

Ansökan om planbesked för fastigheten Fogdaröd 7:12

Sammanfattning

Samhällsbyggnadssektor konstaterar att exploateringen delvis har stöd i översiktsplanens markanvändningskarta då västra delen pekas ut som stadsbygd i översiktsplanens markanvändningskarta. Huvuddelen av fastigheten pekas ut som "stadsnära landsbygdsmiljö" vilket innebär en "restriktiv hållning till att pröva nya områden för samlad bostadsbebyggelse och andra anläggningar som hör hemma i stadsbygd. Även enstaka nya bostäder kan kräva prövning genom detaljplan". En bostadsexploatering däremot förenlig med översiktsplanens strategier som handlar om hållbart byggande i stationsnära läge och med närhet till kommunal service. Prövning genom detaljplan ska vara ett krav för ny bebyggelse på fastigheten.

Området hade tidigare höga naturvärden (klass 2 på en skala 1-4) enligt kommunens grönsstrukturprogram från 2007. De kvaliteter som låg till grund för utpekandet finns idag inte kvar och därmed förväntas ingen konflikt med naturvärden eller rekreativvärden. I sydöstra delen av området behöver hänsyn tas till vattnets rinnvägar vid skyfall. Ny tillfartsväg som skapas från Höstgatan behöver uppfylla kommunal standard för att bli en del av det kommunala vägnätet.

Bakgrund

Ägarna till fastigheten Fogdaröd 7:12 har ansökt om planbesked för fyra villatomter. Tomterna föreslås bli 1100-1500 m² stora. I skissen som följer med ansökan har en angöringsgata illustrerats från Höstgatan och längs med den angränsande fastigheten fogdaröd 7:21. En vändplan är inritad till de två tomterna i norr.

Fastigheten Fogdaröd 7:12 är 5558 m² och ligger intill Höstgatan i utkanten av Höors tätort. En mindre ekonomibyggnad finns på fastigheten. I övrigt är den obebyggd nyligen kalhuggen efter att tidigare varit trädbevuxen.



Figur 1. Ortofoto över fastigheten med angränsande område.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Planförutsättningar

Översiktsplan

Översiktsplanens markanvändningskarta anger huvuddelen av fastigheten som "stadsnära landsbygdsmiljö" (figur 2). Generell vägledning för stadsnära landsbygdsmiljö innebär att:

"Lantlig karaktär ska upprätthållas. Det innebär en restriktiv hållning till att pröva nya områden för samlad bostadsbebyggelse och andra anläggningar som hör hemma i stadsbygd. Även enstaka nya bostäder kan kräva prövning genom detaljplan."

Ca 1000 m² av fastigheten omfattas i stället av markanvändningskartans "befintlig stadsbygd". För det området gäller generell vägledning:

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

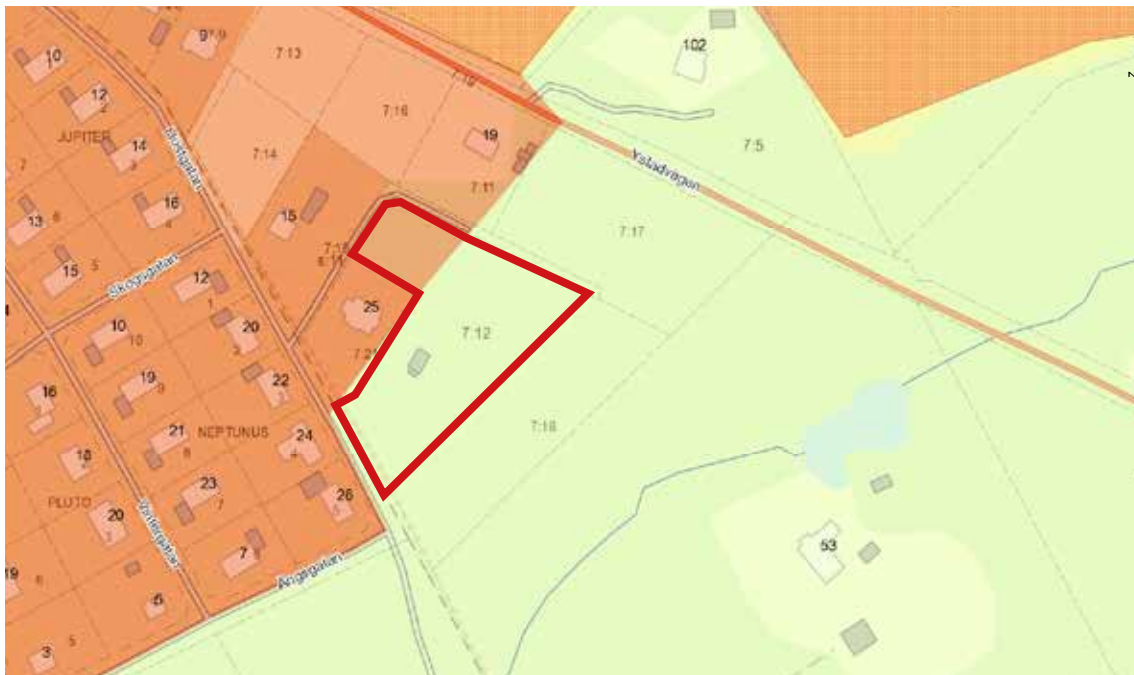
Översiktsplanen innehåller även ställningstaganden om tematiska hänsyn som innebär att fastigheten Fogdaröd 7:12 ingår tillsammans med kommunens angränsande fastighet Fogradör 7:18 i område med översvämningsrisker där vattnets rinnvägar inte ska hindras (figur 7).

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan. Det gör inte heller angränsande fastigheter på Höstgatans nordöstra sida. På andra sidan höstgatan gäller en stadsplan som reglerar friliggande småhus i ett plan.

Övriga bestämmelser och arkeologi

Fastigheten berörs inte av strandskydd, kända fornlämningar eller andra bestämmelser.



Figur 2. Översiktsplanens markanvändningskarta. Rödorange markering är stadsbygd och grön är stadsnära landsbygd.

SAMHÄLLSBYGGNADSSSEKTOR

Strategiska enheten

Kommunens naturvårdsprogram och grönstrukturprogram

I Naturvårdsprogram 2012 ligger det aktuella området inom ett större område som pekats ut i kategorin värdefulla landskap (H. Ringsjölandskapet). Området ligger i direkt anslutning till det större naturområdet Fogdarödsskogen som har klass 2 enligt Naturvårdsprogrammet.

Grönstrukturprogram pekar ut området som näst högsta naturvärdesklass (två på en skala mellan ett och fyra). Beskrivningen av området anger gles ädellövskog, ek, bok, ask, lind, grova träd hålträd. Förutsättningarna är idag helt förändrade efter att hela fastigheten har rensats på vegetation. Vid en uppdatering av Grönstrukturprogrammet är det troligt att Fastigheten Fogdaröd 7:12 skulle lämnas utanför programmet pga. avsaknaden av vegetation och därmed även naturvärde.

I grönstrukturprogrammet pekas en rekreativ koppling strax öster om området ut som viktigt i del av ett grönt stråk mot Fogdaröds rekreationsområde. I söder går stråket parallellt med Ängsgatan och sedan längs Lerbäcken.

Marken på kommunens fastighet Fogdaröd 7:18, precis öster om Fogdaröd 7:12, sköts idag som naturmark med beteckningen NO, naturvård orörd. Det innebär fri utveckling i området med undantag för vissa mindre åtgäder i samband med att träd eller grenar utgör en fara längs med stråket genom området. Skötsel enligt NO är gynnsamt för den biologiska mångfalden i området helhet.

Mark- och vattenförhållanden

Den nordvästra delen av fastigheten Fogdaröd 7:12, längs med befintlig grusad väg, är högre belägen och torrare än delen ner mot Höstgatan.

Området lutar svagt från norr och söderut där lågpunkter finns i nära anslutning till Höstgatan. I norra delen av fastigheten Fogdaröd 7:12 är högsta punkten 77 meter över havet medan lågpunkterna finns på kommunens fastighet Fogdaröd 1:18 längst i söder, 70 och 71 meter över havet.

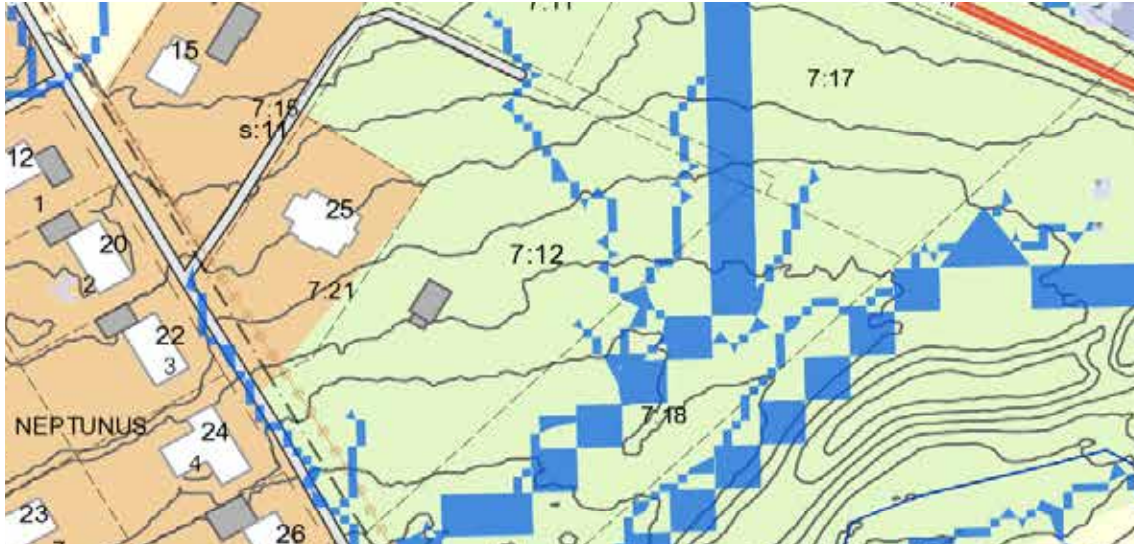
Sydöst om Fogdaröd 7:18 finns löper en markant åsformation i riktning sydväst-nordost. Åsen är en förlängning av Prästaåsen längre västerut och sträcker sig in i Fogdarödsskogen. Åsen ligger den privatägda Fogdaröd 7:6. Åsen innebär att vatten samlas i lågpunkterna på kommunens fastighet. Detta syns också tydligt i kommunens skyfallskartering, som visar kraftiga rinnvägar för ytvatten vid skyfall.



Figur 3 och 4. Naturvärden enligt naturvårdsprogram, grönstrukturprogram och översiktsplan. Prickig skraffering är värdefulla landskap ur ett övergripande perspektiv där helheten är i fokus. Grön markering avser faktiska naturvärden på plats enligt inventering. Gul linje är grönt stråk som ska binda samman grönområdena för rekreation. Förutsättningarna är idag helt förändrade på fastigheten Fogdsröd 7:12 efter att all vegetation och rensats bort (se bild till höger).

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

Strategiska enheten



Figur 5. Översvämningsrisker enligt skyfallskartering samt höjdkurvor med 1 m ekvidistans.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Gator och trafik

Fastigheten kan trafikförsörjas via Höstgatan. I korsningen med Hörbyvägen finns vissa problem med sikten västerut för den som ska ut på Hörbyvägen från Ekgatan pga. en mur i tomtgränsen till fastigheten Höör 62:20.

Cykelväg planeras på andra sidan Hörbyvägen. Cykelvägen är planerad österut till Sövrödvägen och västerut in mot Höörs tätort.

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

VA-ledningar

Fastigheten berörs av allmänna VA-ledningar. Möjlighet finns att ansluta planområdet till kommunalt vatten och avlopp. MSV (MittskåneVatten) bedömer att det finns tillräcklig kapacitet i vatten- och avloppsnätet för att ansluta området.

Risker och störningar

Trafikbuller från väg 13 som ligger ca 55 norr om fastigheten kan utgöra en viss störning speciellt för de tomter som hamnar i den norra delen av fastigheten Fogdaröd 7:12. Väg 13 fungerar även som transportled för fraligt gods.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

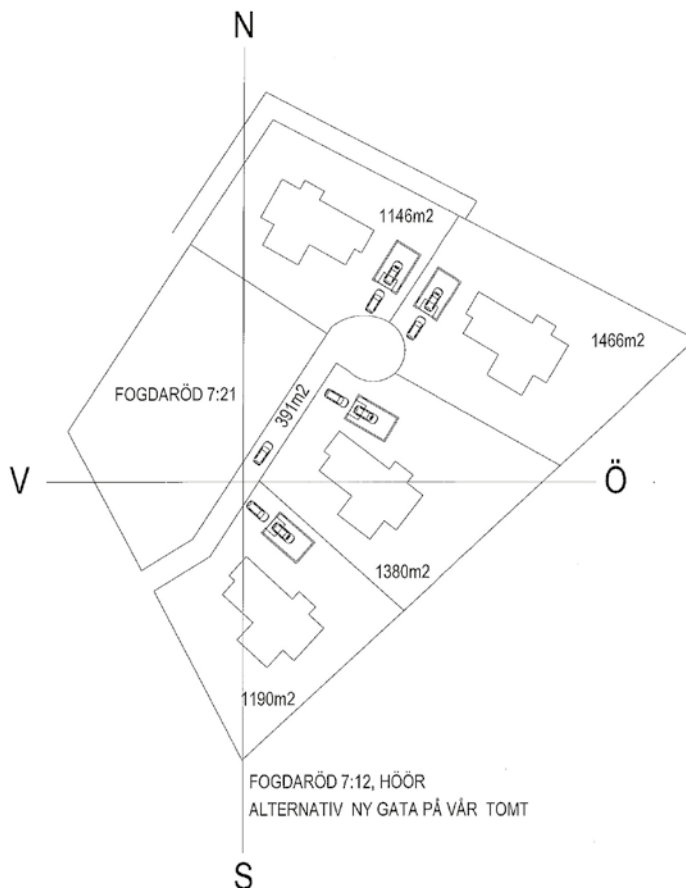
Strategiska enheten



Figur 6. Viss bullerpåverkan finns i området från väg 13 som ligger ca 55 meter norrut.

Exploateringsförslag enligt ansökan

Ansökan avser fyra fribyggartomter för villabebyggelse. Tomterna föreslås bli ca 1100-1500 m². Exploatörens skiss bygger på att en gata anläggs i västra delen längs med fastigheten Fogdaröd 7:21. Om gatan ska kunna övertas av kommunen behöver den göras bredare än i illustrationen och även de illustrerade vändplatsen behöver dimensioneras upp för att möjliggöra att större fordon kan vända i området. Tre tomter ligger i den östra delen av fastigheten i gränsen mot Fogdaröd 7:18 och ytterligare en tomt i norväst, direkt norr om Fogdaröd 7:21.



Figur 7. Illustration från planansökan

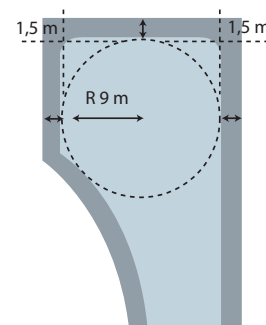
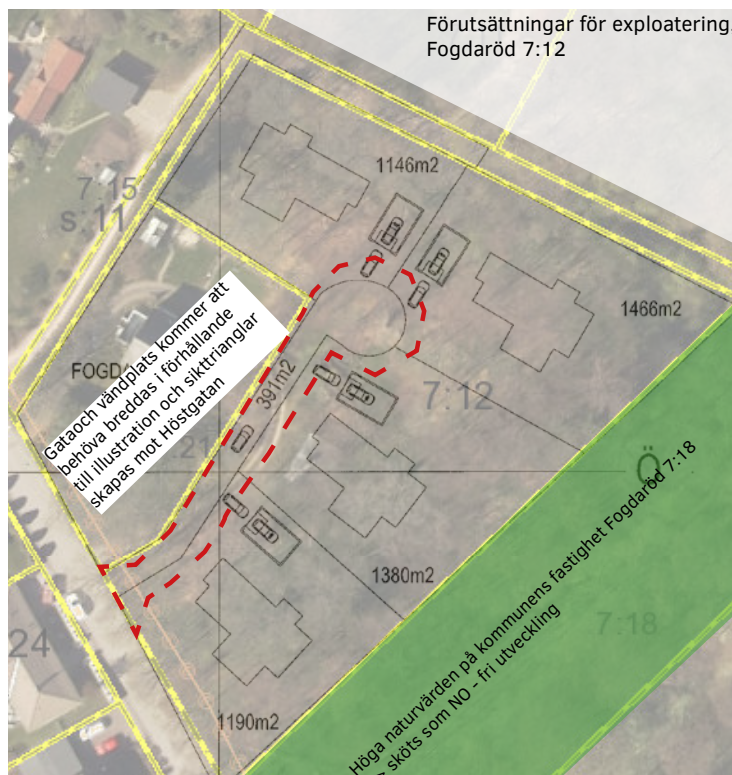
Bedömning av lämplig markanvändning

Samhällsbyggnadssektor konstaterar att exploateringen endast delvis (nordvästra hörnet) har stöd i översiktsplanen i form av att det pekas ut som stadsbygd. Övriga delar pekas ut som stadsnära landsbygdsmiljö i översiktsplanen vilket innebär en mer restriktiv hållning till att pröva nya områden för samlad bostadsbebyggelse och andra anläggningar som hör hemma i stadsbygd. Därför är prövning genom detaljplan ett krav för ny bebyggelse på fastigheten. Eftersom området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och ansluter till befintlig stadsbygd och idag inte innehåller de höga naturvärden som tidigare fanns på platsen så finns inga hinder för detaljpaneläggning för bostäder.

Inkommen skiss illustrerar en ny infart till området längs med fastigheten Fogdaröd 7:21. Gatan som den är illustrerad i planansökan uppfyller inte de krav som kommunen ställer på gator för att kunna överta och drifta dessa som kommunal gator. Även vändplats och sikttrianglar mot Höstgatan behöver ses över i samband med detaljplan. Detta kommer att påverka storleken på tomterna i förhållande till vad som anges i illustrationen i ansökan.

Dagvattenfrågan behöver lösas så att markvatten i området tas omhand innan det når intilliggande fastigheter.

Området bör utformas så att det inte hamnar i konflikt med kommunens naturmark direkt öster om området. Kommunen sköter området som NO (Naturvård orörd) vilket i praktiken innebär fri utveckling är det viktigt att känna till att kommunen inte har för avsikt att ta ner ytterligare vegetation i detta område. Kommunens fastighet Fogdaröd 7:18 fyller tillsammans med angränsande naturområden en viktig funktion som stöd- och spridningshabitat för naturvärden och arter mellan närliggande naturområden söder- och norr om. Området gränsar till Fogdarödsskogen norr om väg 13 och till grönområde som kopplar vidare ner mot Gyldenpris och Sätöfta hed i söder. I denna funktion har områdets storlek och bredd stor betydelse. Stigen är en viktig länk för friluftsliv och närrekreation genom att den binder bostadsområden med Fogdaröds rekreativområde.



Figur 9. exempel på vändplats från MERAB:s handbok för avfallsutrymmen, 2009

Figur 8. principskiss med orthofoto som underlag som visar illustration från planansökan med kommentarer.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Hållbarhetsperspektiv i ÖP

Befolkningstillväxt: Detaljplanen kan bidra till bostadsbyggande och attraktiva livsmiljöer

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa: Förslaget bidrar till att människor får nära till service i form av förskolor och skolor som ligger i nära anslutning. Tillgången till grönområden är god på flera sidor om fastigheten med närhet till Fogdaröd och motionsslingan vid Jeppavallen samt Sätöfta hed söderut.

Miljöanpassat transportsystem: Förslaget innebär effektivt markutnyttjande i läge med god kollektivtrafik då busshållplats finns nere vid Hörbyvägen.

Förfarande mm**Undersökning av miljöpåverkan**

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

Samhällsbyggnadssektor bedömer med stöd av det som framkommit i denna planutredning att genomförandet av planen inte bedöms få någon betydande miljöpåverkan då området redan har rensats på den vegetation som tidigare fanns där.

Med den avgränsningen strider exploateringen inte mot några allmänna intressen utpekade i översiktsplan eller andra kunskapsunderlag. Den exploatering som föreslås är heller inte så omfattande att den genererar stora trafikmängder. Mot den bakgrunden och med beaktande av MKB-förordningens bilaga 4 bedöms genomförandet av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Samråd ska ske med länsstyrelsen innan slutligt ställningstagande sker i frågan.

Planförfarande

Eftersom exploateringen är av mindre art, delvis följer översiktsplanen, inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan och inte är av betydande intresse för allmänheten är det möjligt att tillämpa standardförfarande.

Avgift

Avgift för planbesked tas ut enligt gällande taxa. Planarbetet bedöms vara en så kallad medelstor åtgärd och avgiften blir därför 14280 kr. Faktura översänds i samband med protokollsutdrag för planbeskedet.

Anton Klacka

Samhällsplanerare