



Del av bebyggelsen i Örnakärr.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för upphävande av detaljplanerna

- **Förslag till byggnadsplan för del av Sätofta (Örnakärr) i Höors socken, Norra Frosta kommun**
- **Förslag till utvidgning av byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheten Sätofta 1:9 i Norra Frosta kommun**

Höors kommun, Skåne län

Upprättad: 2020-08-20

- Planbeskrivning
- Gällande detaljplaners plankartor

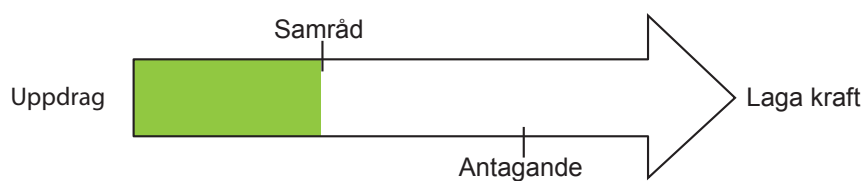
INNEHÅLL

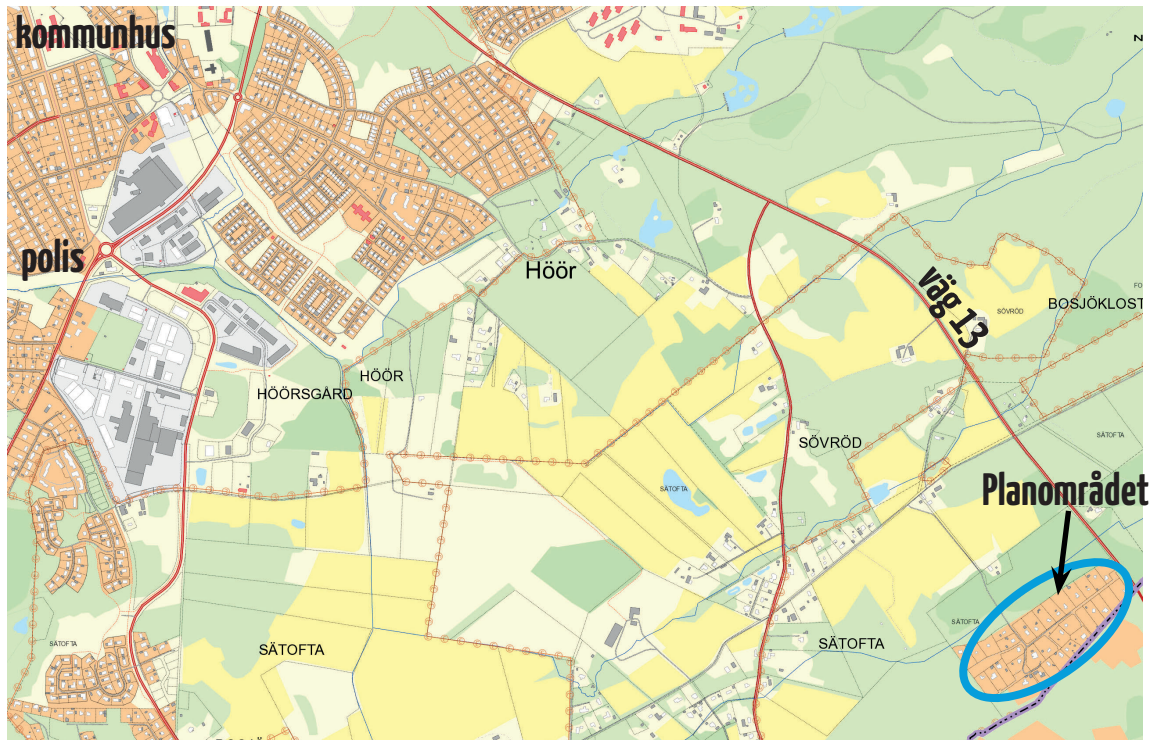
TIDPLAN	2
INLEDNING.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	4
FÖRSLAG.....	5
KONSEKVENSER.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
GENOMFÖRANDE.....	7
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	7

TIDPLAN

Planprocessen sker med **förenklat standardförfarande**, enligt plan- och bygglagen kap 5 § 38 och *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	augusti 2020
Antagande (KS)	september/oktober 2020
Laga kraft	oktober/november 2020





Figur 1 Översiktskarta som redovisar planområdets läge i förhållande till de centrala delarna av tätorten.

INLEDNING

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att upphäva detaljplanerna för:

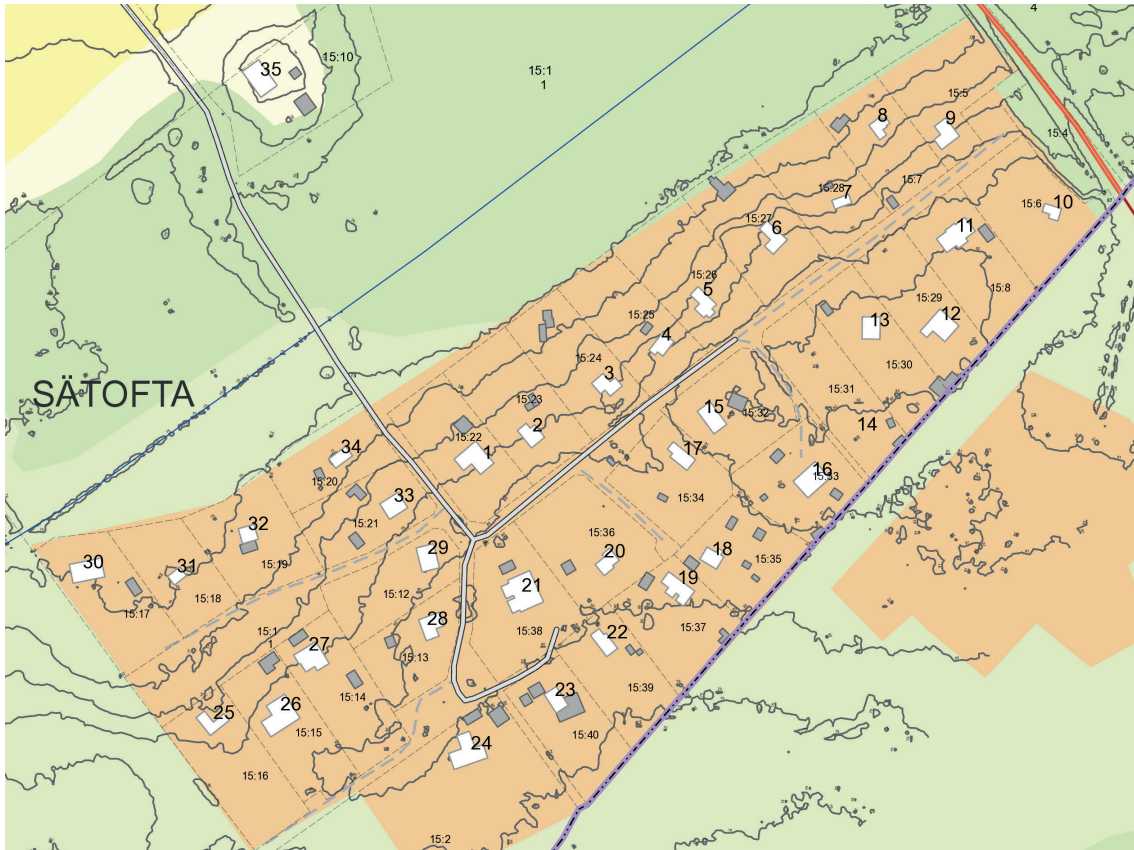
- Förslag till byggnadsplan för del av Sätöfta (Örnakärr) i Höörs socken, Norra Frosta kommun (ö37)
- Förslag till utvidgning av byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheten Sätöfta 1:9 i Norra Frosta kommun (ö38)

Bostadsområdet Örnakärr är det område som avses att upphävas.

Anledningen till upphävande är att flera boende inom Örnakärr har sin bostadsadress på fastigheten vilket gör att många av de boende vill ha ett större boende än de 100 m² som gällande detaljplaner medger. En omarbetning/uppdatering av gällande detaljplaner bedöms dock inte tjäna något egentligt syfte. Eftersom området redan är så gott som fullt bebyggt och utgör en sammanhållande bebyggelse. Därför är den lämpligaste lösningen att upphäva gällande detaljplaner och därmed göra bostadsområdet fritt från planregleringar

Plandata

Detaljplanen för Örnakärr består av 34 privatägda fastigheter och en fastighet som berörs av den allmänna platsmarken (gata och grönområden). Hela planområdet är cirka 8,8 hektar varav 1 hektar är allmän platsmark. Planområdet gränsar i nordöst till väg 13, sydöst av kommungränsen mellan Höör och Hörby och i nordväst/sydöst av lövskog samt ett markområde med sly och små granar. Inom Örnakärr är det sex meters höjdskillnad. Det är fastigheterna Sätöfta 15:22-28, 15:5 och 15:7 som har de största höjdskillnaderna på mellan 4-5 meter, se figur 2 som redovisar de berörda fastigheterna och höjdkurvorna inom Örnakärr.



Figur 2. Fastigheter som berörs av planarbetet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

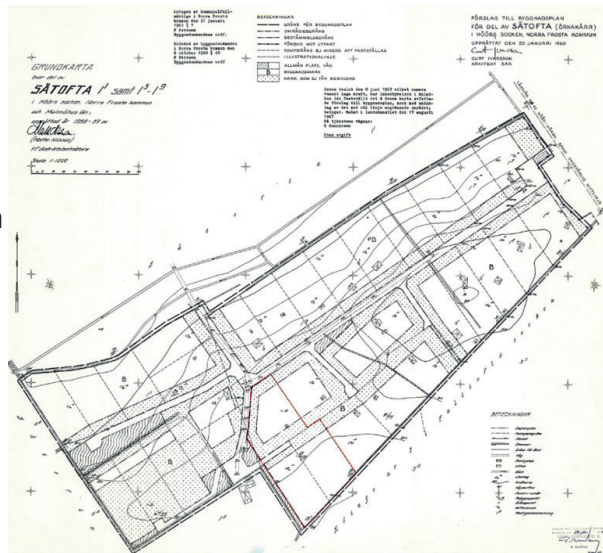
Örnakärr omnämns i den gällande översiktsplanen. Det står att "Örnakärr detaljplanerades för fritidshus på 60-talet. Övervägande del av bostäderna är idag permanent bebodda och området har kommunalt VA. Området ligger direkt i kommungräns.

Gällande detaljplan begränsar bygggrätten. Hörs kommun ser förutsättningar att upphäva detaljplanen så att bygglov därefter kan beviljas för större hus. Mellankommunalt samråd behövs för att säkerställa att upphävande av detaljplanen inte får oönskade effekter i Hörby kommun."

Gällande detaljplaner

Fastigheterna Sätöfta 15:1-15:8 och Sätöfta 15:12-15:37 omfattas av en byggnadsplan från 1967 (Ö37). Denna detaljplan reglerar marken för bostadsändamål och endast fritidsstugetyg som ska vara friliggande. Minsta tomstorlek regleras till 2000 m², största tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter och största tillåtna bygggrätt är 100 m².

Det är endast en fastighet inom området Örnakärr som inte är bebyggd vilket betyder att alla andra fastigheter har byggts ut i enlighet med gällande detaljplan.

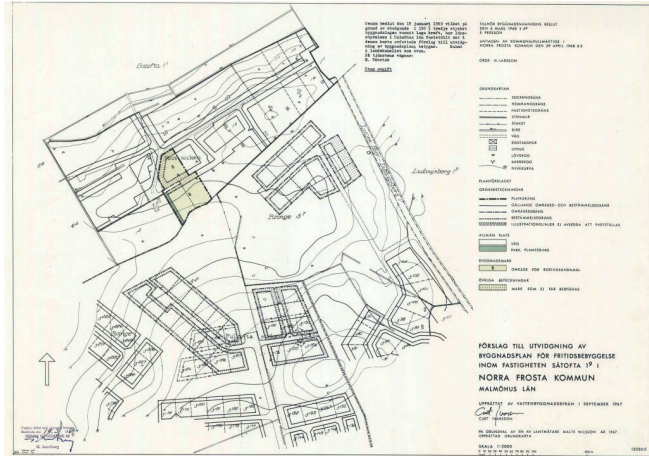


Figur 3. Gällande detaljplan från 1967 (ö37).

Fastigheterna Sätöfta 15:38-15:40 (undantogs i plan Ö37) omfattas av en byggnadsplan från 1969 (Ö38). Denna detaljplan reglerar marken för bostadsändamål och endast fritidsstuguetyp som ska vara friliggande. Minsta tomtstorlek regleras till 1500 m², största tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter och största tillåtna byggrätt är 100 m².

Avvägning miljöbalken

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.



Figur 3. Gällande detaljplan från 1969 (ö38).

Föreslagen exploatering bedöms få begränsad påverkan på miljön eftersom:

- bostadsområdet inte finns utpekade i något kommunalt program eller berörs av bestämmelser i form av strandskydd,
- hänsyn tas till topografin och
- dagvattenhanteringen sker med hänsyn till grundvattenförekomsten.

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.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadschefen beslutade, genom delegation, att ge planuppdrag för att upphäva detaljplanerna för Örnakärr och i samma beslut godkänna planhandlingar för samråd. Beslutet togs 2020-08-20.

PBL

Eftersom planuppdraget endast gäller upphävande av gällande plan behövs ingen granskning efter samrådet (plan- och bygglagen 5 kap 38 § b).

FÖRSLAG

Upphävande av detaljplaner för Örnakärr

Förslaget innebär att båda gällande detaljplaner för Örnakärr upphävs. I och med upphävandet blir det möjligt för boende att ansöka om bygglov för större byggrätt än 100 m². När man tittar på den befintliga bebyggelsen så är det tydligt att planernas begränsning av byggrätt är ett hinder. Åtta fastigheter har en byggrätt under 100 m², resterande fastigheter överstiger. Sju fastigheter har 200 m² eller mer på sina fastigheter.

I vanliga fall finns det en plankarta som redovisar var man gör någon sorts reglering, men eftersom uppdraget är att upphäva gällande detaljplaner så finns det inte någon plankarta eftersom det inte kommer vara någon mark som regleras med några bestämmelser.

KONSEKVENSER

Genom att upphäva detaljplanerna innebär det att marken inte längre är reglerad genom planbestämmelser. Det betyder att den mark som pekas ut som allmän platsmark inte längre är reglerat som gata eller park. Det betyder att gatumarken inte längre pekas ut som allmän och fastighetsägarna i Örnakärr kan besluta om att sätta upp en bom vid infarten till området. Detta eftersom det inte finns någon plan som säger att det är allmän platsmark.

Den mark som är prickmarkerad (mark som ej får bebyggas) försvinner och gör det därmed möjligt att pröva fortsatt bebyggelse utan hinder av detaljplan. Lämplig omfattning och placering av byggnader på tomten blir då en bedömning i samband med bygglov. Det finns inte längre någon reglering om minsta tillåtna tomtstorlek vilket betyder att det är möjligt att stycka sin fastighet och göra den mindre, vilket kan leda till fler boende inom Örnakärr. Byggrätten på 100 m² försvinner.

Innebörden av att när upphävandet av detaljplanerna vunnit laga kraft kan fastighetsägare inom området skicka in bygglovsansökningar för byggnader/tillbyggnader ect och det regelverk som följs vid dessa bygglovsansökningar (på icke planlagd mark) är plan- och bygglagen.

Även om gatustrukturen inom Örnakärr inte längre regleras som väg så kommer markanvändningen att fortsättningsvis vara gata. Marken är avstyckad på sådant sätt så att den användningen kommer kvarstå.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutade 2020-06-10 §80 att skicka förslag till kommunstyrelsen om att "Detaljplan för del av Sätöfta, Örnakärr, 12-HÖÖ-1656, fastställd 1967-06-08 upphävs".

Nämnden bedömer att kommunstyrelsen behöver överväga att antingen omarbeta och uppdatera gällande plan eller helt enkelt upphäva den. Att omarbeta och uppdatera gällande plan bedöms dock inte tjäna något egentligt syfte. Då området redan är så gott som fullt bebyggt och utgör en sammanhållande bebyggelse och grannhörande redan idag behöver göras av större åtgärder, innebär ett upphävande ingen egentlig skillnad i bygglovhandläggningen då en allmän bedömning av lämpligheten enligt PBL 2 kap 6 § ändå måste göras.

Befintlig bebyggelse

Området består av 34 fastigheter varav en är obebyggd. Bebyggelsen inom området är huvudsakligen 1 plan villor (sk västkuststugor) med sadeltak och träfasad. På 17 fastigheter inom Örnakärr har ägaren sin bostadsadress på fastigheten, vilket innebär permanentboende. Gällande detaljplaner tillåter endast fritidsbebyggelse (det innebär att avsikten var att det inte skulle vara



Exempel på hur bebyggelsen ser ut inom Örnakärr.

några permanentboende inom området när planerna gjordes). De fastigheter som har en byggrätt som inte överstiger 100 m² indikerar på att dessa är små fritidsstugor, nästan alla av fastighetsägarna till dessa fastigheter har inte bostadsadress på fastigheten.

Befintlig gata och grönområden

Grusvägen in till Örnakärr (22393.1) är cirka 4 meter bred och inom bostadsområdet är den tillåtna hastigheten 30 km/h och från bebyggelsen ut till Fädriftsvägen är den tillåtna hastigheten 50 km/h. Gällande detaljplan redovisar allmän platsmark såsom väg och mindre grönområde i anslutning till vägarna. Det har i planen redogjorts för mindre släpp mellan fastigheter och några har blivit gångstigar. Det finns en gångstig som går från Örnakärr till bostadsområdet Röinge.

GENOMFÖRANDE

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Bostadsområdet Örnakärr har en fastighetsbildning utifrån de gällande detaljplanerna. Upphävandet av detaljplanerna innebär att den reglering om minsta tomtstorlekt försvinner och det blir således möjligt att skapa mindre fastigheter inom området. Skulle boende i Örnakärr vilja skapa fler och mindre fastigheter så bildas dessa genom avstyckning. Respektive markägare som vill stycka sin fastighet ansöker om detta hos Lantmäteriet och bekostar den fastighetsbildning som blir aktuell.

Ekonomiska frågor

I beslutet som Samhällsbyggnadschefen tagit gällande planuppdraget framgår det att planarbetet bekostas genom kommunens rambudget för detaljplanering.

Örnakärr samfällighetsförening drifvar vägar och grönområden genom medlemsavgifter samt genom statligt och kommunalt driftbidrag.

Skulle fler fastigheter bildas inom Örnakärr så ligger kostnadsansvaret för samtliga byggnationer och anläggningsarbeten samt eventuella flyttningar av underjordiska ledningar på markägaren. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar regleras i enlighet med kommunens VA-taxa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av ändring av detaljplan har Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef och Yvonne Hagström, planarkitekt från Hörs kommun medverkat.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Yvonne Hagström
Planarkitekt