Dnr KSF 2017/144

§ 115 Ansökan om planbesked, Höör Stenskogen3:100

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Positivt planbesked lämnas för bostäder i form av villor och radhus eller mindre flerbostadshus på fastigheten Stenskogen 3:100.

2. Genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

3. Planarbetet ska ske med standardförfarande.

4. Planbeskedet gäller i två år från beslutsdatum.

5. Planarbetet ska initieras av fastighetsägaren för att teckna plankostnadsavtal.

6. Planarbetet bedöms kunna avslutas under 2019, förutsatt att plankostnadsavtal tecknas inom 3 månader från detta beslut.

Ärendebeskrivning

Ansökan har kommit in med begäran att planlägga fatigheten Stenskogen 3:100 för bostadsändamål.

De nya fastigheterna föreslås enligt sökande att trafikförsörjas med en vägslinga mellan Gamla Orupsvägen och Sandstensvägen samt med en återvändsgata i väster som kopplas samman med Gnejsvägen.

Fastigheten är 4 ha och består till största delen av skogsmark. Fastigheten är kuperad och består av två stycken kullar en i väster och en i öster.

Beslutsmotivering

Utbyggnaden av Stenskogen 3:100 innebär en förtätning av Stenskogens befintliga bostadsområde vilket innebär ett ökat befolkningsunderlag för den befinliga Ringbussen som trafikerar Stenskogsvägen. Föreslagen exploatering innehåller förslag på mindre flerbostadshus med 4 lägenheter och/eller flerbostadshus med 8 lägenheter i varje hus. Området kan även komma att bebyggas med rad och/eller parhus. Stenskogen består idag till största delen av enbostadshus. Ett tillskott med flerbostadshus är ett välkommet tillskott som stämmer väl med Höörs kommuns vision.

Beslutsunderlag

1. tjänsteskrivelse planbesked stenskogen 3_100.pdf
2. REV Kommunstyrelsens Arbetsutskott 2017-04-24 (2017-04-24 KSAU §126).doc
3. komplettering till tjänsteskrivelse planbesked stenskogen 3_100.pdf
4. Mail om Stenskogen 3_100.pdf

Höörs kommun

KOMMUNLEDNINGSKONTOR

Planerings- och utvecklingsenheten

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum	Diarienummer	Sida
2017-04-06	KSF 2017/144	1

Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked, fastigheten Stenskogen 3:100

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

Att lämna positivt planbesked för bostäder i form av villor och radhus eller mindre flerbostadshus på fastigheten Stenskogen 3:100.

Att genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Att planarbetet ska ske med standardförfarande

Att planbeskedet gäller i två år från beslutsdatum.

Att planarbetet ska initieras av fastighetsägaren för att teckna plankostnadsavtal

Att planarbetet bedöms kunna avslutas under 2019, förutsatt att plankostnadsavtal tecknas inom 3 månader från detta beslut.

Ärendebeskrivning

Ansökan har kommit in med begäran att planlägga fatigheten Stenskogen 3:100 för bostadsändamål. De nya fatigheterna föreslås enligt sökande att trafikförsörjas med en vägslinga mellan Gamla Orupsvägen och Sandstensvägen samt med en återvändsgata i väster som kopplas samman med Gnejsvägen.

Fastigheten är 4 ha och består till största delen av skogsmark. Fastigheten är kuperad och består av två stycken kullar en i väster och en i öster.

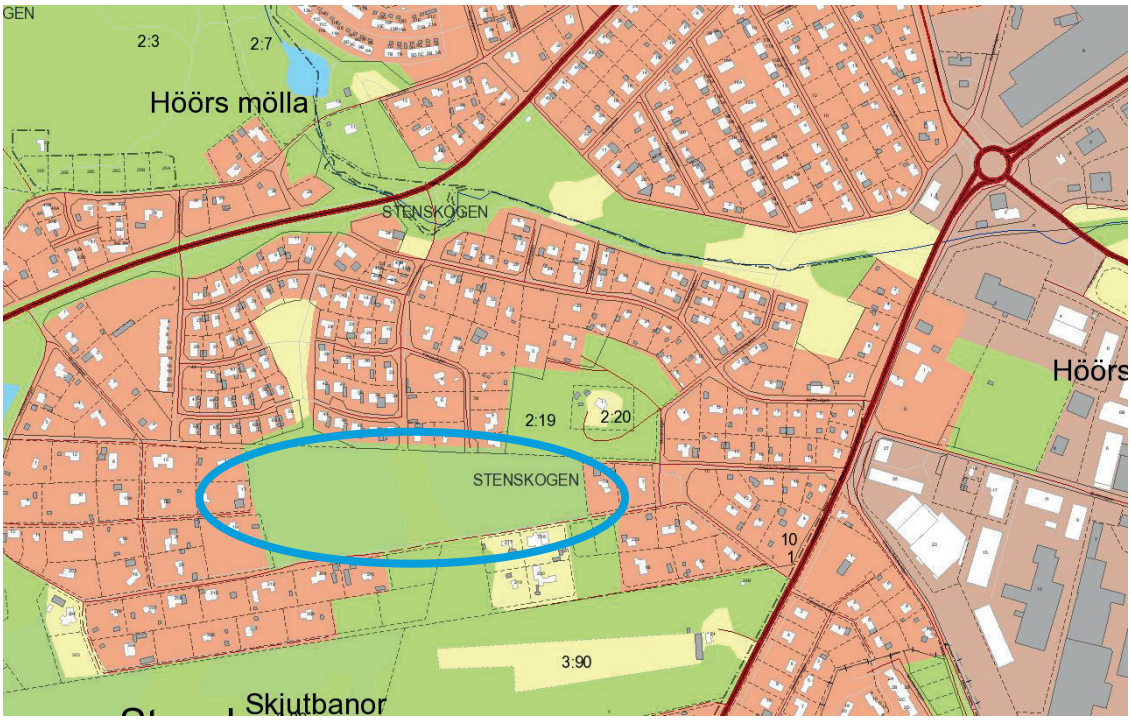


Bild 1, Planområdet läge

Förslag till beslutsmotivering

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av en avstyckningsplan från 1943. Avstyckningsplanen anger att området inte ska styckas utan åkern ska vara kvar.

Översiktsplan

I översiktsplanen (Översiktsplan 2002) ingår fastigheten i område benämnt som ”befintlig bebyggelse” och kommunen har inte pekat ut några nya utbyggnadsområden i Stenskogen. Samrådsförslaget 2012 för ny översiktsplan anger Stenskogen som ett utbyggnadsområde för bostäder där Stenskogen 3:100 pekas ut som ett av delområdena som är lämpliga för nya bostäder. Fortsatt arbete med ny översiktsplan följer samma linje.

2011-08-25 antogs ett program för Stenskogen. Ansökan stämmer delvis överrens med programmet.

Kommunala program

Grönstrukturplanen för Höörs tätort har klassificerat fastigheten som klass 4, vilket är den lägsta klassen. Vilket innebär att fastigheten inte har några höga naturvärden.

Program för del av Stenskogen 2011-08-25, anger riktlinjer för lämplig exploatering av fastigheterna Stenskogen 3:100, Stenskogen 2:19 samt Stenskogen 3:2.

Bestämmelser

Fastigheten berörs inte av strandskydd eller andra bestämmelser eller riksintressen.

Risker och störningar

Stenskogens skjutbana ligger ca 150 meter från planområdet i söder. Skjutbanan innehåller en 300 meter lång gevärbana och en pistolbana på 50 meter. Det finns befintlig bebyggelse närmare skjutbanan idag. Skjutbanans tillåtna störning är begränsad genom Miljödomstols beslut som anger tillåtna tider samt vilken kaliber föreningarna får använda sig av för att minska störingen för omgivningen.

Miljödomstolen anger:

”Det har inte framkommit någon grund för att anta att den nuvarande verksamheten, efter tidsbegränsningarna, kan befaras ge upphov till olägenheter av väsentlig betydelse för människors hälsa eller miljön. Yrkandet om förbud för denna skall alltså inte bifallas. Kraven på skyddsåtgärder för den del av skytteverksamheten som kan vara störande är enligt miljödomstolens mening redan uppfyllda genom att sådant skytte endast tillåts en vardagskväll i veckan och på söndagar under sommarhalvåret och endast på vissa lördagar under vinterhalvåret.”

Fastigheten berörs av en kraftledning som kommer söderifrån och sträcker sig till mitten av fastigheten. Området närmast ledningen lämpar sig därför som del av grönstråk. Ett alternativ kan vara att komma överens med ledningsägaren om att gräva ner ledningen.

Gator och trafik

Vägdragning ska ske så att detaljplanen Stenskogen 2:19 m fl kan kopplas på vägslingan. Det östra området av fastigheten ska trafikförsörjas via en vägslinga och kopplas till det befintliga vägnätet i området.

Geoteknik

Enligt SGUs jordartskarta består området av sandig morän.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet angränsar till en grundvattenförekomst som ligger under stora delar av Höörs tätort. Det är en sand- och grusförekomst som har god kvantitativ och kemisk status. Med normal hänsyn i fråga om dagvattenhantering bedöms inte statusen påverkas negativt av en bostadsutbyggnad i området.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Det finns kommunala vatten- och spillvattenledningar i anslutning till området som bostäderna kan anslutas till. Genom området går det en huvudvattenledning och en spillvattenledning, som måste skyddas mot bebyggelse. Huvudvattenledningen ska inte användas för anslutning av det aktuella området, utan en anslutningspunkt får väljas vid någon av de vattenledningar som går från denna huvudledning. Exakt hur vatten och spillvatten ska anslutas mot befintligt system, får utredas närmre i arbetet med detaljplanen.

Det saknas dagvattenledningar i närheten av området och en dagvattenutredning får visa hur området bäst avvattnas. Dagvattenhanteringen för området ska följa Höörs kommuns dagvattenpolicy och dagvatten måste fördröjas inom planområdet innan det kan ledas vidare mot lämplig utsläppspunkt. En dagvattenutredning ska göras innan illustrationsplanen tas fram för att säkra att markanvändningen blir så optimal som möjligt och att utrymme för dagvattenhantering ges.

Vägstruktur

Föreslagen vägdragning i östra delen av området innebär att en ny vägslinga dras mellan den planlagda vägen på fastigheten Stenskogen 2:19 m fl fastigheter och Sandstensvägen i likhet med föreslagen lämplig vägdragning i planprogrammet för Stenskogen. Föreslagen ny väg i västra delen av fastigheten överrensstämmer med planprogrammet i aspekten att det är lämpligt med en återvändsgränd på grund av höjdskillnaderna i området. Planprogrammet redovisar två mindre återvändsgator som kopplas samman med Gamla Orupsvägen söder om fastigheten. Föreslagen väg kopplas samman med Gnejsvägen. Hurvida denna koppling är möjlig eller lämplig får planläggningen av området avgöra.

Hur kan bostadsutbyggnad bidra till kommunens vision och mål?

Utbyggnaden av Stenskogen 3:100 innebär en förtätning av Stenskogens befintliga bostadsområde vilket innebär ett ökat befolkningsunderlag för den befinliga Ringbussen som trafikerar Stenskogsvägen. Föreslagen exploatering innehåller förslag på mindre flerbostadshus med 4 lägenheter och/eller flerbostadshus med 8 lägenheter i varje hus. Området kan även komma att bebyggas med rad och/eller parhus. Stenskogen består idag till största delen av enbostadshus. Ett tillskott med flerbostadshus är ett välkommet tillskott som stämmer väl med Höörs kommuns vision.

Analys av lämplig bostadsutbyggnad

Fastighetsägaren har bifogat en skisserad utbyggnad till ansökan (bild 2). Av skissen framgår att fastigheten består utav två stycken höjder samt en sänka emellan. Höjden åt öster är planare och går att bebygga utan större komplikationer. Höjden i väster sluttar brant åt nordost vilket medför att en exploatering av detta delområde kommer bli svårare. En utbyttnad enligt fastighetsägarens skiss skulle innebära stora utfyllnader och schaktningar. Bebyggelsestrukturen behöver därför studeras närmare under planarbetet och den nya bebyggelsen bör placeras på ett sätt som inte kräver stora markförändringar i området. Ska området exploateras på sluttningen är suterränghus att föredra för att minska behovet av uppfyllnader.

Den förelagna skissen har angett både vägdragning och olika bostadstyper, från mindre flerbostadshus till eventuella enbostadshus. Skissen från fastighetsägaren är en bra utgångspunkt vid planläggning men kommer att behöva anpassas till höjdnivåer och landskapsformer mm. Viktigt är även att tillgodose allmänhetens rätt att fortsätta att utnyttja området som passage till andra grönområden. Hur denna passage ska se ut måste utredas vidare i planarbetet.

Miljöaspekter (behovsbedömning)

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) skall en miljöbedömning göras för en detaljplan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Föreslagen exploatering bedöms få begränsad påveran på miljön förutsatt att:

- hänsyn tas till topografin, stora utfyllnader är inte önskvärt och bebyggelsens placering ska anpassas efter den befintliga topografin.
- hänsyn tas till en attraktiv passage för allmänheten för friluftsliv och rekreation.

I övrigt berör planområdet inte 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.

Bild 2, Fastighetsägarens skiss på tänkt bebyggelses placering och utformning

Planförfarande

Eftersom planuppdraget är förenligt med 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 13 440 kronor. Faktura översänds i samband med protokollsutdrag för planbeskedet.

Mette Dymling
Planarkitekt

Karin Kallioniemi
Samhällsplanerare/Kommunarkitekt

Höörs kommun

KOMMUNLEDNINGSKONTOR

Planerings- och utvecklingsenheten

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum	Diarienummer	Sida
2017-05-03	KSF 2017/144	1

Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked, fastigheten Stenskogen 3:100,

Kompletterande beskrivning av ärendet

Förutsättningar

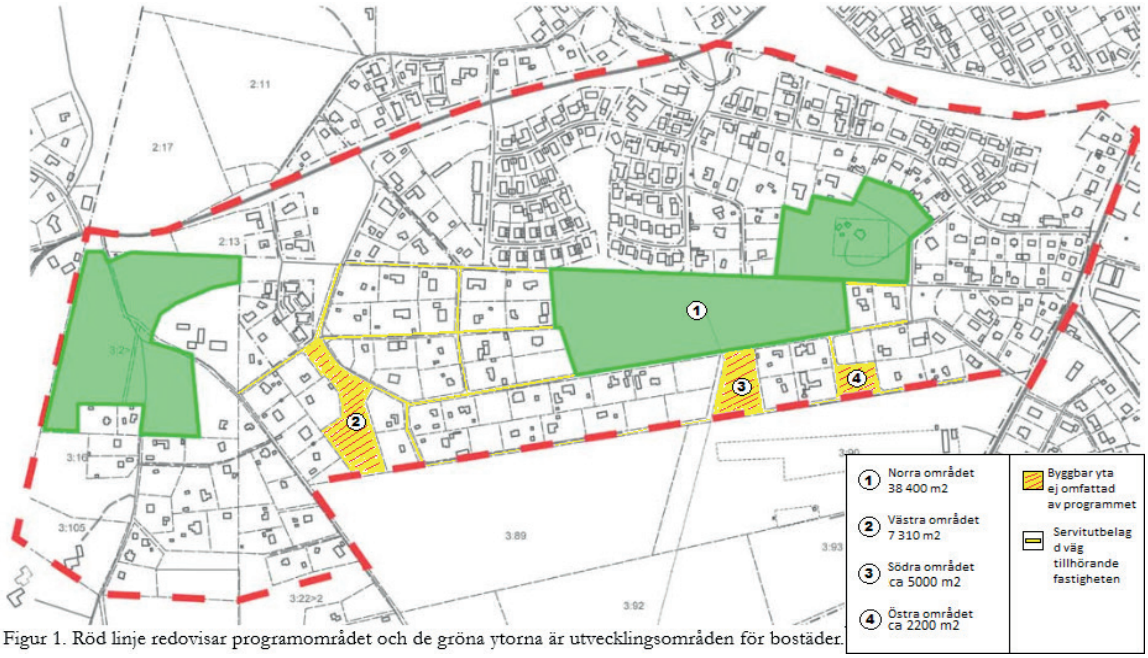
Sökande har i samband med kommunikation av beslutsförslag och tjänsteskrivelse förtydligat att frågan inte bara gäller det stora stycket av fastigheten (1 i figuren nedan), utan även de mindre lotterna (2, 3 och 4).

Utöver de förutsättningar som redan presenterats i tidigare tjänsteskrivelse gäller för dessa lotter att de har klass 3 i Grönstrukturprogrammet, det vill säga relativt höga till måttliga naturvärden.

Lotterna 3 och 4 ligger också avsevärt närmare skjutbanan än huvudstycket, och kan tänkas utsättas för en högre grad av störningar.

Bedömning

Det är inte uteslutet att även någon/några av lotterna 2,3 och 4 kan innefattas i den nya detaljplanen och prövas för ny bebyggelse. Lämpligheten i detta måste dock utredas närmare, och planläggning av dessa delar av fastigheten bör inte ses som huvudsyftet med planarbetet. Föreslaget beslut gäller planbesked för fastigheten 3:100 och hindrar alltså inte att dessa frågor utreds under planarbetet. Slutligt ställningstagande till plangräns för den nya detaljplanen kan beslutas i samband med godkännande av samrådsförslag.



Figur 1. Röd linje redovisar programområdet och de gröna ytorna är utvecklingsområden för bostäder.