



*Bild på gata inom området*

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

**Detaljplan för Höör 19:7 m.fl.**

**etapp Otto Hans och Alve Nils väg Samråd**

**Höors tätort, Höors kommun, Skåne län**

Upprättad: 2023-01-17

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
-

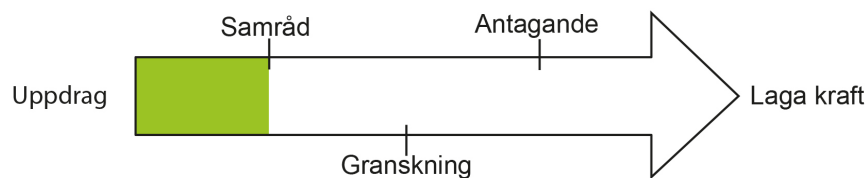
## Innehåll

Tidplan.....	2
Inledning .....	3
Förslag.....	3
Motiv till planbestämmelser .....	4
Konsekvenser .....	5
Förutsättningar .....	6
Genomförande .....	7
Medverkande tjänstemän .....	8

## Tidplan

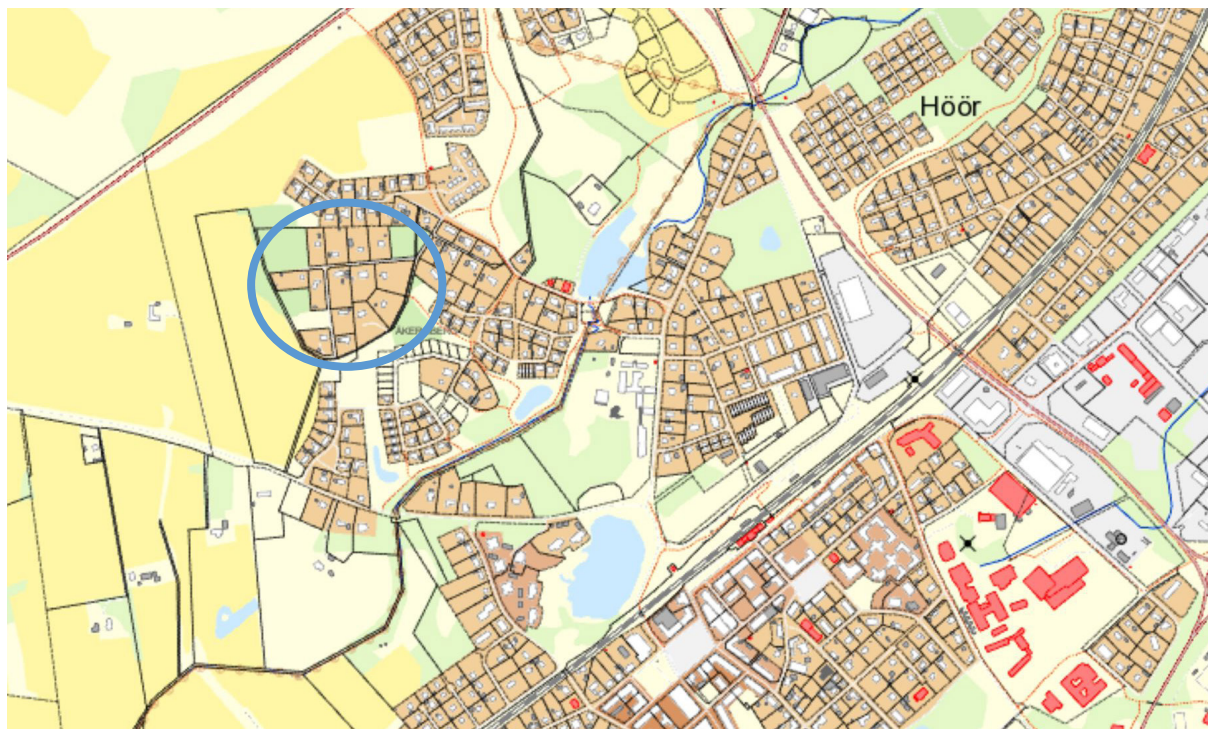
Planprocessen sker med **standard planförfarande** och *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	Vintern/våren 2023
Granskning	Våren/sommaren 2023
Antagande (KF)	Hösten 2023
Laga kraft	Vintern 2023/2024



## Läshänvisning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.



Figur 1. Översiktskarta som redovisar planområdets läge i förhållande till centrala Höör.

## Inledning

Det aktuella planförslaget utgår från det "Stadsdelsprogram för västra Höör" som tagits fram efter att kommunstyrelsen fattade beslut (2019-08-14) om att lämna planuppdrag för att möjliggöra särskilt boende för äldre, förskola, skola, idrottshall och bostäder på Maglehill i västra Höör. Beslutet skulle inledas med en förstudie som beskriver en möjlig fortsatt stadsstruktur för Höör Väster.

2020-02-25 beslutade kommunstyrelsen att uppdrag skulle lämnas för att möjliggöra bostäder, infrastruktur och naturmark i etapperna Maglehill väst, Otto Hans och Alve Nils väg samt Maglehill norr, i enlighet med stadsdelsprogrammet.

Parallellt med detaljplanen sker en gatukostnadsutredning som redogör för gatukostnaderna för genomförandet av detaljplanen och kostnadsfördelningen och fördelningsgrunden.

### Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att planlägga befintlig bebyggelse och infrastruktur. Genom planläggning överförs huvudmannaskapen för allmän platsmark från enskilt till kommunalt detta för att möjliggöra en standardökning på gatorna inom området. Samt möjliggöra en gång- och cykelförbindelse mellan befintliga området vid Dammgatan, Kvarnbäck och det nya området Maglehill. Planläggningen avser även att möjliggöra 3 nya fastigheter för en- och tvåbostadshus.

### Plandata

Planområdet ligger cirka 1 km (fågelvägen) nordväst om Nya torg. Området omfattas av 16 privatägda bostadsfastigheter och del av två kommunala fastigheter (Höör 19:7 och Åkersberg 1:6). Planområdet avgränsas i söder av en bostadsfastighet och ett grönområde med en lekplats, i norr av bostadsfastigheter (Murklan 1-5 och Åkersberg 1:131), i öster av bostadsfastigheter och naturmark och i väster av den antagna detaljplanen för skola och trygghetsboende. Planområdets storlek är cirka 5,3 hektar och planområdet är både i privat ägo och kommunal ägo.

Det nuvarande användningsområdet är huvudsakligen bebyggda bostadstomter. Lucktomterna är idag vildvuxen natur med sly. Topografin inom planområdet är kuperad med en lägsta punkt på +74m och en högsta höjdpunkt på +85m, det vill säga en höjdskillnad på 11 meter.

## Miljöbedömning

### Bedömning av 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.

### Avvägning miljöbalken

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

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

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 datavärden (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 (NO<sub>2</sub>) 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/m<sup>3</sup> per år och för partiklar gäller också 40 µg/m<sup>3</sup> per år. För Höörs tätort ligger årsmedelvärdet (2019) för kvävedioxidvärdet på 7-10 µg/m<sup>3</sup> (på landsbygden är värdet 4-13 µg/m<sup>3</sup>) och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12-14 µg/m<sup>3</sup>. Eftersom årsmedelvärdet ligger under de nivåer som inte får överstigas bedömer Höörs kommun att föreslagen exploatering på del av Höör 19:7 m fl fastigheter inte utgör något problem vad gäller luftföroreningar.

Den befintliga bostadsbebyggelsen är idag redan anslutet och har kommunalt vatten och spillvatten. Dagvattenhanteringen för planområdet är att bostadsfastigheterna är stora och andelen bebyggd mark är relativt liten vilket ger goda infiltrationsmöjligheter, de ligger på en kulle men fastigheterna är avskilda från varandra genom höjdsättning alternativ naturliga höjdskillnader. Detta göra att risken för att dagvatten från en fastighet skulle ta sig ytledes in på en annan fastighet är mycket liten. Avslutningsvis så kantas området av diken där det finns utrymme för omhändertagande av ytterligare dagvatten. Intill området finns också översvämningssytor med god kapacitet. Det innebär att bostadsfastigheterna tar hand om sitt egna dagvatten. Gatans dagvatten kommer kopplas på det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Höörs kommun gör bedömningen att den föreslagna detaljplanens samlade påverkan bedöms som liten och därför inte bedöms ha någon betydande miljöpåverkan.

### Föreslagen markanvändning

Enligt stadsdelsprogrammet ska Höör växa utifrån sin potential som småstad i en storstadsregion och som kärna för sitt omland. Det säger utvecklingsstrategin för småstaden Höör (Översiktsplan för Höörs kommun, antagen 2018). De viktigaste exploateringsområdena för att förverkliga strategin finns i västra Höör, nämligen Kvarnbäck och Maglehill. Områdena ligger 750-1500 m från Höörs station och har mycket goda förutsättningar att bidra till hållbara transporter.

Stadsdelsprogrammet tar utgångspunkt i den utveckling som beskrivs i översiktsplanen, men är mer konkret. Programmet anger mål för utvecklingen av området och sammanfattar slutsatserna efter övergripande utredningar och studier. Programmet presenterar också en lämplig etappindelning.

I stadsdelsprogrammet under rubriken viktiga åtgärder för att komplettera befintligt GC-nät (gång- och cykelnät) står det att "Alve Nils väg är idag en enskild väg som används för de boende längs med

vägen och för de som ska vidare in på Otto Hans väg. Vägen kommer att utgöra den mest gena och naturliga kopplingen mellan Kvarnbäck och den del av Maglehill där kommunal service i form av skola, förskola och särskilt boende för äldre planeras. Kommunen behöver ta över huvudmannskapet och därefter bygga ut möjligheterna för cykling längs med vägen.” Det innebär att Höörs kommun har gjort bedömningen att detta är den genaste vägen för de oskyddade trafikanterna och vill säkerställa ett framtida GC-stråk genom att ha ansvaret för bland annat gatustrukturen.

## Föreslagen bebyggelse

Stadsdelsprogrammet kommer fram till att kommunen behöver ta över huvudmannskapet för gatustrukturen, vilket medför att marken behöver planläggas. Eftersom fastigheterna utmed gatorna inte heller är planlagd har Höörs kommun bedömt att det är lämpligt att även bostadsbebyggelsen ska planläggas.

### Bostäder

Inom planområdet finns 16 bostadsfastigheter (varav 15 är bebyggda). Kommunens mark (Höör 19:7) är idag inte bebyggd men föreslås i det aktuella planförslaget kunna byggas med ca 3 nya fastigheter.

## Föreslagen grönstruktur

### Naturområden

I den norra, västra och södra delen av planområdet har en del mark försetts med regleringen NATUR. Detta för att skapa ett större sammanhängande naturområde med den befintliga detaljplanen för Maglehill Åkersberg 1:6.

Avsikten med föreslagen detaljplan är att möjliggöra cykling utmed Alve Nils väg /Otto Hans väg. Genom naturstråk är det tillåtet att anlägga gång- och cykelstråk. I detaljplanen för skolan och trygghetsboendet (utmed Maglasätevägen) har det planerats för ett bro med gång- och cykelvägsförbindelse mellan den nya skolan och Per Nils väg, se figur 2. I den södra delen av det aktuella planförslaget har mark reglerats till natur med ändamålet att innehålla en gång- och cykelvägsförbindelse.

Kraftringen Nät AB har efterfrågat plats för en transformatorstation öster om Per Nils väg. Inom naturområdet direkt öster om vägen kommer det således att finnas plats för en transformatorstation.

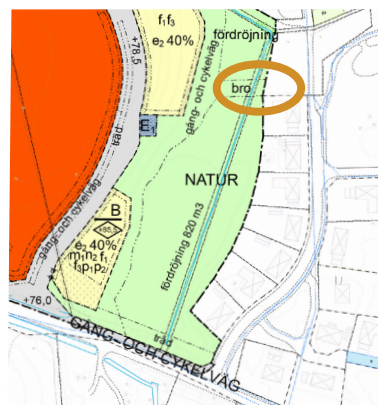
## Föreslagen trafikstruktur

### Vägar

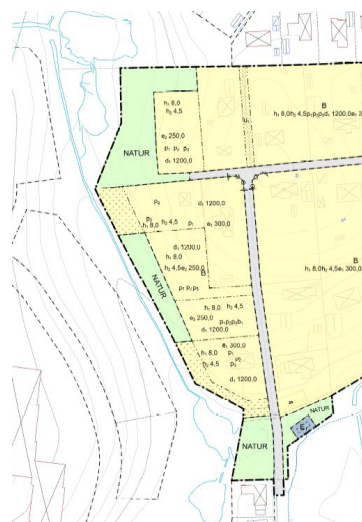
Planområdet består av befintliga fastigheter och gatans bredd idag är den yta som finns mellan fastighetsgränserna. Höörs kommun har för avsikt att använda samma gaturum med några få undantag vid Alve Nils väg för att kunna bibehålla samma bredd på vägen hela sträckan, det vill säga det kommer generellt inte tas mark i anspråk från fastighetsägarna för att bredda gatan, utan gatan kommer behålla den gatubredd som finns mellan fastighetsgränserna (som är cirka 5-6 m). Sträckningen utmed Alve Nils väg, där det finns kommunal mark öster om vägen, kommer att breddas så att gaturummet blir sex meter brett. När gatuområdet når till befintlig bostadsbebyggelse återgår gatubredden till den bredd som finns mellan fastighetsgränserna.

Per Nils väg ansluter till Maglasätevägen i söder och Alve Nils väg ansluter till Dammgatan i nordöst.

Idag har de boende lagt stora stenar på vägen vid korsningen Per Nils väg och Otto Hans väg. Dessa stenar kommer tas bort när det blir kommunalt huvudmannskap, det vill säga att kommunen sköter



Figur 2. Utsnitt från den antagna detaljplanen för skola och trygghetsboende där regleringen bro är inringad och som har för avsikt att binda samman det nya området med Per Nils väg genom en GC-förbindelse.



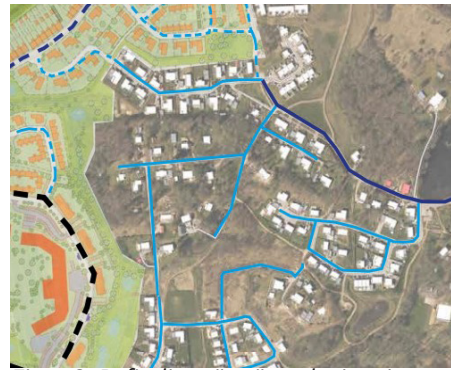
driften/underhållet av vägarna. Kommunen tar bort stenarna då de utgör ett hinder (vilket är dagens syfte). Kommunen vill istället skapa goda förutsättningar för nyttotrafik såsom post, räddningstjänst, sophantering, hemsjukvård, bud etc. Genom att stenarna tas bort skapas det möjlighet för genompassage för denna nyttotrafik. Smidigare rutter kan planeras för post, hemsjukvård m.m.

Delar av gatustrukturen avslutas idag av att gatan bara tar slut, det finns inte någon vändzon i slutet av gatan. I och med det aktuella planarbetet har Höörs kommun för avsikt att skapa en vändzon inom planområdet på mark som idag redan är i kommunal ägo. Detaljplanen föreslår en vändzon i slutet Alve Nils väg, vid den punkt där det idag finns ett gång- och cykelstråk till lekplatsen/Per Nils väg. Den vid den andra återvändsvägen kommer ingen vändzon anläggas då topografin på platsen inte möjliggör en säker och funktionell vändzon utan att göra för stor påverkan på omgivningen i form av utfyllnader mm. Det kan komma att anläggas en mindre parkering för några besökare för att möjliggöra en vändning för personbilar. Efter diskussion med MERAB så konstaterar de att sopbilen inte kan ta sig ner till fastigheterna idag på grund av nivåskillnaderna utan soptunnorna flyttas vid tömning upp till hörnet av Per Nils väg. Hur man ska lösa sophantering för dessa två fastigheter får lösas i samråd med MERAB och kommunen.

Genom att gatumarken blir kommunal öppnas gatan upp. Det kan medföra en ökad trafik eftersom det nu kommer vara möjligt att ta sig från Dammgatan via Alve Nils väg, Otto Hans väg och sedan Per Nils väg innan man når Maglasätevägen. Höörs kommun bedömer att det inte kommer bli någon nämnvärd trafikökning eftersom sträckningen inte är en gen väg och innehåller ett flertal backar och krön vilket inte heller medför till att folk ska uppleva vägsträckningen som ett smidigt vägval. Gatorna kommer efter upprustning att klara den trafikökning som detaljplanen medför. Det är möjligt att kommunen bedömer att det finns behov av en hastighetsdämpande åtgärd och anlägger en sådan inom området. En sådan åtgärd kan komma i samband med att gatorna iordningställs enligt kommunens standard eller så kommer den i efterhand för att kommunen bedömer att en hastighetsdämpande åtgärd behövs för gatustrukturen.

Efter att Höörs kommun tar över huvudmannskapet för vägarna (Per Nils, Otto Hans och Alve Nils) behöver vägarna få en uppgraderad standard. Området är befintligt och den befintliga vägbredden tillåter inte den kommunala standarden som annars brukar användas för kommunala gator. Kommunen har gjort bedömningen att det inte är rimligt att göra de markanspråk på privata fastigheter som en kommunal standard med full vägbredd hade krävt. Upprustningen kommer därför utgå från befintlig vägbredd med enstaka hörnavskärningar. Det innebär bland annat belysning och asfaltering av vägarna.

Stadsdelsprogrammet redogör även att Alve Nils väg kommer utgöra den mest gena och naturliga kopplingen mellan Kvarnbäck och den del av Maglehill där det planlagts för kommunal service i form av skola, förskola och särskilt boende för äldre. Därför behöver kommunen bygga ut möjlighet för cykling längs med vägen.



Figur 3, Befintligt vägnät redovisat i Stadsdelsprogrammet

av



Figur 4, Nya föreslagna kopplingar på gång- och cykeltrafik vägnätet i Stadsdelsprogrammet.



Foto Befintlig avgränsning.



Figur 5, Föreslaget vägnät som redovisas enligt detaljplanen.

### Gång- och cykeltrafik

Höörs kommun vill skapa en gen gång- och cykelväg mellan Kvarnbäck och det nya skolområdet utmed Maglasätevägen. Tanken är att binda samman Dammgatan med de gång- och cykelstråk som finns intill och i förlängningen av Alve Nils väg, se figur 6. Eftersom gaturummet endast blir sex meter brett på plankartan för Alve Nils väg (sträckningen mellan befintlig gång- och cykelbana och fastigheten Åkersberg 1:132) finns det inte utrymme för en separerad gång- och cykelbana. Utan det kommer att bli blandtrafik med hastighetsbegränsning på 30 km/h. Trafikrörelserna inom området anses förbli låga att riskerna för konflikter mellan cyklister och övriga trafikslag anses vara få.

### Parkering

Parkering ska ske på den egna fastigheten, dvs inom kvartersmark. Vägarna inom planområdet kommer förbli fortsatt smala, parkering längstmed vägarna kan därför bli svårt. En mindre besöksparkering kommer möjliggöras vid Naturområdet i nordväst.

### Gatukostnadsutredning

Höörs kommun har tagit fram en Gatukostnadsutredning den 2021-11-26 av Söllscher, lantmäterikonstult AB. För att utreda möjligheten att ta ut delar av investeringskostnaden för upprustningen av vägar från fastighetsägarna som får nyttan av att kommunen förbättrar standarden samt tar över driften.

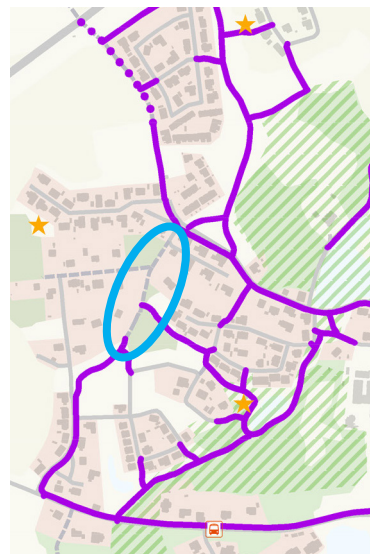
I detaljplanerförslaget har Höörs kommun för avsikt att ta över huvudmannaskapet för de allmänna platserna inom planområdet. När kommunen tar över huvudmannaskapet följer det att kommunen tar ansvaret för utbyggnad, upprustning och underhåll av gator och andra allmänna platser inom detaljplaneområdet. Kommunen har därav för avsikt att, i den mån det är möjligt, rusta upp de befintliga gatorna inom planområdet till ortstandard och anlägga två vändplatser.

I plan- och bygglagen 6 kap 24 § (2010:900, PBL) framgår det att kommunen har rätt att besluta om fastighetsägarens skyldighet att betala gatukostnaden för upprustning och utbyggnad av allmän plats inom ett område (nedan kallat fördelningsområde). Fördelningen av kostnaderna ska ske på ett skäligt och rättvist sätt. I enlighet med PBL 6 kap. 24 § ska kommunen besluta om vilka kostnader som ska fördelas, avgränsningen av det område inom vilket fördelningen ska ske samt grunderna för fördelningen. Gatukostnadsutredningen ska vara underlag för kommunens beslut.

Förslaget till gatukostnadsutredning kommer ställas ut parallellt med planförslaget och berörda fastighetsägare får chansen att komma med skriftliga synpunkter på förslaget till gatukostnadsutredning. De synpunkter som inkommer under samrådstitiden sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse. Därefter kommer förslaget till gatukostnadsutredning att bearbetas, bland annat utifrån inkomna synpunkter. Vid bearbetningen kan kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund komma att förändras.

Efter bearbetningen ställs förslaget till gatukostnadsutredning ut på granskning. Under granskningstiden har berörda fastighetsägare ytterligare en möjlighet att skriftligen komma in med synpunkter. De synpunkter som inkommer under granskningstiden sammanställs och besvaras i en granskningsredogörelse. Förslaget till gatukostnadsutredning kan förändras i mindre omfattning efter det att granskningstiden är slut.

Efter granskning och eventuella mindre revideringar av förslaget till gatukostnadsutredning lämnas förslaget till kommunfullmäktige för att fastställas. Kommunfullmäktiges beslut innebär att kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunderna fastslås. Med andra ord är det i och med kommunfullmäktiges beslut som det bestäms hur mycket varje fastighet ska betala i gatukostnadsersättning.



Figur 6. Visar ett utsnitt från cykelkartan där kopplingen mellan Dammgatan och befintliga gång-cykelvägnät saknas (markerad med en cirkel).

## Teknisk försörjning

### Energiförsörjning, tele och bredband

Kraftringen är ledningsägare för elnätet inom planområdet. Idagsläget har Kraftringen ledningar i Per Nils väg, Otto Hans väg och Alve Nils väg. Eftersom det finns ledningsnät utbyggt är det även möjligt att ansluta en mindre andel nya bostadsfastigheter till ledningsnätet.

Kraftringen har varit i kontakt med kommunen vid planläggandet av skolan och trygghetsboendet (sydväst om det aktuella planområdet) och i detta skede lämnat förslag på var det behöver finnas transformatorstationer för hela Höör väster. Inom detaljplanen finns ett föreslaget område för transformatorstation öster om Per Nils väg. Området för transformatorstationen, på plankartan betecknade "E", föreslås ligga inom samma fastighet som den allmänna platsmarken och Kraftringen AB ansöker om ledningsrätt eller avtalsservitut eller så tecknas markupplåtelseavtal för transformatorstationerna. Tekniska anläggningar, transformatorstationer, kan även avstyckas till fastighet som övergår i kraftbolagets ägo.

Skanova har ledningsnät i gatumarken till alla bostadsfastigheterna. Eftersom ledningarna hamnar inom allmän platsmark innebär det att den marken bland annat är till för allmänna ledningar. Det här betyder att det inte är nödvändigt med någon flytt av befintliga ledningar. Ledningar som ligger på bostadsmark ska den egna fastighetsägaren ha kunskap om var dessa finns. Skanova har även ett ledningstråk mellan fastigheterna Åkersberg 1:120 och Åkersberg 1:128 som går vidare norrut mot bebyggelsen utmed Evert Nils väg, detta ledningsstråk säkerställs på plankartan genom ett u-område.

Det finns fiberanslutning i dagsläget till den befintliga bostadsbebyggelsen söder och öster om planområdet och således är det möjligt att koppla på den nya bebyggelsen på fibernätet.

### Vatten och spillvatten

Området har kommunalt vatten och avlopp i dagläget, vilket innebär att den föreslagna bebyggelsen som möjliggörs kan ansluta till det kommunala ledningsnätet.

### Dagvattenhantering

Gatumarken ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten, vilket medför att ledningsägaren (Mitt Skånevatten) kommer behöva anlägga ledningar för detta. Eftersom gatan regleras som allmän platsmark är det möjligt att lägga ledningarna i gatumarken.

Dagvattenledningar för avledning av dagvatten gata bör anslutas till befintligt dagvattennät längre söderut i Per Nils väg respektive Lilys väg. Bräddledningar anläggs till det dike som sträcker sig längs södra gränsen på fastigheterna Åkersberg 1:146 och Åkersberg 1:127.

Dagvattenhantering för kvartersmarken (bostadsmarken) är att dagvattnet fördröjs på den enskilda fastigheten. Eftersom fastigheterna inom planområdet är stora finns det goda infiltrationsmöjligheter.

Området kantas av diken där det finns utrymme för omhändertagande av ytterligare dagvatten. Intill området finns också översvämningssytor med god kapacitet.

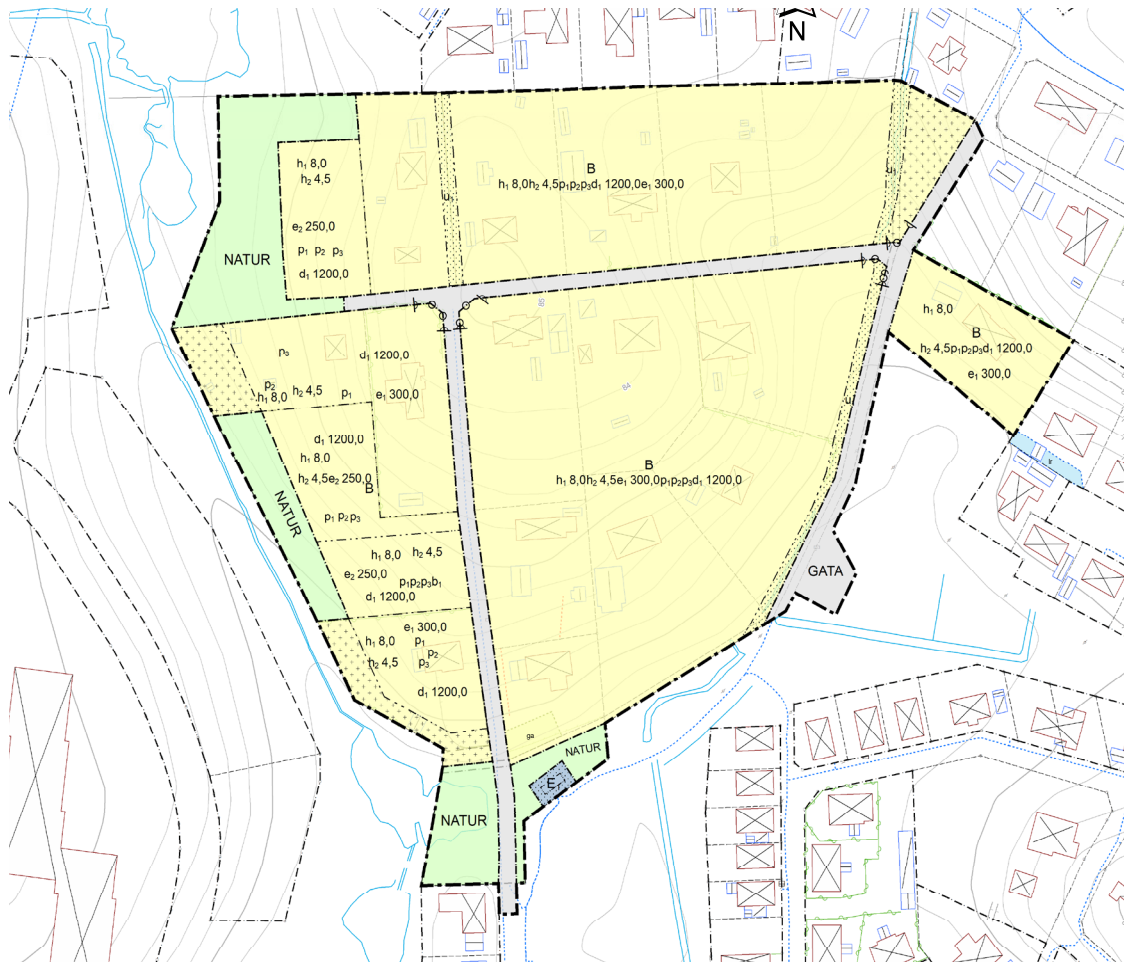
### Avfallshantering

MERAB:s riktlinjer för hämtning av hushållsavfall är att "avståndet mellan avfallsutrymmet/uppställningsplatsen för behållare och insamlingsfordonets anföringsplats får inte överstiga 50 m." "Vid hämtning av kärl som rullas fram av abonnenten till bilen accepteras endast kortare avstånd (högst ca fem m). Hämtningens lutning får inte överstiga 1:12, det vill säga max en m höjdskillnad på tolv m avstånd." Två av fastigheterna som finns inom planområdet kommer att få flytta sina sopkärl utanför sin fastighet för att uppnå MERAB:s krav för hämtning detta för att lutningen på vägen kan tillgodoses.



### **Brandvattenförsörjning**

Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter och avståndet mellan byggnadens fasad och brandbilsstege bör högst vara nio meter. Hela planområdet utgår från ett befintligt bostadsområde med tillhörande gatustruktur. Flertalet av bostadshusen ligger i anslutning till gatorna. Det finns ett bostadshus som ligger 50 meter från gatan, men det är den bostadsenhet som ligger längst från gatan. Det betyder att alla bostadshus kan nå inom 50 meter från uppställningsplatsen för räddningsfordonet. Åtkomst från olika håll uppnås också genom att planområdet kan nå från Per Nils väg (när Maglasätevägen från denna gata) och från Alve Nils väg (när Dammgatan från denna gata).



Figur 7. Förslag till detaljplan

## Motiv till planbestämmelser

### Användning av mark och vatten

#### B (bostad)

Det ska vara möjligt att bebygga marken som regleras med "B" med bostäder. Avsikten med planarbetet är att reglera gaturummet till kommunalt huvudmannaskap och när denna reglering görs genom att upprätta en detaljplan så regleras även bostadsbebyggelsen som i nuläget inte är detaljplanlagd. Inom begreppet "B" regleras olika utfomningskrav (ex. nockhöjd), dessa regleras genom egenskapsbestämmelser (som finns redovisade på plankartan och längre ner på denna sida).

#### NATUR (grönområde)

För att skapa rekreativstråk, möjliggöra dagvattenfördröjning och sammanlänkning av gång- och cykelnät m.m. har mark reglerats som natur. Två Naturområden är utpekade intill de nya fastigheterna som ska förtäta området. Motivet till dessa områden är för att gynna det biologiska mångfalden och skapa en buffertzonen mellan dagvattenzonen i Maglehillområdet och den nya bebyggelsen. Då befintliga fastigheter ligger i direkt anslutning till dagvattenområdet i väster så kommer naturområdet inte vara lika lätt att utnyttja och ta sig till för allmänheten men känslan av privatisering av hela området kan minska när området blir allmän platsmark. Från vändzonen i nordväst kan allmänheten och boende ansluta till de blågröna stråken som är skapade i Maglehillområdet.

#### GATA

Användningen är till för att reglera gatustrukturen i planområdet.

### E (transformatorstation)

Kraftringen har i ett tidigare skede pekat ut olika platser inom Höör väster som är lämpliga för transformatorstationer. Öster om Per Nils väg och norr om befintlig lekplats har Kraftringen pekat ut ett läge för transformatorstation. Inom E-området finns ett byggbart område på ca 20 m<sup>2</sup> och utanför finns en buffertzona på 5 meter där det inte får uppföras byggnad eller finnas brännbart upplag. Där det finns gata framför har området minskats något.

## Omfattning

### Största tillåtna byggnadsarea per fastighet

e<sub>1</sub> 300

Största tillåtna byggnadsarea innebär att den totala byggnadsarean av alla byggnader på fastigheten inte får överstiga den reglerade byggnadsarean.

Planområdet regleras till maximal byggnadsarea på 300 kvm per fastighet för den befintliga bebyggelsen. Detta för att ta hänsyn och anpassa till den fastighet som har bebyggt med mest yta.

e<sub>2</sub> 250

För de nya fastigheterna begränsas byggrätten till 250 kvm per fastighet. Detta för att för att både följa samma byggrätt som kommunen brukar ha på fribyggartomter och för att minska risken att fastigheterna fylls ut och den befintliga grönstrukturen som finns på fastigheterna helt försvinner om en stor byggrätt tillåts.

Regleringarna möjliggör en största byggnadsarea men det finns inget krav på att hela ytan som tillåts på respektive fastighet behöver bebyggas.

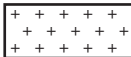
### Utfartsförbud



Utfartsförbud är utsatt intill korsningar för att inte det ska vara möjligt att angöra in- och utfart till fastigheter precis i korsningarna.

## Placering, utformning, utförande

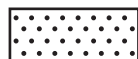
### Marken får endast förses med komplementbyggnad



Områden närmast plangränsen i väst och befintliga blågröna stråk i detaljplanen för Maglehill etapp 1 är korsprickade och anses enbart lämpliga att bebygga med mindre komplementbyggnader. Detta för att inte möjliggöra att bostadshus kommer nära rekreativstråken och därmed minskar attraktiviteten till att vistas och promenera längst dessa stråk pga att fastigheterna kommer för nära och området får en känsla av att vara halvprivat.

Området närmast Alve Nils väg närmast Ernst Nils väg är även det korsprickad detta, då ytan mellan den öppna bäcken/diket och vägen Alve Nils väg, inte är lämplig både i storlek och utformning för annan bebyggelse än komplementbyggnader.

### Marken får inte förses med byggnad



Alla områden som är punktprickade i detaljplanen får inte bebyggas då antingen öppna diken föreligger som är viktiga för dagvattenhantering inom befintlig bebyggelse eller att underjordiska ledningar finns.

### Placering

p<sub>1</sub>

**Byggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns och gräns mot gata.** Denna bestämmelse finns för att minska brandspridning mellan byggnader och ge en öppen gatubild.

p<sub>2</sub>

**Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns gäller komplementbyggnad.**

Minsta avstånd till fastighetsgräns för komplementbyggnader är 1 meter för att möjliggöra att skötsel av byggnaden kan göras inne på fastigheten.

p<sub>3</sub>

**Byggnad ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata gäller komplementbyggnad.**

För att säkerställa trafiksäkerhet från komplementbyggnader så som garage och carport ska minsta avstånd till gata vara 6 meter.

**h<sub>1</sub>8,0**

### Nockhöjd

Planområdet har försetts med en nockhöjd på åtta meter vilket innebär att det är möjligt att bygga tvåvåningshus, beroende på hur man utformar bebyggelsens tak. Det är också tillåtet att bygga 1-1½ plans hus. Nockhöjden är endast en begränsning i höjdded, vill man bygga ett lägre hus är det upp till byggherren. Det finns ingen reglering om takvinkel eller byggnadshöjd vilket gör det möjligt att bygga en byggnad som har nästan åtta meter i byggnadshöjd och sedan ett platt tak på det, vilket betyder att nockhöjden hamnar på åtta meter. Denna reglering är både på den befintliga bebyggelsen och för den nya.

**h<sub>2</sub>4,5**

### Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.

Komplementbyggnadernas totalhöjd regleras inom detaljplanen till att vara maximalt 4,5 meter. Motivet till bestämmelsen är att komplementbyggnader ska vara underordnade volymmässigt jämfört med huvudbyggnaden.

**b<sub>1</sub>**

### Endast suterränghus/slutningshus

Området sluttar åt väster med 5 meter detta gör fastigheten lämplig för suterränghus för att minska mängden schack och utfyllnad på fastigheten för att möjliggöra en normal grundläggning för ett en eller en och ett halvplanshus.

**d<sub>1</sub>1200**

### Minsta fastighetsstorlek är 1200 m<sup>2</sup>.

Minsta fastighetsstorlek inom planområdet är 1250 m<sup>2</sup>. Detta då fastigheterna inom området är stora och känslan är småskalig bebyggelse på stora fastigheter med uppväxt vegetation mellan bebyggelsen. Befintliga fastigheter är mellan 3465 m<sup>2</sup> och 1239 m<sup>2</sup>, minsta fastighetsstorlek anses därför vara 1200 m<sup>2</sup>.

**u<sub>1</sub>**

### Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Inom planområdet inom fastigheten Åkersberg 1:113 går en bäckfåra eller dike (Åkersberg S:2) genom fastigheten. Diket går sedan in i en underjordisk kulvert längst med väggkanten längst Åkersberg 1:118. Diket öppnar upp och går i dagen längst med Åkersberg 1:126 och vidare längst med Åkersberg 1:127 utanför planområdet.

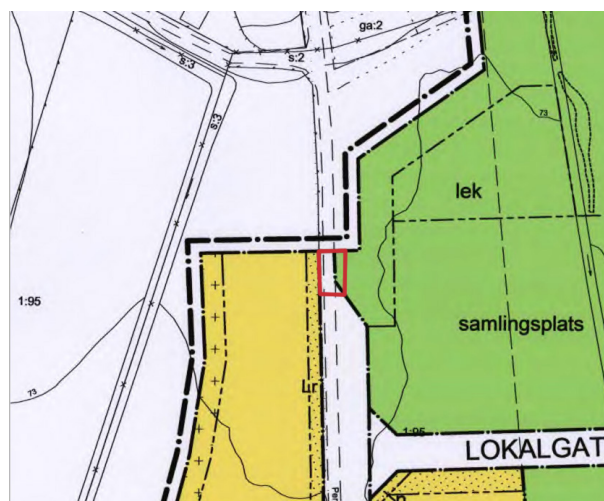
## Konsekvenser

Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och måste således följas.

Marken öster om Alve Nils väg omfattas av en gällande detaljplan som reglerar marken som allmän plats natur. I och med den aktuella detaljplanen kommer de delar av gällande detaljplan som berörs av planområdet att ersättas av föreslagen detaljplan, med beteckningen gata, se figur 8.



Figur 8. Visar ett utsnitt från gällande detaljplan, där den röda linjen visar vilken del av gällande detaljplan som upphävs.



Figur 9. Visar ett utsnitt från gällande detaljplan, där den röda linjen visar vilken del av gällande detaljplan som upphävs.

Även den södra delen av planområdet berörs av en gällande detaljplan där markanvändningen är reglerad till gata och natur. Detta markområde kommer ersättas av regleringen gata, se figur 9. Denna reglering genomförs för att det ska bli samma vägbredd mellan föreslagen detaljplan och vid anslutningen till Per Nils väg som ligger utanför det aktuella planområdet. Om marken inte ändras från natur till gata innebär det att Per Nils väg inom planområdet får en gatubredd på cirka 6 meter och gatubredden utanför fastigheten Vinterskivlingen 1 bibehåller gatubredden mellan 3-8 meter (gällande detaljplan har en avsmalning från åtta meter till tre eftersom de ville göra en bra anslutning till gatans vidare sträckning norrut), där den smala delen är i anslutning till det aktuella planområdet.

Skanova har ledningar både i gatorna och över fastigheter (se lägesbeskrivning "Övrig infrastruktur" under förutsättningar). I vanliga fall säkerställs ledningsstråk genom ett u-område som förser fler än en fastighet. Skanova har däremot informerat att det pågår stängning av Skanova (Telias) kopparnät i Sverige och att berörd kabel är relativt liten. Kopparnätet kommer sannolikt vara stängt senast 2030 (enligt Skanova) så de ser inget behov av u-område för kabeln som funnits där länge. Det aktuella läget på kabeln säkerställs ändå eftersom plankartan reglerar att huvudbyggnad ska ligga minst fyra meter från fastighetsgräns. Dessutom brukar fastighetsägare ha kännedom om var det finns ledningar och undviker av den anledningen att placera byggnader som inte kräver bygglov.

## Mark, luft och vatten

### Markföroreningar

Planområdet är ett äldre bostadsområde och inga kända markföroreningar förväntas finnas inom planområdet.

### Radon

Planområdet ligger inom normalrisk område för radon. Radonskyddad grund rekommenderas.

### Miljö kvalitetsnormer för luft

I Höörs kommun redovisas uppmätta halter för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>). 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/m<sup>3</sup> per år och för partiklar gäller också 40 µg/m<sup>3</sup> per år.

För Höörs tätort ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 7-10 µg/m<sup>3</sup> och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12-14 µg/m<sup>3</sup>. Därför bedömer Höörs kommun att den inte finns någon risk att inte nå miljö kvalitetsnormerna för luft.

### Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Utökningen av verksamhetsområdet rör samtliga vattentjänster – dricksvatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet. Avsikten är att dagvatten för gatan ska anslutas till befintligt dagvattnenär längre söderut i Per Nils väg respektive Lilys väg. Bräddningsledningar anläggs till det dike som sträcker sig längs södra gränsen på fastigheterna Åkersberg 1:146 och Åkersberg 1:127. Dagvattnet leds sedan vidare till recipienten Höörsån och sedan vidare till Ringsjön som inte uppnår god kemisk ytvattenkvalitet (enligt Viss 2019-04-11). Detta beror på för höga halter av kvicksilver och Bromerad difenyleter. Då förekomsten av dessa ämnen beror till stor del på luftnedfall är ämnena undantagna från kvalitetskravet att uppnå god kemisk status. Övriga prioriterade ämnen Kadmium, Bly och Nickel har uppmätts i halter som ligger under de värden som tillåts enligt MKN:na. Detaljplanen bedöms sammantaget ej medföra att MKN:na överskrids då förändringen är liten mot befintligt.

## Natur- och kulturmiljö

Påverkan på natur- och kulturmiljö, planområdet innehåller mest kvartersmark i form av privata enbostäder med trädgårdar. 3 stycken större fastigheter eller delar av fastigheter inom planområdet är idag obebyggda och naturmark. Två av dessa delar är kommunens fastighet Åkersberg 1:95 och kommer i och med planläggningen av området planläggas som bostadsmark. Åkersberg 1:113 är idag läget privatägd och kommer även den att planläggas för bostadsändamål. Påverkan på natur och kulturmiljö på grun av planen bedöms som liten då ytterst liten del av området ändrar från sin befintliga användning.

Fastighetsägarna har även idag möjlighet att förändra sina fastigheter och ta bort vegetation utan tillstånd. Planen anger en minsta tomtstorlek på 1200 kvm för att värna om områdets karaktär med stora fastigheter med mycket grönska. Några fastigheter kommer trots planbestämmelsen kunna stycka av sina fastigheter och en viss förtätning kan vara möjlig.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Planområdet ligger inte en bullerutsatt miljö. Någon risk att riktvärdena för buller vid bostadsbebyggelse (2015, på 60 dBA vid fasad och 50 dBA vid uteplats överskirds) bedöms inte finnas. Någon bullerberäkning har därför inte bedömts som nödvändig.

### Risker

Området ligger drygt 300 meter från väg 13 som är transportled för farligt gods. Någon risk för olyckor med farligt gods bedöms inte föreligga inom planområdet.

## Sociala konsekvenser

### Trygghet

Områdets trygga småskaliga karaktär förändras inte i och med planläggningen av området. Med fortsatt stora tomter med mycket naturlig vegetation och smala vägar så kommer området förbli ett lugnt område utan mycket trafik.

### Mötesplatser

Det kommer inte finnas några direkta mötesplatser inom planområdet. I närliggande området Åkersberg finns det lekplatser och parkmark för sociala möten av olika slag. Detta området knyter direkt an med planområdet. Det nya området Maglehill kommer även ha välplanerade naturstråk och mötesplatser i form av idrottsplats, skola och särskilt boende.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

Tanken med planläggningen är inte att det ska krävs så mycket markanspråk för att genomföra planen. Det befintliga gaturummet ska i huvudsak användas. Åkersberg S:2 är en samfällighet som kan påverkas eller släckas ut på grund av planläggningen så den ligger längst med Alve Nilsväg och det finns behov av att bredda gaturummet längstmed Alve Nils väg för att möjliggöra en säker gång och cykelväg.

Åkersberg 1:94 är privatägd och del av Alve Nils väg. Vid genomförandet av detaljplanen behöver Höörs kommun ta över fastigheten och fastighetsreglera den till en av kommunens fastigheter.

## Nio hållbarhetsperspektiv

### Befolkningstillväxt

Detaljplanen medger 3 nya fastigheter som kan bebyggas vilket bidrar till en viss befolkningstillväxt.

### Samspel och möten

En utbyggd infrastruktur med en gen gång och cykelväg kan främja rörelse och möten i området.

### Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa

Planområdets centrala placering i tätorten underlättar de boendes vardagsliv både när det gäller pendling och närhet till service. Det nya skolområdet väster om planområdet kommer underlätta vardagslivet ytterligare.

Möjligheten att kunna skapa en gen cykelväg i blandtrafik via Alve Nils väg kommer även gynna befolkningen i de närliggande områdena när det gäller att kunna ta sig mellan bostad och förskola och skola.

### Identitet

Området är utbyggt först och främst som ett fritidsområde utanför tätorten. Tätorten har sedan expanderat och växt ihop med planområdet. Området har ändå kunnat bibehålla sig karaktär med stora tomter och mycket vegetation samt sin kuperade terräng där många av husen är byggda i sutter-

räng. Även det smala gaturummet är en viktig karaktär i området. Viktigt i planskedet är att man inte tillåter små tomter och breda gaturum för att kunna bibehålla den lantliga karaktären i området.

### **Miljöanpassat transportsystem**

Planområdet ligger nära Höörs station med möjlighet att resa kollektivt. Cykelstråk med hög framkomlighet gör det lätt att välja cykeln och underlättar vardagen för dem som inte har något annat transportmedel att välja på.

### **Hushållning med mark- och vattenresurser**

Planområdet är centralt beläget i Höörs tätort. En möjlig förtätning av de grönområden inom planområdet som förnärvarande används väldigt sparsamt och som saknar höga naturvärden är en bra hushållning av mark.

### **Prioritera cykeln som transportmedel!**

Genom att skapa gena och bra cykelstråk mellan Maglehill och Kvarnbäck gynnas cykeln som transportmedel. Dagens underhåll på vägen gör att en säker cykelväg inte är möjlig, med en upprustning av väg underhållet så kan en bra koppling mellan områden säkerställas.

### **Skydd av natur-, kultur-, och rekreationsvärden**

Planen redovisar naturområden som skyddande barriär mot det grönbåa stråket som går vid Maglehill. Naturområdena är utpekade på de fastigheter som ägs av kommunen och som är obebyggda. Minskat intrång i befintliga grönområde kan gynna både rekreationsvärden och naturvärdena både för nya och befintliga områden.

## **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 infl ytande 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.

I dagläget har barn och unga ett naturnära bostadsområde i en trygg miljö. I Höörs tätort finns det ett centralt skolområdet. Konsekvensen av det är att många barn har idag en relativt lång väg till skolan med många trafikerade vägar att korsa. Barn och ungdomars självständighet försämras därmed. Långt framskridna planer på en ny skola för F-6 finns inom Höörs kommun. Denna skola och idrottshall har börjat bebyggas på Maglehillområdet i direkt anslutning till planområdet. Denna skola kommer skapa en ökad närhet för barn in Höör och även möjliggöra att barn och ungdomar kan tidigare ta sig säkert till skolan och fritidsaktiviteter. Den gena gång och cykelvägen längst med Alve Nils väg kommer ha en stor roll i att skapa en attraktiv skolväg från Höör Väster/Kvarnbäck och det nya skolområdet.

## **Nollalternativ**

Nollalternativet redogör för konsekvenserna om inte planläggning sker. Konsekvenserna för bebyggelsen i området påverkas inte direkt av att planläggning inte sker. Fastighetsägarna kommer inte ha samma säkerhet i vad de får och inte får bygga som om området är detaljplanerat. Grannar har även större möjlighet att påverka vad som byggs då bygggrätten inte är reglerad genom en detaljplan. Utan detaljplan görs en lämplighetsprövning i bygglovet samt grannhörande i de flesta ansökningarna.

Skötseln av vägen skulle i detta scenario inte bli kommunal utan förbli privat, i dagens läge får kommunen in många klagomål från fastighetsägarna på brister i vägens standard men standarden är lite olika beroende på var i området man befinner sig.

I detta scenario hade ingen kommunalt utpekad cykelled kunnat skapas mellan nya Maglehill och Kvarnbäck. Man hade inte heller kunnat stoppa att kommuninvånarna valde vägen längst Alve Nils

väg som cykelväg men risk för olyckor hade förelegat då standarden på Alve Nils är låg, den är både tidvis brant och med många hål i det grusade vägunderlaget. Vägen är även dåligt upplyst.

Senariot innebär även att ingen öppning av vägen mellan Otto Hans och Per Nils väg görs vilket gör att räddningstjänst, sophantering och post inte kan effektivisera sina rutter. Det kan även innebära längre responstid än om vägen hade varit öppen. I gengäld garanteras fastighetsägarna att ingen genomfartstrafik har möjlighet att passera.

## Mellankommunala frågor

Föreslagen etablering bedöms inte påverka handelsmönstret mer än lokalt. Området är centralt placerat i kommunens huvudort och resemönstren i samband med livsmedelsinköp begränsas normalt till kortare sträckor lokalt inom huvudorten. Planområdet innebär enbart en mindre tillökning av möjliga nya fastigheter och kommer inte ha någon påverkan för andra kommuner.

## Förutsättningar

### Bakgrund och stadsdelsprogram

Ett stadsdelsprogram för västra Höör mellan Maglasätevägen och väg 13 togs fram och var ute på samråd under perioden 21 maj - 11 juni 2019. Stadsdelsprogrammet tar upp förslag för utbyggnaden av området som helhet för att tidigt sätta de övergripande strukturerna, bebyggelse typer, vägnät och grönstruktur.

Syftet med programmet är att underlätta och samordna de olika planuppdrag och exploateringsprojekt som kommer att pågå under de närmaste åren för västra Höör, och särskilt för Maglehill. Utbyggnaden av västra Höör delas in i flera olika etapper.

Planområdet omnämns i stadsdelprogrammet som en del av "viktiga åtgärder för att komplettera befintligt GC-nät". Alve Nils väg och Otto Hans väg kommer att utgöra den mest gena och naturliga kopplingen mellan Kvarnbäck och den del av Maglehill där kommunal service i form av skola, förskola och särskilt boende för äldre planeras.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Höörs kommuns översiktsplan från 2018 anger markanvändningen som stadbygd som förväntas förbli oförändrad.

- Staden ska utvecklas utifrån befintlig struktur.
- Utbyggnad av större områden måste medge etappvis utbyggnad.
- Ny bebyggelse ska anpassas efter befintlig topografi och ta vara på naturliga förutsättningar.
- Kulturmiljö ska beaktas i samband med planeringen för ny bebyggelse.
- Koppling till cykelvägnät och kollektivtrafik ska beaktas i samband med ny bebyggelse.

#### Länsstyrelsens granskningsyttrande

Enligt plan- och bygglagen, PBL, ska länsstyrelsen yttra sig över kommunernas förslag till översiktsplan och lämna ett granskningsyttrande. Av granskningsyttrandet 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.

Höörs kommun kan inte finna att det aktuella planområdet finns utpekade i länsstyrelsens granskningsyttrande.



## Regionplanen

Regionplanen för Skåne 2022-2040 antogs av regionfullmäktige den 14 juni 2022.

I regionplanen har 6 stycken planeringsstrategier tagits fram:

Planeringsstrategi 1: Utveckla flerkärnigheten och stärka samspelet mellan stad och land.

Planeringsstrategi 2: Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne.

Planeringsstrategi 3: Stärka mångfalden av attraktiva och hälsofrämjande livsmiljöer med tillgång till rekreation.

Planeringsstrategi 4: Växa effektivt med en balanserad och hållbar resursanvändning.

Planeringsstrategi 5: Planera för en god miljö och en hållbar resursanvändning.

Planeringsstrategi 6: Stärka Skånes relationer med omvärlden.

Detaljplanen bedöms inte påverka regionplanens planeringsstrategier negativt. Inga utpekade intressen står in konflikt med regionplanen.

## Detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

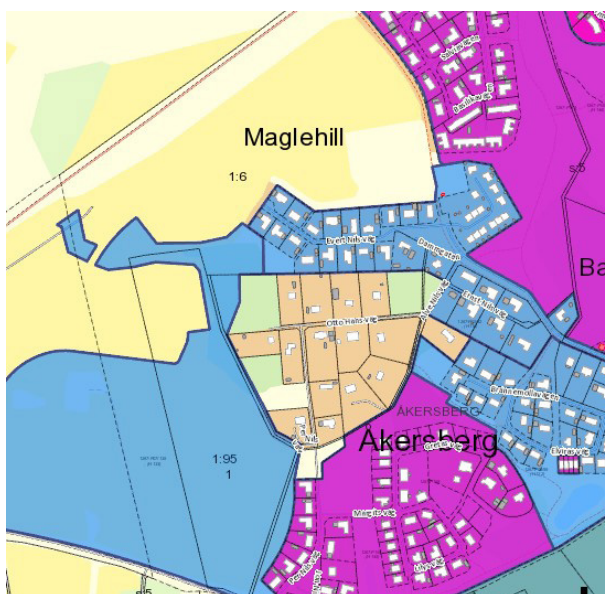
Däremot är all mark runt det aktuella planområdet detaljplanerat. Den senaste antagna detaljplanen är den väster om planområdet för ändamålet skola och trygghetsboende, men marken närmast det aktuella planområdet är reglerat som naturmark. Marken som gränsar till planområdet i sydöst är också planerat som naturmark. Norr och nordöst om planområdet är marken närmast planområdet reglerat för bostadsändamål. De angränsande detaljplanerna syns på figur 10.

### Riksintressen och strandskydd

Detaljplanen berörs inte av något riksintresse eller av strandskyddet.

### Kommunala beslut

2020-02-25 beslutade kommunstyrelsen att uppdrag skulle lämnas för att möjliggöra bostäder, infrastruktur och naturmark i etapperna Maglehill väst, Otto Hans och Alve Nils väg samt Maglehill norr, i enlighet med stadsdelsprogrammet.



Figur 10. Angränsande detaljplaner till planområdet.

## Befintlig bebyggelse

### Bebyggelse inom planområdet

Planområdet består av 16 privatägda fastigheter, varav 15 är bebyggda med 1-1,5 plans villor bebyggelse. De befintliga fastigheterna har varierande tomtstorlek, den minsta ligger på cirka 1200 m<sup>2</sup> och den största ligger på cirka 3400 m<sup>2</sup> (medelstorleken på den befintliga bostadstomterna är 2439 m<sup>2</sup>).



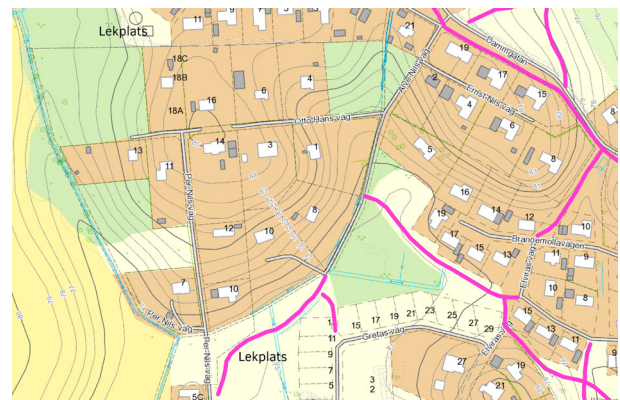
Foto befintlig bebyggelse

## Natur

### Mark och vegetation

Den nuvarande markanvändningen för planområdet är gator, bostäder och slybevuxna grönområden. Topografin inom området är kuperad då det finns en höjdskillnad på 11 meter. Den högsta punkten (+85m) är vid korsningspunkten Otto Hans väg och Per Nils väg och den lägsta punkten (+74m) är i planområdets södra gräns. Figur 11 innehåller höjdkurvor, figuren visar även att höjdkurvorna ligger tätt, vilket kan förklaras att bebyggelsen ligger på en kulle.

Vegetationen inom planområdet innehålls av träd inne på tomtmark och skogsdungarna på den kommunala marken består av en blandning av lövträd, Björk, Al, Ek, Asp, Sål, Ask, Apel, Rönn och en stor solitär Tall och stora gamla hasselbuskar.



Figur 11, befintliga gång- och cykelförbindelser samt höjdkurvor



Foto Befintlig vegetation

### Rekreation

Planområdet är ett befintligt bostadsområde som inte innehåller några tydliga rekreationsstråk/områden. Gatustrukturen bildar tillsammans med gång- och cykelnätet i sydöst en slinga (en slinga i vägområdet) som kan utgöra ett rekreationsstråk i bostadsmiljö. Den kommunala marken i den väs-

tra delen av planområdet som är obebyggd bedöms inte utgöra några rekreationsstråk eftersom det inte finns några tydliga stigar eller stråk på dessa markområden. Marken är idag vildvuxen med låg slyvegetation och även ett flertal träd på delar av områdena. Se foton på föregående sida över hur kommunens mark ser ut.

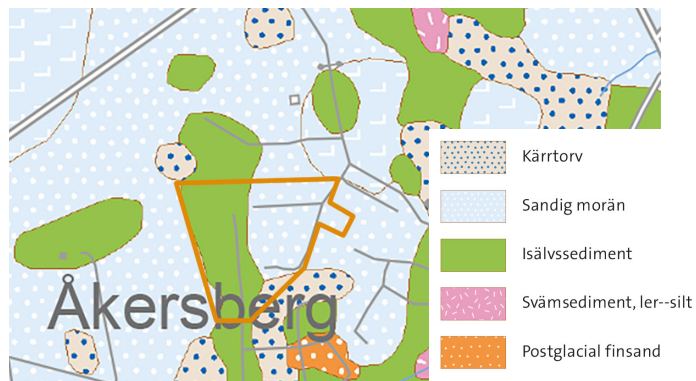
### Grönstruktur

Det finns ett Grönstrukturprogram från 2007 som har pekat ut en mindre område, som är före detta hagmark, i den västra delen av planområdet. Den har fått naturklass 3 (relativt höga naturvärden, där klass 1 är högst och klass 4 är lägst) och området beskrivs som hagmarker, alskog, det är omväxlande trädrikt och lite öppet.

Ingen del av det aktuella planområdet ingår i det kommunala Naturvårdsprogrammet från 2012.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) hemsida framgår det att planområdet inrymmer tre olika jordarter; isälvsediment, sandig morän och kärrtorv, se figur 12. Halva planområdet är enligt SGU ett grundvattenmagasin (stora delar av Höörs centrum är utpekade som område med grundvattenmagasin). Delen av planområdet som omfattas av Alve Nils väg och Otto Hans väg är inte grundvattenmagasin enligt SGU.



Figur 12, Utdrag från SGU:s jordsartskarta för området.

Någon särskild geoteknisk utredning har inte tagits fram för planarbetet. De två nya områden som avses planläggas för bostadsbebyggelse bör därför undersöka de lokala geotekniska förhållandena för platsen innan de bebyggs. Marken intill all planlagd bebyggelse är bebyggd sedan tidigare och några försvårande grundläggningsförhållanden anses inte finnas.

### Biotopskydd

Detaljplaneområdet berörs inte av något biotopskydd.

## Kultur

### Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetet finns det inga fornlämningar inom planområdet.

## Trafik

### Biltrafik

Från söder in i planområdet på Per Nils väg är gatan asfalterad cirka 40 meter resterande av gatunätet inom planområdet är grusväg. Vägområdet (området mellan fastighetsgränserna) ligger mellan 5-6 meter för de aktuella gatorna. Däremot är inte gatan byggd fram till fastighetsgräns utan grusvägarna är i realiteten mellan 3-4 meter breda.

Planområdet består av tre gator, Per Nils väg, Otto Hans väg och Alve Nils väg. Per Nils väg och Otto Hans väg är två olika gator.

Marken är inte planlagd och ligger därför inte under kommunens ansvar och det finns inte någon vägförning för gatustrukturen.



Figur 13, Befintligt vägnät.

### Gång- och cykeltrafik

Cirka 70 meter söder om korsningen Alve Nils väg och Otto Hans väg finns en gång- och cykelväg (GC-väg) som leder till bostadsbebyggelsen utmed Elviras väg (bostadsområde öster om planområdet). I förlängningen av Alve Nils väg finns en GC-väg som leder till lekplatsen som finns söder om planområdet, GC-vägen ansluter/avslutas sedan i Per Nils väg, se figur 13.

### Kollektivtrafik

I dagsläget trafikerar regionbuss 448 (Höör - Norra Rörum - Munkarp - Höör) sträckan söder om planområdet utmed Maglasätevägen med 3 turer på morgonen och 3 turer på eftermiddagen. På morgonen går bussen i riktning från Höör till Norra Rörum och planområdet nås i slutet av rundan. På eftermiddagen går bussturen i motsatt riktning.

### Buller

Planområdet är ett lågt trafikerat område långt ifrån stora vägar. Planområdet bedöms inte bullerstört. Några särskilda åtgärder krävs därför inte.

### Kommunal och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen kommunal eller kommersiell service. Däremot har detaljplanen för en ny skola, förskola, särskilt boende med samlingslokaler, matsal och kök och idrottshall samt skol-idrottsplats i anslutning till Maglasätevägen antagits. Det aktuella planområdet ligger öster om det aktuella området med den kommunala servicen vilket gör att det kommer finnas kommunal verksamhet i nära anslutning. Den kommersiella servicen i form av apotek, livsmedel m.m. finns i centrala Höör, sydöst om planområdet.



Foto, Befintlig standard på vägnät.

## Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunens system. Kommunens nät har kapacitet även för de nya fastigheterna inom planområdet.

### Dagvatten

I dagsläget finns det ingen kommunal dagvattenhantering för bebyggelsen inom planområdet. Bebyggelsen söder, öster och norr om planområdet är anslutna till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Dagvattenhanteringen för fastigheterna sker idag på respektive fastighet eftersom fastigheterna är stora och andelen bebyggd mark är relativt låg vilket ger goda förutsättningar för infiltration. Berörda fastigheter ligger, som nämnts tidigare, på en höjd och dessa nivåskillnader mellan fastigheterna medför att risken för att dagvatten från en fastighet ytledes transporteras från en till en annan bedöms som liten.

Planområdet kommer att ingå i det kommunala dagvattenhanteringen i avseende att de nya kommunala gatorna kommer att få nya dagvattenledningar för att hantera vägens dagvatten.

### Övrig infrastruktur

Kraftringen Nät AB förser den befintliga bebyggelsen med el och de har sitt ledningsstråk i gatorna Per Nils, Otto Hans och Alve Nils väg och i gång- och cykelstråket som finns i Alve Nils förlängning vidare mot Per Nils väg. I arbetet med stadsdelsprogrammet och det första planarbetet gällande skola och trygghetsboende har kommunen och Kraftringen planerat tillsammans om placeringen av högspänningskablar samt transformatorstationer. Det planeringsarbetet visade att aktuellt område behöver inrymma plats för transformatorstation.

Skanova har ledningar i gatorna (Alve Nils väg, Otto Hans väg och Per Nils väg), dessutom finns det

ett ledningsstråk i bakkant av fastigheten Åkersberg 1:146 som förser fastigheten Åkersberg 1:136 med ledningsanslutning. Mellan fastigheterna Åkersberg 1:128 och Åkersberg 1:120 finns en koppparkabel som kommer norrifrån och försörjer 3 st fastigheter (fastigheterna Åkersberg 1:133, 1:128 och 1:120). Skanova meddelar att det pågår stängning av Skanova (Telias) kopparnät i Sverige. Skanova meddelar att berörd kabel är relativt liten och då kopparnätet sannolikt kommer att vara stängt senast 2030 så ser de behov av u-område för kabeln som funnits där länge.

## Genomförande

### Ansvarsfördelning

Kostnadsansvaret för samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmarken samt eventuella flyttningar av underjordiska ledningar åligger markägaren.

Dagvatten från respektive fastighet infiltreras på respektive fastighet. Dagvatten från gatan ska ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenledningar för avledning av dagvatten gata ansluts till befintligt dagvattennät längre söderut i Per Nils väg respektive Lilys väg. Bräddledningar anläggs till det dike som sträcker sig längs södra gränsen på fastigheterna Åkersberg 1:146 och Åkersberg 1:127.

Kraftringen Nät AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Om det vid markarbeten påträffas under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen.

Eventuell fastighetsbildning inom planområdet beställs av kommunen som är fastighetsägare.

Grundkonstruktionen på bebyggelsen behöver utföras med en radonskyddande konstruktion eftersom planområdet ligger inom ett normalrisk område för radon.

### Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken som finns inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för drift/skötsel av den mark som enligt planen är allmäntillgänglig.

## Fastighetskonsekvensbeskrivning

### Fastighetsbildning

Fastigheter bildas genom avstyckning. Kommunen ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning. Marken som regleras som allmän platsmark (GATA) ägs redan av Höörs kommun, vilket medför att det inte behövs någon fastighetsreglering för gatumarken. Däremot kommer delar av fastigheten Höör 19:7 att styckas upp för att möjliggöra tre nya bostadsfastigheter inom planområdet.

Befintligt vattendrag (dike) längstmed Alve Nils väg berörs av fastigheten Åkersberg S:2, då vattendraget och samfälligheten inte överrensstämmer geografiskt utan samfälligheten ligger längstmed vägbanan. Med planläggningen föreslås att s:2 upphävs och ett u-område på rätt geografiskt läger ersätter samfällighetens tidigare funktion.

För att kunna möjliggöra för en breddning av Alve Nils väg kommer Åkersberg 1:94 övertas av Höörs kommun. Del av Åkersberg 1:6 måste också ianspråkstas för att kunna bredda vägen samt för att möjliggöra vändzonen längst ner på Alve Nils väg. För att kunna skapa en jämn gatubredd hela sträckan av Alve Nils väg så krävs även ett mindre markanspråk på ena hörnet av fastigheten Åkersberg 1:132.

### Ledningsrätt och servitut

I Per Nils väg finns det en ledningsrätt (12-HÖÖ-1912.1) för elkabel (starkström). Denna ledning ligger redan i gatan och med en reglering till allmän platsmark påverkas inte ledningsrätten eller ledningens läge negativt, det är heller inte aktuellt med någon flytt av ledningen.

I sträckningen för gång- och cykelvägen i den sydöstra delen av planområdet finns två ledningsrätter (1267-1322.2 och 1267-1322.1) som båda är för strömförsörjningen, den ena är för lågspänning och den andra för högspänning. Ledningsrätten och ledningarnas läge påverkas inte negativt av planläggningen, utan dessa stråk ligger kvar då marken regleras som allmän platsmark.

### **Gemensamhetsanläggning**

Det finns en gemensamhetsanläggning (GA) inom planområdet, Åkersberg GA:2. Denna GA berör endast två fastigheter, Åkersberg 1:146 och Åkersberg 1:130 och den består av en gemensam avloppsledning, filterbädd och brunnar.

## **Ekonomiska frågor**

### **Plankostnad**

Plankostnaderna tas ur kommunstyrelsens exploateringsreserv en reserv på 300 000 kr har avsatts för planläggningen.

### **Driftkostnad för det kommunala huvudansvaret**

Detaljplanen medför att mark har avsatts för allmänt ändamål vilket medför att det uppkommer nya underhållskostnader för kommunens gatu- och parkenhet för att drifva planområdets vägar och natur. Beräknad driftkostnad för den aktuella detaljplanens gata och naturområden medför att den totala schablonkostnaden för området är cirka 42 000 kr.

Ovan nämnda schablonkostnad är utifrån 2018 års m<sup>2</sup>-priser, det innebär att områdets kostnader kan komma att förändras med tiden.

### **Övriga kostnader**

Kostnadsansvaret för samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmarken samt eventuella flyttningar av underjordiska ledningar åligger kommunen. En preliminär kostnad av upp rustningen av vägarna i planområdet har tagits fram i samband med att gatukostnadsutredningen gjordes. Den preliminära anläggningskostnaden för vägarna är beräknade till 3 600 000 kr och 3 200 000 kr för anläggandet av dagvattenledningar i vägen. Utöver detta tillkommer ungefär 300 000 kr för projektledning.

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar regleras i enlighet med kommunens VA-taxa.

Lantmäterikostnader i samband med fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av exploatören.

### **Gatukostnadsutredning**

En gatukostnadsutredning har tagits fram som en del av planarbetet för att utreda möjligheterna att ta ut en mindre del av kostnaden för upp rustningen av den allmänna platsmarken och gatan som detaljplanen bidrar till. En gatukostnadsutredning är ett juridiskt dokument som reglerar hur kostnaderna för utbyggnaden av gator och därtill hörande anordningar i ett visst område fördelas mellan berörda fastighetsägare. Processen att ta fram en gatukostnadsutredning regleras i plan- och bygglagen 6 kap. 24 § (2010:900). Kostnadsfördelningen ska vara skälig och rättvis, då upp rustningen av vägnäten delvis görs för att tillskapa ett allmänt intresse i form av en gen gång- och cykelförbindelse, detta kan motivera en större jämkning än om inget allmänt intresse hade funnits av upp rustningen av vägarna mer än fastighetsägarnas egna vinning.

Gatukostnadsutredningen är en separat process och kommer samrådats parallellt med detaljplanen med berörda sakägare. Anledningen till att eventuellt ta ut en gatukostnad är att inte belasta skattekollektivet med byggkostnader som gynnar enbart ett fåtal fastigheter.

I samrådet presenteras ett förslag till gatukostnadsutredning med preliminärt kostnadsunderlag, förslag till fördelningsområde och fördelningsgrund för berörda fastighetsägare. Förslaget till gatukostnadsutredning finns under samrådstiden tillgängligt elektroniskt på kommunens hemsida samt fysiskt i kommunhusets entré. Under samrådstiden har berörda fastighetsägare möjlighet att skriftligen komma med synpunkter på förslaget till gatukostnadsutredning. De synpunkter som kommer in

under samrådstiden sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse. Därefter kommer förslaget till gatukostnadsutredning att bearbetas, bland annat utifrån inkomna synpunkter. Vid bearbetning kan kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund komma att förändras.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden för planen är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

### **Medverkande tjänstemän**

Vid framtagande av planförslaget har Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef, Jesper Sundbärg, plan-, bygg- och projektchef, Johan Lavesson, väg- och trafikingenjör och Yvonne Hagström, planarkitekt från Höörs kommun medverkat.

Rolf Carlsson  
Samhällsbyggnadschef

Mette Dymling  
Planarkitekt