om ingrepp i en biotop kan det ansökas om och denna

ansökan ska göras till länsstyrelsen. Biotopskyddsområden är biotoper som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Genom att skydda sådana naturmiljöer förbättras förutsättningarna för att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden. Skyddet bidrar också till att Sverige uppfyller FN:s konvention om biologisk mångfald, samt de nationella miljökvalitetsmål som riksdagen har antagit.

Förklaringen av stengärdesgården enligt Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken är: ”*En uppbyggnad av på varandra lagda stenar som har en tydlig, långsträckt utformning i naturen och som har eller har haft hägnadsfunktion eller som funktion att avgränsa jordbruksskiften eller någon annan funktion*.”

Jordbruk
Planområdet är öppen hagmark och markens jordbruksklassificering är klass 4, där klass 10 är den högsta klassificeringen. Det innebär att marken inte har speciellt högt jordbruksvärde. Marken brukas inte i dagsläget, utan används för bete.

Kultur

Arkeologi
Enligt Riksantikvarieämbetet finns det inga fornlämningar inom planområdet.

Trafik

Biltrafik
Idag nås planområdet via en åkerväg som har direkt anslutning till väg 23. Trafikverket är väghållare till väg 23. På regionalt viktiga vägar som riksväg 23 ska den regionala framkomligheten värnas, och åtgärder som kan ha negativ påverkan på framkomligheten begränsas.

Dessutom ligger planområdet i direkt anslutning till Marknadsvägen som är ansluten till väg 23 via en cirkulationsplats. Marknadsvägens avslut mot fastigheten Ekeröd 6:1 gör det möjligt att förlänga Marknadsvägen norrut och in i planområdet. Därmed kan fastigheten Ekeröd 6:1 trafikförsörjas på ett trafiksäkert sätt.

Marknadsvägen är en åtta meter bred kommunal gata som har ett flertal parkeringsutfarter, detta gör att gatan fungerar som en del av Citygross parkering snarare än som en kommunal gata.

Gång- och cykeltrafik
Det finns en gång- och cykelväg utmed väg 23 fram till söder om cirkulationsplatsen som korsar väg 23 och leder fram till Marknadsvägen. Utmed Marknadsvägen finns det inte någon gång- och cykelvägsförbindelse.

Kollektivtrafik
Söder om cirkulationsplatsen och norr om den finns busshållplatser.

Figur 14. Stjärnorna är busshållplatser och rosa linjer är gång- och cykelvägsförbindelser.

Trafikutredning
Det har tagits fram en trafikutredning för det aktuella planområdet vars syfte har

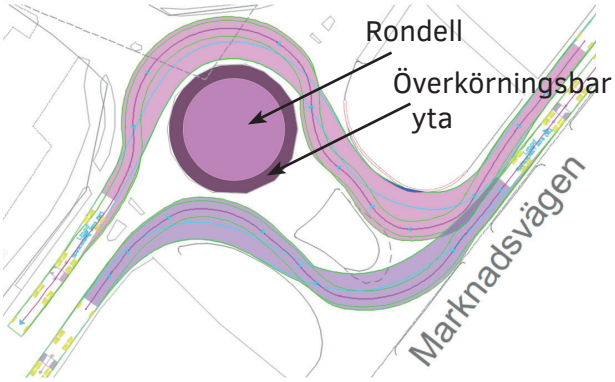
varit att studera hur kapaciteten i cirkulationsplatsen längs väg 23 utanför exploateringsområdet påverkas av det de nya verksamheterna som planeras. Detta görs för tre olika scenarier; nuläget, nuläget inklusive genererad trafik från det nya området samt prognos år 2040 med genererad trafik från det nya området och att undersöka hur väl dagens gata är dimensionerad för svängande lastbilar.

Vid nybyggnation av korsningar förespråkas en belastningsgrad under 0,8 vilket därför beaktas som gränsvärdet i de gjorda kapacitetsberäkningarna. Belastningsgraden för cirkualtionsplatsen från City Gross och exploateringsområdet där belastingsgraden ökar från cirka 0,25 (nuläge) till 0,5 (nuläge+genererad trafik). Vid en uppräkning till år 2040 ökar belastningsgraden till 0,6 (2040+genererad trafik). Eftersom belastningsgraden underskrider 0,8 i samtliga studerade fall väntas framkomligheten vara god för samtliga studerade scenarion. Det finns inte någon större problematik för utfarterna från City Gross mot cirkulationsplatsen varken för nuläget eller övriga scenarion med avseende på framkomlighet eller kapacitet.

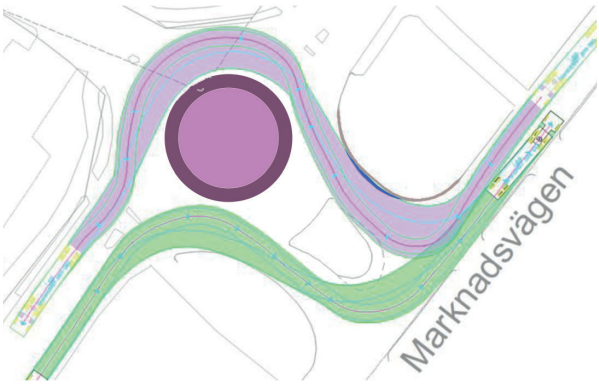
Analysen visar att det för normala lastbilar (Lbn) inte är några problem att genomföra svängrörelserna med rimlig framkomlighet. För en lastbil med påhängsvagn (Lps) krävs troligen mindre ombyggnationer av kantstenen i högersvängen mot cirkulationsplatsen för att kunna genomföra svängrörelserna med rimlig framkomlighet. Även lastbilstyperna Lmod och Lspec medför en mindre ombyggnation av kantstenen i högersvängen mot cirkulationsplatsen för att kunna genomföra svängrörelserna med rimlig framkomlighet. Det är endast lastbilstypen Lspec som behöver nyttja den överkörningsbara ytan i cirkulationsplatsen på väg 23. Alla lastbilstyper behöver köra över den överkörningsbara delen av refugen som finns mellan väg 23 och Marknadsvägen. På figur 19 redovisas en blå yta som är en sammanställning av alla lastbilstypers intrång i kantstenen när högersväng görs ut mot cirkulationsplatsen.

Trafikutredningen redogör att exploateringsområdet genererar ca 3200 nya resor till och från området per dag.

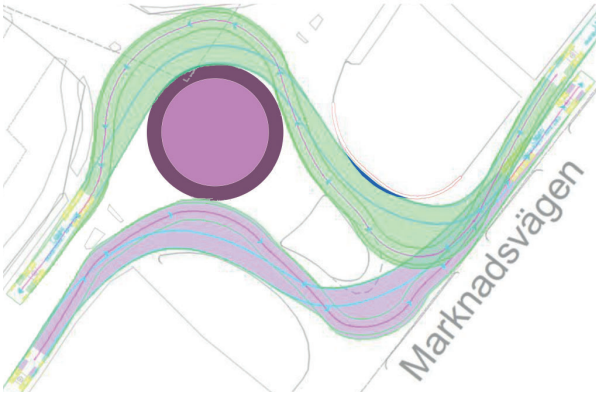
Figur 15. Körspårsanalys för Lbn (normal lastbil). Inga konfliktpunkter.



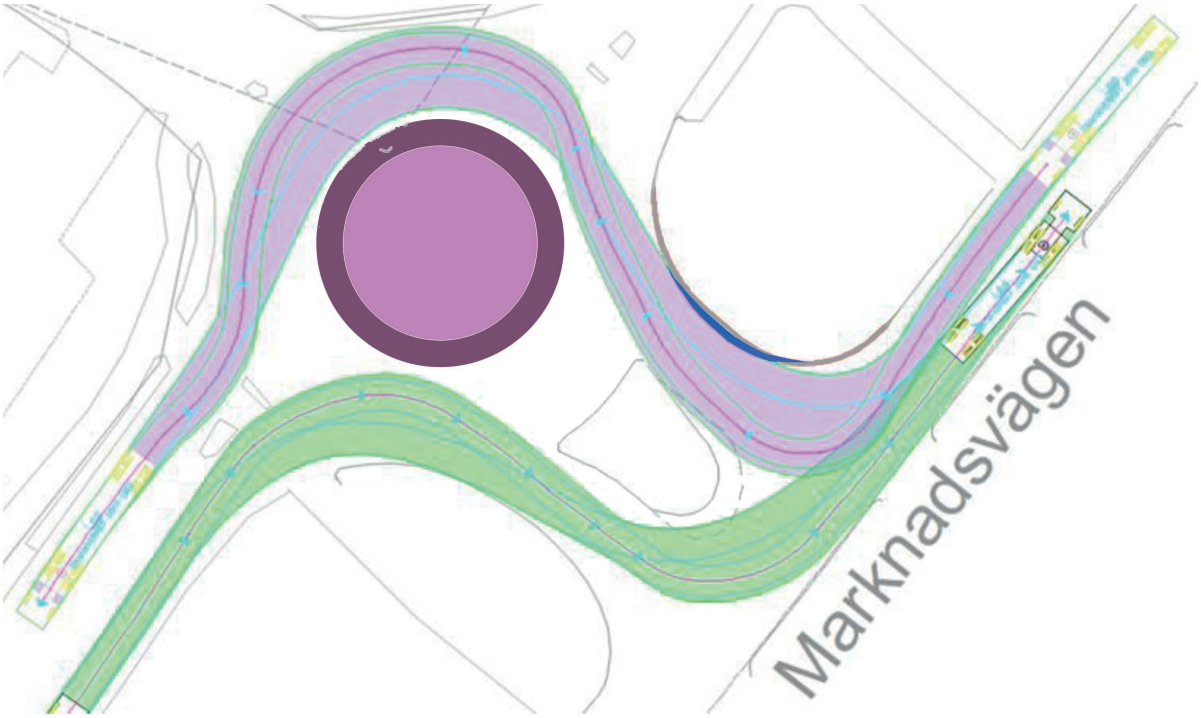
Figur 16. Körspårsanalys för Lmod (lastbil med släpvagn av modultyp). Konflikt (blå yta) med kantsten vid högersväng



Figur 17. Körspårsanalys för Lps (lastbil med påhägnsvagn). Konflikt (blå yta) med kantsten vid högersväng



Figur 18. Körspårsanalys för Lspec (specialfordon vid framförallt byggnation). Konflikt (blå yta) med kantsten vid högersväng



Figur 19. Körspårsanalysen för Lps med alla körspårsanalysers intrång (blå yta) i vägkanten redovisade.

Risk
Planområdet ligger öster om väg 23, vilken tillåter farligt gods transporter. Från en farligt gods led finns ett riskhanteringsavstånd på 150 meter. Avståndet 0-30 meter från farligt gods leden tillåter bland annat parkering och trafik och mellan 30-70 meter från leden tillåts bland annat kontor, lager och sällanköpshandel och det sista zonområdet 70-150 meter tillåter bland annat bostäder, hotell och skola. Ovan nämnda avstånd kommer från ”Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods” (framtagen av Länsstyrelsen i Skåne län).

Det har gjorts en riskanalys av konsultföretaget Ramböll för planområdet. Riskvärderingen har bedömts utifrån RIKTSAM och DNVs acceptans kriterier (ALARP) för att bedöma om bebyggelsen kan tillåtas på vist avstånd från farligt gods led. Individer kan dock fortfarande omkomma inom skyddsavstånden vid en farligt gods olycka. Inom ALARP området anses riskerna vara av sådan storlek att de noga måste beaktas och rimliga åtgärder för riskreduktion ska vidtagas vilket kan vägras utifrån kostnad-nyttoprincipen.

Slutsatserna från utredningen är som följer:
- Individrisken för planområdet med hänsyn till transport av farligt gods på väg 23 bedöms som acceptabel enligt kriterierna i RIKTSAM. Detta eftersom analysen visar att risken för att omkomma på en slumpmässig plats vid 30 meters avstånd från vägen är lägre än 10^{-6} per år. Analysen visar också att individrisknivån inom 25 meter från väg 23 är högre men inte oacceptabel.
- Samhällsrisken är delvis över riskacceptkriterium i RIKTSAM, men fortfarande under det som bedöms som oacceptabelt enligt DNV:s kriterier. Detta innebär att åtgärder för att reducera risken ska vidtas för att reducera risken till acceptabel nivå.
- Planerade handelsbebyggelse HZ enligt planförslag ligger över 70 meter från väg 23 och är därmed i linje med skyddsavstånd i RIKTSAM. Inga vidare åtgärder är nödvändiga.
- Planerat kontor/lager KZ ligger mer än 150 meter från Rv 23 och är därmed i linje skyddsavstånd i RIKTSAM. Inga vidare åtgärder är nödvändiga.

Riskanalysens rekommendationer för planområdet är att även om riskerna ligger under kriterierna från RIKTSAM bör dessa hanteras enligt ALARP-principen (se avsnitt 2.2.3). Detta innebär att åtgärder ska implementeras om kostnaden för att reducera risken står i proportion till den ytterligare riskreduktionen.

Riskreduktion enligt ALARP-principen bör eftersträvas i området mellan 0-75m från väg 23. Följande åtgärder rekommenderas för C_1 (restaurang):

- Fasader mot Rv 23 utförs i obrännbart material
- Möjlighet för avstängning av ventilation vid eventuellt varsel om olyck med farligt gods på väg 23
- Uteluftsdon placeras på sida som vetter ifrån väg 23
- Utrymning i riktning från väg 23

Kommunal och kommersiell service

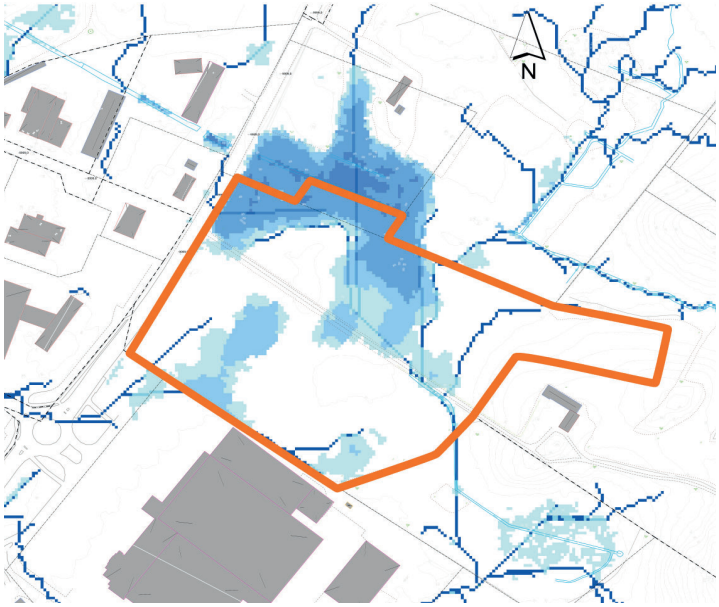
Inom planområdet finns det idag ingen kommunal eller kommersiell service. Däremot ligger planområdet i direkt anslutning till ett externt handelsområde.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten
Mitt skånevatten har VA-ledningar framdragna till planområdet. Från Marknadsvägen och vidare in i planområdet fram till den befintliga åkervägen till gården finns det vatten, spillvatten och dagvattenledningar. Vatten och spillvatten viker sedan av västerut till verksamhetsområdet väster om väg 23. Dagvattenledningen leds däremot vidare norrut fram till det dike som finns norr om planområdet på fastigheten Ekeröd 3:8.

Dagvatten
Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och det finns befintliga dagvattenledningar. Fördröjning av dagvatten behöver ske på fastigheten innan den når dagvattenledningen som leder vattnet vidare till recipienten, Höörsån.

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering för riskområden för översvämning finns området utpekat som ett riskområde, det vill säga det föreligger risk för översvämning inom planområdet (se fig 20).



Figur 20. Kartbild över länsstyrelsens skyfallskartering och rinnvägar. Orange linje visar planen omfattning.

Enligt dagvattenutredningen som tagits fram för det aktuella planområdet framgår det att området behöver innehålla fyra olika åtgärder för att hantera områdets dagvatten. Det behövs torr damm för den östra delen av planområdet, ett underjordiskt magasin samt en våt damm för den västra delen och ett dike inom naturområdet som leds vidare till den våta dammen i planområdets norra del. Alla dagvattenanläggningar kommer att behöva tätas på grund av höga grundvattennivåer. De behöver även kontrolleras för grundvattenupptryckning i projekteringsskedet.
En dagvattenutredning tas fram för att säkerställa att det dagvatten som alstras inom planområdet ska kunna tas omhand inom området och inte medför till att problem uppstår utanför planområdet.

Utredningen har räknat på flöden vid ett 5- och 20-årsregn för befintlig och framtida situation. Intensiteten för ett 5-årsregn, 10-minuters varaktighet, utan klimatfaktor är 181 l/s·ha. Vid ett 20-årsregn blir intensiteten 287 l/s·ha.

El, tele och data
Kraftringen Nät är ledningsägare för elnätet och har kapacitet för att ansluta den nya bebyggelsen på befintligt ledningsnät därför behövs det inte något E-område för någon ny trasformatorstation i föreliggande planförslag. Bakom Citygross finns en transformatorstation som det går både hög- och lågspänningskablar till och söder om Citygross i bostadsområdet utmed Lilla Holma Gökvägen/Lärkvägen finns ett elskåp som förser bostäderna och gården inom planområdet med ström.

Skanova har ledningar som går över Citygross parkering, vidare till Marknadsvägen, över grönområdet och sedan parallellt med väg 23 vidare norrut. Det finns även en ledning på Citygross fastighet som går parallelt med fastighetsgränsen till Ekeröd 6:1. Tele 2 har ett ledningsstråk väster om väg 23 som går parallellt med väg 23. I samma ledningstråk har även Telenor ledningar.

Genomförande

Ansvarsfördelning

Kostnadsansvaret för samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmarken samt eventuella flyttningar av underjordiska ledningar åligger markägaren.

Va-verket är huvudman för va-systemet fram till förbindelsepunkten för fastigheten. För att det inte ska släppas ut förorenat dagvatten till Höörs ån behöver en teknisk lösning tas fram för handelsområdet. Den tekniska lösningen består av torrdammar, våt damm, diken och ett underjordisk fördröjningsmagasin. Den våta dammen tar emot dagvattnet som sedan leder planområdets dagvatten vidare till det befintliga diket som finns norr om planområdet. Denna dagvattenlösning ansvarar exploatören för både upprättandet och det ekonomiska.

Kraftringen Nät AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Skulle det vid nybyggnations markarbeten påträffas under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas, enligt 2 kap 10 § kulturminneslagen.

Eventuell fastighetsbildning inom planområdet beställs av exploatör/markägare.

Grundkonstruktionen på bebyggelsen behöver utföras med en radonskyddande konstruktion eftersom planområdet ligger inom ett normalriskområde för radon. Därför åligger det markägaren/exploatören att en radonsäker grund behövs.

Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken (NATUR och GATA).

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning
Fastigheter bildas genom avstyckning. Exploatören ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning. Detta sker genom en ansökan till Lantmäteriet. Det är Ekeröd 6:1 som behöver fastighetsregleras, det betyder att de delar som omfattas av detaljplanen och som är reglerade som allmän platsmark behöver styckas av och överföras till förslagsvis fastigheten Holma 1:22.

Fastigheten Ekeröd 6:1 kommer styckas upp och bilda tre nya fastighetsavgränsningar. En för den allmänna platsmarken, som tillförs en befintlig kommunal fastighet och en ny som innehåller den nya handelsverksamheten samt en tredje mindre fastighet som kommer inrymma kontor/lager. Den del av planområdet som berör Ekeröd 3:8 ska inte fastighetsregleras. Servitut behöver upprättas över markområdet som tillåter ”HZ” för att kunna nå den befintliga gården och markområdet som tillåter kontor/lager.

Det ska även klargöras att en del av Ekeröd 6:1 kommer att delas av från resterande av stamfastigheten. Planområdesgränsen mot väg 23 innebär en ny fastighetsgräns, vilket betyder att marken väster om planområdesgränsen mot väg 23 kommer medför att skiften skapas (att det blir flera fastigheter med samma beteckning men med olika arealer), se figur 9.

Ledningsrätt och servitut
Fastigheten Ekeröd 6:1 belastas av servitut. Ett gällande en väganslutning (12-HÖÖ-1637.1 och 12-HÖÖ-1637.2), ett annat för el (12-IM5-69/742.1), ett tredje för VA (12-IM5-79/10639A.1) och ett fjärde för tele (12-HÖÖ-1894.1). Det är fastigheten Holma 1:61 som har förmånen att ha ett servitut för en väg över fastigheterna Holma 1:62 och Ekeröd 6:1, detta servitut är från 1965. Servitutet är beläget i direkt anslutning till fastighetsgränsen som gränsar mot Holma 1:21 (City gross) och har en bredd på fem meter. Servitutsavtalet gällande hög- och lågspänningskabel går även den i gränsen mot Holma 1:21 och det avtalet är från 1969. Servitutavtalet för VA-ledningar sträcker sig parallellt med väg 23 över hela Ekeröd 6:1 och ungefär i höjd med befintlig väg (till gården) inom planområdet får

det finnas VA-ledningar som går över väg 23 och till den bebyggelsen som finns väster om planområdet. Detta avtal upprättades 1979. Mellan servitutet för VA och väg 23 finns en ledningsrätt för tele som vid vägen inom planområdet viker av västerut mot väg 23 och går därefter i en sträckning utmed väg 23, denna ledningsrätt är från 1982.

Plankartan är försedd med två u-områden som säkerställer två olika ledningsstråk. Det gäller ledningsstråket för Kraftringens ledningar till transformatorstationen som ligger direkt söder om planområdet och MittSkåne vattens ledningar som ligger öster om den föreslagna gatan.

Ekonomiska frågor

Planavgift
Markägaren bekostar detaljplan genom det plankostnadsavtal som upprättats.

Avtal
Exploateringsavtal
Kommunen avser att ingå exploateringsavtal med anledning av planens genomförande. Exploateringsavtalets ska vara tecknat innan detaljplanen antas. Avsikten med exploateringsavtalet är att säkerställa att den mark som ska vara allmän platsmark och sedermera ska övertas av kommunen ska hålla den standard som kommunen kräver för sina anläggningar. Det vill säga att förlängningen av Marknadsvägen har rätt utformning gällande bland annat gatulutning. Kostnader för anläggande av allmän platsmark ska tillfalla exploatören. I exploateringavtalet ska det även framgå att kantsten för de högersvängande lastbilarna ska bekostas av exploatören och att denna ombyggnation medför att ett avtal ska upprättas med Trafikverket.

Avtal med Trafikverket
Erforderlig ombyggnad av Marknadsvägens anslutning till cirkulationen på riksväg 23 är en förutsättning för att Trafikverket ska godkänna det aktuella planförslaget. Trafikverket ställer krav på att inte trafiken på riksväg 23 riskerar att stoppas upp på grund av problem med framkomligheten för lastbilstransporter till/från Marknadsvägen. De åtgärdsbehov på Marknadsvägen som identifierats i trafikutredningen ska bekostas av exploatören. För genomförande av åtgärder i anslutning till cirkulationsplatsen på väg 23, krävs att ett avtal om bevakning tecknas med Trafikverket, innan detaljplanen föres till antagande.

Dagvattenfördröjning
Dagvattenutredningen pekar på att det ska finnas ett dike väster om Marknadsvägens förlängning, det vill säga inom allmän platsmark, NATUR som kommunen kommer ha ansvaret för efter att området är iordningställt. I exploateringsavtalet kommer det fram gå vilka krav som kommunen har på exploatören för utfomrning för att diket ska hålla den standard som kommunen kräver för sina anläggningar.

Privat avtal gällande dagvattenfördröjning
Innan detaljplanen kan antas behöver det finnas ett avtal mellan markägaren till Ekeröd 6:1 och Ekeröd 3:8 som berättar att det är möjligt att anlägga den damm som föreslås i dagvattenutredningen. Detta avtal kommer att ligga som bilaga till antagandehandlingarna och ska tas fram mellan de berörda privatpersonerna.

Driftkostnad för det kommunala huvudansvaret
Detaljplanen medför att mark har avsatts för allmänt ändamål vilket medför att det uppkommer nya underhållskostnader för kommunens gatu- och parkenhet för att drifta planområdets nya väg och naturområdet. 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 m^2-ersättning. Modellens m^2-priser baseras på de faktiska kostnader som gatu- och parkenheten har för att drifta gatu- resp parkmark idag.

Beräknad driftkostnad för den aktuella detaljplanens gata och naturområde medför att den totala schablonkostnaden för området är cirka 42 000 kr.

Ovan nämnda schablonkostnad är utifrån 2018 års m^2-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 markägaren.

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar regleras enligt 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 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Vid framtagande av planförslaget har Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef och Yvonne Hagström, planarkitekt från Höörs kommun medverkat.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Yvonne Hagström
Planarkitekt