

Planbeskrivning



Figur 1. Fotot visar planområdet till höger och den nybyggda skolan (maj 2024) inom stadsdelen Maglehill till vänster. Planområdet är beläget i en kil söder om väg 13, som skymtar mellan åkern och träden. Jordhögarna och bullervallen som håller på att anläggas, ska skydda bostäderna inom planområdet från trafikbuller från väg 13 som västerut leder mot Eslov och österut mot Höör- Hörby.

**Detaljplan för delar av fastigheten HÖÖR 19:7
(Maglehills centrala etapp) i Höör
Höors kommun, Skåne län**

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Sändlista samråd

Bilagor :

- Stadsdelsprogram för västra Höör, godkänt av KS 2020-02-25
- Naturvärdesinventering rev 2019-12-16
- Bedömning av ekosystemtjänster 2018-11
- Trafikbullerutredningar Tyréns, 2022-05-30
- Riskutredning farligt gods 2019-01-10
- Vibrationsutredning PM 2018-12-12
- Geoteknik o MUR 2019-10-23
- Beskrivning dagvatten och dikessystem Maglehill 2020-01-22
- Dagvattenutredning rev 2019-12-01
- Kapacitetsbedömning VA-system Maglehill exploatering 2020-01-14
- Hushållningssällskapet Beräkningar och Rapport dikeskapacitet 2020-01-27
- PM Dagvattenberäkning Maglehills centrala etapper 2024-09-16

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
1 DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1 SYFTE.....	5
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
2.1 HELA DETALJPLANEN	7
2.2 GENOMFÖRANDETID.....	14
2.3 ALLMÄN PLATS.....	14
2.3.1 HUVUDMANNASKAP.....	21
2.4 KVARTERSMARK	22
2.5 BEFINTLIG MILJÖ.....	31
2.6 ÄRENDEINFORMATION.....	34
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	34
3.1 MOTIV TILL REGLERINGARNA	34
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER.....	35
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	35
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	35

	<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</i>	37
4	KONSEKVENSER	46
4.1	PLANENS REGLERINGAR	46
4.2	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	46
4.3	NATUR	46
4.3.1	LANDSKAPSBILD	46
4.4	MILJÖ	47
4.4.1	EKOSYSTEMTJÄNSTER	49
4.4.2	MILJÖBEDÖMNING	50
4.4.3	STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	51
4.4.4	DAGVATTEN	52
4.5	MILJÖKVALITETSNORMER	52
4.5.1	LUFT	52
4.5.2	VATTEN	53
4.5.3	BULLER	54
4.6	HÄLSA OCH SÄKERHET	54
4.6.1	beräkning av omgivningsbuller	54
4.6.2	RADON	54
4.6.3	ÖVERSVÄMNING	54
4.6.4	VIBRATIONER	55
4.7	SOCIALA KONSEKVENSER	55
4.7.1	BARN	55
4.8	RIKSINTRESSE	56
4.8.1	TRAFIK KOMMUNIKATION	56
4.9	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	56
5	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	57
5.1	KOMMUNALA	57
5.1.1	DETALJPLAN	57
5.1.2	GÄLLANDE DETALJPLANER	57
5.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	60
5.2	REGIONALA	65
5.2.1	REGIONPLAN	65
5.2.3	Kulturvärden	66
5.2.4	HISTORISKA KARTOR	66
5.2.5	RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	68
5.3	HÄLSA OCH SÄKERHET	68
5.3.1	OMGIVNINGSBULLER	68
5.3.2	VIBRATIONER	68
5.3.4	RISK FARLIGT GODS	69
5.3.5	BLÄNDANDE BILLJUS	69
5.3.6	RADON	70
5.3.7	MARKFÖRORENINGAR	70
5.3.8	ÖVERSVÄMNING	70
5.3.9	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	71
	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN, GRUNDVATTEN	71
5.4	KULTURMILJÖ	72

5.4.1 FORNLÄMNINGAR	72
5.5 FYSISK MILJÖ	72
5.5.1 MARK OCH VÄXTLIGHET	72
6 PLANERINGSUNDERLAG	72
6.1 UTREDNINGAR OCH PROGRAM	72
6.1.1 DAGVATTEN OCH SKYFALLSUTREDNING	72
6.1.7 GEOTEKNISK UTREDNING	74
6.1.8 BULLERUTREDNING	75
6.1.9 RISKUTREDNING	76
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	84
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	84
7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	84
7.2.2 RÄTTIGHETER	85
7.2.3 TEKNISKA ÅTGÄRDER	85
7.2.4 ANLÄGGANDE AV MARKEN	86
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	86
7.3.1 UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLÖPP	86
7.3.2 MARKFÖRORENINGAR	87
7.3.3 AVFALLSHANTERING	87
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	87
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	89
PLANAVGIFT	89
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	89
7.5.1 TIDPLAN	89
7.6 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	89

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i 3 veckor (eller 30 dagar om det finns miljökonsekvensbeskrivning, MKB, till detaljplanen) efter godkännande av kommunstyrelsen, KS. Under samrådet ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av KS, eller den som har delegerats beslutsrätt, så ställs planförslaget ut igen, denna gång för granskning, innan detaljplanen kan antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande med redovisning av alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt kvarstående från samrådet och det kommenteras hur kommunen ställer sig till synpunkterna.

Detaljplanen som tas fram med standardförfarande antas av kommunstyrelsen och de som tas fram med utökat förfarande antas av kommunfullmäktige. Sakägare, som inte fått sina skriftliga synpunkter, som lämnats under samrådet och granskningen, tillgodosedda, kan överklaga antagandebeslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft när tiden för överklagande gått ut, tre veckor från protokoll om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla, och om ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Boverket.se

Planprocessen

Processen, att ta fram en detaljplan, är till för att kommunen ska kunna bedöma om marken är lämplig för det som detaljplanen föreslår. Under planprocessen görs bedömningar av hur stor påverkan och konsekvenser som detaljplanen har på omgivning och miljö, allmänna och enskilda intressen. Alla som berörs av förändringarna har möjlighet att lämna synpunkter på förslaget vid två tillfällen; under samrådet och under en sista granskning. Därefter kan detaljplanen antas politiskt. Läs mer om planprocessen på Boverkets hemsida.

Administrativa frågor

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagens regler för standardförfarande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör att gälla 10 år efter detaljplanens laga kraftdatum.

Preliminär tidplan:

KS beslut om planbesked 2021-09-28 §181

KS beslut om samråd 2024-10-22 § 206

KS beslut om granskning 2025-xx-xx

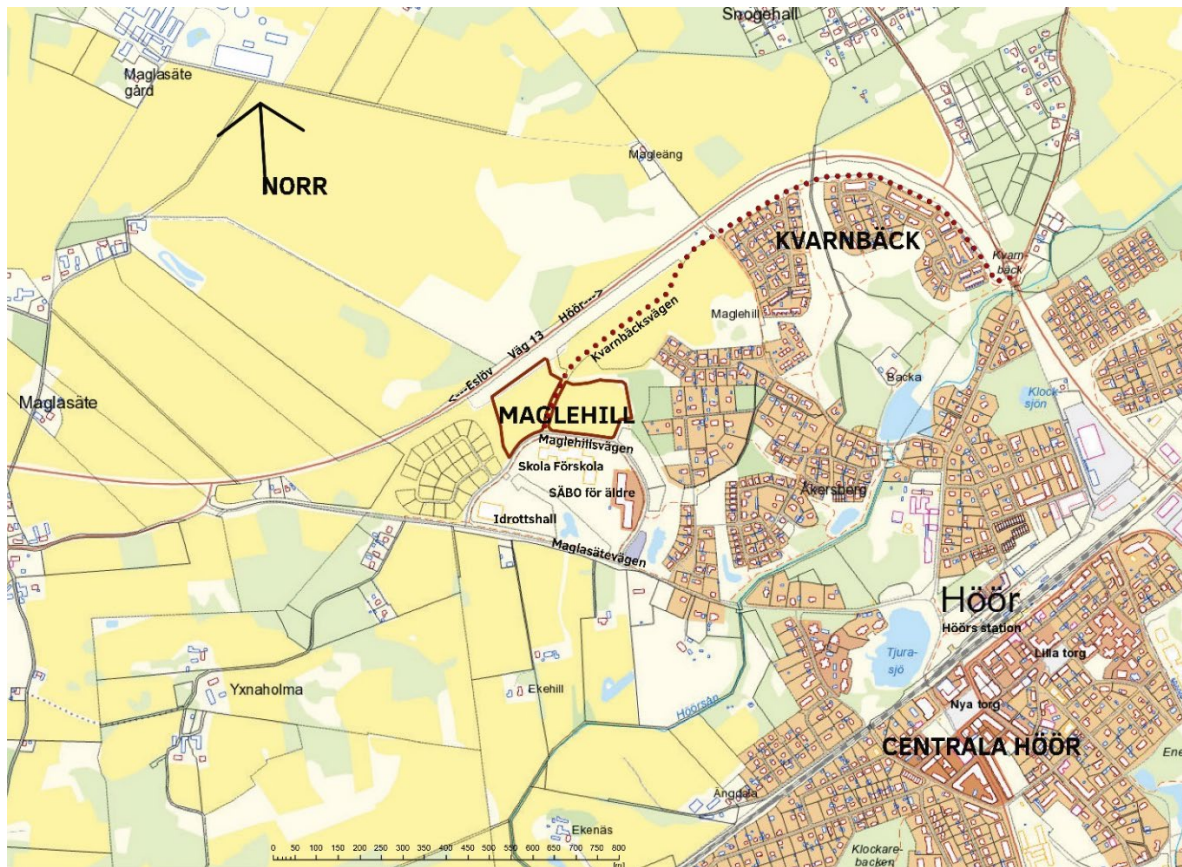
KS/KF beslut om antagande 2025-xx-xx

Laga kraft 2025-xx-xx

1.1 SYFTE

Planens syfte 4 kap.30 och 32 § PBL

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 150 nya bostäder i 1–7 våningar, villor, radhus samt flerbostadshus, varav de högsta byggnaderna är två punkthus i 5 våningar och ett i 6–7 våningar. Byggnadernas fasadmaterial ska vara i matta och milda färgtoner som harmonierar med anslutande bebyggelse. Byggnaders placering och markens nivåer ska ansluta på ett naturligt sätt till allmän platsmark, gata, gång- och cykelväg,



Figur 3. Översikt västra Höör med planområdet markerat med röda linjer, två markområden på vardera sida om Kvarnbäcksvägen.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

1.2 HELA DETALJPLANEN

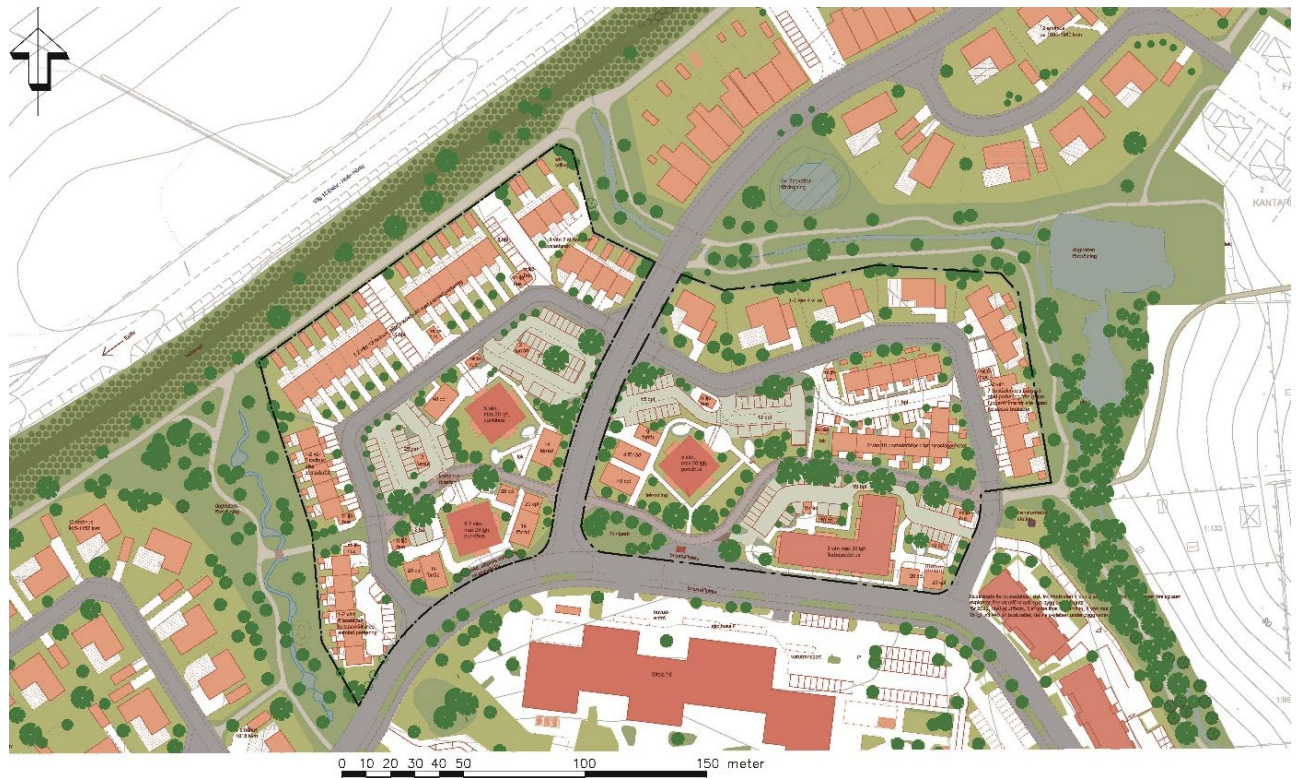
Bakgrund och översiktlig beskrivning av detaljplanen

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked 2021-09-28 § 181 för att möjliggöra bostäder i varierad form inom detaljplanen som är belägen inom fastigheten Höör 19:7 i två delar, totalt ca 3,9 ha (Maglehill centrala etapp). Planutredningen som togs fram inför planbeskedet 2021 har varit underlag, och detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan 2018 som prövat lokaliseringen och utvecklat den vidare i Stadsdelsprogram för västra Höör, godkänt av KS 2020-02-25. Detta är den sista detaljplanen inom den sammanhållna stadsdelen Maglehill där de kringliggande detaljplanerna har fått laga kraft. Utbyggnad av kommunala funktioner är klara direkt söder om och utbyggnad av bostäder och infrastruktur pågår. Bostadsområdet finns med i ”Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024” som antogs 2021 i Höörs kommunfullmäktige. Nya riktlinjer är under framtagande för 2025–2028, där bedöms den analys som genomfördes 2021 i stora delar vara aktuell med föreliggande planområde med högre, tät struktur i kvartersstad och i park, samt lägre, tät struktur med radhus, flerbostadshus mm och med tomter för ett fåtal friliggande villor, beräknas vara färdigställt inom en tidsperiod fram till 2035. Föreslagna bostäder i det

strategiska läget, med närheten till de kommunala funktionerna söder om, till befintlig infrastruktur i västra Höör och till övriga bostäder i stadsdelen samt naturen, centrum och stationen, är ett allmänt intresse för bostadsortens utveckling och ett led i att skapa bostäder för alla.

Huvudsyftet med detaljplanen är alltså att komplettera västra Höör med ca 150 nya bostäder i ett centralt läge i stadsdelen Maglehill för att skapa bostäder nära den kommunala servicen, skola, förskola, idrottshall och idrottsplats samt särskilt boende för äldre, direkt söder om. Bostadsområdet är beläget nära kollektivtrafik, ca 1000–1500 m till centrum, med utbyggda gång- och cykelvägar och stigar i natur för rekreation direkt intill. Fokus är att skapa ett hälsosamt boende i stadsdelen där ekologiska samband är tydliga mellan naturen och bostäderna, med den öppna dagvattenhanteringen i naturområdena öster och väster om, med dammar och meandrande bäckar. Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner från ytor såsom hustak, gator, gång- och cykelvägar, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor. Mängden dagvatten som uppkommer beror på nederbörd, snö- och issmältning, infiltrationsmöjligheter och avdunstning. I planering av tät bebyggelse ingår planering av vattnets fördröjning och rinnvägar en viktig del, liksom att skapa möjligheter för vattnet att infiltrera, dvs att minska vattnet i underjordiska ledningar genom att ha genomsläppliga ytor och öppna vattendrag och dammar.

Denna detaljplan är beroende av utbyggnaden av detaljplanen, "Maglehill norr", som fick laga kraft 29 maj 2024, som omfattar gatan mellan planområdets två delar, som är förlängningen av Kvarnbäcksvägen österifrån, se översikt, figur 3. I öster är Kvarnbäcksvägens tillfart från väg 13 vid cirkulationsplatsen som norrut leder mot Djurparken och österut vidare till centrum och till Hörby. Från stadsdelen Kvarnbäck öster om är alltså avsikten att Kvarnbäcksvägen ska byggas ut vidare västerut genom stadsdelen Maglehill för att ansluta till Maglehillsvägen som leder kring skolområdet fram till Maglasätevägen söder där om, som är den större och äldre vägen västerut mot Maglasäte och till väg 13. Maglasätevägen har byggts ut med gång- och cykelväg i samband med den 1:a etappen i stadsdelen. Gång- och cykelvägen har även planlagts västerut, men har ännu inte byggts ut hela sträckan. Det går också enkelt och rofyllt att ta sig till centrum via gång- och cykelvägar, naturstigar och utmed mindre gator i västra Höör. Insprängd natur mellan bostadsområdena är ett signum för Höör och tillgången till natur nära bostadsområdena hör ihop med Höörs identitet och som gör att många väljer att bosätta sig i Höör. Höörsbor reser också i hög utsträckning kollektivt därför är gång- och cykelvägar till stationen viktiga.



Figur 4. Illustrationskartan visar möjlig utbyggnad av bostadsområdena inom detaljplanen.

Detaljplanen rymmer ca 150 bostäder i 1–7 våningar i varierade boendeformer samt möjligheter till varierade upplåtelseformer. Utgångspunkten har varit att marken ska användas optimalt i sitt läge intill de kommunala funktionerna skola, förskola, idrottshall och idrottsplats samt det särskilda boendet för äldre och med gång- och cykelavstånd till centrala Höör och till stationen. Det är därför en relativt tät bebyggelsestruktur inom detaljplanen som eftersträvas i stadsdelens centrala läge. Regleringarna i detaljplanen eftersträvar respektavstånd mellan husen så att trivsel skapas för de boende, med privata zoner intill bostäderna trots tätheten. Bebyggelsestrukturen innebär med utgångspunkt i det, att den lägre bebyggelsen planlagts intill naturen, de blågröna stråken, med träd och lägre växtlighet samt vattensamlingar och vattendrag som blir attraktiv utsikt från bostädernas trädgårdssida.

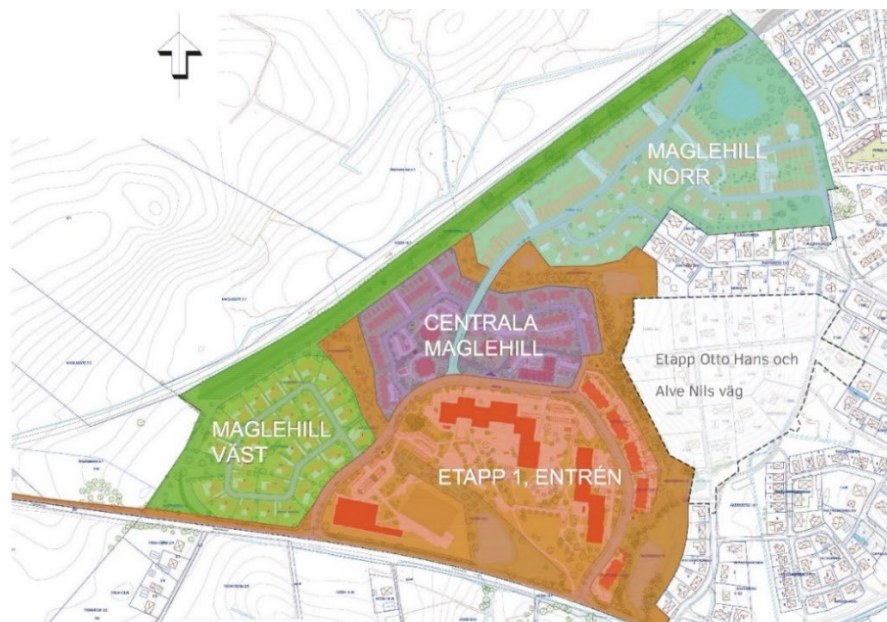
De högre byggnaderna, som illustreras är i 3–7 våningar, har planlagts mer centralt i en struktur likt bebyggelse i park, där bostäderna kommer få utsikt både över stadslandskapet och det öppna landskapet. De högsta byggnaderna, punkthusen i 5–7 våningar, har därför placerats med husens diagonaler mittemot varandra för att inte husen inbördes ska skymma varandra med avsikt att skapa utsikt för många.

Tillfart till bostäderna sker från de två mindre gatuslingorna inom bostadsområdena öster och väster om Kvarnbäcksvägen, dvs ingen tillfart eller utfart tillåts till bostäderna direkt från de två större vägarna, Maglehillsvägen och Kvarnbäcksvägen, som innehåller busstrafik och genomgående trafik.

Busstrafik för kollektivt resande mellan stationen, centrum och västra Höör, är planerad på Maglehillsvägen och Kvarnbäcksvägen för och en busshållplats har placerats inom planområdet i centralt läge mittemot

skolan. Intill busshållplatsen vid Maglehillsvägen planeras en minipark, ca 395 m², för social samvaro och för att ge utrymme för större träd som ger skugga åt dem som slår sig ned på parkens bänkar inom den allmänna platsmarken.

Gång- och cykelväg planeras i östvästlig riktning genom kvarteren som ansluter till busshållplatsen, och i öster och väster till naturen, de blågröna stråken som leder i nordsydlig riktning genom stadsdelen. Gång- och cykelvägen och gångstigar inom de blågröna stråken länkar samman bostäderna inom planområdets kvarter och intilliggande bostadsområden i västra Höör. Det kommer alltså finnas möjligheter att ta sig via gångstigar, gång- och cykelvägar och mindre vägar inom natur mellan bostadsområden och målpunkter i västra Höör vilket innebär att tex barn kan välja att gå till skolområdet på dessa vägar, utanför de mer trafikerade vägarna.



Figur 5. Översikt med detaljplanernas etappindelning inom stadsdelen Maglehill, där denna detaljplan, centrala Maglehill som är den sista inom den nya stadsdelen, har lila färg.

Utbyggnad i omgivningen, etapperna inom stadsdelen

Planområdet delas i två delar av Kvarnbäcksvägen, som 2024 ännu inte anlagts i detta läge, men som ingår i detaljplan som fick laga kraft i maj 2024, Maglehill norr (LK 2024-05-29), i översikten, figur 5 ljusgrön. Den omfattar både radhusbebyggelse utmed Kvarnbäcksvägens norra sida och lägre flerbostadshus och bostadsrätter samt villor söder om.

I sydväst finns en detaljplan för ca 30 villor, Maglehill väst (LK 2021-11-03), grönfärgat område, där utbyggnad och försäljning av fastigheter pågår 2024. Direkt söder om planområdet är skolområdet beläget, som ingick i den första detaljplanen som var 1:a utbyggnadsetappen, "Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 m fl. fastigheter (LK 2021-06-30)", orangefärgat område med Maglehillsskolan f-6 och förskola som båda

öppnades höstterminen 2024. Inom området finns även utbyggd idrottshall och idrottsplats närmast Maglasätevägen och ett särskilt boende för äldre i öster som var klart och i bruk 2024.

I sydost, öster om Maglehillsvägen och söder om denna detaljplan, finns inom den 1:a etappen även fastigheter för flerbostadshus, bostadsrätter eller radhus. Byggnaderna som illustreras i kartan med etapperna i rött i östra kanten, är enligt bygglov som lämnats men byggnationen har 2024 inte utförts (kv. Palsternackan och Rödbetan). Dessa fastigheter angränsar till natur med dagvattendamm direkt öster om, och befintlig villabebyggelse tar vid utmed Per-Nils väg. Längre norrut angränsar planområdet till befintligt naturområde med vattendrag, alkärr och skog, se foto figur 6.

På höjden i öster pågår 2024 en detaljplan, "Etapp Otto Hans och Alve Nils väg", som var utställd för samråd 2023, och som innebär förslag till ett fåtal nya villafastigheter. Marken för dessa ägs av kommunen. Detaljplanen innebär även planläggning av natur, befintliga fastigheter samt att enskild väg övergår till kommunal gata.



Figur 6. Gång- och cykelvägen inom detaljplanen ansluter i öster och väster till gångstigar inom de blågröna stråkens natur. I öster finns äldre skog med vattendrag och längre söderut har natur nyanlagts, planterats med träd och buskar och sått in med inhemska flora. Diket har meandrats och våtmark och damm med öppet vatten har anlagts så att olika biotoper bildats.

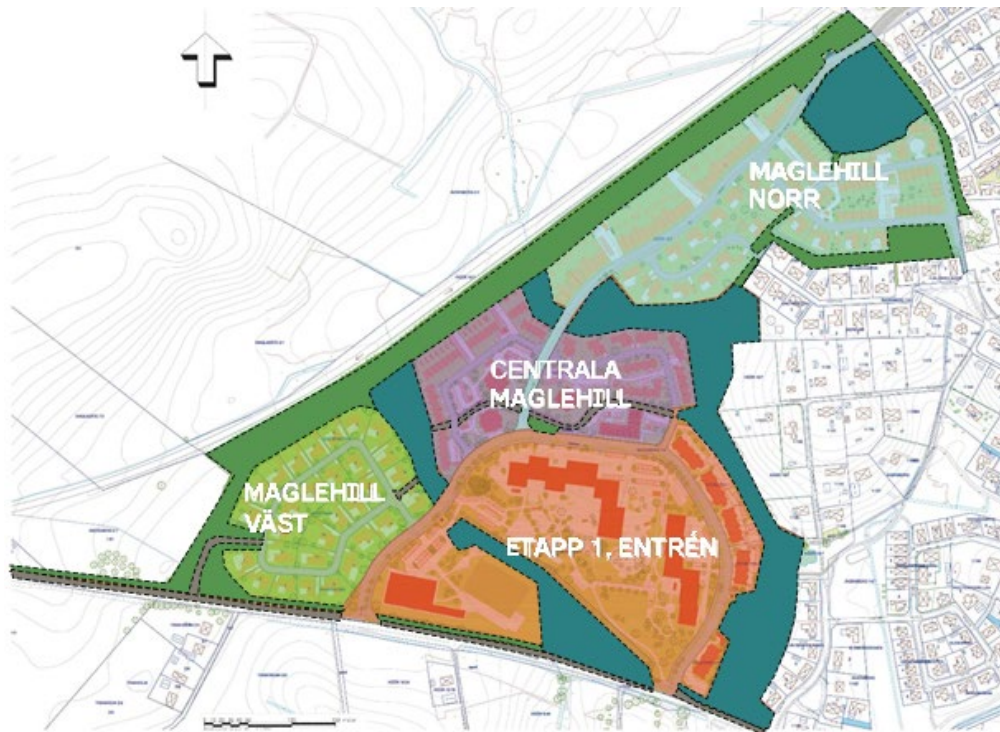


Figur 7. Foto från söder över det västra blågröna stråket med dagvattendamm intill Maglasätevägen inom angränsande detaljplan. Marken har formats med kullar och stenar och vattendraget som tidigare var ett åkerdike har meandrats för att fungera som näringsfällor.

De blågröna stråken

Norr, väster och öster om planområdet finns tillgång till nära natur för alla boende i stadsdelen och för allmänheten. De "blågröna stråken" öster och väster om är stadsdelens ekologiska pulsådor, mörkturkos i kartan figur 8. Stadsdelen har formats kring de blågröna stråken, vilket varit ett tydligt koncept för stadsdelens struktur, och de anlades inledningsvis som en 1:a etapp i utbyggnaden, för att ta omhand dagvattnet från stadsdelens olika områden samt skapa näringsfällor med syfte att minska näringsämnen som kväve och fosfor. Näringsämnena finns naturligt i våra vattendrag och behövs för att alger och vattenväxter ska kunna leva, men när näringsämnen läcker ut från människans verksamhet på land, så blir det ett överskott av näring i vattendragen och det kallas övergödning, vilket leder till dålig syresättning och döda bottenar. Genom att sakta ner vattnets hastighet genom att meandra vattendragen så syresätts vattnet och näring sedimenterar i dammar och inbuktningar innan det når recipienterna Höörs ån och längre ner i systemet Ringsjön. De blågröna stråken har alltså denna viktiga uppgift utöver att samla och fördröja dagvatten från stadsdelen dvs att reducera näringsämnena från avrinningsområden med jordbruksmark norr därom samt inom stadsdelen.

Denna detaljplan, lila område i kartan figur 8, är alltså den sista "pusselbiten" i den nya stadsdelen. I norr gränsar bebyggelsen till bullervall mot väg 13 (grön) med natur, träd och buskar och utmed den finns även en gångstig kopplad till stigarna i de blågröna stråken. Naturmarken innehåller frodig växtlighet och stigar för rekreation intill de slingrande vattendragen och dammarna med biotoper, men de fungerar också som spridningsstråk för flora och fauna vidare ut i landskapet. För människorna som bosätter sig i stadsdelen utgör naturmiljöerna en tillgång för rekreation och lek, promenader samt som mötesplatser. De är rogivande närmiljö för den lägre bebyggelsen intill de blågröna stråken.



Figur 8. Översikt. "De blågröna stråken" i mörk turkos färg är två stråk som leder i nord-sydlig riktning med slingrande vattendrag, dammar och våtmarker, där stadsdelens dagvatten tas omhand och fördröjs. Dagvatten kommer också att tas omhand och fördröjas i en damm i norra delen. Tidigare fanns det uträtade åkerdiken i de två nordsydliga stråken.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. Det innebär att det är Kommunstyrelsen som antar detaljplanen.

Planområdets areal

Detaljplanen omfattar ca 3,9 ha, varav ca 3,3 ha är kvartersmark för bostäder och ca 6200 m² är allmän platsmark för gata, gång-och cykelväg, park samt natur. (Hela stadsdelen Maglehill är ca 33,3 ha).

Ägoförhållanden

Kommunen äger fastigheten som ingår, Höör 19:7.

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget ca 1,5 km bilväg och något kortare gång och cykelväg till Höörs centrum och station. Planområdet, som inte tidigare är bebyggt, består av åker och schaktad mark.

Bakgrund, planering

Planområdet och utbyggnaden av hela stadsdelen Maglehill ingick i *Översiktsplanen 2018* och *Stadsdelsprogram för västra Höör* togs fram 2020 som beskrev utbyggnaden närmare. Under våren 2021 presenterades riktlinjer för bostadsförsörjning i Höörs kommun där planområdet ingår. Planuppdrag för denna detaljplan lämnades samma år av kommunstyrelsen med planutredning som underlag, och det beslutades att planarbetet ska ske med standardförfarande. Detaljplanen har arbetats fram med illustrationer, studier i 2D och 3D, kompletterande utredningar och höjdsättningsplan, och i april 2024 informerades kommunstyrelsens arbetsutskott om föreliggande planförslag. Kort därefter, den 29 maj, fick detaljplanen för Maglehill norr laga kraft och det stod klart att Kvarnbäcksvägen kan byggas ut i den sträckning som planerats mellan de två delarna av det nu föreliggande planområdet. 2024-10-22 § 206 godkände kommunstyrelsen föreliggande förslag till detaljplan att ställas ut för samråd.

Eftersom denna detaljplan är den sista i stadsdelen, så har de flesta utredningar som behövts tagits fram tidigare i planeringen, de flesta till detaljplanen för etapp 1 "Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 m fl. fastigheter (Maglehill - förskola, skola, idrottshall och bostäder mm)", men även med kompletteringar och kontroll inför detaljplanerna Maglehill väst och norr. Kompletterande trafikbulerutredning togs fram 2022 som utgör underlag för denna detaljplan med utgångspunkt i utformningen med punkthusen "Trafikbulerutredning, komplettering, 2022-05-30". Höjdsättning samt kontroll av kapacitet i VA-ledningar och dagvattenanläggningar har utförts inför föreliggande utbyggnadsförslag vilket även är en del av genomförandeprocessen.

1.3 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planen är 10 år från det datum detaljplanen fått laga kraft.

ALLMÄN PLATS

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen ska i en detaljplan reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten.

NATUR

I denna detaljplan har två mindre områden avsatts som NATUR, ett gångstråk i väster mellan bebyggelsen som leder ut till det blågröna stråket, samt en triangelformad yta i öster som avsätts för att få siktstråk mot gatan vid gång- och cykelvägens utfart. Totalt omfattar de två områdena ca 135 m².

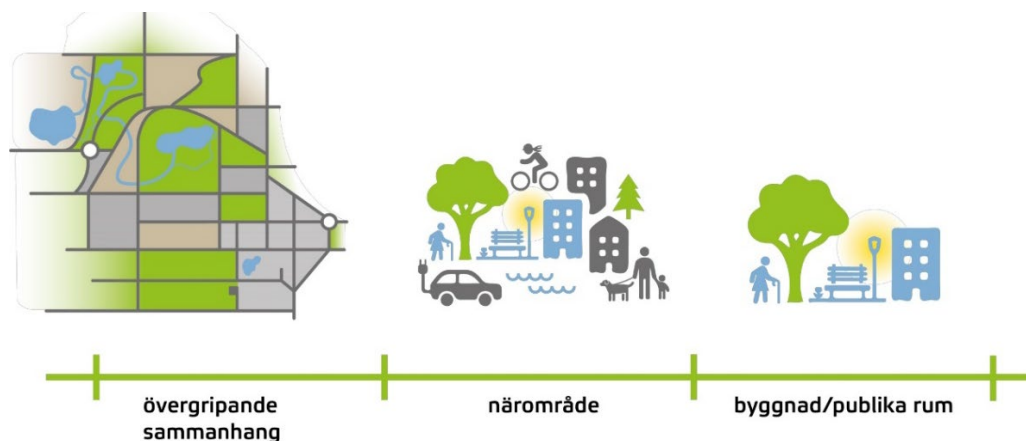
GATA och PARK, områden avsatta för publika rum

I detaljplanen har två mindre områden avsatts som publika rum inom gata 211+68 m², båda intill korsningen Kvarnbäcksvägen – Maglehillsvägen. På den västra sidan är området dels avsett för lastficka men även som en publik plats att stanna till på för de som rör sig till fots i stadsdelen. På motsvarande sida av korsningen har ett område avsatts som PARK, ca 395 m², en minipark i ett läge intill gång- och cykelvägen genom stadsdelen och intill den planerade busshållplatsen. Båda områdena är avsedda för platser för social samvaro och för pauser, sittplatser i skydd under träd.

Även busshållplatsen är placerad inom användningen GATA i detaljplanen och den omfattar ca 255 m². För områdena som avsatts som publika platser inom allmän platsmark ansvarar kommunen och därmed för att sikt skapas för trafikanterna i denna större korsning Kvarnbäcksvägen – Maglehillsvägen kommer utöver trafiken till bostäderna och de kommunala funktionerna att ha busstrafik till skolan samt busstrafik planeras för regionbuss, busstrafik i rundslinga mellan västra Höör, centrum och stationen.

Publika rum med grönska behövs i närområden till bostäder och gång- och cykelvägar för de som rör sig till fots. Inom stadsdelen, som är belägen på gång- och cykelavstånd till service och till stationen och centrum, ska människor i stor grad kunna leva bilfritt. Miniparker och mötesplatser med bänkar att slå sig ned på under ett träd som ger skugga, är viktiga platser i staden. I Stadsdelsprogrammet för Västra Höör betonas vikten av att planera för träden eftersom träd även har stor betydelse utanför grönområden och parker, dvs det även ska finnas träd inom kvartersmarken, och det följs upp i detaljplanen.

Det är många som promenerar och cyklar både inom allmänna platser och inom kvartersmarken intill husen och miljöerna upplevs från människans skala. Det är särskilt viktigt i en tätare bebyggd stadsdel där många bor, att dessa mötesplatser finna att stanna till på för att ta en paus och interagera med andra. Boverket skriver: "Avståndet till parker och grönområden har betydelse för hur ofta människor vistas utomhus, speciellt för barn, äldre och andra som inte kan ta sig så långt själva. Det är därför viktigt att värna de bostadsnära gröna miljöerna och tänka på att det i närområdet ska finnas miljöer som fungerar under alla årstider, lättillgängliga under dygnets olika timmar. Publika platser sammankopplade med natur skapar mervärden för både människor och ekosystem." "De publika rummen kan utgöras av såväl torg, parker och gaturum som naturområden, idrottsplatser eller rörelsestråk längs ett vattendrag. Detta är platser som ger oss möjlighet att möta andra och de är betydelsefulla för våra förflyttningar i vardagslivet och för vårt behov av rörelse och rekreation. Det publika rummet behöver bestå av både slutna, rumsbildande miljöer och av öppna ytor som ger perspektiv och riktning. Här är tillgängligheten och känslan av trygghet och inkludering särskilt viktig." Sådana rum eftersträvas i detaljplanen.



Figur 9. Bild Boverket. Övergripande sammanhang med publika rum och dess betydelse för de som rör sig till fots.

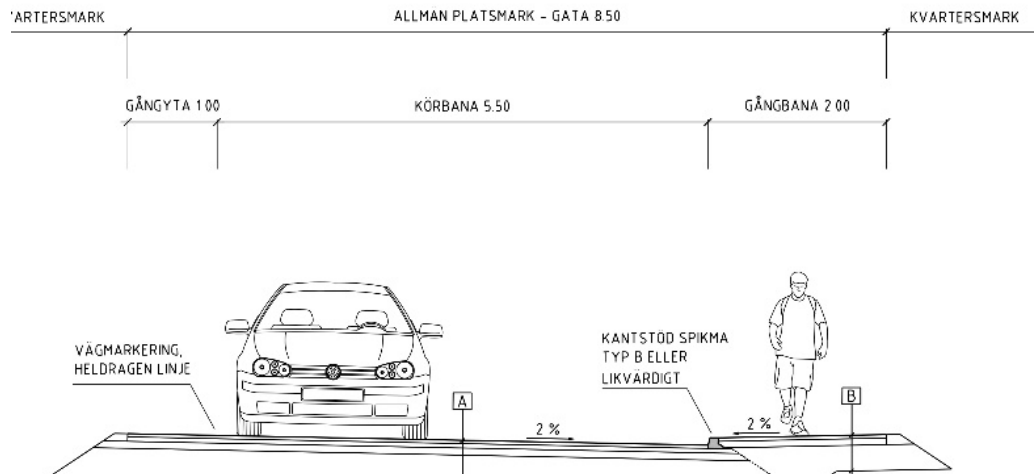


Figur 10. Publika rum planeras intill korsningen Maglehillsvägen och Kvarnbäcksvägen inom användningarna gata i väster och park i öster. Obs! De angivna våningstalen är det som illustrationerna i planbeskrivningen visar och som är exempel på hur marken inom kvarteren kan bebyggas.

GATA

Tillfart till fastigheterna inom bostadskvarteren sker från gatorna inom planområdet, alltså inte från Maglehillsvägen eller Kvarnbäcksvägen. Inom GATA ingår en lastficka intill det högre punkthuset närmast skolan, en plats för av och pålastning. Sikttrianglar intill korsningen och busshållplatsen ingår också i användningen gata.

Cirka 4280 m² regleras totalt i planen som GATA. Inom gatumarken ingår gatan som utgör tillfart till kvarteren i väster, med ca 1968 m², och gatan i öster, med ca 1776 m². Gatornas profil visas i gatusektion figur 11, och de planeras med följande mått: körbana 5,5 m, gångytor 1 meter i ytterkurvan och i innerkurvan 2 meter, totalt 8,5 m gatuumråde. Till gata regleras också publika platsen framför 6–7 våningshuset vid Maglehillsvägen och hörnavskärningar väster och öster om korsningen, ytor som kan innehålla låg växtlighet men som alltså inte får skymma sikten, ca 211 + 68 m² och busshållplatsen ca 255 m².



Figur 11. Gatusektioner inom planområdet, gator öster och väster om Kvarnbäcksvägen.

GÅNG- OCH CYKELVÄG

Gång- och cykelväg planeras i östvästlig riktning tvärs genom de båda bebyggelseområdena på båda sidor om Kvarnbäcksvägen. Totalt ingår markområden för gång och cykelväg med Totalt ca 1400 m², i väster ca 432 m² och i öster ca 969 m².

LEK, REKREATION OCH GRÖNSKA INOM KVARTERSAMARKEN

Kvartersmarkens planering och användning

Inom kvartersmarkens fastigheter ska byggherrarna i samband med bygglov planera och visa att det finns tillräckligt utrymme och anpassade friytor för utevistelse, för social samvaro och för lek för de minsta samt bullerskyddande uteplatser där detaljplanen föreskriver det. Bullerskyddande uteplatser ska finnas inom fastigheter med planbestämmelsen m₁, det kan vara tex ett bullerskyddande plank, mur eller gabioner tex med en övre pergola klädd med slingerväxter. Inom kvarteren finns möjlighet att ordna ytor för odling i soligt läge, det kan ordnas både inom enskilda villafastigheter och inom gemensamma ytor intill flerbostadshus och bostadsrätter. En väl genomtänkt utformning av kvartersmarken/tomtarna är viktiga där de boendes intressen tas tillvara för att skapa trivsel inom bostadsområdet. När det gäller planering och utbyggnad av tomtmarken så är det de som äger, bebygger och anlägger fastigheterna som ska uppfylla de krav som finns i detaljplanen samt att andra krav enligt PBL och BBR följs upp i bygglov, utformning och anläggning.

TRÄD OCH GENOMSLÄPPLIGA YTOR INOM KVARTERSMARKEN

Reglering i detaljplanen för att minska hårdgjorda ytor vid de högre bostäderna, som i denna planbeskrivnings illustrationer visas i 3–7 våningar, regleras med avsikt att ge plats till större träd.

Regleringar i detaljplanen finns för att minska hårdgjorda ytor intill bostäderna som föreslås i 3–7 våningar med avsikt att ge plats och livsutrymme för större träd men även fler träd överlag. Träd ska finnas för att stadsdelen ska leva upp till den gröna stadsdel som eftersträvas i planer. Till bostäderna behövs bil- och

cykelparkeringar anordnas till de boende och intill de högre 3–7-våningshusen, som rymmer många bostäder, innebär det att större delar av fastigheternas utemiljöer behöver hårdgöras för parkeringsytor. Den genomsläppliga ytan minskar även med de förråd och miljöhus som behöver finnas som oftast placeras intill bostäderna och mer sällan, eller till mindre del i själva bostadshuskroppen. Beräkning visar att om inga åtgärder görs för att öka genomsläppliga ytor på parkeringsplatser och tex. gröna tak på förråd, så skulle det innebära att ca 70% av planområdet hårdgörs och alltså inte kommer vara genomsläppligt för regn-skyfalls- och smältvatten. För att minska hårdgöringsgraden, så har reglering lagts in i detaljplanen inom kvartersmarken vid 3–7 våningshusen. Anledningen är dels att det ska kunna finnas större och mindre träd inom kvartersmarken och dels för att dagvatten, regn- och smältvatten ska kunna rinna genom marken. Inom parkeringsytorna kan tex diken med plantering för perenner, gräs och träd i bäddar med genomsläpplig jord eller sand finnas mellan parkeringsskepp. Att ha delvis genomsläppliga ytor intill träd med gräs eller grusarmering är andra lösningar.

Marken inom kvarteren ska planeras och iordningsställas så att rinnvägar vid stora regn styrs så att inte byggnader och gångvägar översvämmas och inte heller parkeringar för bilar eller cyklar. En noggrann utformning av marken med genomsläppliga ytor och nedsänkta, genomsläppliga planteringar, samt väl utformade rinnvägar, bidrar till att minska ytor med stående vatten vid stora regn och översvämningar.

I Stadsdelsprogrammet lyfts vikten av att planera för träd och trädets betydelse även utanför grönområden och det är något som också Boverket lyfter och det följs upp i detaljplanen. Detaljplanen reglerar ett minsta antal större träd är 8 st. som ska finnas i kvarteren där bostäder tillåts i 3-7 våningar, och de 8 träden ska vid planeringen ha minst stamomfång 20 cm, n₆. Stamomfång är en kvalitetsangivelse som plantskolor använder. Stamomfångsmåttet som anges på träd är i brösthöjd. Det får självklart finnas fler större träd men bestämmelsen säkerställer ett minsta antal. Träden ska kunna växa sig stora för att möta upp mot skalan intill de högre husen, det vill säga träden ska bli minst 10 meter höga när de växt klart, och de får gärna vara flerstammiga. I trånga utrymme fungerar det bra med arter och sorter med smalkroniga former, som tex pelarek och pelaravenbok. De får inte planteras tätt ihop utan de ska ha utrymme att utvecklas. Det behöver naturligtvis finnas fler träd och många mindre träd och buskar i varierade storlekar, arter, sorter och former. Avsikten med planbestämmelserna är alltså att säkerställa att ett trädbestånd med större träd kommer finnas och att de kan fortleva över tid. För att öka möjligheterna för träden att finnas kvar länge utan att bytas ut, så ska hårdgöringsgraden hållas nere kring träden för att träden ska få vatten och näring naturligt till sitt rotsystem. Planbestämmelsen n₆ kombineras därför med planbestämmelsen n₇: "I en radie runt träden enligt n₆, ska markens yta vara genomsläpplig till minst 70%". Det kan utföras genom att perenner planteras runt träden i kombination med tex grusarmerad stenläggning, perennplantering och diken som samlar upp dagvatten som träden får nytta av, dvs en väl planerad och anlagd gårds- och parkeringsmiljö.

Andel gräsarmering på parkeringar istället för asfalt i en grön stadsdel

Ogenomsläppliga ytor som asfalt och betongplattor ska generellt minimeras inom alla kvarteren och med fördel används gräsarmering på parkeringsplatserna. Syftet är, förutom att regn- och smältvatten ska kunna ta sig ner i jorden till växtlighetens rötter istället för att rinna ovanpå, så ska Maglehill signalera att det är en "grön" och modern stadsdel där de som bosätter sig ska kunna identifiera sin livsstil i stadsdelens utformning där den ekologiska omsorgen är tydlig.



Figur 12. Bilden visar exempel på parkering med gräsarmering med träd och grönska intill.

Mark för lek och rekreation nära utanför detaljplanen

Utanför planområdet, inom naturen i de blågröna stråken, finns områden för rekreation och lek. Stadsdelen är utformad med utgångspunkt att naturen i de blågröna stråken ska vara tillgänglig för närrekreation för alla som bor i stadsdelen. Distansen från bostäderna inom planområdet till naturen är inte från någon bostad längre än ca 200 meter, vilket ökar förutsättningarna för att många ska vistas i naturen i vardagen, på väg till skolan, jobbet, gå en morgon- och kvällspromenad eller en löparrunda. Stigar och gång- och cykelvägar, en del utbyggda och en del under utbyggnad samt andra planerade, kommer finnas inom naturområdena och intill och de kommer vara sammanlänkade med anslutande bostadsområden samt mot centrum med service och till Höörs station.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och data

Det finns framdragen infrastruktur för energiförsörjning i närområdet och hela stadsdelen har planerats med transformatorstationer. Det är Kraftringen nät som ansvarar för elförsörjningen till området och som kommer leverera el och ha transformatorstation i anslutning till bostadsområdet men utanför planområdet.

Avfallshantering

MERAB sköter avfallshanteringen i Höörs kommun. MERAB:s riktlinjer för hämtning av hushållsavfall innebär att "avståndet mellan avfallsutrymme/uppställningsplatsen för behållare och insamlingsfordonets angoringsplats inte får överstiga 50 m." "Vid hämtning av kärl som rullas fram av abonnenten till bilen, accepteras endast kortare avstånd, högst ca fem meter. Hämtningsvägens lutning får inte överstiga 1:12, det vill säga max en m höjdskillnad på tolv m avstånd."

Åtkomlighet för räddningstjänst samt brandposter

Bedömningen är att åtkomst för Räddningstjänstens fordon kan lösas inom planområdet vilket ska tillses i samband med marklov och bygglov. Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och angreppspunkten ska understiga 50 meter vilket bedöms kunna uppnås. Räddningstjänsten ska utreda behov och placering av brandposter inom bostadsområdet innan detaljplanen antas.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och spillvatten, men ska införlivas i dessa verksamhetsområden, och i samband med detaljplanens genomförande ska områdets ledningsnät anläggas.

Dagvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten, men ska införlivas i verksamhetsområde för dagvatten fastighet och dagvatten gata, och kommer vid genomförandet att anslutas med ledningar.

Dagvattnet från kvartersmarken samt den allmänna platsmarken inom planområdet ska ledas till fördröjningsmagasinen, våtmarken, dammarna och de meandrande vattendragen inom de befintliga blågröna naturstråken. I den första detaljplanen i stadsdelen Maglehill, "Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 m fl. fastigheter" (Maglehill- förskola, skola, idrottshall och bostäder mm) som fick laga kraft 2021-05-30 med genomförandetid t.o.m. 2031-06-30), med skolområdet i söder, ingick de nordsydliga blågröna stråken som allmän platsmark, natur och det anges hur stora volymer dagvatten de ska ta omhand. I samband med den första detaljplanen inom stadsdelen gjordes de översiktliga utredningarna för dagvatten och anläggning av ett LOVA-projekt för att reducera näringssalter har utförts. Dagvattnet från detta planområdes kvartersmark och allmän platsmark kommer alltså via ledningar att kopplas på dagvattenfördröjningsstråken i olika punkter, den östra delen till det östra stråket och områden väster om stadsdelsgatan Kvarnbäcksvägen kopplas på det västra stråket. Karta som visar fördröjningsvolymer och rinnvägar finns i "PM Dagvattenberäkningar, Maglehills centrala etapper 2024-09-16". Inför denna detaljplan har dagvattenhanteringen och kapaciteten i dagvattensystemen kontrollerats mot anläggning, höjdsättning och bebyggelsenivåer intill. Resultatet visar att det finns tillräcklig kapacitet i dagvattenanläggningarna, se under rubriken Planförutsättningar, figur 47.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen som ingår i denna detaljplan, avses anläggas intill en minipark med anslutning till gång- och cykelväg som leder genom planområdets kvarter i östvästlig riktning. Placeringen är intill Maglehillsvägens norra sida, norr om skolans huvudentré. Busstrafik avses gå i en slinga mellan Höörs station - Maglehill - Kvarnbäck - Höörs station. Turtätheten är ännu inte planerad men troligt är att buss kommer gå som tätast på morgonen och på eftermiddagen för att passa med arbets- och skoltider då skolan, förskolan och det särskilda boendet för äldre är arbetsplatser.

Biltrafik

Förslaget innebär ca 150 nya bostäder och beräknas alstra ca 830 fordonsrörelser/dygn varav ca 540 väster om Kvarnbäcksvägen och 290 öster om Kvarnbäcksvägen. Det innebär ca 5,5 fordonsrörelser per dygn och bostad. Med bostädernas närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar beräknas de boendes resande med kollektivtrafik vara relativt hög, se "Trafikutredning , Tyréns 2022-05-30".

1.3.1 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen.

KVARTERSMARKEN



Figur 13. Illustration visar exempel på hur planområdet kan byggas ut inom de olika bebyggelsekvarteren som i bilden betecknas A-M.

Reglering av byggnation, se Plankartan med planbestämmelser. Exempel på utbyggnad visas i Illustrationskartan figur 13 och i illustrationerna i 3D, figur 14–18. Beskrivningarna av kvarteren utgår från illustrationen.

Kvartersmark för bostäder, B i plankartan, är enligt PBL (Plan och bygglagen) mark som främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål, bostäder. Med användningen "Bostäder" avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder och olika typer av kategoribostäder som exempelvis studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå om inte vårdinslaget är för stort.

Plankartan med planbestämmelserna är det juridiska dokumentet som klargör hur området tillåts bebyggas. Bostadsbebyggelsen regleras på höjden i denna detaljplan med en högsta nockhöjd inom vardera byggrätten och den varierar från 8 m till 23,5 meter. Det innebär bostäder i 1, 1½ och 2 plan inom den lägre bebyggelsen (A-I och M, se kartan figur 13). I kvarteren för flerfamiljshus eller bostadsrätter gäller för vinkelhuset, mitt emot förskolan, 3 våningar och för de tre punkthusen gäller för två stycken 5 våningar och för ett punkthus, närmast Maglehillsvägen och skolan, gäller 6–7 våningar.

Komplementbyggnader som garage, carportar, förråd, miljöhus, regleras ha en högsta nockhöjd på 4,5 meter inom hela planområdet och de ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns och de får inte

Sida 22 (90)

placeras där de skymmer sikt intill trafikerade leder som på den mark som är prickad enligt plankartan som finns i ett område intill gång- och cykelvägen avsett för bilöverfart mellan punkthusens kvartersmark i väster.



Figur 14. Illustration i 3D som visar hela utbyggnadsförslaget från sydväst.



Figur 15. Illustration i 3D som visar utbyggnadsförslaget norrut mot stadsdelsgatan Kvarnbäcksvägen.



Figur 16. Illustration i 3D som visar utbyggnadsförslaget österifrån.



Figur 17. Illustration i 3D utbyggnadsförslaget med publik plats framför 7-våningshuset och minipark intill busshållplats öster om Kvarnbäcksvägen, mitt emot skolan söder om planområdet.



Figur 18. Illustration i 3D som visar utbyggnadsförslaget västerifrån med lägre bebyggelse intill blågrönt stråk.

Fastighetsindelningen och fastigheternas storlek

Detaljplanen är anpassad för en tät bebyggelse med syfte att nyttja marken väl, vilket poängteras både i översiktsplanen och stadsdelsprogrammet för västra Höör med avsikt på närheten till kommunal service, till centrum och för att skapa en hållbar stad och att nyttja den före detta jordbruksmarken väl. Fastigheternas storlek, se illustrationskartan figur 13, är anpassade för att de funktioner som behövs för det antal bostäder som planeras inom kvartersmarken ska rymmas, som parkeringsplatser, förråd, miljöhus, skyddade uteplatser mm.

Tre stycken punkthus

Direkt norr om Maglehillsvägen möjliggörs för tre punkthus, två st. i 5 våningar, vardera illustrerade för 20 bostäder inom områdena **J** och **L**, och ett punkthus för 6–7 våningar inom **K** närmast Maglehillsvägen illustrerat för 28 bostäder. Totalt beräknas punkthusen för 68 lgh i hus med fyrspännare, dvs 4 lägenheter per plan med gemensamt trapphus, i Höör finns sådana exempelvis inom kv. Badhuset och i Fogdaröd vilka skulle rymmas inom byggrätterna i denna detaljplan. Till varje punkthus visar illustrationen cykel- och bilparkeringsplatser, förråd och miljöhus. Avsikten är att **J** (5 vån) och **K** (6–7 vån) ska säljas och användas som en enhet eftersom parkering till bostäderna behöver samordnas inom **J**. Tillfart och p-platser till båda husen behöver alltså anläggas inom **J**. För att fordon ska kunna angöra nära entrén till punkthuset inom **K**, så har ett område 5 meter brett avsatts för överfart tvärs över gång- och cykelvägen. Ett område, 40 meter långt, har avsatts för valmöjlighet för den max 5 meter breda överfartens placering och på kvartersmarken på vardera sida intill får inte siktskymmande komplementbyggnader eller växtlighet finnas då det är en gång- och cykelväg som korsas. Överfarten ska endast användas för nödvändig trafik, för rörelsehindrade, för räddningstjänst och för transporter som behöver komma fram till entrén och även för p-platser för rörelsehindrade som behöver vara minst 25 meter ifrån entré. Vid uppförande av byggnad ska en angöringsplats finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov. Avståndet max 25 meter från en tillgänglig entré gäller i båda fallen. Reglerna gäller även för småhus.

Punkthusens byggrätt avgränsas av kryssmark, kryssmark är mark där endast komplementbyggnader, och i denna detaljplanen plank, får finnas. Avsikten med kryssmarken är att husen ska placeras med diagonalerna mot varandra så att så många som möjligt får utsikt ut över landskapet och att direktinsyn mellan bostäder undviks. Tillfarter till parkeringar ska vara ifrån norr, det vill säga tillfarter till bostadsfastigheterna får inte anordnas från Kvarnbäcksvägen eller Maglehillsvägen som har genomfartstrafik och trafik till skol- idrotts- och Säbo-området, särskilt boende för äldre.

Bullerskyddande uteplatser ska finnas intill punkthusen

Samtliga av punkthus ska ha anordnad bullerskyddad uteplats intill husen. I illustrationskartan figur 13 har uteplats illustrerats som ovala platser som kan skyddas med exempelvis bullerplank som kläs in med tex vintergrön murgröna kombinerad med klättervildvin som ger höstfärg och blommande klematis. Byggnaderna kommer också att skydda mot trafikbuller och uteplatser och lekytor placeras med fördel på sida om byggnad bort från trafikbuller för att uppnå gällande krav för utemiljöer, se utdrag från trafikbullerutredning, Tyréns 2022-05-30, figur 57 och 58. Bullerskyddad uteplats ska också finnas vid villan närmast Kvarnbäcksvägen.

Bullerskyddad fasad och fönster ska utföras på flerbostadshus i sydost, se figur 58 och Trafikutredning Tyréns 2022-05-30.

Den lägre bostadsbebyggelsen i 1–2 våningar

Syftet är att marken ska användas väl genom att många ska få möjlighet att bo i stadsdelen nära skola, centrum och stationen. Därför är även den lägre bebyggelsen relativt tät. Villatomter liksom fastigheter för lägre bostadsrätter och radhus är placerade intill de blågröna stråken med avsikt att de boende därmed får utblick över naturen i direkt anslutning till tomtmarken och naturen kommer upplevas från byggnaden utan att skymmas av annan bostadsbyggnad. Fastigheternas storlek är därför något mindre än i tätortens yttre områden men inte mindre än övervägande fastigheter inom villabebyggelse till exempel utmed intilliggande områden utmed Per Nils väg där 4 tomter (av 7) är mindre än de inom denna plan. Att nyttja marken på det avsedda sättet, dvs att bygga tätt intill natur, innebär att fler bostäder ryms i stadsdelen vilket varit en tydlig avsikt i Stadsdelsprogram för västra och i Översiktsplanen 2018 samt i kommunens mål.

Exploateringsgraden är satt till 25 % för fastigheterna för 4 villorna inom **C, D, E, F** i illustrationen figur 13, och avsikten är alltså att bebyggelsen ska vara småskalig för att passa in i strukturen med de kommande anslutande radhusen bostadsrätterna och flerbostadshusen samt de befintliga villorna intill. Regleringen innebär att inom respektive fastighet så får alla byggnader tillsammans inte överstiga den tillåtna byggnadsarean som är "fotavtryck på marken", som anges i procent. Utöver tillkommer det som är bygglovsbefriat genom lag, exempelvis friggebod. Regleringen "B" innebär att det är bostäder som får uppföras och i detaljplanen finns det ingen reglering som specificerar vilken sorts bostadsbebyggelse det gäller. Det som gäller är då definitionen som Boverket anger på sin hemsida, användningen som ingår i planbestämmelsen "B" för bostäder.

Byggnaders placering inom kvartersmarken

Plankartan reglerar bostadsbebyggelsens placering genom att styra minsta avstånd till fastighetsgräns som är satt till fyra meter för friliggande bostadshus. Bestämmelsen gäller fastigheter där även marken kan bebyggas med radhus, parhus eller kedjehus. Bestämmelsen kombineras i dessa fall med bestämmelsen "Radhus, parhus och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns". För alla övriga fastigheter ska huvudbyggnad uppföras minst 4 m från fastighetsgräns. Regleringen, minst 4 meter till fastighetsgräns, är till för att säkerställa ett minsta avstånd mellan bostadsfastigheter ur brandspridningshänseende och även mot allmänna platser som gata och gång- och cykelvägar och natur och för att det ska skapas utrymme för en privat sfär intill bostäderna, till bostadsrummens fönster och dörrar samt även för att det ska finnas utrymme för trappor och för ramper där det behövs, exempelvis för rörelsehindrade. Inom vissa områden tillåts alltså byggnader sammanbyggas, som tillåter att bebyggelse som utföres som radhus/kedjehus eller liknande får sammanbyggas i fastighetsgräns, då krävs särskild konstruktion i byggnaderna för att motverka brandspridning.

Plankartan reglerar att det ska finnas ett minsta avstånd på 1 meter från fastighetsgräns till komplementbyggnad med avsikt att det ska vara möjligt att sköta sin byggnad från den egna fastigheten och att komplementbyggnader inte ska placeras för nära trafikmiljöer och skapa skymd sikt. När det gäller placeringen av garage och carportar regleras de ha ett minsta avstånd på sex meter som kortaste avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns mot gata. Avsikten är att det ska vara möjligt att ha en uppställnings-

plats för bil framför garaget eller carporten, därmed kommer det automatiskt att skapas minst två parkeringsplatser, en utanför garaget/carporten och minst en i byggnaden.

Högsta nockhöjd

Högsta nockhöjd regleras till 8 meter för bostäderna inom fastigheterna avsedda för villor. Fastigheterna för villor är små med avseende att de är placerade intill natur och att det ska vara en tät struktur i staden. Inom 8 meters nockhöjd ryms 1 och 1,5-plans villor.

För bostadsbebyggelse som avses kunna uppföras i upp till 2 våningar som flerbostadshus, radhus och kedjehus, har högsta nockhöjd reglerats till 9 meter eftersom de kan behöva vara bredare och då krävs högre nockhöjd när byggnad utförs med sadeltak. Lägenheter på två våningsplan kräver även mer teknisk utrustning i utrymme under taket vilket gör att byggnaden behöver högre takhöjd. Flerbostadshuset som illustreras som vinkelbyggnad mittemot förskolan regleras med en högsta nockhöjd på 13,5 meter och avsikten är att det ska vara max 3 våningar högt och byggnaden som med sin långsida ska placeras med sin långsida nära gatulivet har i illustrationen ca 30 bostäder. Punkthusens högsta nockhöjd begränsas för 6–7-våninghuset till 23,5 meter och för 5-våninghusen till 17,5 m.

Takvinkel

Takvinkel regleras till att vara mellan 22–45 grader på alla byggnader förutom på vinkelbyggnaden i tre våningar inom det sydöstra kvarteret mittemot förskolan där takvinkeln ska vara 22–35 grader och där taket ska vara utformat som sadeltak för att byggnaden har en placering intill gaturummet mittemot förskolan som också har taklutning mot gatan fast på längre avstånd. Bestämmelsen gäller även på grund av att det är en byggnad som är stor till omfång och som därmed får ett stort tak. Byggnaden har en placering i staden som är betydande eftersom den upplevs av många från gatan och kommer läsas samman med miljön intill skolan och förskolan. Byggnader med takvinkel är dels utseendemässigt tilltalande i gatubilden och dels enligt övervägande taktradition i Höör. Med fördel byggs komplementbyggnaderna med samma taklutning och med samma takmaterial som huvudbyggnaden för att ge ett estetiskt tilltalande uttryck. Planbestämmelser gällande taklutning, se plankartan o₁-o₂.

Utformning och utförande

Avsikten är att husen ska ha en tilltalande utformning, material och färgsättning och att byggnaderna ska passa in i sitt sammanhang. De högsta husen, punkthusen och flerbostadshuset i tre-våningar mittemot skolan-, förskolan och det särskilda boendet, kommer tillsammans med de kommunala byggnaderna att utgöra tyngdpunkten i stadsdelen. Se plankartan f₁-f₃ och motiv tillplanbestämmelserna i denna planbeskrivning.

Marken där byggnad eller annat byggnadsverk inte får finnas (prickmark)

Prickmark innebär i denna detaljplan att byggnad eller annat byggnadsverk som exempelvis ett plank eller annan siktskyddande anordning inte får uppföras inom området som prickmarkerats. Prickmark finns intill

korsande anslutning mellan punkthusfastigheterna i väster, eftersom det behöver finnas en bilöverfart som korsar gång- och cykelvägen och det behöver därför vara god sikt.

Mark som inte får förses med stödmur

Marken får inte förses med stödmur högre än 0,5 meter inom 3 meter från allmän platsmark eller i anslutande fastighetsgräns. Avsikten är att det ska bli en naturlig och mjuk övergång mellan kvartersmarken och naturen samt mot gata och gång- och cykelvägar och övrig allmän platsmark utmed bostadsfastigheterna. Planbestämmelsen, begränsning av markens utnyttjande, se plankartan ö₁.

Parkering

Anordnande av parkering inom kvartersmarken

Som parkeringsnorm inom bostadskvarteren gäller planbestämmelsen att det ska finnas 1,1 parkeringsplats per bostad varav 0,1 ska vara för gäst. För villor ska det finnas två parkeringsplatser vilket skapas med automatik genom att det ska vara 6 meter bakom carport eller garage annars gäller 1,1. I illustrationerna över planområdet i denna planbeskrivning redovisas 1,1 bilparkeringsplatser och 2 cykelparkeringsplatser under tak per bostad intill de högre flerbostadshusen och förråd till varje lägenhet har lagts in på bostadsgårdarna. Planbestämmelser på plankartan gällande parkering, se n₁-n₇.

Reglerad hårdgöringsgrad och minsta antal träd för en grönare stad

Inom planområdet finns de högsta husen inom stadsdelen och det innebär också att det blir de största parkeringsytorna till de boendes bilar och cyklar. Planbestämmelse finns inom de högre bostadshusens fastigheter, föreslagna för 3–7 vån., som reglerar att det ska finnas minst 8 st träd inom vardera område markerat med n₆. Det är ett minsta antal träd och de ska vara av art och sort som kan växa sig stora och det får gärna vara flerstammiga träd där det finns utrymme. Avsikten är att skapa en grön attraktiv miljö för de boende och de som vistas i stadsdelen. Regleringarna koncentrerar sig alltså på att det ska finnas utrymme för större träd framförallt inom de högre husens fastigheter vilket bedömts som viktigt för att möta upp mot husens skala. Det är viktigt att det planteras träd i stadsdelen för att det ska bli en miljö och ett klimat som är behaglig att vistas i. Träd ger syre och har både svalkande och renande effekter på luften i stadsmiljön. På parkeringsplatser är dessa egenskaper extra betydelsefulla, se även "Motiv till planbestämmelser". Avsikten är alltså att det ska finnas träd inom kvartersmarken. Träd utför viktiga ekosystemtjänster som att bidra till biologisk mångfald, ge föda och boplatser för insekter och fåglar samt ge svalka åt de boende i stadsdelen vid värmeböljor, de producerar syre och tar upp vatten och inte minst avspeglar träden årstidsväxlingarna genom sin lövsprickning, blomning, höstfärger och vintersilhuetter.

Träd kan vara av olika arter och sorter med blomning och höstfärger och där utrymmet är smalt kan träd finnas med smalkroniga former planteras som tex pelarek och pelaravenbok. Träden behöver ha tillräckligt utrymme och matjord och skelettjord där det behövs samt ha tillräcklig genomsläpplig yta kring sig så de har möjlighet att växa sig stora. Höörs kommuns Normbeskrivning som finns på www.hoor.se kan användas av byggherrarna vid planering och anläggande.

n₇, Hårdgöringsgraden regleras med som innebär att i en radie 5 meter runt träden, enligt n₆, ska markens beläggning vara genomsläpplig till minst 70%. Det innebär att det krävs en noggrann planering och anläggning av parkeringsplatserna, var de större träden ska placeras, var helt genomsläppliga ytor kan finnas, tex träd i en perennyta respektive gräs- och grusarmering med betongplattor för bilparkeringsplatser och gång- och körytor. Planeringen av var dagvatten kan samlas och vara till nytta för växtligheten var rinnvägar ska finnas och ledas är nödvändigt att planera tidigt. n₇= "I en radie 5 meter kring träden enligt n₆ ska markens yta vara genomsläpplig till minst 70%". Måttet gäller från trädets mitt och de 8 träden och markbeläggningen ska redogöras i markplaneringsplan i samband medbygglovet.

Gräsarmerade ytor har genomsläpplighet av regn- och smältvatten från snö och är positivt vid skyfallshantering och inte minst behöver de finnas genomsläppliga ytor för att ge förutsättningar för träd att kunna växa sig stora, se exempel, figur 12, på gräsarmerad parkering med träd intill. Det ger också ökat biologisk mångfald då det kommer finnas örter inblandade i gräset i betongstenarnas håligheter och det ger ett grönare intryck av stadsdelen vilket är betydelsefullt för stadsdelens och för Höörs identitet.

Fördröjning av dagvatten är liksom i övriga stadsdelen planerad att ske i naturstråken där de meandrande vattendragen inom de blågröna stråken, som tidigare var åkerdiken. Ledningar från planområdet samlar dagvattnet i meandrande bäckar, diken och dammar. Dagvattnet fördröjs alltså öppet inom stadsdelen innan det når Höörs ån söder om Maglasätevägen. Recipienten Höörs ån leder sedan i sin tur vidare till Ringsjön.

Kvartersmarkens indelning A-N och beskrivning av föreslagen användning överensstämmande med illustrationerna i denna planbeskrivning, se illustrationskarta och 3D-bilder figur 13–18, marken kan bebyggas på flera olika sätt och det är plankartan med planbestämmelser som är juridiskt gällande.

Direkt norr om Maglehillsvägen möjliggörs för tre st. punkthus, två st. som föreslås i 5 våningar med 20 bostäder i vardera och ett punkthus föreslås med 7 våningar för max 28 bostäder. **K** Punkthuset i 7 våningar är placerat intill Maglehillsvägen och ett 5-våningshus direkt norr om i kvarteret **J**. **K** och **J** skiljs åt av gång- och cykelvägen som leder genom kvarteren i öst-västlig riktning för att nå de blågröna stråken vid vardera sida. Lite längre österut utmed Maglehillsvägen i kv. **N** möjliggörs för en fastighet med 3-våningshus i vinkel där det kan rymmas 30 bostäder. I samma kvarter finns också en fastighet **M** för ca10 bostadsrätter i 1–2 våningar. I kvarteret direkt norr om möjliggörs för fyra fastigheter **C-D-E-F** där villor kan uppföras i 1–2 våningar. I den östra delen av kvarteret, inom **G** föreslås 7 st. radhus. Kvarteret intill, som angränsar till natur och till bullervall närmast väg 13, föreslås avstyckas i **A** och **B** som bostadsrätter, för 13 st. respektive 7st. bostäder. Område **C** kan avstyckas som 5 radhus eller läggas till bostadsrätt **A** som i så fall får 18 bostäder i föreningen.

1.4 BEFINTLIG MILJÖ



Figur 19. Fotot visar vy över planområdet med arbete pågående med bullervall intill väg 13 som angränsar norr om planområdet, foto 23 maj 2024 .



Figur 20. Fotot visar vy över skolan söder om Maglehillsvägen och planområdet till höger, foto 12 sept. 2024 .



Figur 21. Fotot visar naturmark inom stadsdelen i riktning söderut med nyanlagd gångstig sommaren 2024.



Figur 22. Fotot visar vy över dagvattenanläggning söder om skola och förskola. Dagvattenanläggningar ingår inte i föreliggande detaljplan. Från planområdet leds dagvattnet till de blågröna stråken som redan är anlagda varav dammen på fotot är en del, foto maj 2024.



Figur 23. Fotot visar vy från planområdet mot det kommunala Särskilda boendet för äldre med ca 60 bostäder. Till vänster (i öster) syns villabebyggelse utmed Per-Nils väg. Tillfartsgatan till föreliggande planområdes östra del har delvis byggts ut, närmast i bilden, enligt gällande detaljplan för 1:a etappen inom stadsdelen Maglehill, foto sept. 2024.



Figur 24. Fotot visar vy från planområdet mot den kommunala Förskolan söder om, foto sept. 2024.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse

Angränsande söder om är det särskilda boendet för äldre, förskola, skola och idrottshall och idrottsplan belägna inom fastigheten Moroten 1 som delas av det blågröna stråket som är allmän platsmark med natur.

I sydost angränsar planområdet till befintlig fastighet Rödbetan 1 som är obebyggd, och längre norrut angränsar planområdet till en befintlig bostad inom Åkersberg 1:133, 1:128 och 1:129 samt till områden med pågående planering av tomter inom kommunens mark Höör 19:7. I väster bortom det blågröna naturstråket angränsar planområdet till villafastigheterna Sockerbetan 7–10 samt till villafastigheten Kålroten 1 inom Maglehill väst och Norr om gränsar detaljplanen till planerade bostäder inom Maglehill norr, radhus- och villafastigheter som 2024, när denna detaljplan tas fram, varken är avstyckade eller bebyggda men detaljplanen har laga kraft.

Befintlig användning, jordbruksmark

Markområdet består av jordbruksmark klass 4 i den 10-gradiga skalan över brukningsvärde. Nivåskillnaderna inom åkermarken är ca 7 meter inom planområdet (mellan 78 och 85 m.ö.h.). Vid föreslagna bostadskvarter är marken som högst vid nordvästra gränsen och lägst i öster mot befintligt naturområde samt till Maglehillsvägen i söder. I norr ansluter det västra markområdet till natur, allmän platsmark, med bullervall mot väg 13 och i väster till anlagd natur med blågrönt stråk. Det östra markområdet ansluter i norr och öster till blågrönt stråk, både anlagt och befintlig alskog samt till Maglehillsvägen i söder. De båda markområdena inom planområdet ansluter i mitten till den planerade förlängningen österifrån av Kvarnbäcksvägen.

Kommunal och kommersiell service

Närmsta kommunal och kommersiell service intill planområdet är centrala Höör cirka 1,5 km från planområdet.

1.5 ÄRENDEINFORMATION

Kommunstyrelsen i Höörs kommun beslöt om planuppdrag 2021-09-28 § 181 för att ta fram detaljplan för att möjliggöra bostäder i varierade former på del av Höör 19:7 m fl. fastigheter (Maglehill centrala etapper). Det beslöts också att detaljplanen skulle tas fram med standardförfarande. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande samt med Stadsdelsprogrammet för Västra Höör.

Exploateringen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan.

Vid ett standardförfarande är processen följande: Samråd med utskick av underrättelse till berörda samt information och planhandlingar på kommunens hemsida, samrådsredogörelse, granskning, granskningsutlåtande, antagande av Kommunstyrelsen.

2 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

2.1 MOTIV TILL REGLERINGARNA

Under denna rubrik följer förklaringar och motiv till vissa av planbestämmelserna på plankartan som kan behöva förtydligas. Avsikten är alltså att förtydliga plankartan inför köp och i bygglovsskedet och redovisa varför olika bestämmelser valts. *Se plankartan med planbestämmelser.*

Boverket har tagit fram en bestämmelsekatalog med en uppsättning av bestämmelser som är kopplade till plan- och bygglagen som kommunerna ska använda. Bestämmelser som inte är kopplade till en viss paragraf får inte användas. Det allmänna rådet som finns framtaget för planbestämmelser, "BFS 2020:6 " om redovisning av reglering i detaljplan, till plan- och bygglagen (2010:900) har använts. Nedan förklaras vad som avses med planbestämmelserna som finns på plankartan och motiv beskrivs utöver den text som anges på plankartan. Texten under rubriken "Planbestämmelser" på plankartan är begränsade då de har koppling i GIS-kartan som är en analyskarta för att exempelvis kunna göra enhetliga analyser över hur mycket mark som finns planlagd för bostäder.

GRÄNSER

Plangränserna i en detaljplan avgränsar planbestämmelserna och de är ritade i sitt exakta läge. Inom denna detaljplan används tre slags plangränser:

- ■ ■ ■ Planområdesgräns
- · — · — Användningsgräns
- - - — Egenskapsgräns

Planområdesgräns avgränsar detaljplanen.

Användningsgränser avgränsar olika slags användningar, den bestämmer oftast tillsammans med planområdesgränsen kvarterens yttergränser och avgränsar kvartersmark mot allmän platsmark. Fastighetsbildning sker oftast i användningsgräns och planområdesgräns. Hur fastighetsbildningen ska göras anges under rubriken " FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING" med karta under rubriken "GENOMFÖRANDEFRÅGOR" och i illustrationsförslag figur 13, se rubrik " *Kvartersmarkens indelning A-N och beskrivning av föreslagen användning*" och förslag till fastighetsbildning.

Egenskapsgränser visar inom vilka delar av ett användningsområde som olika egenskapsbestämmelser gäller. En egenskapsgräns gäller fram till planområdesgräns, användningsgräns eller en annan egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet. Allmänna platser är i denna detaljplan gata, gång- och cykelväg, park och natur.

NATUR, används för friväxande grön- och skogsområden som sköts extensivt. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen.

Skyddsvärda arter, forminne och liknande skyddas inte genom användningsbestämmelser i detaljplan, utan deras skydd regleras i annan lagstiftning. Åtgärder inom skyddad natur kan kräva tillstånd enligt miljöbalken eller annan lagstiftning. Någon skyddad natur finns inte inom denna detaljplan inte heller några biotoper med generellt biotopskydd.

I detaljplanen är NATUR definierat som, NATUR för ett gångstråk i väster angränsande till natur inom det östra blågröna stråket. Det är ett ”släpp” mellan bostadsbebyggelse i 1–2 våningar och stigen ansluter till en befintlig stig inom stråket där stenhögar lagts upp för att få vattendraget att meandra och få en längre fördröjande väg innan det når dammen i söder intill Maglehillsvägen. Avsikten med gångstråket är att säkra nära tillgänglighet till närrekreation i det intilliggande naturområdet.

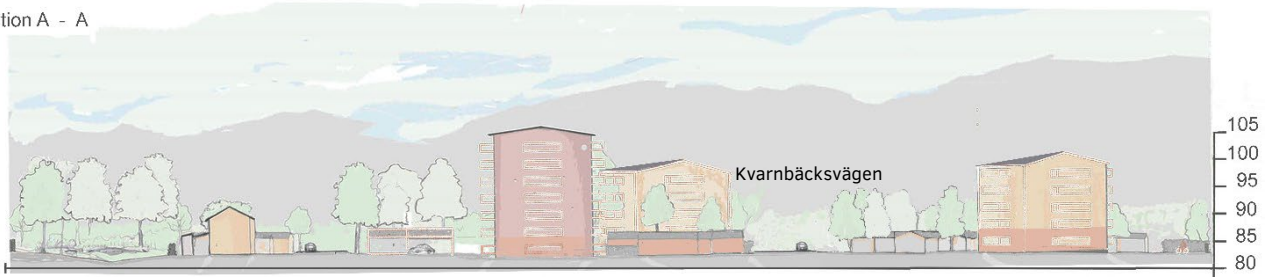
GATA, är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. GATA avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och har ofta många utfarter. Inom planområdets gata ska det rymmas gångbanor, 1 m brett i ytterkurvorna respektive 2 meter i innerkurvorna inom vardera av de två vägarna öster och väster om kvarnbäcksvägen. Sammantaget är gatuumrådet med 5,5 meter bred körbana totalt 8,5 meter, se gatuprofil figur 11.

GÅNG-OCH CYKELVÄG, är en allmän plats som är avsedd för gång- och cykeltrafik. Inom detaljplanen leder gång- och cykelväg i öst-västlig riktning genom kvarteren intill flerbostadshusen där många kommer att bo och de ansluter i båda sidor till naturområdena, de blågröna stråken.

PARK, är enligt Boverkets definition en allmän plats som är avsedd för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

En minipark är i plankartan placerad centralt mot skolan i korsningen Maglehillsvägen – Kvarnbäcksvägen och den avses som en publik plats för möten i stadsdelen. Miniparken inreds förslagsvis med bänkar och bord under träden och platsen blir en estetisk tilltalande miljö med blommande rabatter och buskar och träd med höstfärger som avspeglar årstidsväxlingarna. Den är med sitt läge lätt att nå för många då den är belägen intill den öst-västliga gång- och cykelvägen inom kvarteren med flest bostäder, och intill stadsdelens centrala busshållplats som är avsedd för kollektivtrafik.

Sektion A - A



Figur 25. Sektion över hur punkthus i 7 och 5 våningar kommer upplevas från Maglehillsvägen och från skolan söder om. Det västra blågröna stråket syns till vänster intill 2-våningshuset och träden illustreras i färdigväxt storlek inom miljöerna.



Figur 26. Illustrationen, som visar exempel på utbyggnad, visar sektionens sträckning i figur 22, A-A med punkthusen i 7 och 5 våningar från Maglehillsvägen och från skolan söder om.

Bostädernas placering i stadsdelen

Inom stadsdelen placeras den lägre bebyggelsen närmast allmänplatsmark natur och den högre bebyggelsen har sin placering mitt emot de större kommunala byggnaderna, skola, förskola och särskilt boendet för äldre söder om Maglehillsvägen.

Punkthusens byggrätter

Avsikten med punkthusens placering i landskapet med husens diagonaler mot varandra, är att de boende ska få maximala utblickar mot det omgivande landskapet och att direktinsyn mellan bostäderna ska undvikas, samt att respektavstånd ska finnas till de närmsta, lägre bostäderna intill. Byggrätts-avgränsningarna, ytorna där punkthusen får uppföras, som inom kvartersmarken omges av mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader, föreslås för 6–7-våningshuset 28x25 m i sydväst. Närmsta avstånd till lägre bebyggelse väster om är 31 meter. För punkthuset norr där om i föreslagna 5 våningar, är byggrättsytan 29x25 m. Mellan dessa båda byggrätter för punkthusen är avståndet 13 meter vid hörnen och gång-och cykelvägen leder där emellan. Punkthuset i kvarteret öster om Kvarnbäcksvägen föreslås för 5 våningar och byggrättsytan är 28x25 m och avstånd till Kvarnbäcksvägen är som kortast 21 meter. I öster är avståndet mellan byggrätten för tre-våningshuset intill Maglehillsvägen och punkthuset väster om 18,5 meter.

Punkthusen föreslås vara smäckra hus i park, det vill säga med avstånd och luft emellan så utblickar skapas från huset och emellan husen. I mellanrummen kommer cykel- och bilparkeringsplatser, förråd och miljöhus att uppföras till bostäderna. Utemiljö ska finnas med skyddade uteplatser till varje hus, sittplats samt träd och grönyta för odling, lek och samvaro. Avsikten är att punkthusen med sin placering, storlek och utformning ska möta upp mot den större och utbredda skolbyggnadens skala och röda tegelfasad söder om.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B -Bostäder Användningen inom kvartersmarken definieras med användningsbestämmelsen B för bostäder. Bebyggelsen är av olika slags bostadsbyggnader från 1–7 våningar, villor, radhus, parhus och kedjehus, flerbostadshus som kan vara i lamellform i vinkel och som punkthus. Även bostadskomplement, inom eller i anslutning till bostaden som garage, carportar, parkering, miljöhus för sopsortering med tillfartsväg och vändplats till kvartersmarken, förråd, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet ingår i användningen B. I användningen ingår även olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Även förskola i begränsad omfattning kan betraktas som bostadskomplement. Motiven att bebygga marken är att många bostäder ska finnas i läget nära kommunala funktioner och nära och enkelt att ta sig till centrum och stationen, vilket bidrar till ett hållbart samhälle då fler kan gå och cykla samt resa kollektivt. Motivet är också att använda den kommunala marken och infrastrukturen ekonomiskt samt att skapa bostäder av olika slag och upplåtelseformer.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Utformning av allmänplats

korsande överfart Max en 5 m bred hastighetsdämpad och vinkelrät körbar överfart får anordnas över gång- och cykelvägen. Motivet till denna planbestämmelse är att fastigheterna i västra delen av det inre området, se figur 61 J+K, ska användas tillsammans och parkering till båda punkthusen ska vara i den norra delen.

lastplats inom allmän platsmark gata Marken ska vara anlagd för lastplats och som publik plats. Motivet till planbestämmelsen är att det ska finnas utrymme att stanna för tillfällig upphämtning och lämning av varor och personer framför punkthuset närmast Maglehillsvägen som annars nås norrifrån.

Publika platser

I hörnet väster om Kvarnbäcksvägen intill det högsta punkthuset i 6–7-våningar, skapas en central plats i stadsbilden och för att poängtera platsen har en allmän yta avsatts framför punkthuset. Den allmänna platsen intill Maglehillsvägen och punkthuset avses utformas dels för att varuleveranser och persontransporter ska kunna stanna till framför huset och inte minst ska den publika platsen utformas till en publik plats, liksom miniparken öster om, för möten för de som rör i staden till fots, med bänkar under träd att slå sig ner på för att få vila och svalka varma sommarkvar, för möten och för att blicka ut över stadslivet.

busshållplats Marken ska vara anlagd för busshållplats. Avsikten är att busshållplatsen ska användas för kollektivtrafik. Den är placerad intill gång- och cykelvägen som leder genom bostadskvarteren i öst-västlig riktning och den har placeringen med avsikt att många ska kunna ta sig enkelt och nära till busshållplatsen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Ö₁ Marken får inte förses med stödmurar högre än 0,5 m inom 3 m från allmän platsmark. Motivet är att det inte ska vara stödmurar inom kvartersmarken i anslutning till eller i gränsen till den allmänna platsmarken utan övergången ska vara naturlig, dvs i samma nivå.



Marken får inte förses med byggnad eller siktskymmande byggnadsverk. Prickmarken är förlagd intill område där överfart behöver finnas för biltrafik över gång- och cykelväg för att punkthus i det västra-södra kvarteret intill Maglehillsvägen ska kunna nås från kvarteret norr om. Det gäller trafik för in- och utlastning vid flytt och vid andra nödvändiga transporter samt för rörelsehindrade. Motivet med prickmarken är att det inte ska finnas siktskymmande byggnader, växtlighet eller annat inom området som skymmer vid gång- och cykelvägsöverfarten vilket kommer vara fastighetsägarnas ansvar. Reglerna som anges i SKR:s broschyr "Klipp häcken" gäller för växtlighet inom kvartersmark intill allmän plats, gata och gång-och cykelväg.



Marken får endast förses med komplementbyggnader och plank. Motivet är att reglera var inom kvartersmarken som bostäderna ska finnas respektive var parkeringar och komplementbyggnader ska finnas. Regleringens motiv, att avgränsa byggrätterna med kryssmark, är att bostäderna i punkthusen inte ska få direktinsyn mellan varandra samt att så många som möjligt ska få utsikt ut mot landskapet. Motivet är också att parkeringarna ska vara uppdelade.

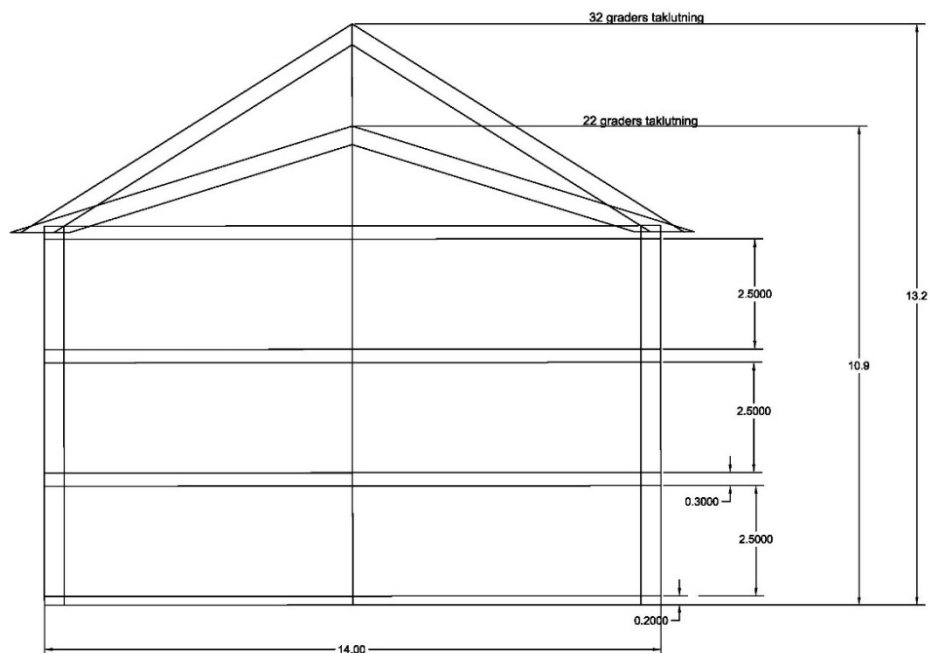
Höjd på byggnadsverk

h₁ 23,5 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter på huvudbyggnad och motivet är att bebyggelsen ska kunna uppföras som punkthus med max 7 våningar vilket visas i illustrationer i denna planbeskrivelse. Avsikten är att det inte ska byggas för lite bostäder inom fastigheten då kvartersmarken och föreslagna

fastigheter är anpassad för det antal parkeringar, förråd samt övriga komplementbyggnad som behövs för 7-våningshus med 4 lgh per plan, dvs 28 bostäder. Marken kan bebyggas på andra sätt så länge plankartan med planbestämmelser uppfylls.

H₂ 17,5 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter. Motivet är att bostadsbebyggelse med 5 våningar ska rymmas och att det inte ska byggas för lite eller för mycket bostäder inom fastigheten. Kvarterens och föreslagna fastigheters areal enligt illustrationen är anpassad för det antal parkeringar, förråd samt övriga komplementbyggnad som behövs för 5-våningshus med 4 lgh per plan, dvs 20 bostäder i vardera av 5-våningshusen. Marken kan bebyggas på andra sätt så länge plankartan med planbestämmelser uppfylls.

h₃ 13,5 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter på huvudbyggnad och motivet är att bostadshus med 3 våningar med sadeltak ska rymmas inom denna högsta nockhöjd och en byggnad som bredast är 14 meter. Avsikten är att det inte ska byggas för lite och inte heller för mycket bostäder inom fastigheten då fastighetens areal är anpassad för det antal parkeringar, friytor och träd, förråd samt övriga komplementbyggnader mm som behövs för 3-våningshus. 3-våningshus med max 30 lägenheter illustreras i denna planbeskrivning med tillhörande parkeringsplatser och förråd. Det innebär att marken disponeras väl i sitt centrala läge mittemot skolan- förskolan. Figur 27 visar sektion av byggnaden som illustrerats i denna planbeskrivning i en L-form och som ligger till grund för planbestämmelsen. Marken kan bebyggas på andra sätt så länge plankartan med planbestämmelser uppfylls.



Figur 27. Illustrationen visar 3-våningsbyggnad med bredd 14 meter och med 22 och 32 graders taklutning på sadeltaket.

h₄ 9,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter. Motivet är att bostadsbebyggelsen ska uppföras med max två våningar. Regleringen innebär att som högst kan tvåplans bostadshus uppföras med en högsta nockhöjd av 9 meter och taklutningen ska vara mellan 22–45 grader. Utöver högsta nockhöjden kan exempelvis skorstenar och ventilationsdon tillåtas. 2-våningshus kan byggas men även 1 och 1,5-planshus kan uppföras som huvudbyggnad.

h₅ 8,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter för huvudbyggnad för bostad och motivet är att bebyggelsen ska uppföras med max två våningar. Regleringen innebär att som högst kan tvåplans bostadshus uppföras med en högsta nockhöjd av 8 meter uppföras och taklutningen ska vara mellan 22–45 grader, därutöver kan exempelvis skorstenar och ventilationsdon tillåtas och även 1 och 1,5-planshus kan byggas som huvudbyggnad.

h₆ 4,5 Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är angivet värde i meter. Regleringen innebär 4,5 meter inom bostadsområdet och taklutningen ska vara mellan 22–45 grader. Det är lämpligt ur estetisk synvinkel att komplementbyggnad har samma taklutning som huvudbyggnaden.

Takvinkel

o₁ Takvinkel ska vara mellan 22–45 grader. Det gäller på bostäder och komplementbyggnader där denna planbestämmelse finns.

o₂ Takvinkel ska vara mellan 22–35 grader och tak ska vara utformade som sadeltak. I detta kvarter är det av betydelse att taket utformas som sadeltak eftersom det ska placeras intill Maglehillsvägen och med sin form utgöra avgränsning mot gatumiljön och byggnaderna mittemot, förskolan, som också har taklutning. Det gäller på bostäder och komplementbyggnader där denna planbestämmelse finns.

Samtliga hus inom kvarteren har taklutning, minst 22 grader och exempelvis glider snö lättare av när taken har lutning. Taklutningen medger också att gröna tak med sedumväxtlighet kan utföras. Solpaneler och solfångare får finnas på husen inom planområdet. Det finns ingen planbestämmelse för solpaneler och solfångare eftersom det är en bygglovsbefriad åtgärd och det är en uppvärmningsform som är positiv ur hållbarhetssynpunkt.

Utnyttjandegrad

Utnyttjandegraden anges på två olika sätt, med "Största tillåtna byggnadsarea", förkortat "BYA", respektive "Största tillåtna bruttoarea" förkortat "BTA".

e₁ Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

e₂ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 33% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

e₃ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

- e4** Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 28% av fastighetsarean inom användningsområdet
- e5** Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 20% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- e6** Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 7% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- e7** Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 4% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- e8** Största bruttoarean för bostäder är 2200 m² inom egenskapsområdet
- e9** Största bruttoarean för bostäder är 3080 m² inom egenskapsområdet
- e10** Största bruttoarean för bostäder är 2880 m² inom användningsområdet
- e11** Största bruttoarean för komplementbyggnader är 410 m² inom användningsområdet

Motivet till bestämmelserna är att anpassa utnyttjandegraden, bebyggandets omfattning, till det som marken är lämplig för och som detaljplanens utredningar är beräknade efter, som VA-utredningar, trafikutredningar mm. Innebörden i de olika bestämmelserna BYA (byggnadsarea), som anger byggnaders avtryck på marken, respektive BTA (bruttoarea), som i stort anger boyta på samlade våningsplan, förklaras i Boverkets föreskrifter, samt definieras exakt i "SVENSK STANDARD SS 21054:2020, Area och volym för byggnader – Terminologi och mätning". Observera att öppenarea, till skillnad från byggnadsarea, inte ingår vid beräkning av bruttoarea.

Placering

- P1** Huvudbyggnad om den är friliggande ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Motivet är att minimera brandrisk samt att det ska finnas siktlinjer mellan byggnader. Bestämmelsen gäller inom områden där även sammanbyggda bostadshus tillåts, se p₃.
- p2** Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Motivet är att minimera brandrisk samt att det ska finnas siktlinjer mellan byggnader.
- p3** Radhus, parhus och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns. Finns inom områden där även p₁ gäller. Där dessa hustyper tillåts finns andra krav på brandskydd än förfriliggande villor.
- p4** Garage/Carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Motivet till planbestämmelsen är att en bil ska rymmas bakom carporten eller garaget utan att sticka ut i gatan.
- p5** Komplementbyggnad, om den är friliggande, ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Avsikten är att byggnad ska kunna skötas från egna fastigheten.

P6 Huvudbyggnad ska placeras med långsidan mot gatan och i 1 rad inom kvartersmarken. Avsikten är att byggnaderna ska följa längs med gatan i en rad för att skapa ett gaturum med byggnaders långsidor. Motivet är att kvartersmarken är grund därför behöver byggnader placeras med sin långsida utmed gatan.

P7 Huvudbyggnad ska placeras med långsida i linje med Maglehillsvägen, 3 meter in från fastighetsgränsen. Motivet är att avgränsa och skapa gaturum intill Maglehillsvägens norra sida som en förlängning på gaturummet söderifrån där byggnader placeras nära gaturummet inom kvarteren Palsternackan och Rödbetan.

Markens anordnande och vegetation

N1 Parkering för boende ska anordnas med 1,1 parkering per bostadsenhet. Parkeringstalet 1,1 per bostadsenhet är satt på grund av att det är cirka 1,5 km bilväg till Höörs centrum vilket medför ett bilbehov för de många och på grund av att gästparkering ska anordnas inom fastigheterna.

N2 Utfart från p-ruta tillåts inte mot gata. Motivet är att kvartersmarkens parkeringar ska anordnas inom bostadsfastigheterna tomtmark, dvs bostadsparkeringar tillåts inte minska gaturummets, den allmänna platsmarkens möjligheter till allmänna parkeringar samt av- och pålastning.

N3, N4 Max 2 utfarter får anordnas mot gata från användnings- respektive egenskapsområdet. Motivet är att begränsa antalet utfarter från fastigheter både på norra och södra sidan om gatan. Från och till flerbostadshusen kommer fler trafikrörelser och var utfarter kan placeras i förhållande till varandra behöver studeras i samband med bygglov. Se även planbestämmelsen "Utfartsförbud".

N5 Endast 1 utfart max 5 meter bred får anordnas över allmän gång- och cykelväg. Bestämmelsen gäller för de två punkthusen i väster. Anledningen är att dessa två områden behöver ha samlad parkering inom den norra kvartersmarken.

N6 Träd ska finnas, minst 8 st. som vid planteringen ska ha minsta stamomfång 20 cm. Det ska finnas träd inom kvartersmarken med en storlek som är anpassad för miljön, dvs större träd ska finnas vid större byggnader. Stamomfångsmåttet är en kvalitetsangivelse som plantskolor använder. Stamomfångsmåttet som anges på träd är i brösthöjd. Träden ska stå på sådant avstånd från varandra och från byggnader så att de kan utvecklas i den form trädet får som färdigväxt. De får alltså inte placeras tätt inpå varandra och färdiga höjden bör vara minst 8 meter.

N7 I en radie 5 meter runt träden (se n₆), måttet gäller från centrum av trädet, ska markens yta vara genomsläpplig till minst 70%, vilket ska redovisas i marklovshandlingen i samband med bygglov. Planbestämmelsen som reglerar den procentuella graden av markytans genomsläpplighet runt träden, som ska finnas inom kvartersmarken där högre byggnader tillåts, finns i detaljplanen för att de större träden ska få tillräckligt med vatten, syre och näring. Markytorna får därmed också ett naturligare och grönare utseende inom kvartersmarken än vad helt hårdgjorda ytor som asfalt och täta betongbeläggningar ger och det bidrar till att minska risken för översvämning vid stora regn och snösmältning.

På körbara ytor på parkeringsplatser och brandgator kan gräsarmering användas, förutom där det behöver vara gångytor tillgängligt för rörelsehindrade, och det fungerar även med körbart galler kring träd. Det finns även andra markbeläggningar som grus, gräs, perenn- och buskplanteringar som kan användas intill träden för att uppnå den procentuella genomsläppligheten. Observera att det gärna får vara högre procentuell del av de öppna markytorna som inte är hårdgjorda, exempelvis kan parkeringsplatserna ha beläggning med gräsarmerade plattor, se foto figur 12.

Utformning

- f₁** Fasad ska utformas med huvudsakliga kulörer i ljusa och matta färgtoner, dock ej vitt
- f₂** Fasad på bottenvåningen ska utformas i rött tegel i kulör som harmonierar med skolans tegelfasad
- f₃** Tak ska utformas som sadeltak
- f₄** Balkong ska finnas

Motivet till utformningsbestämmelserna är att husen ska ha en tilltalande utformning när det gäller materialval och färgsättning och att byggnaderna ska passa in i sitt sammanhang. Regleringen att fasader ska utformas med i huvudsakliga kulörer i ljusa, matta färgtoner, dock ej vitt, är därför en bestämmelse som gäller för alla byggnader inom detaljplanen. Det är också riktlinjer för byggnadernas utseende enligt Stadsdelsprogrammet för västra Höör. De högsta husen, punkthusen och flerbostadshuset i tre-våningar mittemot skolan-, förskolan och det särskilda boendet, kommer tillsammans med de kommunala byggnaderna att utgöra tyngdpunkten i stadsdelen. För att koppla samman miljön regleras därför fasad på bottenvåningen att vara röd tegelfasad harmonierande med skolans röda tegelfasad. Den mänskliga skalans miljö blir därmed mer harmonisk och den röda tegelkulören lyfter fram och återspeglar grönskan, som träden som reglerats att finnas i miljön, dvs den röda färgen framhäver det gröna och vise versa.

f₄ Balkong ska finnas. Motivet till egenskapsbestämmelsen är att, som en försäkrad kvalitet, ska alla bostäder i flerbostadshuset 3-7 våningar ha balkong. Det som avses med balkong (enligt TNC): En balkong är en med skyddsräcke försedd platta som ofta skjuter ut från vägglivet. Den utgör vanligen en lägenhets uteplats. (TNC. Plan- och byggtermer 1994. Tillgänglig på Rikstermbanken.) Definitionen ska också vara överensstämmande med Nationalencyklopedins beskrivning av balkong: En balkong är en med skyddsräcke försedd platta som från en byggnads övre våningar helt eller delvis skjuter ut från fasaden. (Nationalencyklopedin, uppslagsverk-lång, balkong. Hämtad 2018-03-16).

Skydd mot störningar

m₁ Bullerdämpad uteplats ska finnas. Skyddsbestämmelsen gäller inom områden som markerats med m₁ på plankartan och de redovisas i denna planbeskrivning figur 57 och 58 som är utdrag från Trafikbullerutredning, Tyréns 2022-05-30. I övrigt uppfylls riktlinjerna för buller på uteplats. Skydd för

uteplats från buller från väg 13 kan uppnås genom att uteplats anordnas på husens södersida. Det kan också anordnas genom att skyddande bullerplank.

Utförande

b₁ Fasaden på våning 1 och 2 ska fönstrens dämpning vara på Rw 36 dB och Rw +ctr på 31 dB och båda talen ska vara uppfyllda. Fasad och ventiler ska på vån, 1 och 2 ha en dämpning som är 10 dB högre än fönstren. Exakt vilka åtgärder vid fasad och för uteplats som kommer att krävas studeras närmare i samband med ansökan om bygglov, då husens utformning och placering på tomterna har fastställts, se karta figur 58, utdrag från Trafikutredning Tyréns 2022-05-30.

Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud, runda ringar med tvärstreck vid start och slut. Utfartsförbud finns för att förhindra att utfart anordnas nära korsningar, där sikten är skymd, samt på andra ställen där det behövs som en trafiksäkerhetshöjande åtgärd.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt

a₁ Marklov krävs för åtgärder som minskar markens genomsläpplighet. Genomsläpplig mark ska finnas intill träden, enligt n₆ och hårdgöringsgraden runt träden regleras med n₇. Avsikten med planbestämmelsen är att träden som planteras enligt n₆ inte ska få försämrade växtmiljö.

a₂ Markov krävs för trädfällning. Bestämmelsen finns och gäller inom kvartersmark där högre bebyggelse tillåts i 3-7 våningar, där det ska finnas högre träd, och det gäller de 8 st. större träd som ska finnas som regleras med n₆. Avsikten är att de 8 st. träden ska finnas kvar på platsen och de ska växa sig stora i sin miljö. Men eftersom de av olika anledningar kan behöva bytas, tex om de blir sjuka och utgör fara, så ska utbyte av träd föregås av marklov. Nytt träd av kvalitet enligt n₆ ska då ersätta det borttagna.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för och bekostar den allmänna platsmarken.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år.

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och den räknas från den dag då planen får laga kraft. Genomförandetiden ska regleras i varje detaljplan och den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid. Den får i en detaljplan inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Genomförandetiden är satt till **tio år**.

3 KONSEKVENSER

3.1 PLANENS REGLERINGAR

Plankartan är ett juridiskt bindande dokument som styrs av Plan- och bygglagen och måste således följas.

3.2 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning. Den mark som pekas ut som allmänplats blir kommunen ägare och huvudman för och de markområdena föreslås överföras till den kommunala fastigheten Åkersberg 1:6.

Ledningsrätt och servitut

Det finns inga ledningsrätter eller servitut inom planområdet. Avsikten är att allmänna ledningar ska förläggas inom allmän platsmark.

3.3 NATUR

Det finns ingen befintlig natur inom planområdet då marken använts som jordbruksmark, åker.

3.3.1 LANDSKAPSBILD

Bostäderna förläggs inom mark med utsikt väster och norrut över kulturmark, natur och öppet och delvis träd- och buskbeväxt jordbruks- och beteslandskap. Stadsdelen Maglehill är belägen i Höörs västra utkant, därmed angränsar planområdet till befintligt bebyggelse/ stadslandskap i öster och söder där det närmast är villabebyggelse. Inom stadsdelen Kvarnbäck i öster är all bebyggelse utbyggd efter 2007 som är året den första detaljplanen fick laga kraft inom Kvarnbäckens området. Bullervallen intill väg 13, norr om planområdet, är snart färdigutbyggd och västerut leder väg 13 till Maglasäte- Eslöv och österut mot Höör – Hörby.

Längre söderut från planområdet i öster är det en äldre bland-lövskog med bland annat ett al-bestånd samt schaktad tomtmark söder om, se fotot figur 29. På höjden öster om finns mest äldre bebyggelse utmed Ottohans och Alve Nils vägar, där det för närvarande (2024) pågår en annan detaljplan som omfattar ett fåtal nya bostadstomter, natur och gata.



Figur 28, Fotot visar vy över schaktad mark söderut från planområdets östra del med redan planlagd kvartersmark.

3.4 MILJÖ

Konsekvenser med nya bostäder och för befintlig bebyggelse

Konsekvensen av att bebygga planområdet med bostäder är att fler får möjlighet att bo intill skola, förskola, idrottshall och idrottsplats samt särskilt boende för äldre vilket gör stadsdelen lämplig för olika kategorier av boenden för en-persons hushåll till större familjer och för olika åldersgrupper och inom stadsdelen kommer det därmed att finnas möjlighet för flyttkedjor behov av boende förändras.

På gång- och cykelavstånd når man centrum och service samt Höörs station. De som bosätter sig i stadsdelen kommer få nära till natur- och rekreationsområden vilket har en hälsofrämjande effekt för de boende då det visat sig att de som har nära till natur oftare vistas utomhus.

Eftersom intilliggande mark redan är planlagd för bostäder och kommunal service finns nära anslutande infrastruktur som gator, gång- och cykelvägar, el, bredband och VA finns vilket för utbyggnaden innebär god ekonomisk hushållning.

En negativ konsekvens är att odlingsmark tas bort till förmån för bostadsbebyggelse och därmed minskar andelen jordbruksmark för odling i samma omfattning som planområdet, ca 3,9 ha. Området skulle dock vara svårodlat och svårtillgängligt för jordbruksmaskiner då det omges av stadsbebyggelse.

Utbyggnaden kommer innebära att landskapsbilden förändras framförallt sett från grannfastigheterna och från vägarna. De som bor i villaområdet intill i befintliga bostäder väster och söder om får en ändrad miljö med avseende på den ändrade landskapsbilden där öppet landskap istället kommer bestå av bostäder.

Trafiken till och från bostäderna kommer medföra ökat trafikbuller och det kommer även bli ökat ljussken från bilarna i området. Trafikbullerutredning har tagits fram inom planarbetet som visar att den ökade trafikmängden framförallt kommer fördelas mellan Maglasätevägen och Kvarnbäcksvägen, men trafikmängderna kommer inte vara i sådan omfattning att särskilt bullerskydd behöver uppföras för befintlig bebyggelse däremot behöver bullervallen färdigställas mot väg 13 för att minska trafikbuller inom stadsdelen. Bullervallen kommer färdigställas i samband med iordningställandet av kvartersmarken eftersom jord behöver schaktas från planområdet för att anpassas till omgivande allmän platsmark, gator och natur.

Luftkvaliteten försämras i viss mån med den tillkommande biltrafiken, men inte i sådan omfattning att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids då området även fortsättningsvis kommer vara väl genomluftat. Eftersom planområdet inte ligger nära inpå handeln och övrig service i Höör så kommer transportrörelser att behövas, dock är förhoppningen att många trafikrörelser kan ske med cykel eftersom det finns utbyggda gång- och cykelvägar till stationen och centrum. Det planeras även busstrafik mellan området och centrum.

Konsekvenser på vatten och spillvattennätet

Konsekvenser är att ca 150 nya bostäder ska anslutas till kommunalt verksamhetsområde för samtliga Vattjänster där anslutningspunkter för vatten- och spillvatten ingår.

Inför den första detaljplanen inom stadsdelen och inför stadsdelsprogrammet utfördes utredningen ”Kapacitetsbedömning VA-system Maglehill exploatering 2020-01-14”. Viss förändring i utformningen inom stadsdelen har skett sedan dess. Intern tryckstegring kan komma att behövas för hus med flera våningar för att uppnå tillräckligt vattentryck. Det är exploatörens eller respektive fastighetsägares ansvar att ordna detta vid behov.

Anslutande VA-nät och anläggningar har tillräcklig kapacitet, förutsatt att redan planerade åtgärder genomförs.

Ekosystemtjänster i staden

För en hållbar utveckling av städer och tätorter är det viktigt att samspele med och utveckla naturens ekosystemtjänster, som ger människan nytta vi ofta tar för givna eller inte ser.

Lokalklimat och renare luft

Träd och buskar skuggar, ökar luftfuktigheten och ändrar luftströmmar, vilket ger ett behagligare lokalklimat. Små skadliga partiklar fastnar även på växternas bladverk vilket kan bidra till renare luft.

Hälsa och rekreation

Grönskan stimulerar till lek, motion och utövande samt minskar stress och sänker blodtrycket. Grönskan kan också bidra till en bättre ljudmiljö och skapar på så sätt en hälsosammare miljö för stadens invånare.

Klimatanpassning

Grönytor, våtmarker, öppna vattenytor och annan genomsläpplig mark renar regn- och smältvatten. Yorna kan också minska vattenmängder och jämna ut flödet från häftiga regn som ett led i klimatanpassningen.

Naturupplevelser

Att ha nära till grönområden ger möjligheter till ett dagligt friluftsliv och skolornas utepedagogik. Att studera naturen och dess artrikedom främjar kreativitet, ger kunskaper om naturen och ekosystemen samt inspiration till nytänkande och innovativa idéer.

Grön infrastruktur

Sammanhängande grönytor med växtlighet även på byggnader som takträdgårdar, gröna tak och fasader är viktiga på både kvarters- och stadsdelsnivå för att skapa samband med omgivande landskap. En variation av grönytor ger olika livsmiljöer för djur- och växter och främjar biologisk mångfald och därmed ekosystemtjänster.

Stadsodling

Villa- och koloniträdgårdar, hustak och parker kan ge närodödad och egenproducerad mat samtidigt som de bidrar till ökad social gemenskap, rekreation, lärande och hälsa.

Kulturarv

Äldre parker, kanaler, dammar, kyrkogårdar, alléer eller gamla solitärträd berättar om platsens historia och utveckling, skapar identitet för området och kan även locka turister.



Figur 29, Ekosystemtjänster

3.4.1 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. Jordmänsbildning, 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 är 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 interaktioner, naturpedagogik samt symbolik och andlighet. Det är bara människan som nyttjar de kulturella tjänsterna och de förbättrar hälsa och välbefinnande. Skogen har en viktig roll för sinnliga upplevelser och för rekreation och lek.

Exempel på försörjande - matproduktion, färskvatten, material och energi. De materiella nyttor som ekosystemet levererar. De är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva. Insekter gör nytta i odlingar genom sin pollinering.

3.4.2 MILJÖBEDÖMNING

Samrådsförslaget till detaljplanen, som haft Stadsdelsprogrammet för Västra Höör från 2020 samt Översiktsplanen från 2018 som underlag, utgör handling för samråd med länsstyrelsen om miljöpåverkan. Den strategiska miljöbedömningen är att planförslaget inte bedöms innebära betydande 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. Bedömningen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan och att ingen MKB behöver upprättas.

Lokaliseringsprövning är gjord i översiktsplanen och i stadsdelsprogrammet.

Planområdet är utpekad i kommunens Översiktsplan 2018, i Stadsdelsprogrammet för västra Höör och i bostadsförsörjningsprogrammet 2021–2024.

Hållbarhetsperspektiv i ÖP

Befolkningstillväxt: Detaljplanen bidrar till att fler bostäder byggs i Höör nära skola, förskola för barnen och med arbetstillfällen inom de kommunala funktionerna inom skolidrotts och det särskilt boende för äldre direkt söder om.

Identitet: Detaljplanen säkerställer att bostäder uppförs i en grön kontext med ekologiska system synliga med träd och natur och öppna vatten för dagvattenhantering nära inpå bostäderna.

Hushållning med mark- och vattenresurser: Förslaget hushållar med mark genom att den före detta jordbruksmarken används väl i sitt centrala läge intill de kommunala funktionerna och med natur intill. Reglering finns för att minska hårdgjorda ytor så att vatten kan släppas igenom och växtlighet med träd ska finnas.

Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden: Förslaget innebär inte att någon natur exploateras. För de boende innebär planläggningen att de får nära till naturen för vardagsmotion och upplevelser och sociala mötesplatser.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att det inte byggs något inom området. Det skulle innebära att färre bostäder byggs inom gång- och cykelavstånd till servicefunktionerna söder om, skolor, idrottshall, gång- och cykelväg till stationen med tåg och bussförbindelser och andra funktioner i centrala Höör. Underlaget för skola, förskola m fl. redan utbyggda funktioner skulle inte heller ha det underlag av användare i närområdet som de är planerade för. Det skulle innebära att utbudet av bostäder i olika miljöer och upplåtelseformer blir mindre än vad som planerats i ÖP 2018, i Stadsdelsprogrammet för västra Höör samt i Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024.

Avvägning miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster, yt- och grundvatten. Dagvatten leds från planområdet till de blågröna stråken inom kommunal allmän platsmark öster och väster om planområdet som anlades efter den 1:a detaljplanen inom stadsdelen fått laga kraft. Efter det att dagvattnet fördröjts släpps det vidare under Maglasätevägen till sin recipient Höörs ån som rinner söderut till Ringsjön.

Jordbruksmark används för exploateringen. Inom planområdet, som omfattar ca 3,9 ha och är den sista pusselbiten i stadsdelen Maglehill (33.3 ha), kommer marken användas effektivt för bostadsutbyggnad med de ca 150 bostäder som det planeras för. Runt om planområdets delar är det alltså lagakraftvunna detaljplaner som redan i stora delar är utbyggda med allmän platsmark och kommunal service, skola, förskola, idrottshall och idrottsplats samt särskilt boende för äldre med ca 60 bostäder. En del kvartersmark är avstyckad och såld samt byggnation av bostäder pågår.

3.4.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

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 planbeskrivning att genomförandet av planen inte bedöms få någon betydande miljöpåverkan. MKB-förordningens bilaga 4 har beaktats i bedömningen. Exploateringen strider inte mot några allmänna intressen utpekade i översiktsplan eller andra kunskapsunderlag. Kommunen har gjort bedömningen att en särskild miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Samråd sker med länsstyrelsen i samband med samrådet av detaljplanen.

3.4.4 JORDBRUKSMARK

Brukning svärd jordbruksmark

Brukning svärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4§ andra stycket Miljöbalken). Kommunen har gjort lokaliseringsprövning i Översiktsplanen 2018 och i Stadsdelsprogram för västra Höör 2020 och i bostadsförsörjningsprogram. Behovet att ta jordbruksmark i anspråk kan inte tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kommunens

ställningstagande är detsamma som för de övriga tre kringliggande detaljplanerna inom stadsdelen med laga kraftdatum från juni 2021-maj 2024 som nu är under utbyggnad, se gällande detaljplaner figur 31–34.

Utbyggnaden av bostäder behövs för att trygga bostadsbehovet och västra Höör är lämpligt ur ett strategiskt läge nära kommunal service, skola, förskola, infrastruktur, med närhet till stationen och centrum som kan nås via utbyggda gång- och cykelvägar. Planområdet kommer erbjuda ett varierat utbud av bostadsformer och de som bosätter sig i stadsdelen får natur och rekreationsmöjligheter inpå bostäderna vilket är positivt ur folkhälsoperspektiv.

3.4.5 DAGVATTEN

Dagvattnet från planområdet kommer fördröjas utanför planområdet inom den allmänna platsmarken, de blågröna stråken inom NATUR som ingick i den första detaljplanen som togs fram för den nya stadsdelen Maglehill, ”Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 m fl. fastigheter (Maglehill - förskola, skola, idrottshall och bostäder mm)”. De blågröna stråken innehåller fördröjningsmagasin och är utformade att vara naturdammar med översvämningssområden/våtmarker samt meandrande bäckar och diken med stenar och stockar i vattendragen så att vattnet syresätts och näringsämnen reduceras innan vattnet når Höörsån och Ringsjön längre söderut. Dagvattenutredningar som togs fram i samband med den första detaljplanen är bilagor även till denna detaljplan, se utredningar tillhörande detaljplanen som anges inledningsvis i Planbeskrivningen. Det har även tagits fram ett ”PM Dagvattenberäkningar, Maglehills centrala etapper 2024-09-16” där kapaciteten med flöden och volymer i fördröjningsmagasinen kontrollerats samt rinnvägar redovisas, se karta under rubriken ”PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR”.

MILJÖKVALITETSNORMER

Vid planering ska kommunen iaktta miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalken 5 kap 3 §. För närvarande finns det MKN 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.

3.4.6 LUFT

Sedan införandet av miljö kvalitetsnormerna 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 data-värden (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 (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Regeringen har i riktning mot de långsiktiga målen fastställt preciseringar för vissa luftföroreningar bland annat kvävedioxid och partiklar och för miljö kvalitetsnormen 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 kommun ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 4–13 µg/m³ och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12–14 µg/m³. Därför bedömer Höörs kommun att föreslagen exploatering inte kommer tillföra några större föroreningsgrader och därmed inte utgör något problem vad gäller luftföroreningar.

3.4.7 VATTEN

Miljökvalitetsnormer beskriver den kvalitet en vattenförekomst bör ha vid en viss tidpunkt. Målet är att alla vattenförekomster ska nå god status till senast 2027 och kvaliteten ska inte försämrans. Vattenkvaliteten bedöms utifrån kemisk och ekologisk status. Kemisk status är grundad på EU:s gemensamma miljökvalitetsnormer och består av en lista med prioriterade ämnen. Den ekologiska statusen bestäms utifrån de hydrologiska, fysikalisk-kemiska och biologiska faktorerna.

Recipienter

Vattnet rinner från planområdet till Höörsån. Från Höörsån med biflöden rinner vattnet vidare ut i Ringsjön genom ett småbrutet i huvudsak öppet betes-, ängs- och jordbrukslandskap samt blandskog.

Ytvattenrecipienten för dagvatten från planområdet är alltså Höörsån. Under planområdet finns en grundvattenförekomst vars utbredning omfattar stora delar av marken under Höör. Grundvattenförekomsten liksom Höörsån utgör recipient för dagvatten som infiltrerar inom de blågröna stråken inom stadsdelens naturområden utanför planområdet. Statusbedömningar och MKN för de båda recipienterna grundvattenförekomsten under Höör och Höörsån visas i Tabellen figur 30.

Vattenförekomst	Miljökvalitetsnorm	Status förvaltningscykel 3 (2017-2021)	Utpekade miljöproblem	Utpekade påverkanskällor med koppling till dagvatten
Ytvattenförekomst Höörsån, SE620402-135859	God ekologisk status 2027	Måttlig ekologisk status	Morfologi och hydrologi kraftigt påverkad.	Urban markanvändning samt transport och infrastruktur. Risk för sänkt status avseende Fluoranten, benso(a)-pyren/ PAH:er samt koppar/ metaller.
	God kemisk ytvattenstatus	Uppnår ej god kemisk status	Höga halter bromerad difenyleter samt kvicksilver, som båda beror av atmosfärisk deposition.	
Grundvattenförekomst SE620275-135892	God kemisk grundvattenstatus	God kemisk grundvattenstatus		Högtrafikerade vägar samt bebyggelse i Höör. Risk för sänkt status avseende klorid. Urban markanvändning ej klassad.
	God kvantitativ status	God kvantitativ status		

Figur 30, Tabell Miljökvalitetsnormer, MKN, för aktuella recipienter.

Dagvatten från planområdet leds till det delvis utbyggda och delvis planerade dagvattenanläggningarna där dagvattnet kommer fördröjas och delvis infiltreras i dammar och meandrande vattendrag i de blågröna stråken, se figur 8, innan det når Höörsån i söder.

För vatten som infiltreras antas att inga föroreningar når ytvattenrecipienten. Dock förväntas en ökning av framförallt näringsämnen (P och N) och ett par tungmetaller (Cd och Ni). För att säkerställa reningseffekt över tid, är det viktigt att dagvattenanläggningarna underhålls. Exempelvis kan det översta jordlagret i diken och dammar behöva bytas ut om det blir mättat med föroreningar eller igensatt av sediment.

För vatten som infiltrerar bedöms inte planområdet ge upphov till betydande nya risker för grundvattenförekomsten, eftersom denna redan finns under stora delar av bebyggelsen i Höör och högtrafikerade vägar. Föroreningar såsom tungmetaller fastläggs till stor del i det översta jordlagret. Saltning av gator i planområdet bör om möjligt undvikas, för att inte riskera att tillföra klorid till grundvattnet.

De blågröna stråken har anlagts som våtmarksprojekt som innebär viss näringsreducering inom planområdets vattendrag och dammar innan vattnet når Höörsån som i sin tur har Östra Ringsjön som recipient. Utbyggnaden av planområdet förväntas ha begränsad påverkan på vattenkvaliteten i Höörsån och Ringsjön.

3.4.8 BULLER

MKN för omgivningsbuller bedöms inte påverkas eftersom planområdet är ett mindre område i staden som tillåts bebyggas. Se "*Trafikbullerutredning, Tyréns 2022-05-30*".

3.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

3.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Bullerberäkning har gjorts 2022, Tyréns 2022-05-30, se Planeringsunderlag, och den aktuella plankartan har försetts med bestämmelse som anger att ljuddämpad uteplats ska anordnas inom område som markerat med m_1 vilket är intill punkthusen och inom en villafastighet, se Plankartan. Dessutom krävs bullerskyddad fasad och fönster på byggnad i sydöstra kvarteret vilket säkras med planbestämmelsen b_1 . Inom övriga områden inom kvartersmark i planen krävs inte bullerskydd utöver den planerade bullervallen i norr intill väg 13 som avses vara anlagd innan bygglov lämnas.

3.5.2 RADON

Radonhalten i marken klassas som normalrisk enligt Geoteknisk utredning, Mur, Tyréns 2019. Det innebär att grundläggning av byggnader utförs radonskyddande. Det kan krävas radonundersökning i samband med bygglov om inte radonsäker grund ska byggas.

3.5.3 ÖVERSVÄMNING

Vid översvämningar som kan skapas vid skyfall och stora regn som 100-års regn, så rinner planområdets vatten via gator och gångcykelvägar ytledes mot de blågröna stråken, se karta figur 47, som visar rinnvägar inom stadsdelen, dvs var stora flöden rinner efter det att stadsdelen är utbyggd. Vid genomförandet är det viktigt att rinnvägar inte förhindras.

VIBRATIONER

- 3.6 Befintliga bostäder på kortare avstånd från väg 13 finns väster om området och för dessa finns inga inrapporterade klagomål på vibrationer till Höörs kommun. Geoteknisk utredning, som togs fram till den första detaljplanen inom stadsdelen och som även är bilaga och underlag till denna detaljplan (Geoteknik o MUR_2019-10-23, Tyréns Malmö), ger kompletterade information om markförhållanden samt anger att jordlagren som inom detaljplanen till största delar utgörs av lermorän eller växellagrad lermorän och sandmorän samt i sydöstra delen även isälvsediment. I utredningen görs slutsatsen att "Baserat på befintligt underlag bedöms risken liten för att komfortvibrationsnivåer i planerade byggnader överskrider riktvärde 0,4mm/s. Se Utdrag " Vibrationsutredning 2018-12-12".

3.7 SOCIALA KONSEKVENSER

Trygghet

Belysning inom området ska placeras på ett sådant sätt så att både marken och människors ansikten syns. Gatan inom bostadsområdet kommer vara belyst och det kommer även gång- och cykelvägen i öst-västlig riktning att vara. Det är en stor tillgång för Höörs borna och framförallt för barnen, att kunna gå till skola och förskola inom natur och mindre bostadsområden fritt från större motortrafikvägar. Eftersom bebyggelse och gator med belysning är placerade nära naturstråken kommer det upplevas tryggt att vandra i stråken även när det är mörkt för att till exempel ta en naturskön kvällspromenad.

Mötesplatser

Inom detaljplanens allmänna platsmark kommer det inom den täta stadsmiljön finnas gemensamma mötesplatser, gång- och cykelvägar, minipark, busshållplats och bänkar kommer finnas intill träd på de publika platserna. Inom angränsande detaljplaner finns allmän platsmark natur i de blågröna stråken samt i skog. Inom naturområden och anslutande bostadsområden finns gång- och cykelvägar och mindre gator som lämpar sig för promenad- cykel- och löparslingor av olika längd. Lekplatser finns nära belägna inom skolområdet söder om och där finns även idrottsplats med idrottshall. Det finns också ett antal närbelägna mindre lekplatser inom angränsande bostadsområden, tex vid Per Nils väg och inom stadsdelarna Åkersberg och Kvarnbäck.

3.7.1 BARN

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.

Grönstruktur för friytor och lek

Friyta för lek kommer finnas dels inom kvarterens tomtmark i trädgårdsmiljöer och inom flerbostadshus- och bostadsrätters utemiljöer. Den intilliggande allmänna platsmarken med natur ger möjlighet till lek i natur och det finns också lekplatser inom skolområdet söder om och vid Per-Nils väg öster om. Målet och ambitionen är att kunna erbjuda olika typer av lekplatser med variation i innehåll. Lekplatserna riktar sig ibland till specifika åldersgrupper eftersom barn i olika åldrar leker på olika sätt.

Gång- och cykelvägar och stigar finns inom naturområden och utmed gator intill bostäderna. Det kommer vara både enkelt och nära att ta sig till det närbelägna skol- och idrottsområdet för barnen och trafiksäkerhetshöjande åtgärder kommer utföras i gatumiljöerna.

RIKSINTRESSE

Det finns inga riksintressen inom eller direkt intill planområdet.

3.7.2 TRAFIK KOMMUNIKATION

Trafik till och från planområdet från centrala Höör och västerifrån Eslöv sker via Maglasätevägen, Maglehillsvägen och planområdet kommer framöver, när gatusystemet i stadsdelen är utbyggt, även att kunna nås med bil västerifrån från väg 13 och cirkulationsplatsen vid djurparksvägen via Kvarnbäcksvägen. Planområdet omfattar två områden öster och väster om Kvarnbäcksvägen. Två nya gatuslingor anläggs till de nya bostäderna mellan Maglehillsvägen och Kvarnbäcksvägen och samtliga nya bostäder ska ha tillfart via dem. Inom de nya gatuområdena, vars totala gatuområdesbredd kommer vara 8,5 meter, anläggs gångbana 1 meter utmed ytterkurvans sida, och 2 meter på gångbana anläggs i innerkurvan, se sektion figur 11.

3.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Områdena avser såväl olika bevarandehänsynsområden som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Hushållningsbestämmelserna rör främst mark- och vattenområden, men i den paragraf som rör naturvården, kulturmiljövården och friluftslivet finns även tillägget: fysisk miljö i övrigt. Tillägget syftar på att paragrafen även skyddar kulturmiljön, dvs den bebyggda miljön och landskapsbilden.

Konsekvenser för natur och kultur

Föreslagen detaljplan innebär att tillåta bostadsbebyggelse med ca 150 nya bostäder. Det finns ingen natur inom planområdet som påverkas eftersom marken tidigare varit jordbruksmark och schaktad mark. Området där bostäderna planeras betecknas som stadsbygd i översiktsplanen.

Områdets gång- och cykelväg kopplas till gångstigar inom nyetablerad natur i de blågröna stråken och till äldre natur i öster, väster och i norr.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

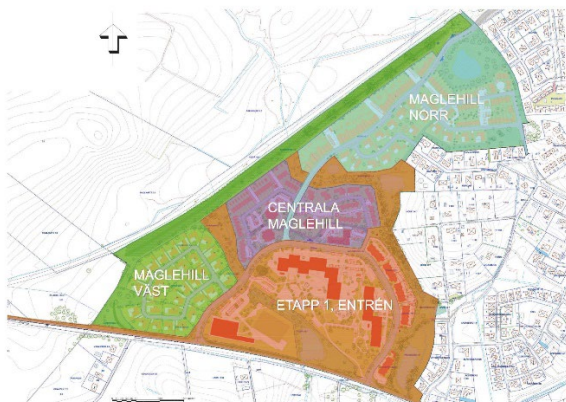
Planuppdrag lämnades av kommunstyrelsen 2021-09-28 § 181 och 2024-10-22 § 206 beslöt kommunstyrelsen att detaljplanen ska ställas ut för samråd.

4.1.2 GÄLLANDE DETALJPLANER

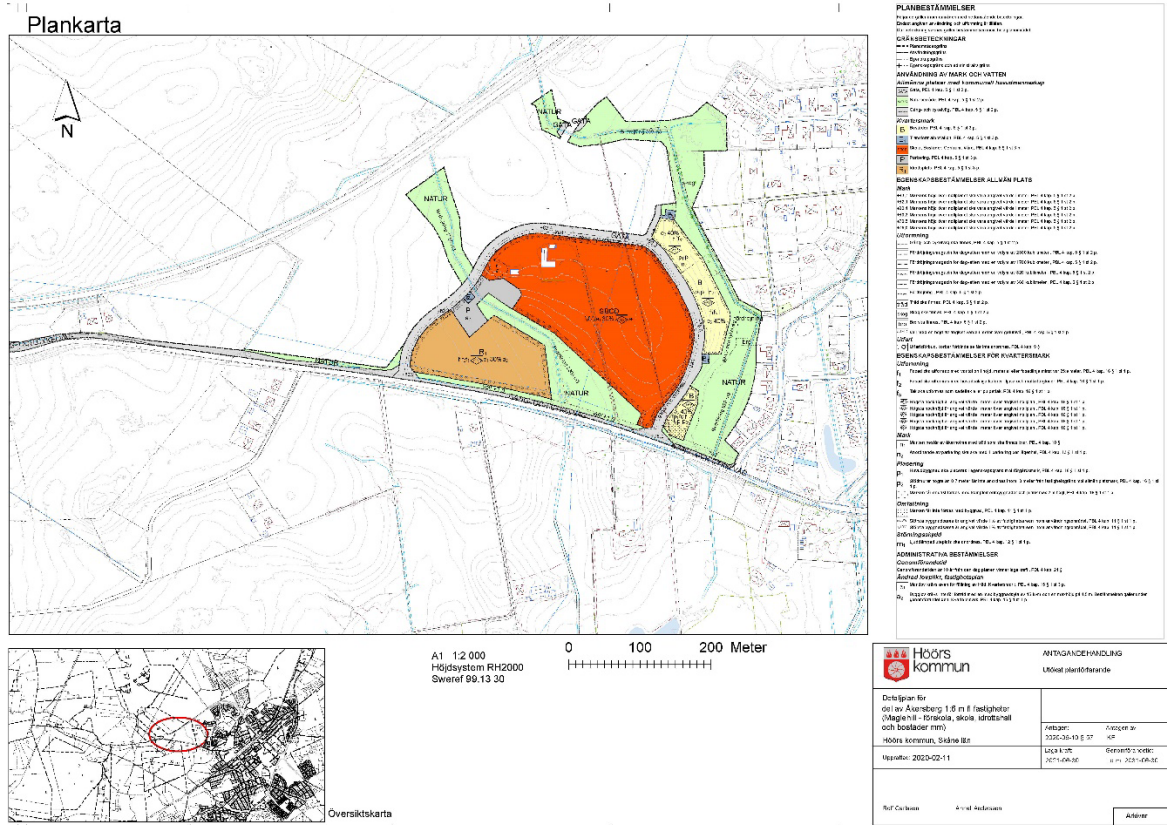
Marken omfattas inte sedan tidigare av någon detaljplan.

Intilliggande detaljplaner

Inom stadsdelen är föreliggande detaljplan den sista, 4:e detaljplanen, inom den nya stadsdelen Maglehill.



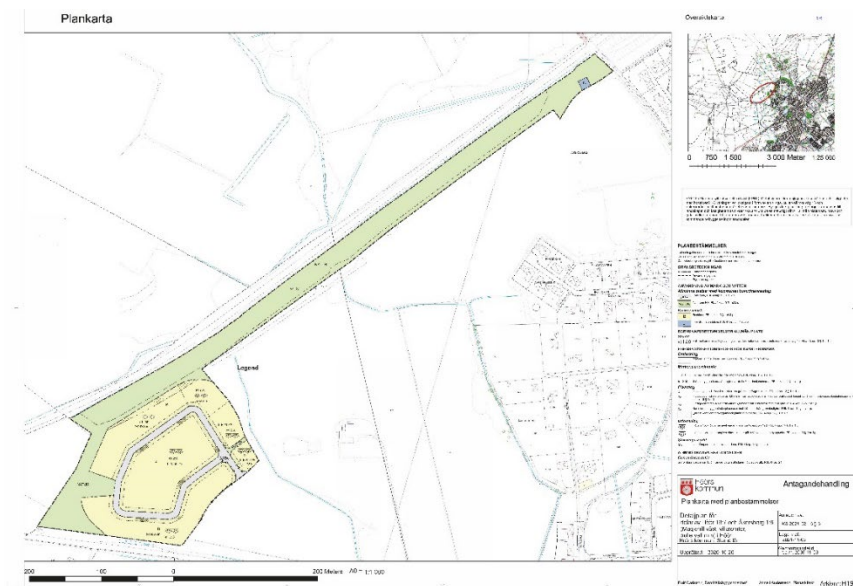
Figur 31, Översikt de fyra detaljplanernas avgränsning inom den stadsdelen.



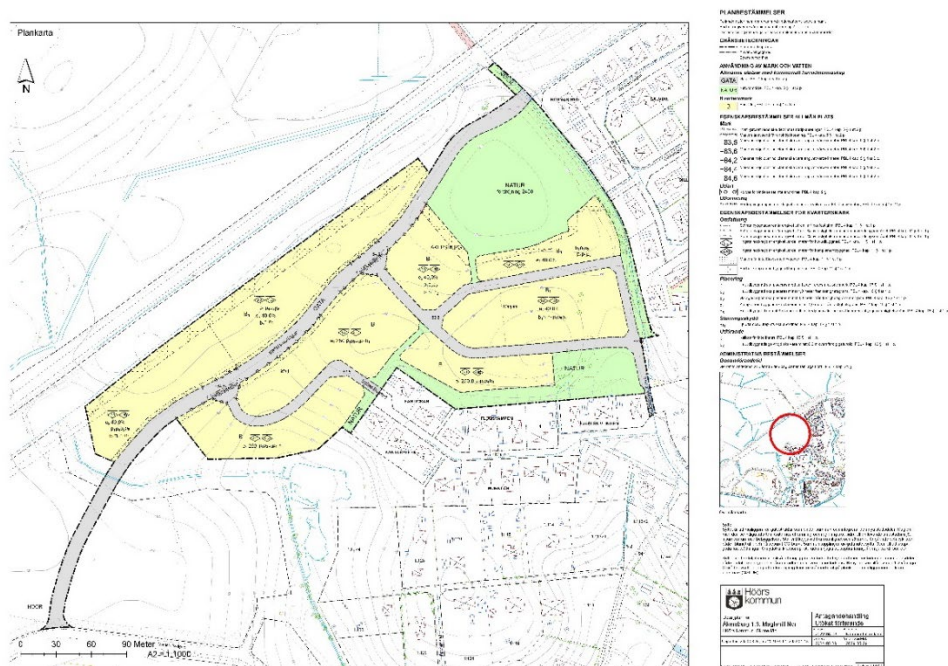
Figur 32. Gällande detaljplan intill planområdet, etapp 1, "Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 m fl. fastigheter (Maglehill - förskola, skola, idrottshall och bostäder).

Gällande detaljplaner inom den nya stadsdelen Maglehill är: För etapp 1; "Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 m fl. fastigheter (Maglehill - förskola, skola, idrottshall och bostäder) LK (laga kraft) 2021-06-30, "Detaljplan för Maglehill väst" LK 2021-11-03, "Detaljplan för Åkersberg 1:6, Maglehill norr" LK 2024-05-29. Bortom det blågröna stråket i öster som ingår i etapp 1, dvs inte direkt angränsande till denna detaljplan, pågår en detaljplan 2024 med ett fåtal nya bostadsfastigheter för villor, Otto-Hans och Alve Nils väg.

Detaljplan för delar av HÖÖR 19:7, Maglehill centrala etapp i Höör

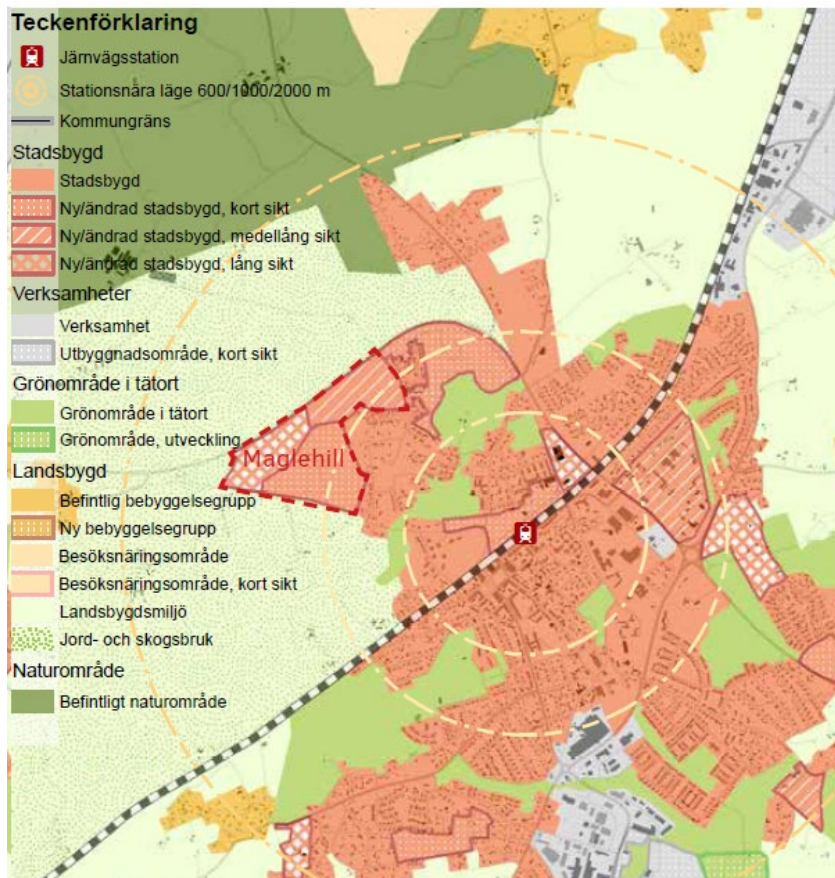


Figur 33. Gällande detaljplaner intill planområdet, Maglehill väst.



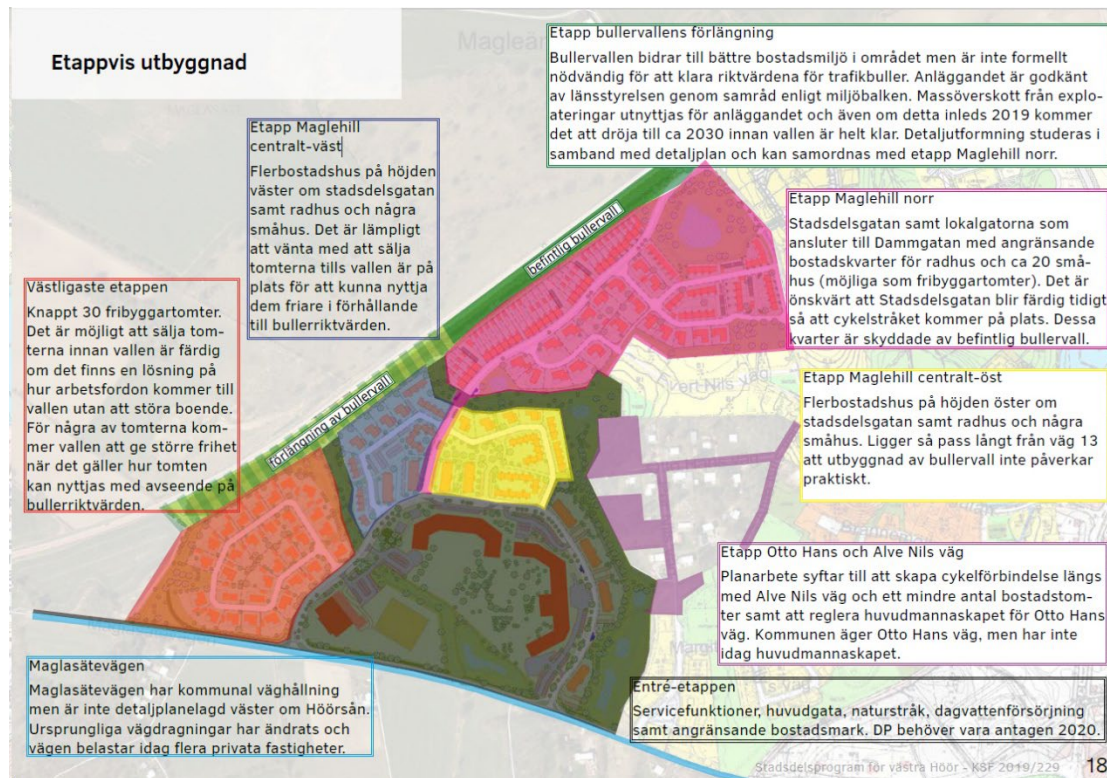
Figur 34. Gällande detaljplaner intill planområdet, Maglehill norr.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN



Figur 35. I gällande Översiktsplan från 2018 anges planområdet som stadsbygd.

”Småstad i storstadsregion är ett av översiktsplanens teman för utveckling av Höörs kommun. Inom detta tema finns de viktigaste strategierna för utvecklingen av västra Höör. Det viktigaste i småstaden är att vi möter andra människor när vi rör oss i stadsmiljön. Därför är den mänskliga skala ett av småstadens viktigaste karaktärsdrag. Vi känner igen varandra tvärs över gatan och trafiken på gatan hindrar mig inte från att korsa gatan och prata med dig. Ett annat viktigt karaktärsdrag är att här finns en tydlig kärna i betydelsen att kulturliv, arbetsplatser och servicefunktioner är samlade på gångavstånd från varandra.” (Utdrag ur Stadsdelsprogrammet för västra Höör).



Figur 36, Stadsdelsprogram för västra Höör, godkänd i Kommunstyrelsen 2020-02-25, ligger till grund för utformningen, utdrag sid 18, etappindelning. Planområdets två delar är specificerat som Etapp Maglehill, centralt väst och centralt öst.

I stadsdelsprogrammet för västra Höör anges och beskrivs mål för Maglehill och västra Höör

”Baserat på översiktsplanen med strategier och de specifika ingångsvärdena för Maglehill ska följande mål gälla för utvecklingen av västra Höör:

- En stadsdel som är levande under stora delar av dygnet och där människor kan bo och verka i livets alla skeden.
- Effektivt utnyttjande av marken i en tät småstadsstruktur
- Olika bostadstyper och upplåtelseformer
- Gena och attraktiva cykelförbindelser mot Höörs station och resten av Höör.
- Grönstruktur som en bärande del av stadskaraktären
- Välkomnande och attraktiv entré till Höörs tätort.

I översiktsplanens utvecklingsstrategi lyfter kommunen fram strukturer och ställningstaganden som är särskilt viktiga för en hållbar utveckling. Det är här Höörs kommun beskriver hur tätortsutveckling och bostadsutbyggnad bör ske långsiktigt och sätter kommunen i ett regionalt perspektiv.

Hållbarhetsperspektiv i ÖP

Befolkningstillväxt: Detaljplanen bidrar till bostadsbyggande och skapande av attraktiva livsmiljöer intill natur i tätortsnära läge. Detaljplanen bidrar till att bättra koppla samman bostadsområden och service, skola, förkola och idrottsplats samt tillgängliggöra grönstruktur i Höörs tätort.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa: Förslaget bidrar till att fler människor får nära till grönområde. Förslaget stärker möjligheten för de boende att gå, cykla eller resa kollektivt. Bussförbindelse kommer finnas i nära anslutning till området och det kommer vara lätt att ta sig till centrum via gång- och cykelvägar.

Identitet: Förslaget stärker karaktären av naturnära boende i Höör i läget med service som skola, förskola, idrott och rekreationsnära naturmiljöer och gång- och cykelvägar till centrum och tågstation. Höörs identitet som bostadsort kännetecknas just av insprängd natur med gångstråk mellan bostadsområden och med variation i bostadsutbud och upplåtelseformer.

Miljöanpassat transportsystem: Planområdet innebär effektivt markutnyttjande i läge med god möjlighet till kollektivt resande med ny busslinje och ny busshållplats planerad inom området.

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag: Detaljplanen innebär inte planläggning av naturmark med anläggningar för dagvatten. Den funktionen finns, och ska serva planområdet, i de blågröna stråken inom redan planlagd natur utbyggd med dagvattendammar och meandrande bäckar som har flödesreglerande och näringsreducerande funktion.

Hushållning med mark- och vattenresurser: Detaljplanen innebär exploatering av jordbruksmark, 3,9 ha, och det är det sista markområdet som ianspråk tas till stadsbyggande i stadsdelen Maglehill som i övrigt har lagakraftvunna detaljplaner. En gata leder genom planområdet som delas i två delar, förlängningen av Kvarnbäcksvägen. Hushållningen av marken innebär i detta centrala läge att marken används för att många bostäder ska rymmas, ca 150 st. med olika upplåtelseformer. Infrastruktur till området finns delvis utbyggd och är planerad fram till de angränsande lagakraftvunna detaljplanerna.

Länsstyrelsens granskningsyttrande på Översiktsplanen

Enligt plan- och bygglagen, PBL, ska länsstyrelsen yttra sig över kommunernas förslag till översiktsplan och lämna ett granskningsyttrande. Av granskningsyttrande ska det framgå om länsstyrelsen inte godtar någon del av planen mot bakgrund av att myndigheten, inom ramen för den statliga tillsynen, senare kan komma att överpröva och upphäva efterföljande detaljplaner och beslut enligt 11 kap. 10–12 §§ PBL. Länsstyrelsen har inte yttrat specifikt angående att utbyggnaden av marken som avsatts för bostadsändamål i Höörs kommuns översiktsplan 2018.

Hållbar livsstil

De nya bostäderna innebär att fler får möjlighet att bo centrumnära med cirka 1000 m –1,5 km gång- och cykelväg till stationen och till service i centrum. Detaljplanen kommer erbjuda ca 150 nya bostäder i 1–7 våningar. En detaljplan styr inte upplåtelseform. Familjer med olika åldrar får en naturnära vardag där man kan leva en hälsosam livsstil. Att det skapas olika boendeformer kommer att bidra till att flyttkedjor kan genomföras. Med bostäderna på cykel- och gångavstånd går det att leva miljövänligt med få biltransporter. Detaljplanens bostäder kommer dock medföra ökad fordonstrafik, men den trafik som planen alstrar bedöms inte orsaka betydande bullerstörningar för de som flyttar dit eller för befintlig kringliggande bostadsbebyggelse. Bedömningen utgår från att planområdet rymmer ca 150 nya bostäder och de alstrar ca 5,5 fordonsrörelser per bostad och dygn= 830 fordonsrörelser/ dygn och hastigheten kommer vara 30 km/h. Trafiken inom planområdet är i huvudsak personbilar och beräknas fördelas inom planområdets två delar med ca 540 i västra delen och 290 i den östra. På stadsdelsgatan Kvarnbäcksvägen som delar planområdet och där hastigheten planeras vara 40 km/h beräknas trafikmängderna uppgå till ca 1200–1300 fordon per dygn. Bullernivåer efter utbyggnaden redovisas med trafikmängder uppräknade till år 2040 i utredningen ”Maglehill Höör – Trafikutredning, Komplettering Maglehill Centrala etappen, Tyréns 2022-05-30 som utgör bilaga till detaljplanen.

trafikbullerutredningen visar att fyra hus behöver ha bullerskyddad uteplats vilket regleras i Plankartan med m₁. Dessutom behöver fasad bullerdämpas på föreslagna 3-våningshuset inom sydöstra kvarteret vilket också regleras med särskild planbestämmelse i Plankartan b₁.

Landskapsbilden

Landskapsbilden förändras när detaljplanen genomförts eftersom det blir stadsbygd istället för jordbrukslandskap. Det är dock en rest av jordbruksmark, ca 3900 m², med pågående utbyggnad kring planområdet, gator, tomtmark, skola och förskola, idrottshall och idrottsplats samt särskilt boende redan utbyggt. Det finns ingen natur inom planområdet. Det är åker som kommer ersättas av stadsbebyggelsen där de tre punkthusen kommer utgöra ett landmärke i landskapet och en motpol till den större och utbredda skolbebyggelsen inom kvarteret direkt söder om. Planförslaget innebär att där bostäder och gata byggs försvinner jordbruksmark i motsvarande omfattning, ca 3,9 ha.

Ekosystemtjänster

Naturområdena kring planområdet och som gångstråk inom planen ansluter till har högt värde för närrecreation för de som bosätter sig inom området. Att ha natur och skog mellan bostadsområden är en del av Höörs identitet som är tydlig i denna del av Höör.

Mål

Kommunfullmäktiges antagna mål för 2024–2027 bygger på kommunens vision 2035 och är följande:

- Medborgare, företagare och kommunal förvaltning utgör en gemenskap med ett gott samarbete för ett attraktivt och hållbart Höör
- God, hållbar livsmiljö och bra boende för alla
- Trygg förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet samt god lärmiljö
- Långsiktig, hållbar ekonomi och miljö

Målen

Medborgare, företagare och kommunal förvaltning utgör en gemenskap med ett gott samarbete för ett attraktivt och hållbart Höör och målet God, hållbar livsmiljö och bra boende för alla

Målen uppnås genom detaljplaneförslaget genom att mark i tätorten används för bostäder på gång- och cykelavstånd, cirka 1-1,5 km, till centrum och Höörs station. Med buss från den ny busshållplatsen, som planeras inom planområdet, kommer det vara möjligt att nå centrum och tågstationen med kollektivtrafik på mindre än 10 minuter. Utbyggnaden bidrar på så sätt till hälsa och hållbart resande. Tillgång till nära natur främjar hälsa då fler använder sig av naturen för promenader och för träning. Bebyggelsen kommer vara tät-grön- nära och kopplad som är de fyra kriterierna för en hälsosam stadsdel som ger möjlighet för enkelt vardagsliv som främjar folkhälsan. Det är också en del i Varumärkesarbetet som är ett prioriterat område i kommunens måluppfyllelse.

Trygg förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet samt god lärmiljö

Nybyggd skola och förskola med hög kvalitet och god lärmiljö enligt de senaste rönen finns direkt söder om bostadsområdet. Det kommer vara enkelt att ta sig till skolområdet från bostäderna och trafiksäkerhetshöjande åtgärder i trafikmiljöerna ska anordnas för att barnen ska kunna ta sig tryggt mellan sin bostad och skolområdet.

Långsiktig, hållbar ekonomi och miljö

God ekonomi och bra miljö är viktigt för Höörs kommun. Kommunen agerar för ett hållbart samhälle och strävar efter att vara en föregångare för medborgare och företag genom att värna kommunens unika och omväxlande natur, biologiska mångfald och lokala vattenresurser. Planområdet rymmer bostäder av olika slag, för olika livssituationer och livsmiljön värnas med närheten till natur och rekreation. Avsikten är att stadsdelen ska vara bra att leva i både ekologiskt, ekonomiskt och folkhälsomässigt.

För Höör är det viktigt att bygga och anlägga på ett hållbart sätt så att det blir en hållbar stad ekonomiskt såväl som socialt och ekologiskt. Att bygga bostäder på gång- och cykelavstånd från centrum som här, ger invånarna möjlighet att leva hållbart med minskade biltransporter. Höörs kommun har köpt in marken under 1900-talet i syfte att bygga ut bostäder och översiktsplanen har redovisat det sedan den första översiktsplanen. Det är ekonomiskt att använda mark nära befintlig infrastruktur där det redan finns utbyggd kommunal VA, gång- och cykelvägar och gator, el och fiber.

Vid genomförandet innebär utbyggnaden av bostadsområdet samhällsekonomiska kostnader för anläggande av ny infrastruktur, gata, gång- och cykelväg, natur och park, anläggande av kvartersmark och lantmåteriförrättning för avstyckning mm. Det är investeringskostnaden för kommunen, men utbyggnaden innebär också utgifter i form av driftskostnader för den allmänna platsmarken. Det är löpande kostnader och denna detaljplan medför ca 103 tkr i driftskostnader enligt schablon för 2024. Intäkter tillkommer kommunen för tomtförsäljning och detaljplanen tillskapar bostäder för ca 330 nya kommuninvånare (2,2x150 bostäder).

Bostadsanalys

2021 togs en bostadsanalys fram. Ett utdrag ur slutsatserna är följande, under rubriken *Tillväxt och Attraktivitet*: Höör är en del av Malmö-Lundregionen och den ökade sysselsättningen och köpkraften i regionen ökar efterfrågan på bostäder i Höör. Det är attraktivt att bo i Höör och pendla till grannkommunerna eller Malmö och Lund. Natur, närhet till service och bra kollektivtrafik lockar nya invånare till kommunen. *"Bostäder för alla"* anges slutsatserna att fler lättskötta bostäder behövs i centrumnära lägen för att underlätta flyttkedjor. Det behövs även fler hyreslägenheter med rimlig hyra. *"Bostäder för äldre"* Äldre söker efter moderna lägenheter i centrum. Antalet och andelen äldre i befolkningen kommer att öka. Rörlighet på bostadsmarknaden och flexibilitet i boendeformerna är viktigt för befolkningstillväxten och för alla som vill byta bostad. Fler lättskötta bostäder i centrumnära lägen behövs för att underlätta flyttkedjor. Det behövs fler hyreslägenheter. Barnfamiljer utgör en stor del av inflyttningen till kommunen och detta läge för bostäder, i direkt anslutning till skola och förskola, bör vara attraktivt för småbarnsfamiljer.

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONPLAN

Regionplan för Skåne 2022–2040 är en strategisk plan där fysisk planering samordnas med syfte att skapa goda framtida livsmiljöer för alla i Skåne. Regionplanen antogs av regionfullmäktige den 14 juni 2022. Det är en strategisk plan där Region Skåne tillsammans med de 33 skånska kommunerna och andra viktiga aktörer samarbetar för att skapa en bättre framtid för skåningarna. Tillsammans med de kommunala översiktsplanerna ska regionplanen visa vägen och skapa förutsättningar för utvecklingen av det framtida Skåne. Regionplanen tar upp planeringsförutsättningar, målbild för planperioden samt utmaningar som påverkar Skånes utveckling och framtida planering. Utvecklingsinriktningen beskriver den rumsliga inriktningen genom flerkärnighetsmodellen, planeringsstrategier och strukturkartan. Det finns tematiska fördjupningar i Regionplanen som konkretiserar planeringsstrategierna i form av planeringsprinciper inom fyra tematiska områden: bebyggelseutveckling, transporter, grönstruktur och teknisk infrastruktur. Det är alltså en översiktlig plan som styr den fysiska planeringen på en utzoomad skala.

Mellankommunala frågor

Föreslagen etablering bedöms inte påverka mellankommunala frågor.

4.2.2 KULTURVÄRDEN

Arkeologisk undersökning

Länsstyrelsen har meddelat att området är färdigutrett gällande fornlämningar och att inga restriktioner finns. Dock gäller enligt 2 kap KML som alltid den så kallade anmälningsplikten, det vill säga, om det vid markarbeten påträffas under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen.

4.2.3 HISTORISKA KARTOR

Historia

Marken inom planområdet har under lång tid varit jordbruksmark, se ortofoton figur 38–45, som sträcker sig tillbaks till 1940-talet. De visar också att det inte funnits någon bebyggelse inom det område som nu planeras bebyggas. Tidsserien med ortofoton från 1947, 1975, 1999, 2011, 2016, 2018, 2021 och 2022 visar stadens utbyggnad i västra Höör. Bostadsområdet på kullen och växtligheten öster om är den bebyggelse utöver gårdarna inom Maglehill, detaljplanerna för Maglehill norr och väster, började ta form tidigast och i närområdet har västra Höör har förtätats sedan dess, främst under 2000-talet då större delen av villabebyggelsen inom styadsdelearna Åkersberg och Kvarnbäck har byggts ut.

Historisk karta från 1910 visar inte heller någon bebyggelse där de nya bostadshusen planeras. Det har alltså varit åker sedan lång tid tillbaks.



Figur 37, Planområdet på ekonomiska kartan 1910 med en gård intill Maglasätevägen men ingen byggnad syns inom det område som planområdet omfattar.



Ortofoto från 1947



Ortofoto från 1975



Ortofoto från 2007



Ortofoto från 2011



Ortofoto från 2016



Ortofoto från 2020



Ortofoto från 2021



Ortofoto från 2022

Figur 38–45, ortofoto från 1947, 1975, 1999, 2011, 2016, 2018, 2021 och 2022

4.2.4 RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Det finns inga riksintressen inom eller intill planområdet. Inget strandskyddat område berörs av planförslaget.

4.3 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.3.1 OMGIVNINGSBULLER

Buller från trafik

Trafikbuller

Trafikbullerutredning har tagits fram inför detaljplanen som utgör underlag för planbestämmelserna.

Sammanfattande slutsats:

(Rapport, MAGLEHILL HÖÖR – TRAFIKBULLERUTREDNING KOMPLETTRING MAGLEHILL CENTRALA ETAPPEN, Tyréns, 2022-05-30).

Maglehill Centrala etappen ligger väl skyddat bakom planerad bullerskyddsvall och den planerade bebyggelsen beräknas klara gällande riktvärden vid fasad i stort sett utan särskilda krav på åtgärder. Det är endast vid flerbostadshuset i sydöst som maximalnivåerna vid fasad är så pass höga att det ställs högre krav på fönster och fasads dämpning för att säkra att BBR:s riktvärde för inomhusnivån i bostadsrum klaras.

Även riktvärdena för uteplats beräknas klaras vid samtliga enbostadshus utom ett. Vid villan öster om stadsdelsgatan beräknas riktvärdet för ekvivalentnivån på uteplats överskridas. Genom skärm placerad utmed vägen eller lokalt vid uteplats, klaras riktvärdena. Ett alternativ kan också vara att placera en uteplats på östra sidan av huset.

Vid flerbostadshuset beräknas riktvärdet för ekvivalentnivån överskridas vid ett flertal balkonger. Genom att anordna gemensamma uteplatser i markplan i husens närområde där riktvärdena klaras kan enskilda uteplatser/balkonger utgöra komplement.

Exakt vilka åtgärder vid fasad och för uteplats som kommer att krävas studeras närmare i samband med ansökan om bygglov, då husens utformning och placering på tomterna har fastställts, se figur 58, samt bild som visar var fasad och fönster behöver bullerskydd, figur 58.

VIBRATIONER

Vibrationer bedöms enligt Trafikverkets riktlinjer TDOK 2014:1021. Buller och vibrationer från väg och järnvägstrafik anger riktvärde 0,4mm/s RMS för bostäder och vårdlokaler nattetid kl. 22-06 vilket får överskridas fem gånger/natt som högst får nivån dock vara 0,7mm/s. I SS 460 48 61 – Vibrationer och stöt – Mätning och riktvärden för bedömning av komfortvibrationer i byggnader. Där anges 0,4–1 mm/s RMS som

området för måttlig störning. Dock kan vibrationsnivåerna erfarenhetsmässigt fortfarande vara kännbara ner till ca 0,1 mm/s.

Det är förhållandevis sällan det uppstår problem med vibrationer inomhus i byggnader från vägtrafik. I det fall det förekommer är det vanligen en kombination av tung trafik, korta avstånd och vägbanans ojämnheter. Vägbanans jämnhet är av avgörande betydelse för uppkomsten av vibrationer och skapas oftast vid tung trafik och farthinder, skarvar eller liknande samtidigt som bebyggelsen ligger mycket nära vägen eller på upplyfta bjälklag där vibrationerna kan fortplanta sig.

Någon vibrationsmätning har inte gjorts för planområdet men uppskattningsvis blir vibrationer från vägtrafiken inte ett problem i jämförelse med andra projekt där det genomförts vibrationsmätningar. Kontroll har gjorts med kommunens miljöenhet och inga anmälningar eller klagomål har inkommit från grannar gällande vibrationer från trafik. Vid förändringar i marknivåer är det viktigt är att marken efter det att den schaktats får "sätta sig" och att byggnaders grundläggning och bjälklag är rätt utformade. Tung stomme minskar vibrationer. När det gäller vibrationer kan man förenklat beskriva att en ökad fordons hastighet, ojämnheter i vägytan samt en högre fordonsvikt medför risk för en högre vibrationsnivå. Kortare avstånd mellan väg och byggnad ger högre vibrationsnivåer. Kopplingen mellan mark och grundläggning beror av byggnadens tyngd. En generell regel är alltså att tyngre byggnadsstomme är att föredra framför lättare. När vibrationsnivåerna sedan fortplantas upp i byggnaden så kan de förstärkas vid byggnadsresonanser mm. Vibrationer förstärks alltså lättare i en lätt byggnadsstomme.

Väg 13 norr om har få gupp eller ojämnheter, som är det som brukar ligga till grund för vibrationer från trafik. Som exempel ger en 24 tons boggibuss med hastigheten 50 km/h en komfortvägd vibrationshastighet på ca 0,1 mm/s 15 meter från vägmitt. Riktvärdet ligger på 0,4 mm/s. Avståndet från vägmitt till närmsta byggrätt är längre och hastigheten är lägre, 40 km/h, än i exemplet med det uppmätta värdet på 0,1 mm/s som redovisades ovan. Med utgångspunkt från detta kan man anta att vibrationerna där bostadsbyggnad kan uppföras understiger riktvärdet. Enligt SGU:s jordartskarta är markförhållande till huvuddelen moränmark.

Grundläggning ska dock, för att minimera vibrationer, utgå från markens beskaffenhet samt anpassas efter den byggnad som ska uppföras.

4.3.2 RISK FARLIGT GODS

Vid framtagande av detaljplaner ska bedömning göras huruvida en olycka med farligt gods kan påverka människors liv och hälsa. Planområdet ligger inte intill en farlig gods led och väg13 skiljs åt norr om planområdet med en bullervall. I detaljplanen har reglering lagts in, kryssmark, som förhindrar bostadsbebyggelse att förläggas närmre väg13 än 45 meter. Enligt utredningen som tagits fram bedöms på det avståndet samhällsrisk, kopplat till kriterierna i RIKTSAM, som acceptabel. Det innebär att den riskutredning som togs fram inför den första detaljplanen inom stadsdelen är tillräcklig, *Riskutredning farligt gods 2019-01-10*,

4.3.3 BLÄNDANDE BILLJUS

Varje byggherre behöver beakta vid placering av bostaden, fönsterplacering, komplementbyggnader, plank och växtlighet att inte bländande ljussken från billjus sker in i bostaden.

4.3.4 RADON

Radon från marken är den vanligaste källan till radon i byggnader. Det finns alltid tillräckligt med radongas i marken för att orsaka radonhalter inomhus. Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt anger att mark där radonhalten understiger 10 kBq/m^3 = lågriskmark, mark mellan 10 och 50 kBq/m^3 är normalriskmark och mark med radonhalter över 50 kBq/m^3 är högriskmark. Vid bedömning av mätresultat måste hänsyn tas till bl.a. årstid, jordart och grundvattennivå.

Utifrån den översiktlig radonmätning som gjorts inom stadsdelen i 4 punkter i samband med geoteknisk underökning 2019, så anger utredningen att "mätvärdena tyder på radonhalter inom normalriskintervallet. Det innebär att det behövs radonskyddat utförande vid byggnation. Hur höga halterna blir beror bland annat på de geologiska förhållandena och på om huset är otätt mot marken. För att vara på den säkra sidan uppförs byggnaderna radonskyddade annars görs kompletterande radonmätning i samband med bygglov.

4.3.5 MARKFÖRORENINGAR

Det finns inga kända uppgifter om markföroreningar (enligt Miljödata länsstyrelsens visningstjänst).

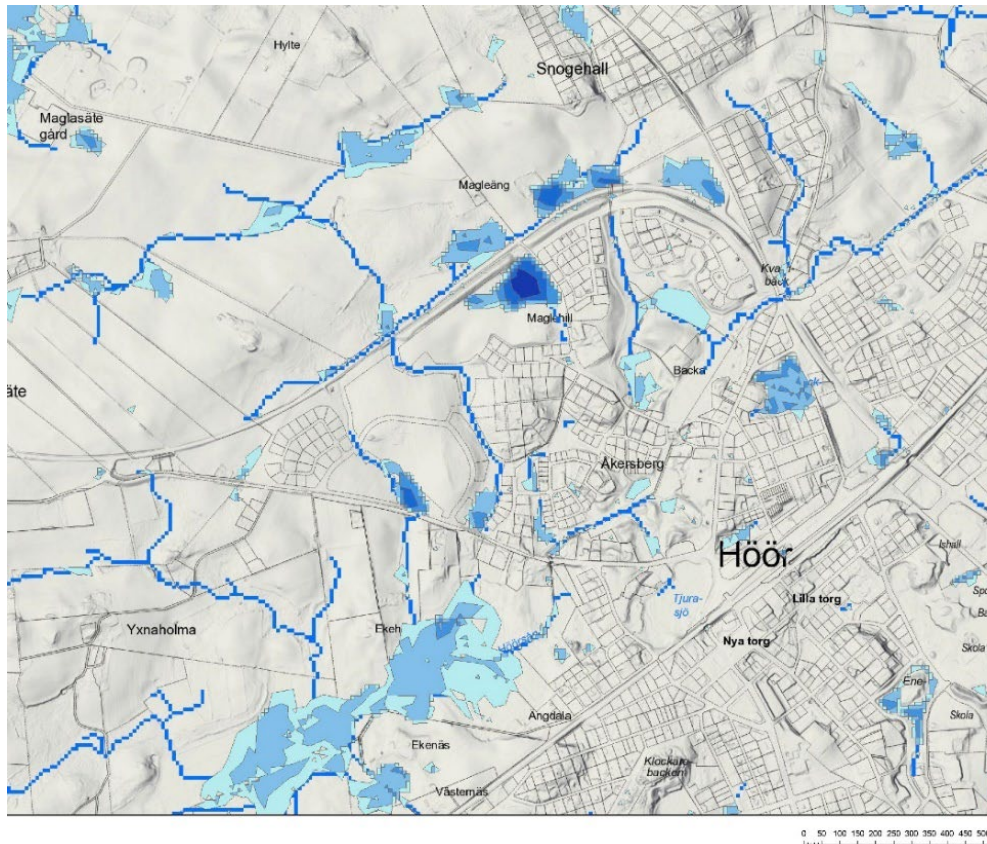
och det finns inget konkret som talar för att marken skulle vara förorenad då den inte tidigare använts för någon känd verksamhet eller byggnation, men det är alltid lämpligt att vara vaksam för rester av tidigare markanvändning vid grävarbeten.

Ortofoton och historisk karta visar ingen bebyggelse på platsen, se figur 37–45. Och någon förorening antas inte finnas.

4.3.6 ÖVERSVÄMNING

Skyfallshantering

Länsstyrelsen har tagit fram en översiktlig skyfallskartering, se karta figur 46, som visar rinnvägar i landskapet. Rinnvägar har förtydligats och en överkapacitet med avseende av fördröjningsvolym har tillskapats inom stadsdelen för att öka möjligheten att hantera skyfall, se karta figur 47, utdrag ur "PM Dagvattenberäkning, Maglehills centrala etapper 2024-09-16". Rinnvägar ska även beaktas av kommunen vid genomförandet av den allmänna platsmarken så att de planerade rinnvägarna inte hindras. Skyfallsplanering, ytliga rinnvägar, behöver också planeras inom kvartersmarken i samband med bygglov och marklov.



Figur 46. Länsstyrelsens skyfallskartering. Kartan visar vattnets vägar i landskapet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med planläggningen av den 1:a etappen inom Maglehill. Slutsatsen den lämnar är att det generellt är goda grundläggningsförhållanden. Men kompletterande geoteknisk undersökning behövs tas fram och även kompletterande grundvattenmätningar senast i samband med bygglov för att undersöka markförutsättningarna och få rekommenderade grundläggningsförslag, speciellt där de högre och tyngre husen ska förläggas. Marken inom planområdet ska också schaktas ned till nivåer som ansluter till den omgivande redan planlagda allmänna platsmarken. Utredningen föreslår att grundläggning sker med platta på mark och om källare ska utföras behöver man ta hänsyn till grundvattennivåerna. På grund av höga grundvattennivåer rekommenderas generellt inte källare. Se bilagan ” Geoteknik o MUR 2019-10-23”.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN, GRUNDVATTEN

Resultat från grundvattenmätningarna i närområdet visar att det kan förekomma höga grundvattennivåer, därför bör kompletterande grundvattenmätningar göras innan byggnation samt en bedömning av hur eventuell sänkning eller pumpning påverkar dagvattenhanteringen.

4.4 KULTURMILJÖ

4.4.1 FORNLÄMNINGAR

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets webbtjänst "Fornsök" så finns det kända fornlämningar, boplatser som är färdig utredda inom planområdet och Länsstyrelsen har meddelat kommunen att området är färdigutrett. Om det vid markarbeten påträffas under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen.

4.5 FYSISK MILJÖ

4.5.1 MARK OCH VÄXTLIGHET

Marken i området har använts som jordbruksmark, åker, därför finns ingen natur inom området.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 UTREDNINGAR OCH PROGRAM

5.1.1 DAGVATTEN OCH SKYFALLSUTREDNING

Dagvatten

De nya bostadsfastigheterna ska kunna anslutas till anslutningspunkt för dagvatten vid gatan.

Ett "PM Dagvattenberäkning Maglehills centrala etapper 2024-09-16" se figur 47, med karta och utredning har tagits fram inför denna detaljplan som beskriver hur dagvattnet från planområdets två markområden ska ledas till de blågröna stråken och vilka volymer dagvatten som kommer alstras och som ska fördröjas. Den västra delen av detaljplanen, i kartan område C, väster om Kvarnbäcksvägen, leds västerut till det västra blågröna stråket DV1 för fördröjning, och det östra markområdet leds österut till DV2. Söder om planområdet och Maglasätevägen leds vattnet vidare efter fördröjningen till recipienten Höörsån och därifrån vidare till Ringsjön.

Skyfallshantering

Vid skyfall antas alla ledningsnät för dagvatten fyllas och vattnet rinner till största del ytledes. De översiktliga dagvattenutredningarna som tagits fram inför den första detaljplanen, etapp 1 inom stadsdelen Maglehill, utgör även utredningar till denna detaljplan och de beskriver skyfallshantering och vad som behöver beaktas vid anläggande ("Dagvattenutredning rev. 2019-12-01" samt "Beskrivning dagvatten- och dikessystem för Maglehill stadsdel 2020-01-22"). Inför denna detaljplan har kontroll av de utförda och planerade rinnvägarna gjorts inför det fortsatta genomförandet och det redovisas i beräkningar och karta "PM Dagvattenberäkning Maglehills centrala etapper 2024-09-16". Avrinningsområdenas fördröjning och rinnvägar beskrivs i kartan figur 47.

Intern tryckstegring kan komma att behövas för hus med flera våningar för att uppnå tillräckligt vattentryck. Det är exploatörens eller respektive fastighetsägares ansvar att ordna detta vid behov.

Anslutande VA-nät och anläggningar har tillräcklig kapacitet, förutsatt att redan planerade åtgärder genomförs, se bilaga "Kapacitetsbedömning VA-system Maglehill exploatering 2020-01-14".

5.1.2 NATURINVENTERING

En naturvärdesinventering har tagits fram, se bilaga "Ekoll AB 2019-12-16". Inom detta planområde finns ingen natur eftersom marken tidigare varit jordbruksmark, åker.

Ny natur med varierade biotoper i vatten och på land har anlagts intill planområdet och de innehåller gångstigar och mötesplatser. De blågröna stråken som länkas samman med stadsdelens gång- och cykelstråk i öst-västlig riktning gör att det är enkelt och nära för att de som bosätter sig inom kvarteren att nå naturen för rekreation, träning och för att ta sig till andra bostadsområden i närområdet. De blågröna naturstråken med meandrande vattendrag och dammar och våtmarker samt torrare partier, allt med inhemska flora och fauna, bidrar också till lärande om naturen eftersom det är enkelt att se kopplingen, de ekologiska sambanden mellan bostäderna och naturen. Exempelvis sker omhändertagande av dagvattnet från de hårdgjorda ytorna inom kvarter och gator i de öppna vattendragen och dammarna inom naturområdena och fördröjs där. Den biologiska mångfalden gynnas och naturområdena fungerar som spridningsstråk ut i landskapet. Naturmiljöerna har även syresättande och renande inverkan på luften och trädplanteringarna kommer under värmeböljor att bidra till svalka för de boende genom sin skuggande verkan. Skötselplan för naturen i de blågröna stråken är under framtagande. Inom planområdet regleras att det även ska finnas träd och grönska inom bostadskvarteren.

5.1.3 GEOTEKNISK UTREDNING

Geoteknik och MUR inklusive grundvattenmätningar och markradon

En översiktlig geoteknisk utredning MUR har tagits fram för den nya stadsdelen "PM Geoteknik och MUR, 2019-10-23" Tyréns, som lämnar rekommendationer inför detaljplanearbete/geoteknik inklusive grundvatten- och radonmätningar. Marken inom planområdet ligger på 78 meter över havet till 85 m.ö.h. innan schaktning. Efter schaktning kommer nivåerna att vara något utplanade för att anpassas till bebyggelse, vägar och landskap intill.

Det finns olika jordarter inom planområdet. Till största del är marken sandig morän, lerig morän, isälsediment och kärrtorv. I utredningen anges: "Val av grundläggningsmetod rekommenderas utredas när objektspecifika kompletterande undersökningar gällande markens hållfasthet har gjorts. I en senare projektering, när utformning, nivåer och lägen för byggnation och hårdgjorda ytor har fastställts, måste kompletterande geotekniska undersökningar utföras i syfte att erhålla objektspecifika dimensionerande geotekniska parametrar samt vidare undersöka grundvattennivåer. De kompletterande undersökningarna rekommenderas att omfatta åtminstone störd provtagning med skruvborr och sondering (HfA/CPT) i planerade byggnaders läge. När kompletterande objektspecifika undersökningar har utförts, rekommenderas att kontrollplaner upprättas i byggskedet som anpassas efter grundläggningsarbetena för planerad byggnation. "Vid projektering, när utformning, nivåer och lägen för byggnation och hårdgjorda ytor

har fastställts, måste kompletterande geotekniska undersökningar utföras tex. där högre och tyngre byggnader planeras, utdrag ”PM Geoteknik och MUR, 2019-10-23” Tyréns. Geoteknisk utredning ska ligga till grund för schaktningsarbeten. Ytlig jord med organiskt innehåll ska schaktas bort före grundläggning och marken ska iordningsställas enligt geotekniska rekommendationer.

Radon

Där undersökningar har gjorts ”PM Geoteknik och MUR, 2019-10-23”, gällande radon, så har värden uppmätts till normalriskintervall, men kompletterande mätningar kan krävas i bygglovskedet. Att byggnader utförs radonskyddade ska tillses i bygglovet.

5.1.4 BULLERUTREDNING

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader

Regeringen har föreskrivit om förordning avseende riktvärden för trafikbuller vid planläggning av nya bostäder enligt plan- och bygglagens 2 kap, krav på förebyggande av olägenhet för människors hälsa. Förordningen (2015:216 t o m 2017:359) trädde i kraft den 1 juni 2015. Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena i ovan nämnda förordning.

Trafikbuller	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Utomhus (frifältsvärde)		
Vid fasad	60 dBA	
På uteplats *	50 dBA	70 dBA**

Figur 48. Tabellen visar riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader, enligt §3 som trädde i kraft den 1 juli 2017 och som inte bör överskridas.

* Om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

** Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

I beslutet anges också en höjning av riktvärdena som inte bör överskridas för bostäder om högst 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå (§3).

Om riktvärdena ovan ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot sida där 55 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå nattetid kl. 22–06 vid fasad klaras (§4).

För maximalnivån utomhus vid fasad mot trafiksidan finns inget riktvärde i trafikbullerförordningen. Dock finns minimikrav för maximalnivån inomhus enligt Boverkets byggregler, BBR, (se nedan), vilket innebär att även om en bostad klarar riktvärdena utomhus kan det finnas risk för att minimikraven inomhus överskrids.

Boverkets byggregler för bostäder

Buller inomhus regleras inte av detaljplan, det är Boverkets byggregler, BBR, som reglerar det. Följande minimikrav gäller enligt BBR för bostäder avseende trafikbuller inomhus, ljudklass C.

Trafikbuller inomhus	Ekvivalentnivå	Maximalnivå nattetid
I utrymme för sömn, vila och daglig samvaro	30 dBA	45 dBA *
I utrymme för matlagning eller personlig hygien	35 dBA	

Figur 49. Tabellen visar minimikrav för trafikbuller inomhus.

* Den maximala ljudnivån inomhus i klass C, 45 dBA, får överskridas högst fem gånger per natt mellan kl. 22 och kl. 06 och aldrig med mer än 10 dBA.

Trafikbuller vid bostäder

Trafikbullerförordningen

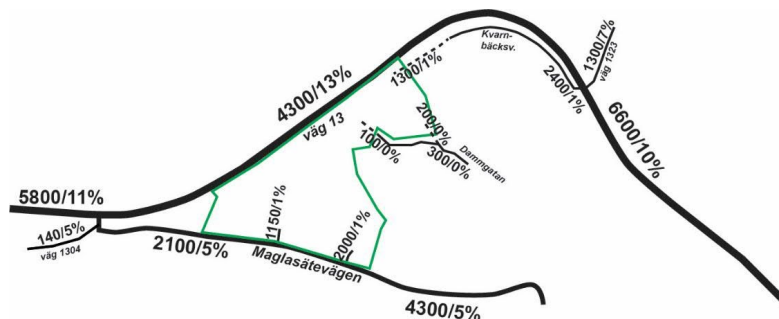
Sedan 1 juni 2015 gäller förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid planläggning för bostäder. Förordningen reglerar riktvärden med en huvudregel (3 §) och en avstegsregel (4 §). I detta planärende tillämpas huvudregeln:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och

50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

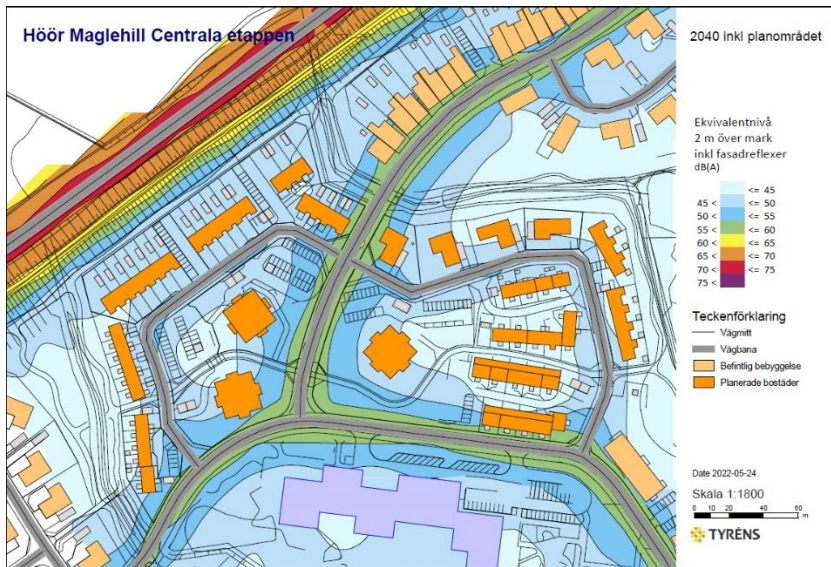
Trafikmängder för full utbyggnad 2040 har tagits fram



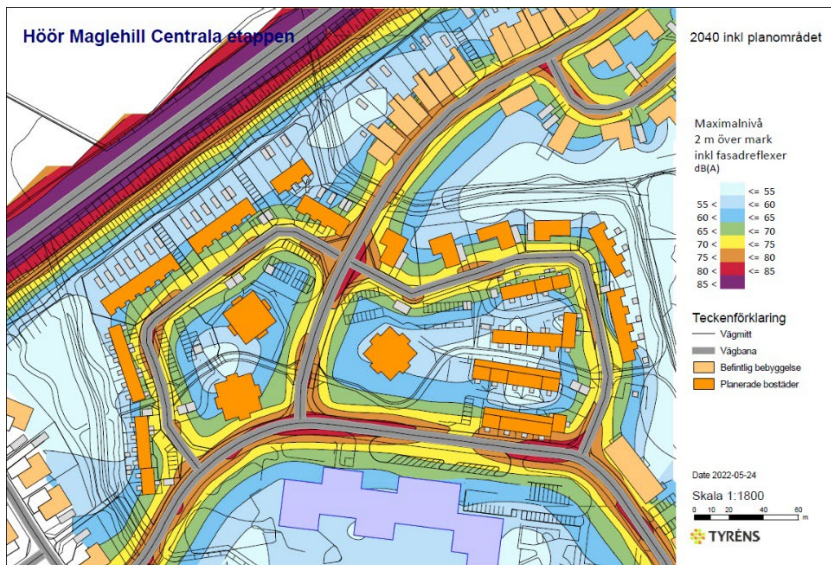
Figur 50. Kartan visar beräknade trafikmängder vid full utbyggnad enligt utredning "Trafikbullerutredning, komplettering, 2022-05-30, Tyréns Malmö". Trafik 2040 full utbyggnad av Maglehill, totalt antal fordon per dygn/andel tung trafik i %.

Bullerutbredningskartor

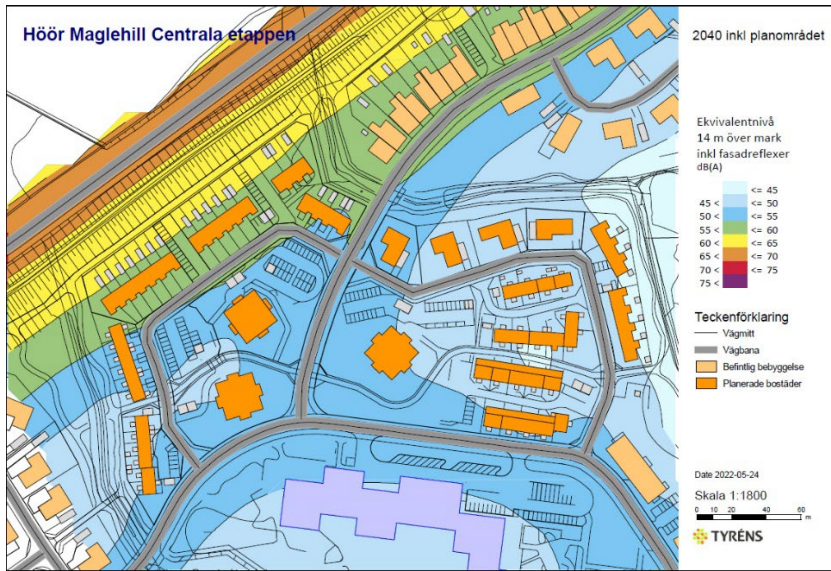
Trafikbullerutredning utgår från att punkthus byggs och bullerutbredningskartor har tagits fram för tre olika höjder relativt mark för 2, 14 och 21 meter, för att visa bullernivåerna i lägen där bostäderna planeras. Beräkningsresultatet av ekvivalenta och maximala ljudnivåer redovisas i utbredningskartor i färg (figur 51–56). Förutsättningarna som kartorna är gjorda efter är trafikmängder för fullt utbyggd stadsdel år 2040, se figur 51, och att bullervall anlagts utmed väg 13 norr om de planerade bostäderna. Bullervallen kommer vara färdigställd innan bostäderna byggs då jord ska tas från planområdet där marken behöver planas ut innan byggnation påbörjas.



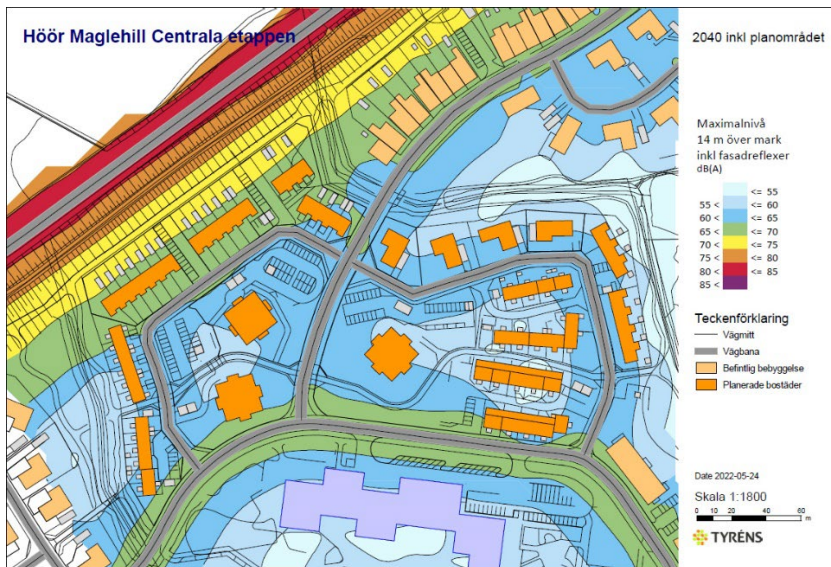
Figur 51, Bullerutbredningskarta, Ekvivalentnivåer 2 m över mark inklusive fasadreflexer dB(A).



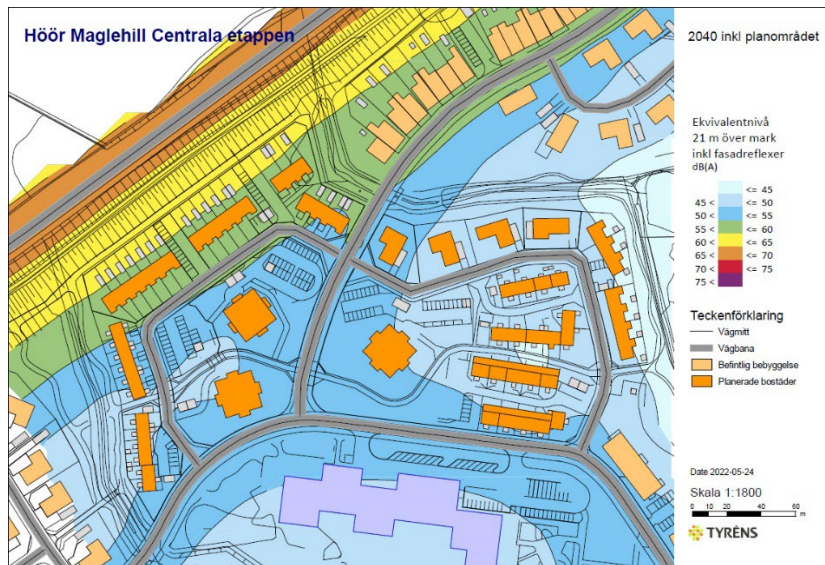
Figur 52, Bullerutbredningskarta, Maximalnivåer 2 m över mark inklusive fasadreflexer dB(A).



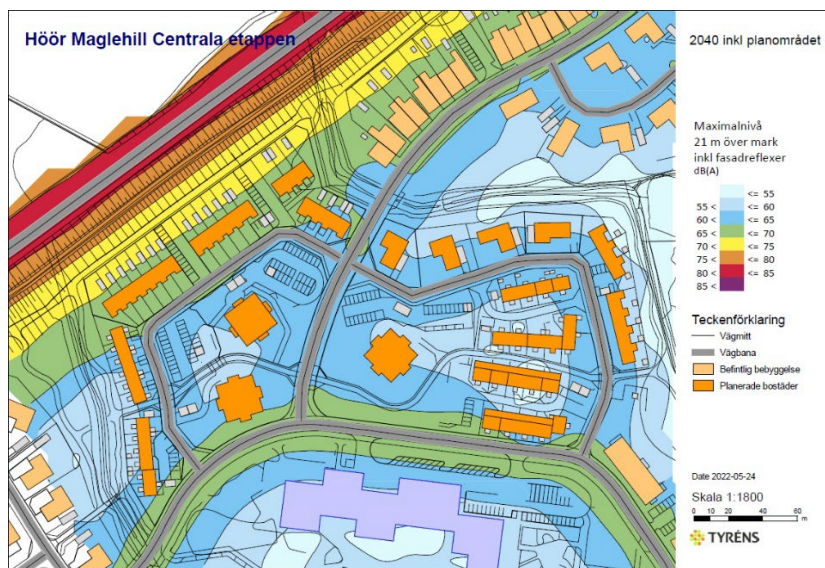
Figur 53, Bullerutbredningskarta, Ekvivalentnivåer 14 m över mark inklusive fasadreflexer dB(A).



Figur 54, Bullerutbredningskarta, Maximalnivåer 14 m över mark inklusive fasadreflexer dB(A).



Figur 55, Bullerutbredningskarta, Ekvivalentnivåer 21 m över mark inklusive fasadreflexer dB(A).



Figur 56, Bullerutbredningskarta, Maximalnivåer 21 m över mark inklusive fasadreflexer dB(A).

Sammanfattning -Krav på bullerskydd (Från Tyréns Trafikbullerutredning 2022-05-30):

Åtgärder som krävs på fasad och fönster

”Maglehill Centrala etappen ligger väl skyddat bakom planerad bullerskyddsvall och den planerade bebyggelsen beräknas klara gällande riktvärden vid fasad i stort sett utan särskilda krav på åtgärder. Det är endast vid flerbostadshuset i sydöst som maximalnivåerna vid fasad är så pass höga att det ställs högre krav på fönster och fasads dämpning för att säkra att BBR:s riktvärde för inomhusnivån i bostadsrum klaras, se figur 58.

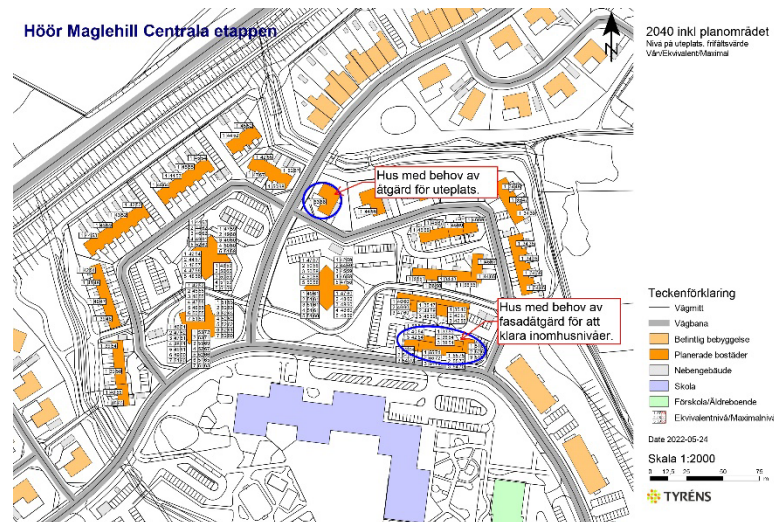
Åtgärder som krävs vid uteplats:

Se figur 57. Även riktvärdena för uteplats beräknas klaras vid samtliga enbostadshus utom ett. Vid villan öster om stadsdelsgatan beräknas riktvärdet för ekvivalentnivån på uteplats överskridas. Genom skärm placerad utmed vägen eller lokalt vid uteplats, klaras riktvärdena. Ett alternativ kan också vara att placera en uteplats på östra sidan av huset.

Vid flerbostadshusen beräknas riktvärdet för ekvivalentnivån överskridas vid ett flertal balkonger. Genom att anordna gemensamma uteplatser i markplan i husens närområde där riktvärdena klaras kan enskilda uteplatser/balkonger utgöra komplement. Exakt vilka åtgärder vid fasad och för uteplats som kommer att krävas studeras närmare i samband med ansökan om bygglov, då husens utformning och placering på tomterna har fastställts.



Figur 57, Krav på bullerskyddande uteplatser regleras på plankartan med planbestämmelsen m_1 . Beräknade ljudnivåer på tänkbara placeringar av gemensam uteplats vid flerbostadshus. Inringade byggnad är i behov av åtgärd för uteplats, dvs det räcker inte med balkong, det måste också finnas bullerskyddad uteplats på marken.



Figur 58, Det inringade flerbostadshuset i sydost, mitt emot förskolan, behöver fasadåtgärder för att klara inomhusnivåerna, vilket regleras med planbestämmelse b_1

Risk farligt gods

Skydd

Norr om planområdet kommer bullervall anläggas direkt söder om väg 13 som skapar skydd för bostäderna vad gäller avåkningar. Det finns idag inte några generella nationella riktvärden som slår fast vilka risker eller skyddsavstånd som kan vara acceptabla i samband med planering i närheten av trafikleder för farligt gods på vägnätet, men Länsstyrelsen Skåne m fl. har tagit fram riktlinjer, och till detaljplanen har en utredning "Riskutredning farligt gods, Riskhänsyn, Kvarnbäck samt Maglehill" Tyréns Malmö 2019-01-10, tagits fram. I utredningen anges: "Byggnader placeras inte närmare väg 13 än 45 meter mätt från vägkanten, vilket är det avstånd då acceptabel risknivå uppnås utan att åtgärder behöver vidtas. Observera att bullervallen sänker risken ytterligare.

5.1.5 Detaljplanens anpassning till risk farligt gods vid planerade bostäder

Inom planområdet har ett område 10 meter brett område med kryssmark lagts in inom den närmsta kvartersmarken som angränsar till bullervallen intill väg 13 i norr. All mark inom planområdet för bostadsbebyggelse hamnar då inom den acceptabla risknivån eftersom den blir belägen minst 45 meter från närmsta vägkant på väg 13.

5.1.6 Vibrationer

"Enligt SGU:s jordartskarta är markförhållande till huvuddelen moränmark. Befintliga bostäder på kortare avstånd från väg 13 finns väster om området och för dessa finns inga inrapporterade klagomål på vibrationer till Höörs kommun. Geoteknisk utredning, som är bilaga till detaljplanen "Geoteknik o MUR 2019-10-23", Tyréns Malmö, ger kompletterade information om markförhållanden samt bekräftar att jordlagren inom största delarna av planområdet utgörs av lermorän eller växellagrad lermorän och av sandmorän. I utredningen görs slutsatsen att "Baserat på befintligt underlag bedöms risken liten för att komfortvibrationsnivåer i planerade byggnader överskrider riktvärde 0,4mm/s, utdrag "PM gällande vibrationer från vägtrafik", Tyréns 2018-12-12.

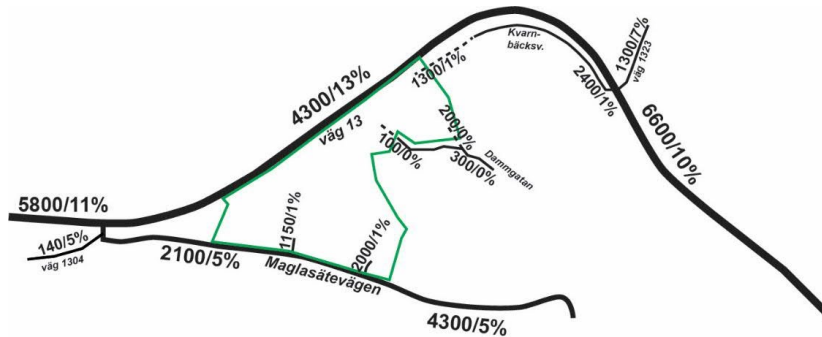
5.1.7 Vägbredd och hastighet på tillfartsväg

Maglasätevägen är 6,5–7 m bred och har i dagsläget en hastighetsbegränsning på 60 km/tim och på längre sikt kan hastighetsbegränsningen på vägen komma att sänkas ytterligare till 40/50 km/tim. Längre mot sydost är hastighetsbegränsningen på Maglasätevägen 40 km/tim redan idag. Vägen utgör tillsammans med väg 13 infart till Höör västerifrån.

5.1.8 Trafikflödet

Trafikflödet på väg 13 förbi planområdet uppgick år 2014 till 3200 fordon/års dygn med en andel tung trafik på 9%. Kommunen genomförde en trafikräkning på Maglasätevägen i augusti 2017. Trafikflödet uppgick då till knappt 1300 fordon/dygn med en andel tung trafik på drygt 5%. Trafikflödet på Maglasätevägen har från de mängderna räknats om till årsdygnstrafik och med hjälp av Trafikverkets schabloner för trafikflödets variationer över året skulle ge trafikmängden ca 1200 fordon med en andel tung trafik på 6% för år 2017. Trafikutredning togs fram av Tyréns 2022-05-30 i en reviderad version sedan stadsdelens 1:a detaljplan. I

den reviderade rapporten så har trafikfördelningen beräknats efter förslag till anslutningar även österut till befintliga delar inom Höör enligt "Stadsdelsprogram för västra Höör" (godkänt av KS 2020-02-25). Därmed beräknas trafikmängderna på väg 13 och Maglasätevägen bli något lägre.



Figur 59, Trafikflöden beräknade för år 2040.

5.1.9 Prognos trafikflöde 2040

Trafikflödet på vägarna har beräknats upp till prognosåret 2040 av Tyréns 2022-05-30. I trafikutredning som utgår från förutsättningarna som anges i Stadsdelsprogrammet för västra Höör från 2020, så har trafikmängderna på väg 13 år 2040 beräknats till 4300 fordon och med 13% andel tung trafik och Maglasätevägen har år 2040 med full utbyggnad 4300 varav 5% andel tung trafik år 2040 efter full utbyggnad, se beräknade trafikmängder 2040, se figur 59.

Trafikalstring utifrån planerad utbyggnad inom hela stadsdelen enligt översiktsplanen

Vid full utbyggnad av hela stadsdelen bedöms den alstra knappt 5000 fordon/dygn, in + ut från området. Den tillkommande trafikens fördelning på vägnätet har bedömts utifrån statistik avseende bilresor till/från Höör enligt "Resvanor i Skåne 2013", trafikflöden på det större vägnätet kring Höör mm. Merparten av de externa bilresorna är riktad mot sydväst, där Eslöv, Lund och Malmö är starka målpunkter. En stor del av Höörbornas bilresor går till Hörby i sydöst. Även Hässleholm är en större målpunkt. Totalt utgör de externa resorna ca 65% av det totala antalet bilresor och 35% av bilresorna görs internt inom kommunen.

När denna etapp inom stadsdelen är utbyggt ansluter all trafik till/från området till Maglasätevägen söder om planområdet och därifrån fördelas trafiken ut på vägnätet efter grundprincipen kortast väg. När Maglehill är fullt utbyggt kommer det lokala gatunätet inom området även ansluta till Kvarnbäcksvägen i norr. I trafikutredning som tagits fram av Tyréns antas att 20% av trafiken som alstras inom Maglehill kommer välja att köra norrut via Kvarnbäcksvägen och ansluta till väg 13 i nordöst. Resterande 80% av trafiken antas ansluta till Maglasätevägen i söder.

Bostadsområdet angörs från norr, öster och väster, dvs inte från stadsdelsgatan Kvarnbäcksvägen eller från Maglehillsvägen i söder. Trafiken separeras för de olika trafikslagen, bil och gång- och cykeltrafik. Gatorna inom bostadsområdena får en totalbredd på 8,5 m och inom gatuområdet ska gångstråk skapas på minst en av sidorna. Räddningsvägar till kvarteren skapas via gatorna och till det sydvästra punkthus som avses

samordnas med punkthuset norr om ska även tillfart säkras norrifrån genom kvarteret och över gång- och cykelvägen i öst-västlig riktning.

5.1.10 RISKUTREDNING

Riskutredning (Riskutredning farligt gods 2019-01-10) har tagits fram i samband med den första detaljplanen inom stadsdelen. På grund av att det färdas farligt gods på väg 13 norr om och att det i riskutredningen anges att 45 m är det avstånd som bostadsbebyggelse kan uppföras på acceptabelt avstånd, så har kryssmark lagts in i detaljplanen för att förhindra att bostäder uppförs närmre än 45 meter från närmsta väggkant. Det bedöms därför inte finnas risk för farligt gods eller annan risk som ska bedömas inom detaljplanen.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter inom detaljplanen och hur de påverkas fastighetsrättsligt.

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Höör 19:7 som fastigheterna inom kvartersmark ska avstyckas ifrån.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning. Stamfastigheten Höör 19:7 styckas i enlighet med detaljplanen. Kvartersmarken till bostadsfastigheter i huvudsak enligt illustrationsplan figur 61, guldfärgad mark, och den allmänna platsmarken läggs till gatufastigheten Åkersberg 1:6. Inom bostadskvarteren avstyckas de enskilda bostadsfastigheterna förslagsvis i fastigheterna A-N enligt illustrationsplanen, se figur 61. Förslagen fastighetsindelning inom bostadskvarteren redovisas i kartan figur 61 med streckade linjer.



Figur 60, Fastighetsindelningskarta. Kvartersmarken i ljusgult styckas i bostadsfastigheter, förslagsvis i A-N vilket kommunen ansöker till lantmäteriet om, och detaljplanens allmänna platsmark i grått och grönt, regleras till den befintliga fastigheten för allmän platsmark i västra Höör, Åkersberg 1:6.

Allmän platsmark

Den mark som pekas ut som allmän plats i detaljplanen blir kommunen huvudman för och de markområdena föreslås överföras till fastigheten Åkersberg 1:6.

Kvartersmark

Indelningen av bostadsfastigheter inom kvartersmarken kan ske på olika sätt. I huvudsak är avsikten att fastighetsindelning ska ske enligt illustrationen figur 61 i denna planbeskrivning. Höörs kommun ansöker hos lantmäteriet avstyckning.

Under rubriken "MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR" beskrivs hur fastigheterna avses bebyggas. Det är även möjligt att stycka kvartersmarken på andra sätt. Fastighetsindelningen påverkar hur många serviser som ska anläggas och var de ska anläggas därför behöver fastighetsindelning ska vara klarlagd innan VA-näten byggs ut till planområdet.

Rättigheter

Ledningsrätt och servitut

Det finns inga befintliga ledningsrätter eller servitut inom planområdet. Det planeras inte heller några allmänna ledningar inom kvartersmarken och därmed behövs inga u-områden. Allmänna ledningar ska förläggas inom allmän platsmark. Ledningsrätt ansöks hos lantmäteriet av den som äger ledningen.

6.1.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Biltrafik och trafiksäkerhetshöjande åtgärder och belysning

I korsningar med gång- och cykelvägen planeras trafiksäkerhetshöjande åtgärder där den korsar gata.

Kommunen anlägger gator och gång- och cykelvägar och förser dem med gatubelysning.

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykelväg finns strax söder om planområdet utmed Maglehillsvägen och därifrån leder den vidare till stationen och centrum via Maglasätevägen österut. Skolor och service samt Höörs station nås från planområdet på ca 1–1,5 km. Gång- och cykelväg ansluter också till gångvägar inom naturstråk mot Kvarnbäck och Åkersberg.

Vatten och spillvatten

Huvudledning finns för dricks- och spillvatten intill området och kommer behöva byggas ut till kvartersmarken med anslutningspunkter vid bostadsfastigheterna.

Åtkomlighet för räddningstjänst samt brandposter

Bedömningen är att åtkomst för Räddningstjänstens fordon kan lösas inom planområdet vilket ska tillses i samband med marklov och bygglov. Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och

angreppspunkten ska understiga 50 meter vilket bedöms kunna uppnås. Räddningstjänsten ska utreda behov och placering av brandposter inom bostadsområdet innan detaljplanen antas.

Dagvatten

Dagvattenledningar behöver byggas ut till planområdet. Avsikten är att dagvatten ska ledas till fördröjningsmagasin inom allmän platsmark, natur, inom de blågröna stråken öster och väster om den planerade bebyggelsen.

Översvämningsrisk, 100-års regn

Vid exploateringen ska det tillses att vatten vid stora flöden som 100-års regn inte blir instängda utan rinner vidare och så att vattnet rinner bort från byggnaderna. Tomterna måste höjdsättas så att marken inte lutar mot granntomterna. Bostäder måste byggas på en nivå som innebär att de inte drabbas av översvämning vid höga flöden.

Energiförsörjning, tele och data

Infrastruktur för energiförsörjning, tele och data kommer byggas ut intill fastigheterna. Kraftringen är elleverantör till planområdet.

Gatubelysning

Inom planområdet byggs gatubelysning ut utmed gatorna.

ANLÄGGANDE AV MARKEN

Marken för bostäderna ägs av kommunen och innan fastigheterna säljs kommer marken iordningställas som tomtmark. Stadsdelens utbyggnad startade med de blågröna stråken där dagvattenfördröjning ska ske för stadsdelen. De blågröna stråken med slingrande vattendrag och dammar där vattnet fördröjs är alltså redan utbyggda men viss komplettering kommer ske med dagvattenledningar som leder ut mot de blågröna stråken och modellering av marken för att skapa fördröjning.

VA-ledningar och anslutningarna till de tillkommande gatorna, gc-vägarna och kvartersmarken ska anläggas och det kommer krävas viss modellering, schakt och fyll för att få de nivåer som krävs för att bebygga området som det planerats och för att få naturliga anslutande nivåer till den allmänna platsmarken.

6.2 TEKNISKA FRÅGOR

6.2.1 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Vatten- och spillvattenanläggningar inom allmän platsmark

Kommunens ansvar

VA anslutningar ska anordnas för dricksvatten och spillvatten.

Dagvattenanläggningar inom allmän platsmark

Kommunens ansvar

Dagvattenanslutningar ska anordnas för dagvatten gata och dagvatten fastighet.

Rinnvägar inom allmän platsmark

Kommunens ansvar

6.2.2 MARKFÖRORENINGAR

Det finns inga kända uppgifter om markföroreningar (länsstyrelsens visningstjänst).

6.2.3 GEOTEKNISK UTREDNING, MARKENS BÄRIGHET OCH RADON

Geoteknisk undersökning är gjord av översiktlig karaktär med stora avstånd mellan undersökningspunkterna därmed är också rekommendationer i "DEL AV ÅKERSBERGA 1:6 M.FL (MAGLEHILL), Tyréns, PM 2029-05-24 och MUR, och 2019-03-08, rev. 2029-10-23" av översiktlig karaktär. Markens bärighet och radon har undersökts men kompletterande provpunkter behöver tas för grundläggning speciellt där de tyngre husen ska uppföras. Där provpunkter gjorts har marken visat sig ha goda förutsättningar. Radonhalten i marken har i geoteknisk utredning angetts som normalrisk i de punkter som mätts. Det innebär att radonskyddat grund ska utföras.

Köparens ansvar

Ytterligare detaljerad geoteknisk undersökning avseende t ex markens bärighet och markradonförekomst kan krävas vid byggnation och ansvaras och bekostas av berörd byggherre.

6.2.4 AVFALLSHANTERING

MERAB:s riktlinjer för hämtning av hushållsavfall 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 fem m). Hämtningsvägens lutning får inte överstiga 1:12, det vill säga max en meter i höjd på tolv meter i längd (8,3%).

6.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen upprättar och bekostar :

Detaljplanen med tillhörande utredningar. Framtagandet av detaljplanen belastar exploateringskonto (kvartersmarken) och investeringskonto (den allmänna platsmarken).

Plankostnader ska ingå vid köp av mark

Plankostnader finansieras på samma sätt som anläggningskostnader på projektet och tas ut vid försäljning av mark.

Kommunala huvudansvaret

Detaljplanen medför att mark avsätts för gata, gång- och cykelväg, park och natur, vilket medför att det uppkommer nya underhållskostnader för kommunens gatu- och parkenhet för planområdets nya allmänna platsmark, natur, gång- och cykelväg samt den gator. Kommunens gatu- och parkenhet har tagit fram en modell för automatisk ramförstärkning för tillkommande markområden för allmän platsmark. Modellen är enkel och bygger på en schabloniserad m²-ersättning. Modellens m²-priser baseras på de faktiska kostnader som gatu- och parkenheten har för att utföra drift av gatu- respektive natur och parkmark idag. Beräknad driftkostnad för den aktuella detaljplanen medför att den totala schablonkostnaden för områdets allmänna platser är cirka 103 tkr/år. Schablonkostnaderna är utifrån 2024 års m² priser. Det innebär att områdets kostnader kan komma att förändras med tiden.

Övriga kostnader för kommunen, som i detta fall är exploatör

- Kommunen anlägger gator och gång- och cykelvägar.
- Kommunen anlägger busshållplats och publika platser inom gatumark.
- Kommunen anlägger minipark mittemot skolan.
- Kommunen anlägger två mindre områden natur, gångstråk mot blågrönt stråk i väster samt ett triangulärt område natur för att skapa sikt mot blågrönt stråk i öster.
- Kommunen schaktar fyller och iordningställer mark för tomter inom kvartersmarken.
- Kommunen iordningställer VA-anläggningar inom allmän platsmark.
- Fastighetsindelningen påverkar hur många serviser som ska anläggas och var de ska anläggas. Kommunen ansvarar för att fastighetsindelning är klarlagd innan VA-näten byggs ut till planområdet.
- Kommunen beställer och bekostar den fastighetsbildning inom planområdet som krävs för planens genomförande och står för kostnader för omprövning av ledningsrätter som uppkommer i samband med exploateringen innan försäljning av fastigheterna samt ev. tecknande av servitut innan fastigheterna inom kvartersmark säljs.
- Kostnadsansvaret för eventuell flytt av underjordiska ledningar i samband med exploateringen åligger kommunen.
- Kostnad för eventuell tillkommande arkeologisk undersökning i samband med markens iordningsställande innan marken sålts, bekostas av kommunen, det vill säga om det under pågående markarbeten påträffas fornlämning som medför detta.

Kostnader för köparen

- Eventuell kompletterande geoteknisk undersökning avseende markens bärighet och markradonförekomst som kan krävas vid byggnation bekostas av köparen.
- Köparen av tomtmarken bekostar eventuell arkeologisk undersökning och eventuell undersökning och sanering av markförorening om sådana skulle krävas efter det att mark övergått till köparen.
- Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar regleras i enlighet med kommunens VA-taxa och bekostas av exploatören och köparen, där köparen står för bostadsenhetsavgiften medan exploatören står för resterande avgifter.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal ska tecknas eftersom kommunen äger marken. Den allmänna platsmarken som behöver anläggas och iordningställas för detaljplanens genomförande ska utföras av kommunen.

6.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Bedömningen är att försäljningen av planlagd tomtmark ska täcka exploaterings- och investeringskostnaderna, inklusive plankostnader och lantmäterikostnader.

Driftskostnaderna för allmän platsmark är löpande och som beräknas uppgå till ca 103 tkr/år (2024-års schablon) för Höörs kommun.

PLANAVGIFT

Ingen planavgift ska tas ut. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen ska ingå vid försäljning av tomtmark, därmed ska ingen planavgift tas ut vid bygglov.

6.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.4.1 TIDPLAN

- Samråd hösten 2024
- Granskning vintern- våren 2025
- Antagande sommaren 2025

6.5 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av planförslaget har följande tjänstemän medverkat från Höörs kommun:

Rolf Carlsson samhällsbyggnadschef, Karl Rüter plan bygg och projektchef samt Jesper Sundbärg, tidigare plan- bygg och projektchef t.o.m. jan. 2024, Renita Larsson projektingenjör, Andreas Thomasson projektledande projektingenjör, Karin Kallioniemi strategisk chef, Anton Klacka samhällsplanerare, Karolina von Eggerts mark- och exploateringsingenjör, Susanne Löfström gatu-parkchef, Johan Lavesson trafikingenjör och Linda Roslund utredningsingenjör Mittskåne vatten och Anneli Andersson planarkitekt.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Karl Rüter
Enhetschef Plan- bygg och projekt

Anneli Andersson
Planarkitekt

Samhällsbyggnadssektor

POSTADRESS Höörs kommun

BESÖKSADRESS Södergatan 28 TFN 0413-280 00

E-POST kommun@hoor.se WEBBPLATS www.hoor.se