

## KOMMUNSTYRELSEN

Dnr KSF 2012/181

## § 114 Begäran om planbesked fastigheten Sätöfta 9:42

### Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Planarbetet ska bedrivas med utökat förfarande, men det krävs inte program eller miljöbedömning förutsatt att planarbetet följer inriktningen i översiktsplanen.
2. Planbeskedet begränsas till två år.

### Reservation mot beslutet

Fredrik Hanell (MP) anmäler att Partnerskapet (MP, S och V) avser att lämna en protokollsanteckning.

### Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 12 september 2013 om positivt planbesked för fastigheten Sätöfta 9:42. Hösten 2014 kontaktade fastighetsägaren kommunen för att påbörja planarbetet. Eftersom planbeskedet inte innehöll några ställningstaganden kring planförfarandet lyftes ärendet åter för beslut i kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen beslutade 4 december 2014 att planprocessen skulle initieras med ett planprogram för att huvudstrukturer och avvägningar av enskilda och allmänna intressen i så stor utsträckning som möjligt ska bedömas och lösas innan ett formellt planförslag upprättas. Parallellt med programmet görs en Miljökonsekvensbeskrivning som underlag till planen och för att belysa de konsekvenser som planen innebär. Därefter upprättas detaljplan enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande.

Bakgrunden till detta beslut var att planarbetet inte hade stöd i översiktsplanen och riskerade komma i konflikt med natur- och rekreationsintressen föreslog. Planområdets roll i en större struktur av grönområden bedömdes innebära en sammanlänkande funktion mellan särskilt värdefulla områden och en exploatering bedömdes därför påverka grönsstrukturen på en kommunal nivå.

Fastighetsägaren bedömde i det läget att planarbetet skulle bli för kostsamt och valde att inte starta planarbetet.

I februari 2016 antog kommunfullmäktige planen för Ringsjöbandet som är del av översiktsplanen. Det innebär att förutsättningarna för planarbetet har förändrats och att det finns skäl att göra en ny bedömning när det gäller behovet av planprogram och miljöbedömning.

I mars 2017 har förvaltningen tagit kontakt med fastighetsägaren för att höra om det finns intresse av att sätta igång planarbetet. Inför en bedömning av plankostnaderna behövs ett nytt beslut om planförfarandet.

## KOMMUNSTYRELSEN

**Beslutsmotivering**

I översiktsplanen (Planen för Ringsjöbandet) har kommunen tagit ställning för att en del av fastigheten är lämplig för bostadsbebyggelse. Utbyggnadsområdet har avgränsats av hänsyn till behovet av grönstråk samt en fornlämning.

Slutsatsen av den miljöbedömning som genomförts i samband med översiktsplanen är att marken har höga naturvärden och är av stor betydelse för dem som bor i närheten. Stråket är en spridningskorridor för djur och växter. Delar av områdets värden kommer att gå förlorade vid exploatering, men genom att avgränsa utbyggnadsområdet kan en grön korridor bibehållas. Ett välanvänt stigsystem kommer att delvis försvinna vid utbyggnaden. Delar av de rekreativa värdena kan dock upprätthållas genom att en grön korridor bibehålls. Det konstaterades också att behovet av närmare naturvärdesinventeringar ska övervägas i samband med att detaljplan upprättas för området.

Mot bakgrund av att planarbetet numera har stöd i översiktsplanen bedöms det inte längre finnas behov av ett särskilt planprogram som anger utgångspunkter och mål för planarbetet. I stället ska planarbetet följa inriktningen i översiktsplanen.

Genom den principiella avgränsning av ett grönstråk som framgår av översiktsplanen bedöms det nu inte heller vara nödvändigt med en särskild miljöbedömning av detaljplanen. Däremot är det lämpligt att genomföra naturvärdesinventeringar som en del av planarbetet och att inarbeta slutsatserna i planen. Om det under planarbetet framkommer kunskap som ger anledning att befara betydande miljöpåverkan så är det möjligt att i ett senare skede inleda en miljöbedömning. Sedan 2014 har även plan- och bygglagens regler kring planförfaranden förändrats. Numera gäller att utökad förfarande ska tillämpas för en detaljplan som (PBL 5 kap 7 §):

1. inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande,
2. är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
3. kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

I annat fall kan planarbetet bedrivas med det något enklare standardförfarandet.

Det aktuella planarbetet är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. I nuläget befaras planen inte medföra betydande miljöpåverkan och klarar därmed två av tre kriterier för standardförfarandet.

Det sista kriteriet gäller i vilken mån planarbetet är av intresse för allmänheten. Var gränsen går för "betydande intresse för allmänheten" bedöms från fall till fall och det är upp till Höors kommun att ta ställning. Dialogen om planen för Ringsjöbandet har visat att det finns ett stort allmänt intresse för frågan om att bebygga fastigheten. Vidare är fastigheten utpekad i grönstrukturprogrammet för sina naturvärden. Sammantaget kan planarbetet bedömas vara av betydande intresse för allmänheten och utökad förfarande är lämpligt.

**Yrkanden**

Anna Palm (M), Stefan Liljenberg (SD) och Johan Svahnberg (M) ställer sig bakom förvaltningens förslag till beslut dvs. att "Kommunstyrelsen beslutar att planarbetet ska

## KOMMUNSTYRELSEN

bedrivs med utökat förfarande, men det krävs inte program eller miljöbedömning förutsatt att planarbetet följer inriktningen i översiktsplanen.”

Fredrik Hanell (MP) föreslår att planbeskedet bör begränsas till två år.

**Beslutsordning**

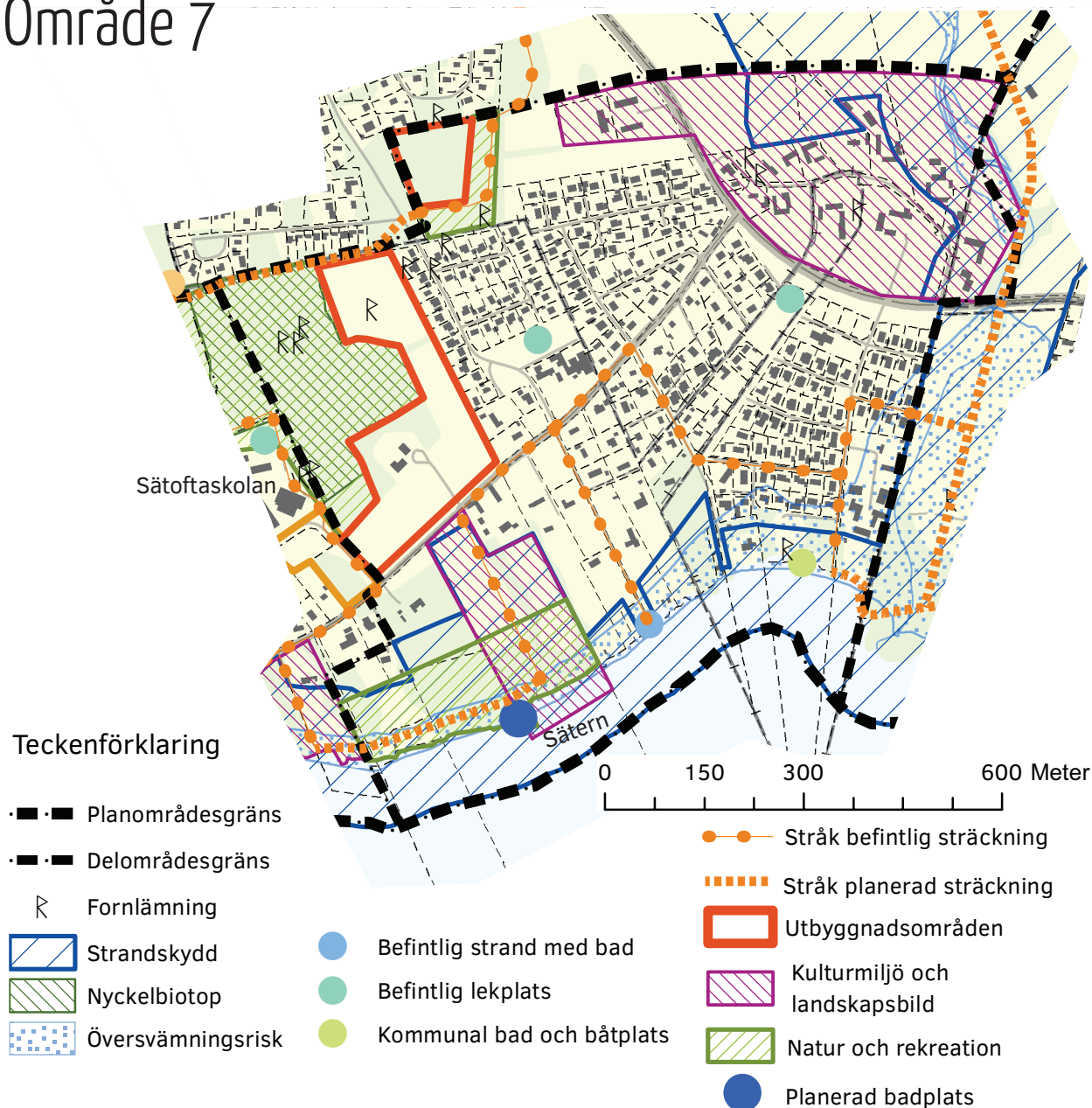
Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag från kommunstyrelsens arbetsutskott och ett förslag från Anna Palm (M). Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsen bifaller Anna Palms (M) förslag.

Ordföranden konstaterar att det finns ett tilläggsförslag från Fredrik Hanell (MP). Ordföranden frågar kommunstyrelsen om förslaget bifalls och finner att kommunstyrelsen bifaller Fredrik Hanells (MP) förslag.

**Beslutsunderlag**

1. Tjänsteskrivelse om planförfarande.docx
2. Behovsbedömning av MKB för detaljplan Sätöfta 9\_42.pdf
3. Plan för Ringsjöbandet s 106-108.pdf
4. REV Kommunstyrelsens Arbetsutskott 2017-04-24 (2017-04-24 KSAU §127).doc
5. Dokument1.docx (Sökandens synpunkter på KS au beslutet)

## Område 7



Figur 70. Urval av förutsättningar samt planerad utveckling av delområde 7

Terrängen i området sluttar i syd och sydöstlig riktning från Orupsberget ned mot Sätoftasjön och Höörsån. Stora delar av området är bebyggt med tät bebyggelse. I området finns två privata vårdhem och en kommunal förskola. Ett område mot den västra gränsen är obebyggt och består av öppet fält och lövskog. Från Nybyvägen sett finns utblickar över Sätoftasjön vid Sätorn och gården Thestrup med omgivande öppna marker. Cykelvägen längs Nybyvägen ansluter i öst till cykelväg in till Höörs tätort. Busshållplatser finns vid Nybyvägen och Sätoftavägen.

### Naturvärden

I den västra delen av området finns igenväxande hagmark med olikåldrigt trädskikt. Trädskiktet består av grov ek och bok, rikligt med hassel samt solitär avenbok. Hela området är en nyckelbiotop.

I sydväst vid sjön finns ett mindre område, Sätorn, med höga naturvärden. Området består av en betad ekhage med grova hagmarksekar och en stor vidkroning bok. Mot sjön finns en tydligt markerad strandvall. Naturvärdena finns framförallt i trädskiktet. Ekhagen är utpekad som naturvärdesobjekt av Skogsstyrelsen.

Vid Ringsjöhöjden finns ett mindre område igenväxande hagmark med mycket höga naturvärden enligt Grönstrukturprogrammet. Naturområdet utgör en viktig länk mellan större sammanhängande naturområden, dels som grönstråk för rekreation men också som en spridningskorridor för djur och växter.

*Utveckling: Det stora sammanhängande naturområdet på Orupsbergets sydsluttning och Sättern utvecklas som Natur och rekreationsområde enligt gröstrukturprogrammet. Området bör skyddas och skötas som naturområde. Del av det mindre naturområdet vid Ringsjöhöjden sparas som grönt stråk vid exploatering.*

### Kulturmiljövården och landskapsbild

Sätofta gamla by är en oskiftad by med gårdar längs den gamla bygatan. Byn delas av vägen som även fungerar som en tidsaxel; den gamla byn ligger nordost och den nyare bebyggelsen sydväst om vägen. Endast en gård, idag Ekehall, flyttades ut ur byn under skiftesreformerna. Sätofta gamla bys gårdstomt är fornlämningsområde.

Under 1850–60-talen blev nästan alla hus i byn ombyggda och reparerade. I byn har det funnits två soldattorp. Den nya vägen och bron söder om byn byggdes på 1950-talet då även byvägens sträckning vid in- och utfart ändrades till den nuvarande. Flera av husen finns med i bevaringsplanen.

Ett område rikt på fornlämningar finns i områdets nordvästra del. Lämningarna består av fossil åkermark, boplats från stenåldern, fyndplatser av flinta och en grav från järnåldern. Boplats från stenåldern finns även vid bad- och båtplatsen i Sätofta.

*Utveckling: Kommunen ska upprätta områdesbestämmelser för att värna den unika, oskiftade bymiljön i Sätofta gamla by. Utblickarna mot Sätofta hed bevaras och hålls obebyggda. Vid Sättern ska utblickarna mot sjön bevaras och det känsliga landskapet hållas obebyggt.*

### Friluftsliv och rekreation

Föreslaget utvidgat riksintresse för friluftsliv berör den västra delen av området söder om Nybyvägen. I området har allmänheten möjlighet att nå stranden vid Sättern. Därefter, öster ut, är allmänhetens tillgång till Sättoftasjön begränsad på grund av äldre bebyggelse som av hävd har tomter som sträcker sig ned till sjön. Tomtmarken gör att det inte är möjligt att anlägga vandringsstråk längs vattnet. Det finns däremot avsnitt mellan tomterna med allmänrättslig mark som är viktig att slå vakt om.

Det stora sammanhängande område som utgörs av Orupsberget och sluttningar i öster och söder om Orups sjukhus är av stort värde för rekreation och friluftsliv. I delområdet sträcker sig Orupsområdet fram till bebyggelsen i öster.

I den östra delen av området vid Sättoftasjön finns en kommunal bad- och båtplats. Badplatsen, som ligger i kanten av bostadsområdet, är tillgänglig med buss eller gång- och cykelvägar från hela centralorten.

*Utveckling: Kommunen ska utreda möjligheten att anlägga en kommunal badplats vid Sättern. Östra delen av Orupsområdet länkas österut genom att utveckla vandringsstråk mot Sätofta hed.*

### Miljökonsekvenser badplats

Anläggningen innebär ingrepp i strandskyddat område för badplats, parkeringsplatser mm. Viss negativ påverkan på naturvärden kan förväntas. Badplatsen är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskydd, vilket är särskilt skäl för dispens.

### Utveckling av stråk

#### Skog- och hagstråket

Stråket kan gå längs med planområdets gräns fram till det planerade utbyggnadsområdet vid Ekbacken. Ny stig behövs bitvis. Stråket passerar förbi utbyggnadsområdet genom ett mindre område för Natur och rekreation. Stråket blir en viktig länk mellan Ringsjöhöjden och Sätofta hed som ligger utanför planområdet. Stigsystemet mellan bebyggelsen i Ringsjöhöjden och Sätofta behöver ägnas särskild hänsyn när föreslagna bebyggelseområden planläggs.

#### Strandstråket

Från stranden vid Höörs plåt kan stråket fortsätta längs med vattnet. En slinga från Nybyvägen till Sättern, längs med vattnet och tillbaka till Nybyvägen ökar allmänhetens tillgång till Sättoftasjön. En ny stig behövs. Därefter kan stråket följa Nybyvägen och lokalgator långt från stranden fram till Sätofta bad- och båtplats eftersom bebyggda tomter i strandläge hindrar tillgängligheten.

Från Sätofta bad- och båtplats är det önskvärt att stråket får följa stranden österut och att en gångbro över Höörsån kan anläggas vid sjöstranden. Stråket passerar då den privata fastigheten Sätofta 6:23 där vårdhemmet Björkvik finns och frågan behöver utredas närmare för att klarlägga förutsättningarna. Om detta inte är möjligt kan ett alternativ vara att anlägga bron i Relingsvägens förlängning.



## Bebyggelse

Området innehåller ett stort antal bostadsfastigheter på båda sidorna om Nybyvägen. Området utvecklades som bostadsområde under 1980-talet med gruppbyggda villor med låg takvinkel. Få fritidshus finns i området.

Merparten av befintlig bebyggelse omfattas av detaljplaner. Det finns ca 5 obebyggda tomter.

Vårdanläggningen ligger på en detaljplan för bostadsändamål vilket starkt begränsar verksamhetens möjlighet att utvecklas. Kommunen ser positivt på att ändra detaljplanen för att möjliggöra utveckling, men detta förutsätter att verksamheten eller fastighetsägaren tar initiativ till planarbetet.

*Utveckling: Inom detta område planeras två utbyggnadsområden, Sätostaskolan öster samt Ringsjöhöjden.*

## Utbyggnad Sätostaskolan öster

Det centrala läget i Sätosta och den relativt täta bebyggelsen i öster gör området lämpligt för tätortsutveckling och en något högre exploatering. Området består av öppen ängsmark. Inom området rymms det ca 40 nya tomter.

För att anpassa nya tomter till intilliggande områden föreslås en tomstorlek på cirka 1100/1200 m<sup>2</sup>. Den totala byggarean för ny bebyggelse bör vara cirka 20 procent av fastighetsarean.

Bostadsområdet trafikmatas via ny anslutning till Nybyvägen. Infarten till befintlig bostadsfastighet samordnas med infart till bostadsområdet. Gång- och cykelvägar anläggs mot skolområdet.

Den nordligaste delen av utbyggnadsområdet erbjuder utblickar över Ringsjön. Detta siktstråk bör säkerställas i detaljplan genom gator längs siktstråket och genom byggnaders placering. Utblickarna ska kunna upplevas från allmän plats. Området utformas så att allmänheten kan nå skogen.

Inom föreslaget utbyggnadsområde finns fornlämningar och utbyggnadsområdet gränsar till både en nyckelbiotop och ett större fornlämningsområde. Arkeologin kan kräva utredning och begränsning av planområdet.

## Utbyggnad Ringsjöhöjden

Området består av igenväxande hagmark med höga naturvärden. Planområdet har inte stöd i gällande översiktsplan men planbesked lämnades 2013.

Föreslagen utbyggnad har avgränsats till en mindre del av aktuell fastighet av hänsyn till behovet av grönstråk. Området kan då rymma cirka 10 villor. Tomstorleken föreslås bli cirka 1100/1200 m<sup>2</sup>. Den totala byggarean för ny bebyggelse bör vara cirka 20 procent av fastighetsarean.

Utbyggnadsområdet kan trafikanslutats via Ringsjöhöjden Storvägen.

Det finns en fornlämning (Höör 11:1) direkt sydöst om utbyggnadsområdet, lämningen är en "hög". Möjligen ligger högen i anslutning till ett gravfält med resta stenar och domarringar. Det är möjligt att en arkeologisk utredning behöver tas fram för området.

Vid exploatering måste hänsyn tas till värdefull vegetation och rekreativsmöjligheter.

## Miljökonsekvenser Sätostaskolan öster

Utbyggnadsområdet tar huvudsakligen öppen ängsmark i anspråk för ny bebyggelse, men står inte i konflikt med höga naturvärden, kulturmiljöer eller utpekade närreklamationsområden. Utbyggnaden är avgränsad med hänsyn till nyckelbiotopen och bedöms sammantaget ha liten miljöpåverkan.

## Miljökonsekvenser Ringsjöhöjden

### Naturvärden

Marken har höga naturvärden enligt grönstrukturprogrammet och har en stor betydelse för de som bor i närheten. Stråket är även en spridningskorridor för djur och växter. Delar av områdets värden kommer att gå förlorade vid exploatering, men genom att avgränsa utbyggnadsområdet kan en grön korridor bibehållas. Behovet av närmare naturvärdesinventeringar kommer att övervägas i samband med att detaljplan upprättas för området.

### Rekreation

Ett välanvänt stigsystem kommer att delvis försvinna vid utbyggnaden. Delar av de rekreativa värdena kan dock upprätthållas genom att en grön korridor bibehålls.